

Handläggare
Ann-Sofi Rundquist
Telefon 08-508 27 332**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Sättra 2:1 i stadsdelen Bredäng (120 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Planområdet omfattas av del av fastigheten Sättra 2:1 beläget längs Vita Liljans väg i Bredäng. Planområdet ligger inom område som är kulturhistoriskt värdefullt och utgörs idag av park. Området är markanvisat till JM. Lägenheterna planeras att upplåtas med hyresrätt.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att påbörja planläggning av aktuellt planområde. Syftet med planen är att möjliggöra för tre nya bostadshus med omkring 120 nya lägenheter. Planprocessen ska pröva volymer, placering och gestaltning så att de nya byggnaderna får god relation till omgivande bebyggelse och anslutning till mark.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Utlåtande

Syfte och bakgrund

JM har genom exploateringsnämnden beviljats markanvisning med syfte att uppföra nya bostäder inom del av fastigheten Sättra 2:1. Planområdet är beläget vid en park längs Vita Liljans väg i Bredäng.

Syftet med planen är att möjliggöra för tre nya bostadshus med omkring 120 nya lägenheter. De nya bostadshusen skall placeras och utformas så att de inordnar sig i den kulturhistorisk värdefulla miljön och med hänsyn till naturmarken. Befintliga karaktärsdrag i bebyggelseområdet ska respekteras och utgöra utgångspunkt för planarbetet. De nya bostadshusen ska ha en medveten nutida utformning och bli ett tydligt tillägg. Lägenheterna planeras att upplåtas med hyresrätt.

Stadbyggnadskontoret bedömer att platsen är möjlig att prövas i en planprocess där volymer, placering och gestaltning ska studeras vidare.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet berör del av fastigheten Sättra 2:1 i nordöstra Bredäng och omfattar ca 8000 kvm. Markägare är Stockholms Stad.



Karta, planområdet markerat

Tidigare ställningstaganden

Promenadstaden

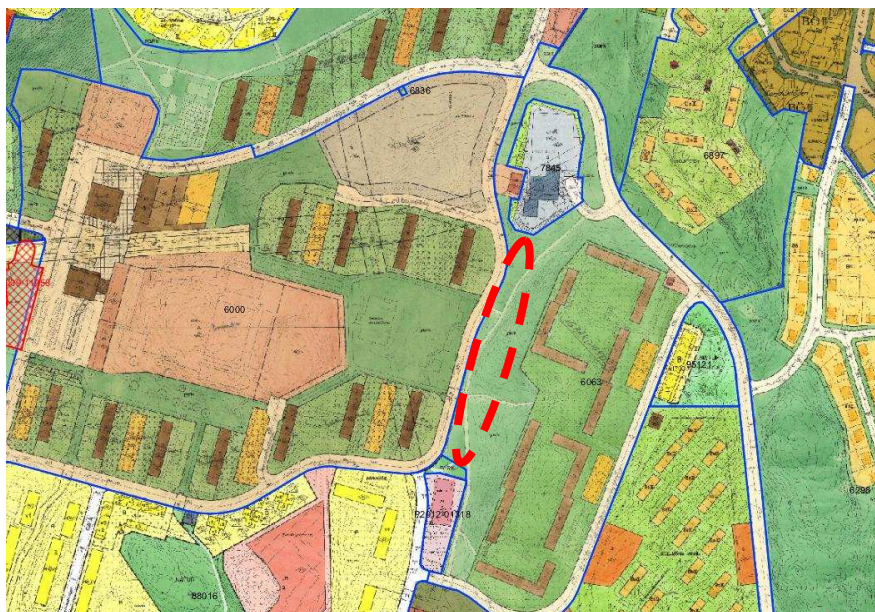
I stadens översiktsplan, Promenadstaden, är området markerat som tät stadsbebyggelse på markanvändningskartan samt ingår i det stråk som kopplar samman stadens centrala delar med Skärholmen. Stadsmiljön utvecklas med utgångspunkt från områdets kvaliteter och kulturhistoriska värden

Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg

För Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg finns ett områdesprogram som godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2007-09-06. Programmet anger områden för kompletterande bebyggelse och beskriver att utöver detta ska förtätning och komplettering ske inom befintlig bebyggelse. Den aktuella fastigheten berörs av programmet på det sistnämnda sättet.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan Pl 6063. För platsen gäller användningen PARK.



Planmosaik, planområdet i röd markering.

Pågående planering i närområdet

Dp 2009-11958: Vid Bredäng C, del av Sättra 2:1, nytt flerbostadshus ca 80 hyreslägenheter. Dp 2009-22621: Vid Vårfrugillet, del av Sättra 2:1, nytt flerbostadshus 40 lägenheter.

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade mark för bostäder inom del av fastigheten Sättra 2:1 till JM AB, 2013-04-18, § 16.

Stadsmuseets klassificering

Planområdet ligger inom del av Bredäng som Stadsmuseet pekat ut som kulturhistoriskt värdefull miljö. Närliggande bostadshus har klassificeringen blå, grön samt gul. Det betyder att byggnaderna är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt respektive är av positiv betydelse för stadsbilden och har ett visst kulturhistoriskt värde.



Stadsmuseets kulturhistoriska inventering av Bredäng, planrådets ungefärliga läge i röd markering.

Förutsättningar

Nuvarande förhållanden

Planområdet ligger intill Vita Liljans väg i den nordöstra delen av Bredäng. Den del av fastigheten som berörs av planförslaget utgörs i dagsläget av park. Parken består av gräsytor med gångväg och en brant skogsbacke med tallar och berghällar. Flera gångstråk passerar genom området. I direkt anslut söder om planområdet finns en nyligen uppförd förskola.



Ortofoto från öster över del av Vita Liljansväg. Möte mellan höga skivhus i dalen och lägre lamellhus på höjden. Ungefärligt planområde visas med gul markering.

Stads och landskapsbild

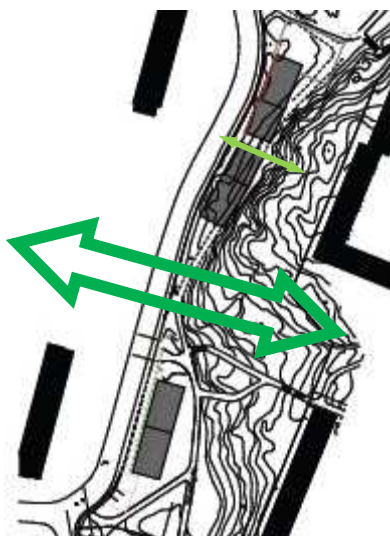
Bredäng byggdes mellan 1962 och 1967, med bostäder för ca 10 000 personer. Bredäng är en konsekvent genomförd plan utifrån idén om hus i park. Karaktäristiskt för stadsdelen är den kuperade terrängen med dalgångar och bergspartier. Det har styrt utformningen av bebyggelsegrupper och vägar. I dalgångarna, mellan bostadsområdena skapades sammanbindande parkstråk med trafikseparerade gångvägar, stora gräsmattor och partier med utspärad naturmark. Bredäng har en storskalighet i bebyggelsen som vänder sig bort från gata och traditionella stadsmönster.

Stadsdelen domineras av 36 snarlika och likadant orienterade skivhus, relativt glest utplacerade i ett kuperat landskap med mycket naturinslag. Husen och stadsplanen utgör ett ovanligt konsekvent genomfört exempel på den modernistiska idén om "hus i park". Vita Liljans väg utgör en gräns både mellan höga skivhus och lägre bebyggelse och mellan olika färgskalor. Generellt för bebyggelsen är att byggnadernas placering medger utblickar, blickfång, genvägar och luftighet. Karaktäristiskt för byggnaderna i allmänhet i Bredäng är enkelheten, samlade former, platta tak, indragna balkonger. Ofta uttrycker de horisontalitet. Fasaderna har ofta subtila variationer. Flera lekplatser finns mellan bostäderna. Parkeringen prioriterades vid uppförandet och tilläts därför att ta stort utrymme i anspråk.

Kollektivtrafik

Det är cirka 450 meters promenadavstånd till Bredängs centrum och tunnelbana. Längs Vita Liljans väg går lokalbuss.

Utgångspunkter för planarbetet



*Skiss, situationsplan placering av lameller där genomblickar möjliggörs och sammanbindande parkstråk sparas.
Skiss av Studio 1:11*

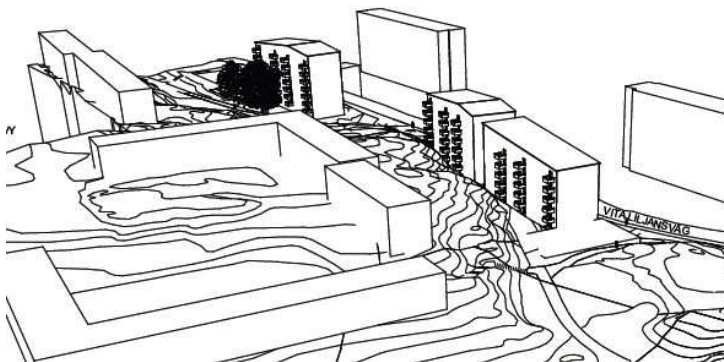
Förslaget innebär att planområdet förtätas och får en stadsmässig karaktär i Bredängsanda. Inom planområdet finns branta bergssluttningar och grässlåner. Det innebär att byggnaderna kommer att få suterrängvåningar. I en för projektet framtagna kulturhistorisk vägledning förordas att riktningen på den nya bebyggelsen i princip bör vara samma som de stora skivhusen samt att stora bergsskärningar bör undvikas.

De nya bostadshusen placering ska studeras i förhållande till natur och terrängen och de ska utformas så att de inordnar sig i den kulturhistorisk

värdefulla miljön och att ingrepp i natur minimeras.

De nya byggnadernas höjd ska inte konkurrera med skivhusen. Befinliga karaktärsdrag i bebyggelseområdet ska respekteras och utgöra utgångspunkt för planarbetet. De nya bostadshusen ska ha en medveten nutida utformning och bli ett tydligt tillägg samtidigt som det finns kvalitativa släktdrag som hus i park, utblickar, enkelhet och placering. Bottenvåningarna ska utformas så att de blir aktiva och bidrar till tryggare gatu- och parkrum.

Stråk och genvägar ska studeras vidare.



Volymstudie vy från nordost, skiss Studio 1:11

Planområdet ligger i ett kollektivtrafikhärläge. Det innebär att parkeringstalet föreslås bli ett lågt, 0,5 eller lägre. Det finns ett överskott på privata parkeringsplatser i Bredäng. Därför utreds frågan om parkeringsköp av närliggande fastighetsägare, det vill säga att erforderliga parkeringsplatser hyrs över en längre tid. Parkeringstal för cykel ska vara högt, omkring 2,2 platser per lägenhet.

Andra frågor att hantera under planarbetet är bland annat angöring, buller, dagvatten, barnkonsekvens samt avfallshantering.



Fotomontage visar hur utblickar tas till vara. Skiss Studio 1:11

I vidare planarbete ska följande utredas:

- ny bebyggelses förhållningsätt och förändringen av parken till områdets natur- och kulturmiljövärden
- byggnadernas anslutning till mark i förhållande till kuperad terräng
- utformning av gård och parkering
- utformning av byggnaderna så att det offentliga rummet stärks
- buller

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontorets preliminära bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar

De miljöfrågor som har betydelse för projektet och kommer att studeras vidare under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Övriga miljöfrågor

Frågor om geoteknik, brand, dagvatten, buller och barnkonsekvenser kommer att studeras vidare inom planarbetet.

Konsekvenser för stadsbilden

Stadsbilden kommer att påverkas. På ena sida vägen ligger skulpturala skivhus. På andra sidan finns park med grönska och bergskärningar. Vägens bredd kan idag upplevas som väl generös och otrygg. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det ur ett stadsbilda- och kulturhistoriskt perspektiv är fördelaktigt att förslaget genom placering och orientering inordnar sig i Bredängs planmönster och sparar grundläggande visioner som sammanhängande grönstråk. Gestaltningen ska genom ett medvetet förhållningssätt tydligt avläsas som ett nutida komplement. På så sätt kan de nya bostadshusen bli ett positivt tillägg och bidra till liv och rörelse samt att ge stadga och trygghet till gaturummet.

Ekonomi och genomförande

Tillkommande bebyggelse genomförs helt på stadens mark. Detaljplanearbetet ska finansieras genom planavtal med beställaren.

Planprocess och tidplan

Ändring i PBL 2015-01-02 innebär nya förfaranden för arbetet med detaljplan. Planen är avsedd att genomföras med standardförfarandet eftersom planen är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, den bedöms att inte vara av betydande intresse för allmänheten. Detaljplanen är inte heller i övrigt av stor betydelse samt att den inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (PBL 5 kap 7§). Det innebär att samråds- och granskningstid kortas och att samrådsredogörelse redovisas stadsbyggnadsnämnden först i antagandeskedet.

| | |
|------------|-----------|
| Samråd | 2 kv 2015 |
| Granskning | 1 kv 2016 |
| Antagande | 2 kv 2016 |

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Stadsbyggnadskontoret anser att platsen är lämplig att pröva för nya bostäder. Förslaget följer intentionerna i gällande ÖP, Promenadstaden samt områdesprogrammet för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg. Området ligger i ett bra kollektivtrafikläge och har god tillgång till natur- och rekreationsområden liksom till offentlig och kommersiell service. Det finns goda möjligheter att skapa nya bostäder som också positivt bidrar till stadsmiljön och stadsutvecklingen i Bredäng.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att utforma förslaget så att ny bebyggelse ska utgöra ett kvalitativt arkitektoniskt och stadsbildsmässigt tillägg som kan bidra till områdets utveckling. I kommande planarbete ska placering, gestaltning och skala studeras vidare. Det är viktigt är att hitta en skala som inte förstärker nackdelarna med Bredängs storskalighet eller konkurrerar med skivhusens skulpturala verkan. Bredängs kvaliteter med närhet till stora grönytor och Mälaren, fina utblickar och bra bostäder med goda ljusförhållanden ska tillvaratas

I planarbetet kommer även frågor som buller, projektets förhållande och påverkan på kulturhistoriska värden, planering av utemiljö, dagvatten och parkering att behandlas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT