

Handläggare
Ays Alayat
Telefon 08-508 27 556Till
Stadsbyggnadsnämnden

Godkännande av förslag till ändring av detaljplan för Jordbruksministern 3 m.fl. i stadsdelen Bagarmossen (65 bostäder)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
2. Förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Monika Joelsson

Tf. stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder
Tf. avdelningschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 65 bostäder i flerbostadshus och en gemensamhetsanläggning för angöring. Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt. Därtill säkerställer planen att gestaltningen av den nya bebyggelsen anpassas till sin omgivning i form och material. Bebyggelsen föreslås i fem våningar med trästomme och träfasad samt detaljer i rött tegel, betong och metall.

Planområdet är beläget cirka 800 meter nordöst om Bagarmossen centrum. Fastigheten ägs av Rikshem Specialboende AB, som även är aktuell byggaktör. Befintlig bebyggelse inom fastigheten avses rivas. Idag bedrivs daglig verksamhet på fastigheten vilket strider mot användning i gällande detaljplan.

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

Bilagor: Planbeskrivning, Plankarta, Samrådsredogörelse GDPR, Granskningsutlåtande GDPR

Plansamråd genomfördes 9 juni 2020 till 10 augusti 2020.
Granskning genomfördes 22 juni 2022 till 30 augusti 2022. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt om att den föreslagna bebyggelsens våningsantal och skala är för hög i förhållande till omgivande 1950-talsbebyggelse. Förslaget innebär en skalförskjutning. Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är föreslagen bebyggelsen är anpassad i volym och gestaltning, genom exempelvis indragna balkonger och platt tak, till kulturhistoriska värden samt bidrar till en god helhetsverkan av platsen. De förändringar som föreslås inför godkännandet är endast av förtydligande och redaktionell karaktär. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planen inte behöver sändas ut på ny granskning. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 65 bostäder. Vidare syftar planen till att säkerställa att gestaltningen av den nya bebyggelsen anpassas till sin omgivning i form och material. Planen ska möjliggöra en gemensamhetsanläggning för angöring.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget cirka 800 meter nordöst om Bagarmossen centrum och omfattar fastigheten Jordbruksministern 3 samt del av Jordbruksministern 2.

Planområdet är cirka 2700 kvadratmeter och utgörs till största del av en byggnad i ett plan samt hårdgjorda ytor i form av gata och markparkering. En mindre del består av gräsytor och skogsmark. Idag bedrivs daglig verksamhet i byggnaden vilket strider mot användningen i gällande detaljplan. Fastigheten angränsar till Nackareservatet och en gångväg i norr och i öster samt till en förskola och bostadsbebyggelse i väster respektive i söder.

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas idag av detaljplanen PL 7962 som medger garage för närboende, antagen 20 juli 1979.



Planmosaik med planområdet markerat med röd streckad linje.

Pågående detaljplaner i området

I närområdet pågår ett flertal andra detaljplaneprojekt:

- Dnr 2005-15250 Kärrtorps IP. Bostäder, lokaler, förskolor och idrottsändamål. Detaljplanen är i granskningsskedet.
- Dnr 2020-05367 Byälvsvägen. Bostäder. Detaljplanen är i granskningsskedet.
- Dnr 2020-05104 Bagarmossens entré (Del av Assessorn 2 m.fl). Bostäder, lokaler, förskolor). Detaljplanen är i samrådsskedet.
- Dnr 2016-19586 Bergholmsbacken, Rustmästaren 2. Bostäder, lokaler, vård, förskolor, skola, idrottsändamål. Detaljplanen är i antagandeskedet.



Karta som visar planområdets avgränsning, samt angränsande pågående detaljplaner eller program.

Markägoförhållanden

Fastigheten Jordbruksministern 3 ägs av Rikshem Specialboende AB. Fastigheten Jordbruksministern 2 ägs av Stockholms stad och upplåts till SISAB med tomträtt.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

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

Program för Bagarmossen och Skarpnäck

Området ingår i programmet för Bagarmossen och Skarpnäck, godkänt i stadsbyggnadsnämnden 27 januari 2016. Planområdet är i programmet utpekad som ett förtätningsområde, varpå planförslaget bedöms följa programmets intentioner.



Karta från planprogrammet som visar på föreslagna förtätningar inom Bagarmossen. Planområdet är markerat med en röd cirkel, programområdets gräns är markerad med röd streckad linje.

Stockholmsförhandlingen

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.

Stockholms byggnadsordning

Den modernistiska planstrukturen i området runt Byälsvägen är välbevarad. Planstrukturen är storskalig och mycket konsekvent utförd. Stadsplanen och bebyggelsen i Bagarmossen som helhet är anpassad till den kuperade skogsterrängen och en stor del av naturmarken är bevarad mellan bebyggelseenklaerna.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Bostäderna runt Byälsvägen byggdes 1969-1971 och är en del av miljonprogrammet. Bebyggelsen består på den norra sidan av Byälsvägen av fyra bostadsenklaver med tre till fyra våningars lamellhus. De är uppförda med betongelement och utvändigt klädda med rött tegel i löpförband och har platt tak. Husen ligger på en höjd och är orienterade i öst-västlig riktning där balkonger på sydsidan är utförda med slutna betongsidor och vit frontplåt.



Snedbild över planområdet. Planområdet är markerat med en röd cirkel.

Kulturmiljö

Den befintliga bostadsbebyggelsen kring planområdet har gulklassats av Stadsmuseet, vilket innebär bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Det finns en likvärdig byggnad, i form av en förskola, på fastigheten Jordbruksministern 2 som representerar en tidstypisk byggnad från 1980-talet och som förmedlar samhällshistoriska värden.

Trafik och kollektivtrafik

Sockenvägen sammanbinder Bagarmossen med Kärrtorp, Enskededalen och Nynäsvägen. Planområdet ligger norr om korsningen mellan Byälsvägen, Rusthållarvägen samt Sockenvägen.

Bilangöring till planområdet sker från Byälsvägen via kvartersmark som tillhör intilliggande fastighet, Jordbruksministern 1. Gatan är dubbelriktad gata med trottoarer.

Norr om planområdet finns en gång- och cykelväg som kopplar till Nackareservatet samt Kärrtorp. Idag saknas gångkoppling mellan Byälsvägen och gång- och cykelstråket som ligger norr om området.

Planområdet ligger cirka 800 meter från Bagarmossens tunnelbanestation samt cirka 1100 meter från Kärrtorps

tunnelbanestation. På Byälsvägen, cirka 200 meter från planområdet, finns en busshållplats vars linje förbinder Bagarmossen med Liljeholmen.

Miljö

Planområdet utgörs till största del av en hårdgjord yta och envåningsbyggnad. I anslutning till byggnaden finns en mindre yta som utgörs av naturmark. Fastigheten angränsar till Nackareservatet i norr.

Naturvärden inom närområdet är främst kopplade till områdets närhet till Nackareservatet som utgör delar av habitatnätverken för groddjur och barrskogsfåglar. Inom planområdet består naturvärdena främst av enskilda träd.

Vattenfrågor

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns risk att det samlas vatten i planområdets östra hörn vid ett kraftigt skyfall.

Planområdet ingår i Strömmens tillrinningsområde. Dagvatten avrinner norrut mot gång- och cykelvägen och Nackareservatet. I den del av planområdet som utgörs av väg och parkeringsyta avrinner dagvatten mot bostadsbebyggelsen i söder. Dagvatten från vändplan och parkeringar leds till gallerbrunnar och vidare till ledningsnätet.

Service, idrott och kultur

I planområdets närhet finns flera förskolor och skolor. En förskola ligger i anslutning till planområdet. Bagarmossens skola ligger på cirka 350 meters gångavstånd. Bagarmossens vårdcentral och hemtjänst är belägen på cirka en kilometers gångavstånd.

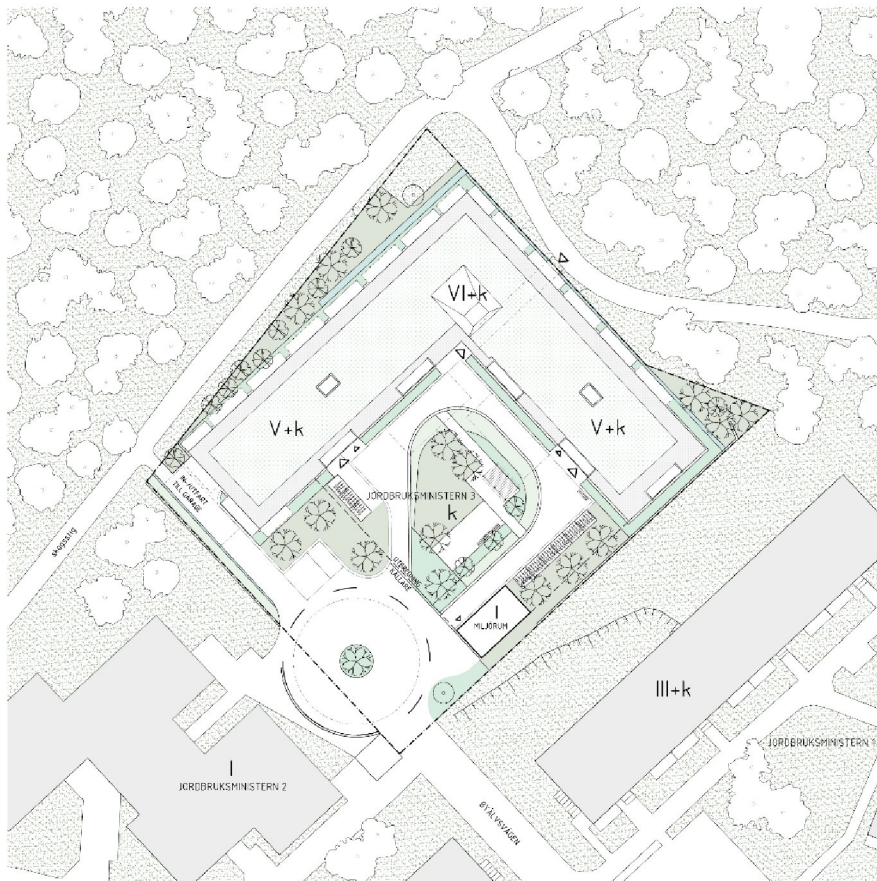
Cirka 800 meter från planområdet ligger Bagarmossen centrum och cirka en kilometer bort ligger Kärrtorps centrum. I båda dessa lokala centrum finns tunnelbana och närservice såsom livsmedelsbutik, apotek och restauranger. Utöver dessa finns tandvårdcentral och bibliotek i Bagarmossen centrum.

600 meter norr om planområdet ligger Kärrtorps idrottsplats med bland annat tennishall och isrink. Bagarmossens bollplan är belägen cirka 600 meter söder om planområdet. I angränsning till planområdet finns Nackareservatet med möjlighet till friluftsliv.

Planförslaget

Den nya byggnaden föreslås i fem våningar med platt tak som ansluter till omgivande bebyggelses takform. Samtliga fasader ska utföras i trä för att harmonisera med Nackareservatet. Byggnaden öppnar sig mot en bostadsgård i söder och mot skogen finns

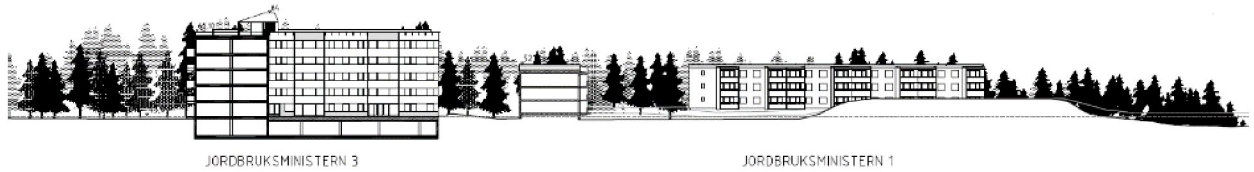
balkonger som skapar kontakt mellan byggnaden och natur. Byggnaden är placerad så att siktlinjer mot Nackareservatet bevaras. Den nya byggnaden placeras cirka 15 meter från befintliga bostadshus och cirka 20 meter från förskolan.



Situationsplan (illustration: Esencial arkitekter).



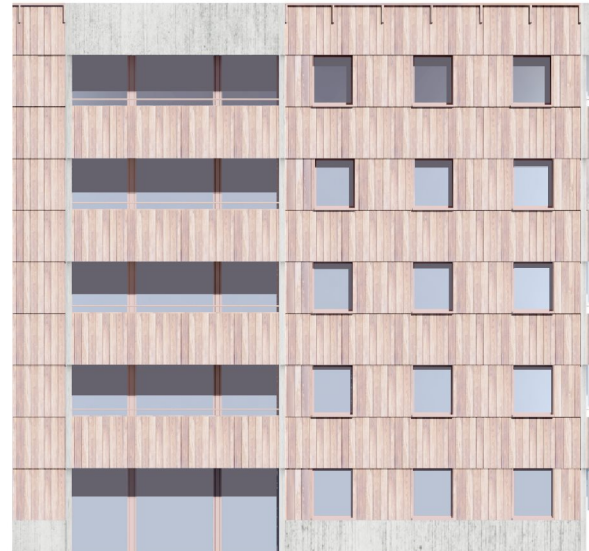
Perspektivbild på bebyggelsevolymen samt gården (illustration: Esencial arkitekter).



Sektion genom förslaget mot nordost som visar ny bebyggelses (t.v.) relation till befintlig bebyggelse (t.h.) (Illustration: Esencial arkitekter).



Perspektivbild i gatuvy, sett mot norr (Illustration: Esencial arkitekter).



Illustrationsbild på fasaddetaljer mot natur (t.v.) och mot gård (t.h.) (Illustration: Esencial arkitekter)

Biltrafik

Planområdet angörs via en gata som ligger på kvartersmark. Parkering för de boende ska lösas inom kvartersmark i form av ett underjordiskt garage. Infart till garaget planeras på den sydvästra gaveln. Det projektspecifika parkeringstalet är 0,51. Föreslagen lägenhetsfördelning ger ett behov av 33 parkeringsplatser.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkeringstalet för området är 3,76 parkeringsplatser per 100 kvadratmeter BTA, vilket ger ett behov av cirka 243 platser.

Cykelparkering föreslås både på gårdsplanen och i garaget.

Väderskydd för cykelparkering på bostadsgården föreslås uppföras.

Tillgänglighet och angöring

Angöring till Jordbruksministern 2 och 3 kommer att lösas med en vändplan som ska säkerställas genom en gemensamhetsanläggning som omfattar båda fastigheterna. Förskolans angöring och leveranser förändras inte av planförslaget.

Angöring inom 10 meter från alla entréer är möjlig. Tillgänglig parkering avses finnas på gårdsplanen och kan även lösas i garaget. Totalt förslås tre tillgängliga parkeringsplatser.

Planförslagets konsekvenser

Förslaget är i enlighet med översiktsplanens stadsbyggnadsmål och utbyggnadsstrategier.

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppnå stadens bostadsmål och åtaganden genom att möjliggöra cirka 65 bostäder.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget bedöms ha positiva konsekvenser för det lokala näringslivet i Bagarmossen, genom att underlaget för service ökar.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget innebär rivning av en gulklassad byggnad i samband med genomförandet av planförslaget. Eftersom byggnaden är vattenskadad bedöms ett bevarande av byggnaden inte vara försvarbart i förhållande till det kulturhistoriska värdet. På fastigheten Jordbruksministern 2 finns en tidstypisk förskola som fortsatt förmedlar samhällshistoriska värden från närområdet.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Cirka 64 procent av bostadsbeståndet i Bagarmossen består av hyresrätter. Samrådsförslaget innehåller 65 bostäder som föreslås upplåtas som bostadsrätt vilket bidrar till att skapa en större variation av upplåtelseformer i Bagarmossen.

Förslaget tydliggör kopplingen mellan gång- och cykelvägen norr om planområdet och Byälsvägen genom att en tydlig passage

tillskapas. Bostadsentréer och bostäder med fönster mot stråket till och från Nackareservatet skapar även en ökad känsla av trygghet.

Planförslaget skapar förutsättningar för ett enkelt vardagsliv, med tillgång till service och arbetsplatser i närområdet. Förstärkningar i gång- och cykelnätet samt god tillgänglighet till kollektivtrafik underlättar resande utan bil.

Bedömningen är att planförslaget innebär en lugn och trygg yta för barn att vistas på med en tydligare hemvist och fler ögon på platsen. Detta kan främja barn och ungas utevistelse vilket bidrar till flera positiva hälsoaspekter. Planförslaget bedöms även förstärka Bagarmossens koppling till Nackareservatet och vidare mot Kärrtorps IP med trygga och belysta gångvägar, vilket bedöms gagna barn och unga.

Trafik och mobilitet

Ett genomförande av detaljplanen beräknas inte ha några större effekter på trafikrörelser i området. Kopplingen mellan Byälvsvägen till Nackareservatet förstärks.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Bebyggelsen har till stor del placerats och utformats för att möjliggöra en solbelyst gård. Byggnaden har försetts med träfasad för att harmonisera med omgivande bebyggelse samt givits ett platt tak som ansluter till omgivande taklandskap.

Kulturliv, idrott och rekreation

Närheten till att utöva idrott och ta del av kulturella aktiviteter i närområdet ger stora möjligheter. Planområdet ligger intill Nackareservatet och planförslaget skapar möjlighet för boende att ta del av de rekreativa möjligheterna i Nackareservatet till fots.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Genom att bevara vissa träd, möjliggöra planterbart bjälklag ovan garage och planlägga förgårdsmark skapas goda förutsättningar att attrahera delar av exempelvis Nackareservatets fågelfauna, vilket bedöms vara ett positivt tillskott till de boende och för biologisk mångfald.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från

planområdet fördröjs inom fastigheten innan det leds vidare ut på ledningsnätet till Strömmen.

Teknisk försörjning

Byggnaden ansluts till befintliga vatten- och avloppsnät. Fastigheten är idag ansluten till bergvärme och planeras för att fortsättningsvis vara så. Byggnaden ansluts även till befintlig el- och telenät.

Planprocess

Process

Planen genomförs med standardförfarande.

Samråd genomfördes 9 juni 2020 till 10 augusti 2020.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Fleminggatan 4, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i tisdagen den 2 juni 2020. På grund av coronapandemin (covid-19) hölls inte något allmänt samrådsmöte.

Granskning genomfördes 22 juni 2022 till 30 augusti 2022.

Planförslaget var under tiden utställt i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Samlade synpunkter

Under samrådet inkom 15 yttranden, varav fem var utan erinran. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men hade synpunkter gällande dagvattenhantering, geoteknik, kulturmiljö, tillgänglighet, ansvarsfördelning, samt genomförande- och samordningsfrågor. Inga sakägare eller övriga boende har framfört synpunkter på planförslaget.

Synpunkterna under samrådet föranledde bland annat att bebyggelsens placering och gestaltning omarbetades med syfte att i högre grad anpassas till omgivande planmönster och formspråk.

Under granskningen inkom åtta yttranden, varav en var utan erinran. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt om att bebyggelsens våningsantal och skala är för hög i förhållande till omgivande 1950-talsbebyggelse. Länsstyrelsen framhöll i sitt granskningsyttrande att planförslaget inte i tillräcklig omfattning visar på riskerna för översvämning vid skyfall mot intilliggande bebyggelse och vägar utmed Byälvsvägen, utanför planområdet.

Rättelse och uppdatering av planhandlingar inför antagande

De förändringar som föreslås inför antagande är av förtydligande och redaktionell karaktär. Stadsbyggnadskontorets bedömning är därför att planen inte behöver sändas ut på ny granskning.

Nedanstående revideringar av planhandlingar och underlag till detaljplan har gjorts efter granskning:

- Komplettering i planbeskrivningen med information om anmälan av påträffade markföreningar.
- Revidering i planbeskrivningen avseende rättigheter.
- Komplettering av dagvattenutredning och planbeskrivning med information om eventuell översvämningsrisk utanför planområdet.
- Komplettering av planbeskrivning med information om hur VA-ledningar kan kopplas till övergripande system.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Beslut om att påbörja planarbete beslutades i stadsbyggnadsnämnden 18 april 2018 § 8 i enlighet med kontorets förslag.

Beslut om att godkänna redovisningen av plansamrådet och att ge kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen beslutades i stadsbyggnadsnämnden 4 februari 2021 § 27 i enlighet med kontorets förslag.

Undersökning om 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

Godkännande i stadsbyggnadsnämnden	10 november 2022
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 1 2023

Planavtal

Planavtal har tecknats med Rikshem Specialboende AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den planerade bebyggelsen innebär att ett värdefullt tillskott av bostäder kan skapas i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge, med direkt närhet till Nackareservatets grönområde. Bostäderna utgör ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och att uppnå de 45 900 bostäder som Stockholms stad har åtagit sig att planera inom tunnelbanans influensområde till år 2030. Detaljplanen bidrar till intentionerna i översiktsplanen liksom i programmet för Bagarmossen och Skarpnäck.

Kontoret kan konstatera att vissa inkomna yttranden belyser att den föreslagna bebyggelsens våningsantal och skala är för hög i förhållande till platsens förutsättningar, kulturvärden, stadsbild och intresset av god helhetsverkan. Föreslagen bebyggelsens placering och gestaltning har utformats med intentionen om ett inordnande till närmiljöns planmönster och formspråk för denna del av Bagarmossen. En hänsynsfull anpassning har skett till närliggande bebyggelse, med en öppen struktur och rena byggnadsvolymer.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är föreslagen bebyggelsen är anpassad i volym och gestaltning, genom exempelvis indragna balkonger och platt tak, till kulturhistoriska värden samt bidrar till en god helhetsverkan av platsen. Planförslaget bedöms i sin helhet utgöra en lämplig avvägning mellan både allmänna och enskilda intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

SLUT