

Handläggare
Ludvig Holmberg
Telefon 08-508 27 314Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Assessorn 2 m.fl. i stadsdelen Bagarmossen (ca 400 bostäder och förskolor) Tjänsteutlåtande SBN

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Petter Lindencrona

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ca 400 nya bostäder med lokaler i bottenvåningarna och förskolor i stadsdelen Bagarmossen samt att stärka delar av det lokala sambandet till Kärrtorp, som är viktigt för att uppnå målet om en sammanhängande stad.

Planförslaget överensstämmer med inriktningen i översiktsplanen, program för Bagarmossen och Skarpnäck och ligger inom influensområdet för tunnelbanans utbyggnad.

Planförslaget innebär att Bagarmossen kompletteras med fler bostäder och att grönstråket utmed tunnelbanan mellan Länsmansvägen och området strax öster om Rusthållarvägen omgestaltas till ett tryggt och attraktivt område. Miljön ska uppmuntra till gång- och cykeltrafik samt liv och rörelse över dygnet. Vidare syftar planen till att utveckla Rusthållarvägen till en tryggare och mer befolkad gata som ska utgöra en tydlig entré till Bagarmossens centrum.

Marken ägs av Stockholms stad med undantag för fyra fastigheter som upplåts med tomträtt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas förutsatt att planerade markanvisningar genomförs.

UTLÅTANDE

Syfte

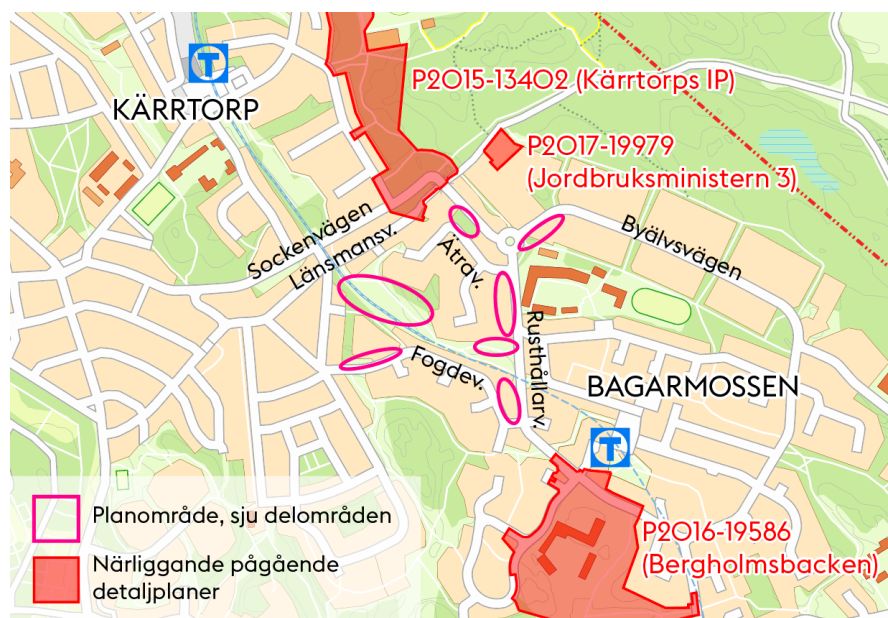
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ca 400 nya bostäder med lokaler i bottenvåningarna och förskolor i stadsdelen Bagarmossen samt att stärka delar av det lokala sambandet till Kärrtorp, som är viktigt för att uppnå målet om en sammanhängande stad. Syftet är i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Projektet bedöms vara värdeskapande genom att omvandla ett otryggt grönstråk med få vistelsekvaliteter till en livfull och trivsamt miljö. Vidare syftar planen till att utveckla Rusthållarvägen till en tryggare och mer befolkad gata som ska utgöra en tydlig entré till Bagarmossens centrum.

Bakgrund

Plandata

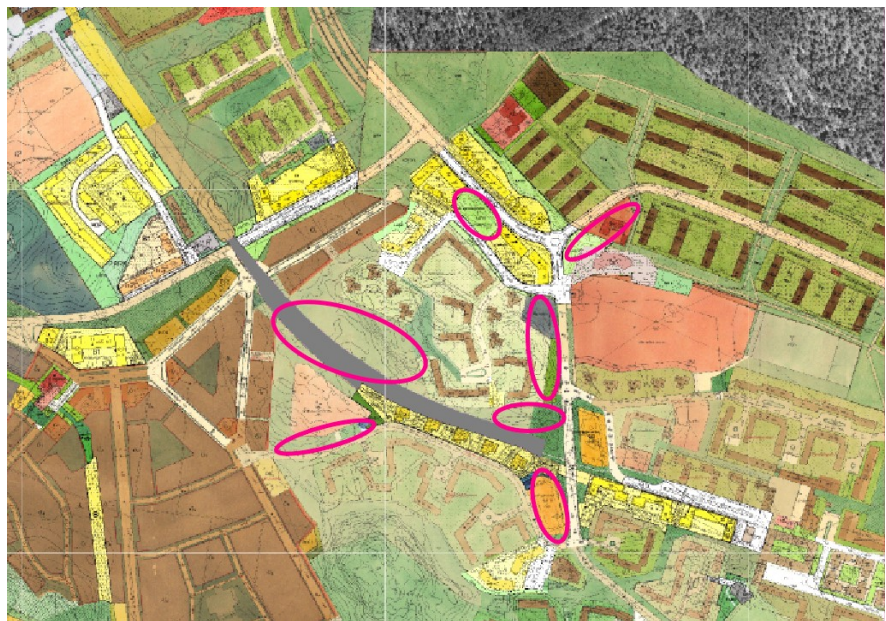
Planområdet omfattar ca tre hektar i stadsdelen Bagarmossen. Planen bedöms preliminärt omfatta fastigheterna Skarpnäcks Gård 1:1, Assessorn 2, Statssekreteraren 1, Ålderspresidenten 2 och Krigsrådet 2-3.



Planområdets läge och preliminära avgränsning fördelat på sju delområden, samt angränsande pågående detaljplaner.

Gällande detaljplaner
Området omfattas av:

- Del av Pl 3765 fastställd 1950 som för området anger park
- Dp 90109 fastställd 1991 som för området anger telekoncentrator
- Del av 2005-03838 fastställd 2006 som för området anger naturområde
- Del av Pl 5219 fastställd 1958 som för området anger park
- Del av Pl 6978 fastställd 1969 som för området anger barnstuga
- Del av Pl 3979 fastställd 1952 som för området anger park, värmecentral, garage, byggnad för mindre industrier eller hantverk
- Del av Pl 3967A fastställd 1952 som för området anger garage, panncentral, tvättinrättning, park och allmän anläggning
- Del av 2004-05330B fastställd 2006 som för området anger parkområde och bostäder



Bilden visar en sammanställd planmosaik av gällande detaljplaner i området. Planområdets preliminära avgränsning markerat i magenta.

Pågående detaljplaner i området

Nordväst om området pågår en detaljplan för ca 600 bostäder vid Kärrtorps IP, Del av Kärrtorp 1:1 och Skarpnäck 1:1 (2015-13402). Norr om planområdet pågår en detaljplan för ca 90 bostäder, Jordbruksministern 3 (2017-19979). Söder om planområdet pågår en detaljplan för ca 700 bostäder, två förskolor och en grundskola, Rustmästaren 2 (2016-19586).

Markägoförhållanden

Lagfaren ägare till Skarpnäcks Gård 1:1 är Stockholms stad. Assessorn 2 och Krigsrådet 3 upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder. Statssekreteraren 1 upplåts med tomträtt till Sisab. Ålderspresidenten 2 upplåts med tomträtt till Telia fastigheter AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen är Bagarmossen utpekad som stadsutvecklingsområde med goda möjligheter för fortsatt komplettering. Det är områden som kan komplettera stadsdelen med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor samtidigt som stadsmiljön berikas med bättre parker och offentliga rum. Genom området löper ett lokalt samband mellan Bagarmossen och Kärrtorp som behöver stärkas. Lokala samband är viktiga för att uppnå målet om en sammanhängande stad. Kopplingar kan ske via olika typer av åtgärder som att utveckla stadsrum med byggande, parkstråk, aktivitetsstråk, målpunkter och omvandlande av gator. Öster om planområdet finns en utpekad viktig mötesplats, Bagarmossens skola. Viktiga mötesplatser har stor betydelse för att uppnå målet om en sammanhängande stad och en god offentlig miljö.

Riksintressen

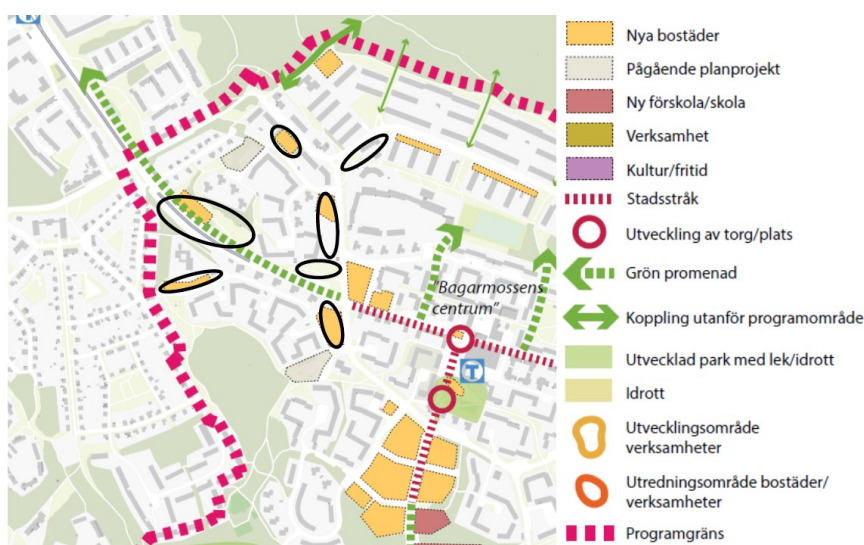
Området berörs inte av något riksintresse.

Program

Programmet för Bagarmossen och Skarpnäck godkändes av Stadsbyggnadsnämnden oktober 2016. Det visar stora stadsutvecklingsmöjligheter. Flera platser inom programområdet är utpekade som lämpliga att pröva för förtätning. Kopplingen till Kärrtorp utmed tunnelbanan och genom grönstråket ska förbättras och upplevas trygg och attraktiv.

Programmet föreslår att detaljplanearbetet ska pröva om Rusthållarvägen som idag är uppbyggd över gång- och cykelstråket kan sänkas. Huvudskälet är att entrén till centrum från väster blir tydligare.

Programmet anger att hänsyn ska tas till befintlig terräng med så små nivåförändringar som möjligt och att kvartersutformning gärna kan ske med halvöppna, luftiga gårdar så att den gröna karaktären kan behållas. Gaturummen föreslås förändras så att bebyggelse kommer nära gatan med entréer som vetter mot dessa. Områdets samband med gång- och cykelstråk bör förstärkas och orienterbarheten ska förbättras.



Utklipp från programmet. Grön streckad pil visar grön promenad/samband. Gula ytor är föreslagna förtätningsområden. Planområdets delområden markerat med svart linje.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut om markanvisning till Svenska bostäder (Assessorn 2 samt del av Skarpnäcks Gård 1:1, område 5 bild s. 6) för 100 hyresrätter togs i exploateringsnämnden 2019. Utöver detta planeras markanvisningar för ca 300 bostadsrätter samt förskolor.

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.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild och planområde

Bagarmossen är till största delen utbyggt under 1950-talet med terränganpassade halvöppna kvarter och med 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.

Planområdet sträcker sig från Sockenvägen i norr till Fogdevägen i söder. I väster avgränsas området av Länsmansvägen och i öster av Rusthållarvägen. Planområdet omfattar följande sju delområden:



Flygfoto över planområdet.



1. Området utgörs av ett obebyggt skogsparti i södersluttning. Träd och växtlighet omsluter ett äldreboende.



2. Området utgörs av parkmark. Här finns en tennisbana. Området är till större delen plan med ett starkt kuperat skogsområde mot norr. Söder om tunnelbanespåret finns ett skogsparti av mindre rekreativt värde.



3. Området utgörs av ett obebyggt bergsparti som sluttar brant mot Sockenvägen. Platsen är svåranvänd som rekreationsyta. Kopplingar till omgivningen behöver förbättras. Trottoar saknas längs Sockenvägen.



4. Området utgörs av förskola i två enplansbyggnader uppförda på 1970-talet. Byggnader föreslås rivas och ersättas med en ny permanent förskola.



5. Området utgörs av en byggnad som uppfördes som panncentral och tvätteri. Används idag som kontor och verkstad. Byggnaden föreslås rivas och ersättas med ett bostadshus med lokaler i bottenvåningen.



6. Området utgörs av parkmark i svag södersluttning. Parken kantas av Rusthållarvägen i öster som är uppbyggd över ett gång- och cykelstråk i tunnelbanans tidigare sträckning. Idag ligger tunnelbanan under mark.



7. Området utgörs av en nedlagd panncentral och ett garage. Byggnaden föreslås rivas och ersättas med bostäder med lokaler i bottenvåningen.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom den del av Bagarmossen som är utpekad som kulturhistoriskt värdefullt område av Stadsmuseet. Inom planområdet finns fastigheter som har klassificerats av Stadsmuseet. En panncentral är grönklassad, vilket innebär bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. En daghemsbyggnad, en industribyggnad och ett garage i området är gulklassade, vilket innebär bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. I angränsning till planområdet finns två grönklassade byggnader, en skola och ett ålderdomshem.

Trafik och kollektivtrafik

Det finns endast en bilväg in till Bagarmossen via Sockenvägen som i sin tur kopplar mot väg 73, Nynäsvägen. Planområdet ligger ca 500 meter från Bagarmossens tunnelbanestation. Busslinje 161, Bagarmossen – Liljeholmen, trafikerar Sockenvägen. Det finns flera anslutningar med gång och cykel till stadsdelen.

Miljö

I samband med programarbetet för Bagarmossen-Skarpnäck har en naturvärdesinventering (NVI) genomförts. Den visar ett flertal värdefulla naturmiljöer inom planområdet.

Det bedöms finnas risk för markföroreningar inom planområdet från tidigare verksamheter.

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

De olika delarna inom planområdet utsätts för trafikbuller från Sockenvägen, Rusthållarvägen och tunnelbanan.

Vattenfrågor

Planområdet ligger inom både Strömmens tekniska avrinningsområde och stadens kombinerade avloppsnät, som avvattnas till Strömmen via Henriksdals reningsverk. Den ekologiska statusen är idag *Otillfredsställande*. Vattenförekomsten uppnår idag *Ej god kemisk status*.

Skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar att det idag finns platser i och i närheten av planområdet där vatten riskerar att samlas vid ett kraftigt skyfall.

Riskfrågor

Planområdet ligger i närheten av spårtrafik och drivmedelsstation. Drivmedelsstation förutsätts läggas ned innan utbyggnad påbörjas.

Arbetsplatser och näringsliv

Inslaget av arbetsplatser är positivt och socialt värdeskapande för området. Idag finns kontorslokaler och andra verksamheter i byggnaden som uppfördes som tvätteri och panncentral. Läget är idag inte det mest attraktiva för av arbetsplatser och byggaktören önskar därför riva byggnaden och utveckla området med fler bostäder.

Grönytor och rekreation

Grönstråket utmed tunnelbanan mellan Länsmansvägen och Rusthållarvägen har få vistelsekvaliteter. Sociotopvärden är naturlek och bollek. Det saknar tydlig gestaltning och upplevs otryggt kvällstid enligt programmet för Bagarmossen och Skarpnäck.

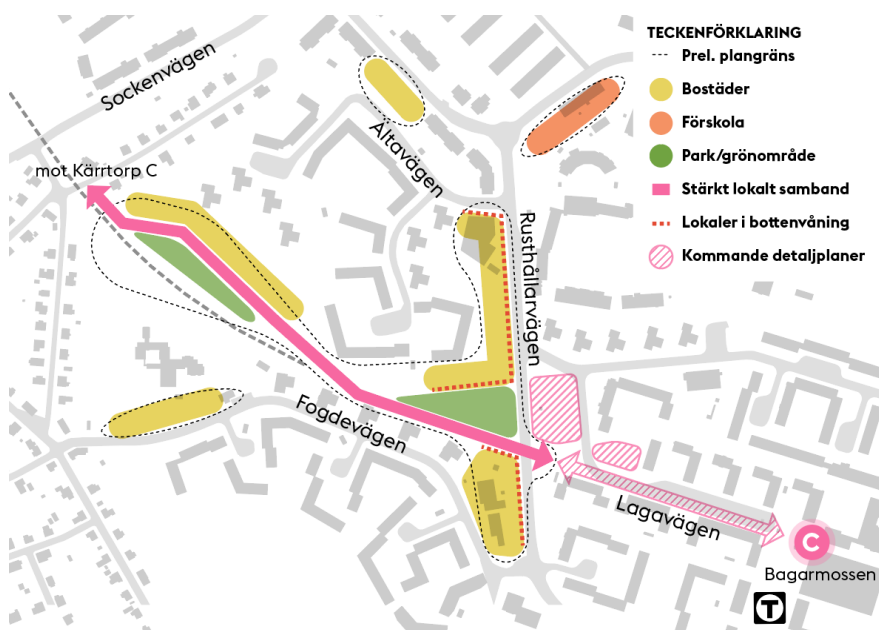
Service, idrott och kultur

Bagarmossens centrum ligger ca 500 meter från planområdet. Här finns Folkets hus, matbutiker, restauranger och caféer samt annan service. Bagarmossens skola och Bagarmossens bollplan ligger i nära anslutning till planområdet. En tillgång för stadsdelen är närheten till Nackareservatet med motionsspår. Inom planområdet finns en förskola och i närområdet finns flera andra förskolor.

Teknisk försörjning
Inom planområdet finns elnätstationer.

Planförslaget

Planförslaget innebär en förtätning med ca 400 bostäder och förskolor i flera delområden. Det innebär även att grönstråket mellan Länsmansvägen och området strax öster om Rusthållarvägen omgestaltas till ett levande och attraktivt område som uppmuntrar till gång- och cykeltrafik, vilket ska stärka det lokala sambandet till Kärrtorp.



*Illustration visar inriktningen för markanvändningen i området.
Planavgränsningen är preliminär.*

Markanvändning

Förslaget bygger i huvudsak på förtätning längs de större gatorna och på obebyggda skogspartier som är svåra att utnyttja för rekreation. Byggnader uppförda som panncentraler förslås rivas och ersätts med bostadshus med lokaler i bottenvåningarna.

En tidig bedömning är att det i området kommer att behövas ca fem nya förskoleavdelningar. De ska i första hand placeras i bostadskvarteren vilket ställer höga krav på planering och utformning av kvarterens gårdar. Om antalet bostäder ökar behöver antalet skol- och förskoleplatser öka proportionerligt i projektet. Det finns en förskola inom planområdet, förskolan Solbacken. Befintliga enplansbyggnader som idag rymmer förskoleverksamhet förslås rivas och ersättas av en ny byggnad med plats för fler avdelningar.

Stadsbild

Tillkommande bebyggelse ska ges ett medvetet förhållningssätt till omgivningarna. Hänsyn ska tas till befintlig terräng och gränser mellan privat och offentligt ska vara tydlig.

Ny bebyggelse längs Rusthållarvägen föreslås ligga nära gatan med bottenvåningar som utformas så att verksamheter kan inrymmas. Det ska ge Rusthållarvägen en mer stadsmässig karaktär.

Ny bebyggelse längs grönstråket ska bidra till att stärka det lokala sambandet, bland annat genom aktiva bottenvåningar och byggnadsvolymer som förtydligar stråkets riktning. Placering och utformning bör sträva efter att så mycket grönska och naturmark som möjligt sparas för att bevara grönstråkets funktion, att vara en grön lunga i området.

Husen föreslås bli fyra till sex våningar höga. Ett fristående högre hus kan prövas på en strategisk plats.

Utformningen av de nya husen bör ske med samma omsorg som i den befintliga bebyggelsen. Alla byggnader och bostadsgårdar ska utföras med en ambitiös gestaltning och utgå från en arkitektonisk idé som kan beskrivas på ett tydligt sätt.

Grönstråket och gator inom planområdet ska bli attraktiva och levande stadsmiljöer.

Parkeringar och trafik

Parkeringar för de nya bostäderna ska lösas i garage och följa stadens parkeringsnorm. En genomgående gata behöver tillskapas för att klara tillgängligheten till de planerade bostäderna i området längs parkstråket. Den föreslagna bebyggelsen kommer i övrigt inte att leda till några avgörande förändringar för det lokala vägnätet.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget innebär fler bostäder i ett område med redan utbyggd infrastruktur och god tillgång till kollektivtrafik och service. Det bidrar därmed till ett resurs- och kostnadseffektivt markutnyttjande. Planförslaget ligger i linje med stadsbyggnadsmålet ”En växande stad” och bidrar till målet om att Stockholm ska kunna fortsätta att växa och utvecklas som en öppen, tolerant och välkomnande stad med olika typer av bostäder. Förslaget möjliggör för fler människor att bo i en attraktiv del av staden och till en mer diversifierad och varierad boendemiljö. Behovet av förskoleplatser som planförslaget genererar ska hanteras inom planområdet.

Förslaget innebär en förtätning som kan påverka utsikt och ljusförhållanden för delar av den befintliga bostadsbebyggelsen negativt.

Kulturmiljö i en växande stad

Förslagets konsekvenser på stadsbild och det kulturhistoriska värdet kommer att utredas under planarbetet.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Förslaget innebär ett varierat utbud av bostäder i stadsdelen. Det möjliggör en ökad variation i sammansättningen av befolkningen. Stadsdelar där det finns bostäder för människor med olika bakgrund, familjeförhållanden, ekonomiska förutsättningar, preferenser och som befinner sig i olika skeden av livet har goda möjligheter att utvecklas positivt avseende social hållbarhet.

Trygghet

Planförslaget bedöms öka tryggheten i området bland annat genom aktiva bottenvåningar, tydliga gränser mellan offentligt och privat samt siktlinjer genom området. Den nya bebyggelsen ska bidra till ett tryggare offentligt rum där fler vistas under en större del av dygnets timmar. Befintlig planskild passage under Rusthållarvägen ska utformas mer inbjudande. Gång- och cykelstråken är särskilt viktiga för barn, unga och äldre som i stor utsträckning är hänvisade till dessa i sin vardag

Jämställdhet

Generellt ökad trygghet i stadsmiljön har positiva effekter på jämställdhet då fungerade, trygga och säkra stadsmiljöer gynnar främst kvinnor. Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

En barnkonsekvensanalys ska tas fram under planarbetet. Projektet påverkar barns livsmiljö och bland annat kan intentionen att skapa nya trafikintegrerade stadsrum ge positiva effekter för trafiksäkerheten för barn.

Trafik och mobilitet

Enligt stadens Framkomlighetsstrategi kommer resandet alltmer behöva ske med kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik. Dessa transportslags förutsättningar behöver utvecklas inom planområdet. Möjligheterna att bo i området utan bil är goda. Området har närhet till tunnelbana och buss samt ett väl uppbyggt gång- och cykelnät. Befintlig gång- och cykeltunnel avses bevaras då den ger en gen och trafiksäker förbindelse. Fler boende i området utökar underlaget och möjligheterna till god kollektivtrafikförsörjning.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Ny bebyggelse innebär positiva konsekvenser för upplevelsen av den offentliga miljön. Bebyggelsen ska utformas för att skapa en attraktiv och trivsamt miljö. Eventuella konsekvenser på kulturhistoriska värden ska beskrivas

Kulturliv, idrott och rekreation

Grönstråket som kan användas för olika former av sport och rekreation ska bevaras och utvecklas. Det kan kompletteras med fler vistelsevärden i samband med exploateringen av området. Kopplingar för gång och cykel till Nackareservatet med stora rekreativsmöjligheter avses förbättras med planen.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Naturvärdesinventeringen (NVI) från programmet ska kompletteras med en inventering av eventuell förekomst av skyddsvärda träd.

Ny bebyggelse föreslås till stor del utmed befintliga gator och på mark som redan är tagen i anspråk för bebyggelse. Ny bebyggelse ska kanta grönstråket så att så lite värdefull rekreativsyta som möjligt tas i anspråk.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Utförande av ny bostadsbebyggelse behöver ta hänsyn till både trafikbuller och buller från tunnelbanan.

Idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. En dagvattenutredning som visar hur dagvatten från området ska omhändertas, hur miljökvalitetsnormerna ska följas och hur negativa effekter av skyfall kan förebyggas ska tas fram.

Tillgängligt underlag indikerar risk för markföroreningar i bygganden som används som kontor kopplat till historisk verksamhet, tvätterier. En översiktlig provtagning av markföroreningar ska göras.

Teknisk försörjning

Idag finns elnätstationer inom området som kommer att behöva flyttas och eventuellt inhysas den nya bebyggelsen. Den nya bebyggelsen innebär även behov av utbyggd teknisk försörjning i området.

Planprocess

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet.

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

Start-PM	November 2020
Samråd	September 2021
Granskning	Mars 2022
Antagande	Juni 2022

Tidplanen förutsätter att planavtal skrivs, att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter som inte kunnat förutses.

Planavtal

Planavtalet ska tecknas med de ingående byggaktörerna för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättandet av detaljplaner.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att påbörja planläggning av aktuellt område. Fler bostäder bidrar till Stockholms bostadsmål och är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen. Förslaget bedöms kunna stärka och utveckla det lokala sambandet till Kärrtorp, som är viktigt för att uppnå målet om en sammanhängande stad. Förslaget följer intentionerna i översiktsplanen samt programmet för Bagarmossen och Skarpnäck. Frågor av särskild vikt att studera i planprocessen är hur förslaget hanterar mötet med park- och naturmark, gator samt befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT