

**Handläggare**  
Johanna Rosvall  
Telefon 08-508 274 52**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Komplettering av startpromemoria för planläggning av Assessorn 2 med flera i stadsdelen Bagarmossen (cirka 15 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas och ursprungligt planområde för Assessorn 2 med flera utökas.

Monika Joelsson  
Tf. direktörMartin Schröder  
Tf. avdelningschef

### **SAMMANFATTNING**

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en komplettering med cirka 15 bostäder inom fastigheten Landsfogden 6 och del av Skarpnäcks Gård 1:1. Planförslaget innebär en komplettering av en redan påbörjad plan, Assessorn 2 m.fl., vars syfte är att möjliggöra ett flertal förtätningar inom Bagarmossen. Kontoret ser möjligheten att ytterligare förstärka Rusthållarvägens stadsmässiga kvaliteter och skapa ett tydligt gaturum genom att utöka planområdet. De föreslagna bostäderna ligger inom tunnelbanans influensområde och är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Bebyggelsen ska utformas och gestaltas med särskild hänsyn till kulturmiljön. I planarbetet ska olika alternativ till ny bebyggelse studeras avseende bland annat volym och placering. En viktig utgångspunkt i arbetet är att studera mötet med befintliga lameller inom fastigheten Landsfogden och vidare stadsplanemönster i Bagarmossen centrum.

Fastigheten Landsfogden 6 upplåts med tomträtt till Fastighets AB Rusthållarvägen 27 som ägs av Einar Mattsson. Fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden förväntas den 20 oktober 2022 att besluta om markanvisning till Fastighets AB Rusthållarvägen 27 för cirka 15 hyresrätter. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas och att ursprungligt planområde för Assessorn 2 med flera utökas.

## UTLÅTANDE

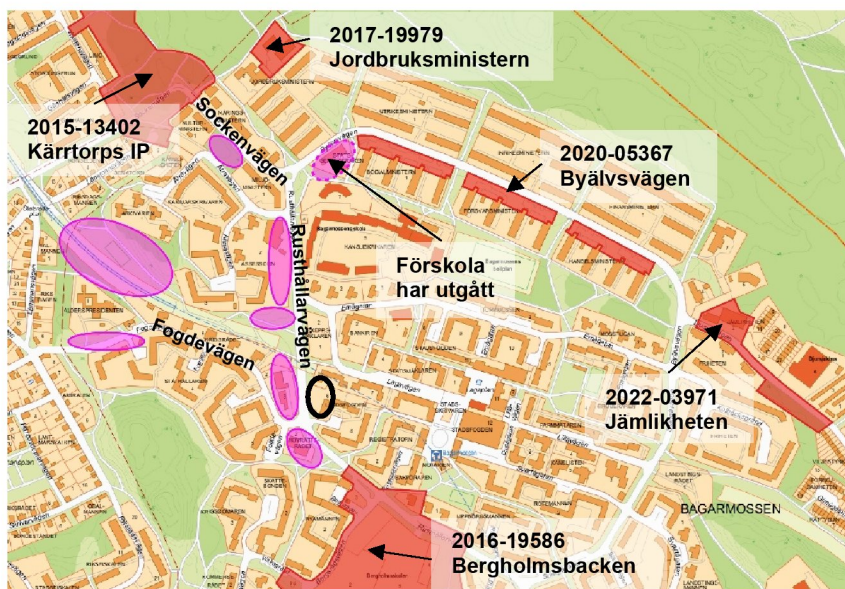
### Syfte

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en komplettering med cirka 15 bostäder inom fastigheten Landsfogden 6 och del av Skarpnäcks Gård 1:1. Kompletteringen ska bidra till att stärka Rusthållarvägens stadsmässiga karaktär och skapa ett tydligt gaturum.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet omfattar cirka 1800 kvadratmeter och inrymmer fastigheten Landsfogden 6 och del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1. Planområdet begränsas i väst av Rusthållarvägen och i nord och syd av befintliga lameller inom fastigheten Landsfogden.



*Ursprungligt planområde markerat med rosa cirklar. Tillkommande del är markerat med svart linje. Inom områden markerat med rött är pågående detaljplaner i området.*

#### Pågående detaljplaner i området

I närheten av detaljplaneområdet finns fem pågående detaljplaner:

- Kärrtorps IP (dnr 2015-13402). Innehåll: 600 bostäder och en förskola. Inför granskning.
- Jordbruksministern (dnr 2017-19979). Innehåll: 70 bostäder. Inför antagande.

- Byälsvägen (dnr 2020-05367). Innehåll: 225 bostäder. Inför antagande.
- Jämlikheten (2022-03971). Innehåll: 130 bostäder. Inför samråd.
- Bergholmsbacken (2016-19586). Innehåll: 700 bostäder, två förskolor och en skola. Inför antagande.

### **Gällande detaljplaner**

Planområdet omfattas av tre detaljplanen där genomförandetiden har gått ut.

- *Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Skeppsmäklaren m.m.* (Pl 5219). Fastställd 1958. Detaljplanen anger park.
- *Förslag till stadsplan för del av stadsdelen Skarpnäck (Bagarmossen III)* (Pl 3782). Fastställd 1950. Detaljplanen anger bostadsändamål och begränsning av markens utnyttjande.
- *Detaljplan för område vid Lagavägen* (Dp 91101). Fastställd 1998. Detaljplanen anger bostadsändamål och begränsning av markens utnyttjande.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheten Landsfogden 6 upplåts med tomträtt till Fastighets AB Rusthållarvägen 27 som ägs av Einar Mattsson. Fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 ägs av Stockholms stad.

### **Relaterade beslut och styrande dokument**

#### **Översiktsplan**

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Planområdet ingår i utbyggnadsstrategin *stadsutvecklingsområde – komplettering*. Utvecklingsstrategin pekar ut områden som bedöms ha stora stadsutvecklingsmöjligheter att kompletteras med ny bebyggelse med utgångspunkt i nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Planområdet ligger invid ett *lokalt samband* som syftar till att stärka kopplingen mellan Kärrtorps centrum och Bagarmossens centrum. Översiktsplanen betonar att det, ibland annat Bagarmossen, är angeläget att komplettera med bostäder, service, verksamheter, fler offentliga rum och insatser för att öka tryggheten.

#### **Stockholms byggnadsordning**

I byggnadsordningen karaktäriseras Bagarmossen som *grannskapsenhet*. Byggnadsordningen anger att grannskapsenheter ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningssidé. Den bostadsnära naturmarken ska tillvaratas och byggnaderna ska anpassas till terrängen.

**Program**

Programmet för Bagarmossen och Skarpnäck godkändes av stadsbyggnadsnämnden i oktober 2016. Det visar på stora stadsutvecklingsmöjligheter. Programmet föreslår att gaturummen förändras så att bebyggelsen kommer nära gatan med entréer som vetter mot gatan. Områdets samband med gång- och cykelstråk ska förstärkas, och orienterbarheten ska förbättras.

**Kommunala beslut i övrigt****Start-PM, 2020-12-10 § 31**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 10 december 2020, § 31, om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

**Kompletterande start-PM, 2021-10-21 § 27**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 21 oktober 2021, § 27, om planstart och utökning av planområdet med fastigheten Hovrättsrådet 2 i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

**Markanvisning**

Exploateringsnämnden förväntas den 20 oktober 2022 att besluta om markanvisning till Fastighets AB Rusthållarvägen 27 för cirka 15 hyresrätter, inom aktuellt planområde för Landsfogden 6 och del av Skarpnäcks Gård 1:1. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

**Stockholmsöverenskommelsen**

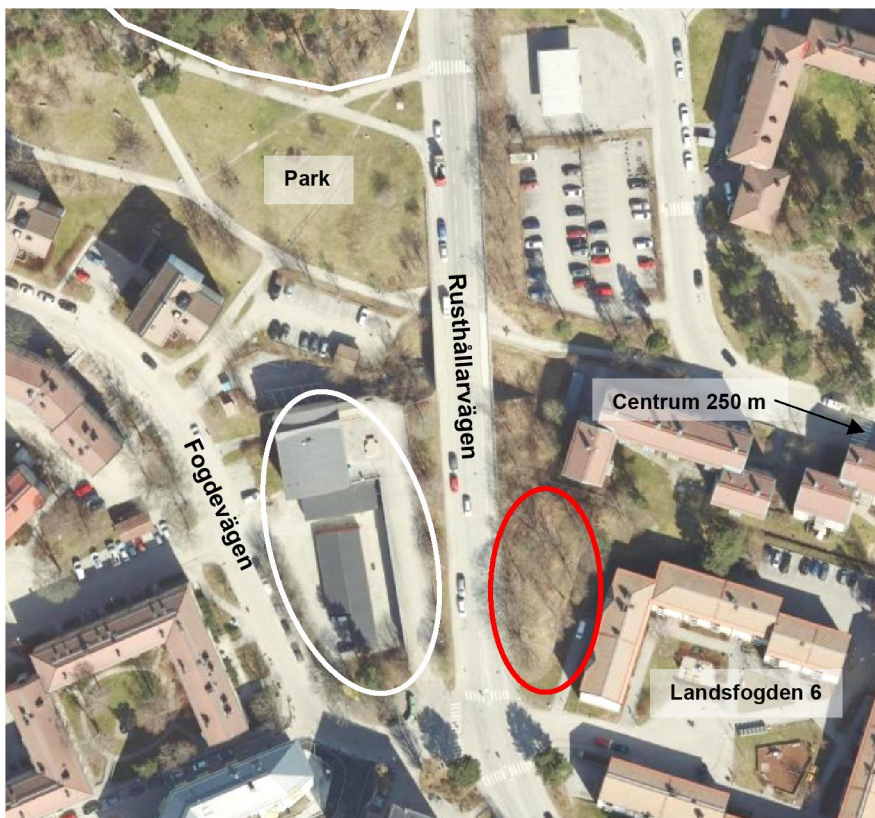
I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

**Nuvarande förhållanden****Markanvändning**

Planområdet är kvartersmark som inte har en uttalad användning idag. Marken innehåller ett antal träd och buskage och släntar ned åt norr där det finns en gångtunnel till en större park.



*Bilden visar föreslagen utökning av planområdet sett från Rusthållarvägen. Landsfogden 6 till höger.*



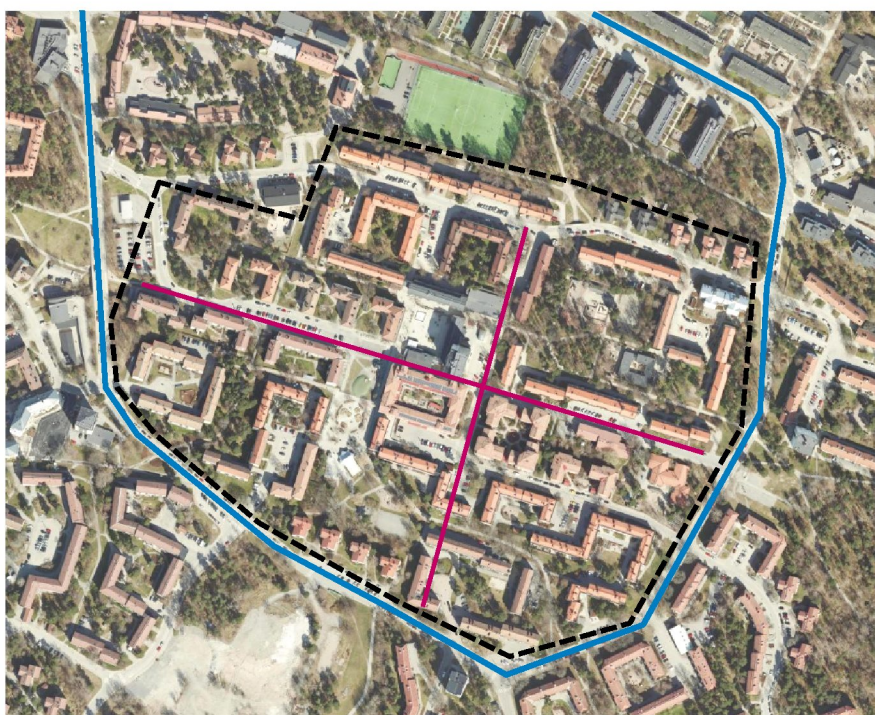
*Bilden visar föreslagen utökning av planområdet med röd cirkel och dess innehåll. Vita cirklar visar på delar av befintligt planområde.*

### Stadsbild och karaktär

Bagarmossen är till största delen utbyggt under 1950-talet med terränganpassade halvöppna kvarter och en mindre centrumanläggning. Bebyggelsen består främst av lamellhus med inslag av punkthus. Stadsdelen präglas av mycket grönska. Bagarmossen är trafikseparerat med gång- och cykelvägar bredvid och under bilvägarna. Ett tydligt karaktärsdrag hos den inre delen av Bagarmossen, inom ringleden, är att alla husen är ställda längs

samma axel. Mindre förtätningar som har gjorts sedan 1950-talet har även de följt samma axel i placering av byggnader.

Den angränsande bebyggelsen utanför planområdet består till stor del av lamellhusbebyggelse från 1950-talet i tre till fyra våningar med putsade fasader och sadeltak. Lamellerna är delvis sammanbyggda och står grupperade runt en innergård. Husen angörs idag via en vändplats på gården. Norr om planområdet står nyare bostadsbebyggelse från 1998 i fyra våningar som är väl inpassade bland Bagarmossens tidigare bebyggelse.



*Bilden visar på stadsstrukturen inom ringleden (blå linje) i Bagarmossen. De rosa linjerna visar på riktningen som alla hus är placerade i. Den äldre strukturen är markerad med svart linje.*

### Kulturmiljö

Planområdet ligger inom Bagarmossen som Stadsmuseet utpekat som ett kulturhistoriskt värdefullt område. Den befintliga bebyggelsen intill planområdet är gulklassad. Det innebär att bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.

### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet ligger intill korsningen mellan Rusthållarvägen och Fogdevägen. De är lokalgator där cykling sker i blandtrafik. Norr om planområdet löper ett välfrekventerat gång- och cykelstråk i parkmiljö. Det kopplar området till Bagarmossens centrum via en tunnel under Rusthållarvägen. Planområdet ligger cirka 250 meter

från Bagarmossens tunnelbanestation, varifrån T-centralen nås på 18 minuter.

### Miljö

Större delen av det aktuella området är naturmark med ett flertal lövträd och större buskage. Större delen av träden står på kvartersmark. Planområdet ingår inte i något habitatnätverk.

Planområdet ligger inom stadens kombinerade avloppsnät. Det avvattnas till Strömmen via Henriksdals reningsverk. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för den.

### Störningar och risker

Skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar att det i dag finns platser där vatten riskerar att samlas vid ett kraftigt skyfall. Lågpunkterna är i västra delen av och strax norr om planområdet.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Rusthållarvägen där ljudnivån enligt stadens bullerkarta uppgår till 55 till 65 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd.

### Planförslaget

Förslaget innebär att det ursprungliga planområdet för Assessorn 2 m.fl. utökas och kompletteras med aktuell yta inom fastigheten Landsfogden 6 och del av Skarpnäcks Gård 1:1. Kontoret ser möjligheten att ytterligare stärka Rusthållarvägens stadsmässiga kvaliteter och att komplettera med ytterligare bostäder inom Bagarmossen.

I planarbetet ska olika alternativ till ny bebyggelse studeras avseende bland annat placering och fotavtryck. Bebyggelsen ska utformas och gestaltas med särskild hänsyn till omgivningen vad gäller kulturmiljö, volym och antal våningar.

### Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén utgår från att låta byggnaden inordna sig i den befintliga miljön på platsen, både i skala, kulör och taklandskap. Ny bebyggelse ska vara i fyra våningar med sadeltak. Anpassning ska ske till befintliga byggnader gällande insyn och skuggning. Ny bebyggelse ska placeras längs samma axel som befintlig bebyggelse har som finns i Bagarmossens centrum. Se bild under rubriken *Stadsbild och karaktär*.

Ny bebyggelses förhållningssätt till Rusthållarvägen ska, i kontrast till motstående sida, ha ett mjukt möte mot vägen. Längs västra sidan, där större delen av befintligt planområde finns, kommer

mötet med gatan bli mer direkt och stadsmässigt. Entréer till ny bebyggelse ska vara vända mot Rusthållarvägen. Ny bebyggelse ska, liksom äldre, ha ett medvetet förhållningssätt till befintlig natur och topografi.



Bilden visar förslag på planområde och placering av byggnad inom Landsfogden 6 (rött område). Förslag på befintligt planområde är markerat med vita områden. Rosa streck visar på parkstråk.

## Planförslagets konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Planområdet ligger inom influensområdet för tunnelbanans utbyggnad. Planförslaget bidrar till att uppfylla bostadsmålet genom ett tillskott av cirka 15 nya hyresrätter i ett kollektivtrafikhärläge vid Bagarmossens centrum.

### En socialt sammanhållen stad

Projektet bedöms kunna bidra till en mer sammanhållen stadsmiljö med stärkta kopplingar till närmiljön såsom Rusthållarvägen och parkstråket som går genom Internationaldagsparken.

### Trygghet

Bebyggelsen kan bidra till en ökad trygghet längs Rusthållarvägen med en genomtänkt placering och utformning.

### Jämställdhet

Ur jämställdhetssynpunkt är det positivt att den tillkommande bebyggelsen förläggs i ett kollektivtrafikhärläge.

### Kulturmiljö i en växande stad

Den nya bebyggelsen kommer att bli ett nytt tillägg i den befintliga miljön. Hänsyn ska tas till stadsdelens kulturhistoriska värden och dess välgestaltade och omsorgsfullt utformade arkitektur. Ny bebyggelse ska även ta hänsyn till den karaktäristiska axeln som

finns i Bagarmossen centrum. Konsekvenserna för kulturmiljön kommer att studeras inom ramen för detaljplan för del Assessorn 2 med flera.

### **Arkitektur och gestaltning**

Bebyggelsen kan, med en genomtänkt gestaltning och en väl avvägd volym, bidra till att stärka gaturummet längs Rusthållarvägen samt tillföra ett positivt inslag i områdets stadsbild.

### **Trafik och mobilitet**

Möjligheterna att bo i området utan bil är goda med närhet till tunnelbanan och ett väl uppbyggt gång- och cykelnät. Genom att bygga om Rusthållarvägen kommer gång- och cykel få ta större plats i gaturummet och stärka kopplingarna med Kärrtorp och Skarpnäck. Angöring ska studeras under planprocessen.

### **Grön och vattennära stad**

Naturvärdesinventeringen från programmet för Bagarmossen och Skarpnäck ska kompletteras med en inventering av skyddsvärda träd. Påverkan på spridningssamband ska studeras under planprocessen.

En dagvattenutredning ska utföras inom ramen för detaljplan för Assessorn 2 med flera. Den kommer att redovisa hur dagvattnet från området ska omhändertas och hur stadens åtgärdsnivå ska klaras.

### **Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Utförande av ny bostadsbebyggelse behöver ta hänsyn till trafikbuller från Rusthållarvägen.

Infiltrations- och avrinningsförhållandena i området kommer att förändras med föreslagen exploatering.

## **Planprocess**

### **Process**

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

**Tidplan**

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Samråd	maj 2023
Granskning	november 2024
Antagande SBN	juni 2025

**Planavtal**

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att påbörja planläggning av aktuellt område och bedömer att platsen är lämplig för bostäder, i ett attraktivt läge nära till kollektivtrafik och service. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Förslaget innebär att det ursprungliga planområdet för Assessorn 2 m.fl. utökas och kompletteras med aktuell yta inom fastigheten Landsfogden 6 och del av Skarpnäcks Gård 1:1.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att projektet har goda förutsättningar att ytterligare stärka Rusthållarvägens stadsmässiga kvaliteter och att komplettera med ytterligare bostäder inom Bagarmossen.

I planarbetet ska olika alternativ till ny bebyggelse studeras avseende bland annat placering och fotavtryck. Bebyggelsen ska utformas och gestaltas med särskild hänsyn till omgivningen vad gäller kulturmiljö, volym och antal våningar.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas och att ursprungligt planområde för Assessorn 2 m.fl. utökas.

**SLUT**