

**Handläggare**  
Joel Berring  
Telefon 08-508 27 387**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Sättra 2:1 i stadsdelen Bredäng (125 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

### **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra ca 125 nya lägenheter i anslutning till Ålgrytevägen på obebyggd mark väster om kv Vårfrugillet i Bredäng. Bredängs bebyggelse från 1960-talet betecknas som kulturhistoriskt värdefull. Den utgör ett konsekvent genomfört exempel på den tidens ideal med hus i park. Vid den typ av mindre komplettering, som nu är aktuell, är det viktigt att ta hänsyn till stadsdelens ursprungliga planstruktur och samtidigt låta tillskottet bidra till utveckling av stadsdelen och ta tillvara platsens kvaliteter.

Förslaget är en komposition av tre smala punkthus i varierande höjder på 9, 12 och 16 våningar med totalt cirka 125 lägenheter, varav merparten är 1:or och 2:or. Förslaget relaterar till omgivande bebyggelse i riktning och med vissa karaktärdrag. Byggnaderna bildar en egen komposition med en tydlig kontrast mot de omgivande skivhusen, framförallt i det vertikala uttryck som en grupp av smala höga punkthus skapar.

I planarbetet kommer frågor som dagvattenhantering, buller och tillgänglighet att behandlas. Det ska också utredas hur bebyggelsen påverkar närmiljön i form av skuggning, kulturmiljö, naturvärden och spridningssamband samt rekreativa funktioner.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Utlåtande



*Orienteringskarta. Föreslaget planområde, markerat med röd streckad linje och dess närmaste omgivningar.*

## Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade 2015-02-19 om att anvisa mark för bostäder invid Ålgrytevägen, inom del av fastigheten Sättra 2:1, till Åke Sundvall Byggnads AB.

Inom planområdet har det tidigare pågått en planprocess åren 2009-2012 med SandellSandberg Fastigheter AB och FR Byggmästargruppen som byggherre. Det då aktuella förslaget bestod av ett punkthus med 40 lägenheter och processen pågick till och med samrådsskedet. Under 2012 valde byggherren dock att avbryta pågående planarbete och lämna tillbaka markanvisningen, främst av ekonomiska skäl. Planarbetet har sedan dess legat vilande.

## Gällande planer och program

## Översiktsplan

Enligt *Översiktsplan för Stockholm*, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-15, ligger området i en gränzson mellan *natur och park* respektive *tät stadsbebyggelse*. Översiktsplanen presenterar fyra huvudstrategier för stadens utveckling. Strategi 4, ”Främja en levande stadsmiljö i hela staden”, gör gällande att kompletteringar ska kunna ske med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov.

I gränsen mellan bebyggelse och grönområde ska avvägningen mellan olika intressen prövas i fortsatt planering. Bebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och marken ska nyttjas så effektivt som möjligt, t ex så att kompletteringsbebyggelse samlas i lokala stråk där enskilda projekt kan samverka och tillsammans skapa en god stadsmiljö. Gemensamt för samtliga av söderorts stadsdelar är att det finns intresse av att öka och variera utbudet av bostäder, särskilt i områden som idag har ett ensidigt utbud. Ny bebyggelse ska infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan, samspela med, eller i medveten kontrast till områdets stadsbyggnadskaraktär, samt utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

### Detaljplan

Inom planområdet gäller Stadsplan för Sättra friluftsområde mm, PL 6593, fastställd 1971-04-27, där området är *parkmark*.

### Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg

Planområdet finns utpekat i Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg som ett möjligt utbyggnadsområde för flerbostadshus. Programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2007-09-06. Områdesprogrammet anger en planeringsinriktning för utveckling av området på nivån mellan översiktsplan och detaljplan.



*Flygbild över Ålgrytevägen med ungefärlig utbredning av planområdet, markerat med röd streckad linje.*



### Nuvarande förhållanden

Planområdet ligger vid Ålgrytevägen och kvarteret Vårfrugillet i nordvästra utkanten av stadsdelens bebyggelseområde, intill naturreservatet Sätmaskogen som sträcker sig ned till Mälaren. Se karta sida 2. Området är ett delvis kuperat naturområde bestående av lövskog och hållmarker och omfattar en del av fastigheten Sättra 2:1, som ägs av staden.

Planområdet ligger på ca 700 meters promenadavstånd från Bredängs centrum med service, butiker och tunnelbana.

Ålgrytevägen trafikeras av busslinje 135, Vårberg-Hägersten, med hållplats vid Ålgrytebacken.

Planområdet är väl tillgodosett med rekreationsområden genom det närliggande naturreservatet, Bredängs camping med minigolfbana och Mälarhöjdens strandbad.

Befintlig anslutande bebyggelse består av bostäder från 1960-talet. Öster om planområdet finns fyra lamellhus i 3-4 våningar, placerade i öst-västlig längdriktning. Söder om Ålgrytevägen ligger ett bostadsområde med 36 skivhus i 8-9 våningar där husen är orienterade i nordsydlig riktning. Alla hus närmast planområdet har brandgavlar utan fönster i riktning mot planområdet.

Bebyggelsen i kvarteret Vårfrugillet har enligt Stadsmuseets klassificering från 2006 ett visst kulturhistoriskt värde och positiv betydelse för stadsbilden. Skivhusområdets värde utgörs av att det är ett ovanligt konsekvent genomfört exempel på den modernistiska idén om hus i park. Det aktuella planområdet ligger utanför detta område.

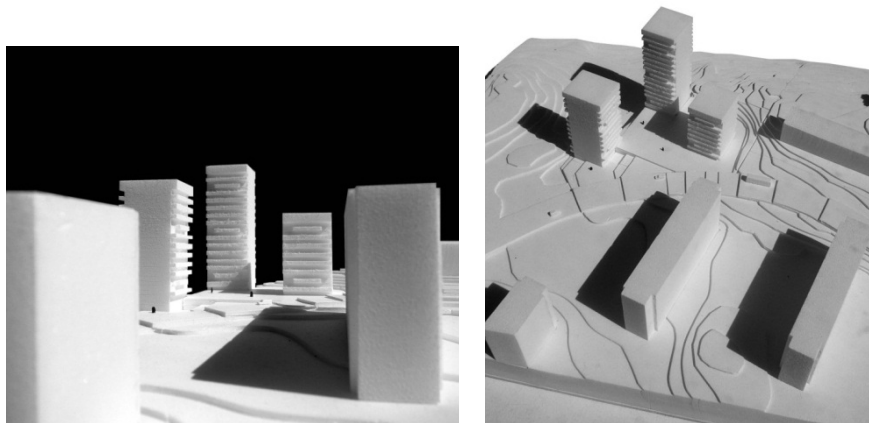
### FÖRESLAGEN PLANÄNDRING



*Illustration av byggnadsvolymer sedda söderifrån på Ålgrytevägen. Det högsta huset ses längst till vänster. Illustration OWC Arkitekter.*

## Bebyggelse

Platsen har speciella förutsättningar med dels den omgivande dramatiska topografin som stupar brant mot Mälaren, dels närheten till det välbevarade skivhusområdet från 60-talet.



*Volymstudier i modell.*

Byggherren Åke Sundvall har tillsammans med arkitekten OWC arbetat fram ett bebyggelseförslag som skapar en komposition av tre smala punkthus i varierande höjder på 9, 12 och 16 våningar med totalt cirka 125 lägenheter (baserat på en lägenhetsstorlek på ca 55 kvm). De föreslagna husen har en bredd på cirka 17 meter vilket är relativt slankt. Till den föreslagna bredden tillkommer dock utanpåliggande balkonger i två väderstreck. Förslaget relaterar till omgivande bebyggelse i riktning och vissa karaktärdrag men bildar en egen komposition som har en tydlig kontrast mot de omgivande skivhusen, framförallt i det vertikala uttryck som en grupp av smala höga punkthus skapar till skillnad från skivhusens horisontella karaktär.



*Tidig sektionsstudie. Anslutning mot naturmark kommer bearbetas vidare.*

Husen grupperas med entréer mot en central underbyggd gård med planterbart bjälklag och med parkering i garage. Husen är tänkta att placeras i direkt anslutning utan förgårdsmark mot intilliggande naturområde för att minska intrånget i kanten mot Sätorskogens naturreservat. Bebyggelsen följer reservatsbestämmelsernas intentioner med ett fritt mått mellan bebyggelse och reservatsgräns på minst 10 meter.

### Relationen mellan byggnad och gata

De ursprungliga stadsplanerna för Bredäng låter bostadshusen och dess orientering dominera. Det är bebyggelsen och dess nordsydliga riktning som utgör huvudmotivet, medan gatorna är underordnade landskapet och fritt placerade i relation till bebyggelsen. Avståndet mellan byggnad och gata varierar, liksom entréernas placering. Byggnader som ligger i liv med gata saknas helt och många hus uppvisar fönsterlösa gavlar även på gatusidan.

Föreslagna byggnader är placerade något indragna från Ålgrytevägen och tar upp den riktning, som befintlig bebyggelse, både inom kv Vårfrugillet och vid skivhusområdet söder om Ålgrytevägen, anger.

Till skillnad från den äldre bebyggelsen placeras den nya bebyggelsens fönster och entréer mot gatan, vilket kan bidra till ökad trygghet längs detta avsnitt av Ålgrytevägen.



*Planskiss med inlagda volymer och avstånd till kraftledning (säkerhetsavstånd rödstreckat) och naturreservatsgräns (grönstreckad).*

### Parkering

Detaljplanen föreslås tillgodose ett parkeringstal på cirka 0,32 parkeringsplats/lägenhet och ett cykeltal på 3.0 platser/100 ljus BTA. Byggherren har en målsättning att bereda plats för bilpool inom kvartersmark.

### Avfallshantering

Hushållssopor är föreslagna att hämtas maskinellt i enlighet med stadens riktlinjer. Vilken typ av maskinell hämtning som blir aktuell studeras vidare under detaljplanearbetet.

### Tillgänglighet

Alla parkeringsplatser uppfyller tillgänglighetskraven då de ska inrymmas i underliggande garage och kunna nås med hiss. Angöring för fordon som inte har tillgång till garaget ska ske från gatan via entrégården. Handikapparkering kan anordnas på kvartersmark.

## KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

### Behovsbedömning

Kontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen 5 kap 18 § eller miljöbalken 6 kap 11 §. En miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser behöver därmed inte göras. Miljöförvaltningen, Storstockholms Brandförsvär och stadsmuseet delar stadsbyggnadskontorets bedömning att förslaget ej innebär betydande miljöpåverkan.

### Kulturmiljö

Stadsmuseet har i den tidiga behovsbedömningen konstaterat att det är möjligt att bebygga platsen, men anser att de föreslagna byggnaderna är för höga. Nya byggnader bör inte överstiga befintliga i höjd och det finns heller ingen tradition av så höga punkthus med silhuett sedd från Mälaren vid Bredäng. Siktlinjer bör studeras utifrån dessa perspektiv.

Museet anser vidare att arkitektonisk kvalitet och anslutningen mot naturmarken är mycket viktig att säkerställa för att lyckas integrera ny och avvikande bebyggelsestruktur i en väldigt stringent och sammanhållen miljö utan att den upplevs som splittrad.



### Buller och vibrationer

Enligt miljöförvaltningens bullerkartläggning och utredningar i det tidigare planarbetet ligger ljudnivåerna i området under 50 dB(A), förutom närmast Ålgrytevägen där nivåerna ligger på 55dB(A). Förutsättningarna är därmed goda för att klara 55dB(A) eller lägre nivåer på en tyst sida. Då värdena ligger nära gränsvärdet bedömer stadsbyggnadskontoret att en förnyad bullerutredning behöver göras inom detaljplanearbetet.

### Natur och rekreation

Området ligger i kanten till Sättra naturreservat och ingår i ett natur- och landskapsmässigt kärnområde för Stockholms ekologiska infrastruktur, även om området ligger utanför reservatets administrativa gräns. Kärnområdet är utpekad som en del av stadens ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). I reservatets omedelbara närhet behöver hänsyn tas till dess förutsättningar och bebyggelsen får inte innebära direkt skada på reservatets funktion. Tillgängligheten för allmänheten behöver beaktas och reservatgränserna märkas ut. Miljöförvaltningen ser en möjlighet att göra reservatet mer tillgängligt, tex genom att utreda om nya entréer kan skapas. Det kommer inte att inverka på aktuellt planområde.

### Elektromagnetisk strålning

Stockholms stad har tecknat avtal med kraftbolagen om att avveckla eller kabelfiera totalt 45 km kraftledningar inom staden enligt kommunfullmäktigebeslut 2009-04-20. Avtalet är en del av projektet Stockholms Ström och involverar Svenska Kraftnät, Fortum, Vattenfall och ett tiotal kommuner i Stockholms län. En 220 kV kraftledning löper ca 50-70 meter väster om planområdet och är planerad att avvecklas under 2019. En försenad eller utebliven avveckling bör inte utgöra någon hälsorisk för närboende då 50 meters avstånd normalt räcker för 0,4 mikrotessa, som är den gräns Strålsäkerhetsmyndigheten rekommenderar.

### Dagvatten

Planområdet ligger inom östra Mälarens yttre vattenskyddsområde och länsstyrelsen har utfärdat föreskrifter som anger hur sjön ska skyddas mot föroreningar av olika slag. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå normen för god ekologisk och kemisk status till år 2015 och att nuvarande status inte får försämrats. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska utredas under detaljplanearbetet.



**Brand**

Räddningstjänsten konstaterar att de föreslagna våningshöjderna medför att räddningstjänstens utrustning inte kommer kunna nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen, vilket innebär att brandsäkra trapphus är ett krav.

**PLANPROCESS OCH TIDPLAN**

Planen föreslås hanteras med standardförfarande. En preliminär tidplan föreslås enligt följande:

- Start-PM i stadsbyggnadsnämnden 2015-10-15
- Plansamråd 4 kv 2015
- Granskning 1 kv 2016
- Antagande i stadsbyggnadsnämnden 2 kv 2016

**STADSBYGGNADSKONTORETS STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret anser att platsen är lämplig att pröva för nya bostäder. Förslaget följer intentionerna i gällande ÖP samt områdesprogrammet för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg.

Förslaget har bra förutsättningar att skapa en attraktiv boendemiljö med fria utblickar och bostäder med goda ljusförhållanden. Platsen medger närhet till vatten och naturområden såväl som Bredängs centrum med offentligt och kommersiell service och allmänna kommunikationer. 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 utgör ett kvalitativt arkitektoniskt och stadsbildsmässigt tillägg som kan bidra till staddelens utveckling på ett positivt sätt. Förslaget visar möjligheter att tillgodose dagens stadsbyggnadskrav samtidigt som det delvis underordnar sig Bredängs starka planidé.

I kommande planarbete ska framför allt volymhanteringen studeras vidare. Byggnadernas avvikande höjd jämfört med den befintliga skivhusstrukturen innebär att de blir synliga från flera håll vilket behöver studeras vidare i den fortsatta processen. De högre byggnaderna bygger vidare på en tradition att i Stockholm placera huga hus på höjdpunkter i landskapet för att dramatisera och förstärka topografin och kan bidra till att skapa nya och samtida landmärken i Bredäng. Det är viktigt att hitta en skala som inte förstärker nackdelarna med Bredängs storskalighet eller konkurrerar med skivhusens skulpturala verkan.

Planarbetet ska också särskilt utreda den nya bebyggelsens möte med naturen. Fokus är fortsatt god tillgänglighet för allmänheten till naturreservatet, upplevt intrång i detsamma samt utformning av de nya byggnadernas anslutning till mark och vegetation.

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