Handläggare
Tara Nezhadi
Telefon 08-508 27 251

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning inför samråd för Sätra Gård 1, dnr 2024–04042 (cirka 80 bostäder, vård- och omsorgsboende)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner stadsbyggnadskontorets redovisning inför plansamråd.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att genomföra samråd av planförslaget.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Charlotte Persson
Avdelningschef

Pia Ölvebro
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planen syftar till att utveckla fastigheten Sätra gård 1 med ny bostadsbebyggelse. Fastigheten är idag bebyggd med en institutionsbyggnad från 1970-talet. Vid planstart var projektets inriktning cirka 50 bostäder, avsedda att upplåtas med hyresrätt. Marken ägs av Nordiqus Sätra gård 1 AB. Under planarbetet ska utredas om delar av befintlig bebyggelse kan bevaras.

Nämnden beslutade vid planstart om att planförslaget ska redovisas inför samråd och att frågan om bevarande av delar av befintlig bebyggelse ska utredas, bland annat avseende byggnadstekniskt skick. Inför samråd ska även utredas hur hänsyn tas till befintliga naturvärden i och i anslutning till naturreservatet och till den äldre bebyggelsen med höga kulturvärden vid Sätra gård.

Sedan planstart har projektet delvis bytt inriktning från 50 bostäder till ett vårdboende med cirka 80 platser, utifrån ett konstaterat stort behov i området. En byggnadsteknisk utredning har genomförts, som visar på att byggnaden inte uppvisar några allvarliga konstruktiva brister men att det förekommer fuktproblem och förhöjda radonhalter, främst beroende på byggnadens ålder, konstruktionstyp och placering i terräng.

Bilagor: Fukt- och radonundersökning (2025-12-19)

Stadsbyggnadskontoret

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

Godkänt dokument - Amanda Horwitz, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-26, Dnr 2024-04042

Kontoret konstaterar att ett bevarande av befintlig huvudbyggnad skulle, förutom de byggnadstekniska utmaningarna, innebära en sämre möjlighet till anpassning till verksamheten, naturreservatet och kulturmiljön kring Sätra gård. En helt ny byggnad kan placeras på tomten och anpassas i volym för att bättre förhålla sig till och aktivera gatan, hålla ett större respektavstånd till naturreservatet samt tydligt anpassa sig i skala och avstånd mot Sätra gård. Möjlighet till återbruk av material från rivna byggnader ska studeras under planarbetet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner kontorets redovisning och ger kontoret i uppdrag att förbereda samråd.

UTLÅTANDE

Ärendet

I januari 2025 beslutade stadsbyggnadsnämnden att inleda planarbete för 50 bostäder. Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 23 januari 2025 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade att i huvudsak godkänna stadsbyggnadskontorets förslag till beslut men beslutade att ärendet ska redovisas i nämnden innan samråd, att planen ska utvecklas med stor hänsyn till befintliga naturvärden som utgör en del av naturreservatet samt ta stor hänsyn och anpassas till den äldre bebyggelsen med höga kulturvärden vid Sätra gård. Utöver detta anförde nämnden att i det fortsatta arbetet ska utredas hur mer grönska kan tillföras till området för att bättre knyta samman bebyggelse inom planområdet med natur- och kulturvärden på platsen. Hur mycket av befintlig bebyggelse som helt eller delvis kan bevaras, beroende på tekniskt status och lämplighet, skulle undersökas. Nämnden uttalade särskilt att rivning av funktionsdugliga byggnader som är lämpliga för ombyggnation och möjliga att använda för nya ändamål ska undvikas.

Planområdets läge och befintlig situation

Planområdet innefattar fastigheten Sätra gård 1 i korsningen Sätravarvsvägen/Sätragårdsvägen. Planområdet innehåller idag en verksamhetsbyggnad som tidigare har inhyst ett institutionsboende men som idag är i huvudsak tomställd. En mindre del av byggnaden innehöll en befintlig förskola som utgått efter beslut om startpromemoria. Norra delen av fastigheten utgörs av naturmark som ingår i Sätra naturreservat. Planområdet är cirka 4700 kvadratmeter stort.

Godkänt dokument - Amanda Horwitz, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-26, Dnr 2024-04042



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.



Föreslaget detaljplaneområde inom röd markering.

Byggnaden inom fastigheten uppfördes som korttidsboende under 1970-talet. Byggnaden består av fyra byggnadskroppar i en till tre våningar med fasad i rött tegel, rödmålad träpanel och platsgjuten betong. Norra delen av fastigheten är inte bebyggd utan är en del av det sammanhängande skogsområdet inom Sätraskogens naturreservat. Öster om fastigheten ligger Sätra gård som är blåklassad av Stadsmuseet. (Blått är den högsta klassen och omfattar miljöer som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden). Sätra gårds bevarade mangårdsbyggnad med flygel uppfördes på 1700-talet. Övrig omgivande bebyggelse utgörs huvudsakligen av radhus från 1960-talet i två våningar och nyare flerbostadshus från 2010-talet i fyra till fem våningar.

Godkänt dokument - Amanda Horwitz, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-26, Dnr 2024-04042



Vy över fastigheten Sätra gård 1 med vattentornet i bakgrunden, sedd från Sätragårdsvägen.





Vänstra bilden visar, vy över fastigheten Sätra gård 1 med naturreservatet som skymtar till vänster i bild, sedd från Sätravarvsvägen. Högra bilden visar vy över gården och en av flyglarna, sedd från Sätravärvsvägen.



Vy över fastigheten Sätra gård 2.

Godkänt dokument - Amanda Horwitz, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-26, Dnr 2024-04042



Vy över fastigheten Sätra gård 1, till höger i bild, och nyare omgivande bebyggelse från 2010-talet, sedd från Sätragårdsvägen.

Sammanfattning av den byggnadstekniska redovisningen

På uppdrag av byggaktören har Sustera Green genomfört en byggnadsteknisk utredning (Fukt- och radonundersökning 2025-12-19). Utredningen är en bilaga till tjänsteutlåtandet.

Fukt

Befintlig byggnad är byggd i suterräng i sluttningen mot naturreservatet. Bedömningen är att placeringen på tomten innebär en risk för fuktvandring. Utredningen visar att betongplattan är av äldre typ och saknar både fuktspärr och dränerande underlag. Detta innebär risk för tillkommande markfukt, vilket gör att konstruktionen anses vara en riskkonstruktion, särskilt om plattan förses med täta ytskikt. Den mögelliknande lukt som noterades i befintligt ventilerat golv stärker bedömningen att fuktbelastningen är betydande och långvarig. Detta visar på att det finns en överhängande risk för inomhusmiljöproblem, även vid användning av ventilerade system, eftersom dessa lösningar ställer höga krav på kontinuerligt underhåll och korrekt drift.

Radon

Marken utgörs av normalradonmark och utredningen har påvisat att radonhaltig jordluft tränger in genom otätheter i grundläggningen. De största läckagen med förhöjda radonhalter har uppmätts vid genomföringen för inkommande el, men inläckage sker även vid rensbrunnar för avlopp samt vid inklädnaden för värmerör längs ytterväggen på markplanet (delvis souterräng). Källarväggarna bedöms vara isolerade med blåbetong, vilket i sig kan bidra till ytterligare radonavgivning.

Godkänt dokument - Amanda Horwitz, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-26, Dnr 2024-04042

Möjligheter i återbruk av befintlig byggnad

Den befintliga byggnaden vid Sätra Gård har förutsättningar för återbruk, vilket kan bidra till minskad klimatpåverkan. En fördjupad inventering krävs i senare skede för att fastställa mängder, kvalitet och faktisk återbrukspotential.

Utifrån ett initialt platsbesök identifieras följande material med särskild potential:

- Betong kan krossas och återanvändas som underlag och byggmaterial i marken, exempelvis i gångstråk och murar.
- Tegel kan demonteras och återmonteras, exempelvis i en omgestaltad sockelvåning.
- Träullscementskivor kan återbrukas i sekundära utrymmen som balkonger, förråd eller tekniska rum.
- Dörrar och glaspartier kan, beroende på prestanda, återanvändas internt eller i andra projekt.
- Fönster kan, beroende på prestanda, nyttjas internt eller i kompletterande byggnadsdelar.
- Porslin kan krossas och används som ballast i ett nytt terrazzo-golv, till exempel i en entré.



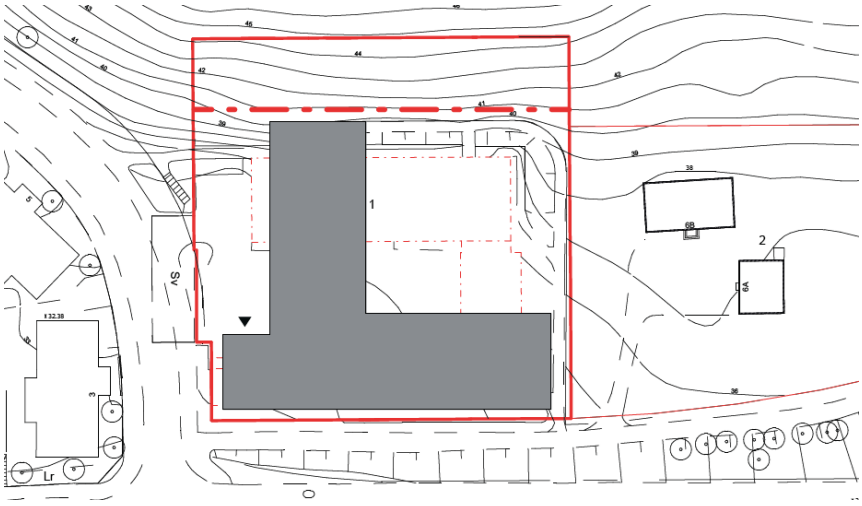
Godkänt dokument - Amanda Horwitz, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-26, Dnr 2024-04042

Planförslag som ligger till grund för bedömningen

Sedan planstart har flera olika typologier med bevarande och rivning av befintliga byggnader studerats och utvärderats utifrån både möjlighet att minimera påverkan på naturmiljön, men också utifrån aspekter som stadsbild och kulturmiljö.

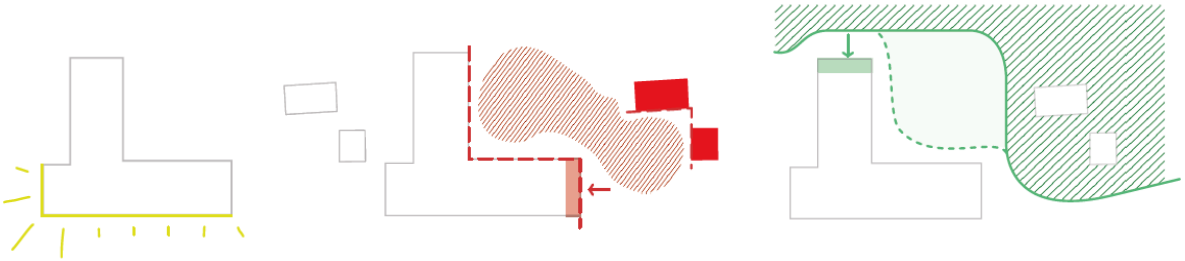
I startpromemoria för planen angavs inriktningen bostäder men fortsatta studier har visat att platsen är mer lämplig för vård- och omsorgsboende. Stadsbyggnadskontoret föreslår en ändrad inriktning mot vård- och omsorgsboende för äldre med 80 boendeplatser inom fastigheten. Bedömningen är att det lokala behovet av ett äldreboende är större än behovet av nya bostäder. Vård- och omsorgsboende har lägre krav på parkering vilket kan möjliggöra en grönare, ej underbyggd gård i mötet med naturreservatet och Sätra gård. Samhällsbyggnadsbolaget som är fastighetsägaren och staden har kontaktat äldreförvaltningen som har bekräftat behovet.

Naturmarken inom fastigheten som ligger inom naturreservatet, föreslås att säkerställas med bestämmelser i planen så att alla ingrepp förbjuds och att naturmarken bevaras. En ny byggnad i L-form som vänder sig mot omgivande gator kan skapa ett bättre respektavstånd till naturreservat och Sätra gård. Planformen möjliggör också en skyddad gård i direkt anslutning till reservatet. Huvudentré föreslås placeras mot Sätravarvsvägen. Genom den nya byggnadens placering stärks gaturummet och strukturen bidrar med aktivitet och ökad trygghet längs gatan. Korsningen vid Sätragårdsvägen/Sätravarvsvägen blir en särskilt viktig plats med huvudentré.



Föreslagen situationsplan, ungefärlig utbredning föreslaget hus. Reservatsgräns är markerad med röd prickstreckad linje.

Godkänt dokument - Amanda Horwitz, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-26, Dnr 2024-04042



Konceptdiagram som redovisar: 1. Sidor på planerat hus som formas för att aktivera gaturummet. 2. Mötet med kulturmiljön. En utformning med trappning och terrassering av volymen studeras för att skapa en mjuk övergång mellan nytt och befintligt Sätra gård 3. Möjlighet att utöka grönska i mötet mot reservatet.

I öst möter fastigheten Sätra gård med höga kulturhistoriska värden. Den tillkommande byggnaden föreslås gestaltas på ett respektfullt sätt i relation till den blåklassade gårdsmiljön. En utformning med trappning och terrassering av volymen studeras för att skapa en mjuk övergång mellan nytt och befintligt. Särskild hänsyn ska tas till placering, skala och materialval. I norr gränsar fastigheten till Sätraskogens naturreservat och genom den nya byggnadens placering stärks kopplingen mellan gårdsrum och natur.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda synpunkter

Den byggnadstekniska utredningen visar att byggnaden inte uppvisar några allvarliga konstruktiva brister. Däremot förekommer fuktproblem och förhöjda radonhalter, vilket är kopplat till ålder, konstruktionstyp och placering i terräng. Om byggnaden ska bevaras, renoveras och byggas på, ställer dessa förhållanden höga tekniska krav och riskerar att avsevärt komplicera projektet. En ny byggnad kan möjliggöra en placering med större respektavstånd till naturreservat och Sätra gård jämfört med en påbyggnad av befintlig byggnad.

Kontoret föreslår även en ändrad inriktning från bostäder till vård- och omsorgsboende. Bedömningen är att det lokala behovet av ett äldreboende är mer angeläget än tillskott av bostäder. Ett äldreboende av denna storlek beräknas ge 65 arbetsplatser i söderort, vilket även bedöms stärka underlaget för handel och service i Sätra centrum.

Mot denna bakgrund bedömer stadsbyggnadskontoret att rivning är det lämpligaste alternativet för att möjliggöra en ändamålsenlig och långsiktigt hållbar lösning på platsen. Delar av befintlig byggnad bedöms vara möjliga att återbruka och det föreslås studeras vidare i planarbetet.

Godkänt dokument - Amanda Horwitz, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-26, Dnr 2024-04042

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner kontorets redovisning och ger kontoret i uppdrag att förbereda samråd.

SLUT

Godkänt dokument - Amanda Horwitz, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-26, Dnr 2024-04042