

Planbeskrivning

Detaljplan för Jordbruksministern 3 m.fl. i stadsdelen Bagarmossen, S-Dp 2017-19979



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

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

Detaljplaneförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Befintlig bebyggelse inom fastigheten avses rivas till följd av en omfattande vattenskada. Idag bedrivs daglig verksamhet i byggnaden vilket strider mot användningen i gällande detaljplan.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på det underlag till behovsbedömning som inkommit från Stadsmuseet, miljöförvaltningen samt brandförsvaret.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Tidplan

Granskning 22 juni – 30 augusti 2022

Godkännande november, 2022

Antagande i KF kvartal 1 2023

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Planprocess	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Dagvatten	9
Befintlig bebyggelse	10
Stadsbild	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö	11
Offentlig service	11
Kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	12
Planförslag	13
Ny bebyggelse	13
Gator och trafik	16
Teknisk försörjning	17
Gestaltungsprinciper	19
Konsekvenser	19
Undersökning om betydande miljöpåverkan	19
Naturmiljö	20
Miljökvalitetsnormer för vatten	20
Landskapsbild/stadsbild	20
Kulturhistoriskt värdefull miljö	20
Störningar och risker	21
Ljusförhållanden och lokalklimat	21
Barnkonsekvenser	21
Tidplan	21
Genomförande	22
Organisatoriska frågor	22
Verkan på befintliga detaljplaner	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Ekonomiska frågor	23
Tekniska frågor	24
Genomförandetid	24

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning* (Ramboll, 2022)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Ramboll, 2019)
- *Inventering av skyddsvärda träd* (Ekologigruppen, 2018)
- *Teknisk PM geoteknik* (Tyréns, 2021)
- *Dimensionering dricksvatten* (Ramboll, 2021)
- *Dimensionering spill- och dagvatten* (Ramboll, 2021)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom planansvarig stadsplanerare Ays Alayat och kartingenjör Sanna Norrby.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

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

Huvuddrag

Jordbruksministern 3 föreslås utvecklas med cirka 65 bostäder i flerbostadshus. Byggnaden har fem våningar och föreslås utföras med trästomme och träfasad samt detaljer i rött tegel, betong och metall. En gemensam angöring föreslås för Jordbruksministern 3 och del av Jordbruksministern 2.

Plandata

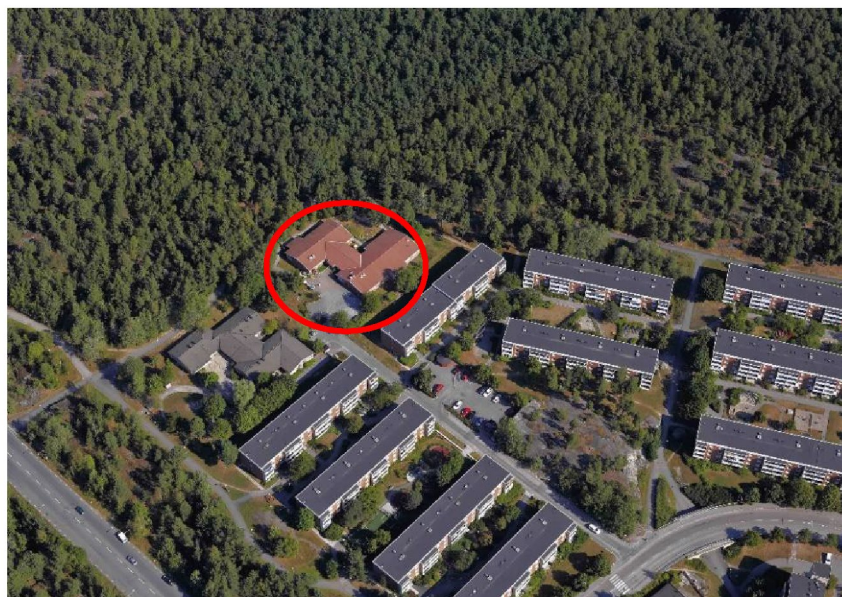
Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Bagarmossen nordöst om områdets centrum. Planområdet angränsar till Nackareservatets naturreservat i norr och väster. I norr och väst avgränsar fastigheten till en gångväg och i söder och öster till en förskola och bostadsbebyggelse. Planområdet omfattar 3700 kvadratmeter och utgörs av fastigheten Jordbruksministern 3 och del av Jordbruksministern 2. Fastigheten Jordbruksministern 3 ägs av

Rikshem Specialboende AB. Fastigheten Jordbruksministern 2 ägs av Stockholms stad och SISAB har tomträtt.



Översiktskarta med planområdet markerat med röd linje.



Flygbild över planområdet. Planområdet är ungefärligt markerat med en röd cirkel.

Tidigare ställningstaganden

RUFS 2050

I RUFS 2050 ligger området inom strategiskt stadsutvecklingsläge som har en hög regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer.

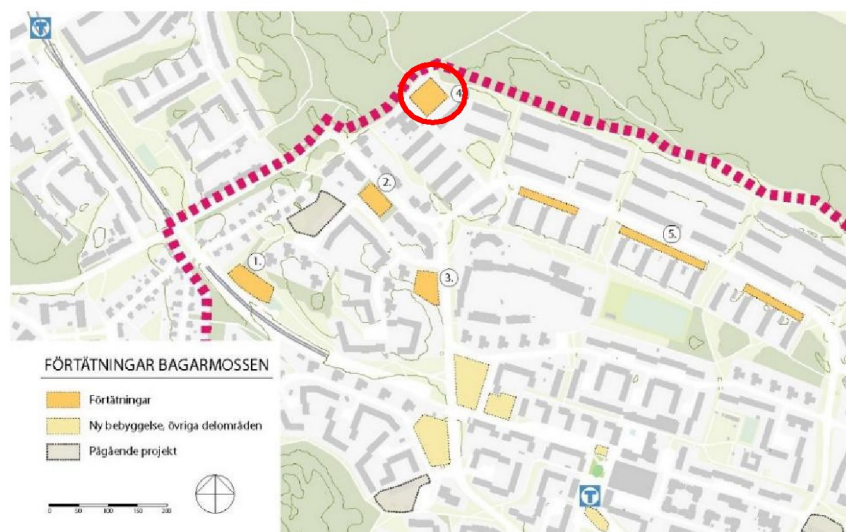
Översiktsplan

I Stockholm stads gällande översiktsplan beskrivs Bagarmossen-Skarpnäck som ett stadsutvecklingsområde som kan kompletteras

med nya bostäder, verksamheter, service, skolor och idrottsytor samtidigt som stadsmiljön berikas med bättre parker och nya offentliga rum.

Program för Bagarmossen och Skarpnäck

Området ingår i programmet för Bagarmossen och Skarpnäck, godkänt i stadsbyggnadsnämnden 2016-10-27. Planområdet är utpekad för nya bostäder.



Karta från planprogrammet som visar på föreslagna förtätningar inom Bagarmossen. Planområdet är markerat med en röd cirkel.

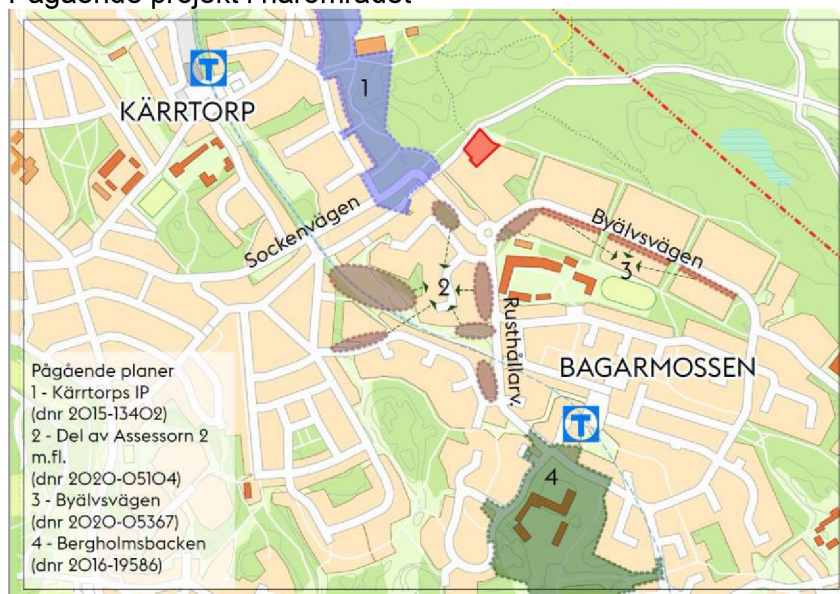
Gällande detaljplan

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



Planmosaik med planområdet markerat med röd linje.

Pågående projekt i närområdet



Översiktskarta med pågående planer i närområdet. Planområdet är markerat med röd linje.

Kommunala beslut i övrigt

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.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största del av hårdgjorda ytor i form av byggnad, vägar och parkering. Övrig yta består av gräsytor och skogsmark. I anslutning till byggnaden finns naturmark. Planområdet angränsar till Nackareservatet i norr och väster.

Naturvärden

Naturvärden är främst kopplade till områdets närhet till Nackareservatet, som utgör habitatnätverk för groddjur och barrskogsfåglar.

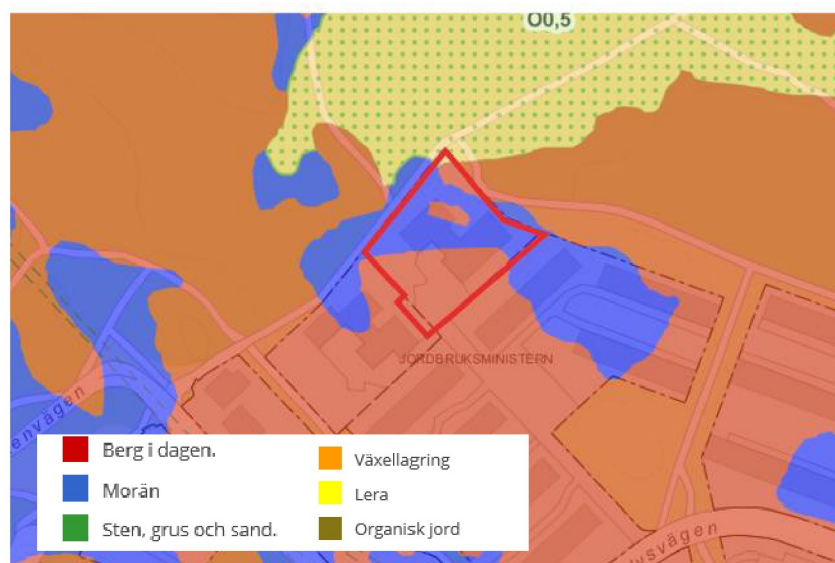
Inom området är naturvärden främst kopplade till enskilda träd med högre naturvärden. En trädinventering med beskrivning av både vitalitet och ekologiska värden samt en utredning av ekosystemtjänster visar att det finns ett skyddsvärt träd i den norra delen av planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Cirka 600 meter norr om planområdet ligger Kärrtorps idrottshall, tennishall och isrink. Inom samma avstånd söder om planområdet finns Bagarmossens bollplan. I angränsning till planområdet finns Nackareservatet med möjlighet till friluftsliv.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden



Karta som visar markförhållanden. Planområdet markerat med röd linje.

Planområdet uppvisar en variation av berg i dagen, morän och växellagring. Det finns inga ledningar inom planområdet.

Ras och skred

Enligt geoteknisk utredning framtagen av Tyréns (2021) föreligger ingen risk för ras och skred inom planområdet.

Markföroreningar

En översiktlig provtagning (Ramboll, 2021) har visat att det finns föroreningar i mark vid schaktning. Inom provpunkterna 18R01, 18R02, 18R03 och 18R05 ligger halten för alifater >C16-C35 även högt, mellan 40 och 70 mg/kg TS (dock under KM) därför rekommenderar Miljöförvaltningen att även dessa platser provats ytterligare i samband med schakt, för att säkerställa att högre halter inte påträffas inom dessa områden. De markföroreningar som upptäckts ska anmälas till miljöförvaltningen som är tillsynsmyndighet.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

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



Skyfallskartering – sannolikhet för översvämning med minst 0,1 m djup vid ett 100-årsregn (Stockholm vatten och avfall, 2018).

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Strömmens tillrinningsområde. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Enligt VISS, 2022-04-05, den ekologiska statusen är idag otillfredsställande. Enligt miljökvalitetsnormen kommer ekologiska statusen vara otillfredsställande 2039. Den kemiska statusen är idag ej god. Enligt miljökvalitetsnormerna ska god kemisk status uppnås med undantag av följande ämnen bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar, antracen, bly och blyföreningar (undantag tidsfrist år 2027), tributyltennföreningar (undantag tidsfrist år 2027). Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är kvicksilver, PBDE, PFOS, bly, antracen och tributyltenn.

Dagvatten

Enligt dagvattenutredning (Ramboll, 2022) avrinner större delar av dagvatten norrut mot gångvägen och Nackareservatet. Den del av planområdet som utgörs av väg och parkeringsyta avrinner mot bostadsbebyggelsen i söder, medan västra hörnet av planområdet avrinner i västlig riktning. Dagvatten från vändplan och parkeringar leds till gallerbrunnar och vidare till ledningsnätet.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet avses rivras till följd av en vattenskada. Idag bedrivs daglig verksamhet i byggnaden, vilket strider mot användningen i gällande detaljplan.

Bostäderna runt Byälsvägen byggdes mellan 1969-1971 och är en del av miljonprogrammet. På den norra sidan av Byälsvägen består bebyggelsen av fyra bostadsenkla med tre till fyra våningars lamellhus. Miljonprogramområdet avslutas i väster med två envåningsbyggnader, varav en utgör planområdet. Den andra byggnaden används som förskola.



Bild som visar gestaltningen av miljonprogramområdet norr om Byälsvägen (Källa: Esencial Arkitekter).

Bebyggelsen norr om Byälsvägen är gestaltad med röda tegelfasader med mellangrå fog, vit plåt och träsnickerier samt detaljer i frilagd betong. De är uppförda med betongelement och har platt tak. Byggnaderna ligger på en höjd och är orienterade i öst-västlig riktning där balkonger på sydsidan är utförda med slutna betongsidor och vit frontplåt. Bebyggelsen söder om Byälsvägen är gestaltad med vitt tegel eller mursten i fasader, röd plåt i balkonger och loftgångar samt frilagd betong i detaljer.

Stadsbild

Stadsdelen Bagarmossen är byggd på mark som tidigare tillhörde Skarpnäcks gård. Stadsplanen för utbyggnaden av Bagarmossen var klar 1950 och bebyggelsen växte fram under några år.

Stadsplanen karakteriseras av anpassning till naturmarken och bebyggelsen är en blandning av lameller, punkthus och enstaka högre byggnader. På 1960-talet utökades Bagarmossen mot norr med miljonprogrammet vid Byälsvägen där aktuellt planområde ligger.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Befintliga bostadsbebyggelsen har gulklassats av Stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller är av visst kulturhistoriskt värde.



Kulturhistorisk klassificering, Stadsmuseet. Kring planområde (rödmarkerade) syns gulklassade bostadshus och förskolebyggnad.

Offentlig service

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

Kommersiell service

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

Gator och trafik

Gatunät

Byälvsvägen tillsammans med Rusthållsvägen utgör Bagarmossens huvudgator. Planområdet nås via ett servitut från Byälvsvägen.

Biltrafik

Angöring till Jordbruksministern 2 och 3 sker över kvarteretsmark som tillhör intilliggande fastighet, Jordbruksministern 1

(officialservitut 0180-A7/1980.1). Angöringen består av dubbelriktad gata med trottoarer. Parkeringsbehov för Jordbruksministern 3 löses genom markparkering inom fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

Vid norra och nordöstra sidan av planområdet finns en trafikseparerad gång- och cykelväg som kopplar planområdet till Nackareservatet samt Kärrtorp. Idag saknas gångkoppling mellan Byälvsvägen och gång- och cykelstråket som ligger norr om området.

Det finns inga cykelparkeringar inom planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 800 respektive 1100 meter från tunnelbanestationerna Bagarmossen och Kärrtorp.

Busshållplatsen längs Byälvsvägen med riktning mot Bagarmossen och Liljeholmen nås inom cirka 200 meter.

Störningar och risker

Förorenad mark

Enligt översiktlig miljöteknisk markundersökning understeg uppmätta halter av analyserade metaller Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM i samtliga jordprover. I endast ett jordprov (18R04) påträffades halter av alifater >C16-C35 över riktvärdet för KM. Övriga analyserade jordprover understeg riktvärdet för KM. Vid schakt inom området och/eller bortforsling av massor som schaktats inom området bör alifater över KM beaktas. Dessa massor kan ej hanteras fritt och kan behöva särskilt omhändertagande vid eventuell borttransport.

Baserat på tidigare angivna antaganden uppskattas den totala volymen förorenade schaktmassor som behöver hanteras inom Jordbruksministern 3 till cirka 220 m³. Räknas detta om till vikt med hjälp tidigare angiven densitet erhålls en total vikt på cirka 400 ton schaktmassor. Fördelningen mellan de olika avfallsklasserna antas vara densamma som vid markundersökning. Innan saneringsarbetet kan påbörjas kan de befintliga jordmassorna behöva laktestas.

Buller, vibrationer

Ljudnivån vid planområdet är cirka 40-45 dBA ekvivalent ljudnivå.

Luft, lukt

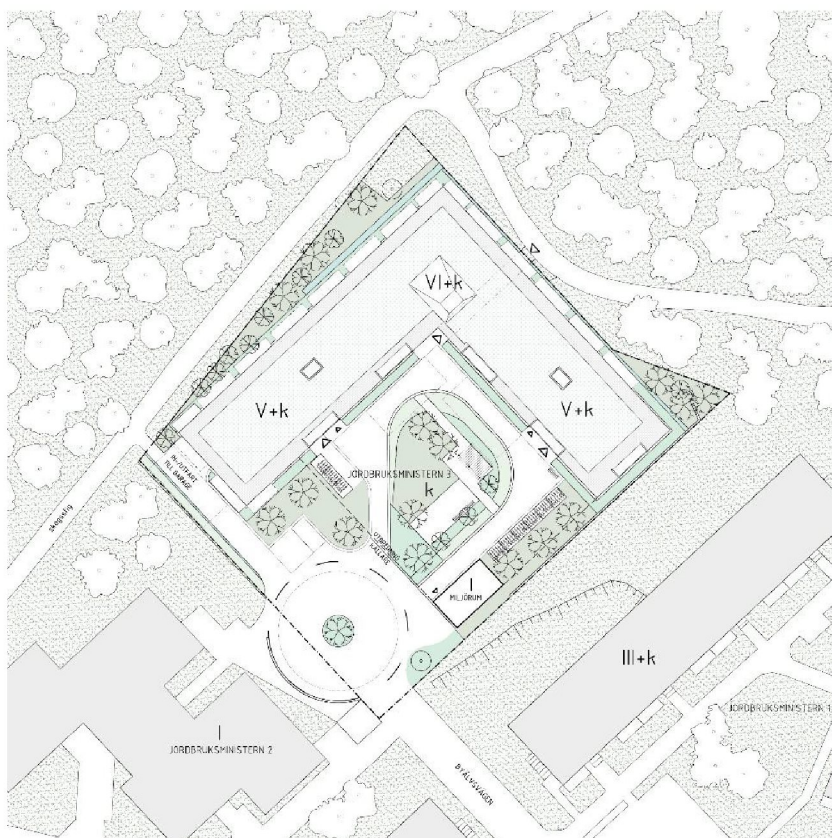
Miljö kvalitetsnormen för luftkvalitet klaras för planområdet.

Planförslag

Planförslaget innehåller cirka 65 bostadsrätter i flerbostadshus. Planförslaget möjliggörs genom användningsbestämmelserna, B bostäder och S skola.

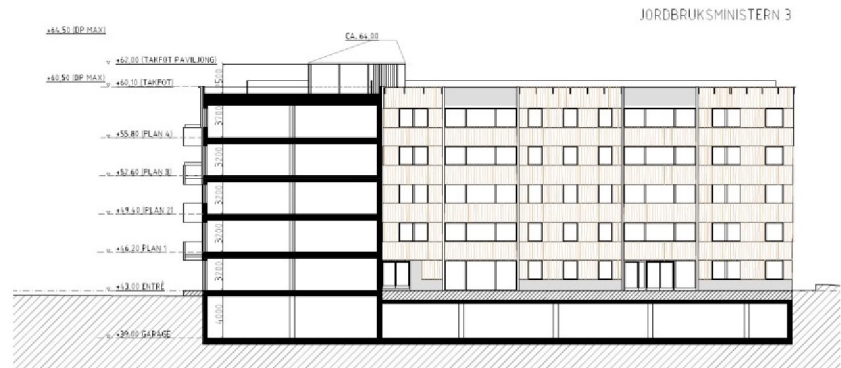
Ny bebyggelse

Den nya byggnaden föreslås i fem våningar med platt tak som ansluter till omgivande bebyggelses takform. 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 meters från förskolan.

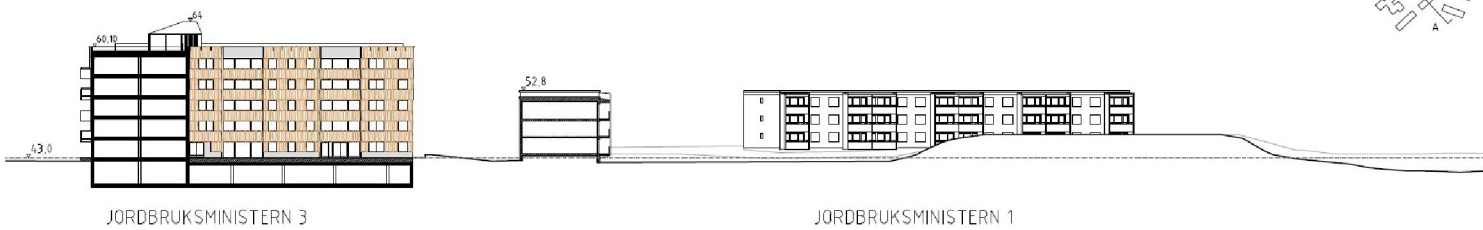


Situationsplan (Illustration: Esencial arkitekter)

Bebyggelsen föreslås byggas med trästomme. Tekniska anläggningar och installationer ska rymmas inom angiven byggnadsvolym (**f4**).



Sektion genom förslaget mot nordöst. Sektioner visar bjälklags- och nockhöjd med trästomme. (Illustration: Esencial arkitekter)

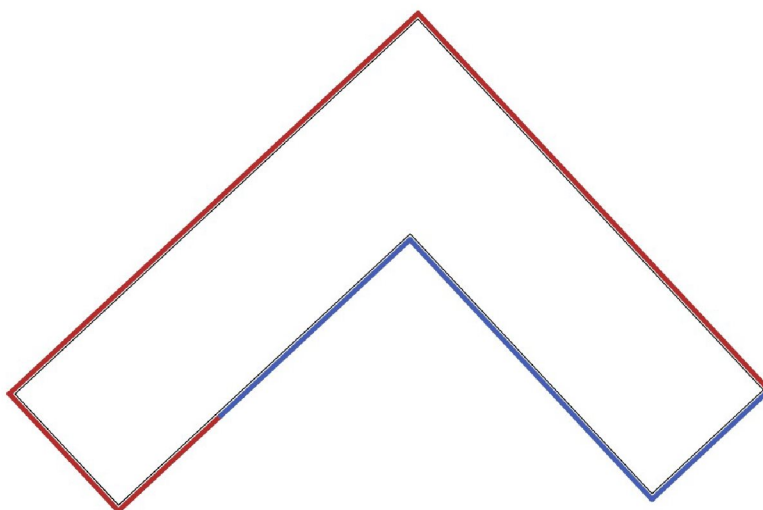


Sektion genom förslaget mot nordöst som visar ny byggnads relation till befintlig bebyggelse (Illustration: Esencial arkitekter)



Sektion genom förslaget mot nordväst som visar ny byggnads relation till befintlig bebyggelse (Illustration: Esencial arkitekter)

Minst två genomgående entréer ska finnas för att koppla ihop gården med Nacka reservatet (f1).



Principskiss för balkonger (f5). Balkonger får kraga ut längst fasad markerad med röd linje. Balkonger får inte kraga ut längs fasad markerad med blå linje. Principskiss ej skalenlig.

Utkragande balkong får ej placeras över annan utkragande balkong på närmast underliggande våningsplan. Balkonger får kraga ut max 1,6 meter från fasadliv i enlighet med röd linje i principskiss ovan. Balkonger får ej kraga ut utanför fasad inom fasadyta markerad med blå linje i principskiss (**f5**).



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

Infart till garage får endast placeras på gaveln mot sydväst (**f2**) för att undvika att motorfordon blandas med fotgängare på gården.

Friyta

Bostadsgårdar föreslås utformas med ekologiska och sociala värden i fokus. Garaget placeras under mark och sträcker sig under hela byggnadsvolymen samt under större delen av innergården.



Perspektivbild som visar den nya bebyggelsen i relation till befintlig bebyggelse i förgrunden. (Illustration: Esencial arkitekter)

Planen möjliggör uppförande av komplementbyggnader i form av förråd och enklare form av tak som cykelparkeringsskydd på gården. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 50 kvadratmeter och nockhöjden får högst vara 4 meter.

Byggnadsarea för enskild byggnad får maximalt uppgå till 25 kvadratmeter (**prick cirkel mark**).

Vändplanen för fastigheter Jordbruksministern 2 och 3 bekräftas i planen och en gemensamhetsanläggning föreslås. Vändplanen föreslås dimensioneras med en radie av 9 meter för att säkerställa tillgänglighet för en sopbil.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet angörs via en kvartersgata. Infart till garaget planeras på den sydvästra gaveln. Det områdesspecifika parkeringstalet för området är 0,55 parkeringsplatser per lägenhet. Byggaktören avser arbeta med mobilitetspaket på medelnivå vilket ger en rabatt upp till 15% och motsvarar 0,47 parkeringsplatser per lägenhet. För att tillgodose behovet av parkering för besökare har p-talet ökat med 10% vilket ger ett nytt p-tal på 0,51. Parkeringstalet ligger inom Stockholm stads riktlinjer för nyproduktion. Med utgångspunkt från p-talet 0,51 ger föreslagens lägenhetsfördelning om ett behov av 33 p-platser.

31 platser möjliggörs i garaget och två av p-platser föreslås på gården, avsedda för besökare.

Mobilitetsåtgärderna utgörs av dedikerade parkeringsplatser för bilpool i garaget; lätt nåbara cykelrum av god standard med faciliteter för reparation, tvätt och laddning av elcykel samt cykelpool med lastcykel, cykelkärra och elcykel.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkeringstalet för området är 3,76 parkeringsplatser per 100 m² BTA, vilket ger ett behov av cirka 243 platser.

Byggaktören föreslår 274 cykelparkeringsplatser. Cykelparkering kan ske både på gården och i garaget. Detaljplanen möjliggör att väderskydd för cykelparkering kan uppföras på bostadsgården.

Tillgänglighet och angöring

Entréer till bostadshuset är tillgängliga från alla sidor. På angöringsgatan och gården understiger lutningen 1:20.

Angöring till Jordbruksministern 2 och 3 löses med en vändplan som säkerställs genom en gemensamhetsanläggning. Förskolans angöring och leverans förändras inte av förslaget.

Angöring inom 10 meter från alla entréer är möjlig. Tillgänglig parkering möjliggörs på gården och kan även lösas i garaget. Totalt föreslås tre tillgängliga parkeringsplatser.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet genom eget servitut eller genom befintligt officialservitut till servisledning för VA och el (0180- A121/1989.1).

Enligt Rambolls PM (2021) om dimensionering spill- och dagvatten saknar befintlig dagvattenledning tillräcklig kapacitet för att avleda de framtida dimensionerande flödena. Ledningen behöver därför bytas ut till större dimension. Befintlig spillvattenanslutning bedöms ha kapacitet som precis täcker framtida flöden. Även denna ledning rekommenderas att bytas till en större dimension för att få ökad säkerhet i systemet.

I samma utredning bedöms att de ledningar som ligger direkt nedströms anslutningspunkten (längs med Jordbruksministern 2) behöva dimensioneras upp då dessa ledningar har samma dimension och likvärdig lutning som anslutningsledningarna.

El/Tele

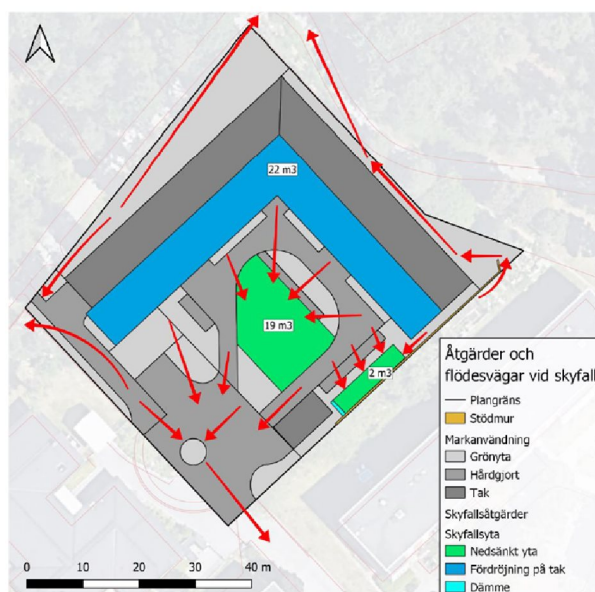
El- och teleledningar finns framdraget till planområdet.
Fastigheten ska anslutas till el- och bergvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshantering föreslås hanteras genom kärhämtning i miljörum inom den södra bebyggelsevolymen.

Dagvattenhantering

Inom planområdet behöver 46 m³ dagvatten hanteras. Enligt Rambolls dagvattenutredning framtagen 2022 föreslås en kombination av nedsänkta växtbäddar, makadamdiken och skelettjord för att uppnå Stockholm stads åtgärdsnivå om omhändertagande och rening av 20 millimeter. Utredningen redovisar att möjligheterna till naturlig infiltration och perkolation är små. Dagvattenanläggningarna behöver därför anläggas med dräneringsledningar kopplade till ledningsnätet för att minska risken för stående vatten. Förslag på hantering av dagvatten redovisas i avvattningsplanen nedan.



Flödesvägar och ytor för fördröjning vid skyfall. Siffrorna avser magasinvolym vid skyfall. (Ramboll, 2022)

Räddningstjänst

Bebyggelsen ska följa rådande riktlinjer för brand enligt Boverkets Byggregler, BBR.

Tre uppställningsplatser för räddningsfordon föreslås på gården. Framkomligheten och tillgängligheten för dessa fordon har säkerställts genom att svängradier, bredder och laster har beaktats vid dimensioneringen av gårdens bjälklag. Gång- och cykelvägarna nordväst och nordöst om förslaget är inte

tillgängliga för räddningsfordon behöver alla trapphus utföras brandskyddade enligt TR2.

Gestaltungsprinciper

Samtliga fasader ska utföras i trä för att harmonisera med omgivande bebyggelse (f3).



Illustrationsbild på fasaddetaljer mot gård i vänster och mot natur i höger. (Illustration: Esencial arkitekter)

Bebyggelsen möter himlen med en terrass på taket och en mindre volym som inrymmer hiss och trappa. Volymenstak ska utformas i metall(f6) för att spegla himlen.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.

Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

En tall som uppskattas vara mellan 150 och 200 år ska bevaras. Träd får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädsjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art. **(n1)** Genom att möjliggöra bevarandet av befintligt träd, möjliggöra planterbart bjälklag ovan garage och planlägga förgårdsmark skapas goda förutsättningar att attrahera delar av exempelvis Nackareservatets fågelfauna, vilket skulle vara ett positivt tillskott för de boende och för den biologisk mångfald.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Enligt dagvattenutredning (2021) bedöms föroreningshalter och föroreningsmängder från området öka något efter planerad byggnation. Med föreslagen dagvattenhantering, dimensionerad enligt Stockholm stads åtgärdsnivå och med klimatkfaktor blir det framtid flödet samma som dagsläget. Föroreningsmängder och föroreningshalter minskar jämfört med dagsläget.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs och renas inom fastigheten innan det leds via vidare ut på ledningsnätet till Strömmen.

Landskapsbild/stadsbild

Byggnadens femvåningsskala öppnar upp sig både mot befintlig bebyggelse genom gården. Byggnaden skapar en mer definierad gräns mellan bostadsområdet och naturen jämfört med befintlig byggnad förhållningsätt. Byggnadsvolymen skapar en solig gård och markerar entrén till Nackareservatet. Byggnaden har en högre exploateringsgrad än angränsande befintlig bebyggelse men ansluter till annan planerad bebyggelse i närområdet.

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

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet ligger utanför den utpekade kulturhistoriskt intressanta miljön i Bagarmossen. Det finns en likvärdig byggnad som innehåller förskola på fastigheten Jordbruksministern 2 som representerar en tidstypisk byggnad och som förmedlar

samhällshistoriska värden. Planområdet tillsammans med ett antal mindre områden i Bagarmossen utpekas som förtätningsområdet i Programmet Bagarmossen-Skarpnäck som avses exploateras med flerbostadshus.

Störningar och risker

Översvämningsrisker

Dagvattenutredning en framtagen av Ramboll (2022) visar att i nuläget finns det, enligt Stockholms Stads skyfallsmodell finns en viss översvämningsrisk vid extrem nederbörd inom området, främst i den norra och östra delen där det idag finns lågpunkter. Utifrån förslaget bedömer utredningen att den östra lågpunkten försvinner vid genomförandet av detaljplanen. Detta område bör i senare skede beaktas och höjdsättas så att vatten rinner bort från området och inte blir instängt. Även i norra delen av planområdet bedöms översvämningsrisken minska då en grönyta anläggs längs befintligt gång- och cykelväg.

Vid infarten till garaget enligt samma dagvattenutredning bedöms viss översvämningsrisk vid 100-årsregn föreligga vid infarten till garaget då denna ligger vid en lågpunkt. Marken har dock planerats för att minimera lågpunktens avrinningsområde vilket leder till att inga större översvämningsrisker bedöms kunna uppstå. Analysen tyder på att inga större vattenmängder kan ta sig in från GC-vägen och befintliga områden till garageinfarten till följd av litet avrinningsområde, cirka 200 kvadratmeter. Vid projektering inom detta område bör höjdsättningen fortsatt utformas med avseende att minimera avrinningsområdet till denna punkt.

Ljushållanden och lokalklimat

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget möjliggör godtagbara ljushållanden och att förutsättningarna att uppnå dags- och solljuskrafter enligt BBR är goda.

Barnkonsekvenser

Planförslagets genomförande bedöms medföra positiva konsekvenser för upplevd trygghet genom att ett levande bostadskvarter byggs mot gång och cykelväg samt en lekvänlig bostadsgård för barn boende i området.

Tidplan

Granskning 22 juni – 30 augusti 2022

Godkännande november, 2022

Antagande i KF kvartal 1 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansvaret för genomförandet av planen vilar på stadens förvaltningar samt byggaktören.

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten svarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Byggaktören svarar för genomförandet av ny bebyggelse samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.
- Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering efter samråd med Stockholm Vatten.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och Rikshem AB för att reglera kostnaderna för detaljplanens framtagande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan P1 7962 och fastighetsindelningsbestämmelser B9/1970 registrerade som tomtindelning helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Jordbruksministern 3 ägs av Rikshem Specialboende AB och hela fastigheten är belägen inom planområdet. Del av fastigheten Jordbruksministern 2, som ägs av Stockholm kommun och är upplåten med tomträtt till SISAB är belägna inom planområdet.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar användningsbestämmelser inom kvartersmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder respektive skola inom kvartersmark. Området är i gällande plan utlagt som kvartersmark med användning bilplatser för närboende till största del respektive mindre delar som allmänt ändamål respektive bostäder.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och

bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

Någon fastighetsbildning bedöms inte behövas för planens genomförande.

Rättigheter

Inom planområdet finns en mindre del av officialservitut för väg (0180-A7/1980.1) respektive servisledning VA och el (0180-A121/1989.1) belägna. Inom planområdet finns också befintlig gemensamhetsanläggning för kallvattenservis belägen (Jordbruksministern ga:1). Rättigheterna fortsätter gälla oförändrat och får fortsatt planstöd.

Gemensamhetsanläggningen Jordbruksministern ga:1 kan komma att behöva omprövas vid ombyggnation inom Jordbruksministern 3 då den bland annat innefattar ledningar fram till och med undermätare inom Jordbruksministern 3 och det är troligt att dessa ledningar och undermätaren kommer att flyttas vid en ombyggnation enligt byggrätt i planförslaget. Omprövning sker i lantmäteriförrättning efter ansökan från deltagande fastigheters / tomträtters ägare.

Markreservat för gemensam in- och utfart har avsatts (g) för Jordbruksminister 2 och 3. Markreservatet avses för rätt till utfart över kvartersmark fram till befintligt servitut för utfart (0180-A7/1980.1, inom Jordbruksministern 1) som leder till allmän gata. Rätten kan säkras genom inrättande av gemensamhetsanläggning eller servitut. Idag saknas ett avtal mellan fastighetsägarna.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Byggaktörerna bekostar planarbetet, vilket regleras i planavtal med stadsbyggnadskontoret

Fastighetsbildning

Fastighetsägarna av Jordbruksministern 2 och 3 bekostar förrättningskostnaderna av gemensamhetsanläggning.

El och tele m.m.

Fastigheterna är anslutna till befintligt el- och fjärrvärmenät.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Byggnaden ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp. Enligt Rambolls PM (2021) om dimensionering spill- och dagvatten behöver flera ledningar dimensioneras upp.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt stadens dagvattenstrategi.

El/Tele

Byggnaden ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

Fjärrvärme

Fastigheten är idag ansluten till bergvärme och planeras för att fortsättningsvis vara så. Fjärrvärmes kan erbjudas av Stockholm Exergi.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen fått laga kraft.