

**Handläggare**  
Assienah Mooki Morosini  
Telefon 08-50827453**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Antagande av förslag till detaljplan för Sättra 2:1 i stadsdelen Bredäng (130 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut den 19 februari 2015 § 9 om planuppdrag för del av fastigheten Sättra 2:1 vid Vita Liljans väg. Planområdet ligger i nordöstra Bredäng och omfattar drygt 5500 kvadratmeter. Planen syftar till att möjliggöra för tre nya bostadshus med cirka 130 nya lägenheter upplåtna med hyresrätt. Planen ska även möjliggöra lokaler för centrumändamål i det södra husets bottenvåning. Ett allmänt gångstråk säkerställs över kvartersmark. Stråket binder ihop Vita Liljans väg med befintlig gångbana i park öster om planområdet.

Planförslaget sändes ut på samråd 26 maj – 16 juni 2015 samt på granskning 30 maj- 20 juni 2016. Under samrådet inkom 32 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak om förslagets relation till befintlig bebyggelse, områdets struktur samt hantering av befintliga ledningar samt utformningen av garagevägg mot ny gång-och cykeltväg. Närboende ställer sig tveksamma till föreslagna byggnadshöjder och placering som anses komma bidra till ökad insyn samt försämrad tillgänglighet genom trafiksepareringen. Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har

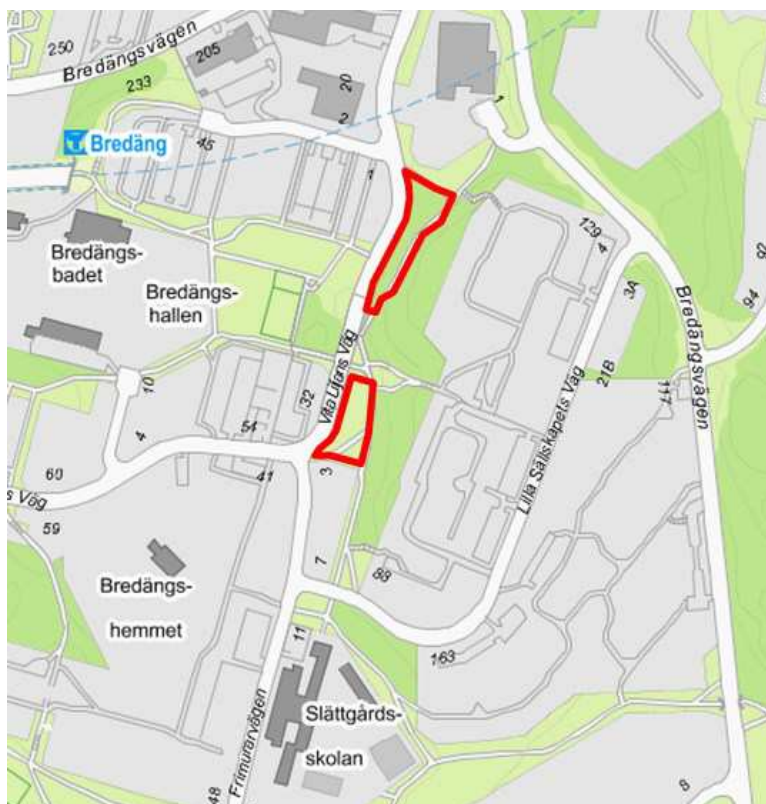
**Stadsbyggnadskontoret**

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

frågor kring garageväggens utformning, ledningsdragningar, förslagets konsekvenser för befintlig bebyggelse, natur och vägar behandlats vidare. En illustrationsbilaga har tagits fram med en analys av planförslaget samt dess påverkan på befintlig bebyggelse och miljö som beskrivs under avsnittet konsekvenser i planbeskrivningen.

Under granskningen inkom sex yttranden. Merparten av synpunkterna har behandlat frågor av en redaktionell art. Planförslaget anses vara förenligt med kommunens översiktsplan som markerar området som tät stadsbebyggelse samt ingår i det övergripande stråk som kopplar samman stadens centrala delar med Skärholmen. Kontorets sammanfattande bedömning är att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.



*Planområdet läge och lokalisering markerat i rött*

*Bilagor:  
Granskningsutlåtande  
Plankarta  
Planbeskrivning*

## Utlåtande

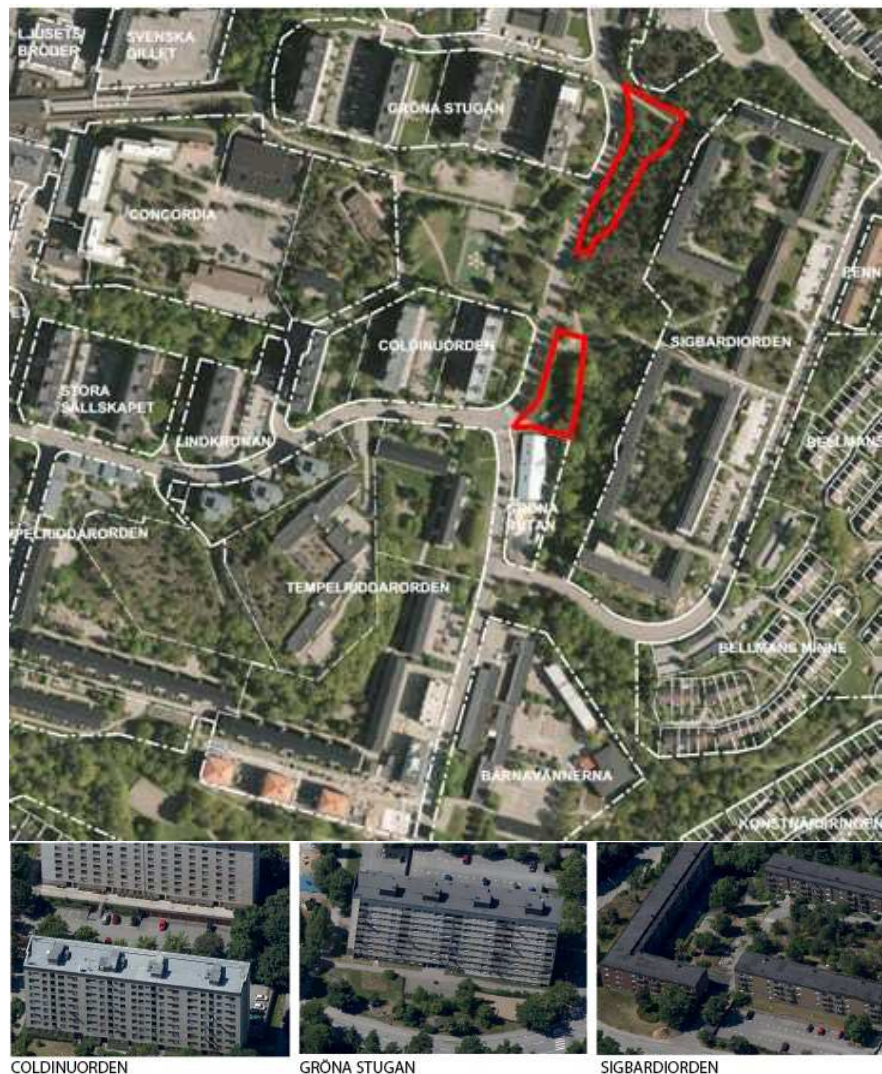
### Bakgrund och syfte

JM har genom exploateringsnämnden beviljats markanvisning med syfte att uppföra nya bostäder inom del av fastigheten Sättra 2:1. Stadsbyggnadsnämnden fattade den 19 februari 2015 § 9 beslut om planuppdrag för 120 lägenheter med hyresrätt.

Syftet med planförslaget är att komplettera Bredäng med nya bostäder genom att möjliggöra för tre nya bostadshus med omkring 130 nya lägenheter. Planområdet är beläget vid en park längs Vita Liljans väg i Bredäng. De nya bostadshusen ska utformas som lameller och placeras så att de inordnar sig i den kulturhistoriskt värdefulla miljön och med hänsyn till naturmarken. Befintliga karaktärsdrag i bebyggelseområdet utgör utgångspunkt för planarbetet. Byggnaderna ska därför utformas så att de upplevs lägre än de höga skivhusen på andra sidan Vita Liljans väg. De nya bostadshusen ska ha en medveten nutida utformning och bli ett tydligt tillägg. Byggnaderna ska mot gatan ges ett stramt uttryck utan utkragande balkonger, vilket knyter an till Bredängs karaktäristiska bebyggelse. Mot parken kan fasaden utformas friare med generösa balkonger och uteplatser. Parkering ska ske i garage samt markparkering. Garage ska utformas i samklang med bostadshusen. Lägenheterna är planerade att upplåtas med hyresrätt. Vidare är planens syfte att möjliggöra lokaler för centrumändamål i det södra husets bottenvåning. Ett allmänt gångstråk säkerställs över kvartersmark. Stråket binder ihop Vita Liljans väg med befintlig gångbana i park öster om planområdet.

### Planområdets läge och omfattning

Planområdet berör del av fastigheten Sättra 2:1 i nordöstra Bredäng och omfattar drygt 5500 kvadratmeter. Området är beläget vid en park längs Vita Liljans Väg.



Markägoförhållanden

Markägare är Stockholms Stad.

## Tidigare ställningstaganden

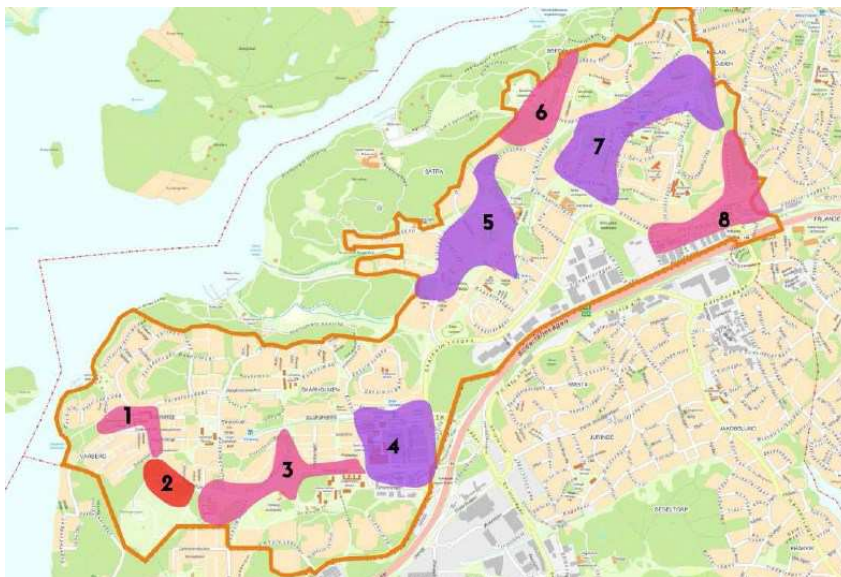
### Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Området omfattas av strategi 4 som syftar till att främja en levande stadsmiljö i hela staden. Strategin innebär att kompletteringar ska kunna ske med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov.

### Fokus Skärholmen

Planområdet ligger i anslutning till fokusområde 7 som ingår i planarbetet för projektet Fokus Skärholmen, där avsikten är att planera för minst 4 000 nya bostäder med olika upplåtelseformer men också utveckla Skärholmen som stadsdel med kvalitativa offentliga rum, rekreation, skolor, service och arbetsplatser. Fokusområde 7 är ett område där förtätningar inom befintlig stadsstruktur föreslås.





*Illustrationsplan med föreslagna fokusområden. Gränserna är i det här skedet preliminära. Lila områden (4, 5, 7) omfattar förtätningar framförallt inom befintlig stadsstruktur. Rosa områden (1, 3, 6, 8) innebär sammanhängande stadsutvecklingsområden och rött område (2) markerar redan startat stadsutvecklingsområde.*

### Program

För Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg finns ett områdesprogram som godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2007-09-06. Området anges i programmet som område där förtätning inom befintlig bebyggelse får tillkomma som ett resultat av en fördjupad översyn eller i en kontinuerlig process efter initiativ av staden, privata fastighetsägare eller byggföretag.

### Detaljplan

Gällande detaljplaner i området är Pl 6063 och Dp 88016. För platsen gäller användningen park.

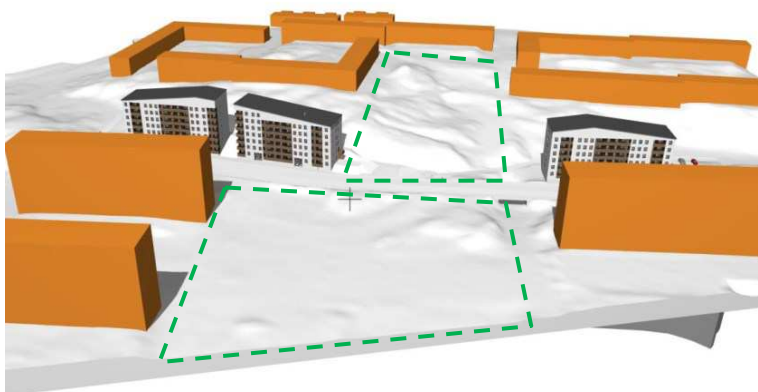
### Planförslaget



*Illustrationsplan. Två hus i par och ett tredje på andra sidan parkstråket.  
Illustration ÅWL.*

Förslaget medger uppförande av tre nya bostadshus längs med Vita Liljans Väg. Husen kan uppföras i fem till sju våningar med omkring 130 nya lägenheter. De nya husen inordnar sig i den kulturhistoriskt värdefulla miljön genom sin skala och den nordsydliga riktningen. De nya bostadshusen planeras att få en medveten nutida utformning så de blir ett tydligt tillägg samtidigt som det finns kvalitativa släktdrag som hus i park, utblickar, enkelhet och placering. Volymerna utgörs av lameller med flacka takformer, släta fasader i exempelvis puts, och förgårdsmark. Huskropparnas placering relaterar både till landskapet och till befintlig bebyggelsestruktur.

De planerade bostadshusen ramar in parkrummet tillsammans med de befintliga lamellhusen på höjden. Kortsidans fasad närmast parkrummet görs lägre för att underordna sig skalan av de stora skivhusen samt möjliggöra vy från parkrummet i väster mot husen på höjden.

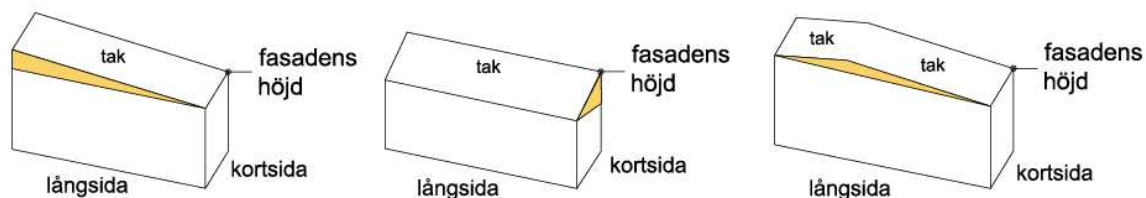


*Inramad parkyta Illustration Ettelva Arkitekter.*

Bostadshusen placeras i de öppnare och flackare ytorna vid foten av slänten för att begränsa påverkan på den kuperade parkmiljön. Eftersom landskapet är kuperat medför det att byggnaderna ligger i souterräng. De mörka utrymmena används för bostadskomplement, förråd och cykelparkering. Souterrängvåningen i det södra huset innehåller bostäder som vetter mot parken. I denna byggnad möjliggörs även centrumändamål i bottenvåning och suterrängvåning.

Husen ska utformas så att de genom sin takutformning bryter från befintlig bebyggelse. Taken ska ha kortsidor med en lägre fasadhöjd och på så sätt underordna sig skivhusens skala. Planen möjliggör därför två olika takformer där takvinklar begränsas till högst 9

grader, vilket ger ett flackt intryck. Husen kan utformas med pulpettak och sadeltak med gavelmotiv mot gata.



*Pulpettak med gavelmotiv mot gata, pulpettak med gavelmotiv mot kortsida och sadeltak med gavelmotiv mot gata.*

Föreslagen bebyggelse får totalhöjder på 80,5 respektive 79 och 77 meter över markens nollplan, för hus 1, 2 respektive 3. Det ger totalhöjder som varierar mellan 23-25,5 meter vilket är drygt 5,5 meter lägre än skivhusen på motsatt sida av Vita Liljans väg. För att ytterligare säkerställa en byggnadsutformning och höjd som underordnar sig skivhusen på andra sidan Vita Liljans väg, begränsas fasadens höjd för husen enligt följande:

Hus 1- norra kortsida 77 meter över nollplanet (**v1**).

Hus 2- södra kortsida 74,5 meter över nollplanet (**v2**)

Hus 3- södra kortsida 73,5 meter över nollplanet (**v3**).



Begränsningen på fasadernas kortsida innebär att ett pulpettak med gavelmotiv mot kortsidan ger lägre totalhöjd än pulpettak och sadeltak med gavelmotiv mot gata.





*Garage och entré, hus 1. Illustration Ettelva Arkitekter.*

Fasad bör utformas i puts med en färgsättning som anknyter till befintlig bebyggelse dock utan att konkurrera med befintliga skivhus.

Markbäddar får utöver högsta nockhöjd, tillkomma ovanför garaget. Garagets fasader ska utformas med ribbverk eller utföras med fönster i fasaden för att inte upplevas som slutet. Garage ska utföras med ambition och kvalitet såsom i bildexemplet nedan. Det är viktigt att garagefasaden ges ett bearbetat intryck som inte inbjuder till klotter.



*Flerbostadhus i Solna med underbyggt garage i ribbverk och gård ovanpå, foto SBK. Garage med fasad i ribbverk, foto Ettelva Arkitekter.*

Parkering sker i garage och på markparkering med angöring från Vita Liljans väg. Sammanlagt ges plats för cirka 40 garageparkeringsplatser och 10 markparkeringsplatser.



### Gator och trafik

Inga nya gator behöver anläggas. Byggnaderna angörs från Vita Liljans väg med bostadsentréer från gatan. Sophantering sker från Vita Liljans väg i nära förbindelse med sopanläggningar och miljörum.

I den norra delen av planområdet innebär föreslagen bebyggelse att befintlig gång- och cykelväg i parkmark försvinner. Anslutningen från trappan och från Auroragränd kommer att ges en ny sträckning med anslutning vid Vita Liljans väg. Fotgängare hänvisas till trottoar framför nya byggnader och cyklister leds ut i blandtrafik. För att skapa en trygg miljö för cyklister i blandtrafik planeras för avsmalningar av körbanan i höjd med Gröna Stugans väg och Frimurarvägen. Däremellan kommer angöring och om möjligt allmän kantstensparkering att innebära en smalare körbana.



*Den norra gång- och cykelvägen i parken försvinner och omvandlas till kvartersmark. Anslutningen mot gatan får en ny sträckning. Illustration ÅWL.*

I höjd med busshållplatsen "Vita Liljans väg" skapas en anslutning för att cyklister i blandtrafik på ett enkelt sätt ska kunna nå planskildhet för gång- och cykelvägen mot Bredängs centrum. I södra delen av planområdet kommer befintlig gång- och cykelväg att ges ny tillgänglig sträckning för allmänheten mellan ny huskropp och föreslagen markparkering. En liten del av parkmarken i anslutning till hus 3 överförs till mark för gata för att möjliggöra en bredare gångbana.



*En för allmänheten tillgänglig gång- och cykelväg längs markparkeringen markerad med röd pil. Illustration ÅWL.*

Omkring 300 väderskyddade cykelparkeringsplatser anordnas i förråd eller cykelrum och ytterligare platser anordnas på förgårdsmark.

## Planförslagets konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ 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. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### Naturmiljö

Exploateringen innebär att grönyta, i gällande detaljplan benämnd som park, tas i anspråk och omvandlas till kvartersmark. Större delen av befintlig bebyggelse kring planområdet betraktas som tät bebyggelse där 25-50 % av området enligt kommunens Sociotopkarta är värdefulla friytor.

Drygt 22 % (5500 kvadratmeter) av Skolstogens naturkvarter tas i anspråk av planområdet längs med Vita Liljans väg. Planerade

byggnader beräknas uppta drygt 33 % av planområdets areal, friytorna upptar cirka 67 % av planområdet.

Bebyggelsens placering innebär att schaktning kan minimeras och medföra ett så litet ingrepp i grönytan som möjligt. Tillkommande bebyggelse kan samtidigt bidra till att göra upplevelsen vid vistelse i park och stråk mer säker och trygg. Träden i området har inventerats och bedömts. Av knappt 100 inventerade träd bedöms fem bevarandevärda. Samtliga fem står utanför planområdet, på parkmark, och bedöms kunna klara den planerade byggnationen. Vid exploatering inom planområdet försvinner cirka 30 av träden. Merparten av dessa står inom området där byggnader planeras. En ek inom planområdets sydvästra del ska bevaras, marklov krävs därmed för fällning av trädet. Innan byggstart bör en utredning och beskrivning upprättas där skydd av träd och arbete nära träden beskrivs i detalj.

#### Dagvatten

Stockholms stad är huvudman för dagvattennätet. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Eventuella markföroreningar hanteras i enlighet med miljöbalken.

Enligt genomförd dagvattenutredning har exploateringen liten påverkan på Mälaren som recipient och föroreningshalterna ligger klart under de halter som ej bör överskridas. Eftersom markytan inom fastigheten är begränsad möjliggörs fördröjningsmagasin under mark till vilket dagvatten från tak, uteplatser och balkonger leds. Dagvattenutredningen föreslår att vatten avleds till befintliga dagvattenledningar söder och norr om området efter fördröjning i dagvattenkassetter eller stenkista.

För delar av planområdet finns risk för påverkan av dagvatten från intilliggande naturmark. Detta vatten leds förslagsvis till dagvattenledningsnätet för att undvika att den nya bostadsfastigheten översvämmas.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

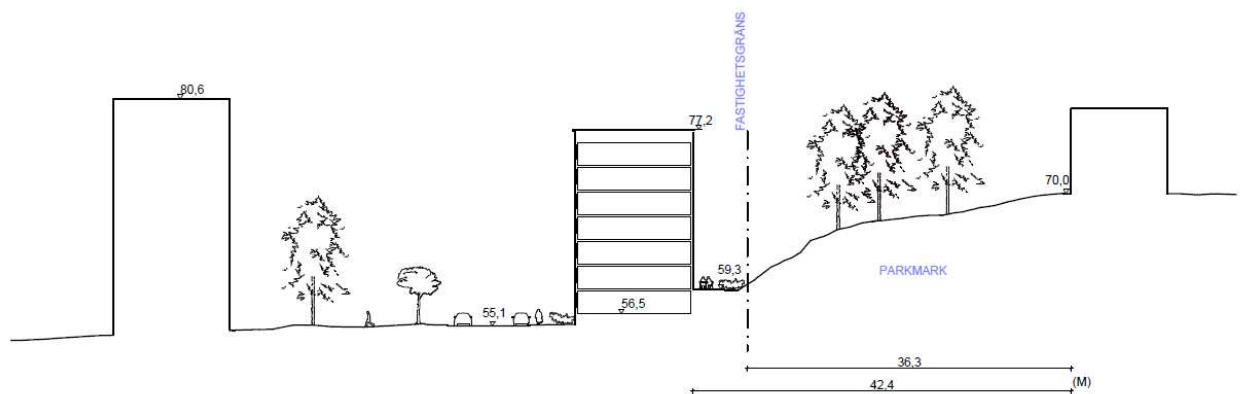
Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs ytvattenförekomsten Östra Mälaren. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Vita Liljans väg. Möjlighet att rena eventuellt förorenat dagvattnet finns. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Andelen hårdgjord yta ökar med planförslaget. Hårdgjorda ytor utgörs främst av tak, balkonger/uteplatser, entrézoner, gångytor och parkeringsyta. Uppkomst av förorenat dagvatten bedöms bli liten.

Parkeringen bedöms vara den yta där viss rening kan erfordras. Eventuell förorening hanteras i enlighet med miljöbalken.

#### Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget innebär att stadsbilden får ett nytt tillskott med bebyggelse längs med gatan. Gaturummet ges lokalt en tydlig avgränsning samtidigt som släpp i bebyggelsen medger visuell koppling med grönskan öster om Vita Liljans väg.

Befintlig bebyggelse längs Vita Liljans väg är storskalig, placerad i nordsydlig riktning och oftast väl indragen från gata. Planförslaget underordnar sig riktningen och ges ett avstånd från gatan med en mindre förgårdsmark på cirka 1,5- 3 meter och bryter därmed mot stadsbyggnadskaraktären likt de nyare husen inom kvarteret Tempelriddarorden. Bebyggelsen förhåller sig även i sin placering till befintlig bebyggelse inom kvarteret Sigbardiorden.



*Sektion genom hus 2 Ettelva Arkitekter.*

Husen blir i vissa delar lika höga och i andra delar lägre än de befintliga inom kvarteret Sigbardiorden, men anses inte komma att störa befintliga. Befintlig vegetation tillsammans med avståndet mellan husen på cirka 42-59 meter bedöms även innebära att insyn till de befintliga lamellhusen minimeras.

#### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet ligger inom område för kulturhistorisk värdefull miljö. Den planerade bebyggelsens volymer medför viss inverkan på upplevelsen av Vita Liljans väg och området.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadernas samtida gestaltning och föreslagna volymer innebär att de blir tydliga tillägg och ger mervärde i kontrast till befintliga hus och därför möjliga att uppföra ur kulturhistorisk synvinkel.

#### Buller

Planområdet utsätts för buller från Vita Liljans väg.



Enligt en bullerutredning (Acoustic consultning and design) kan gällande riktvärde för ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA vid fasad klaras för samtliga fasader. Delar av balkongerna mot Vita Liljans väg får ljudnivåer högre än 70 dBA maximal ljudnivå. Delar av den gemensamma gården utsätts för ljudnivåer över 70 dBA. Ljudnivån på 70 dBA bör enligt gällande riktvärden inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

#### Ras/skred

En brant bergsslänt öster om hus 1 och 2 behöver sprängas. Marken återfylls till cirka +59 meter för att möta berget som ansluter till del av parkmarken. Inför projektering tas systemhandlingar med tillhörande utredningar fram som ska säkerställa att återfyllning och eventuell bergförstärkning sker på ett sätt som gör att ras kan undvikas.

#### Luft

Utvädningen av luftföroreningar är god på Vita Liljans väg. De nya huskropparna bedöms inte påverka dagens halter av partiklar och kvävedioxid nämnvärt. Förslaget innebär inte att gaturummet blir instängt eller att utvädringen påtagligt försämras. Den ökade trafiken till följd av bebyggelsen bedöms vara försumbar sett till påverkan på miljökvalitetsnormerna.

#### Ljusklimat

Den nya bebyggelsen bedöms enligt genomförd solstudie inte påverka befintliga bostäder.

#### Barnkonsekvenser

Platsen där hus 3 planeras ligger i anslutning till en förskola. Förskolan använder sig enligt framtagna barnkonsekvensanalys inte av grönområden som påverkas av exploateringen, dock används området av andra barn som leker där. Grönområden där hus 1 och 2 planeras används som en plats för naturvetenskaplig undervisning, de isformationer som bildas på bergsformation under vintertid upplevs som särskilt värdefulla. Återstående naturmarksområde bör i och med områdets exploatering främja utevistelse och lek.

Befintlig gångtunnel är den enda trafikseparerade passagen under Vita Liljans väg och en viktig förutsättning för barn och ungas fria rörelse i området. Ny bebyggelse påverkar inte gångtunneln. Vita Liljans väg tillsammans med den nya bebyggelsen förändras och gaturummet behöver utformas på ett sätt som gör att barn och unga kan röra sig på ett tryggt och säkert sätt.

## Planprocess

### Samråd

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 26 maj – 16 juni 2015. Under samrådet inkom 32 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak om förslagets relation till befintlig bebyggelse, områdets struktur, hantering av befintliga ledningar samt utformningen av garagevägg mot ny gång-och cykelväg.

### Granskning

Planförslaget ställdes ut för granskning 30 maj-20 juni 2016. Under granskningen inkom 6 yttranden.

### *Inkomna synpunkter under samråd och granskning som ej tillgodosetts*

- Att husen blir lägre
- Att grönområden inte tas i anspråk
- Att markparkering tas bort
- Att bygget helt slopas

### Fortsatt process

Exploateringskontoret kommer ha en fortlöpande dialog med Trafikförvaltningen och Trafikkontoret vid den fortsatta projekteringen av Vita Liljans väg och angränsande busshållplatser. Exploateringskontoret genomför lämpliga grönkompensationsåtgärder i samband med områdets projektering och utbyggnad. Avtal ska tecknas för att skydda bevarandevärda träd utanför planområdet samt för att säkerställa ett bra möte mellan kvartersmark och allmän platsmark.

## Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är väl avvägt mellan enskilda och allmänna intressen samt förenligt med kommunens översiktsplan. Kontoret har i framtagandet av byggnadsförslaget gjort en anpassning till områdets förutsättningar samtidigt som stadens bostadsförsörjningsmål beaktats. Stor hänsyn till befintlig topografi har tagits vilket har inneburit placering av nya byggnader på områdets lägre delar i anslutning till Vita Liljans väg. Byggnaderna har i sin utformning och gestaltning även anpassats till det kulturhistorisk värdefull miljön med lameller placerade i nord-sydlig riktning. Byggnaderna som kan uppföras i 5-7 våningar underordnas sig genom sin totalhöjd och takutformning befintliga skivhus. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

SLUT