

Handläggare
Sara Heppling Trygg
Telefon: 08-508 24 016

Till
Skärholmens stadsdelsnämnd

Förslag till detaljplan för Sätra 2:a i stadsdelen Bredäng, S-Dp 2015-15130

Svar på remiss.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Att förvaltningens tjänsteutlåtande åberopas som yttrande till Stadsbyggnadskontoret.

Susanne Leinsköld
T.f. Stadsdelsdirektör

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag som innebär möjlighet till uppförandet av bostäder väster om kvarteret Vårfrugillet i Bredäng. Förslaget består av tre smala punkthus i varierande höjder på 9, 13 och 16 våningar med 128 nya lägenheter. Planen möjliggör även för lokaler i bostadbyggnadernas bottenplan. Ett gårdstorg med underbyggt garage planeras centralt i området. Förvaltningen är positiv till föreslagen bebyggelse.

Bakgrund

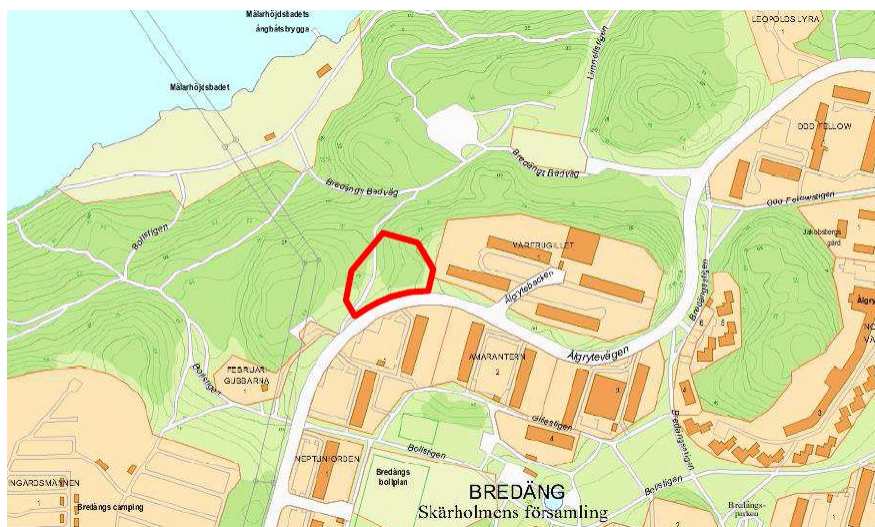
Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag som innebär möjlighet till uppförandet av bostäder på obebyggd mark väster om kvarteret Vårfrugillet, i anslutning till Ålgrytevägen i Bredäng. Inom planområdet har det pågått en planprocess åren 2009-2012. Det dåvarande förslaget bestod av ett punkthus med 40 lägenheter. Under 2012 avbröts projektet och markanvisningen återlämnades till exploateringskontoret. Det förslag som nu är på remiss är ett nytt projekt med en annan byggherre.

Samrådsmöte hålls den 5 april 2016 kl.18:00-20:00 i Bredängs bibliotek, Bredängstorget 20. Planförslaget visas 15 mars 2016– 22 april 2016 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider, i Skärholmens bibliotek,

Bredholmsgatan 4 de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 22 april 2016 ha inkommit till stadsbyggnadskontoret.

Ärendet

En bred satsning på bostäder under namnet Fokus Skärholmen pågår i Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Avsikten är att planera för minst 4 000 nya bostäder med olika upplåtelseformer men också utveckla Skärholmen som stadsdel med kvalitativa offentliga rum, rekreation, skolor, service med mera. Inom projektet Fokus Skärholmen föreslås åtta områden för sammanhängande stadsutveckling. Det här aktuella planområdet ligger i anslutning till ett av dessa. Även tidigare områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg pekar ut planområdet som ett möjligt utbyggnadsområde för flerbostadshus.



Karta över planområdet med Vårfrugillet inringat.

Bebyggelsen

Planens syfte är att möjliggöra bostäder i anslutning till Ålgrytevägen på obebyggd mark väster om kvarteret Vårfrugillet, i Bredäng. Bredängs bebyggelse från 1960-talet betecknas som kulturhistoriskt värdefull. Den utgör ett konsekvent genomfört exempel på den tidens ideal med hus i park. Den nya bebyggelsen innebär en viss påverkan på befintlig miljö och befintliga vyer. Dock ses byggnaderna, som genom sin höjd och form bryter mot befintlig bebyggelse, som ett tillskott till Bredängssiluetten med den uppbrutna formen som bevarar siktlinjerna mot reservatet. Förslaget

består av tre smala punkthus i varierande höjder på 9, 13 och 16 våningar med cirka 130 nya lägenheter från 1- 4 rum och kök, merparten som 1:or och 2:or.



Planillustration FOJAB Arkitekter

Byggnaderna placeras på ett sätt som bidrar till ett bra möte med gatulivet, genom det öppna torget. Fönster och entréer placeras mot gatan för ökad upplevelse av trygghet längs detta avsnitt av Älgrytevägen.



Omgivning

Planområdet ligger i kanten till Sätmaskogens naturreservat och ingår i ett natur- och landskapsmässigt kärnområde för Stockholms ekologiska infrastruktur. I reservatets omedelbara närhet behöver hänsyn tas till dess förutsättningar och bebyggelsen får inte innebära direkt skada på reservatets funktion. Tillgängligheten för allmänheten behöver beaktas och reservatsgränserna märkas ut.

En 220 kV kraftledning löper cirka 50-70 meter väster om planområdet, vilken är planerad att avvecklas år 2023. En försenad eller utebliven avveckling utgör inte någon hälsorisk för närboende då 50 meters avstånd är tillräckligt för 0,4 mikrotelsla, som är rekommenderad gräns av Strålsäkerhetsmyndigheten.

Torg, gata och trafik

Planen möjliggör för lokaler i bostadsbyggnadernas bottenplan. Ett gårdstorg med underbyggt garage planeras centralt i området. Gårdstorget ansluter till Ålgrytevägen samt till ramper och gångstigar inom kvartersmarken som leder vidare till planerad naturstig. Naturstigen leder in till Sätmaskogens naturreservat. Parkering förläggs till större del i garage, under gården.

Konsekvenser för miljön

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagens 4 kapitel 34§ eller miljöbalken 6 kapitel 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot övriga kommunala eller nationella riktlinjer.

Planförslaget bedöms inte påverka berörda riksintressen negativt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen stadsutveckling.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ser positivt på föreslagen bebyggelse. De nya bostäderna byggs i en boendemiljö med stora kvaliteter. I området finns god tillgång till kollektivtrafik, förskola och skola, lokal service, lokaler för idrott samt stora park- och naturområden för rekreation. Möjligheten att inrymma lokaler välkomnas, och förvaltningen avser följa denna ambition hela vägen till färdig bebyggelse. Stadsdelsförvaltningen anser att det bör vara ett alternativ att lokalen kan hyras ut för föreningsverksamhet.

Förvaltningen anser att stycket om hänsyn till reservatets omedelbara närhet är värt att lyfta. Bebyggelsen får självklart inte innebära direkt skada på reservatets funktion, men det är också av största vikt att bebyggelsen och området runt husen inte leder till att delar av reservatet upplevs som privat. En gräns mellan privat och offentlig mark behöver vara mycket tydlig. Förvaltningen ser också att det finns en risk att naturmarken intill bebyggelsen används för sly/kompost och liknande. Även denna risk minskar med tydlig gränsdragning och att husen inte får ”otillgängliga/stängda baksidor”.

I ärendet står att handikapparkering *kan* anordnas på kvartersmark. Om nu planeringen i staden går mot att parkering alltmer ska lösas på kvartersmark behöver staden vara tydliga med att personer med funktionsnedsättning *ska* ha samma möjligheter som andra att välja sitt boende och att parkering för dessa personer behöver lösas inom fastigheten. Förvaltningen anser att detta kan förtydligas. För övrigt anser förvaltningen att den föreslagna hanteringen av parkeringsplatser för cykel och bil har omhändertagits på ett bra sätt. Förvaltningen hoppas att bilpool kan bli ett alternativ för de boende i den nya bebyggelsen.

Placering av behållare för sopor ser ut att vara god i förslaget. Förvaltningen vill skicka med att det är av stor vikt att behållare för hushållssopor är lättillgängliga och ”på väg” till parkering och/eller kollektivtrafik. Annars finns risk att soporna istället hamnar i stadens papperskorgar.

Det behov av förskoleplatser som kan förväntas uppstå i det aktuella projektet är relativt begränsat då det huvudsakligen är mindre lägenheter där antalet barn bör vara relativt lågt. Det innebär att projektet ensamt inte kräver en förändring av områdets förskolor. Däremot ser förvaltningen att de projekt som nu är på gång i området sammantaget skapar ett stort behov av nya förskoleplatser och förvaltningen arbetar med en strategi för att möta detta behov.

Förvaltningen har initialt anmält intresse för någon form av LSS-bostäder i projektet och samtal har förts med stadens tjänstemän och byggherren om möjligheten att förlägga servicebostäder i den nya bebyggelsen. Husen som är föreslagna på platsen är dock för smala för att klara de krav på tillgänglighet som ställs på

servicelägenheter, och med tanke på det relativt otillgängliga planområdet, på en höjd, ser förvaltningen att det kommer att finnas möjlighet att hitta mer lämpliga projekt för servicelägenheter framöver.

Förvaltningen vill skicka med en input som kommit förvaltningen till del genom kontakt med Skärholmens ungdomsråd. Rådet lyfter vikten av lekfullt utformade gårdar som erbjuder och uppmanar till aktivitet för de barn som bor i kringliggande bebyggelse. Även om stadsdelsnämndsområdet är välförsörjt med parker är avstånden relativt långa mellan kvarter och lekplatser, och den egna gården är viktig för barnens lek och för möjligheten att ha en aktiv fritid i anslutning till hemmet. Rådet har sett hur lekplatser plockas bort istället för att restaureras på befintlig fastighetsmark i området och vittnar om hur barnen drabbas av att deras lekmiljöer minskar.

Gällande grönkompensation vill förvaltningen framhålla vikten av att avsättning verkligen säkerställs för detta ändamål. Förvaltningen anser att satsningar på grönstråk i Bredäng är ett alternativ för grönkompensation som bör utredas.

Bilagor

1. Inbjudan till samråd inklusive förslag till detaljplan för del av Sättra 2:1 vid kvarteret Vårfrugillet. S- Dp 2015-15130.

Mer information än den som biläggs ärendet hittas på stadens sida:
<http://insynsbk.stockholm.se/Byggochplantjansten/Pagaende-planarbete/PagaendePlanarbete/Planarende/?JournalNumber=2015-15130>