



Handläggare
Irma Ortega Cruz
Telefon: 08-50824424

Till
Skärholmens stadsdelsnämnd

Förslag till detaljplan för Mälaräng i stadsdelarna Bredäng, Mälarhöjden och Fruängen

- Svar på remiss

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningens tjänsteutlåtande åberopas som yttrande till
stadsbyggnadskontoret

Susanne Leinsköld
Stadsdelsdirektör

Theres Nordblad
T.f. avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag som innebär
möjlighet till att omvandla området kring Bredängs trafikplats till
en funktionsblandad och levande stadsbebyggelse som kopplar
samman Bredäng, Mälarhöjden och Fruängen. Detaljplanen
möjliggör cirka 1100 bostadslägenheter, en förskola, en F-9 skola
för cirka 900 elever, ytor för handel samt centrumändamål i
bottenvåningar och flyttat bensinstation.

Den aktuella detaljplanen ingår i stadsutvecklingssatsningen Fokus
Skärholmen (SBKs dnr 2015-17268) som pågår i Skärholmens
stadsdelsområde.

Förvaltningen är positiv till föreslagen bebyggelse men ser att
gränsdragningarna för förskolebyggnaderna på plankartan har gjorts
alldeles för snäva. Förvaltningen förordar att markera hela
förskoletomterna som A-plan, och istället styra utformningen i text
och procent av tomten som får bebyggas samt ange maximalt antal
våningar.

Ärendet

Detaljplanens huvudsyfte är att omvandla området kring
Bredängs trafikplats till en funktionsblandad och levande
stadsbebyggelse som bidrar till att koppla samman Bredäng,
Mälarhöjden och Västertorp i en tätare stadsväv.

Detaljplanen ska också tillföra bostäder med förutsättningar för höga och varierande boendekvalitéer samt att möjliggöra för levande och aktiva gatumiljöer, välfungerade parker, offentlig service och lokaler för centrumändamål inom planområdet. Detaljplanen ska bidra till att skapa en lugnare ljudmiljö inom området och i dess närhet. Detaljplanen ska också bidra till att stärka långsiktig social hållbarhet i närområdet. Planförslaget innebär möjlighet till uppförandet av bostäder i huvudsak inom Bredängs stadsdel omfattar även delar av Mälarhöjden och Fruängen. Planområdet omfattar del av stamfastigheten Sättra 2:1, Murmästare-Ämbetet 1 och 2, Bredäng 1:2 samt Konstnäreringen 31 och 63.

Bebyggelsen

Planförslaget innebär cirka 1100 bostäder i flerbostadshus med fyra till sex våningar med punktvis högre bebyggelse upp till åtta våningar i direkt anslutning till Södertäljevägen. Detaljplanen möjliggör för olika bebyggelseslösningar. Begränsning/reglering av största tillåtna bruttoarea över mark (BTA) och högsta byggnadshöjd gör det möjligt för byggaktörer att nyttja samma byggrätt på olika sätt, till exempel bredare och lägre hus, eller högre och smalare inom det definierade spannet.



Karta över planområdet med Mälaräng inringat

Bebyggelse närmast Södertäljevägen föreslås utformas med en sluten kvartersstruktur för att möjliggöra privata bullerskyddade gårdsrum. Mot Eksätravägen föreslås en öppnare bebyggelsestruktur med varierande tjocka punkthus.

Omgivning

Projektet kommer att påverka på- och avfarter till motorvägen samt ställer särskilda krav på att bebyggelse och stadsrum utformas för att klara krav för buller och trafikflöden.

Skola

På detaljplaneområdet som omfattar delar av Mälarhöjden, norr om Slättens gård och vid Slättens förskola föreslås en ny f-9 skola med plats för 900 elever med en skolgård på ca. 13kvm/barn. Naturmarken omkring det planerade området för skolan föreslås bli del av skolgården, som även är tänkt att vara tillgänglig för allmänheten efter skoltid.

Torg, gata och trafik

Detaljplanen ger möjlighet att inrätta lokaler för centrumändamål i alla byggrätter för bostäder. Vid utpekade lägen ställs det krav på att minst 40 procent av fasadlängden mot allmän gata i bottenvåning ska innehålla lokaler för centrumverksamhet. Gårdar kringgårdade av bostäder ska uppfattas som i huvudsak gemensamma gårdar. Detaljplanen föreslår mindre platsbildningar i korsningspunkter för att bidra till variation och ett band av offentliga platser. Mellan Eksätravägen och Hantverksgången föreslås gator utan trottoarer eller angivna körytor för att fungera mer som en plats än en korridor för rörelse. Gatorna inom bostadskvarteren är tänkta för att barn tryggt och enkelt ska kunna röra sig inom området och till parker och skola.

Detaljplanen föreslår ett sammanhängande cykelstråk som löper parallellt med Södertäljevägen och nya cykelbanor planeras till den nya skolan och längs med Slättgårdsvägen. Nya lägen för busshållplatser föreslås för att säkerställa att alla bostäder har tillgång till kollektivtrafik. Parkeringstalet för bil är 0,48 platser per lägenhet baserat på en normallägenhet. Parkering för bil ska i huvudsak ske i garage.



Föreslagna gång och cykelkopplingar i området. Illustration
Landskapslaget

Flyttad drivmedelsstation

På södra sidan om Bredängs trafikplats utreds nytt läge för den drivmedelsstation på yta som idag utgör park- och naturmark. Drivmedelsstationen utformning är översiktligt studerad och kommer att bearbetas i fortsatt process. I studerat förslag är drivmedelspumpar minst 50 meter från närmaste bostadsfasad och centralpåfyllning cirka 90 meter från närmaste bostadsfasad.

Byggrätt för besöksanläggning

I korsningen mellan Eksätravägen och Bredängsvägen möjliggörs för en mindre byggrätt för en besöksanläggning i två plan. Exempel på funktioner som ryms inom byggrätten är föreningslokaler och byggnader för kulturella aktiviteter. Byggnaden är inför samråd endast översiktligt studerad och i dagsläget finns det ingen utpekad huvudman för byggrätten.

Upprustning av Slättgårdsparken

Slättgårdsparken föreslås få en ny gestaltning och nya funktioner, som lek och blomsterprakt. Detaljplanen föreslår att parken görs mer tillgänglig genom att komplettera med gångstråk och dämpa buller med planerad bebyggelse i kombination med entrémurar.



Karta över slättgårdsparken. Källa: Stockholms stad

Sopsug

I området utreds stationär sopsug för vissa delar. Övriga delar samordnas i miljörum på kvartersmark. Terminal för sopsug placeras i ett läge där det kan försörja eventuella nya etapper med bostäder längs med Skärholmsvägen. Placering av sopsugen möjliggör anslutande sopnedkast inom 25-50 meter från bostadsentréer på gård.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen stadsutveckling.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Fokus Skärholmen är ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Planeringen har skett i samverkan med stadsdelsnämnden och genom en lokalt förankrad process. Förvaltningen har lagt särskilt fokus på tidiga dialoger med invånare vilket har genomsyrat arbetet med planförslaget. Dialogarbetet består bland annat av barnkonsekvensanalyser, Bästa platsen och kunskapsinhämtning bestående av 186 intervjuer med invånare i stadsdelsområdet. Kunskapsinhämtningen har varit grund till en rapport och underlag för markanvisning av 500 bostäder bland annat inom den berörda planen, där social hållbarhet är ett jämförelsekriterium. Förvaltningen har även arbetat med att bredda samrådet genom att förse Fokus Skärholmen en utställningslokal i Skärholmen C för planförslagen samt bemannat den med personal med lokal förankring. Förvaltningen har också deltagit i en miniturné av samrådet på tunnelbanestationerna Bredäng, Vårberg, Sätra och Mälarhöjden.

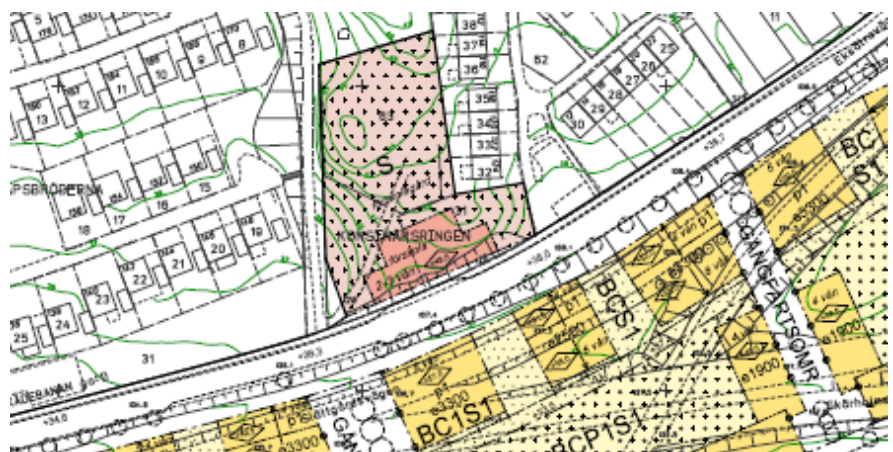
Förvaltningen ser positivt på föreslagen bebyggelse. Förvaltningen har följt ärendet nära och ser att invånarnas efterfrågan på nya bostäder, mer butiker/service, tryggare miljöer, stadsgator, sammankoppling av de olika stadsdelsområdena samt fler trygga offentliga miljöer tas omhand i den föreslagna detaljplanen.

Möjligheten att inrymma lokaler på bottenplan välkomnas, och förvaltningen avser följa denna ambition hela vägen till färdig bebyggelse. Stadsdelsförvaltningen ser även positivt på byggrätten vid korsningen Eksätravägen/Bredängsvägen och avser verka för att en huvudman som möjliggör att lokaler hyrs ut för bland annat föreningsverksamhet.

Förvaltningen har också lämnat input angående vikten av lekfullt utformade gårdar kring bostäderna.

Planförslaget med 1100 nya bostäder innebär att husen kommer att stå tätt. Även om det i förslaget står att bostadsgårdar ska finnas i nära anslutning till bostaden är det viktigt att säkerställa att gång- och cykelvägar till den nya skolans skolgård och Slättgårdsparken blir trygga vägar för barnen. Detta gäller särskilt området längs med Bredängsvägen som inte kommer att få några bostadsgårdar.

Förvaltningen är särskilt involverad i planeringen av nya förskolor och kommer att utveckla förskolan inom planen. Förvaltningen ser dock att gränsdragningarna för förskolebyggnaden på plankartan har gjorts alldeles för snäv.



Utsnitt ur plankartan för den aktuella förskolan. Källa: Stockholms stad

Förskoleplaneringen är inne i ett tidigt skede och inga färdiga ritningar finns för kommande förskolebyggnader. Ett så låst markanvändande inom förskoletomten medför en begränsad placering av byggnaden innan det står klart vilken den mest optimala placeringen och utformningen på huskroppen kommer att bli. Förvaltningen förordar att markera hela förskoletomten som A-plan, och istället styra utformningen i text och procent av tomten som får bebyggas samt ange maximalt antal våningar. Alternativt markera ett betydligt större område som möjligt för bebyggelse. I annat fall är risken för en ny planprocess i ett senare skede stor, vilket kostar både tid och pengar.

Bilagor

1. Inbjudan till samråd inklusive förslag till detaljplan.

Mer information än den som biläggs ärendet hittas på stadens sida:
<http://insynsbk.stockholm.se/Byggochplantjansten/Arenden/Aktuellt-arende/?JournalNumber=2016-15389&DataSource=1&SortBy=&SortDirection=1>