

**Handläggare**  
Amr Balah  
Telefon 08-508 27 579Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Jordbruksministern 3 i stadsdelen Bagarmossen (60 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Petter Lindencrona

### **Sammanfattning**

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av ny flerbostadsbebyggelse inom fastigheten Jordbruksministern 3. Fastigheten ägs av Rikshem Specialboende AB.

Rikshem Specialboende AB har inkommit med ansökan om planläggning för fastigheten Jordbruksministern 3. Befintlig bebyggelse inom fastigheten avses rivas till följd av en omfattande vattenskada. Idag bedrivs daglig verksamhet i byggnaden som strider mot användningen i gällande detaljplan. Detta innebär att den befintliga byggnaden inte kan utvecklas och förändras då anpassning till både ny verksamhet och annan utformning står i strid med detaljplanens intentioner.

Förslaget omfattar uppförande av flerbostadsbebyggelse om cirka 60 lägenheter. Rikshem har för avsikt att utreda möjligheten att uppföra bostadsrätter i kombination med bostäder för äldre. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.



Översiktskarta med planområdet markerat med röd streckad linje.

## Utlåtande

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av ny flerbostadsbebyggelse om cirka 60 lägenheter inom fastigheten Jordbruksministern 3 i stadsdelen Bagarmossen.

### Bakgrund

Rikshem Specialboende AB har inkommit med ansökan om planläggning för fastigheten Jordbruksministern 3. Befintlig bebyggelse inom fastigheten avses rivas till följd av en omfattande vattenskada. Idag bedrivs daglig verksamhet i byggnaden som strider mot användningen i gällande detaljplan. Detta innebär att den befintliga byggnaden inte kan utvecklas och förändras då anpassning till både ny verksamhet och annan utformning står i strid med detaljplanens intentioner.

#### Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i den nordvästra delen av Bagarmossens stadsdel och är cirka 3800 kvm. Området angränsar till Nackareservatet i norr och väster. I söder och sydöst ligger lamellhusbebyggelse som är byggd kring 1970. I sydväst ligger en förskolebyggnad. Bagarmossens tunnelbanestation ligger inom cirka 800 meter.

#### Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten Jordbruksministern 3 som ägs av Rikshem Specialboende AB.

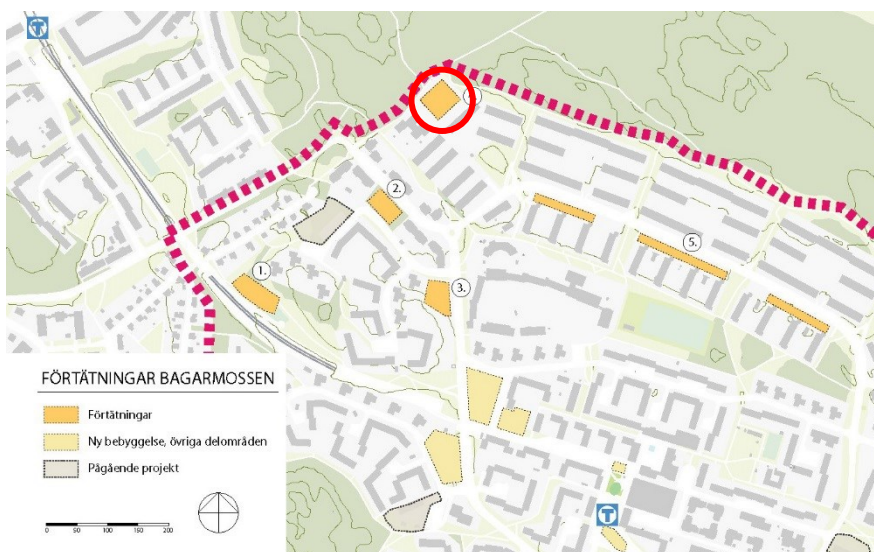
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen beskrivs Bagarmossen-Skarpnäck som ett stadsutvecklingsområde som kan kompletteras med nya bostäder, verksamheter, service, skolor och idrottsytor samtidigt som stadsmiljön berikas med bättre parker och nya offentliga rum.

### Program för Bagarmossen och Skarpnäck

Området ingår i programmet för Bagarmossen och Skarpnäck (godkänt i stadsbyggnadsnämnden 2016-10-27) och planområdet är utpekad för nya bostäder



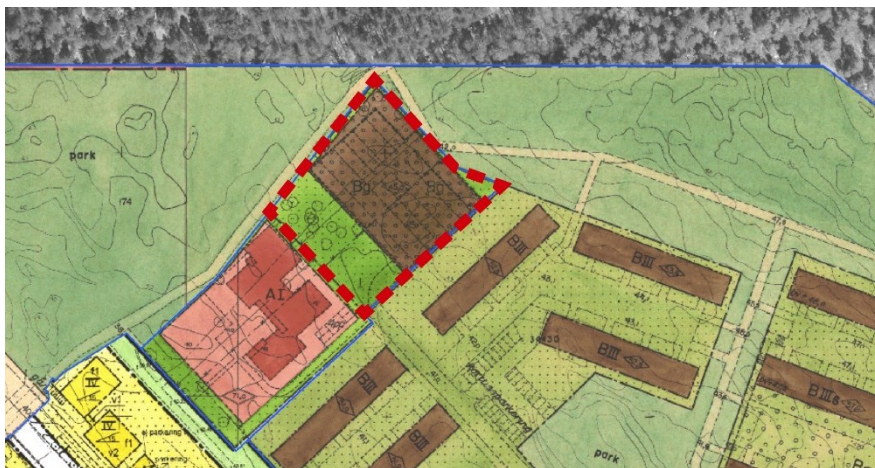
Karta från planprogrammet som visar på föreslagna förtätningar inom Bagarmossen. Planområdet är markerat med en röd cirkel.

### Naturreservat

Planområdet avgränsas av Nackanaturreservat i norr och väster.

### Gällande detaljplan

Planområdet omfattas idag av detaljplanen PL 7962 som medger garage för närboende.



Planmosaik med planområdet markerat med röd streckad linje.

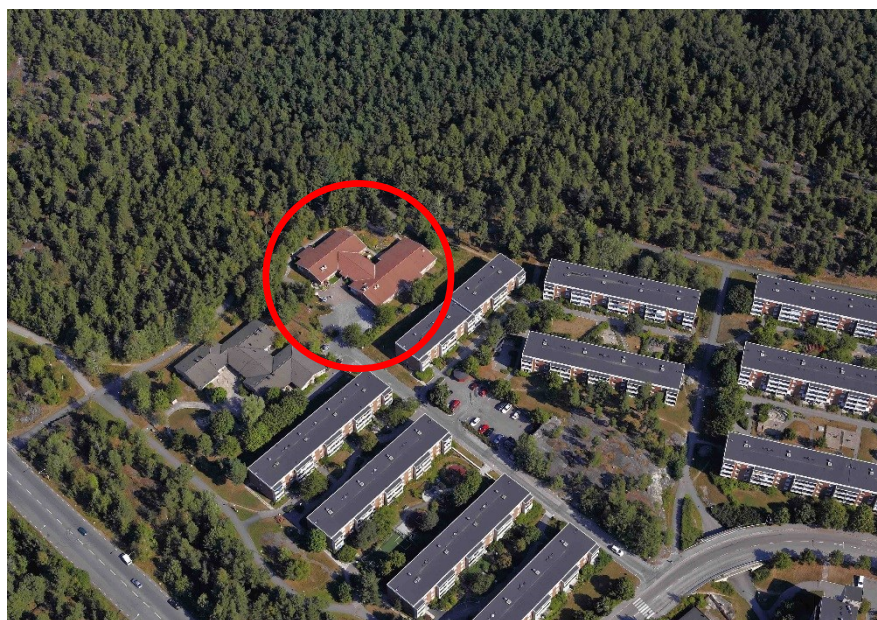


### *Pågående projekt i närområdet*

Väster om planområdet pågår just nu detaljplanearbete för området vid Kärrtorps IP (Dnr 2015-13402 - del av fastigheterna Kärrtorp 1:1, Hammarbyhöjden 1:1 och Skarpnäcks gård 1:1 i stadsdelen Kärrtorp). Förslaget omfattar uppförande av flerbostadsbebyggelse om cirka 600 lägenheter plus en ny förskola.



*Översiktsskarta med planområdet markerat med röd streckad linje och planområdet vid Kärrtorps IP ungefärligt markerat med blå streckad linje.*



*Flygbild över planområdet. Planområdet är ungefärligt markerat med en röd cirkel.*

## Nuvarande förhållanden

### Mark och natur

Planområdet utgörs till största del av en hårdgjord yta och en lägre byggnad där det idag bedrivs daglig verksamhet för utvecklingsstörda. I anslutning till byggnaden finns naturmark. Fastigheten angränsar till Nackareservatet i norr och väster.

Naturvärden inom området är främst kopplade till områdets närhet till Nackareservatet och att området utgör delar av habitatnätverken för groddjur och barrskogsfåglar. Inom området är naturvärden främst kopplade till enskilda träd med högre naturvärden.

### Stads- och landskapsbild

Stadsdelen Bagarmossen är byggd på mark som tillhörde Skarpnäcks Gård. Stadsplanen för utbyggnaden av Bagarmossen var klar 1950 och bebyggelsen växte fram under några år. Stadsplanen karakteriseras av anpassning till naturmarken och bebyggelsen är en blandning av lameller, punkthus och enstaka högre byggnader. På 1960-talet utökades Bagarmossen mot norr med ett stort område vid Byälsvägen där aktuellt planområde ligger.

### Kulturrehistorisk klassificering

Fastigheten är gulmarkerad på stadsmuseets kulturrehistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten med bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturrehistoriskt värde.

### Trafik och tillgänglighet

Planområdet ligger inom cirka 800 meter gångavstånd från Bagarmossens tunnelbanestation och den närmaste busshållplatsen ligger inom cirka 200 meter. Bilangöring till planområdet sker via kvartersmark som tillhör intilliggande fastighet (Jordbruksministern 1).

### Buller

Ljudmiljön inom planområdet är god p.g.a. ett avstånd om cirka 120 meter från närmaste trafikerade väg som är Byälsvägen. Ljudnivån vid planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta 40-45 dBA ekvivalent ljudnivå.

### Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

## Planförslaget

### Beskrivning

Rikshem har inkommit med ett förslag som redovisar tre punkthus med parkering i markplan. Föreslagen bostadsbebyggelse innehåller cirka 60 lägenheter och har en höjd på fyra till sex våningar.

Föreslagen bebyggelse innebär att den befintliga bebyggelsen på platsen rivs och ersätts av nya byggnader. Förslaget kommer att bearbetas och byggnadernas antal, placering och volymer ska studeras vidare i fortsatt planarbete.

## Planförslagets konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbedömning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen baseras på det underlag till behovsbedömning som inkommit från Stadsmuseet, miljöförvaltningen samt brandförsvaret.

### Natur

Marken inom planområdet är ianspråktagen och i huvudsak redan exploaterad. Fastigheten utgörs idag till största del av en hårdgjord yta och en lägre byggnad. I anslutning till byggnaden finns naturmark.

Inom området är naturvärden främst kopplade till enskilda träd med högre naturvärden. En trädinventering med beskrivning av både vitalitet och ekologiska värden samt en utredning av ekosystemtjänster föreslås att genomföras. Genom att bevara vissa befintliga träd och skapa en grönskande gård finns goda förutsättningar till att attrahera delar av exempelvis Nackareservatets fågelfauna, vilket skulle vara ett positivt tillskott till de boende, boendemiljön och biologisk mångfald.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet tillstyrker förslaget och bedömer att det är möjligt att ersätta den befintliga byggnaden med flerbostadsbebyggelse om fyra till sex våningar ur kulturhistorisk synvinkel.

### Trafik

Bilangöring till planområdet sker via kvartersmark som tillhör intilliggande fastighet (Jordbruksministern 1). Bilparkering bör ske i underjordiska garage och angöringen till bebyggelsen ska ske på samma sätt som idag och intrånget i natur- och gårdsmiljön ska minimeras. Frågan ska studeras vidare i fortsatt planarbete.

### Jämställdhet

Nytt tillskott av bostadsbebyggelse i kollektivtrafiknära läge ger förutsättning att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. Det tillhandhåller större flexibilitet, närmare koppling till andra delar av staden och stärka möjligheten att kombinera arbets- och vardagsliv. Ur trygghetsperspektiv bedöms det vara positivt med ny bebyggelse och fler som rör sig i området för att bidra till en ökad känsla av trygghet.

### Buller

Riktvärde för trafikbuller klaras. Ekvivalentnivåerna understiger riktvärdena med cirka 10 dBA.

### Dagvatten

Området är idag redan bebyggt och kommer ersättas med ny bebyggelse vilken innebär att dagvattenmängderna inte avseendevärt kommer att öka från området. Däremot visar skyfallsmodellering för Stockholms stad att det idag finns risk att det samlas vatten i planområdets vid ett kraftigt skyfall. En dagvattenutredning som redovisar hur dagvattnet från området ska omhändertas bör utföras.

### Riskfrågor

#### *Markföroreningar*

Enligt miljöbedömningen finns det ingen kännedom om markföroreningar på platsen. En översiktlig provtagning av markföroreningar bör göras.

### Planprocess

Planarbetet föreslås genomföras med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden föreslås bli efter samrådet.

#### Tidplan för planarbetet

Planen hanteras med standardförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

Start-PM	Kvartal 2 2018
Plansamråd	Kvartal 1 2019
Granskning	Kvartal 3 2019
Antagande	Kvartal 4 2019

Planavtal kommer att upprättas med Rikshem.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda  
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den aktuella platsen är lämplig att pröva för bostadsbebyggelse. Förslaget följer intentionerna i översiktsplanen samt programmet för Bagarmossen och Skarpnäck och är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Platsen har goda förutsättningar för att kunna skapa attraktiva bostäder med tillgång till service och kollektivtrafik samt direkt anknäring till grönområde.

Föreslagen bebyggelse bör ta hänsyn till platsens förutsättningar gällande terrängförhållanden och kulturhistoriska värden. Mötet mellan bebyggelse och Nackareservatet samt entréer och kopplingar till rekreationsområdet för gående och cyklister bör beaktas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande att planarbetet ska påbörjas.

SLUT