

**Handläggare**  
Golnaz Mirheidari  
Telefon 08-508 27 383**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Artigheten 1 m.fl vid Rusthållarvägen i stadsdelen Bagarmossen (120 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz  
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson  
Avdelningschef

Anna Wallström  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen möjliggör för cirka 120 bostäder varav cirka 12 LSS-boende genom förtätning längs Rusthållarvägen. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätter och bostadsrätter.

Planförslaget överensstämmer med inriktningen i översiktsplanen och program för Bagarmossen och Skarpnäck. Bostäderna inom planförslaget är ett viktigt bidrag till uppfyllandet av stadens mål för att bygga 140 000 bostäder till år 2030. Dessutom ligger de inom tunnelbanans influensområde och är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Bebyggelsen ska utformas som ett sammanhållet tillägg för att skapa ett tydligt och inramat gaturum. Den gröna karaktären i området bibehålls genom att eftersträva att bevara tallar och berghällar samt tillskapa grön förgårdsmark framför husen. Bebyggelsen ska anpassas till befintlig bebyggelse i Bagarmossen i höjd och gestaltning och skapa tryggare gatumiljö längs Rusthållarvägen genom att entrétätheten ökar i området.

Planen syftar även till att utveckla en tydligare entré till angränsande naturreservat. Dessutom förbättras förutsättningarna för gående längs Rusthållarvägen bland annat med breddning av delar av gångbanor. Parkering avses förläggas i garage under mark.

Inom planområdet finns idag en friliggande gruppbostad som föreslås rivas och ersättas med bostäder och ett LSS-boende.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Fastigheten Artigheten 1 ägs av fastighetsägaren Mofast Invest AB. Resterande mark inom planområdet ägs av Stockholms stad.

Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning i november 2023. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

## UTLÅTANDE

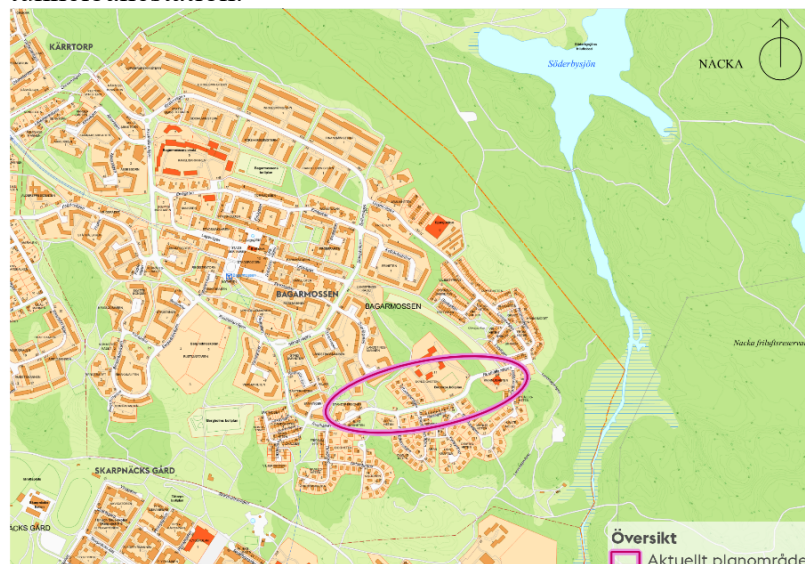
### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge i Bagarmossen. Planen ska bidra till ett levande och tryggt gaturum genom att ny bebyggelse placeras med entréer mot gatan. Den nya bebyggelsen föreslås därutöver tillföra stadskvaliteter och goda boendemiljöer anpassade till förutsättningarna i området genom att skapa ett attraktivt gaturum samt en mer levande och trygg gatumiljö. Vidare syftar planen till att skapa en tydligare entré till angränsande naturreservat och förbättrade förutsättningar för gående längs Rusthållarvägen.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet ligger i stadsdelen Bagarmossen och omfattar del av Rusthållarvägen i anslutning till Nackareservatet och är cirka 2,4 hektar stort. Planområdet ligger cirka 700 meter från Bagarmossens tunnelbanestation.

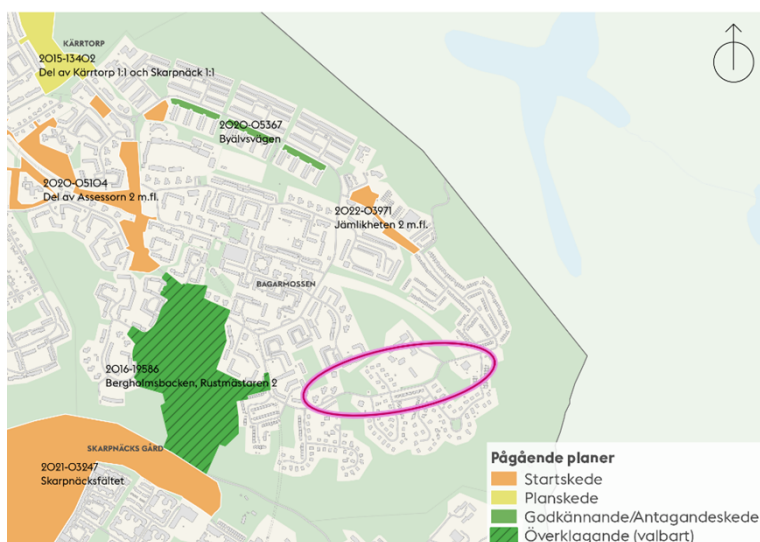


Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

### Pågående detaljplaner i området

I närheten av planområdet pågår planarbete för ett antal detaljplaner:

- *Detaljplan för Jämlikheten 2 m.fl. (2022-03971, Start-PM):*  
Planen bedöms ge möjlighet till cirka 140 bostäder.
- *Bergholmsbacken, Rustmästaren 2 (2016-19586, antagande):*  
Planen innehåller cirka 700 bostäder, varav 72 utgör vårdbostäder. Planen innehåller också två förskolor, en grundskola (1200 elever) och en idrottshall.
- *Del av Assessorn 2 m.fl. (2020-05104, inför samråd)*  
Planen innehåller cirka 525 bostäder med lokaler i strategiska lägen.
- *Byälvsvägen (2020-05367, antagande)*  
Planen innehåller cirka 225 bostäder.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

### Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av:

- *Stadsplan för del av stadsdelen Skarpnäck (Bagarmossen VI) i Stockholm (Pl. 3900):*  
Detaljplanen anger allmänt ändamål, park och specialområde för trafik ändamål. Antagen 1951.
- *Detaljplan för kvarter Artigheten mm inom stadsdelen Bagarmossen i Stockholm (Dp 90033):*  
Detaljplanen anger gruppboheter, elnätsstation och naturområde. Antagen 1991.

Genomförandetid för gällande planer har gått ut.

### Markägförhållanden

Fastigheterna som berörs i detta detaljplanearbete är del av Skarpnäcks Gård 1:1 och fastigheten Bagarmossen 1:3 som ägs av

Stockholms stad och fastigheten Artigheten 1 som ägs av Mofast Invest AB.

## Relaterade beslut och styrande dokument

### Riksintressen

I anslutning till planområdet finns Nackareservatet. Reservatet är utpekad riksintresse för friluftsliv. Planområdet berörs inte av något annat riksintresse.

### Översiktsplan

Bagarmossen är utpekad som stadsutvecklingsområde med goda möjligheter för fortsatt komplettering med bostäder, bättre gatumiljöer och mötesplatser med utgångspunkt i nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Området ingår även i ett lokalt samband mellan Bagarmossen och Skarpnäck där det är viktigt med åtgärder för att stärka kopplingarna mellan stadsdelarna. Fler och tydligare entréer till Nackareservatet pekas ut för att bättre tillvarata dess stora värden.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen då den möjliggör nya bostäder i ett område utpekad för komplettering och föreslår skapa en tydlig entré till Nackareservatet med mindre platsbildning.

### Stockholms byggnadsordning

Den västra delen av planområdet karaktäriseras av Bagarmossen som grannskapsenhet med terränganpassade lameller. Nya byggnader ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse utifrån en sammanhållen gestaltningssidé. Den bostadsnära naturmarken ska tas tillvara och byggnaderna ska anpassas till terrängen och naturkaraktären med förgårdsmark i gaturummet. Parkeringsytor på förgårdsmark och bostadsgård ska undvikas. Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till Bagarmossens grannskapsenhetsskäraktär och säkerställa att skapa en god helhet längs Rusthållarvägen.

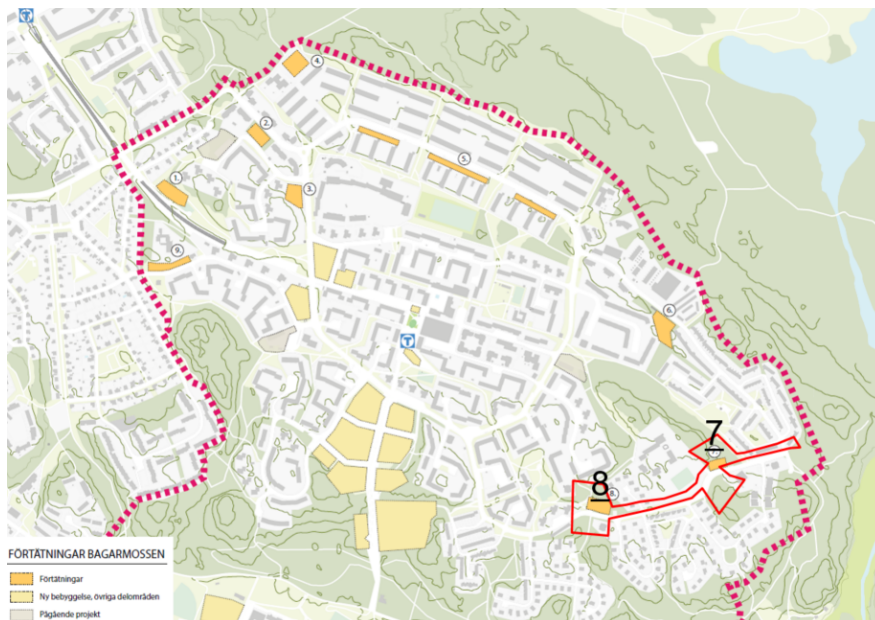
### Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Den östra delen av planområdet har en mer småskalig karaktär och är omringat med villor och småhus. Utveckling av ny bebyggelse bör beakta närliggande bebyggelses karaktär samt bibehålla gaturummens gröna karaktär. Den bör utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

### Program

Programmet för Bagarmossen och Skarpnäck godkändes av stadsbyggnadsnämnden i oktober 2016. Programmet visar förslag till hur Bagarmossen och Skarpnäck kan kopplas samman och hur ny bebyggelse kan komma till samtidigt som natur- och kulturvärden behålls och utvecklas.

Förutom de större sammanhängande ytor som föreslås bebyggas i programmet finns nio mindre områden i Bagarmossen där förtätning föreslås prövas. Denna detaljplan omfattar två av de områdena; vid Brotorpsskolan (område 7) och vid gångstråk (område 8).



*Illustration från Program för Bagarmossen och Skarpnäck som redovisar förslag till område för förtätningar i Bagarmossen. Planområdets preliminära avgränsning markerat med röd linje.*

## Kommunala beslut i övrigt

### Markanvisning

Den 9 november 2023 förväntas exploateringsnämnden markanvisa delar av planområdet till Nordfeldt.

### Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse 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, vilket bland annat omfattar Bagarmossen.

## Nuvarande förhållanden

### Markanvändning

Fastigheten Artigheten 1 regleras med markanvändningen *gruppbostad*. Fastigheten består av en byggnad innehållandes en friliggande gruppbostad. En elnätsstation finns i fastigheten Bagarmossen 1:3. Resten av planområdet utgörs av naturmark med inslag av ädellövskog och barrskog.



## Stadsbild och karaktär

Bagarmossen är till största delen utbyggt under 1950-talet med terränganpassade halvöppna kvarter och en centrumanläggning. Stadsdelen präglas av mycket grönska med bevarad natur i park- och gaturum.

Den angränsande bebyggelsen omkring planområdet består främst av radhus, kedjehus, småhus och villor i en eller två våningar med putsade fasader och sadeltak. Väster om planområdet står tre punkthus och därefter lamellhusbebyggelse i tre till fyra våningar med puts- respektive tegelfasader och sadeltak.



Bilden visar Rusthållarvägen med fastigheten Artigheten 1 till höger.



Bilden visar dagens entré till Nackareservatet.



Bilden visar Rusthållarvägen mot Nackareservatet.



Bilden visar de befintliga bebyggelsen längs Rusthållarvägen.



Karta som visar nuvarande stadsbilden och planområdets preliminära avgränsning.

### Kulturmiljö

Bagarmossen är utpekat som kulturhistoriskt värdefullt område. Inom detta område ska särskild hänsyn tas till kulturhistoriska värden. Befintlig bebyggelse på fastigheten Artigheten 1 är streckad i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket betyder att den ännu inte är klassificerad.

Området avgränsas av grönstråket som löper genom Bagarmossen ut mot Nackareservaret och är en komponent i Bagarmossens kulturhistoriska värden, med höga planhistoriska, men även miljö- och karaktärsskapande värden.

### Trafik och kollektivtrafik

Rusthållarvägen är en lokalgata där cykling sker i blandtrafik. Området angörs med bil från Rusthållarvägen och Ljusnevägen som båda är en del av huvudvägnätet i Bagarmossen.

Rusthållarvägen trafikeras av lokalbuss 161, mellan Gröndal-Bagarmossen. Planområdet ligger cirka 700 meter från Bagarmossens tunnelbanestation.

### Miljö

Planområdet utgörs av naturmark med inslag av ädellövskog och barrskog utöver en mer urban grönstruktur. Planområdet angränsar till ESBO och det spridningssamband som kopplar ihop Nackareservatet och Bagarmossensskog-Skogskyrkogården. Planområdet ligger i utkanten av habitatnätverk för eklelvande arter, barrskogsfåglar och groddjur.

Dagvatten från planområdet avleds idag i kombinerat system till Henriksdals reningsverk, med recipient Strömmen vilken det finns miljökvalitetsnormer för som ska uppfyllas.

Det finns flera platser inom eller nära planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Dagvatten- och skyfallshantering kommer studeras under planprocessen.

### Störningar och risker

Enligt Stockholms bullerkarta utsätts planområdet för visst trafikbuller från Rusthållarvägen. Ljudnivån längs gatan ligger på 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå. Maximala ljudnivåer uppgår till cirka 70-75 dBA.

Det finns stor risk för vibrationsstörningar längs Rusthållarvägen.

### Teknisk försörjning

Inom planområdet finns en elnätsstation.

## Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planförslaget innebär en förtätning med cirka 120 bostäder varav 12 LSS-boenden. Förslaget utgörs av fyra delområden placerade längs båda sidorna av Rusthållarvägen. Bebyggelsen föreslås utformas som lamellhus med en sammanhållen gestaltningsidé som anpassar sig till naturen.

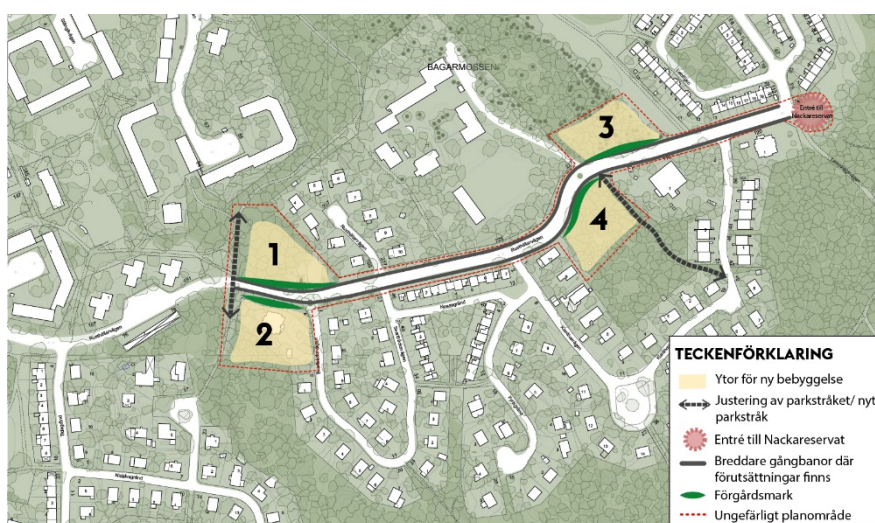
Bebyggelsen föreslås utformas med fyra våningar och huvudentréer placeras mot gatan.

Gångbanor längs Rusthållarvägen föreslås breddas där förutsättningar finns.

Förslaget föreslår även att entré till Nackareservatet tydliggörs och mindre platsbildning skapas. Ett nytt gångstråk vid förskolan Äventyret (öster om delområde 4) föreslås och befintliga gångkopplingar mot Bergholmsparken och Skarpnäck föreslås utvecklas och förbättras. Grönytan vid parkstråket väster om delområde 1 föreslås utvecklas och eventuellt kompletteras med nya funktioner.

Det befintliga huset på fastigheten Artigheten 1 (delområde 2) föreslås rivas och ersättas med bostäder och ett LSS-boende.

Parkering ska hanteras i garage under mark och kan samordnas mellan kvarteren. Befintlig elnätsstation vid delområde 1 föreslås bevaras.



*Illustration visar de nya kvarterens ungefärliga utbredning.*

## Arkitektonisk idé

Förslaget ska bygga vidare på områdets befintliga struktur och hänsyn ska tas till balans mellan två aspekter. Den ena är att komplettera gaturummet på så sätt att Rusthållarvägen är inramat av



bebyggelse på både sidor; den andra är att låta landskapselement såsom skyddsvärda träd och bergknallar bli en del av gaturummet. På så sätt skapas byggda miljöer där grönytor och naturen utgör kvalitativa öppna rum längs gatan.

Utformningen av ny bebyggelse bör ske med samma omsorg som i den befintliga bebyggelsen. Utöver det, eftersträvas att så mycket grönska och naturmark som möjligt sparas i anslutning till befintliga parkstråk för att bevara dessas funktion. Hänsyn ska tas till befintlig terräng och gränser mellan privat och offentligt ska vara tydlig. Bebyggelse ska förhålla sig till grannskapsenhetens karaktär i Bagarmossen för att säkra en god helhet längs Rusthållarvägen.



*Bilden visar ett förslag på bebyggelsestruktur för den nya exploateringen. Exemplet visar en sammanhållen gestaltningsidé där komplettering av gaturummet sker med hänsyn till bevarandet av naturmark. Utöver det illustrerar exemplet ett samspel mellan byggnader och gaturummet samt anslutande naturmark.*

## Planförslagets konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Planområdet ligger inom influensområdet för tunnelbanans utbyggnad. Planförslaget bidrar till att uppfylla bostadsmålet genom ett tillskott av cirka 120 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

### En socialt sammanhållen stad

Förslaget innebär ett mer varierat utbud av bostäder i ett område dominerat av villabebyggelse. Det möjliggör en ökad variation i sammansättningen av befolkningen och kan bidra till minskad segregation. Dessutom möjliggör förslaget för fler människor att bo i den delen av staden och till en mer diversifierad och varierad boendemiljö.

**Trygghet**

Planförslaget bedöms öka tryggheten längs Rusthållarvägen och de allmänna stråken genom att entrétätheten ökar i området, entré till Nackareservatet rustas upp och fler kommer att bo och röra sig under en större del av dygnets timmar.

**Jämställdhet**

Planförslaget innebär en variation av upplåtelseformer och storlekar som möjliggör för fler människor med olika hushållstorlekar och ekonomiska bakgrund att bosätta sig i området. Därtill genom att skapa ett mer levande gaturum under både dag- och kvällstid bedöms förslaget vara positivt ut ett jämställdhetsperspektiv.

**Arkitektur och gestaltning**

Bebyggelsen kan, med en genomtänkt gestaltning och utformning, bidra till att stärka gaturummet längs Rusthållarvägen. Gaturum kommer att upplevas mer variationsrikt, dynamiskt och sammanhållet.

**Trafik och mobilitet**

Planförslaget förbättrar tillgänglighet och framkomlighet för gående genom att trottoaren längs Rusthållarvägen breddas där förutsättningar finns.

Planområdet har goda möjligheter för hållbart resande med närhet till tunnelbana, buss och ett väl uppbyggt gång- och cykelnät.

**Grön och vattennära stad**

Planförslaget innebär ett ianspråktagande av naturmark. Förslaget ska ta hänsyn till ekologiska spridningssamband och främja biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Värdefulla träd ska bevaras i möjligaste mån.

**Kulturliv, idrott och rekreation**

Etablering av en tydlig entré till Nackareservatet skapar bättre orienterbarhet för både dagens och framtida boende.

**Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Utformning av nya bostadsbebyggelse behöver ta hänsyn till trafikbuller från Rusthållarvägen.

Avstånd till befintlig elnätsstation behöver utredas.

Skyfall och dagvatten ska utredas under planarbetet.

## Planprocess

### Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

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 och miljöförvaltningen. Storstockholms brandförsvaret har inte inkommit med underlag men riskfrågorna bedöms som begränsade i detaljplanen och dialog kommer att föras under planprocessen.

### 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:

Start-PM	november 2023
Samråd	oktober 2024
Granskning	september 2025
Antagande SBN	april 2026

### Planavtal

Planavtal ska upprättas med Mofast Invest AB och den byggaktör som exploateringskontoret markanvisar för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att pröva bebyggelse längs Rusthållarvägen. Planen bidrar till ett mer varierat bostadsbestånd i ett kollektivnära läge och med god tillgång till natur. Detta bedöms vara en värdeskapande komplettering i enlighet med översiktsplanens utbyggnadsstrategi.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål med cirka 120 nya bostäder och bidrar till att uppnå stadens åtaganden inom Stockholmsöverenskommelsen.

Planförslaget bedöms stärka gaturummet och förbättra förutsättningarna för gående utmed Rusthållarvägen genom den nya bebyggelsen och utveckling av gångbanorna. Utvecklingen av entré till Nackareservatet med platsbildning bedöms positivt för stadsdelen.

Frågor som behöver studeras vidare i kommande planprocessen är dagvattenhantering och översvämningsrisk, naturvärden samt buller och vibrationer från Rusthållarvägen

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att platsen har goda möjligheter att förtätas, samtidigt som projektet bidrar med mervärden i form av nya bostäder.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT