

Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2018/1842)

Detaljplan för Sättra 2:1 m.m. (Mälaräng), i stadsdelarna Bredäng, Mälarhöjden och Fruängen

Framställan från stadsbyggnadsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplan för Sättra 2:1 m.m. (Mälaräng), i stadsdelarna Bredäng, Mälarhöjden och Fruängen, DP 2016-15389-54, antas.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Detaljplanens huvudsyfte är att omvandla området kring Bredängs trafikplats till en attraktiv och funktionsblandad stadsmiljö som bidrar till att koppla samman Bredäng, Mälarhöjden, Västertorp och Fruängen. Planen som tillskapar cirka 1100 bostäder, skapar förutsättningar för höga och varierade boendekvalitéer samt möjliggör för levande och aktiva gatumiljöer, välfungerade parker, offentlig service och kommersiella lokaler inom planområdet.

Planen ämnar även möjliggöra en skola (F-9), en fristående förskola, förskolor i bottenvåningar på flerbostadshus, lokaler för centrumändamål i bottenvåningar och för handels- och småindustriytor vid Södertäljevägen. För verksamhet i västra delen av planområdet är syftet att bekräfta befintlig användning. I planarbetet ingår även förberedelser för ett förändrat klimat genom exempelvis säkerställande av hantering av dagvatten inom både allmän plats och kvartersmark.

I syfte att påskynda bostadsbyggandet genom en bättre planberedskap och minskad detaljstyrning prövas för projektet en mer generellt hållen detaljplan.

Markanvisade byggaktörer är AB Stockholmhem, Storstaden Bostad, JM, HSB, Botrygg Förvaltningsfastigheter, SISAB och Sveafastigheter Bostad. Till det finns betydande ej markanvisade delar.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

Översiktsplanen beskriver ett snabbt växande Stockholm med starkt fokus på en jämn fördelning av stadsqualitéer över hela staden. För att få genomförandekraft i stadsbyggandet ska satsningar riktas till ett antal fokusområden, varav Skärholmen är ett. I översiktsplanen är även kopplingen mellan Bredäng och Mälarhöjden identifierat som ett strategiskt prioriterat samband för att skapa ett sammanhängande Stockholm. Att omvandla området kring Bredängs trafikplats till en funktionsblandad och levande stadsbebyggelse, som bidrar till att koppla samman närliggande stadsdelar i en tätare stadsväv, är ett viktigt steg i stadens utveckling.

Allsidiga boendemiljöer möjliggörs genom tillskapandet av nya flerbostadshus med cirka 1100 lägenheter i en funktionsblandad stadsbebyggelse med plats för olika upplåtelseformer på bostäderna, bebyggelseskaler och möjlighet till en småskalig fastighetsindelning. Generösa gårdsrum skapar förutsättningar för bra boendekvalitéer i kvarteren. Bebyggelsen ska stödja de offentliga rum de omger. Byggnader och gårdar ska hålla en hög kvalitet genom en omsorgsfull gestaltning. Tillskapandet av en ny F-9 skola tillgodoser ett angeläget behov av fler skolplatser i området.

Planen är i vissa delar utformad enligt en annan stadsbyggnadspolitik än den som den grönbåa majoriteten står för. Kritik har därför tidigare framförts mot bland annat valet att inte sluta kvarteren för att få till ännu fler bostäder samt användandet av tjockhus som riskerar att skapa mörka lägenheter. Med detta sagt anser majoriteten att det angelägna behovet att få fram fler bostäder är av större vikt, varför planen skrivs fram till kommunfullmäktige för antagande.

Vi ser vidare positivt på försöket med en mer generellt hållen detaljplan i syfte att påskynda bostadsbyggandet och följer resultatet av projektet med stort intresse.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta
3. Planbeskrivning
4. Samrådsredogörelse
5. Granskningsutlåtande
6. Utredning Bredängs trafikplats- trafikanalys
7. Utredning Riskanalys

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för Sättra 2:1 m.m. (Mälaräng), i stadsdelarna Bredäng, Mälarhöjden och Fruängen, DP 2016-15389-54, antas.

Stockholm den 21 augusti 2019

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Mats Larsson

Remissammanställning

Ärendet

Detaljplanens huvudsyfte är att omvandla området kring Bredängs trafikplats till en attraktiv och funktionsblandad stadsmiljö som bidrar till att koppla samman Bredäng, Mälarhöjden, Västertorp och Fruängen. Planen som tillskapar cirka 1100 bostäder, skapar förutsättningar för höga och varierade boendekvalitéer och möjliggör för levande och aktiva gatumiljöer, välfungerade parker, offentlig service och kommersiella lokaler inom planområdet.

Planen ämnar även möjliggöra en skola (F-9), en fristående förskola, förskolor i bottenvåningar på flerbostadshus, lokaler för centrumändamål i bottenvåningar och för handels- och småindustriytor vid Södertäljevägen. För verksamhet i västra delen av planområdet är syftet att bekräfta befintlig användning. I planarbetet ingår även förberedelser för ett förändrat klimat genom exempelvis säkerställande av hantering av dagvatten inom både allmän plats och kvartersmark.

I syfte att påskynda bostadsbyggandet genom en bättre planberedskap och minskad detaljstyrning prövas för projektet en mer generellt hållen detaljplan.

Markanvisade byggaktörer är AB Stockholmhem, Storstaden Bostad, JM, HSB, Botrygg Förvaltningsfastigheter, SISAB och Sveafastigheter Bostad. Till det finns betydande ej markanvisade delar.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 december 2018 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Cecilia Obermüller m.fl. (MP) och Erik Slottner (KD), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Christina Linderholm (C), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 oktober 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Byggnader och gårdar ska hålla en hög kvalitet genom en omsorgsfull gestaltning. Bebyggelsen som helhet ska karaktäriseras av en småskalig rytm i fasaden, framför allt mot det offentliga rummet. Utgångspunkten är därför ett innehåll som stödjer det offentliga stadslivet och en gestaltning som karaktäriseras av hög arkitektonisk kvalitet samt variation och detaljrikedom i mänsklig skala.

Mer generella planer

Ett syfte med detaljplanen är att pröva ”mer generella detaljplaner” vilket dels syftar på detaljplanens innehåll, dels på stadens interna process i samband med planläggning. Syftet är att påskynda bostadsbyggandet genom en bättre planberedskap, genom att samla och hantera planeringsfrågor i större helheter och gemensamma stadsbyggnadsstrategier. Att minska detaljstyrningen i detaljplanerna och att korta tiden mellan idé och färdig byggnation. Detaljplanen formas inte efter ett specifikt projekt utan ska fungera för många olika byggsystem och projektkrav. Mer generella detaljplaner innebär att staden initierar och driver planprocessen, med viss involvering av byggaktörer. Beslut om markanvisning föregås i större utsträckning av plansamråd, granskning eller antagande.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger i huvudsak i Bredängs stadsdel men omfattar även delar av Mälarhöjden och Fruängen. Det omfattar området mellan Bredängs trafikplats och Strömsåtravägen söder om Eksåtravägen, Slättsgårdsparken och Slättens förskola samt Bredängsvägen till Ugglemossevägen. Till planområdet hör även ett område söder om Södertäljevägen.

Planområdet omfattar del av fastigheten Sättra 2:1, Yxsmeden 1 och 2, Mälarhöjden 1:20, Murmästare-Ämbetet 1 till 4 och Konstnäreringen 31 och 63.



Flygfoto över planområdet (inom lila avgränsning) och närområdet.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av följande gällande planer:

Pl 6017 (1963) avseende Södertäljevägen med anslutningsvägar

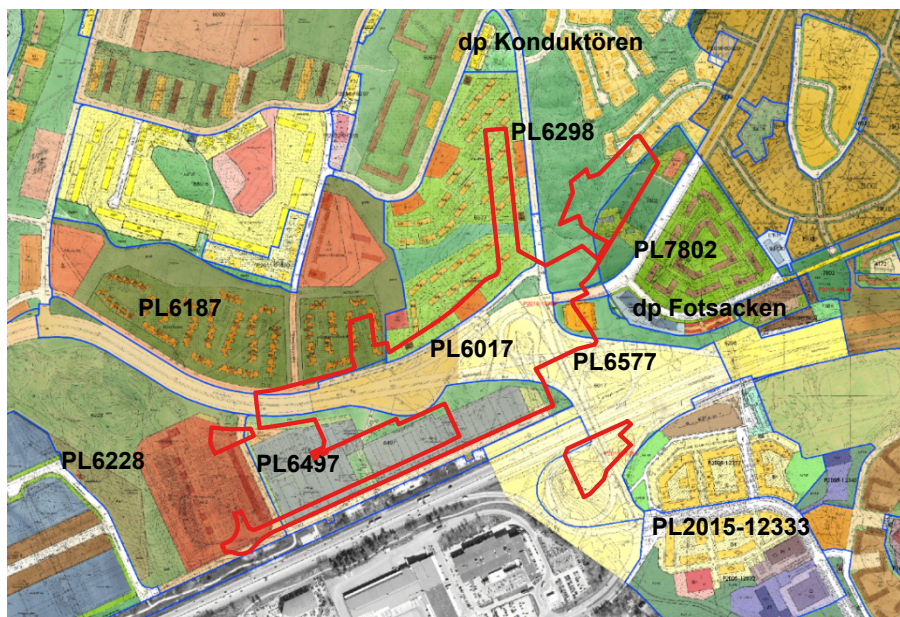
Pl 6497 (1968) avseende Småindustriområdet i Bredäng

Pl 6577 (1967) avseende småhusområde och barnstuga inom Bellman Minne och Konstnäreringen

Pl 7802 (1980) avseende förskola kulturbyggnader och bostäder inom kv Yxsmeden mm

Pl 6298 (1965) inom kv Borstbindaren mm avseende småhus, drivmedelsstation och parkområde

Pl 2005-12333 (2007) inom kv Motellet mm avseende bostäder, park och kontor



Gällande detaljplaner och pågående planarbete. Planområdet markerat med röd linje.

Pågående detaljplaner i området

Intill planområdet pågår planarbete för kv Konduktören (dnr 2012-18011) samt invid kv Fotsacken (dnr 2016-16140).

Markägförhållanden

Planområdets fastigheter ägs av Stockholms kommun. Mumrästare-Ämbetet 1 upplåts med tomträtt till AB Sagax och Yxmseden 1 till SISAB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen beskriver ett snabbt växande Stockholm med starkt fokus på en jämn fördelning av stadskvaliteter över hela staden. För att få genomförandekraft i stadsbyggandet ska satsningar riktas till ett antal fokusområden, varav Skärholmen är ett. I översiktsplanen finns även strategiska samband identifierade som är prioriterade i arbetet för ett sammanhängande Stockholm. Ett av dessa samband är kopplingen mellan Bredäng och Mälarhöjden.

Vision 2040

Vision 2040 - Ett Stockholm för alla lyfter fram fyra teman som ska utmärka Stockholm 2040: ett Stockholm som håller samman, ett klimatsmart Stockholm, ett ekonomiskt hållbart Stockholm och ett demokratiskt hållbart

Stockholm. Att överbrygga de sociala skillnader som finns i staden är ett centralt tema i visionen.

Riksintressen

E4/E20 Södertäljevägen är riksintresse för kommunikationer. Mellan Södertäljevägen och Murmästarvägen finns en markförlagd starkströmskraftledning som ingår i huvudnätet för Stockholm. Kraftledningen är inte utpekad som riksintresse av statens energimyndighet men Länsstyrelsen i Stockholm bedömer att huvudnätet är av riksintresse.

Program

Planområdet ingår i *Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg* (dnr 2002-12665, stadsbyggnadsnämnden 2007). Programmet bedöms endast delvis aktuellt då förutsättningarna har ändrats sedan programmet godkändes. I programmet är aktuellt planområde utpekad som ett möjligt utbyggnadsområde för flerbostadshus. Studier av ombyggnad av Skärholmsvägen med förlängning av Murmästarvägen och ny cirkulationsplats i samma nivå som Bredängsvägen finns redovisade.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i december 2015 att påbörja planarbete för Fokus Skärholmen (dnr 2015-17268). Aktuell detaljplan har påbörjats inom ramen för detta beslut.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Stadsplanen för Bredängs trafikplats antogs 1963 och reglerar främst trafikplatsens utformning och Skärholmsvägen fram till Bredängs allé. Syftet var att säkerställa tillräckliga motortrafikförutsättningar för bebyggelsen i Bredäng, Sättra och Skärholmen. Biltrafiken fick dock aldrig den omfattning som förväntades utan tunnelbanan står för en stor del av transporter. Bredängs trafikplats har blivit en miljö där överstora trafikrum dominerar och skapar barriärer mellan stadsdelar.

När Mälarhöjdens villasamhälle byggdes ut i 1930-talets mitt planerades samhället som en utpost mot åkerlandskap och gröna kullar. Mälarhöjdens stadsplan från år 1938 visar hur höjder sparades som karaktärsskiljande ryggar. Slättgårdsvägen planerades som en av huvudgatorna och drogs över Slättens gård till Södertäljevägen.



Trafikplatsen, befintliga verksamhetsbyggnader och Slättens gård.

Kulturmiljö

I anslutning till planområdet ligger Slättens gård från 1700-talets början. Bevarad del utgörs av huvudbyggnad, en arbetarbostad samt ett magasin. Omgivande park- och naturmark utgör del av gårdens historiska landskap. Vegetationen ramar in gården och består av värdefulla träd.

Trafik och kollektivtrafik

Bredängs trafikplats och dess avfartsramper ansluter idag till Skärholmsvägen och Bredängsvägen. Vägarna inom planområdet är generellt överdimensionerade och i stort sett endast avsedda för bilister. Längs med alla gator utom Skärholmsvägen finns smala gångbanor. Gång- och cykelstråken har ett separerat nät. Utmed Södertäljevägen finns ett cykelpendlingsstråk genom planområdet som är svårorienterat.

Närmaste tunnelbanestationer Fruängen, Bredäng och Mälarhöjden finns 800 till 1200 meter från planområdet. Avståndet gör att tunnelbanans fördelar inte kan nyttjas fullt ut. Genom området passerar bussar som trafikerar Kärrtorp-Bredäng respektive Mälarhöjden-Vårberg, via Skärholmen Centrum.

Miljö

Halter av föroreningar i jord är generellt låga, med förhöjda halter i enstaka punkter (framför allt avseende aromater, alifater och PAH).

I nuläget överskrider miljökvalitetsnormen (MKN) för partiklar PM10 respektive kvävedioxid (NO₂) intill Södertäljevägen och på delar av Marmästarevägen.

Närheten till Södertäljevägen, Bredängsvägen, Skärholmsvägen och Slättgårdsvägen medför höga till mycket höga trafikbullernivåer inom planområdet. Nivåerna ligger i stora delar mellan 60 till 75 dBA. Verksamheterna söder om planområdet bidrar med industribuller.

Vattenfrågor

Vid verksamhetsområdet mot Murmästarvägen finns en större lågpunkt som riskerar översvämmas vid större regn. Lokala lågpunkter finns kring gång- och vägtunnlar samt intill Eksätravägen. Delar av området ingår i Segeltorp – Sättra torrlägningsföretag, ett äldre markavvattningsföretag utan praktisk funktion.

Riskfrågor

Södertäljevägen utgör primär led för farligt gods. Det största bidraget till risknivåerna i anslutning till planområdet kommer från olyckor med transporter av gaser.

Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv

Slättgårdsparken med intilliggande skog är utpekad av förskolepersonal och medborgare som lokala utflyktsmål av värde. Planområdet nyttjas i övrigt sparsamt av boende och är inte utpekad i några dialoger i vare sig positiv eller negativ bemärkelse ur ett trygghetsperspektiv.

Service, idrott och kultur

Närmaste skola är Slättgårdsskolan i Bredäng med cirka 550 elever i årskurs F-9. Planområdet ligger cirka 900 meter från Bredängs centrum där det finns både offentlig och kommersiell service. I Bredängs centrum finns även Bredängsbadet och kulturskolan.

Teknisk försörjning

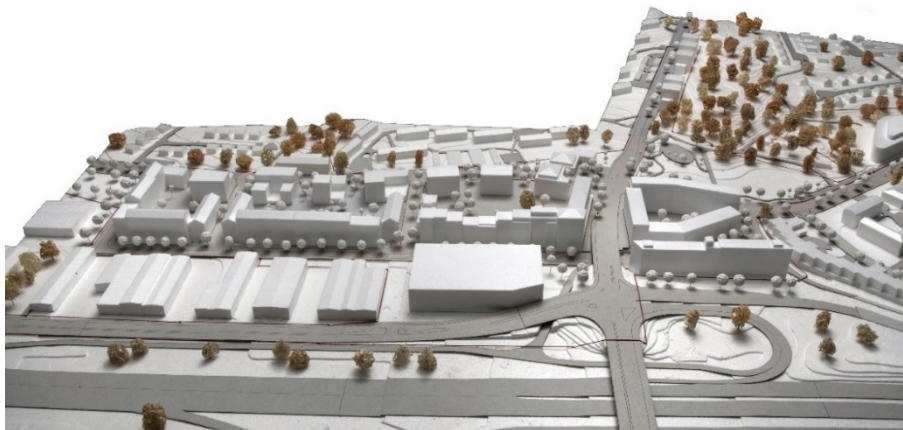
Området är idag välförsett med teknisk försörjning och flera av stadens huvudledningar passerar genom planområdet.

Planförslaget

Utgångspunkten för utvecklingen av området är en samman-länkande bebyggelse mellan Bredäng, Mälarhöjden och Västertorp. Mälaräng innebär ett första steg i omvandlingen av Skärholmsvägen till ett stadsstråk. Mälaräng bildar även en ny stadsfront mot Södertäljevägen och blir en ny entré till Mälarhöjden och Bredäng.

Planen möjliggör flerbostadshus i 4 till 6 våningar med några högre byggnader upp till 8 våningar, lokaler för centrumändamål och ökad handel, skola, förskolor och parker. Planen innebär cirka 105 000 kvadratmeter BTA (ovan mark) bostäder och centrumändamål. Det motsvarar cirka 1100 lägenheter.

De illustrationer över ny bebyggelse som redovisas i detta tjänsteutlåtande är inte färdigstuderade förslag. De visar endast exempel på möjlig utformning utifrån vad detaljplanen medger.



Modellfoton sett från nordost respektive syd.

Övergripande struktur

Skärholmsvägen föreslås att tas bort inom planområdet och ersättas av en förlängd Murmästarvägen. Trafikplatsen ges ny utformning med en fyrvägs korsning i plan vid på- och avfartsramperna till motorvägen. Längs verksamhetsområdets norra sida föreslås en ny lokalgata (kallad "Hantverksgången") vilken leder under Bredängsvägen via den befintliga planskilda korsningen. "Hantverksgången" blir visuellt en förlängning av Slättgårdsvägen. Slättgårdsvägen bildar, tillsammans med Eksätravägen och Skärholmsvägen, ett sammanlänkande huvudstråk mellan Mälarhöjden och Skärholmen.





Tidig idé på utformning av gatuhus inom triangeltomt. Fasad mot Slättgårdsvägen, väster ifrån. Joliark

Gatorna bildar en ram för de nya bebyggelsekvarteren. Kvarteren liknar innerstadens kvartersmått i längd och bredd och 1920-talets generösa storgårdskvarter i gårdarnas rumslighet. Området relaterar även i skala och rumslighet med Gyllene Ratten i Fruängen på andra sidan Södertäljevägen. Bebyggelsen utformas med en sluten kvartersstruktur mot "Hantverksgången", Bredängsvägen och Slättgårdsvägen för att möjliggöra bullerskyddade och privata gårdar.

Mot Eksätravägen föreslås en öppnare bebyggelsestruktur med varierade tjocka punkthus. Punkthus föreslås även i den kuperade sluttningen i den norra delen längs Bredängsvägen, mot Ugglemossevägen.



Sektion tvärs Bredängsvägen som visar relationen i höjd mellan omgivande radhus, närliggande parkeringsgarage och kuperad naturmark. Föreslagna byggrätter mot naturmarksberget får 1-2 våningar med suterräng.

Detaljplanen medger att punkthusen mot Eksätravägen får sammanbyggas i bottenvåning för att möjliggöra för större sammanhängande lokaler och en tydligare gräns mellan gata och gård.



Exempel på tjockhus med mellanliggande byggnad för lokal. I detta fall finns lokaler för förskola, bostadskomplement och entréer i bottenvåningen. Projektet visar hur bottenvåningen kan gestaltas sammanhängande, samtidigt som upplevelsen av arkitekturen till viss del blir varierad. Semrén+Månson

Vid trafikplatsen möjliggörs för en handels- och småindustribyggnad. Längs Slättgårdsvägen föreslås en skola (F-9) och vid Eksätravägen en förskola. Förskola möjliggörs även inom bottenvåning i flerbostadshus mot Eksätravägen. Offentliga rum med varierande karaktär och storlek planeras.

Gestaltungsprinciper byggnader och gårdar

Bebyggelsen ska stödja de offentliga rum de omger. Byggnader och gårdar ska hålla en hög kvalitet genom en omsorgsfull gestaltning.

Gestaltningen av bebyggelsen behöver anpassas utifrån den hastighet som människan rör sig i. Mot det mer storskaliga motorvägsrummet eftersträvas en enkelhet i byggnadens form och gestaltning. Fasader i områdets inre miljö ska karaktäriseras av en gestaltning anpassad efter en hastighet där människan upplever detaljer och skiftningar i fasaden. Målsättningen är fasadsekvenser och variation av uttryck som gör det intressant att vandra inte bara längs en byggnad utan även längs flera efter varandra. Det är viktigt att det finns en småskalig rytm i mänsklig skala i fasaden, även om byggnaden invändigt kanske är sammanhängande över en längre sträcka. Husen ska delas in i gestaltungs-mässigt tydligt avskiljbara enheter. Detaljplanen medger ett lägsta mått på fasad om 60 meter. Det är dock inte planens intentioner att flertalet av fasaderna ska vara 60 meter långa. Kortare fasadsekvenser kan behövas.



Idé på utformning av bebyggelse mot Bredängsvägen. Ambitionen utgår från idén att skapa en entré till Mälaräng och en mindre torgplats. Mot Södertäljevägen finns ett tornmotiv. Volymerna är sammanbundna med en arkad. Gestaltningen utgår från klassisk stenstadsarkitektur. Bottenvåningen markeras genom höjd, färg och detaljeringsgrad. Takutformningen ger husen ett tydligt avslut. Vera Arkitekter

I planförslaget eftersträvas aktiva bottenvåningar som bidrar till stadslivet samt variation och väl gestaltad avgränsning av gaturummet. Detaljplanen möjliggör att bebyggelsen kan möta gatan på olika sätt och tillåter olika typer av användning av bottenvåningen. I samtliga bottenvåningar är det möjligt med lokaler för centrumändamål och vid platsbildningar är det ett krav.



Exempel på bottenvåningen med lokaler för verksamheter och cykelrum. Joliark.

Höjden på bottenvåningen mot allmän gata (sett från gatan) ska i genomsnitt vara minst 4 meter. Höjden ger grundförutsättning för att bottenvåningar fylls med ett innehåll som bidrar till stadsqualiteter. Huvudentré till bostadshus ska placeras mot allmän plats och ges en omsorgsfull gestaltning. Entré ska finnas även mot gård.



Skissförslag på smalt ungdomsbostadshus närmast motorvägen. Ettelva Arkitekter

Variationen i fasadens mellanparti behöver inte vara lika stor som i bottenvåningen och detaljeringen kan vara mer sparsam. Exempelvis kan fönstersättning, balkongutformning, färg- eller material eller byggnadsdelar som är förskjutna i förhållande till varandra användas. Fasader bör utföras utan synliga element-skarvar, alternativt bör de ingå som en del i en helhetsgestaltning. Planen möjliggör flera olika takutformningar.



Exempel på olika takutformningar som planen medger. Vera arkitekter, Joliark och ÅWL

Intentionen med bebyggelsens gestaltning är en sammanhållen karaktär som tar inspiration från omgivande bebyggelse i färg och material. Bebyggelsen bör därför i huvudsak ges jordfärgade nyanser. Exempel på material som skulle vara lämpligt är puts, tegel eller omålat trä.

Målsättningen är att gårdarna ska uppfattas och användas som gemensamma för alla boende kring gården, det vill säga inte delas in i flera mindre. För att säkerställa möjligheten till vegetation och åtgärder i linje med stadens grönytefaktor på kvartersmark ska minst 30 % av underbyggd gård utföras med bjälklag som tål jorddjup för trädplantering. På bostadsgårdar tillåts ej parkering.

Där även förskolegård behövs på bostadsgård regleras att förskolegård ska anordnas till en storlek motsvarande minst 1,3 gånger förskolans yta (bruttoarea) inomhus. Tanken är att förskolegården ska kunna användas av boende efter stängning.

Skola

På platsen för Slättens förskola, vid Slättens gård, föreslås en skola. Utgångspunkt har varit cirka 900 elever i årskurserna F-9 i enlighet med utbildningsförvaltningens funktionskrav. Byggnadens yta är cirka 12 000 kvm BTA (ovan mark).

Byggrätten har getts en triangelform i syfte att minimera påverkan på omgivande naturvärden, ge bra förutsättningar för samlade undervisningsytor och säkra ett avstånd till både närliggande villor och Slättens gård. Bevarande av träd och vegetation säkras genom planbestämmelser. Syftet är att bevara naturvärden, platsens karaktär samt säkra en avskärmande vegetation mot Slättens gård.



Förslag till placering av och form på skolbyggnad samt övergripande utformning av skolgård. Tengbom

Målsättningen i det studerade förslaget är att byggnaden ska signalera en mjukhet och att den ska ha en egen avslutad form mellan villabebyggelsen och Slättens gård. Byggnaden föreslås få fyra våningar med en indragen våning på taket. En röd kulör skulle relatera till färgsättning på gården. Byggnaden placeras intill Slättgårdsvägen

för att skapa en så stor skolgårdsyta som möjligt. Det ger samtidigt en urban karaktär mot gatan. Huvudentréer planeras mot både Slättgårdsvägen och skolgården.



Slättens gård

Idé utformning bebyggelse. Slättgårdsvägen väster ifrån. Tengbom



Idé utformning bebyggelse. Slättgårdsvägen öster ifrån. Tengbom

Drivmedelstation, sopsugsanläggning och befintlig hamburgerrestaurang

Befintlig drivmedelsstation flyttas till södra sidan om Bredängs trafikplats. Inom medgiven byggrätt kan byggnad med tillhörande tak över drivmedelspumpar uppföras. Angöring med bil sker från Bredängsvägen och gång- och cykel från intilliggande gång- och cykelbana.



Ny drivmedelsstation sedd från Södertäljevägen. Arkoo

Den tekniska anläggningen i korsningen Bredängsvägen-Eksätravägen är i första hand tänkt att användas för en stationär sopsugsanläggning. Om sopsugsanläggningen inte genomförs kan fastigheten nyttjas för centrumändamål. Då byggnaden medges på en framträdande plats och blir synlig i flera siktlinjer är det av största vikt att både byggnad och utemiljö ges en god gestaltning och hög arkitektonisk kvalitet.

För befintlig verksamhet i västra delen av planområdet är syftet att bekräfta befintlig användning, det vill säga nuvarande hamburgerrestaurang. Fastigheten kommer troligen på längre sikt beröras av Spårväg syd.

Planens generalitet för byggrätter

För att säkerställa stadsbyggnadsidén för området och tekniska krav har en yta för var byggnader ska placeras markerats på plankartan. Största möjliga byggrätt inom ytan bygger på en kombination av bruttoarea och byggnadshöjd. Byggrätten kan nyttjas på flera olika sätt, till exempel djupare och lägre hus eller smalare och högre. Byggnadens placering är i flertalet fall flexibel.

Parkering och angöring

Angöring till bebyggelse sker i huvudsak från omgivande gator. Cykelparkering ska hanteras inom kvartersmark, främst inomhus. Bilparkering ska i huvudsak ske genom gemensam parkeringsanläggning under gårdsmark. Lägesbaserat parkeringstal för bil är 0,48 platser/lägenhet baserat på en normallägenhet. Parkeringstalet har tagits fram hänsyn till bland annat lägenhetsstorlek och kan sänkas genom mobilitets-åtgärder. För smålägenheter under 35 kvm, ungdomsbostäder upplåtna som hyresrätter, krävs endast parkeringsplats för funktionsnedsatta i anslutning till byggnad.

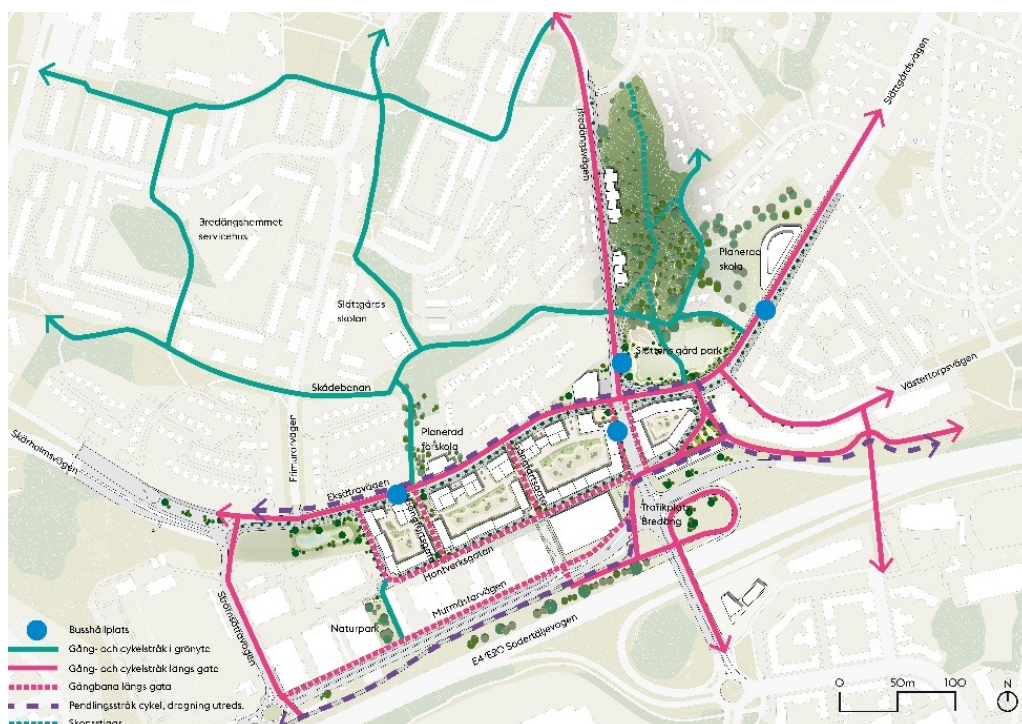
Parker, platsbildningar och gestaltning av gator

Slättgårdsparken föreslås få en ny gestaltning och nya funktioner. Nya gångstråk kommer att göra det möjligt att strosa och vistas i parken på ett mer tillgängligt sätt än idag. Ny bebyggelse i kombination med entrémurar kommer ge en förbättrad bullersituation. Nya gator gestaltas samordnat vad gäller grönska, markbeläggning, gatumöbler och belysning. De tvärgående stråken mellan Eksätravägen och ”Hantverksgången” föreslås utformas som gångfartsområden med en gemensam markbeläggning och inslag av träd och möblering.

Gång- och cykel, kollektivtrafik

Detaljplanen möjliggör ombyggnad av det regionala cykelstråket längs Södertäljevägen. Nya cykelbanor planeras även längs Eksätravägen och Bredängsvägen. Befintlig gång-och cykeltunnel under Slättgårdsvägen och Strömsätravägen utgår till förmån för en hastighetssäkrad passage i gatunivå. Befintlig gångväg mellan förskolor vid Slättgårdsvägen utgår till förmån för en skolgårdsyta. Gångtunneln under Bredängsvägen föreslås behållas och en ny gångtunnel planeras under Murmästarvägen i anslutning till Bredängsvägen.

Nya hållplatslägen för buss placeras så att alla bostäder har god tillgång till kollektivtrafik. Mälaräng försörjs, innan Spårväg syd, av lokalbussar som matar till tunnelbana samt pendeltåg.



Föreslagna gång- och/eller cykelstråk i området samt förslag på placering av busshållplatser. Landskapslaget

Biltrafik

Skärholmsvägen ersätts av Murmästarvägen och till viss del Eksätravägen samt en ny lokalgata (redovisas som en förlängning av Hantverksgången). Murmästarvägen blir den nya huvudgatan för av- och påfartstrafik till och från trafikplatsen. Den får en utformning med få in- och utfarter och övergångsställen. Med god framkomlighet på Murmästarvägen kan Eksätravägen få karaktär av lokalgata. Angöring till befintlig verksamhet längs Murmästarvägen föreslås via en ny parallell lokalgata, vilken föreslås enkelriktas västerut till en ny korsning vid Strömsätravägen.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Allsidiga boendemiljöer möjliggörs genom tillskapande av nya flerbostadshus med cirka 1100 lägenheter i en funktionsblandad stadsbebyggelse med plats för olika upplåtelseformer på bostäderna, bebyggelseskalar och möjlighet till en småskalig fastighetsindelning. Generösa gårdsrum skapar förutsättningar för bra boendekvalitéer i kvarteren. Ny bostadsbebyggelse och skola har i genomsnitt en högre bebyggelseskala och täthet än omgivande bebyggelse vilket uppfattats som negativt av en del boende.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planen möjliggör en skola (F-9), en fristående förskola, förskolor i bottenvåning på flerbostadshus, lokaler för centrumändamål i bottenvåningar och utökade handels- och småindustriytor vid Södertäljevägen. En konsekvens av planen är att bilhandelsområdet längs med Murmästervägen får förändrade förutsättningar och att uppställningsytor för bilar på omkringliggande impedimentytor minskas drastiskt. Detaljplanen medger dock en utbyggnad av en större parkeringsanläggning i flera plan mot Murmästarvägen för att hantera parkeringsbehovet.

Kulturmiljö i en växande stad

Den planerade skolan medför en skalförändring av miljön kring Slättens gård och längs Slättensgårdsvägen. Byggnadsvolymen är inpassad i det öppna landskapsrummet och lämnar naturmarken orörd, men volymen blir dominerande i förhållande till gården. I vyer från parken bedöms byggnaden resa sig över den befintliga bebyggelsen och kan inverka som ett dominerande och främmande inslag i parkmiljön med negativa konsekvenser på gårdens kulturmiljö. Under sommaren bedöms inte skolbyggnaden synas från parken.



*Utsnitt vy mot Slättens gård med studerad volym av skolan, vinter och sommartid.
Tengbom*

Omgestaltningen av Slättens gårds park kan medföra att läsbarheten av gårdens sammantagna äldre kulturlandskap minskar. 1960-talets ideal om trafikseparering blir inte längre avläsbart inom planområdet.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Den föreslagna strukturen innebär avsevärda förbättringar av stadsrummets upplevda närhet (så kallad lokal rumsintegration). Planförslaget innebär också en betydligt högre befolkningstäthet, framförallt med en ökning av nattbefolkning.

Detaljplanen innebär i huvudsak positiva konsekvenser för barns situation, bland annat genom följande:

- Området blir mer promenadvänligt, vilket främjar barns mobilitet och hälsa.
- Nya mötesplatser och lekmiljöer tillförs. Särskilt positiva inslag är stadsdelsparken och den friliggande förskolan.
- Stor potential att skapa funktionella, trygga och trivsamma bostadsgårdar där barn kan leka.
- Planen skapar goda förutsättningar för befolkade stråk och platser, vilket bidrar till ökad trygghet.

Skolan får en relativt liten skolgård i förhållande till antalet barn. Det kan påverka barns situation negativt.

Planförslaget innebär en förbättrad miljö utifrån jämställdhetsperspektivet, främst gällande trygghet och framkomlighet för gång- och cykel.

Trafik och mobilitet

Planförslaget innebär en stor förändring av trafikstrukturen med något försämrad framkomlighet för bil när en helt bilorienterad struktur ersätts av en mer stadsmässig sådan. Trafiksystemet är dock studerat för att kunna hantera framtida trafikflöden.

Gång- och cykelnätet blir helt annorlunda med både förbättrade kopplingar och ett tydligt och tillgängligt gatusystem inom planområdet. Planområdet ligger relativt långt från tunnelbanan och skulle tjäna på en bättre kollektivtrafikförsörjning, vilket kan komma i framtiden med ett nytt spårvagnsläge för Spårväg Syd.

En negativ aspekt i detaljplanen är kopplingen längs med Bredängsvägen över Södertäljevägen där stråken för gång och cykel inte är så gena och lättorienterade som kan förväntas i en stadsmiljö. I den föreslagna lösningen leds gång- och cykel i en planskild koppling förbi trafikplatsen. Anledningen till den planskilda utformningen är att detaljplanen inte får leda till påverkan på riksintresset E4/E20 Södertäljevägen. Detaljplanen omöjliggör inte en framtida utbyggnad av mer gena GC-stråk längs med Bredängsvägen men det kräver en samsyn med Trafikverket kring hur mycket mer kapacitet för framtida biltrafik trafikplatsen ska förberedas för. Jämfört med prognosmodell Trafikverkets klimatscenario (tar hänsyn till uppsatta klimatmål) är det föreslagna utformningsförslaget av trafikplatsen troligtvis allt för kapacitetsstarkt och bilorienterat.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget innebär en stor förändring av platsen och flyttar den upplevda entrén till Bredäng och Mälarhöjden närmare Södertäljevägen. De upplevda kopplingarna mellan Mälarhöjden, Västertorp och Bredäng förbättras genom att en ny bebyggelsefront skapas mellan Södertäljevägens motorvägslandskap och det mer småskaliga stadsrummen kring Eksätravägen och Slättgårdsvägen. De nya kopplande gatorna rör sig hela tiden inom bebyggda stadsrum, skilda från motor-vägens bilorienterade stadsrum.

Den karakteristiska vyn från Bredängs trafikplats med trappande radhus som följer topografin, med telefontornet i fonden av Bredängsvägen, kommer fortsatt vara synligt, dock från andra vinklar än idag.

Föreslagen bebyggelse innebär en skalförskjutning i förhållande till omgivande radhus, befintliga villor och industribyggnader. Från att vissa bostäder idag har vid utsikt mot trafikytor och impedimentmark innebär förslaget en mer begränsad utsikt mot stadsrum med bebyggelse. Föreslagna flerbostadshus längs med Bredängsvägen innebär en kontrast gentemot radhusens garagelängor på motstående sida av vägen.

Skolbyggnaden kommer att utmärka sig både i skala och i uttryck i stadsbilden. Skolan har en påverkan på upplevelsen kring Slättens gård, framförallt vintertid när omgivande träd är avlövnade. Skolan är dock en offentlig byggnad, en byggnadstyp som traditionellt tillåts ta plats i stadsbilden.

Kulturliv, idrott och rekreation

Slättgårdsparken bevaras i sin helhet och utvecklas vilket är positivt både för nuvarande och framtida boende. Parken blir sammanlänkande mellan stadsdelarna Bredäng och Mälarhöjden. Med möjlighet till ny handel längs ”Hantverksgången” och krav på lokaler i en del bottenvåningar skapas målpunkter längs gatorna.

Inga särskilda nya ytor för idrott planeras men gräsplanen i Slättgårdsparken som idag används för olika typer av idrottsändamål föreslås bevaras i stor utsträckning.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Detaljplanen är utformad så att det är möjligt att med dagvatten-lösningar på allmän mark och kvartersmark nå de uppsatta målen i stadens dagvattenstrategi. Särskilda ytor för hantering av skyfall planeras i Slättgårdsparken och i planområdets västra del.

Detaljplanen är utformad så att stadens krav kring grönytefaktor ska vara lätta att uppnå.

Planförslaget innebär att ett antal träd tas ned varav några medelstora ekar, framförallt längs med Bredängsvägen norr om Slättens gårds park och söder om Södertäljevägen. Befintlig naturmark kommer till viss del att minska i och med nya bostadshus längs Bredängsvägen, och ytor för skola och förskola. Skolgårdar och förskolegårdar i anslutning till naturmarken kan innebära ett ökat slitage i naturmiljöer.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnorm för kvävedioxid (NO₂) klaras inom planområdet. Även normen för PM₁₀ klaras förutom intill Södertäljevägen samt delar av Murmästarvägen.

Till följd av ny bebyggelse längs Bredängsvägen och längs ”Hantverksgången” ökar koncentrationen av PM₁₀ till viss del på intilliggande gator i jämförelse med idag.

Planerade skolor och förskolor ligger bra placerade utifrån luftmiljösynpunkt. För delar av bebyggelsen medför PM₁₀-halterna krav på att ventilationsintag placeras på sida som vetter bort från gata med höga halter.

Planförslaget bedöms svagt positivt påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen tillförs i mindre omfattning än idag.

Planförslaget innebär en förbättrad ljudmiljö norr om Eksätravägen. Föreslagen utformning av bebyggelsen möjliggör att bostäder kan planeras så att riktvärdena för trafikbuller klaras. I många fall krävs dock genomgående lägenheter med tillgång till luddämpad sida för hälften av bostadsrummen. Förutsättningarna för att klara luddämpad sida är goda, med undantag för bergshuset längs Bredängsvägen och det smala bostadshuset vid Bredängs trafikplats. För de två senare krävs särskilda lösningar.

Riskbedömningen avseende olyckor i samband med farligt gods på Södertäljevägen visar en acceptabel individrisk för all bebyggelse inom planområdet. Risknivån är tolerabel om alla rimliga åtgärder vidtas, vilka säkerställs i planförslaget. För att minska risken att brandfarlig gas transporteras in i byggnader ska ventilationsintag på delar av bebyggelsen vändas bort från Södertäljevägen och Bredängsvägen.

Teknisk försörjning

Omfattande ledningsomläggningar är nödvändiga för att anpassa ledningsnätets placering vid utbyggnad av nya gator och bebyggelse.

Planprocess

Process

Planen genomförs med utökat förfarande. Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 5 september till 17 oktober 2017. Under samrådet kom cirka 70 yttranden in. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framför synpunkter i sak, exempelvis otydlig påverkan på riksintresse för kommunikation (E4/E20), att det krävdes ytterligare utredning avseende bland annat trafikbuller, dagvatten, riskfrågor och eventuell hänsyn till Spårväg Syd och att område för teknisk anläggning behöver revideras. Många sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskade att den planerade skolan studerades om och minskades i storlek. Det fanns även synpunkter på att hela eller delar av den planerade bebyggelsen bör ha en lägre bebyggelseskala. Flera synpunkter kom även in om att förslaget i stort är bra och balanserat och positivt för området och att det är bra att Mälarhöjden och Bredäng byggs ihop.

Planförslaget skickades ut för granskning 25 mars till 23 maj 2018. Under granskningen kom cirka 50 yttranden in. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, exempelvis att det behövdes kompletterande utredningar och planbestämmelser avseende bland annat trafikbuller, riskfrågor och underlagsutredningar kring trafikprognoser. Sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskade att den planerade skolan studeras om och minskas i storlek. Flera synpunktlämnare är starkt kritiska till den föreslagna lösningen för gång och cykel längs med Bredängsvägen över motorvägen. Det finns även enskilda synpunkter på att hela och delar av den planerade bebyggelsen bör ha en lägre bebyggelseskala och att bullerskärmar bör planeras in längs hela Södertäljevägens sträckning.

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskning har detaljplanen kompletterats med ytterligare skyddsbestämmelser rörande risk- och buller för bostäder och verksamhetsbyggnader mot Bredängsvägen och E4/E20 Södertäljevägen.

Samlade synpunkter

De viktigaste synpunkter som framförts under samråd och granskning som har behandlats är följande:

- Bearbetning av utformning av trafikplats för att hantera framtida högre biltrafikflöden
- Justerat läge för cykelpendlingsstråk med uträtade kurvor samt viss justering av övriga cykelstråk
- Skyddsbestämmelser för träd vid planerad skola för att bevara naturvärden och säkra kulturmiljövärden kopplade till Slättens gård.
- Möjliggörande för uppförande av bullerskärm mellan skola och omkringliggande bebyggelse
- En kvarter längs Bredängsvägen i anslutning till Ugglemossevägen har utgår ur planarbetet och hanteras i intilliggande plan med en bearbetad volym.
- Komplettering av skyddsbestämmelser rörande risk- och buller för bostäder och verksamhetsbyggnader mot Bredängsvägen och E4/E20 Södertäljevägen.
- Komplettering med ny yta för dagvattenhantering vid stora regn i västra delen av planområdet.

De vanligaste synpunkter som framförts under samråd och granskning som ej blivit tillgodosedda är:

- Att planerad skola är för stor, både i byggnadsvolym och i antalet barn.
- Att naturen kring planerad skolan ska sparas i sin helhet och att skolan ska byggas på annan plats istället.
- Att fler parkerings- och angöringsplatser behövs i anslutning till skolan.
- Önskemål om ett bullerplank direkt mot Södertäljevägen längs en längre sträcka.
- Synpunkter på att cykellösningarna är för komplicerade, särskilt längs med Bredängsvägen över E4/E20 Södertäljevägen.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden godkände i juni 2017 lägesredovisning av Fokus Skärholmen och uppdrog åt kontoret att ställa ut planförslaget för samråd. I februari 2018 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisningen av plansamrådet med tillägg att det västra kvarteret skulle studeras om för att möjliggöra en öppnare struktur.

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.

Tidplan

Godkännande, SBN december 2018

Antagande, KF kvartal 1 2019

Planavtal

Planavtal har tecknats med Stockholmshem, Storstaden Bostad, JM, Botrygg Förvaltningsfastigheter, Sveafastigheter Bostad, HSB, SISAB och Exploateringskontoret, Stockholms stad för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA

STÄLLNINGSTAGANDE

En intressekonflikt finns mellan flera kringboendes övervägande negativa synpunkter på framförallt den planerade skolans lokala omgivningspåverkan och behovet av nya skollokaler. Kontoret ser inte att det är möjligt att bearbeta nuvarande förslag för att tillgodose de negativa synpunkterna från närboende utan att radikalt minska skolans storlek eller ompröva lämpligheten för ny skola på platsen. Tillägg av ny bebyggelse i redan byggda miljöer påverkar befintlig boendemiljö, tex i form av försämrade förhållanden i enskilda bostäder vilket är negativt för den boende men en konsekvens av förtätning.

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 mellan ny bebyggelse och befintlig miljö.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande är att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan det starka allmänna intresset av bostäder och skola och påverkan på enskilda intressen.

Kontoret anser vidare att bearbetningen av förslaget medfört större hänsyn till riksintresset E4/E20 Södertäljevägen och huvudelnätet, samtidigt som det möjliggör en omvandling i linje med stadens ambitioner att tillskapa nya kvarter med ett betydande antal bostäder och andra verksamheter.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Reservationer m.m.

Stadsbyggnadsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Cecilia Obermüller m.fl. (MP) och Erik Slottnér (KD) enligt följande.

Planerna för Sättra 2:1 har många kvaliteter och kommer att ge fler bostäder i det här attraktiva området och en ny skola är efterfrågad. Vi ser dock att planen till viss del är formad av en annan stadsbyggnadspolitik än den som vi i den grönbå majoriteten för. En av delarna i planen som vi har kritiska synpunkter på är bland annat valet att inte sluta kvarteren för att få till ännu fler bostäder som skulle skapa ett större underlag för service i området. Vi har också synpunkter på att använda tjockhus som riskerar att skapa mörka lägenheter. Men vi förstår fördelarna med att kunna skapa fler bostäder i samma längor.

Vidare kan en översyn av områdets trafiksäkerhet kring den nya skolan vid Slättgårdsvägen behövas. Det är även väsentligt att Bredängsvägens framtida karaktär blir en stadsgata.

Ersättaryttrande gjordes av Christina Linderholm (C) enligt följande.

Christina Linderholm (C) instämmer i särskilt uttalande från ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Cecilia Obermüller m.fl. (MP) och Erik Slottnér (KD).