

Handläggare
Erik Thurell
Telefon 08-508 272 41Till
Stadsbyggnadsnämnden

Komplettering av startpromemoria för planläggning av Assessorn 2 med flera i stadsdelen Bagarmossen (cirka 25 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas och
ursprungligt planområde för Assessorn 2 med flera utökas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
AvdelningschefAnna-Stina Bokander
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en komplettering med cirka 25 bostäder inom fastigheten Hovrättsrådet 2 och del av Skarpnäcks Gård 1:1. Planförslaget innebär en komplettering av en redan påbörjad plan, Assessorn 2 med flera, vars syfte är att möjliggöra ett flertal förtätningar inom Bagarmossen. I samband med planstarten uttalar nämnden det som angeläget att en grönklassad panncentral bevaras och tas till vara i en utveckling av området. Kontoret ser möjligheter att med aktuellt planområde; dels ytterligare förstärka Rusthållarvägens stadsmässiga kvaliteter, och dels ersätta det bortfall av bostäder som det skulle innebära att bevara panncentralen inom detaljplan Assessorn 2 med flera.

Bebyggelsen ska utformas och gestaltas med särskild hänsyn till kulturmiljön. I planarbetet ska olika alternativ till ny bebyggelse studeras avseende bland annat volym och placering. En viktig utgångspunkt i arbetet är att studera mötet med befintligt punkthus och Rusthållarvägen. Punkthuset ska fortsatt utgöra en tydlig solitär markör i området. En förutsättning för projektet är att befintlig lågdel tas bort.

Fastigheten Hovrättsrådet 2 upplåts med tomträtt till AB Svenska Bostäder. Fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden förväntas den 21 oktober 2021 att besluta om markanvisning till AB Svenska Bostäder för cirka 25 hyresrätter. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas och att ursprungligt planområde för Assessorn 2 med flera utökas.

UTLÅTANDE

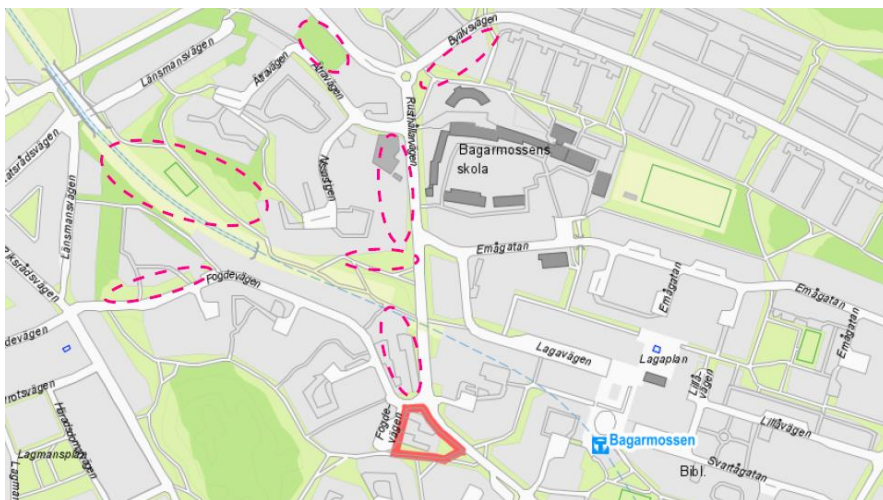
Syfte

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en komplettering med cirka 25 bostäder inom fastigheten Hovrättsrådet 2 och del av Skarpnäcks Gård 1:1. Kompletteringen ska bidra till att stärka Rusthållarvägens stadsmässiga karaktär.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar cirka 3 200 kvadratmeter och inrymmer fastigheten Hovrättsrådet 2 samt del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1. Planområdet begränsas i väster och norr av Fogdevägen, i öster av Rusthållarvägen och i söder av ett parkområde.



Aktuellt planområdes läge och ungefärliga avgränsning inom röd markering.
Ursprungligt planområde markerat inom rosa streckade figurer.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av:

- *Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Hovrättsrådet och del av kv. Ståthållaren (Pl 4003). Fastställd 1952.*
Detaljplanen anger park, allmän plats, område som inte får bebyggas, bostadsändamål och handelsändamål.
- *Förslag till utvidgning och ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Skarpnäck (Pl 3846). Fastställd 1951.*
Detaljplanen anger park, allmän plats.

Genomförandetiden har gått ut för bägge planer.

Pågående detaljplaner i området

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



Bild från start-PM för Assessorn 2 med flera (2020-12-10 § 31) som visar pågående planer i närområdet. Läge för aktuellt område inom svart figur. Rosa cirklar visar delområdena inom detaljplanen för Assessorn 2 med flera.

Markägoförhållanden

Fastigheten Hovrättsrådet 2 upplåts med tomträtt till AB Svenska Bostäder. Fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 ägs av Stockholms stad.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen är Bagarmossen utpekad som stadsutvecklingsområde med goda möjligheter för fortsatt komplettering med bland annat bostäder, verksamheter, gator och parker.

Stockholms byggnadsordning

Bagarmossen är i byggnadsordningen klassificerad som grannskapsenhet. För sådan gäller att nya byggnader inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Program

Programmet för Bagarmossen och Skarpnäck godkändes av stadsbyggnadsnämnden i oktober 2016. Det visar stora stadsutvecklingsmöjligheter. Programmet föreslår att gaturummen förändras så att bebyggelsen kommer nära gatan med entréer som

Stockholmsförhandlingen

Stockholms stad har förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder, i och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort. Planområdet ligger inom influensområdet.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

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



Snedbild med planområdets ungefärliga avgränsning inom röd markering. Panncentralen är markerad inom gul cirkel.

Inom aktuellt område står ett åtta våningar högt punkthus från 1950-talets första hälft med bostäder och lokaler i bottenvåningen. Punkthuset är sammanbyggt med en lågdel i ett plan och källare som inrymmer en lokal i markplan. Båda byggnaderna är indragna från gatan och angörs från Rusthållarvägen och Fogdevägen.



Till vänster: punkthusets västra sida sett från Fogdevägen. Till höger: lågdels framsida utåt Rusthållarvägen.

Den södra delen utgörs av lätt sluttande parkmark där aktuellt område ligger dikt an ett gång- och cykelstråk genom parkmiljön. Stråket fortsätter under Rusthållarvägen genom en planskild korsning. Från planområdet går det en trappa ner till parkmarken. Den bildar en genpassage och ansluter till stråket.



Planområdets ungefärliga avgränsning inom röd markering.

Den angränsande bebyggelsen utanför planområdet består till stor del av lamellhusbebyggelse från 1950-talet i tre till fyra våningar med ljust putsade fasader och sadeltak. Väster om planområdet står nyare bostadsbebyggelse från 2019 i fyra till fem våningar.



Till vänster: byggnad söder om planområdet. Till höger: gång- och cykelstråk med planskild korsning under Rusthållarvägen.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom Bagarmossen. Det har Stadsmuseet utpekat som ett kulturhistoriskt värdefullt område. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet är grönklassad. Det innebär en fastighet med en bebyggelse som är särskilt värdefull ur en historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet ligger i korsningen mellan Fogdevägen och Rusthållarvägen. De är lokalgator där cykling sker i blandtrafik. Söder om planområdet löper ett välfrekventerat gång- och cykelstråk i parkmiljö. Det kopplar området till Bagarmossens centrum via en tunnel under Rusthållarvägen. Planområdet ligger cirka 200 meter från Bagarmossens tunnelbanestation, varifrån T-centralen nås på 18 minuter.

Grönytor och rekreation

Internationaldagsparken är belägen drygt 150 meter norr om planområdet. Väster om planområdet finns ett större, kuperat skogsparti. Bagarmossens bollplan nås inom cirka 400 meter.

Miljö

Större delen av det aktuella området är ianspråktaget med bebyggelse. I övrigt omfattas planområdet av buskar, grönytor och enstaka träd. Träden är till stor del placerade på parkmark söder och öster om fastigheten Hovrättsrådet 2.

Södra delen av området ingår i ”habitatnätverk för groddjur” där spridning av groddjur är möjlig.

Vattenfrågor

Planområdet ligger inom stadens kombinerade avloppsnät. Det avvattnas till Strömmen via Henriksdals reningsverk. Den ekologiska statusen är i dag *Otillfredsställande*. Vattenförekomsten uppnår i dag *Ej god kemisk status*.

Riskfrågor och störningar

Skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar att det i dag finns platser där vatten riskerar att samlas vid ett kraftigt skyfall, i den södra delen av- samt i närheten av planområdet.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Rusthållarvägen där ljudnivån enligt stadens bullerkarta uppgår till 55 till 65 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd.

Service, idrott och kultur

Inom planområdet finns två verksamheter i bottenvåningen av punkthuset. Bagarmossens centrum ligger cirka 200 meter öster om planområdet. Här finns matbutiker, restauranger och kaféer samt annan service.

Bagarmossens skola (F-9) är belägen drygt 300 meter norr om planområde. I närområdet finns det även flera förskolor.

Planförslaget

Förslaget innebär att det ursprungliga planområdet för Assessorn 2 med flera, som består av ett flertal ytor längs – och i närheten av Rusthållarvägen, utökas och kompletteras med aktuell yta på fastigheten Hovrättsrådet 2 och del av Skarpnäcks Gård 1:1. Med det aktuella planområdet ser kontoret möjligheter; att dels ytterligare förstärka Rusthållarvägens stadsmässiga kvaliteter, samt att dels komplettera med ytterligare bostäder inom Bagarmossen.

AB Svenska Bostäder, som äger det befintliga punkthuset och lågdel på fastigheten Hovrättsrådet 2, vill utveckla bostäder på fastigheten och del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1. AB Svenska Bostäder är tomträttsinnehavare för två delområden inom pågående detaljplan för Assessorn 2 med flera. På ytan föreslås bostadsbebyggelse som ska underordnas punkthuset och ansluta till skalan i den omkringliggande låghusbebyggelsen. Kontoret bedömer i nuläget att cirka 25 bostäder (räknat på 100 kvadratmeter BTA per lägenhet) kan inrymmas inom aktuellt område. Bostäderna är avsedda att upplåtas med hyresrätt.



Gula figurer visar olika förslag på lämpliga ytor där placering av ny bebyggelse kan prövas. I planarbetet ska placering och fotavtryck studeras vidare. Aktuellt område inom röd markering.

I planarbetet ska olika alternativ till ny bebyggelse studeras avseende bland annat placering och fotavtryck. Bebyggelsen ska utformas och gestaltas med särskild hänsyn till omgivningen vad gäller kulturmiljön, volym samt höjd. En viktig utgångspunkt i arbetet är att studera mötet med det befintliga punkthuset och Rusthållarvägen. Projektet ska bidra till att stärka Rusthållarvägens stadsmässiga karaktär. Punkthuset ska fortsatt att utgöra en tydlig

solitär markör i området. Vidare behöver mötet med gång- och cykelstråket studeras med ambitionen att skapa ett tryggt och välgestaltat parkstråk.

En förutsättning för projektet är att befintlig lågdel tas bort, men en lokal i bottenvåningen mot Rusthållarvägen föreslås finnas i den föreslagna nya byggnaden. Bebyggelsen ligger nära tunnelbanan och förutsättningar att aktivt arbeta med mobilitetstjänster finns. Parkering avses att lösas i garage under mark och samordnas med övrig exploatering inom detaljplan för Assessorn 2 med flera.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planområdet ligger inom influensområdet för tunnelbanans utbyggnad. Planförslaget bidrar till att uppfylla bostadsmålet genom ett tillskott av cirka 25 nya hyresrätter.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Att säkerställa en lokal inom planområdet är något som förbättrar förutsättningarna för det lokala näringslivet. Det är även förenligt med målet att öka antalet arbetsplatser i söderort.

Kulturmiljö i en växande stad

Den nya bebyggelsen kommer att bli ett nytt tillägg i den befintliga miljön. Hänsyn ska tas till stadsdelens stora kulturhistoriska värden samt dess välgestaltade och omsorgsfullt utformade arkitektur.

Konsekvenserna för kulturmiljön kommer att studeras inom ramen för detaljplan för del Assessorn 2 med flera.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Projektet bedöms kunna bidra till en mer sammanhållen stadsmiljö med stärkta kopplingar till närmiljön såsom Rusthållarvägen och parkstråket.

Trygghet

Med en genomtänkt placering och utformning kan bebyggelsen bidra till en ökad trygghet längs både Rusthållarvägen och parkstråket, i synnerhet i anslutning till befintlig gångtunnel.

Jämställdhet

Ur jämställdhetssynpunkt är det positivt att den tillkommande bebyggelsen förläggs i ett kollektivtrafikhärläge.

Barnkonsekvenser

Den nya bebyggelsen tar inte sådan parkmiljö i anspråk som bedöms vara en lekmiljö i dagsläget. Barnkonsekvenser kommer att studeras inom ramen för detaljplan för del Assessorn 2 med flera.

Trafik och mobilitet

Möjligheterna att bo i området utan bil är goda med närhet till tunnelbanan samt ett väl uppbyggt gång- och cykelnät.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Bebyggelsen kan, med en genomtänkt gestaltning och en väl avvägd volym, bidra till att stärka gaturummet längs Rusthållarvägen samt tillföra ett positivt inslag i områdets stadsbild.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget bedöms inte påverka tillgången till rekreativa miljöer.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Naturvärdesinventeringen från programmet för Bagarmossen Skarpnäck ska kompletteras med en inventering av eventuell förekomst av skyddsvärda träd. Påverkan på spridningssamband ska studeras inom ramen för detaljplan för Assessorn 2 med flera.

En dagvattenutredning ska utföras inom ramen för detaljplan för Assessorn 2 med flera. Den kommer att redovisa hur dagvattnet från området ska omhändertas och hur stadens åtgärdsnivå ska klaras.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Utformning av ny bostadsbebyggelse behöver ta hänsyn till trafikbuller från Fogdevägen och Rusthållarvägen.

Infiltrations- och avrinningsförhållandena i området kommer att förändras med föreslagen exploatering.

Teknisk försörjning

Ett genomförande kan innebära att befintliga ledningar i planområdets nordöstra del behöver flyttas. Det behöver studeras vidare under det fortsatta planarbetet.

Planprocess

Process

Planarbetet är avsett 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 miljöbalken kapitel 6, att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Samråd	maj 2022
Granskning	mars 2023
Antagande	september 2023

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

Planavtal

Planavtal har tecknats med AB Svenska Bostäder för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att påbörja planläggning av aktuellt område och bedömer att platsen är lämplig för bostäder, i ett attraktivt läge nära till kollektivtrafik och service. Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Förslaget innebär att det ursprungliga planområdet för Assessorn 2 med flera, som består av ett flertal ytor längs – och i närheten av Rusthållarvägen, utökas och kompletteras med aktuell yta på fastigheten Hovrättsrådet 2 och del av Skarpnäcks Gård 1:1. Kontoret ser möjligheter att med aktuellt planområde; dels ytterligare förstärka Rusthållarvägens stadsmässiga kvaliteter, samt dels komplettera med ytterligare bostäder inom Bagarmossen.

Bebyggelsen kan, med en genomtänkt gestaltning, bidra till att stärka gaturummet längs Rusthållarvägen och att öka den upplevda tryggheten vid gång- och cykeltunneln. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att projektet har goda förutsättningar att tillföra stadskvaliteter och bidra till att kontorets bostadsmål kan uppfyllas.

Bebyggelsen ska utformas och gestaltas med särskild hänsyn till omgivningen vad gäller kulturmiljön. En viktig utgångspunkt i

arbetet är att studera mötet med det befintliga punkthuset och Rusthållarvägen. I planarbetet ska olika alternativ till ny bebyggelse studeras vidare avseende bland annat volym och placering. En förutsättning för projektet är att befintlig lågdel tas bort.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas och att ursprungligt planområde för Assessorn 2 med flera utökas.

SLUT