

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

## **Antagande av förslag till detaljplan för område vid kv Vårfrugillet, del av Sättra 2:1 i stadsdelen Bredäng (ca 130 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

### **Sammanfattning**

Planområdet omfattar del av fastigheten Sättra 2:1, i anslutning till Ålgrytevägen och kvarteret Vårfrugillet i stadsdelen Bredäng. Området ligger i den nordvästra delen av stadsdelen och intill Sättraskogens naturreservat. Planområdet avsågs redan i områdesprogram från 2007 som ett möjligt utbyggnadsområde för flerbostadshus. Markägare är Stockholms stad. Planområdet har markanvisats till Åke Sundvall Byggnads AB som är byggaktör uppförande av nya bostadsrätter. Detaljplaneförslaget innebär tre nya punkthus om totalt cirka 130 lägenheter och möjlighet till lokaler för centrumändamål.

Under samråd och granskning har totalt 45 yttrande samt flera namnlistor inkommit. Länsstyrelsen och Luftfartsverket har haft synpunkter på höjden på bebyggelsen kopplat till restriktioner med hänsyn till radaranläggningen i Bällsta. Stadsmuseet hade vid samråd synpunkter om ytterligare studier av husens omgivningspåverkan och synlighet. Skönhetsrådet efterfrågade en samlad planering för större delar av Bredäng. Närboende är starkt negativa till planförslaget, framförallt beroende på husens höjder.

Kontorets bedömning är att området är lämplig att bebygga med bostäder. Kontoret bedömer att det, trots negativa synpunkter på framförallt husens höjder är lämpligt att gå vidare med förslaget. Förslaget möjliggör ett betydande tillskott på bostäder i ett område där stadsutvecklingen under en längre tid varit eftersatt.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Bilagor: Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande, plankarta, planbeskrivning

## Utlåtande

### Syfte

Planen syftar till att med hänsyn till kringliggande bebyggelses kulturmiljövärden, terrängförhållanden samt intentionerna med Sätmaskogens naturreservat möjliggöra tre nya bostadsbyggnader inom aktuellt planområde, med totalt cirka 130 lägenheter. Planen syftar också till att säkerställa att kvartersmarken möter naturmarken, och därmed Sätmaskogens naturreservat, på ett terränganpassat sätt.

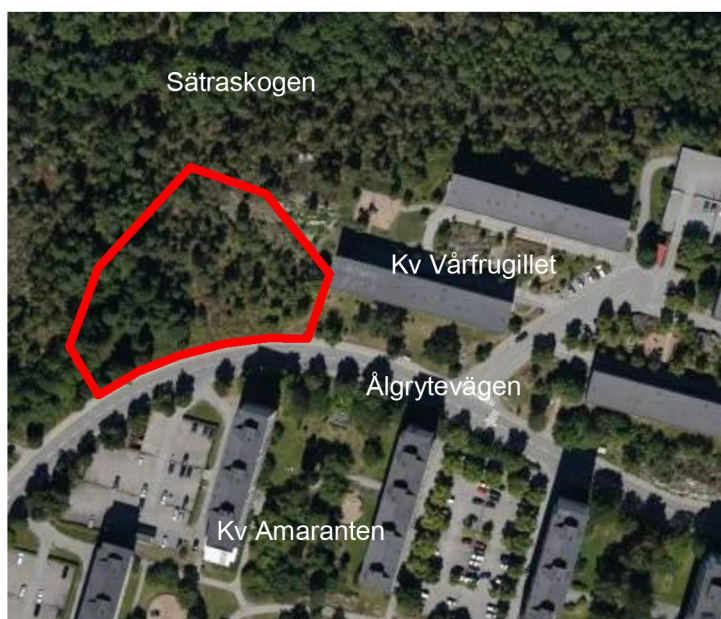
Utöver bostäder medges även centrumanvändning samt parkering under gårdsnivån. I syfte att säkerställa att gården i första hand kan nyttjas som vistelseyta för de boende begränsas markparkering till ett par områden.

### Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade den 19 februari 2015 att anvisa mark för bostadsrätter till Åke Sundvall Byggnads AB.

#### Planområdets läge och omfattning

Planområdet är cirka 5000 kvadratmeter och omfattar del av fastigheten Sättra 2:1, i anslutning till Ålgrytevägen och kvarteret Vårfrugillet i stadsdelen Bredäng. Området ligger i den nordvästra utkanten av stadsdelen och intill Sätmaskogens naturreservat. Markägare är Stockholms stad.



*Planområdets ungefärliga utbredning.*

#### Tidigare ställningstaganden

Området ligger enligt gällande översiktsplan 2010 i en gränzon mellan *natur och park* respektive *tät stadsbebyggelse*. Planområdet

omfattas av översiktsplanens strategi 4 som syftar till att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Planområdet finns utpekad i *Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg* (2007) som ett möjligt utbyggnadsområde för flerbostadshus. För planområdet gäller *Stadsplanen för Sättra Friluftsområde* (PL6593, fastställd 1971-04-27) där området är *parkmark*.

#### Fokus Skärholmen

Den 10 december 2015 (§ 7) fattade stadsbyggnadsnämnden beslut att påbörja planarbete för projektet Fokus Skärholmen. Projektet är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen. Satsningen har till stora delar kanaliserats till ett antal större fokusområden med betydande mängd nya bostäder mm, varav aktuell detaljplan angränsar till fokusområdet för Ålgrytevägen.

#### Planförslaget

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder-, centrum- och parkeringsändamål inom kvartersmark. Planförslaget innefattar bostäder i tre punkthus i varierande höjder med totalt cirka 130 lägenheter. I byggnaderna medges även lokaler för centrumändamål. Lokaler kan placeras i bottenplan men även högre upp i huset.

Likt befintliga byggnader i området placeras de nya byggnaderna något indragna från Ålgrytevägen. De tar även upp den riktning som bebyggelsen inom kvarteret Vårfrugillet och Amaranten har. Till skillnad från befintliga hus planeras den nya bebyggelsen med fönster och entréer mot gata, vilket kan bidra till ökad trygghet längs Ålgrytevägen. Bebyggelsens placering ska även ge en god anpassning mot befintlig terräng.

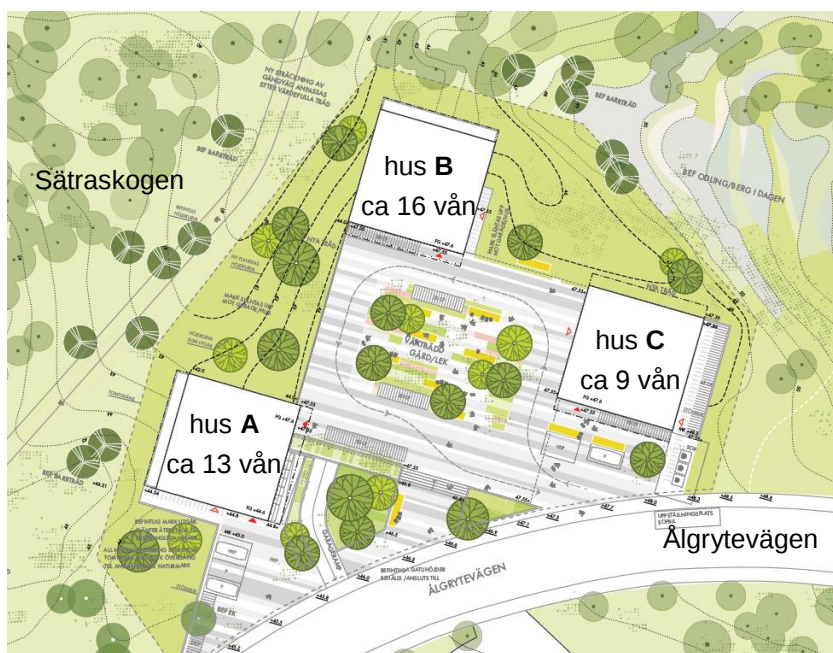
Bebyggelseförslaget kontrasterar medvetet gentemot närliggande bebyggelse genom ett mer vertikalt uttryck med relativt höga och slanka punkthus, till skillnad från de omgivande skiv- och lamellhusens utpräglade horisontella karaktär. Kontrasten förstärks genom att höjderna varieras mellan 9 och 16 våningar. Byggnaderna placeras runt en underbyggd gård i anslutning till Ålgrytevägen.



*Befintliga och tillkommande byggnader, snedbild från nordväst. OWC Arkitekter*



*Vy västerut från Ålgrytevägen. Till höger i bild ses kvarteret Vårfrugillet och till vänster Amaranten. OWC Arkitekter*



Planillustration. FOJAB Arkitekter

De nya byggnadernas höjd trappas av i relation till kringliggande bebyggelse. Det innebär att de avtar i höjd mot kvarteret Vårfrugillet och Amaranten. Utöver husens bredd kan utanpåliggande balkonger tillkomma på två från varandra motstående fasader på respektive byggnad. Utgångspunkten för fasadgestaltningen är att färg- och materialval inte bör bli alltför för avvikande från befintlig bebyggelse. För att säkra ett kvalitetsmässigt uttryck av husen regleras att fasad ska utföras utan synliga elementskarvar. Husen är föreslagna att utformas med stora glaspartier med horisontella fönsterband över hörn, vilket tillsammans med genomgående balkonger bidrar till ett luftigare intryck av husets fasad.



Föreslagen bebyggelse sedd från närliggande bostadsgård inom kvarteret Vårfrugillet. OWC arkitekter

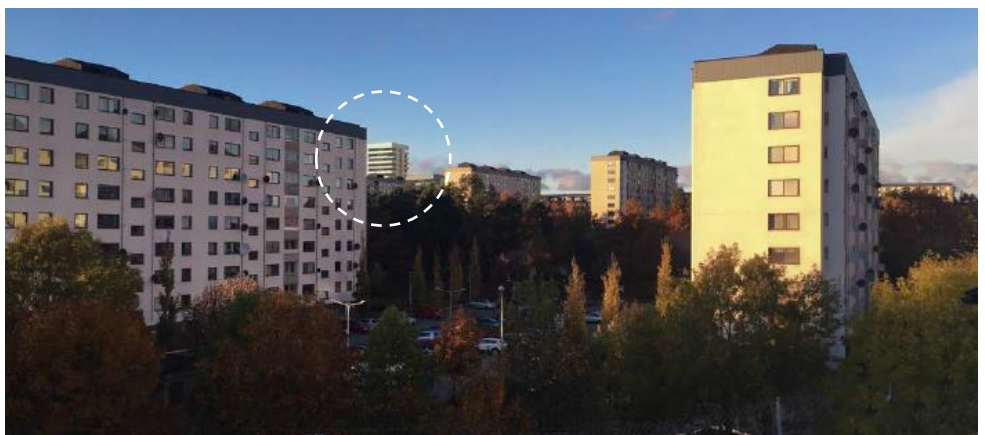
## Planförslagets konsekvenser

### Landskaps- och stadsbild

Byggnaderna kommer att bilda ett nytt landmärke i Bredängs-siluetten. De kommer exempelvis att synas i begränsade vinklar från Bredängs tunnelbana. Byggnaderna kommer vara väl synliga från Mälaren tillsammans med de övre våningarna på de befintliga skivhusen, som idag syns ovan skogsriddan mot Mälaren. I jämförelse med närliggande Mälarhöjden, där bebyggelse möter Mälaren, kommer byggnaderna i mindre omfattning att påverka den kontinuerliga grönska som karakteriserar mötet mellan Bredäng och Mälaren. Byggnaderna syns inte från Drottningholm. På grund av Sätterskogens kuperade topografi och vegetation blir synligheten endast begränsad och lokal inifrån reservatet.



*Vy från Mälaren, öster ifrån. Illustration OWC Arkitekter*



*Vy från Bredängs tunnelbanestation där nya byggnader är synliga mellan befintliga skivhus från vissa vyer. Illustration OWC Arkitekter*

Bebyggelsen får en viss påverkan på vyer och siktlinjer från framförallt lägenheter i det närmaste skivhuset. Närliggande byggnader har fönsterlösa gavlar som vetter mot den planerade bebyggelse vilket minskar problematiken med insyn.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Föreslagna volymer innebär en viss påverkan på befintlig bebyggelsemiljö och vyer. Föreslaget bedöms endast få en viss påverkan på upplevelsen av det befintliga kulturhistoriskt värdefulla skivhusbebyggelsen genom sin synlighet från delar av Bredäng. Bebyggelsegruppen kan avläsas som en egen struktur utanför den befintliga bebyggelsen. Ny bebyggelse relaterar delvis till den omgivande bebyggelsens karaktär genom exempelvis placering och uttryck. Byggnadernas form och placering gör att grönskan som är ett viktigt karaktärsdrag kring Bredäng även i fortsättningen kommer upplevas genom utblickar mellan byggnaderna.

### Kraftledning

Längs Ålgrytevägen finns ett kraftledningsområde som är planerat att avvecklas. I genomförda tidiga strukturstudier för fokusområdet Ålgrytevägen kan konstateras att aktuell detaljplan inte omöjliggör framtida samband eller sätter en tydlig planeringsinriktning för hela den framtida Ålgrytevägen. Mellan kraftledningsområdet och detaljplaneområdet för Vårfrugillet finns ett avgränsande naturmarksparti med ett gångstråk in mot naturreservatet.

### Naturmiljö

Bebyggelsens placering följer naturreservatsbestämmelsernas intentioner med ett fritt mått mellan bebyggelse och reservatsgräns på minst 10 meter. Planförslaget innebär en minskad utbredning av aktuellt natur- och landskapsmässiga kärnområde för Stockholms ekologiska infrastruktur. Del av habitat för barrskogsmesar försvinner liksom utpekade påtagliga naturvärden.

Planförslaget innebär att befintlig gångstig genom planområdet ersätts med en ny stig väster om planområdet. Stigen är en sekundär ingång in till naturreservatet och kan vid omläggning förbättras och utformas med en jämn beläggning för att bli mer tillgänglig.

### Buller

Planförslaget är anpassat för att klara de tidigare riktlinjerna, från innan 11 maj 2017 att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Bullerförutsättningarna på platsen är goda och de nya riktlinjerna förbättrar marginalerna ytterligare.

### Ljusförhållanden och lokalklimat

En solstudie visar att delar av gården närmast planområdet inom kvarteret Vårfrugillet kommer att skuggas av planerad bebyggelse på eftermiddagarna under hela året.

### Barnkonsekvenser

De nya husen är lokaliserade till ett läge med goda rekreationsmöjligheter. Mindre stigar och trappor bör anläggas inom plan-

området för att möjliggöra tillgänglighet till Sätterskogen. Inom planområdet finns även goda möjligheter att anlägga lekplatser på gården.

#### Elektromagnetiska fält

Stockholms stad har tecknat avtal med kraftbolagen om att avveckla eller markförlägga totalt 45 km kraftledningar inom staden enligt kommunfullmäktigebeslut 2009. 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 ledningen är planerad att avvecklas innan 2023. Tidpunkten för avveckling bedöms inte utgöra någon hälsorisk för närboende då den del av föreslagen bebyggelse som ligger närmast kraftledningen ligger mellan 0,2uT och 0,4uT vilka ofta anges som övre riktvärden för magnetfält.

#### Påverkan på radaranläggning

Planområdet ligger inom skyddsområde för radarstation i Bällsta där begränsning i byggnadshöjd gäller. Två av byggnaderna i planförslaget överskrider höjdbegränsningarna. Det pågår sedan en tid förhandlingar mellan berörda aktörer om en teknisk hantering av radaranläggningen för att säkerställa att högre byggnader i Stockholms centrala delar inte påverkar radarsystemen för flyget och en finansieringslösning för en ny radarstation är nu framtagen.

### **Planprocess**

Planen har genomförts med standardförfarande.

#### Startpromemoria

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 oktober 2015 att uppdraga åt kontoret att påbörja planarbetet. Medskick till beslutet var att den arkitektoniska gestaltningen skulle utvecklas och att en solstudie skulle tas fram. Nämnden betonade att den formmässiga anknytningen till omkringliggande bebyggelse var av särskild vikt och kräver fortsatta studier, dock utan att minska antalet bostäder.

Kontoret genomförde i samband med start-PM alternativa strukturstudier och bedömde att ett alternativ med en grupp av punkthus bäst svarade upp mot platsens förutsättningar och de sammanvägda målsättningarna. Den arkitektoniska gestaltningen utvecklades i planprocessen och bör fortsatt studeras vidare inför bygglovsskedet.

#### Samråd och granskning

Planförslaget sändes ut på samråd 3 mars till 4 april 2016. Under samrådet inkom 23 yttranden inklusive en namnlista på 149 namn. Information om samrådet skickades ut till remissinstanser och

berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsmöte hölls i Bredängs bibliotek. Cirka 25 personer närvarade.

Länsstyrelsen och Luftfartsverket har haft synpunkter på höjden på bebyggelsen kopplat till restriktioner med hänsyn till radaranläggningen i Bällsta. Stadsmuseet hade vid samråd synpunkter om vidare studier av husen omgivningspåverkan och synlighet. Skönhetsrådet efterfrågade en samlad planering för större delar av Bredäng. Ellevio pekar på risker vid främst genomförande kopplade till avståndet till befintlig kraftledning.

Det bearbetade planförslaget skickades ut för granskning under perioden 16 januari 2017 till 6 februari. Det inkom 22 yttranden inklusive två namnlistor med 32 respektive 6 namn. Bearbetningen mellan samråd och granskning rörde främst frågor som komplettering av vyer som redovisar omgivningspåverkan samt kompletteringar i underlagsutredningar och vissa mindre justeringar av planförslaget.

En stark lokal opinion är emot förslaget. Framför allt är många negativa till de högre byggnadernas höjd och skala och vilken inverkan den får på närmiljön i form av skuggning och insyn, samt påverkan på naturreservatet. Flera menar också att platsen i sig är illa vald för bebyggelse och att nya hus istället bör planeras på andra platser.

Redaktionella ändringar efter granskning  
Efter granskning har planbeskrivningen uppdaterats med ny hänvisning till kompletterande parkerings-PM som mer utförligt beskriver föreslagna åtgärder inom ramen för Gröna P-tal på den aktuella platsen. Formulering angående osäkerhet kring Bällstaradarns framtid har också justerats.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

En intressekonflikt finns mellan kringboendes övervägande negativa synpunkter på byggnadernas lokala omgivningspåverkan och behovet av bostäder.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att förhandlingar om en ny teknisk lösning för Luftfartsverkets radaranläggningar för att möjliggöra högre bebyggelse i Stockholmsområdet har kommit så långt att Bällstaradarns höjdbegränsning inte är aktuell.

Kontoret ser inte att det är möjligt att bearbeta nuvarande förslag för att tillgodose de negativa synpunkterna från närboende utan att

radikalt minska antalet planerade bostäder eller ompröva lämpligheten för ny bebyggelse på platsen. Tillägg av ny bebyggelse i redan byggda miljöer påverkar befintlig boendemiljö, t ex i form av försämrade förhållanden i enskilda lägenheter vilket är negativt för den boende men en konsekvens av förtätning.

Höga hus i Stockholm har traditionellt placerats vid centrumbildningar, som entrémotiv eller för att förstärka en dramatisk topografi. Placeringen vid Ålgrytevägen tar stöd i principen om höga hus som förstärker och dramatiserar topografiska skillnader. Bebyggelsen kontrasterar gentemot omgivande horisontella skivhus och Sätterskogens grönska och kommer bli synligt på håll framförallt från Mälarens inlopp, vilket får påverkan framförallt på kulturmiljövärden kopplade till centrala Bredäng.

Kontoret har gjort bedömningen att området är lämplig att bebygga med bostäder. Förslaget möjliggör ett betydande tillskott på bostäder i ett område där stadsutvecklingen under en längre tid varit eftersatt. Kontoret bedömer också att den föreslagna bebyggelsen tillför nya arkitektoniska värden men att det är viktigt att förslagets gestaltning studeras vidare inför bygglovskedet för att i detalj säkerställa ett medvetet förhållningssätt till befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan antas.

SLUT