

Handläggare
Annika Lindgren
Telefon 08-508 27 300Till
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställnings- tagande inför granskning av förslag till detaljplan för del av Sättra 2:1 intill kv Konduktören i stadsdelarna Bredäng och Mälarhöjden (90 bostäder)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har genomfört samråd för detaljplan för del av Sättra 2:1 intill kvarteret Konduktören i stadsdelarna Bredäng och Mälarhöjden. Plansamrådet pågick den 14 november 2017 till den 8 januari 2018. Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse för ca 90 lägenheter med bostadsrätt samt att bidra till Bredängsvägens utveckling mot en tätare och mer stadslig gata.

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

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

Bilaga: Samrådsredogörelse

Planområdet ligger i gränsen mellan stadsdelarna Bredäng och Mälarhöjden och ingår i uppdraget Fokus Skärholmen. I enlighet med uppdraget ska planförslaget ge stadsrumsmässiga förutsättningar för en socialt hållbar stadsmiljö med allsidiga boendemiljöer, promenadvänliga gång- och cykelstråk, en mångfald av offentliga rum samt god arkitektonisk kvalitet i det byggda.

Planförslaget innebär fyra nya flerbostadshus med möjlighet till lokaler för bostadskomplement och verksamheter i del av bottenvåning. Den tillkommande bebyggelsens placering och utformning ska bidra till Bredängsvägens utveckling mot en tätare och mer stadslig gata och till att koppla samman de centrala delarna av Bredäng, utbyggnadsområdet Mälaräng och villabebyggelsen i de västra delarna av Mälarhöjden. Ny bebyggelse ska följa och förstärka topografin längs Bredängsvägen och öppna upp mot befintlig natur. Parkering möjliggörs i garage i källare och under bostadsgård. Förslaget innebär att naturmark med hållar och uppvuxna träd tas i anspråk.



Karta, aktuellt planområdet är ungefärligt markerat med röd linje. Gränsen mellan stadsdelarna Bredäng och Mälarhöjden går mitt i Bredängsvägen. Bredängs centrum i bildens övre vänstra hörn. I bildens nedre högra hörn syns E4/E20.

Under samrådet har 33 yttranden inkommit, 16 stycken från remissinstanser och 17 stycken från boende och övriga varav ett är

undertecknat av ca 60 personer. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller dagvattenhantering, transport av farligt gods och projektets bidrag till gaturummet. Sakägare och övriga boende har bland annat framfört synpunkter om försämrade boendekvalitéer, byggnadshöjder och trafiksäkerhet.

Utifrån de inkomna synpunkterna har intressekonflikt mellan den planerade exploateringen och de närboendes syn på platsen och dess förutsättningar för förändring identifierats. De boendes synpunkter handlar framför allt om den planerade bebyggelsens utbredning och höjder samt om risker för skador på deras fastigheter i samband med sprängningar i byggskedet. Flera remissinstanser skriver om vikten av att projektets möjligheter att bidra till Bredängsvägens utveckling tas till vara. I övrigt rör yttranden från remissinstanser mestadels förtydliganden och fördjupningar av utredningar, främst när det gäller dagvattenhantering och miljökvalitetsnormer för vatten.

Utöver ovan avser stadsbyggnadskontoret att studera följande frågor ytterligare inför granskning:

-Utökat planområde. Studier efter samråd har lett fram till att en plats söder om Ugglemossvägen som tidigare ingått i planområde för Mälaräng är lämplig att införliva i aktuellt planområde. Fördjupade studier kommer att göras för att fastställa om området ska planläggas för förskola eller ytterligare bostäder.

-Ökat fokus på stråk och kopplingar mellan stadsdelar. I stadens budget för 2018 har sambandet Bredäng/Mälarhöjden pekats ut som ett särskilt viktigt strategiskt samband. I fortsatt arbete kommer extra fokus därför att ligga på denna fråga.

-Gata och platsbildningar. Funktioner och utformning av Bredängsvägen och ett par mindre platsbildningar i korsningen Bredängsvägen/Ugglemossvägen.

-Integrera barnperspektivet. I fortsatt arbete kommer en resurs med kompetens kring barnfrågor att medverka i planarbetet.

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras i det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att redovisningen av plansamrådet godkänns och att förslag till detaljplan upprättas i enlighet med kontorets utlåtande.

Utlåtande

Syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse för ca 90 bostäder och möjlighet till inslag av lokaler för bostadskomplement och verksamheter i bottenvåning. Syftet är också att den tillkommande bebyggelsen ska bidra till Bredängsvägens utveckling mot en tätare och mer stadslik gata och till att koppla samman de centrala delarna av Bredäng, utbyggnadsområdet Mälaräng och villabebyggelsen i de västra delarna av Mälarhöjden.

Ny bebyggelse ska följa och förstärka topografin längs Bredängsvägen och öppna upp mot befintlig natur. Parkering möjliggörs i garage under byggnad och bostadsgård.

Planområdet ligger i gränsen mellan stadsdelarna Bredäng och Mälarhöjden och ingår i Fokus Skärholmen. I enlighet med uppdragets mål och visioner ska planförslaget ge stadsrumsmässiga förutsättningar för en socialt hållbar stadsmiljö med allsidiga boendemiljöer, promenadvänliga gång- och cykelstråk, en mångfald av offentliga rum samt en hög arkitektonisk kvalitet i det byggda.

Planområdets läge, omfattning och markägoförhållanden
Planområdet breder ut sig längs båda sidorna av Bredängsvägen i läget vid kvarteren Konduktören och Pennklubben. Planområdet är ca 14 500 kvm och omfattar del av fastigheten Sättra 2:1 som ägs av Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan för Stockholms stad beskriver ett snabbt växande Stockholm där nya tillägg ska bidra till en jämn fördelning av stadskvalitéer över hela staden. I avsnittet om Bredäng och Sättra lyfts områdets goda stadsutvecklingsmöjligheter fram, kompletteringsbebyggelse och utveckling av Bredängsvägen nämns bland lämpliga åtgärder.

Program

Planområdet ingår i *Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg* (dnr 2002-12665), godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2007. Programmet bedöms endast delvis aktuellt då stadsbyggnadsförutsättningarna har ändrats sedan programmet godkändes.

Fokus Skärholmen

I december 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja arbetet med Fokus Skärholmen, vilket aktuellt planområdet är en del av. Fokus Skärholmen syftar till en utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, det vill säga stadsdelarna Skärholmen, Sättra, Bredäng och Vårberg. Satsningen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra området minst 4000 bostäder och förbättrade stadskvalitéer.

Dokumentet *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen* beskriver mål för framtidens Skärholmen samt stadsbyggnadsstrategier som ska förverkliga målen. De fyra stadsbyggnadsstrategierna för ett socialt hållbart Stockholm är *Allsidiga boendemiljöer*, *Ett promenadvänligt gång- och gatunät*, *En mångfald av gemensamma rum* samt *Lokalt förankrad process*. Dessa strategier ska omsättas i de detaljplaner som arbetas fram.

Intill det aktuella planområdet finns ytterligare två områden som ingår i Fokus Skärholmen; Mälaräng och Centrala Bredäng. Förslag till ny detaljplan för Mälaräng ställs ut för granskning den 25 april till den 3 maj 2018. I projektet Centrala Bredäng pågår detaljplanearbete.

Start-Pm

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sammanträden den 27 oktober 2016 att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete. Nämnden lyfte i ett särskilt uttalande fram vikten av att projektet bidrar till att binda samman Bredäng och Mälarhöjden och av att den nya bebyggelsen ansluter till övrig planerad bebyggelse i området.

Gällande detaljplan

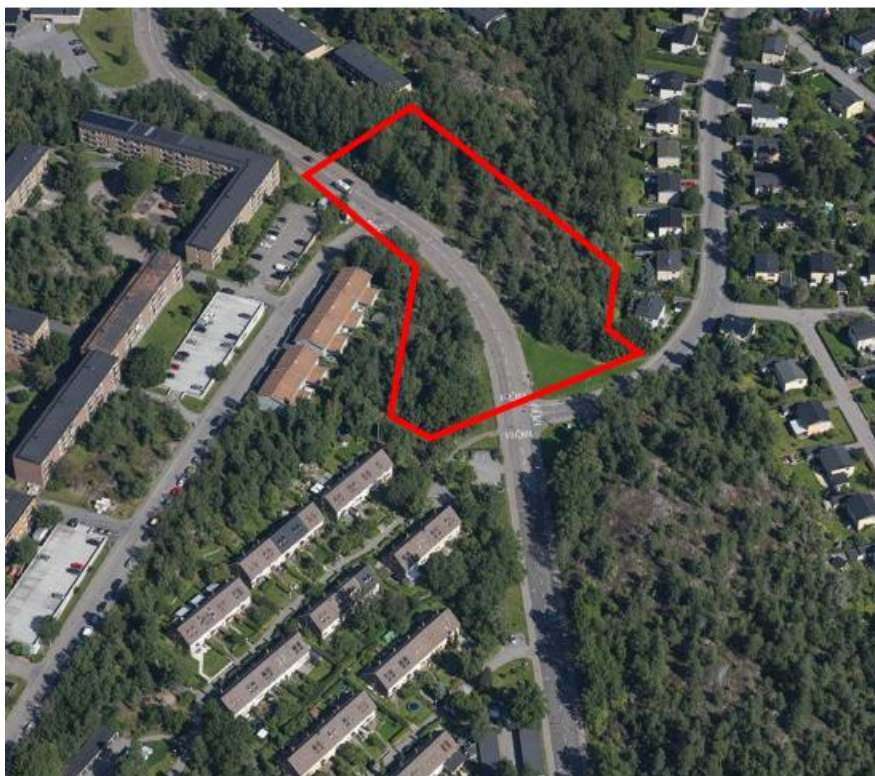
Den aktuella platsen berörs av tre gällande detaljplaner. Genomförandetiden har gått ut för samtliga. Hela planområdet är idag planlagt som park.



Planmosaik, ungefärligt planområdet markerat med streckad röd linje.

Markanvisning

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



Vy över Bredängsvägen, planområdet är ungefärligt markerat med röd linje. Den omgivande bebyggelsen består av flerbostadshus, radhus och villor och är till största del byggd under 1960-talet.

Samrådsförslag



Illustrationsplan. Den föreslagna bebyggelsen placerad längs Bredängsvägen med entréer mot gatan och gemensamma gårdsytor på dess baksidor.

Samrådsförslaget till ny detaljplan möjliggör ca 90 bostäder i fyra nya byggnader placerade längs Bredängsvägen. De nya byggnaderna kantar båda sidor av gatan och bidrar genom orientering mot gata och hög entrétäthet till ett tätare, tryggare och mer stadsmässigt gaturum. I entré- och bottenvåningarna möjliggörs för inslag av lokaler för bostadskomplement och publika verksamheter. Befintlig naturmark med tallar, ekar och berg i dagen sparas så långt det är möjligt. En större ek förses med skyddsbestämmelse.

Planförslaget bidrar till Fokus Skärholmens övergripande mål om att stärka stadskvalitéer och social hållbarhet, bland annat genom att stärka kopplingarna till omgivande platser och stadsdelar samt genom att tillföra trygga och attraktiva offentliga rum och en för platsen ny bebyggelseskala som bidrar till stadsdelens utbud av allsidiga boendemiljöer.

Ny bebyggelse

Förslaget består av fyra mindre lamellhus om fem våningar. I några delar kommer den nedre våningen att upplevas som suterräng. Genom placering, uppbrutna byggnadsvolymer och trappning i höjd följer och förstärker bebyggelsen platsens topografi och Bredängsvägens krökning. Befintlig naturmark sparas så långt det är möjligt. Genom öppningar mellan byggnaderna skapas kontakt mellan gata och natur.



Visionsbild, de nya byggnadernas fasader mot den östra sidan av Bredängsvägen (ÅWL Arkitekter)



Hus 3 och 4, sektioner med omgivning. Anpassnings till topografen genom suterrängvåning. (ÅWL Arkitekter).

Den nya bebyggelsen skapar genom arkitektoniskt uttryck, byggnadsskala och förhållningssätt mot gata en sammanhållen enhet. Mot gatan föregås byggnaderna av förgårdsmark. Huvudentréer placeras mot gatan, entrépartierna görs framträdande och balkonger ska liva med fasad. Mot bostadsgårdarna och naturmarken placeras sekundära entréer, privata uteplatser och utkragande balkonger.



Visionsbild, ny bebyggelse. Vy mot norr med Ugglemossvägen till höger i bild. (ÅWL Arkitekter)

De nya boendemiljöerna ger goda förutsättningar för möten i vardagen. Entrétätheten blir hög och i varje trappuppgång finns som mest 15 lägenheter med tre lägenheter per våningsplan. Bostadsgårdarna ger möjlighet till lek och umgänge. Kring byggnader och underbyggda gårdar ska naturmark i största möjliga mån bevaras orörd.



Visionsbild, den nya bebyggelsens möte med gatan. Vy mot bebyggelsen längs den östra sidan av Bredängsvägen. (ÅWL Arkitekter)

Ett av förslagets huvudsyften är att genom gestaltning och förhållningssätt bidra till utvecklingen av det befintliga gaturummet utmed Bredängsvägen som idag till största delen är obebyggd. I samrådsförslaget består projektets bidrag till stadsmässighet bland annat av att byggnaderna placeras längs gata och hög entrétäthet samt genom att fasader mot gata gestaltas med inslag av stadsmässiga ideal, till exempel balkonger i liv med fasad och tydligt markerade entréer. Inslag av lokaler för centrumändamål ska styras i planhandlingarna.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Samrådsförslaget innefattar ombyggnad av del av Bredängsvägen. I samband de nya detaljplanerna längs Bredängsvägen flyttas fokus från bil till gång-, cykel- och kollektivtrafik. Förbättrade gångbanor, ny belysning, nya träd samt ny dubbelriktad cykelbana är några av de planerade åtgärderna.

Kollektivtrafik

I samband med att Bredängsvägen byggs om kommer trafiksäkra lösningar vid busshållplatser och övergångsställen att säkerställas.

Både tunnelbanestationer och busshållplatser nås idag inom gångavstånd från planområdet. Spårväg syd studeras utifrån ett läge längs Skärholmsvägen och en hållplats är planera att ligga ca 250 meter från det aktuella planområdet.

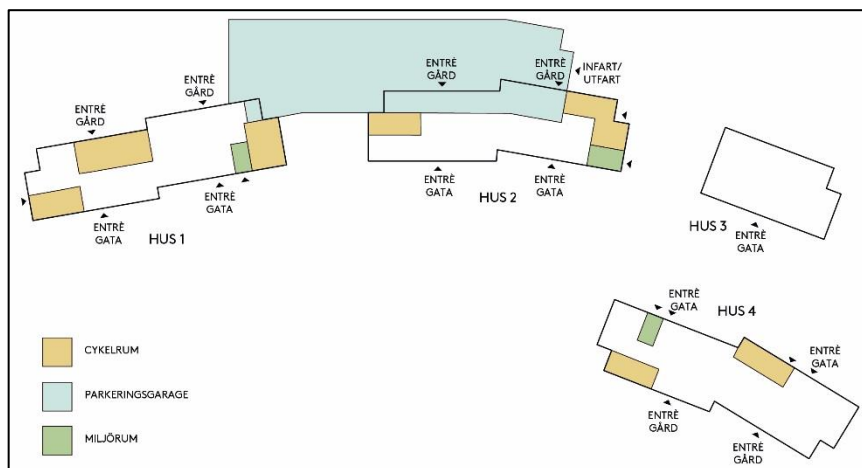
Gatunät

I samband med genomförandet av den nya detaljplanen kommer Bredängsvägen att byggas om i hela sin sträckning, från Bredängs trafikplats till Bredängs centrum. Syftet med ombyggnationen är att möjliggöra ett tryggare, säkrare och mer stadslikt gaturum med lägre hastigheter och mer plats åt gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer.

Parkering

Cykelparkering kommer att finnas i garage och cykelrum samt utomhus invid entréer och bostadsgårdar. Parkeringstal för cykel ger tre cykelparkeringsplatser per 100 kvm bruttoarea. Parkeringstalet har beräknats enligt stadens riktlinjer.

Parkering för bil löses genom underbyggt garage med infart från Bredängsvägen. Infarten till garaget sker genom en ramp från Bredängsvägen. Parkeringstal för bil beräknas till 0,52 bilparkeringsplatser per lägenhet. Som utgångspunkt för planförslaget innebär det ca 45 platser.



Schematisk situationsplan över användning av bottenvåningar samt parkeringsgarage. Bostadsgård anordnas ovanpå garage. (ÅWL Arkitekter).

Förslaget förutsätter möjlighet till angöring med bil på fyra platser längs Bredängsvägen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till de nya bostäderna väntas bli god, byggnaderna placeras nära gatan och anpassas genom trappning till Bredängsvägens höjdskillnader. Angöringsfickor placeras enligt stadens riktlinjer. Hus ett till tre har parkering för funktionshindrade i underbyggt garage, hus fyra har motsvarande parkering vid gata.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Teknisk försörjning för vatten och avlopp finns i anslutning till fastigheterna. Anslutning ska ske till befintliga ledningar.

Dagvatten

Dagvattenhantering ska utgå från stadens dagvattenstrategi. Detta innebär bland annat att dagvatten så långt det är möjligt fördröjs och renas inom fastigheten och att föroreningar och näringsämnen från dagvatten inte får tillföras stadens vattenområden.

En relativt stor del av fastigheten täcks av berg i dagen. Dagvattenutredningen för nybyggnationen visar att ca 40% av områdets avrinning kan tas om hand inom fastigheten genom infiltration i infiltrationsmagasin. Vidare studier kring möjligheter att hantera större mängder dagvatten genom till exempel växtbäddar, gröna tak eller öppen dagvattenhantering behöver göras.

El/Tele och energiförsörjning

Bebyggelsen kopplas till befintliga el-, tele- och fjärrvärmenät.

Avfallshantering

I samrådsförslaget innehåller tre av fyra byggnader utrymmen för hushållsavfall och källsortering. Från samtliga entréer nås ett miljörum inom 50 meter. Hämtning sker med hämtfordon. Avstånd mellan angöring och miljörum är något utöver krav som ställs av Stockholm Vatten- och avfall. Eventuellt kan fastigheterna i ett senare skede anslutas till sopsugsanläggning i Mälaräng.

Räddningstjänst

En utredning för att säkerställa goda möjligheter till räddning och släckning av brand visar att samtliga mått överensstämmer med de krav som Storstockholms Brandförsvar ställer.

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.

Planprocess

Samråd

Plansamråd pågick under perioden den 14 november 2017 till den 8 januari 2018. Information om samrådet skickades enligt sändlista till remissinstanser och berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen. Vykort med information om samråd och öppet hus skickades till ett större antal fastighetsägare i närheten av planområdet. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på medborgarkontoret i Skärholmen, på Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämndskontor samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningarna Mitt i Skärholmen och Mitt i Hägersten/Liljeholmen. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls i Fokus Skärholmens lokal *Skärholmsrummet* kvällen den 30 november. Ca 25 personer besökte öppet hus. På öppet hus fanns representanter från stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och Skärholmens stadsdelsförvaltning.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan redovisas ämnesvis de främsta frågorna som från samrådet. För fullständig sammanställning och bemötande av inkomna yttranden hänvisas till bifogad samrådsredogörelse.

Försämrade boendekvaliteter

Boende i området framför kritik mot den föreslagna bebyggelsens utbredning och byggnadshöjder. De oroas bland annat av försämrade ljusförhållanden, ökad insyn och sjunkande fastighetsvärden. Flera menar att planområdet borde lämnas orört, andra att det kan bebyggas men med radhus. Försämrade trafiksäkerhet och ett för lågt tillskott av parkeringsplatser är återkommande frågor.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten

Flera remissinstanser har i sina yttranden pekat på brister och oklarheter i beskrivningar av hur miljö kvalitetsnormer för vatten ska uppnås och hur dagvattenfrågan ska lösas.

Stadsutveckling

Flera remissinstanser kommenterar projektets goda möjligheter att bidra till stadsutvecklingen i området och trycker på vikten av att arbete vidare med dessa frågor efter samråd.

Barnperspektiv och social hållbarhet

Några remissinstanser vill att planhandlingarna ska förtydliga hur den nya detaljplanen utformats utifrån barnperspektiv och stadens ambitioner om socialt hållbar stadsutveckling. En förskola kan eventuellt tillskapas inom utökat planområde.

Risk för skador

Boende i området oroas av risk för att deras fastigheter ska skadas i samband med sprängningsarbeten.

Kompletteringar och förtydliganden

Remissinstanser har påpekat att utredningar kring risk på grund av transporter av farligt gods och förekomst av förorenad mark inom planområdet behöver göras inför samråd. Yttranden och synpunkter pekar också ut behov av förtydliganden i olika delar av planhandlingarna.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

En successiv utveckling av stadsbebyggelsen innebär alltid konsekvenser för de som bor och verkar i det aktuella området. Dessa konsekvenser är ofta ökad trafik, större konkurrens om parkeringsplatser på gata, ianspråktagande av ytor som inte är bebyggda, nya ljusförhållanden och förändrad utsikt i närliggande bebyggelse. I en växande stad behöver denna typ av förändringar normalt accepteras om mål och visioner om fler bostäder och en trygg och levande stadsmiljö ska kunna uppnås.

Stadsbyggnadskontoret har förståelse för de boendes synpunkter men bedömer att de förändringar som allmänhet och närboende haft synpunkter på ligger inom ramen för vad som behöver accepteras. I fortsatt arbete avser kontoret dock att studera om ändringar kan göras utan att detaljplanens mål och syften går förlorade.

Vikten av att inte överskrida miljökvalitetsnormer för vatten och att arbeta aktivt med en hållbar hantering av dagvatten har blivit allt viktigare frågor i samband med utformandet av nya detaljplaner. Kontoret tar dessa frågor på allvar och i fortsatt arbete kommer förtydliganden och, om så behövs, kompletterande utredningar att göras.

Några remissinstanser vill att planhandlingarna ska förtydliga hur den nya detaljplanen utformats utifrån barnperspektiv och stadens ambitioner om socialt hållbar stadsutveckling. Frågorna är angelägna, och kommer att beskrivas mer ingående i uppdaterade planhandlingar.

Stadsutveckling och den nya detaljplanens möjlighet att bidra till en sammanhängande stad och till omvandlingen av Bredängsvägen är centrala frågor i utformandet av den nya detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret avser att studera dessa frågor på ett djupare plan

Utöver de frågor som studeras vidare utifrån inkomna yttranden och synpunkter avser stadsbyggnadskontoret att arbeta vidare med ett utökat planområde, med det utpekade sambandet Bredäng/Mälarhöjden samt med funktioner och utformandet av Bredängsvägen och några mindre platsbildningar inom planområdet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT