

**Handläggare**  
Elena Kakavandi  
Telefon 08-50827258**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av område vid kv. Konduktören inom del av Sättra 2:1 i stadsdelen Bredäng och Mälarhöjden (85 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

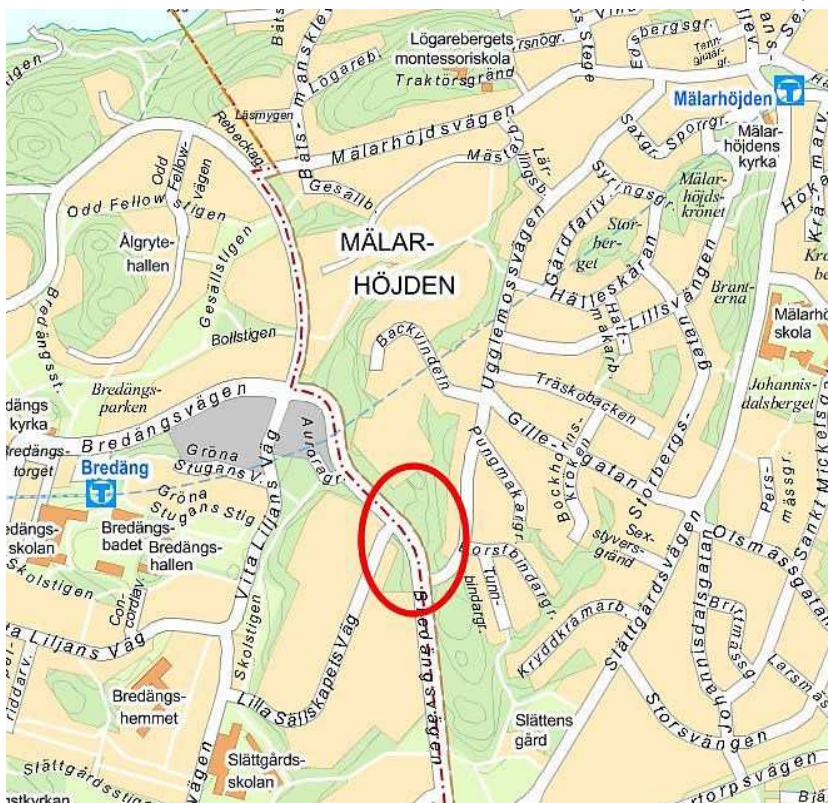
Susanne Werlinder

### **Sammanfattning**

Exploateringsnämnden beslutade den 20 oktober 2011 att anvisa mark för bostäder invid kvarteret Konduktören inom del av fastigheten Sättra 2:1 till Bonava Sverige AB (tidigare NCC Boende AB). Den 22 oktober 2015 beslutade exploateringsnämnden att förlänga tiden för markanvisningen. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 85 bostadsrättslägenheter i fyra lamellhus som placeras längs Bredängsvägen på gränsen mellan stadsdelarna Mälarhöjden och Bredäng. Förslaget tar sin utgångspunkt mellan stadsdelarnas olika bebyggelseskallor och karaktärer. Förslaget förutsätter en möjlighet till en ny årsring som kan knyta an till både Bredäng och Mälarhöjden och bilda en ny sammanhållen struktur som länkar ihop de båda stadsdelarna. Ambitionen är att skapa ökad trygghet med täthet och variation längs Bredängsvägen som får en ny funktion och delvis ändrad karaktär från genomfartsgata till bostadsgata. I ett större perspektiv bidrar de nya bostadskvarteren till ökad social hållbarhet i området. Planförslaget är en del i det pågående projektet Fokus Skärholmen med inriktning att skapa minst 4000 nya bostäder i stadsdelen. Förslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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



Orienteringskarta. Röd markering visar läge för planområdet.

## Utlåtande

### Syfte

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom en del av fastigheten Sättra 2:1 vid kvarteret Konduktören i ett läge på vardera sidan av stadsdelsgränsen mellan Bredäng och Mälarhöjden. Föreslagen bebyggelse ska bilda en ny sammanhållen struktur som tonar ned gränsen och skillnaderna mellan de båda stadsdelarna och bidrar till ökad social hållbarhet i området. Planen syftar även till att skapa en ny kvalitativ bebyggelsemiljö med nutida innehåll och gestaltning som samtidigt beaktar stadsdelarnas identitet och existerande kvaliteter.

### Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade den 20 oktober 2011 att anvisa mark för bostäder invid kvarteret Konduktören inom del av fastigheten Sättra 2:1, till Bonava Sverige AB (tidigare NCC Boende AB). Den 22 oktober 2015 beslutade exploateringsnämnden att förlänga tiden för markanvisningen.

### Planområdets läge, omfattning och markägoförhållanden

Planområdet ligger längs Bredängsvägen i gränslandet mellan Bredäng och Mälarhöjden. Området utgör en del av fastigheten Sättra 2:1 som ägs av staden. Planområdet omfattar ca 14484 kvm. På östra sidan av Bredängsvägen avgränsas planområdet av kvarteren Konduktisen och Konduktören samt Ugglemossvägen.

Planområdet avgränsas på västra sidan av Bredängsvägen av kvarteren Bellmans Minne och Pennklubben samt Lilla Sällskapets Väg. Den berörda delen av Bredängsvägen ingår i planområdet.



*Röd markering visar ungefärligt planområde.*

## Tidigare ställningstaganden

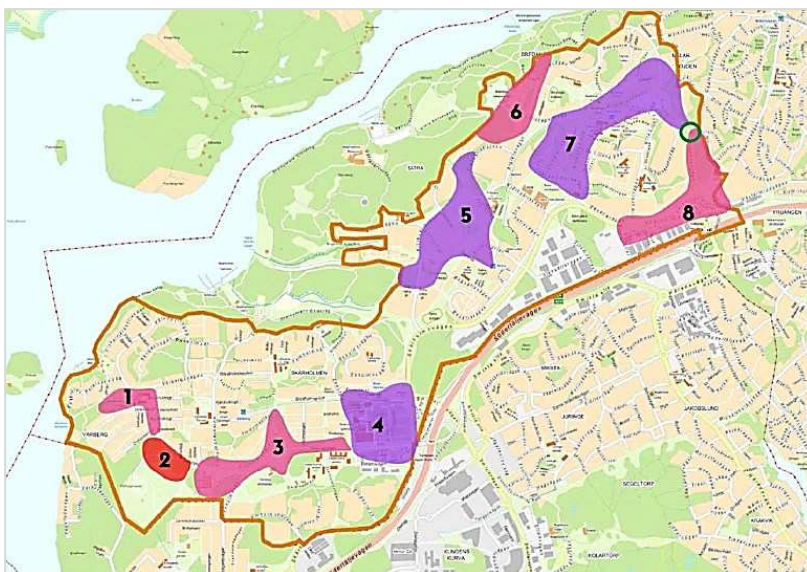
### Översiktplan för Stockholm

Enligt stadens översiktsplan ska ny bebyggelse främja en levande stadsmiljö i hela staden. Stadsmiljön ska utvecklas med utgångspunkt från områdets kulturhistoriska värden och lokala förutsättningar. Översiktsplanen redovisar att planområdet ingår i ett stråk som kopplar samman stadens centrala delar med Skärholmen.

### Fokus Skärholmen

Aktuellt förslag är en del av projektet Fokus Skärholmen. Målet med projektet är att tillföra minst 4 000 nya bostäder och goda boendemiljöer samt att bidra till hållbara, trygga och levande stadsdelar. Projektet syftar till att förstärka stadsdelens värden och skapa en varierad bostadsbebyggelse med höga kvalitéer.



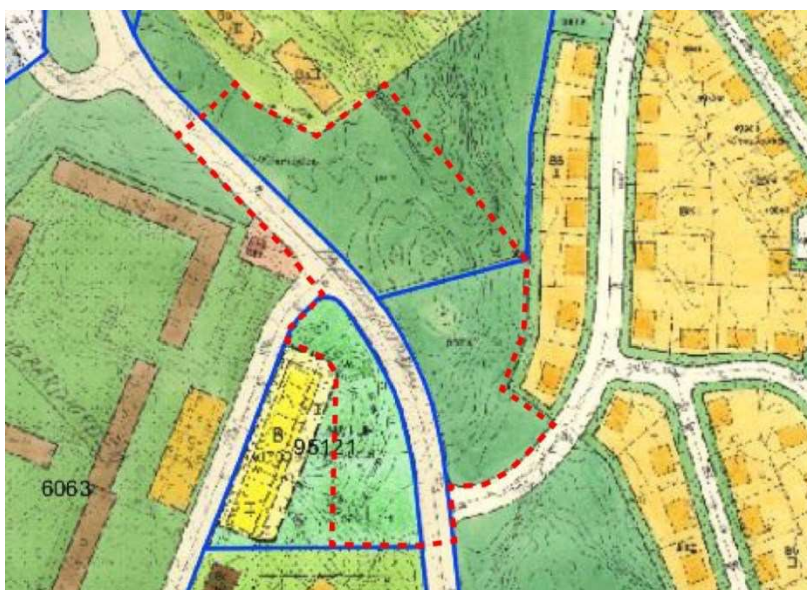


*Illustrationsplan med fokusområden. En grön ring mellan fokusområdena 7 och 8 markerar det aktuella planområdets läge i gränsen mellan Bredäng och Mälarhöjden.*

Den aktuella platsen ligger i gränsen mellan fokusområden 7 och 8. Planprocessen för den aktuella detaljplanen vid kvarteret Konduktören kommer löpa parallellt men ska bedrivas som en fristående detaljplan.

#### Gällande detaljplan

Den aktuella platsen berörs av tre detaljplaner. Området är planlagt som parkmark/naturmark. Genomförandetiderna för gällande detaljplaner har gått ut.



*Utsnitt ur planmosaik. Röd markering visar ungefärligt planområde.*

## Förutsättningar



*Gul markering visar ungefärligt planområde.*

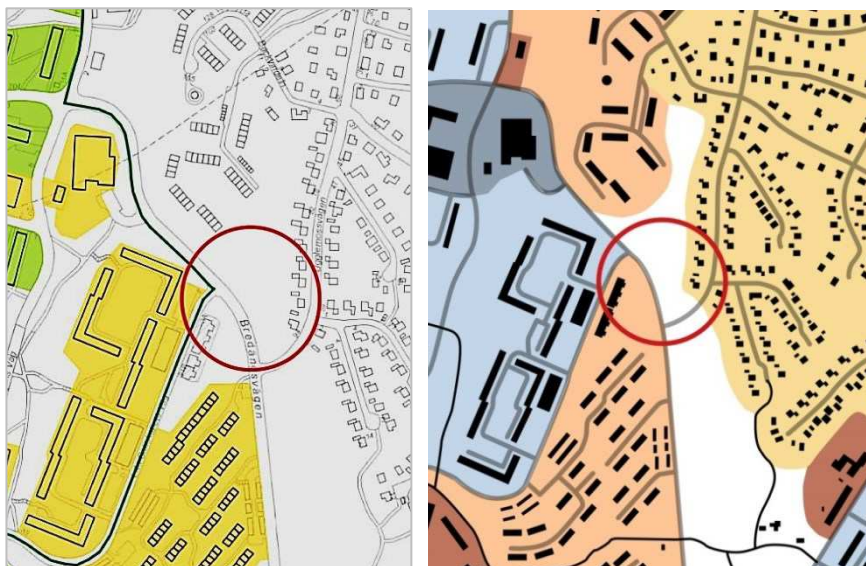
### Stadsbild och befintlig bebyggelsestruktur

Karaktäristiskt för stadsdelen är det kuperade landskapet med dalgångar och bergspartier. Det har styrt placeringen av bebyggelsegrupper och utförandet av vägnätet som följer höjdkurvorna. Områdets bebyggelsehistoria är ganska ungt och platsen har varit obebyggd förutom ett par gårdar fram till 1930-talet då Mälarhöjden etablerades. Terrängen mellan Mälarhöjden och Bredäng var svårtillgänglig. Det skogsklädda området korsades länge endast av vägen mellan Slättens gård och Mälaren, nuvarande Bredängsvägen. Under 1960-talet byggdes Bredäng ut som en del av miljonprogrammet. Då tillkom bebyggelse på västra sidan av Bredängsvägen. Byggnaderna är glest placerade och skapar ljusa, luftiga förhållanden i direkt kontakt med stora ytor av bevarad natur. Väster om Bredängsvägen i kvarteret Sigbardiorden, på en höjdplata dominerar fyravånings lamellhus från 1960-talet. De bildar relativt stora öppna gårdar i olika väderstreck. Ungefär samtidigt byggdes radhusen i kvarteret Bellmans Minne som ligger längs Bredängsvägen söder om planområdet. På Mälarhöjdens sida, strax norr om planområdet, ligger kvarteret Konduktören. Kvarterets bebyggelse utgörs av grupper med fem- respektive sex kopplade radhus, även de byggda på 1960-talet. Öster om planområdet är terrängen mycket brant vilket skapar en tydlig gräns mot de småskaliga villorna i kvarteret Konduktrisen utmed Ugglemossvägen. Den småskaliga villa- och radhusbebyggelsen står i kontrast till den mer storskaliga miljön på motsatt sida av Bredängsvägen. Platsen karaktäriseras av ett möte mellan ett flertal olika bebyggelsestrukturer.

### Kulturhistoriskt värde

Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av Bredäng visar att bebyggelsen på västra sidan av Bredängsvägen är gulklassad. Motsvarande klassificering på Mälarhöjdens sida saknas.





*Bilden till vänster visar kulturhistorisk klassificering. Bilden till höger visar bebyggelsestruktur inom området. Röd markering visar ungefärligt planområde.*

#### Fornlämningar

Enligt RAÄ finns inga kända förlämningar inom planområdet.

#### Naturvärden

Planområdet har mycket kuperad naturmark som till stor del består av mer eller mindre svårtillgängliga slänter.



*Bilden till vänster visar platsens topografi. Röd streckning visar brant terräng. Mörkgröna partier visar tät vegetation och grå partier visar berg i dagen/hällmark. Bilden till höger visar sociotopkartan. Gul markering visar ungefärligt planområde.*

Naturen består av blandskog och berg i dagen. I de lägre delarna dominerar lövträd och högvuxet gräs, i de övriga framträder tall och hällmarker. Planområdet har ett värde för de boende som närliggande natur och plats för spontanlek m.m. På sociotopkartan är planområdet markerat som område där ”mer än 75 % av området är värdefulla friytor”.



*Vy från Bredängsvägen mot planområdets vänstra sida.*



*Vy från Bredängsvägen mot planområdets östra sida.*



*Planområdets östra sida med berg i dagen och hällmark.*



### Trafik och buller

Bredängsvägen löper mellan höjdryggar och når sin högsta punkt vid korsningen mot Lilla Sällskapets Väg. Bredängsvägen är huvudled som förbinder Bredäng med E4:an och trafikeras av en busslinje med en busshållplats nära korsningen mot Lilla Sällskapets Väg. Bullernivåer upp till 65 dB förekommer inom planområdet närmast vägkanten längs Bredängsvägen.

## Planförslag

### Bebyggelse

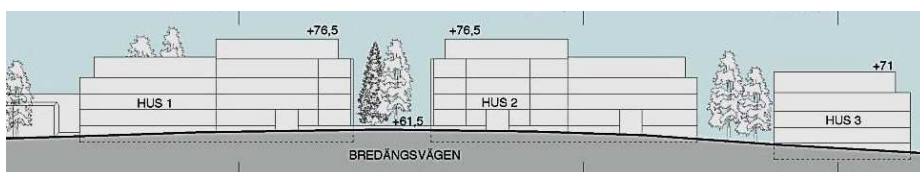
Det aktuella planförslaget redogör för en möjlighet att anlägga totalt upp till 85 nya lägenheter i fyra bostadshus. Föreslagen lägenhetsfördelning innebär ca 70 % stora lägenheter. Bostadshusen planeras bli fyra-fem våningar höga. Förslaget tar sin utgångspunkt i gränslandet mellan Mälarhöjden och Bredäng med deras olika karaktärer och skalor. Den mer storskaliga miljön med flerbostadshus möter den småskaliga bebyggelsen. Ambitionen är att den nya bebyggelsen ska bilda ett nytt sammanhang som länkar ihop stadsdelarna med utgångspunkt i platsens unika karaktär. I ett större perspektiv kan de nya bostadskvarteren bidra till ökad trygghet samt social hållbarhet i området.



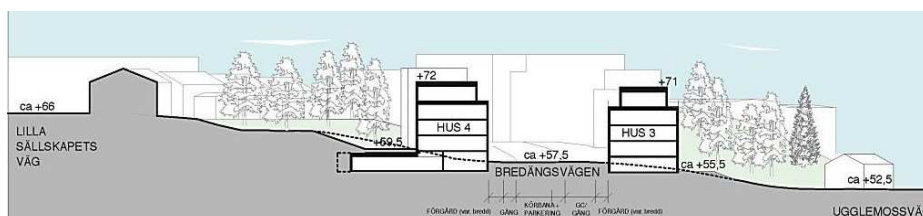
*Situationsplan med tidig idé över bebyggelsens placering.*



Fyra korta lamellhus som placeras på båda sidor om Bredängsvägen ska följa gatans kurvatur genom att vinklas och trappas ned i höjd. Bebyggelsens varierande höjder kan förstärka den naturliga höjdryggen vid korsningen med Lilla Sällskapets Väg där de nya husen kan bli som högst (5 våningar).



*Elevation längs Bredängsvägen med tidig idé på föreslagen bebyggelse på Mälarhöjdens sida.*



*Sektion genom Bredängsvägen med tidig idé över föreslagen bebyggelse på båda sidor av vägen.*

För att använda platsen så hänsynsfullt och effektivt så möjligt anpassas de föreslagna byggnaderna till den befintliga topografin. Byggnaderna placeras med entréer och en smal skyddande zon i form av förgårdsmark mot gatans offentliga rum. Föreslagen bebyggelse kan skapa ökad täthet och variation i området.



*Vy från med tidig idé på föreslagna volymer.*

Bredängsvägen ändrar med den nya bebyggelsen och förändring av gaturummet delvis karaktär från genomfartsgata till bostadsgata. Det naturnära läget tillför den framtida boendemiljön stora värden. Platsens karaktär av naturmark med berg i dagen och ett tall- och granbestånd bevaras så mycket som möjligt. Öppningarna mellan bostadsbyggnaderna bibehåller kontakten mellan gatan och de värdefulla naturslutningarna och berikar stadsmiljön. Garagelösningar anpassas till terrängen under husen och skapar möjlighet till en disponibel gårdsyta. Förslaget förutser väl gestaltade innergårdar som ansluts till naturmarken.



*Bredängsvägen från söder med föreslagna förändringar på ömse sidor av vägen.*

#### **Biltrafik**

Bredängsvägen är idag en huvudled som förbinder E4:an med Bredängs centrum. På båda sidor av Bredängsvägen finns gångbanor. Lilla Sällskapetets Väg och Ugglemossvägen är lokalgator med lägre hastighet och mindre trafikmängd. Utvecklingen av stadsdelens infrastruktur är en viktig del i projektet Fokus Skärholmen. Sweco har uppdrag av Exploateringskontoret att utreda och utforma avsnittet Slättgårdsvägen – Bredängs centrum med kompletterande cykelbanor längs Bredängsvägen. Vidare pågår en utredning kring omformning av Bredängs trafikplats. En sammanhängande cykelförbindelse med dubbelriktad cykelbana föreslås över E4/E20 mellan Vantörsvägen i Fruängen och Slättgårdsvägen väster om planområdet. Cykelbanan tillsammans med ny bebyggelse genererar behov av angöring samt in- och utfart till garage på båda sidor av Bredängsvägen som får en ny funktion och successivt kommer att förändras från genomfartsgata till stadsgata. Planförslagets utsnitt av Bredängsvägen ska samordnas med den pågående utredningen för utformningen av hela vägsträckningen.



### Gång och cykeltrafik

Enligt trafikutredningen rekommenderas att det anläggs en dubbelriktad cykelbana på östra sidan av aktuell sträcka på Bredängsvägen. En viktig förutsättning för valet av enkel eller dubbelriktade cykelbanor är det omkringliggande och befintliga cykelvägnätet ser ut. Det konstateras att alla cykelbanor i området är dubbelriktade gång- och cykelbanor. Antal cykelplatser kommer att beräknas enligt stadens riktlinjer.

### Angöring och parkering

Bostädernas parkeringsbehov för bil och cykel, tas om hand i garage under husen. Förslaget redovisar garage under tre av byggnaderna. Antal parkeringsplatser beräknas enligt Stockholmstads riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal. Det aktuella kvarteret ligger relativt väl till vad gäller tillgång till samtliga faktorer som påverkar det lägesspecifika parkeringstalet. Parkeringstalet för bilar föreslås bli 0,47. Som utgångspunkt för planförslaget innebär det ca 42 bilplatser. Förslaget förutsätter möjlighet till angöring på fyra platser längs Bredängsvägen.

## Planförslagets konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

### Stadsbild och befintlig bebyggelsestruktur.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att utveckla den berörda delen av Bredäng och Mälarhöjden vilket bidrar till ett ökat bostadsutbud i ett attraktivt läge. Det aktuella planförslaget redovisar möjlighet att utveckla området med utgångspunkt från områdets kulturhistoriska värden och lokala förutsättningarna. Den nya bebyggelsen bildar ett nytt sammanhang som länkar ihop stadsdelarna. I ett större perspektiv kan de nya bostadskvarteren bidra till ökad trygghet samt social hållbarhet i området. Den tillkommande bebyggelsen har potentialen att annonsera Bredäng redan från E4 och medverka till att Bredängsvägen successivt omvandlas till en attraktiv stadsgata.

### **Frågor att utreda under planprocessen**

Förslagets placering av de nya bostadshusen är utgångspunkt för planarbetet. Gestaltningen av de tillkommande byggnaderna, dess höjder och materialval, ska studeras vidare. Läge för garageutfarter till Bredängsvägen och hur de föreslagna planändringarna kan påverka trafiksituationen i sin helhet inom området ska utredas vidare. Utredningar gällande trafikbuller från Bredängsvägen och påverkan på tillkommande bostadsbebyggelsen ska göras. Förslagets påverkan på naturmiljön och rekreativsvärdet inom området ska studeras vidare. Trädinventering och dagvattenutredning inom planområdet ska tas fram.

### **Planprocess**

Planarbetet genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

#### **Preliminär tidsplan**

Start-PM	4 kvartalet 2016
Samråd	1 kvartalet 2017
Granskning	2 kvartalet 2017
Antagande	3 kvartalet 2017

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att utveckla den berörda delen av Bredäng och Mälarhöjden och bidra till ökat bostadsutbud i ett attraktivt läge. Den nya bebyggelsen bildar ett nytt sammanhang som länkar ihop stadsdelarna och stärker områdets urbanitet. I ett större perspektiv kan de nya bostadskvarteren bidra till ökad trygghet samt social hållbarhet i området. Området har stor utvecklingspotential och den tillkommande bebyggelsen medverkar till att omvandla Bredängsvägen till en attraktiv stadsgata från att ha varit en huvudled/genomfartsgata.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

**SLUT**