

Planbeskrivning

Detaljplan för område vid Sättra gård, del av Sättra 2:1 i stadsdelen Sättra, S-Dp 2016-00337 (64 lägenheter)



Planområdets läge

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att i enlighet med översiktsplanen möjliggöra för ny bostadsbebyggelse inom en del av fastigheten Sättra 2:1 vid Sättra gård. Det aktuella planförslaget redogör för möjlighet att bygga fyra nya flerbostadshus med sammanlagt 64 lägenheter. De tillkommande byggnaderna bildar en kvalitativ sammanhållen enhet som stärker områdets urbanitet. Förslaget redovisar en stor omtanke om bostadskvarterets utemiljö. Mellanrummets gestaltning inspireras av kolonilottsområdets intimitet och småskalighet. Urban odling gynnar biologisk mångfald, skapar nya mötesplatser, stärker samhörighet och i ett större perspektiv bidrar till ökade socialhållbarhet i stadsdelen. Syftet med planförslaget är att komplettera stadsdelen Sättra med en ny bebyggelsestruktur med nutidens innehåll som samtidigt beaktar stadsdelens identitet och kvalitéer. Den planerade bebyggelsens volymer medför en inverkan på upplevelsen av platsen som idag är obebyggd parkmark. Stadsbyggnadskontoret är positivt till att utveckla den berörda delen av Sättra i sin helhet och bidra till ökat bostadsutbud i Skärholmens stadsdelsområde. Stadsdelen Sättra ingår som en del i det pågående projektet Fokus Skärholmen.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	1 november 2016 – 13 december 2016
Granskning	1:e kv. 2017
Antagande	2:e kv. 2017

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden.....	8
Hydrologiska förhållanden	8
Stadsbild och befintlig bebyggelse	9
Offentlig och kommersiell service.....	13
Gator och trafik	13
Störningar och risker	14
Planförslag	14
Gator och trafik	19
Teknisk försörjning	20
Gestaltungsprinciper.....	21
Konsekvenser	21
Behovsbedömning.....	22
Naturmiljö	22
Konsekvenser för närområde	22
Dagvatten	23
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	23
Landskapsbild/ stadsbild	24
Kulturhistoriskt värdefull miljö	24
Störningar och risker	24
Ljusförhållanden och lokalklimat	25
Konsekvenser för barn	25
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Verkan på befintliga detaljplaner	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor.....	26
Tekniska frågor.....	27
Genomförandetid	27

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Projekterings - PM, geoteknik med en bilaga* (NCC Teknik, Mark- och Vattenmiljö, 2016-09-07).
- *Trafikbillerutredning* (Structor Akustik AB, 2016-06-15).
- *Dagvattenutredning, PM med två bilagor* (Norconsult, 2016-09-06).

–

Övrigt underlag

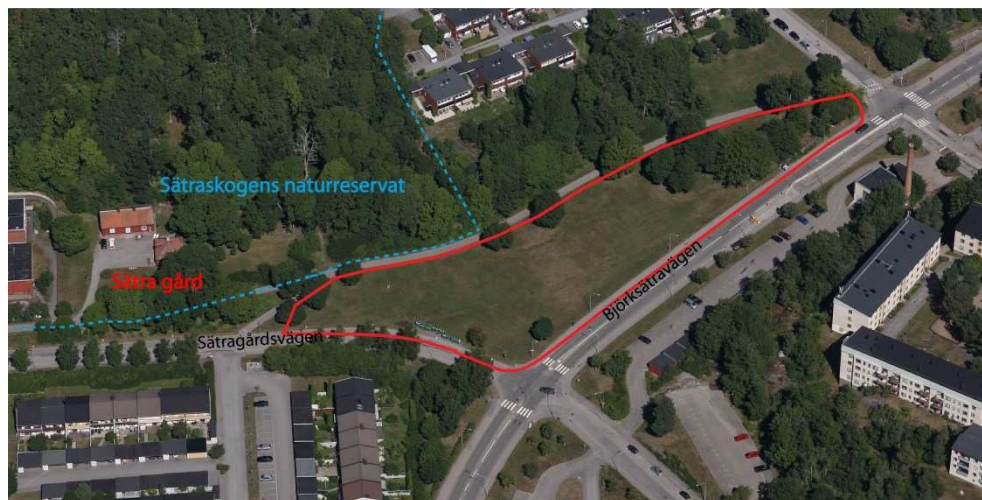
- *Illustrationsmaterial med solstudier* (Erséus Arkitekter AB och Tema landskapsarkitekter, 2016-10-19).
- *PM- mobilitetslösningar för område vid Sättra Gård, del av Sättra 2:1* (2016-06-30).

Medverkande

Planen är framtagen av Elena Kakavandi på stadsbyggnadskontorets planavdelning i samarbete med Bonava Sverige AB (tidigare NCC Boende AB) och deras arkitekter.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse med fyra flerbostadshus inom en del av fastigheten Sättra 2:1 vid Sättra gård. Det aktuella planförslaget redogör för möjlighet att anlägga sammanlagt upp till 64 lägenheter. Stadsdelen har stor utvecklingspotential och den tillkommande bebyggelsen ska stärka områdets urbanitet och bidra till trygga och levande stadsmiljö. Planen syftar till att skapa en ny kvalitativ bebyggelsestruktur med nutidens innehåll och gestaltning som samtidigt beaktar stadsdelens identitet och kvalitéer. Ambitionen är att den nya bostadsbebyggelsen i sin helhet bidrar med en god bebyggd miljö i stadsdelen Sättra. Förslaget redovisar en stor omtanke om kvarterets utemiljö. Mellanrummets gestaltning inspireras av kolonilottsområdets intimitet och småskalighet. Urban odling gynnar biologisk mångfald, skapar nya mötesplatser och främjar samhörighet. I ett större perspektiv skulle det nya bostadskvarteret bidra till ökade socialhållbarhet i stadsdelen Sättra.



Planområdet markerat med röd linje

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger norr om korsningen Björksättravägen-Sättragårdsvägen i Sättra. Området utgör en del av fastigheten Sättra 2:1 som ägs av staden och omfattar ca 8740 kvm. Planområdet avgränsas i norr av Sättraskogens naturreservat och gång- och cykelväg, Björksättravägen i sydost och Sättragårdsvägen sydväst.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I stadens översiktsplan benämns Skärholmens centrum som en attraktiv tyngdpunkt. Området ingår i ett övergripande stråk som kopplar samman stadens centrala delar med Skärholmen. Stadsdelarna i Skärholmens närområde bedöms är lämpliga för komplettering av bebyggelser. I norr gränsar området till Sättraskogens naturreservat som en del av den regionala grönstrukturen. Stadsmiljön föreslås få utveckling med utgångspunkt från områdets kvaliteter och kulturhistoriska värden.

Fokus Skärholmen

Staden arbetar med utvecklingsområdets projekt Fokus Skärholmen, som stadsdelen Sättra ingår i. Målet med projektet är att tillföra minst 4000 nya bostäder som ska bidra till hållbara, trygga och levande stadsdelar. Planområdet ligger mitt emot fokusområde 5 (se karta på sida 6) som är ett större område där förtätningar inom befintlig stadsstruktur föreslås.



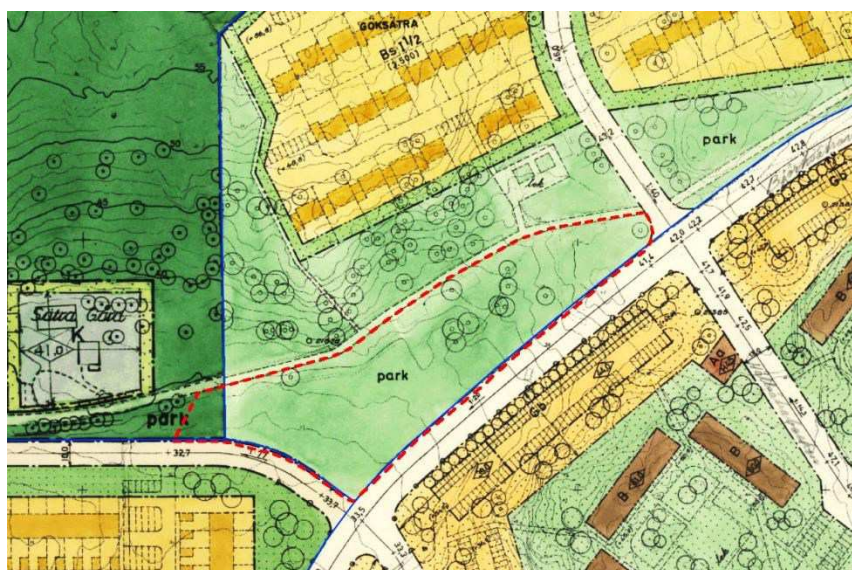
Illustrationsplan med föreslagna fokusområden. En grön ring markerar det aktuella planområdet vid Sättra gård.

Program

För Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg finns ett områdesprogram som godkändes i Stadsbyggnadsnämnden 2007. Aktuellt område är i programmet markerat som möjligt att komplettera med bostadsbebyggelse.

Gällande detaljplan

Den aktuella platsen berörs av två detaljplaner *PL 6301 (LK 1964)*, *PL 6593 (LK 1971)*. Området är planlagt som parkmark. Genomförandetiderna för gällande detaljplaner har gått ut.



Gällande planer. Röd markering visar planområde.

Pågående projekt i närområdet

I dagsläget pågår byggnation av förbifart Stockholm i närområdet. För att upprätthålla trafiksäkerheten under byggperioden har Trafikverket byggt om korsningen mellan Björksätravägen och Sättagårdsvägen och även uppfört en ny grusad gång- och cykelväg i västra hörnet av planområdet. Vid genomförande av den aktuella detaljplanen kommer den gång- och cykelvägen tas bort.

Markanvisning

Den 10 oktober 2011 markanvisade exploateringsnämnden det aktuella området till Bonava Sverige AB (tidigare NCC Boende AB) för flerbostadshus.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Den del av fastigheten Sättra 2:1 som berörs av planförslaget, betecknas idag som parkmark. Marken är en rest av en dalgång och har tidigare brukats av Sättra gård. Idag domineras planområdet av en stor gräsyta som sluttar svagt (ca 7 m) från nordost till sydväst. I nordöstra delen av området vid berg i dagen växer en stor ek och några mindre träd. Den stora eken har potential att utvecklas, men det förutsätter att den får tillräckligt utrymme. En radie av cirka 9 meter runt stammen behöver skyddas mot påverkan och belastning. Många av de arter som är knutna till ekar är beroende av värme och solljus och därför bör inte eken skuggas av till exempel byggnader.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger i kanten till Sättraskogens naturreservat som ingår i ett natur- och landskapsmässigt kärnområde för Stockholms ekologiska infrastruktur. Reservatet inrättades sommaren 2006 med syftet att vårda och utveckla naturområde som har stor betydelse för friluftsliv, rekreation och undervisning. Avsikten är att bevara området som en del av den regionala grönsstrukturen så att det finns möjlighet att långsiktigt säkra Stockholms biologiska mångfald. Möjligheter att skapa ett attraktivt bostadsområde med kvalitéer nära kopplade till naturen är mycket goda.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Översiktligt geoteknisk förundersökning har tagits fram 5 september 2016 av NCC Teknik, Mark- och Vattenmiljö för fortsatt projektering av de planerade bostadshusen. Under den befintliga markytan finns en del fyllningsmassor bestående av humus, växtdelar, lera, sand, tegelrester och m.m. Under fyllningsmassor ligger lera med inslag av grus och sand. Efterföljande leran finns friktionsjord på berg. Fast berg bedöms finnas mellan ca 3,3- 9,7 meter under befintlig markyta. Grundvattennivån uppmätts till 2,8 meter under befintlig markyta, vilket motsvarar nivå +31,9. Området bedöms kunna klassas som normalradonmark. I dagsläget bedöms att inga skadliga sättningar pågår i det aktuella området. Kompletterande geotekniska undersökningar för projektet rekommenderas vid bygglovsskede. Befintliga ledningar finns i området som kräver omläggning vid byggnation.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Planområdet ligger ca 9 km från strandlinjen för Mälaren. Det finns inga rapporter om översvämningar i området enligt Stockholm Vatten AB.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. Syftet med skyddsområdet är att bevara god vattenkvalitet på råvattnet. De sekundära skyddszonerna är områden där det sker direkt avrinning mot Östra Mälaren, eller där dagvatten naturligt eller via ledningar avrinner mot Östra Mälaren. För skyddsområdet gäller särskilda skyddsföreskrifter. Föreskrifterna reglerar bland annat hantering av spillvatten, dagvatten samt mark- och anläggningsarbeten. De särskilda skyddsföreskrifterna ska beaktas vid exploatering av området.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är enligt (<http://www.viss.lansstyrelsen.se/>) beläget inom Norrströms huvudavrinningsområde och inom Mälaren-Fiskarfjärdens delavrinningsområde. Mälaren-Fiskfjärden (SE657672-162173) uppnår god ekologisk status, dock uppnår den ej god kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver, vars halter i fisk överskrider gällande gränsvärden. Vid markanvändning bör åtgärder som hindrar ökat kvicksilverläckage från omgivande mark vidtas. Då det i praktiken inte är tekniskt möjligt att minska

tillförseln kvicksilver omfattas vattenförekomsten av ett generell undantag i form av ett sänkt kvalitetskrav för kvicksilver vars ursprung kan kopplas till påverkan i form av atmosfärisk deposition från långväga källor. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Markavvattning

Enligt Länsstyrelsens Webb GIS så ligger det aktuella området inte inom något markavvattningsområde.

Dagvatten

I befintlig situation infiltrerar och avrinner dagvatten ytligt mot sydväst där områdets lågpunkt ligger. Längs Sättagårdsvägen finns rännstensbrunnar som dagvattnet avrinner till. Dessa rännstensbrunnar avleds till en befintlig dagvattenledning i Sättagårdsvägen. Gång- och cykelvägen i norr har rännstensbrunnar placerade vid kanten och dessa leds till dagvattenledning i Sättagårdsvägen. Det befintliga dagvattenflödet är beräknat för ett 20-årsregn med varaktigheten 10 minuter. Det befintliga flödet från planområdet är ca 21 l/s och dagvattenflödet från hela utredningsområdet är ca 50 l/s.

Stadsbild och befintlig bebyggelse

Kulturlandskap

Stadsdelen Sättra ligger i Stockholms kommuns sydvästra del utmed tunnelbanelinjen mot Norsborg. Stadsdelen Sättra bildades 1926 och fick sin nuvarande gränsdragning 1993. Området var fram till 1960-talet ett agrart landskap med åkrar, ängar och skogspartier. Utbyggnaden av Sättra ingick som en del av generalplan för hela Sättra egendom (fastställdes 1962). Året därpå fastställdes stadsplanen för Sättra. År 1964 var hela stadsdelen uppförd. Sättra är ganska oförändrat sedan det byggdes och utgör ett intressant exempel på övergången från 1950-talets relativt småskaliga bostadsbyggande till 1960-talets storskaliga byggnadsideal. Idag domineras området av trevånings lamellhus och låga enfamiljshus uppdelad i ett antal relativt tätt placerade enklaver på höjdsluttningar som omger sänkor och dalgångar, som i sin tur ofta utgör parkområden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stockholms stadsmuseum ansvarar för att definiera kulturhistoriska värdefulla byggnader och miljöer. Byggnaderna klassificeras i fyra kategorier. Närliggande bebyggelse till det aktuella planområdet har klassificeringen blå, grön samt gul. Det betyder att byggnaderna är särskilt värdefulla från historisk,

kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt respektive är av positiv betydelse för stadsbilden och har ett visst kulturhistoriskt värde (se bilden på sida 10).



Bilden visar kulturhistorisk klassificering enligt stadsmuseet. Planområdet markerat med röd linje. Omkringliggande kvarter är klassade i gult och grönt. Sättra gård som ligger väster om planområdet blåmarkerad och har högt kulturhistoriskt värde.

Bebyggelse

Väster om planområdet ligger Sättra gård. Sättra gård är blåmarkerad enligt stadsmuseets inventering och har högt kulturhistoriskt värde



Häradsekonomska kartan 1901-06. Sättra gård med trädgårdsanläggning utmärkt. Äldre vägsträckning löper i östvästlig riktning.

Gården har medeltida anor och fick sin nuvarande utformning på 1700- talet. Byggnaderna inom Sättra gård, som är i Stockholm stads ägo, har en enkel karaktär och består av faluröda hus runt en grusplan omgivna av fruktträd och staket. Den äldre vägsträckningen som löper strax norr om planområdet mot Sättra gård är idag en välanvänd gång- och cykelväg. Vid planläggning beaktas den ur både ett historiskt och nutida perspektiv.



Sättra Gård idag.

Strax norr om planområdet, i kvarteret Göksättra, finns bebyggelse som utgörs av grupper med två respektive tre kopplade parhus. Parhusen i kvarteret är goda exempel på det tidiga 1960-talets småhusbyggande och är grönklassade enligt stadsmuseets inventering. Läget på högre mark norr om planområdet gör att husen har betydelse för stadsbilden och ska beaktas i relation till det planerade bostadskvarteret.

Öster om Björksättravägen ligger kvarter Lövsättra och Hållsättra som bebyggdes 1964 – 1971 med trevåningar höga lamellhus. Lamellhusens placering tar till vara på det kuperade landskapet och bildar intima bilfria gårdar samtidigt som stora parkeringsytor placeras längs Björksättravägen södra sida. Husen i området är synliga vida omkring och har ett stadsbildsmässigt värde. Enligt stadsmuseets inventering är kvarteren gulmarkerade.



Planområdet sett från sydväst inramade i norr av Sätmaskogens naturreservat och gång- och cykelväg.



Björksättravägen längs planområdet.

Det nyligen färdigställda bostadsområdet inom fastigheten Sättra Stall 1 har bidragit med en storskalig bebyggelse vid korsningen mellan Sättravarvsvägen och Sättragårdvägen. Platsen är en entré till Sätmaskogens naturreservat. De nya byggnadsvolymer upptill fem våningar har förändrat Sättragårdvägens skala och är väl synliga från det aktuella planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet har påträffats ett mindre gravfält samt huslämning (RAÄ 155:1 i Brännkyrka) som är undersökt och borttaget. Inga övriga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger cirka 700 meter från Sättra centrum där det finns tillgång till vårdcentral, apotek, en mindre dagligvarubutik samt några restauranger. Planområdet ligger cirka ca 1500 meter från Skärholmen centrum. Skärholmen centrum har ett stort köpcentrum som utöver vårdcentral, apotek, bibliotek, tandläkarmottagning också erbjuder en stor mängd affärer, restauranger och annan kommersiell service. I närheten till planområdet finns ett flertal förskolor och grundskolor och även ridskola med utbildning och ungdomsverksamhet. Dessutom är det endast några minuter med cykel från planområdet till Sättra IP som har bl.a. 11-manna gräsplan, friidrottshall och ishall. I direkt anslutning till projektet gränsar Sättraskogens naturreservat med möjlighet till det populära Sättrastrandsbadet.

Gator och trafik

Gatunät

Sättra är trafikseparerat och domineras i den sydöstra delen av Skärholmsvägen, en trafikled, från vilken matargator bl.a. Björksättravägen utgår. Björksättravägen tillhör huvudnätet och karaktäriseras av breda körfält vilket skapar en miljö där biltrafiken helt dominerar. Det aktuella planområdet gränsar i sydost mot Björksättravägen. På båda sidor om Björksättravägen finns gångbanor. Väster om planområdet sträcker sig en lokalgata, Sättragårdsvägen, som saknar gångbana på den norra sidan. Ett väl utbyggt nät av gångstigar som ofta följer äldre vägsträckningar kompletterar tillgängligheten inom området.

Gång- och cykeltrafik

Befintligt cykelnät inom Sättra är idag trafikseparerat och går mestadels i park. I parkstråket söder om kvarteret Hållsättra, bara några meter bort från planområdet, löper ett huvudstråk för cykel genom Sättra. Stråket leder vidare mot Skärholmen i sydväst samt vidare mot innerstaden i norr.

Kollektivtrafik

Björksättravägen trafikeras av busslinje 135. Busslinjen trafikerar sträckan Vårberg C–Skärholmen–Bredäng–Mälarhöjden–Hägersten med närmsta hållplats i direkt anslutning till planområdet. Avståndet från planområdet till den närmaste tunnelbanestationen i Sättra centrum är ca 700 m.

Störningar och risker

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom eller i anslutning till planområdet. NCC Teknik, Mark- och Vattenmiljö, har på uppdrag av Bonava Sverige AB utfört en översiktlig markmiljöprovtagning inför planerat det aktuella bostadsprojektet. Halter i jorden har jämförts mot generella riktvärden för förorenad mark gällande KM (känslig markanvändning). Samtliga analysresultat visar på halter under gränsen för KM.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 18-22 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 18-24 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³. Föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra att normerna överskrids.

Buller

Planområdet exponeras för trafikbuller från Björksätravägen. En bullerutredning har tagits fram 15 juni 2016 med utgångspunkt i det aktuella trafikflödet. De ekvivalenta bullervärdena varierar mellan 56-60 dB(A) vid fasader som exponeras direkt mot Björksätravägen och högst 55 dB(A) vid övriga fasader. Placering av byggnaderna och åtgärder i form av skärmar på balkonger behöver utredas för att minimera risken att en del av lägenheter inte får någon tyst sida.

Planförslag

Övergripande

Planbeställare Bonava Sverige AB har inkommit med ett förslag som innebär möjlighet att anlägga totalt upp till 64 nya lägenheter i fyra flerbostadshus. Ambitionen är att den nya kvalitativa bebyggelsestruktur som skapas med utgångspunkt i platsens unika karaktär ska bidra till en trygg och levande stadsmiljö. Den nya bostadsbebyggelsen får en medveten nutida karaktär som relaterar både till landskapet och till befintlig bebyggelsestruktur. De nya husen placeras fritt på den öppna svagt sluttande platsen i ett gränsland mellan Björksätravägen storskaliga vägområde å ena sidan och naturreservatet med sin täta gröna ridå å andra sidan. Byggnadshöjderna anpassas mot den omkringliggande bebyggelsen för att inte inta ett alltför dominerade uttryck i det upplevda landskapet. Angöring till bostadskvarteret sker från Sättagårdsvägen via en enkelriktad angöringsväg som planeras intill det befintliga

gång- och cykelstråket. Angöringsvägen får karaktär av en grusad gårdsgata med kantstensparkerings där bilarna underordnar sig den övriga utemiljön. Utemiljöns tydliga gårdsrum har inspirerats av kolonilottsområdets intimitet och småskalighet. Ambitionen är att främja en ny gemenskap och i ett större perspektiv bidra till ökade socialhållbarhet.

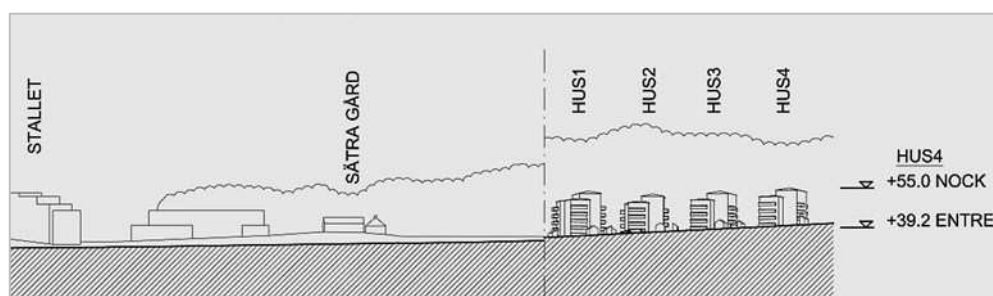
Ny bebyggelse

Det nya kvarteret har en öppen karaktär och ansluter sig med en förgårdsmark mot gatans offentliga rum. Ljus och siktlinjer leder blicken inåt området mot naturreservatet och skapar kvaliteter som trygghet och överblickbarhet. Byggnaderna planeras med slanka gavlar på cirka åtta meter, med balkonger och uteplatser mot Björksätravägen för att ge det allmänna rummet mer liv och mänsklig skala. Utöver angiven byggrätt får balkonger kraga ut utanför fasadliv (**f1**-planbestämmelse på plankartan).

Bostadsentréerna planeras vara synliga både från Björksätravägen och från det befintliga gång- och cykelstråket i norr vilket ökar ytterligare trygghetskänslan inom och kring den nya bostadsgruppen. Kvartersmarken sluttar ner mot korsningen mellan Björksätravägen och Sättagårdsvägen. Detta skapar möjlighet till en högre byggnadsvolym strategiskt relaterad till Sättagårdsvägen.



Vy från korsningen mellan Björksätravägen och Sättagårdsvägen.

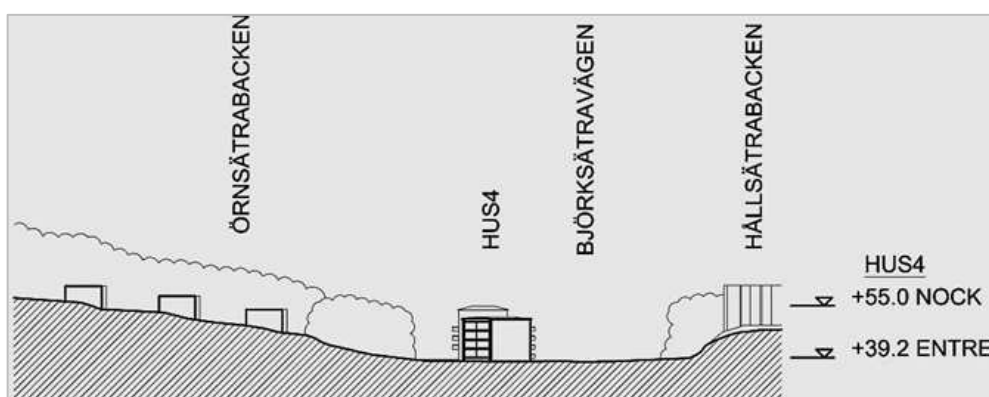


Längsektion. Planområdet sett från Björksätravägen och Sättagårdsvägen.

De nya husen är uppdelade i två delar. En smal lägre del sticker fram mot Björksätravägen och en högre del placeras mot den naturreservatets storskaliga trädridå. Den högre delens översta våning inrymmer endast förråd och tekniska installationer (**v1**-bestämmelse på plankartan). För att förstärka karaktären av två enkla sammankopplade volymer planeras att volymerna färgsätts i två olika färgtoner. Kvarterets gestaltning grundas på ett generellt uttryck av enkelhet, vilket sammanfaller med ambitionen att anknyta det nya bostadsområdet till en historisk byggnadstradition.



Vy från bostadsområdets mellanrum mot den naturreservatets storskaliga trädridå.



Tvärsektion. Planområdet i relation med kv. Göksätra i norr och kv. Hållsätra i söder.



Vy från nordöst mot det nya kvarteret

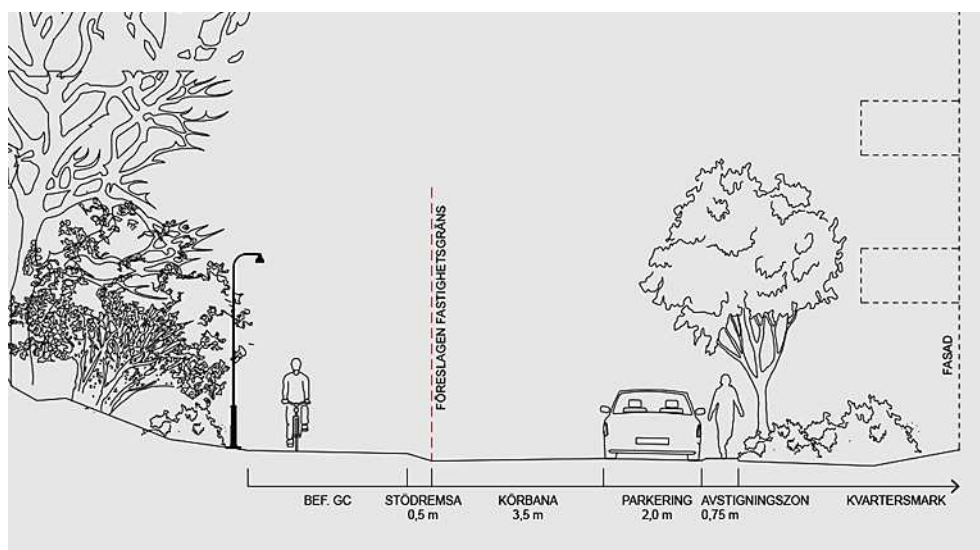


Illustrationsplan.

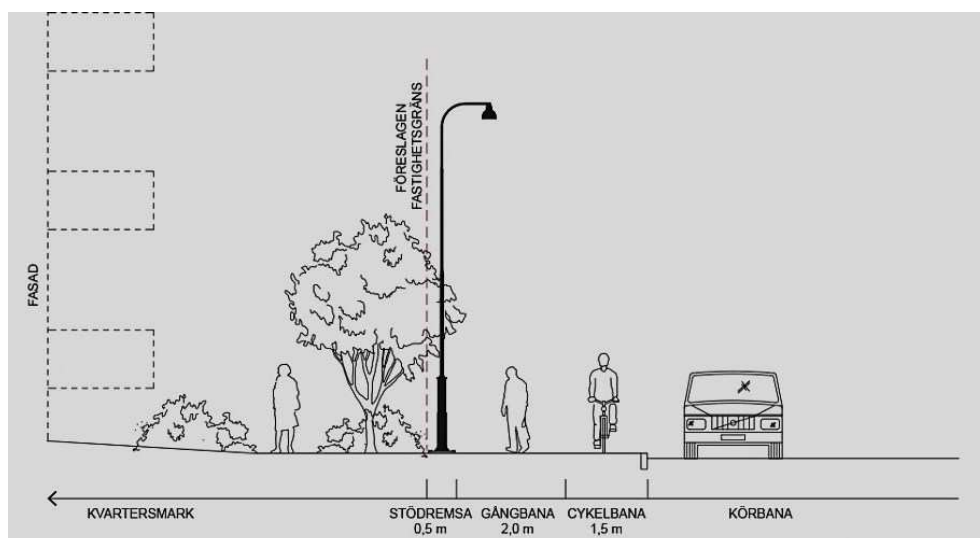
Utemiljö

Förslaget redovisar en stor omtanke om mellanrummets gestaltning. Utemiljön planeras på ett sätt som inspirerats av kolonilottsområdets intimitet och småskalighet. Urban odling främjar biologisk mångfald, förstärker samhörighet skapar nya mötesplatser och i ett större perspektiv bidrar till ökade social hållbarhet. Mellanrummets trädgårdar får karaktär av odlingslotter med odlingsbäddar, fruktträd, bärbuskar och växthus.

För att undvika hårdgjorda ytor sätts en bestämmelse på plankartan att marken inom kvarteret i huvudsak ska vara genomsläpplig. Tillkommande komplementbyggnader såsom redskapsbod, cykelhusen och miljöhusen planeras av trä och regleras med tak klädda med sedum eller motsvarande (**f2**- bestämmelse på plankartan). Förutom att tillföra en gemytlig och småskalig karaktär till området är komplementbyggnaderna strategiskt och noga placerade för att på ett effektivt sätt ordna ombonade och bullerskyddade gemensamma platser för lek och spontana möten. För att beakta det nya kvarterets öppna karaktär ska murar, plank inte uppföras mot allmän platsmark/park och gatans offentliga rum (se bestämmelse på plankartan).



Sektion A-A. En angöringsväg planeras intill det befintliga gång- och cykelstråket och naturreservatets gröna ridå.



Sektion B-B. Björksätravägen kompletteras med cykelbana i anslutning till det nya kvarteret.

Gator och trafik

Gatunät

Björksätravägen föreslås en ombyggnad med smalare körbanor och enkelriktade cykelbanor på vardera sidan. Körbanan smalnas av från dagens ca 9 till 7 meter. Utmed föreslagen bebyggelse föreslås en enkelriktad cykelbana på 1,5 meter, en gångbana på 2 m och en stödremsa med plats för belysning på 0,5 m i mötet med ny kvartersmark.

Biltrafik

Förslaget förutsätter att angöring till de nya bostadshusen sker från en ny angöringsväg som planeras på kvartersmark i norra delen av det nya kvarteret, intill det befintliga gång- och cykelstråket. Angöringsvägen får karaktär av en grusad gårdsgata med kantstensparkering. Inom kvarteret ska bilarna underordna sig den övriga utemiljön på gåendes och cyklisters villkor. Infart föreslås via Sättagårdsvägen och utfart utmed Björksätravägen.

Bilparkering

Antal parkeringsplatser beräknas enligt Stockholm stads riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal (se bilaga, PM angående mobilitetslösningar 2016-06-30). Det lägesbaserade parkeringstalet har identifierats till 0,5 platser per lägenhet utifrån platsens geografiska läge samt tillgång till service och kollektivtrafik. Med ledning av tänkta målgrupper, projektets läge och närheten till service och kollektivtrafik föreslås ett p-tal på 0,3 per lägenhet för lägenheterna upp till 55 kvm och 0,5 per lägenhet för de större lägenheterna. Det ger ett genomsnittligt projektspecifikt parkeringstal på 0,39 platser per lägenhet vilket innebär en sänkning av det lägesbaserade parkeringstalet med 22 procent. Uppräkning med 10 procent för besöksparkering ger ett slutligt projektspecifikt parkeringstal på 0,43 platser per lägenhet.

I dialog mellan staden och Bonava har det överenskommits att använda gröna parkeringstal med mobilitetsåtgärder som motsvarar grundläggande nivå. Därigenom har parkeringstalet kunnat sänkas till 0,39 platser per lägenhet. Parkeringsplatserna placeras längs den nya angöringsvägen på kvartersmark. Dessutom ska följande mobilitetstjänster erbjudas de boende.

- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resemöjligheter belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Cykelparkeringar av god standard enligt stadens handböcker för cykelparkering.
- Lätt nåbara cykelrum

- Förbättrade cykelfaciliteter (ex fast luftpump, automatisk dörröppnare för cykel i cykelrum etc)

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i anslutning till befintliga gator med gångbanor och friliggande parkvägar. Med nya cykelbanor längs med Björksätravägen förbättras planområdets koppling till stadens övriga cykelvägnät.

Cykelparkering

I enlighet med PM angående mobilitetslösningar föreslås cykelparkering motsvarande 1-2 platser per lägenhet för de mindre lägenheterna och 2-4 platser för de större lägenheterna. Det motsvarar 2,9 platser per 100 kvm ljus BTA vilket är i linje med stadens antagna cykelparkeringstal.

Alla cykelplatser placeras under tak i komplementbyggnader inom kvarteret och förses med ramlåsning. Ambitionen är att främja användning av cykel.

Kollektivtrafik

Björksätravägen trafikeras av en busslinje 135 med närmsta hållplatsen i direkt anslutning till det nya bostadskvarteret. Busslinjen trafikerar idag sträckan Vårberg C - Skärholmen - Bredäng - Mälarhöjden – Hägersten. Avståndet från planområdet till den närmaste tunnelbanestationen i Sättra centrum är ca 700 m.

Tillgänglighet

Projektet genomförs i enlighet med stadens tillgänglighetskrav och nationella regelverk. Samtliga tillkommande bostäder får tillgång till hiss och handikapparkering som planeras så nära entréerna som möjligt. Det ska vara möjligt att angöra och parkera inom 10 m vid två av fyra entréerna. Vid övriga två entréer är det 15 meter mellan angöringsplats och entrédörr. Gångvägar mellan husens entréer och utemiljö görs tillgängliga och regleras på plankartan med höjder vid entréerna.

Teknisk försörjning

Byggnaderna kan anslutas till områdets infrastruktur.

Vattenförsörjning, spillvatten, dagvatten

Ledningar för vatten och spillvatten finns i Björksätravägen och i Sättragårdsvägen. En del av befintliga dagvattenledningar som korsar planområdet kräver omläggning vid byggnation.

El/Tele

Ledningarna finns i Björksätravägen och i Sättagårdsvägen. En del av befintliga elledningar som korsar planområdet kräver omläggning vid byggnation.

Energiförsörjning

Föreslagen bebyggelse är planerad att anslutas till fjärrvärmenätet. Befintlig fjärrvärmeledning som korsar planområdet kräver omläggning vid byggnationen.

Avfallshantering

Två miljöhus med kärl för samtliga fraktioner medges med byggrätt på plankartan. Miljöhusen placeras på kvartersmark med 10 meters avstånd från Björksätravägen. Hämtning sker manuellt från Björksätravägen.

Räddningstjänst

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon inom planområdet beaktas.

Gestaltungsprinciper

De nya bostadshusen planeras att få en medveten nutida karaktär samtidigt som de inordnar sig i den omgivande kulturhistoriskt miljön. De nya byggnadsvolymernas höjder relaterar till bebyggelsen i kvarteret Göksätra samtidigt flerbostadsbebyggelsen på höjden på andra sidan Björksätravägen i kvarteret Hållsätra. Det nya kvarteret planläggs för bostadsändamål (**B**- bestämmelse på plankarta). Plankartan reglerar husens placering och riktning genom att begränsa byggrättens utbredning i plan. Huset föreslås av två enkla sammankopplade volymer som gestaltas i huvudsak lika men färgsätts i två olika färgtoner. Ambitioner är att åstadkomma ett generellt uttryck av enkelhet, vilket anknyter det nya bostadsområdet till en historisk byggnadstradition. Förslaget redovisar en stor omtanke om gestaltning av utemiljöns tydliga gårdsrum. Plankartan medger byggrätter för bostadskomplement såsom redskapsbod cykelförråd/verkstad, sophus och dylikt med högsta totalhöjd på 3,5 meter. Två växthus för de boende medges på plankartan med byggnadsarea på 20 kvm

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 översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Exploateringen innebär att en del av grönyta, PARK, tas i anspråk och omvandlas till kvartersmark. Parkmarken används relativt lite idag. Områdets närhet till Sätmaskogen som är ett stort naturreservat med höga natur- och rekreationsvärden gör att exploateringen ändå bedöms som lämplig. Ambitionen är att placera de nya byggnaderna med så litet ingrepp i den gröna miljön som möjligt och samtidigt bidra till en trygg vistelse på det befintliga gång- och cykelstråket som löper genom parken, intill det nya kvarteret i norr.

Konsekvenser för närområde

Exploateringen innebär att en återvinningsstation som ligger idag vid Sätmaskårdsvägen ska flyttas.

Vid genomförande av planförslaget kan en gångväg väster om exploaterings område påverkas. För att undvika en stödmur på kvartersmark vid gränsen mot allmän platsmark behöver den befintliga gångvägen på allmän platsmark uppdateras med en annan lutning. Det anses leda till att den befintliga gångvägens tillgänglighet förbättras.

Dagvatten

Dagvattenutredning (2016-09-05) har utrett det befintliga och framtida dagvattensystemet för planområdet. Utredningsområdet inkluderar även det intilliggande, allmänt gång- och cykelstråket samt naturmarken som avrinner mot det. På planområdet föreslås fyra flerfamiljshus, med en total takyta på ca 1000 m², anläggas. Exploatering av utredningsområdet innebär att infiltrations ytor minskar inom området. Utredningen anser att takytorna kan avledas till dagvattenkassetter där dagvattnet fördröjs innan det leds via dräneringsledningar till dagvattensystem i Björksätravägen. Alternativt kan en del av dagvattnet från takytan ledas till planteringar där dagvattnet får infiltrera, planteringarna förses med dränledningar som leds till dagvattennätet i Björksätravägen. Längs angoringsvägen med parkerings ytor föreslås att ett makadamdike anläggs. I makadamdiket renas och fördröjs dagvattnet innan det via dräneringsledningen belägen i makadamdikets botten leds till dagvattennätet i Björksätravägen. Om dagvattenhanteringen som föreslagits i denna rapport godtas bedöms att utredningsområdet inte bidrar negativt till dagvattensituationen i området. Vid ett 100-årsregn förväntas dagvattnet från utredningsområdet avrinna söderut via Björksätravägen och bli ståendes vid ett grönområde ca 100 m längre söderut.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Östra Mälaren. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Björksätravägen. För att minska utsläppen kan med fördel infiltrationsdiken, gröna tak, genomsläpplig material samt dagvattenkassetter användas i området. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Dagvattnet kan förväntas ha lägre föroreningskoncentration än riktvärdet men kommer troligen innehålla en högre föroreningsbelastning i kg/år än i nuläget. Eventuell förorening hanteras i enlighet med miljöbalken.

Landskapsbild/ stadsbild

Det är positivt att utveckla den berörda delen av Sättra i sin helhet och bidra till ökat bostadsutbud i Skärholmens stadsdelsområde. Det aktuella planförslaget redovisar möjlighet att utveckla området med utgångspunkt i områdets kulturhistoriska värden och lokala förutsättningar. Det nya bostadskvarteret gestaltas både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelsemiljön. De tillkommande byggnaderna bildar en ny kvalitativ sammanhållen enhet som stärker områdets urbanitet. Gaturummet ges en tydlig avgränsning samtidigt som släpp i bebyggelsen medger visuell koppling med den allmänna gång- och cykelvägen och naturreservatets täta gröna ridå. Miljö i nordöstra delen av planområdet, med den stora eken och berg i dagen planeras att vara kvar som parkmark.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Att förvalta Stockholms kulturhistoriska värden är en del i stadens utveckling. Bebyggelse ska utformas och placeras på så sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen enligt 2 kap.6 § plan och bygglagen (2010:900).

Planområdet ligger i anslutning till den delen av Sättra som anses ha visst kulturhistoriskt värde. Planförslaget innebär att en ny årsring tillförs till området. Den tillkommande bebyggelsen medför en viss inverkan på upplevelsen av den befintliga miljön. Huskropparnas placering och utformning relaterar både till landskapet och till befintlig bebyggelsestruktur. Byggnadsvolymerorna inordnar sig i den omgivande miljön och intar inte ett alltför dominerande uttryck i det upplevda landskapet. Byggnaderna anses inte komma att störa vyer från närmast liggande kvarteret Göksättra då byggnaderna endast kommer att skymtas bakom befintliga träd. Stadsbyggnadskontoret är positivt till att utveckla den berörda delen av Sättra i sin helhet och bidrar till ökat bostadsutbud i Skärholmens stadsdelsområde.

Störningar och risker

Buller

Trafikbuller vid de nya husen domineras av buller från Björksätravägen. Utan några åtgärder överskrider riktvärdet 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasader mot Björksätravägen. Enligt

trafikbullerutredning (2016-06-15) varierar idag de ekvivalenta bullervärdena mellan 56-60 dB(A) vid fasader som exponeras direkt mot Björksätravägen. Skärmas fasaderna med hjälp av t ex delvis inglasade balkonger eller täta balkongräcken klaras kraven. Två alternativa husplaceringar har utretts. Alternativet som innebär färre åtgärder föreslås och redovisas på plankartan. Det redovisade förslaget förutser att balkonger mot Björksätravägen utföras med täta balkongräcken. Komplementbyggnaderna placeras strategiskt för att på ett effektivt sätt bulleskrämma bostadshusen och samtidigt ordna ombonade och bullerskyddade uteplatser.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudie har tagits fram. (se illustrations bilaga)
Solstudierna visar skuggan av de nya bostadshusen vid tre tidpunkter på dagen, vid höst- och vårdagjämning samt vid sommarsolståndet. I solstudierna framgår att befintliga byggnader inte påverkas vid angivna tidpunkter.

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms inte medföra betydande negativa konsekvenser för barn. Den del av parkmark som tas i anspråk ligger i korsningen mellan väl trafikerade Björksätravägen och lokalgatan Sättagårdsvägen. Platsen bedöms idag inte lämpligt för barns vistelse.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av en ny detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelse.

Exploateringskontoret ansvarar för omläggning av befintliga ledningar inom den blivande kvartersmarken och ombyggnad av berörd del av Björksätravägen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Byggherren finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark. Byggherren bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Avtal

Avtal i form av överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholms stad och byggherren innan detaljplanen antas. Överenskommelsen reglerar genomförandet av planen och dess ekonomiska konsekvenser.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner PL 6301 (LK 1964), PL 6593 (LK 1971) helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planen berör fastigheten del av fastigheten Sättra 2:1 vid Sättra gård i stadsdelen Sättra. Fastighetsägare är Stockholms stad.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar bostadsanvändning på kvartersmark som idag utgör parkmark.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Planförslaget innebär att inom planområdet bildas en fastighet, för bostadsändamål genom avstyckning från fastigheten Sättra 2:1. All mark utlagd som kvartersmark i planförslaget övergår från användningen allmän platsmark (park) till kvartersmark (bostäder). Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för att få bygglov.

Rättigheter

Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande. Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning

Ekonomiska frågor

Stadens intäkter består av intäkter från försäljning av mark för bostadsändamål. Stadens kostnader i projektet utgörs av

omläggning av befintliga ledningar och ombyggnad av del av Björksätravägen.

Grönkompensation

Detaljplanen innebär att mark som idag är avsedd för parkändamål omvandlas till kvartersmark. Exploateringskontoret planerar att genomföra grönkompenserande åtgärder.

Tekniska frågor

Stockholm vatten behöver bygga ut ledningsnätet för vatten och spill i Sättagårdsvägen för att anordna anslutningspunkter till nya fastigheten.

Ledningar för fjärrvärme, fibernät samt tele och el finns framdragna i anslutning till området. Planerad bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningssystem.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Skydd under byggtiden

Byggplatserna skall under byggtiden förses med nätstängsel för att skydda parkmark som gränsar till fastigheterna. Träd som skall bevaras på angränsande parkmark förses med skydd.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem (5) år efter att planen vunnit laga kraft.