

Handläggare
Ays Alayat
Telefon 08-508 27 556Till
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning av detaljplan för Jordbruksministern 3 och del av Jordbruksministern 2 (90 bostäder)

Förslag till beslut

1. Att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet.
2. Att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Petter Lindencrona

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av ny flerbostadsbebyggelse med cirka 90 bostäder, upplåtna med bostadsrätt, inom fastigheten Jordbruksministern 3 och del av Jordbruksministern 2. Planen möjliggör ett tillskott av attraktiva, naturnära bostäder nära service och allmänna kommunikationer inom stadsutvecklingsområdet Bagarmossen-Skarpnäck, samt ingår i tunnelbaneöverenskommelsens influensområde.

Fastigheten ägs av Rikshem Specialboende AB. Befintlig bebyggelse inom fastigheten avses rivas till följd av en omfattande vattenskada. Idag bedrivs äldreboende i bebyggelsen vilket strider mot användningen i gällande detaljplan.

Plansamråd pågick under perioden 9 juni till 10 augusti 2020. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller kulturmiljö, dagvattenhantering, geoteknik, tillgänglighet, ansvarsfördelning, samt genomförande- och samordningsfrågor.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Bilagor: Samrådsredogörelse GDPR,**Planbeskrivning,**Plankarta*

UTLÅTANDE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av ny flerbostadsbebyggelse om cirka 90 bostäder inom fastigheten Jordbruksministern 3 och del av Jordbruksministern 2 i stadsdelen Bagarmossen.

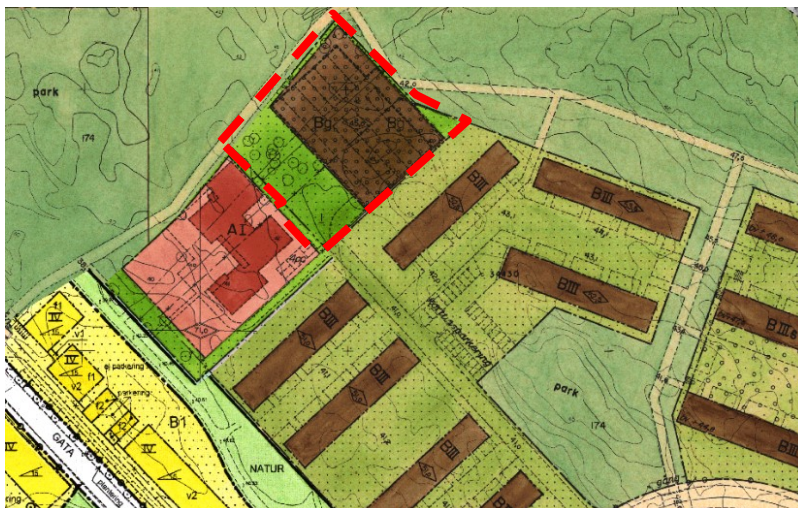
Planområdet är beläget cirka 800 meter nordöst om Bagarmossen centrum och omfattar 3700 kvm. Planen utgörs av fastigheten Jordbruksministern 3 och del av Jordbruksministern 2. Idag bedrivs äldreboende i bebyggelsen vilket strider mot användningen i gällande detaljplan. Området utgörs till största del av en byggnad och hårdgjorda ytor i form av vägar och markparkering. En mindre del består av gräsytor och skogsmark. Fastigheten angränsar till Nackareservatet och en gångväg i norr och öster, och till en förskola och bostadsbebyggelse i söder och väster.



Karta som visar planområdets avgränsning (1), samt pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas idag av detaljplanen PL 7962 som medger garage för närboende, antagen 1979-07-20.



Planmosaik med planområdet markerat med röd streckad linje.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Rikshem Specialboende AB.

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

Planförslaget följer programmets intentioner och den aktuella fastigheten är utpekad som lämplig för förtätningar.



Karta från planprogrammet som visar på föreslagna förtätningar inom delar 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.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Stadsdelen Bagarmossen är byggd på mark som tillhörde Skarpnäcks gård. Detaljplanen PL 3771 och PL 3782 för utbyggnaden av Bagarmossen var klar 1950 och bebyggelsen växte fram under de kommande åren. Stadsplanen karakteriseras av anpassning till naturmarken och bebyggelsen är en blandning av lamellhus, punkthus och enstaka högre byggnader. På 1960-talet utökades Bagarmossen mot norr med ett område vid Byälsvägen där aktuellt planområde ligger.



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.

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. Servituten är av dubbelriktat gata med trottoarer. Befintligt parkeringsbehov löses genom markparkering inom fastigheten.

Norr om fastigheten finns en gång- och cykelväg som kopplar området till Nackareservatet samt Kärrtorp. Idag saknas

gångkoppling mellan Byälsvägen och gång- och cykelstråket som ligger norr om området. Fastigheten inrymmer inga cykelparkeringar.

Planområdet ligger cirka 800 meter från Bagarmossens tunnelbanestation samt cirka 1100 meter från Kärrtorps tunnelbanestation. På Byälsvägen, cirka 200 m från planområdet, finns en busshållplats som trafikeras av bussar i riktning mot Bagarmossen och Liljeholmen.

Miljö

Planområdet utgörs till största del av en hårdgjord yta och envåningsbyggnad där det idag bedrivs daglig verksamhet. 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. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag otillfredsställande. Enligt miljökvalitetsnormen ska måttlig ekologisk status uppnås till år 2027.

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.

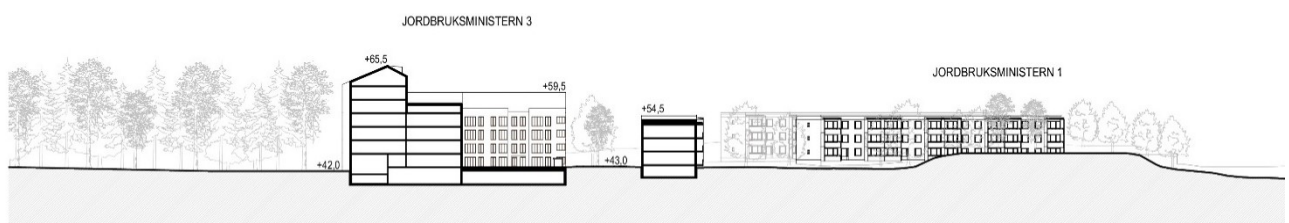
600 meter norr om planområdet ligger Kärrtorps idrottsplats med bland annat tennishall och isrink. Bagarmossens bollplan är belägen cirka 600 meter söder om planområdet. I angränsning till planområdet finns Nackareservatet med möjlighet till friluftsliv.

Planförslaget

Samrådsförslaget utgörs av ett halvöppet byggnadskvarter som skapar en skyddad gård i söder. Byggnadshöjden varierar från sex våningar exklusive vindsvåning mot norr till fyra våningar mot befintlig bostadsbebyggelse i sydväst. Minsta avstånd mot angränsande bostadsbebyggelse är cirka 17 m och till angränsande förskola är cirka 20 m. Bebyggelsen föreslås utföras med sadeltak med förskjuten taknock. Fasader ska huvudsakligen utföras i tegel för att harmoniera med omgivande bebyggelse. Bostäderna förses med balkonger mot gården i söder och naturen i norr. Entréer riktas mot gården varav minst två är genomgående. På bostadsgården möjliggörs komplementbyggnader såsom av förråd eller cykelparkeringar.



Situationsplan samrådsförslag (Illustration: Reflex arkitekter)



Sektion A-A genom (Illustration: Reflex arkitekter)

Samtliga fasader ska huvudsakligen utföras i tegel för att harmoniera med omgivande bebyggelse.



*Perspektivbild på bebyggelsevolymen samt gården enligt samrådsförslaget.
(Illustration: Reflex arkitekter)*



Perspektivbild med föreslagen bebyggelse till i höger i bild och befintlig bebyggelse till vänster i bild.

Garaget placeras under mark och sträcker sig under hela byggnadsvolymen samt under större delen av innergården. Bjälklagen planeras vara körbart och minst 35 procent av ytan ska vara planterbar för att säkerställa både tillgänglighet för räddningsfordon och växlighet på gården.



Perspektivbild på samrådsförslaget sett mot norr. (Illustration: Reflex arkitekter)

Biltrafik

Fastigheten angörs från gata som ligger på kvartersmark. Infart till garaget planeras i den södra flygeln. Parkeringsstalet för området är 0,69 parkeringsplatser per 100 kvm bruttarea. Parkeringsstalet ligger inom Stockholm stads riktlinjer för nyproduktion. Planen ska möjliggöra ytterligare två parkeringsplatser för funktions varierade vid vändplatsen.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkeringstalet för området är 3,76 parkeringsplatser per 100 m² BTA. Parkeringsstalet ligger inom Stockholm stads riktlinjer för nyproduktion. Detaljplanen möjliggör att väderskydd uppförs ovan cykelparkering på bostadsgård.

Tillgänglighet och angöring

Angöring löses med en vändplan på gemensamhetsanläggning kopplad till både Jordbruksministern 2 och 3.

Tillgänglig parkering finns på gården inom 10 till 25 meter från entréer och löses delvis i garaget. Totalt finns det fyra tillgängliga parkeringsplatser, varav två är i garaget.

Planförslagets konsekvenser

Förslaget är i enlighet med översiktsplanens mål och utbyggnadsstrategier.

En växande stad**Bostadsförsörjning**

Planförslaget bidrar till att uppnå stadens bostadsmål och åtaganden genom att möjliggöra cirka 90 bostäder.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Genom att bidra till ett utökat befolkningsunderlag i Bagarmossen kan planförslaget skapa underlag till näringsliv.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget innebär rivning av en gulklassad byggnad i samband med genomförandet av planförslaget. Eftersom bebyggelsen är vattenskadad bedöms ett bevarande av byggnaden inte vara försvarbart i förhållande till det kulturhistoriska värdet. På fastigheten Jordbruksministern 2 finns en förskola i en likvärdig bebyggelse som representerar tidstypisk bebyggelse och 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 90 bostäder som föreslås upplåtas som bostadsrätt vilket bidrar till att skapa variation i upplåtelseformer i Bagarmossen.

Trygghet

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

Jämställdhet

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

Trafik och mobilitet

Möjligheten till att röra sig i nordvästlig riktning behålls genom att placera bebyggelsen inom den norra delen av planområdet.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Bebyggelsen har till stor del placerats och utformats för att möjliggöra en mer solbelyst gård. Detta resulterar i att förslaget avviker genom sin skala och form från det tydliga planmönster och enkla formspråk som omgivande bostäder har. Samrådsförslaget kan innebära en negativ påverkan på de kulturhistoriska värdena eftersom den arkitekturhistoriska läsbarheten kan minskas genom förslagets större fotavtryck och höjd samt avvikande typologi och material. Detta avses bearbetas till granskning.

Kulturliv, idrott och rekreation

Platsen ger stora möjligheter att utöva idrott och ta del av kulturella aktiviteter i närområdet. Planområdet ligger intill Nackareservatet och förslaget skapar möjlighet för flera 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 nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp. Fastigheten är idag ansluten till bergvärme och planeras för att fortsättningsvis vara så. Byggnaden ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

Planprocess**Process**

Planen utförs med standardförfarande. Plansamråd pågick under perioden 9 juni till 10 augusti 2020. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. 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 möte.

Samlade synpunkter

Under samrådet har 15 yttranden inkommit, varav fem yttranden är utan erinran. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller dagvattenhantering, geoteknik, kulturmiljö, tillgänglighet, ansvarsfördelning, samt genomförande- och samordningsfrågor. Inga sakägare eller övriga boende har framfört synpunkter på planförslaget. Länsstyrelsen och Skönhetsrådet påpekar att förslaget bör ta hänsyn till befintliga kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna bör kompletteras med en beskrivning av befintlig byggnads kulturhistoriska värden.

Granskningsförslag

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

- Bebyggelsens anpassning till befintliga kulturmiljövärden,
- dagvattenhantering,
- geotekniska förhållanden,
- utrymningsmöjligheter,
- räddningstjänstens framkomlighet,
- samordningsfrågor gällande utformning av vändplan, gata samt angöringsytor.

Kontoret föreslår följande ändringar:

- Bebyggelsens placering och gestaltning föreslås omarbetas i syfte att i högre grad anpassas till omgivande planmönster och formspråk i denna del av Bagarmossen. Ett förslag med två lamellhus om fyra våningar avses prövas i granskningsskedet.
- behov av planbestämmelser för dagvattenåtgärder ses över
- undersöka möjligheten att utforma garagetaket körbart för tyngre räddningsfordon
- angoringsytor i anslutning till förskolans entré, avfallshämtning, samt leveranser studeras
- behov av restriktioner kopplat till geotekniska aspekter och risk för ras och skred undersöks

Följande utredningar kompletteras:

- dagvattenutredning
- geoteknisk undersökning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ett start PM för planområdet beslutades i stadsbyggnadsnämnden 2018-04-18. I samband med planstart beslutades att planarbetet ska påbörjas samt därutöver anfördes följande;

”Stadsbyggnadsnämnden ser positivt på att cirka 60 nya bostäder och äldre bostäder kan tillskapas i ett attraktivt och naturskönt läge. Nämnden vill betona vikten av att den tillkommande bebyggelsen utformas med respekt för kringliggande bebyggelse och reservatet och att promenadvägarna behålls intakt. Det är viktigt att återkopplingen till stadsbyggnadsnämnden sker på ett lämpligt sätt i projekt som anses kunna genomföras med standardförfarande.

Nämnden ser positivt på om det genom nybyggnation går att ersätta den dagliga verksamheten.”

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

Granskning maj, 2021
Antagande oktober, 2021

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Genom ett tillskott av cirka 90 bostäder, inom befintlig bebyggelsestruktur, bidrar detaljplanen till att uppfylla stadens bostadsmål och översiktsplanens ambition om en växande stad.

Flera remissinstanser är positiva över förtätning inom befintlig struktur i norra Bagarmossen. Under samrådet har intressekonflikten mellan kulturhistoriska värden och förslaget tydliggjorts. Planförslaget föreslås omarbetas i syfte att skapa en bättre anpassning till omgivningarna.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen är angelägen och att förslag till ändringar och fortsatta utredningar kan hanteras i den fortsatta planprocessen. Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen.

SLUT