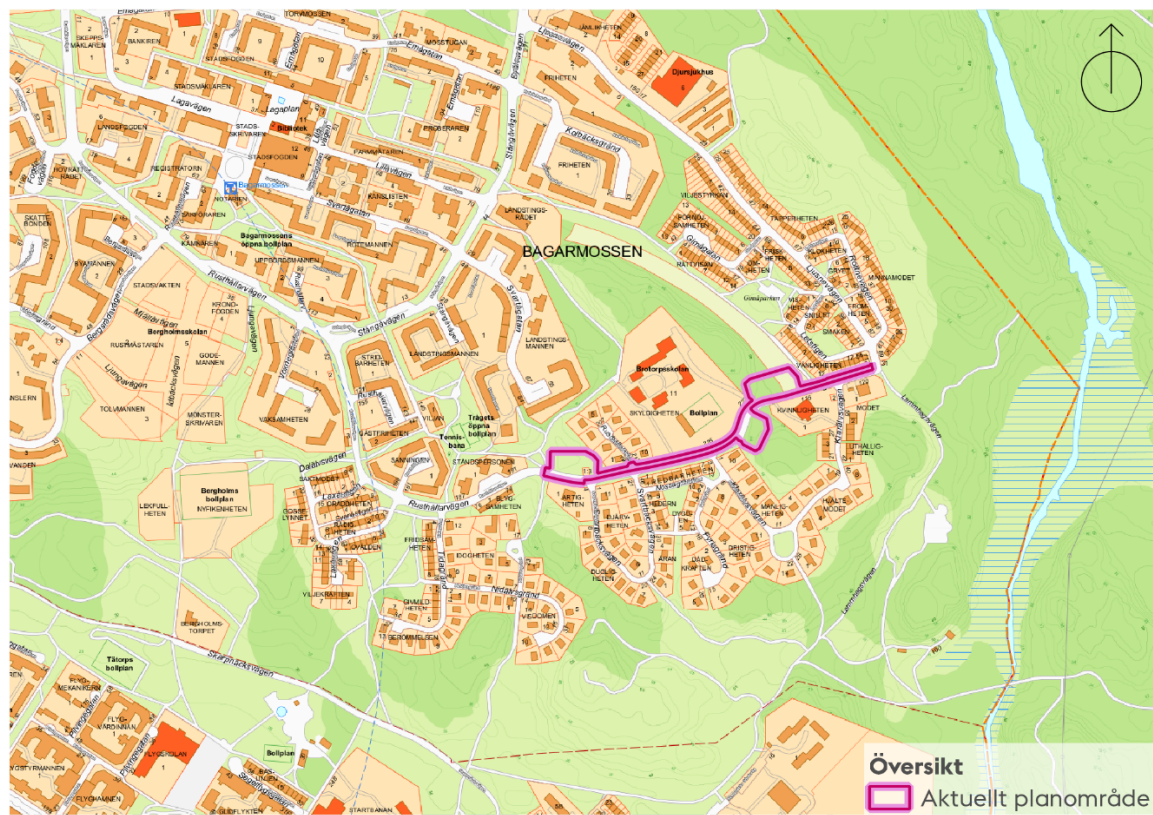


Planbeskrivning för del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 m.fl. invid Brotorpsskolan i stadsdelen Bagarmossen, S-Dp 2023-02691



Sammanfattning

Detaljplanen för del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 syftar till att möjliggöra bostäder i form av flerbostadshus längs Rusthållarvägen i stadsdelen Bagarmossen. Bebyggelsen föreslås utformas som lameller i fyra våningar och bedöms kunna inrymma cirka 120 bostäder inklusive ett gruppboende med sex LSS-lägenheter.

Vidare syftar planen till att skapa ett tryggt och levande gaturum genom placering av byggnader med entréer mot gatan. Dessutom förbättras framkomligheten för gående genom breddning av gångbanan längs Rusthållarvägen.

Planförslaget har tagit hänsyn till områdets naturkaraktär. En tydlig entré till det angränsande Nackareservatet föreslås för att stärka kopplingen till naturen.

Med en variation av upplåtelseformer, inklusive hyres- och bostadsrätter, bidrar planen till en socialt blandad befolkning och hållbar stadsutveckling.

Till skillnad från Start-PM har fastigheten Artigheten 1 utgått ur planförslaget. Det innebär att fastigheten har exkluderats och inte längre ingår i planområdet. För att säkerställa att planens benämning är relevant har namnet ändrats till: *Del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 m.fl. invid Brotorpsskolan.*

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation.....	4
Planens huvuddrag	5
Genomförandetid	6
Arkitektonisk idé	6
Allmän plats.....	8
Kvartersmark	9
Motiv till detaljplanens regleringar	14
Användningsbestämmelse	14
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	14
Genomförandefrågor	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Tekniska frågor	18
Ekonomiska frågor	18
Organisatoriska frågor.....	19
Planeringsunderlag	20
Kommunala	20
Utredningar	20
Planeringsförutsättningar	21
Kommunala	21
Riksintressen.....	23
Miljö kvalitetsnormer	23
Miljö	24
Hälsa och säkerhet	26
Geotekniska förhållanden	27
Hydrologiska förhållanden.....	28
Kulturmiljö	28
Fysisk miljö.....	29
Sociala förhållanden.....	29
Service	29
Trafik	29
Konsekvenser	30
Bostadsförsörjning	30
Natur	30
Miljö	33
Miljö kvalitetsnormer	38
Hälsa och säkerhet	38
Social hållbarhet.....	40
Trafik	41

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder i form av flerbostadshus på tre ytor utmed Rusthållarvägen. Planen syftar till att skapa ett levande och upplevt tryggt gaturum genom placering av byggnader med entréer riktade mot gatan. Vidare syftar planen till att förbättra framkomligheten för gående genom breddning av gångbanan på norra sidan av Rusthållarvägen.

Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring som kopplar samman grannskapsenheten och småhusområdet med särskild omsorg och hög arkitektonisk kvalitet. Placeringen av husen ska tydliggöra gatans funktion som huvudstråk och bidra till ett varierat och tryggt gaturum samtidigt som hänsyn tas till omgivande natur.

Förslaget ska ansluta till områdets naturkaraktär genom att förgårdsmarken ska förses med vegetation och genom mjuka övergångar mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Utöver det syftar planen till att möjliggöra en elnätstation.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 m.fl. invid Brotorpsskolan i stadsdelen Bagarmossen, Stockholms stad, S-dp 2023-02691, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 30 november 2023 § 10. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande.

Planhandlingar

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

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Golnaz Mirheidari.

Planens huvuddrag

Planområdet är belagt i Bagarmossen och omfattar delar av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1. Planområdet är cirka 9 500 kvadratmeter stort. Fastigheten ägs av Stockholms stad.

Förslaget innehåller bostäder i flerbostadshus på tre platser längs Rusthållarvägen. Bebyggelsen föreslås utformas som lameller i fyra våningar och bedöms kunna inrymma cirka 120 bostäder inklusive ett gruppboende med sex LSS-lägenheter. Bostäderna avses upplåtas som bostads- och hyresrätt.

Entrén till det angränsande naturreservatet öster om planområdet föreslås förtydligas. Planen möjliggör även för en elnätstation.

Parkering hanteras i garage under bebyggelsen.



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse, entré till Nackareservatet och planområde som markeras med svart streckad linje. Bild: Sweco.



Modellbild från söder. Bilden visar den föreslagna bebyggelsen. Bild: Kaminsky arkitekter.

Genomförandetid

Planförslagets genomförandetid är fem år (60 månader) från det datum planen har laga kraft.

Arkitektonisk idé

Bebyggelsen ska bygga vidare på områdets befintliga struktur och förslaget utgår från två aspekter, att rama in Rusthållarvägen med bebyggelse och värna den gröna karaktären.

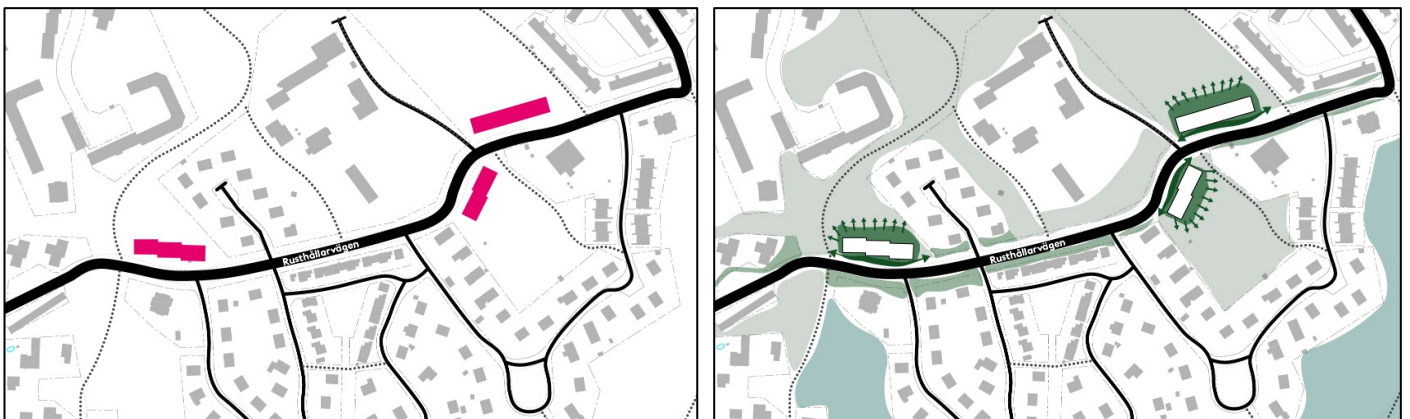
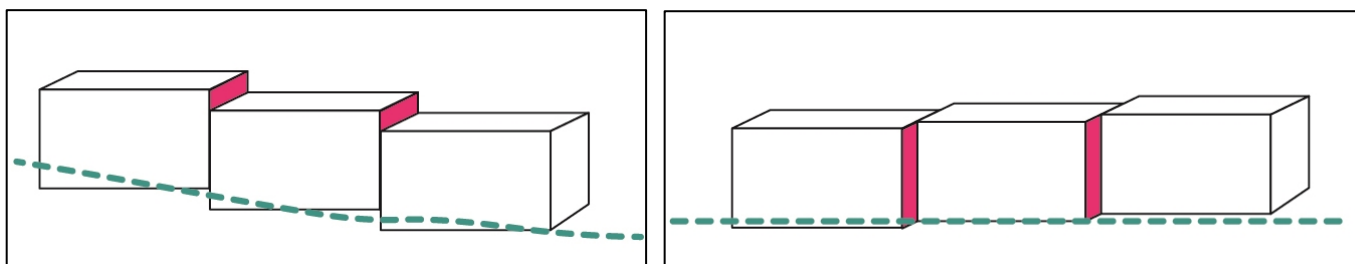


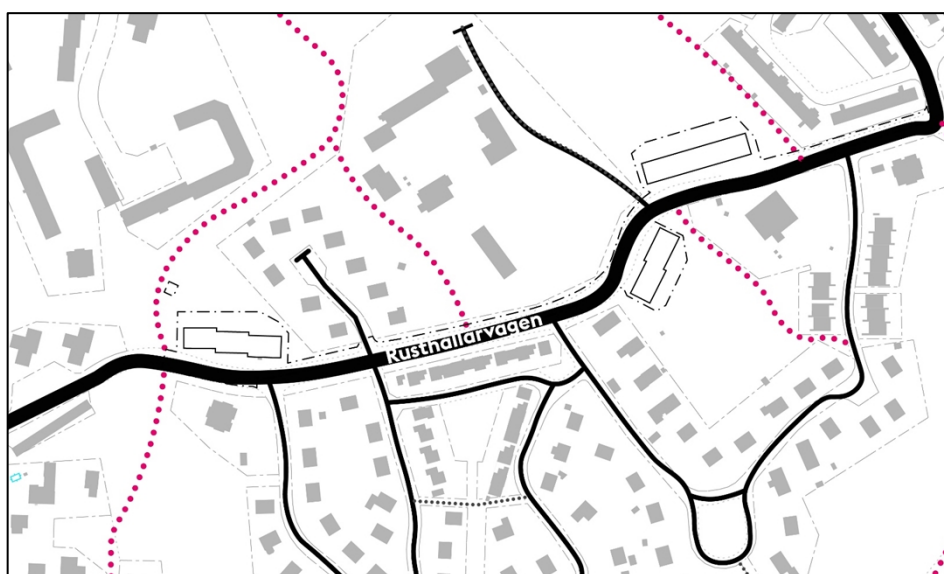
Bild till vänster visar hur den föreslagna bebyggelsen ramar in gaturummet. Bild till höger visar relationen mellan förslaget och den gröna karaktären som kommer att bevaras och stärkas.

Gestaltning av bebyggelsen ska vara omsorgsfull och sammanhållen. Bebyggelsen ska utföras med sadeltak och med fasader i trä eller puts för att ansluta till befintlig bebyggelse i småhusområdet och för att säkerställa en god helhet. Bebyggelsen ska anpassas till befintlig terräng genom principen att där det finns höjdskillnader förskjuts byggnaden i höjdlid och där det finns ett svängande gaturum sker förskjutningar i sidled.



Bilder visar principen för sid- och höjdförskjutningar. Topografien visas schematiskt med grönstreckade linjen.

Viktiga landskapselement som skyddsvärda träd och bergsknallar ska fortsatt utgöra karaktärsdrag för gaturummet. För att stärka den gröna karaktären ska en grön förgårdsmark finnas mellan den nya bebyggelsen och Rusthållarvägen. Gränser mellan privat och offentligt ska vara tydlig med respektavstånd till viktiga parkstråk. Bebyggelse förhåller sig till grannskapsenhetens volymhantering i Bagarmossen för att knyta samman småhusområdet med grannskapsenheten. Bebyggelsen förhåller sig till en mellanskala som finns i området och verkar i gränslandet mellan lameller, radhus och småhus.



Bilden visar föreslagen bebyggelsen i förhållande till viktiga parkstråk markerat med rosa prickade linjer.

Föreslagna bebyggelsen skapar en rytm längs gaturummet och en ny årsring i området. Bebyggelsen ska utformas och gestaltas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé bland annat genom enhetlig gestaltning av bottenvåningar, entréer mot gata, fasadmateriell, takutformning, med mera.

Bottenvåningarna förläggs upphöjt från gatan som skapar en delvis insynsskyddad boendemiljö, samtidigt som kontakt med gaturummet skapas och är viktig för den upplevda tryggheten hos förbipasserande.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark.

Park och natur

Planområdet ligger i anslutning till Nackareservatet. Entrén till Nackareservatet föreslås utvecklas för att skapa en tydlig och inbjudande entré till området. Detta kan inkludera förbättrad möblering, tydlig skyltning och eventuellt en välkomnande portal som markerar entrén.

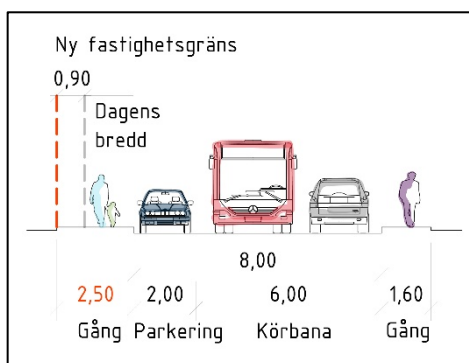
Vidare föreslås en översyn av sträckan mellan entrén till Nackareservatet och utegymmet för att identifiera behov av fler sittplatser eller förbättrad skyltning, vilket skulle bidra till ökad tillgänglighet och användarvänlighet. Trafikkontorets program "Äldrevänlig natur" kan utgöra en värdefull referens för utformningen av entréområdet.

Syftet med dessa åtgärder är att skapa en attraktiv och funktionell entré som stärker kopplingen till Nackareservatet och främjar områdets användning för rekreation och friluftsliv.

Gator och trafik

Rusthållarvägen behåller samma sträckning men föreslås omgestaltas med en bredare gångbana på norra sidan. Framkomligheten förbättras genom att övergångsställena hastighetssäkras och tillgänglighetsanpassas, där dessa funktioner saknas. Angöring till delområde 1 och 2 sker längs norra körbanas kant där gatuparkering ersätts av lastplats. För delområde 3 sker angöring via angöringsficka längs Rusthållarvägen.



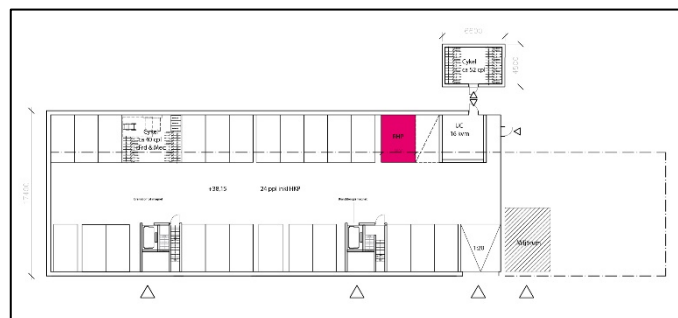
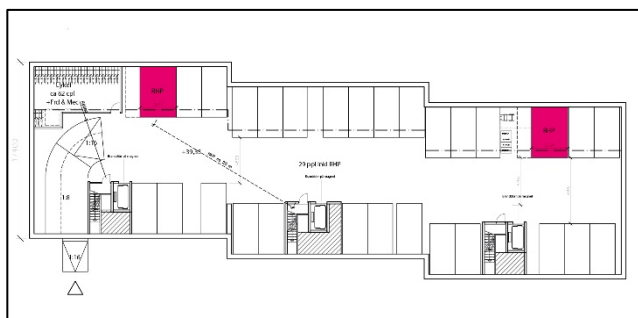


Bilden visar ett exempel på planförslaget med breddning av gångbanan vid delområde 1. Till vänster finns en orienteringskarta med sektionslinjen som illustreras med rödlinje

Tillgänglighet

Bebyggelsen planeras ha sina huvudentréer mot Rusthållarvägen och angöringsplatser finns inom 25 meter från samtliga entréer.

Tillgänglig parkering för personer med rörelsehinder (RHP) anordnas i garagen för delområde 1 och 2. För delområde 3 saknas garage och där kan tillgänglig parkering anordnas på gatan.



Garageplan delområde 1 och 2. RHP markerat med rosa.

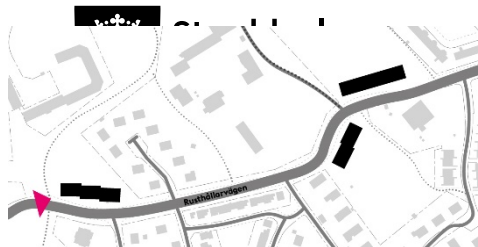
Bild: Kaminsky arkitekter.

Kvartersmark

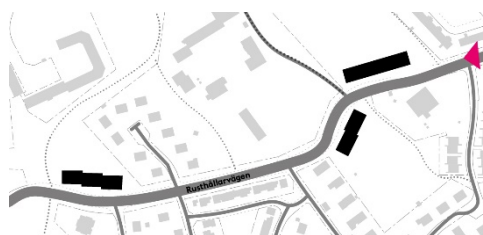
Detaljplanen möjliggör bostäder (Planbestämmelse "B").

Planförslaget består av tre delområden utmed Rusthållarvägen, två norr om gatan och en söder om gatan vid förskolan Äventyret.

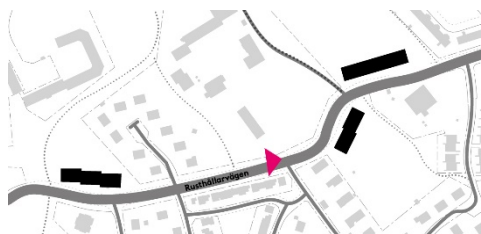
Föreslagna byggnader anpassas efter förutsättningar i respektive delområde, och skapar samtidigt en bebyggelsetypologi med ett tydligt släktskap mellan delområdena. Bebyggelsen i delområde 1 och 3 följer gatans svängning genom förskjutningar i sidled och bebyggelsen i delområde 2 följer gatans lutning genom förskjutning i höjddled. En fyravåningskala är samma för samtliga hus, men i delområde 1 möjliggörs för byggnation i trä genom något högre bjälklagshöjder. Samtliga huskroppar avslutas med ett sadeltak, som inordnar sig i Bagarmossens taklandskap.



Delområde 1- Perspektivbild på bebyggelsen sett från väster med entrén till parken i fonden, se orienteringsbild till vänster. Bild: Kaminsky arkitekter



Delområde 2- Perspektivbild på bebyggelsen sett från öster med förskola till vänster i bilden, se orienteringsbild till vänster. Bild: Kaminsky arkitekter



Delområde 3- Perspektivbild på bebyggelsen sett från väster och Brotorpsskolans skolgård i förgrunden till vänster, se orienteringsbild till vänster. Bild: Kaminsky arkitekter

Samtliga entréer riktar sig mot Rusthållarvägen och gestaltas på ett sammanhållet sätt mellan delområdena med glaspartier som markerar respektive entré.

Bottenvåningarna utgörs främst av entréer, bostäder och bostadskomplement, så som barnvagns-, cykel-, teknik- och miljörum.



Bilden visar fasadelevation längs Rusthållarvägen för respektive delområde. Bild: Kaminsky arkitekter.

I det fortsatta planarbetet kommer utformningen av byggnaderna och dess möte med naturmark att studeras vidare med intentionen att skapa ett sammanhållet gestaltungsgrepp som bygger vidare på Bagarmossens befintliga kvaliteter.

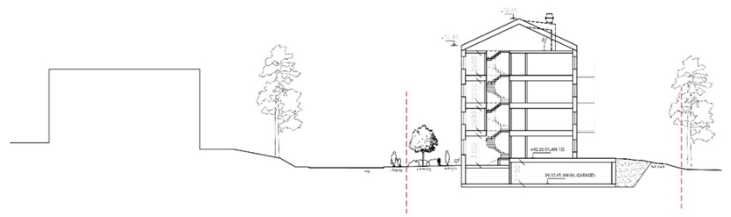
Gård och förgårdsmark

Gränser mellan offentligt och privat definieras tydligt genom väl gestaltad förgårdsmark. Förgårdsmarken gestaltas enligt gemensamma principer och föreslås främst planteras med buskar och träd. Höjdskillnader tas upp i planteringsytor; förslagsvis genom låga naturstensmurar. Samtliga delområden avgränsas i någon del mot berg på baksidan av husen.

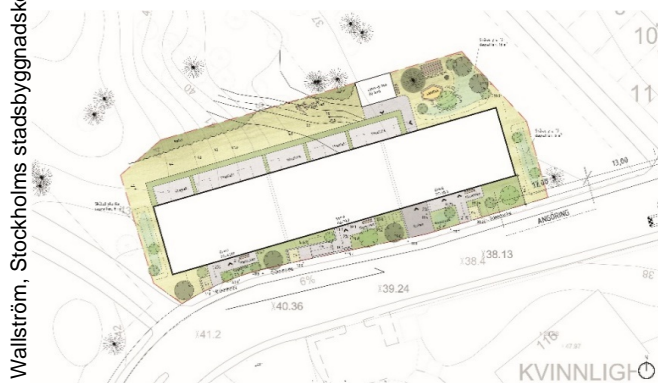
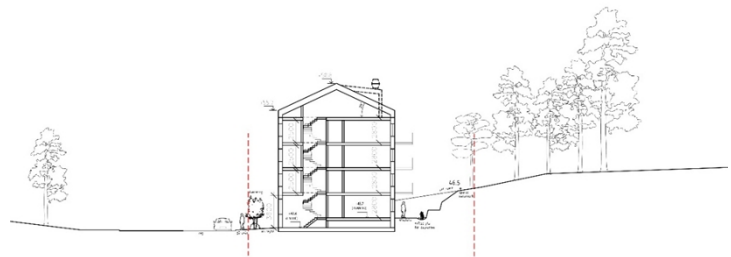


Situationsplan

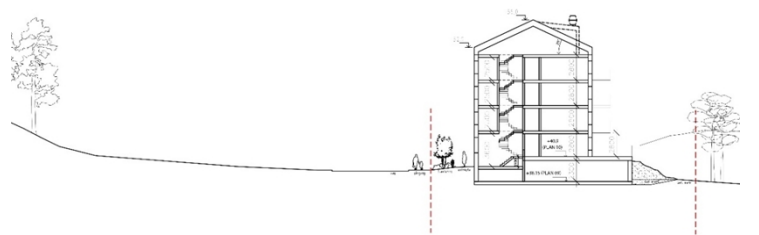
över föreslagen bostadsgård och förgårdsmark i delområde 1. Sektion från mitten delen av huset. Bild: Urbio och Kaminsky arkitekter.



Situationsplan över föreslagen bostadsgård och förgårdsmark i delområde 2. Sektion från mitten delen av huset. Bild: Urbio och Kaminsky arkitekter.



Situationsplan över föreslagen uteplatser och förgårdsmark i delområde 3. Sektion från norra delen av huset. Bild: Urbio och Kaminsky arkitekter.



Ytor för utevistelse kan anordnas mot naturområden mot baksidan för delområde 1 och 2. Ytorna ska utformas för samvaro och småbarnslek och föreslås gestaltas med naturliga material och inhemskt växtmaterial. I delområde 1 och 2, där det finns garage, kommer enskilda uteplatser för bostäder med utsikt mot naturen att placeras ovanpå garaget.

Parkering och cykelparkering

Parkering för bilar och cyklar säkerställs för samtliga fastigheter. För delområde 1 och 2 föreslås parkering för bilar och cyklar i nedsänkta garage under respektive husvolym. Minst 75% av cykelparkeringen förläggs väderskyddad. För delområde 2 föreslås även en komplementbyggnad för cyklar i nära anslutning till de boendes uteplats. För samtliga fastigheter finns ett fåtal cykelplatser avsedda för korttidsparkering i nära anslutning till respektive bostadsentré. Parkering för delområde 3 föreslås att samordnas med delområde 2 respektive delområde 1. Cykelparkering för delområde 3 inryms inom husvolymen i markplan.

Totalt planeras för 53 parkeringsplatser för bilar och 249 cykelparkeringsplatser.

Elnätstation

I delområde 1 finns idag en elnätstation som ska rivas och ersättas med en ny nordväst om delområdet, inom parkmark vid parkstråket.



Elnätstationens nya placering är markerad i bilden med "E" och en streckad röd linje.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelse

GATA

Möjliggör förbättrad framkomlighet för gående längs Rusthållarvägen på norra sidan

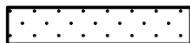
B [Bostäder]

Möjliggör för nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge med goda boendekvaliteter.

E₁ [Elnätstation]

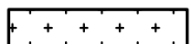
Möjliggör elnätstation för att försörja ny och befintligt bebyggelse med el.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



[Marken får inte förses med byggnad. Parkering medges inte. Skärmtak ovanför entréer får finnas. Stödmurar medges till en högsta höjd om 0,5 meter. Utkragande byggnadsdel ovan prickmark medges ej, med undantag för balkonger.]

Regleringen görs för att specificera placering av den tillkommande bebyggelsen och säkerställa att den inte tar mer naturmark i anspråk än nödvändigt, att behålla den gröna karaktären längs Rusthållarvägen samt säkerställs ett respektavstånd till omkringliggande fastigheter och parkstråken i närhet till kvartersmark. För att begränsa byggnadernas storskalighet får inte byggnadsdelar kraga ut över prickmark med undantag för balkonger.



[Marken får endast förses med komplementbyggnad.]

En mindre del av kvartersmark planläggs med korsmark som tillåter komplementbyggnad. Detta för att möjliggöra cykelrum som kan bidra till bättre förutsättningar för resande med andra transportmedel än bil.

h₁₋₅ [Högsta totalhöjd över angivet nollplan.]

Säkerställer en högsta totalhöjd för bebyggelsen som anses vara lämpligt med hänsyn till stads-, tak- och landskapsbild.

h₆ [Högsta nockhöjd är 41.7 meter över angivet nollplan.]

Säkerställer att komplementbyggnad på gård får uppföras till en högsta nockhöjd som anses vara lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild.

h_{7,9} [Högsta bjälklagshöjd för planterbart bjälklag över angivet nollplan.]

Säkerställer högsta bjälklagshöjd för garagedelar för att möjliggöra att garagen utförs souterräng samtidigt som en gård eller uteplatser möjliggörs ovan. Detta syftar även till att möjliggöra åtgärder för dagvattenhantering.

o₁₋₂ [Största och minsta takvinkel.]

Säkerställer att takutformningen anpassas efter omgivande bebyggelse och Bagarmossens karaktär med sadeltak styr plankartan både en största och en minsta takvinkel.

f₁ [Fasad ska utföras i trä eller puts.]

Syftar till att bebyggelsen ska anpassas till småhusområdet och till att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet.

f₂ [Minst 70% av marken ska anläggas som planterbar yta med vegetation.]

Bestämmelsen syftar till att stärka områdets gröna karaktär med grön förgårdsmark och utgör en del i den arkitektoniska idén. Detta syftar även till att möjliggöra åtgärder för dagvattenhantering.

Balkonger får inte uppföras på byggnadens långsida mot GATA.

Bestämmelsen syftar till att begränsa balkonger mot Rusthållarvägen samt att säkerställa att byggnadsvolymer får en enkel och sammanhållen karaktär mot gatan för att skapa en stram fasad mot Rusthållarvägen.

Balkonger får inte uppföras på gavlar, med undantag för hörnbalkonger mot parkmark med gång- och cykelstråk. Balkonger ska placeras med en fri höjd på ett medeltal om minst 2 meter ovan mark per balkong.

Balkonger är karaktärskapande element och bestämmelsen syftar till att behålla Bagarmossens karaktär gällande balkongsättning. Hörnbalkonger mot naturen och parkstråken kan öka tryggheten och aktivera stråken genom att fler ögon riktas mot området, vilket skapar en upplevelse av ökad trygghet.

Teknikutrymmen får endast uppföras på takfall som vetter bort från GATA

Bestämmelsen syftar till att anpassa taklandskap till befintlig bebyggelse i Bagarmossen och säkerställer att teknikutrymmen inte syns från Rusthållarvägen.

Balkonger får kraga ut max 1,6 meter från fasadliv.

För att säkerställa att balkonger inte blir den mest framträdande delen av byggnaden, utan att byggnadens huvudsakliga volym och arkitektoniska helhet bevaras.



Färdigt golv för bostäder ska ligga minst 0,5 meter ovanför marknivån.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god boendemiljö och minska insyn i lägenheter som ligger på bottenvåningen.

Vind får inte inredas till bostäder.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den nya bostadsbebyggelsens taklandskap får ett uttryck likt befintlig bebyggelse samt att det föreslagna våningsantalet inte förändras.

Bostadsentréer ska finnas mot GATA.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att entréer placeras riktade mot Rusthållarvägen. Detta för att skapa ett levande och upplevt tryggt gaturum genom att skapa fler rörelser i anslutning till entréerna.

Fasader ska utföras utan synliga elementskarvar.

Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen ska utföras till arkitektonisk hög kvalitet.

Bostadsbyggnader ska utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum inte överskrider 0,4 mm/s.

Marken inom planområdet består av lermark vilket i kombination med busstrafik från Rusthållarvägen kan ge upphov till vibrationer i byggnader. Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen uppförs på ett sätt som minimerar risk för olägenhet för människors hälsa.

b₁ [Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig.]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa grad av infiltration av dag- och skyfallsvatten i marken.

e₁ [Största byggnadsarea är 30 kvm för komplementbyggnad.]

Bestämmelsen begränsar komplementbyggnadens omfattning för att möjliggöra tillräcklig gårdsyta för boende för sociala ändamål såsom vistelse- och lektytor samt grönska.

a₁ [Marklov krävs även för markåtgärd som försämrar markens genomsläpplighet.]

Bestämmelsen säkerställer genomsläppligheten i den planerade gröna förgårdsmarken och möjliggör dagvatten- och skyfallsåtgärder genom att förhindra oönskad hårdgöring. Eventuella åtgärder som påverkar genomsläppligheten ska prövas genom marklov.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten **Skarpnäcks gård 1:1**, ägs av Stockholms kommun samt hela fastigheten **Bagarmossen 1:3**, ägs av Stockholms kommun, upplåten med markavtal till Ellevio.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Rättigheter

Inga rättigheter finns inom planområdet.

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

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3900, Dp 90033, Pl 7968A, Pl 4178 och Pl 3894 helt upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark bostad (B) avses utgöra tre separata fastigheter, som bildas genom avstyckning från Skarpnäcks gård 1:1. Fastigheten Bagarmossen 1:3 som med ny planen byter användning från elnätsstation till bostäder avses ingå i en av de tre nya fastigheterna.

Område utlagt som kvartersmark elnätstation (E1) avses utgöras en fastighet som bildas genom avstyckning från Skarpnäcks gård 1:1.

Område utlagt som gata (GATA) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 som är utlagda som *parkmark* till *gata* (GATA).

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ledningar för el, tele, fiber, fjärrvärme och vatten och avlopp finns i anslutning till området. Stockholms stad tillsammans med de ledningsägande bolagen, ansvarar för nödvändig flytt av allmänna ledningar inom området vid behov.

Inom delområde 1 finns en elnätstation som ska rivras och byggas ny till den markerade platsen i anslutning till allmän platsmark enligt plankartan. Byggaktören tillsammans med ledningsägaren Ellevio är ansvariga för flytten av ledningar till elnätstationens nya placering.

Byggaktören är även ansvarig för att säkerställa att fastigheterna får en fungerande dagvattenhantering. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principerna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Utbyggnad allmän plats

Den allmänna platsmarken planläggs som GATA. Detta möjliggör att gångbanan på den norra sidan av Rusthållarvägen breddas. Utanför planområdet, vid entrén till Nackareservatet, planeras åtgärder som syftar till att tydliggöra och förstärka entrén till reservatet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till de kommunala näten för vatten och avlopp. Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna i anslutning till planområdet men nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Byggaktören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse, anläggningar och utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören ansvarar för och bekostar även återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Den befintliga elnätstationen i delområde 1 ska rivras och byggas ny därför ledningar behöver flyttas. Flytten av ledningar ska genomföras på byggaktörens bekostnad och i samråd med ledningsägaren Ellevio samt staden för att säkerställa en trygg och säker hantering av teknisk infrastruktur.

Planavgift

Byggaktör bekostar framtagandet av detaljplanen enligt planavtal.

Drift allmän plats

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark. Den allmänna platsmark som finns inom planområdet planeras som GATA. Trafikkontoret ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark med användningen GATA.

Drift vatten och avlopp

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) är huvudman för vatten och avlopp och ansvarar för drift av vatten- och avloppsanläggningar inom berörda fastigheten. SVOA ansvarar även för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter.

Gatukostnader

Staden bekostar ombyggnad av breddning av gångbana på den norra sidan av Rusthållarvägen.

Byggaktören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid planerad bostadsexploatering och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och Gunnar Nordfeldt AB innan detaljplanen antas. Staden kan även komma att teckna genomförandeavtal med bland annat berörda ledningsägare, bolag och ägare av andra tekniska anläggningar. Utöver detta kan flera typer av avtal komma att bli aktuella under genomförandet av detaljplanen.

Markanvisning

Markanvisningsavtal har tecknats med Gunnar Nordfeldt AB och Nordfeldt Invest AB som exploaterar på stadens mark. Beslut om markanvisning togs i exploateringsnämnden 2023-11-09.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	3 mars- 14 april
Granskning	kvartal 2, 2026
Antagande	kvartal 4, 2026
Laga kraft, tidigast	kvartal 1, 2027

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret gör den preliminära bedömningen, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsförordningen 5 § och 10-13 §§. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

Den östra delen av planområdet ligger inom ett regionalt spridningssamband för barrskog livsmiljöer. Genom att behålla ett respektavstånd och begränsning av kvartersmarkens utbredning kan detta springssamband bevaras. Planområdet har goda förutsättningar för bostadsändamål gällande risk, föroreningar, buller och luftkvalitet. Det finns inga riksintressen inom planområdet.

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

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Barnkonsekvensanalys (Stadsbyggnadskontoret, februari 2025)*
- *Bullerutredning (Efterklang, augusti 2024)*
- *Dagvatten- och skyfallsutredning (Bjering, februari 2025)*
- *Fågelinventering (Naturföretaget, augusti 2024)*
- *Gata- och trafikutredning (Sweco, januari 2025)*
- *Mark- och miljöundersökning (Sweco, januari 2025)*
- *Mobilitetsutredning (Kaminsky arkitekter, november 2024)*
- *Naturvärdesinventering (Naturföretaget, februari 2024)*
- *Vibrationsutredning (Efterklang, september 2024)*

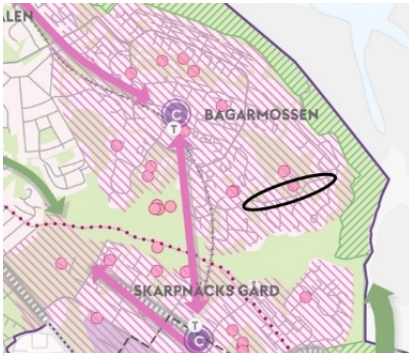
Övrigt underlag

- *Fysisk modell (Stadsbyggnadskontoret, februari 2025)*
- *Illustrationsmaterial (Kaminsky arkitekter och Urbio, december 2024)*
- *Solstudie (Kaminsky arkitekter, oktober 2024)*

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Översiktsplan



Karta över Bagarmossens utvecklingsmöjligheter- översiktsplan för Stockholms 2018. Planområdet är ungefärligt markerat med svart linje.

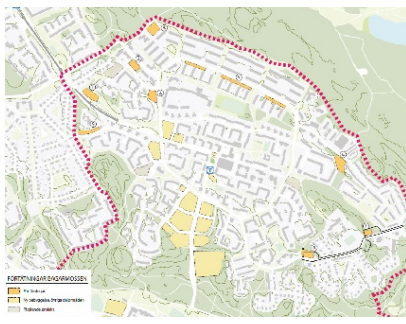
Bagarmossen är utpekad som stadsutvecklingsområde med goda möjligheter för fortsatt komplettering med bostäder, bättre gatumiljöer och mötesplatser med utgångspunkt i nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

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.

Planprogram

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. Två av planens tre delområden är utpekade i programmet som områden där förtätning kan prövas.

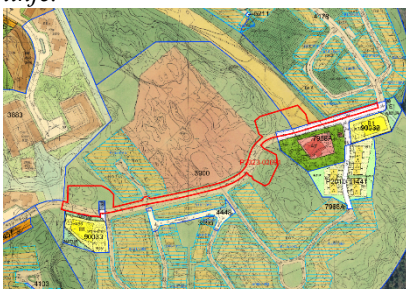


Karta över utvecklingsförslag för Bagarmossen från programmet 2016. Planområdet är markerat med svart linje.

Detaljplan

För planområdet gäller:

- Stadsplan för del av stadsdelen Skarpnäck (Bagarmossen VI) (P1 3900). Planen anger allmänt ändamål, park och specialområde för trafikändamål.
- Detaljplan för kv Artigheten mm inom stadsdelen Bagarmossen (Dp 90033). Planen anger elnätstation, gata och naturmark för västra delar av planområdet.
- Stadsplan för del av stadsdelen Skarpnäck (Bagarmossen VIII) (P1 3894). Planen medger park allmän plats och gatumark för den östra delen av planområdet.
- Ändring av stadsplanen för kvarteret Tapperheten mm inom stadsdelen Skarpnäck (P1 4178). Planen medger park allmän plats och gatumark för den östra delen av planområdet.
- Ändrad stadsplan för område vid Rusthållarvägen-Klarälvsvägen mm (P1 7968A). Planen anger gatumark och parkmark för östra delar av planområdet.



Bilden visar en sammanställd planmosaik av gällande detaljplaner i området. Planområdets avgränsning markerad med röd linje.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 30 november 2023 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet.

Till skillnad från Start-PM har fastigheten Artigheten 1 exkluderats ur planförslaget, vilket innebär att den inte längre ingår i planområdet. För att säkerställa att planens benämning är relevant har namnet ändrats till: *Del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 m.fl. invid Brotorpskolan.*

Markanvisning

Exploateringskontoret beslutade i november 2023 att träffa markanvisningsavtal med Gunnar Nordfeldt AB och Nordfeldt Invest AB och begära upprättande av detaljplan för området.

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.

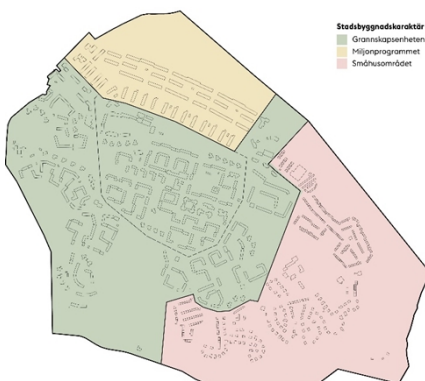
Byggnadsordningen

I byggnadsordningen karaktäriseras Bagarmossen som grannskapsenhet, men stadsdelen har flera karaktärsområde såsom småhusområdet och miljonprogrammet. Planområdet ligger inom området som karaktäriseras som småhusområde.

Byggnadsordningen anger att nya byggnaderna ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och den närliggande bebyggelsen, med en sammanhållen gestaltningsidé som tydligt relaterar till områdets karaktär. Utformningen av bostäderna i småhusområdet ska fungera som en brygga mellan de olika karaktärsområden, och bidra till en harmonisk övergång mellan den nya bebyggelsen och den befintliga miljön. Den bostadsnära naturmarken ska tas tillvara och byggnaderna ska anpassas till terrängen och naturkaraktären med förgårdsmark i gaturummet. Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till Bagarmossens grannskapsenhetsskarakter och säkerställa att skapa en god helhet längs Rusthållarvägen.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

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.



Bilden visar de tre identifierade karaktärerna i Bagarmossen: grannskapsenheten (grönt), miljonprogrammet (gult) och småhusområdet (rosa).



Kartbild som visar Nackareservatets gräns i förhållande till planområdet. Planområdets avgränsning markerad med röd linje.

Riksintressen

Öster om planområdet ligger Nackareservatet. Reservatet är utpekat riksintresse för friluftsliv. Planområdet berörs inte av något annat riksintresse.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800), som enligt VISS (februari 2025) har otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Recipientens nuvarande miljöproblem inkluderar höga halter av näringsämnen, miljögifter och förorenade sediment som orsakas av påverkan från sjöfart, urban markanvändning, reningsverk och transport.

Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är god kemisk status och otillfredsställande ekologisk status år 2039.

Vattenförekomsten påverkas av en hamnanläggning för sjöfart. Kvalitetskravet innebär ett undantag från kravet att nå god ekologisk status. Det mindre stränga kravet är enbart kopplat till fysisk påverkan av hamnanläggningen. För alla andra typer av påverkan gäller att god status ska uppnås på kvalitetsfaktornivå.

Idag avleds dagvattnet via kombinerade ledningar till Henriksdals avloppsreningsverk, utan någon lokal fördröjning eller rening inom planområdet. Området domineras av grönområden och skogsmark som bidrar till viss naturlig infiltration. Markens genomsläpplighet varierar beroende på jordtyp, där berg i dagen erbjuder högre infiltration jämfört med glacial lera.

Delar av dagvattnet avrinner ytligt mot närliggande vattenförekomster som Flaten och Söderbysjön, vilka också påverkas av näringsbelastning och föroreningar från avrinningsområdet. Inga befintliga dagvattenanläggningar finns idag för att minska föroreningshalterna eller flödena från området.

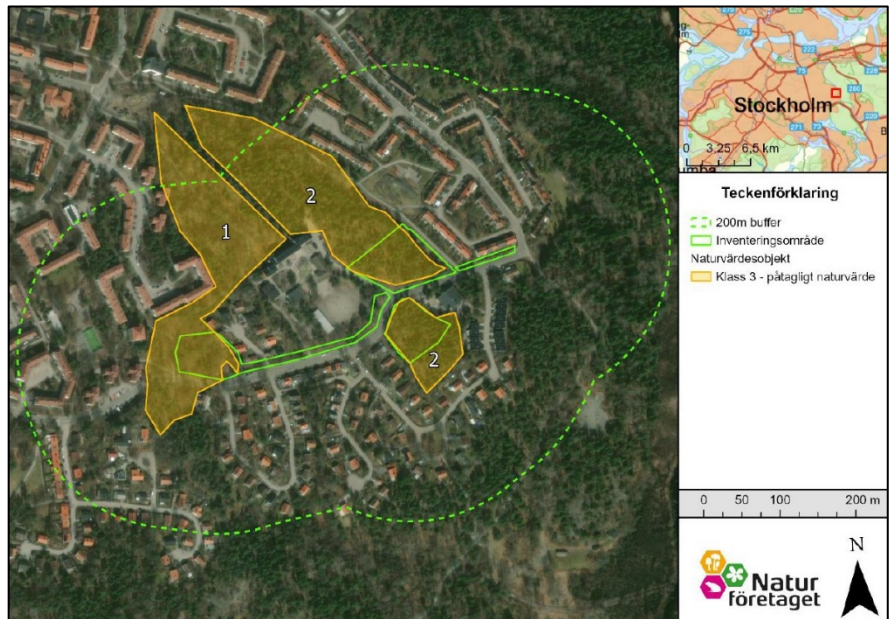
Buller

Planområdet är idag utsatt för trafikbuller från Rusthållarvägen. Ekvivalenta ljudnivåer i området varierar mellan 50 och 60 dBA, medan maximala ljudnivåer kan uppgå till 75 dBA vid de mest exponerade platserna.

Miljö

Natur

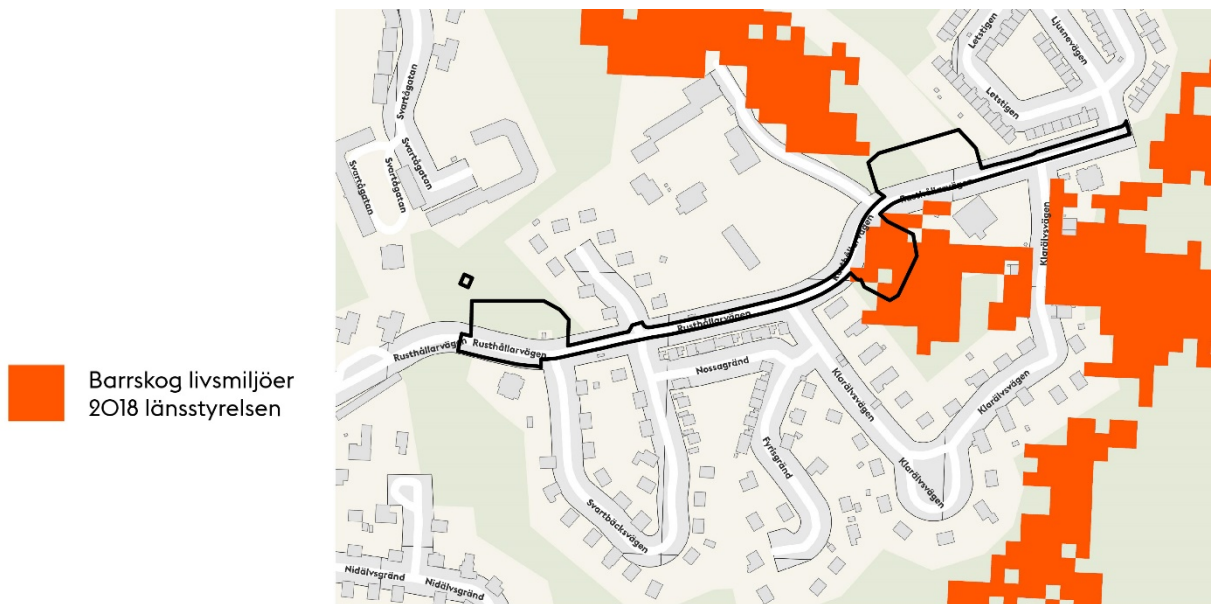
Planområdet består i huvudsak av mindre skogsdungar i Bagarmossen. Två naturvärdesbiotoper har identifierats: en ekmiljö och en hållmarkstallskog. Båda biotoperna har bedömts ha påtagliga naturvärden (naturvärdesklass 3).



Karta över identifierade naturvärdesobjekt. Bild: Naturföretaget

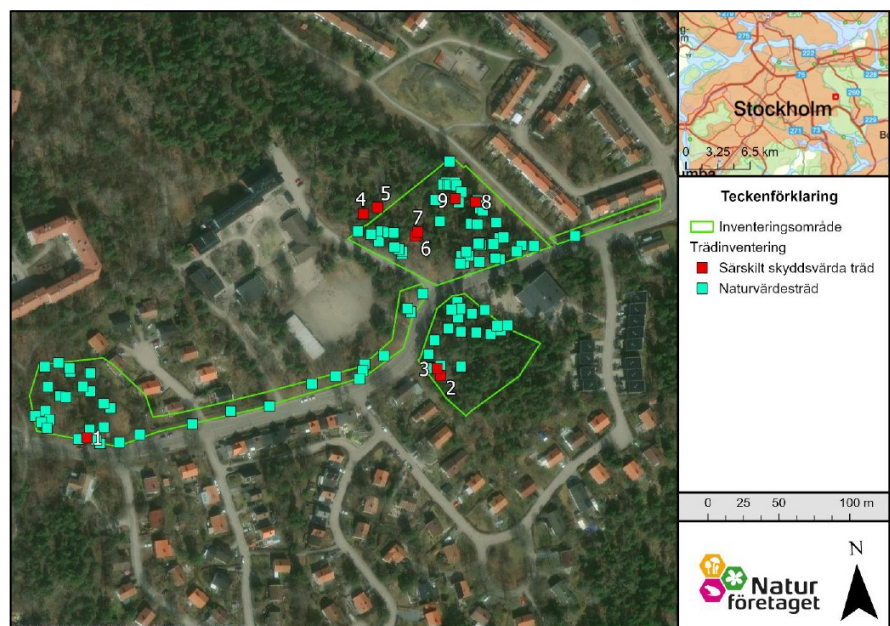
Ekmiljön innehåller främst medelålders ekar (100–180 år) tillsammans med andra ädellövträd som lönn och körsbär. Hållmarkstallskogen utmärks av äldre tallar (130–180 år) och är en del av ett större område med barrskog som sträcker sig utanför planområdet. Inom hållmarkerna finns också asp och björk samt enstaka granar, men förekomsten av död ved är begränsad.

Planområdet utgör en del av Stockholms habitatnätverk för ädellöv- och barrskog, vilket gör det betydelsefullt för ekologiska samband och biologisk mångfald i stadslandskapet. Dessutom ingår den östra delen av planområdet i en regional spridningslänk för barrskogsarter. Området har alltså idag, trots fragmentering, relativt starka ekologiska samband som möjliggör spridning ur framför allt ett lokalt och regionalt perspektiv.



Länstyrelsens karta över livsmiljö för barrskogslevande arter som är bland de 5% viktigaste områdena i länet sett till naturvärde och betydelse för spridning. Planområdets avgränsning markerad med svart linje.

Inom inventeringsområdet har identifierats nio särskilt skyddsvärda träd. Dessa träd utgör framför allt hålträd och äldre tallar.



Karta över identifierade särskilt skyddsvärda träd och naturvärdesträd inom inventeringsområdet. Endast särskilt skyddsvärda träd är numrerade. Bild: Naturföretaget

Fåglar

En fågelinventering har gjorts där 25 fågelarter påträffades. Av dessa är fem arter rödlistade: tre som nära hotade (björktrast, gråkråka och svartvit flugsnappare), en som sårbar (silltrut) och en som starkt hotad (grönfink). I närområdet finns sedan tidigare fynd

av mindre hackspett och duvhök. Dessa arter är främst knutna till närliggande Nackareservatet.

Hasselsnok

Hasselsnok, som är fridlyst enligt artskyddsförordningen, har tidigare observerats i Nackareservatet nära inventeringsområdet.

Dagvatten

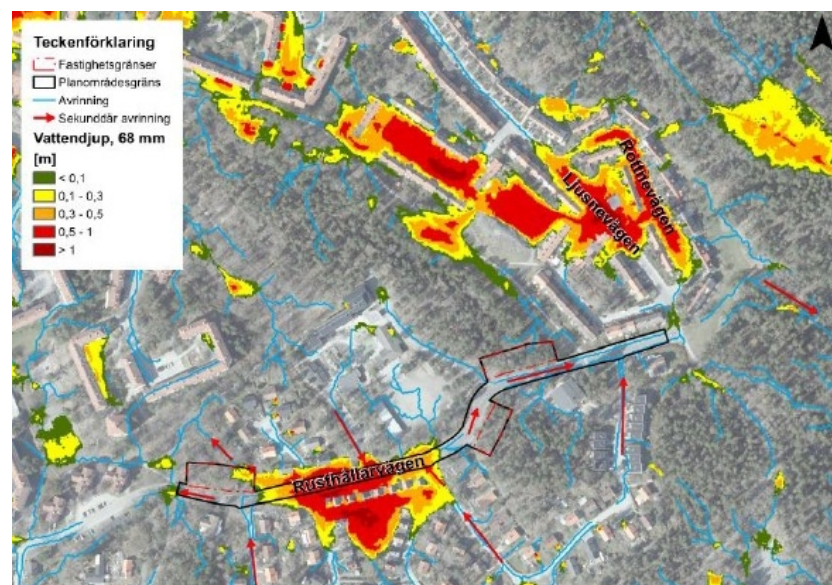
Planområdet består av gräsytor, skogsmark och gångvägar med naturlig infiltration som huvudsaklig dagvattenhantering i nuläget. Dagvatten som inte infiltreras leds till det kombinerade ledningsnätet och vidare till Henriksdals avloppsreningsverk. Det saknas lokala fördröjnings- och reningsanläggningar inom området. Vatten som inte fångas upp av ledningsnätet avrinner ytligt mot Flaten och Söderbysjön.

Det finns ett lokalt åtgärdsprogrammen för vattenförekomsten Flaten, men ingen av de föreslagna åtgärderna påverkas av planförslaget. Lokala åtgärdsprogram för Strömmen och Söderbysjön är under framtagande.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Planområdet ligger i anslutning till en lågpunkt där vatten ansamlas vid kraftig nederbörd. Vid extrema regn (ett 100-årsregn med klimatfaktorn 1,25) kan vattendjupet i lågpunkten överstiga 1 meter. Vattenflödet bräddar i nordväst, men det finns risk att vatten ansamlas runt befintliga byggnader och infrastruktur.



Bilden visar vattendjup och avrinningstråk vid ett skyfall. Bild: Bjerking

Förorenad mark

Markundersökningen visar att det finns förorenad mark inom delar av planområdet. Vid provpunkt 24S002 påträffades förhöjda halter av PAH-H (polycykliska aromatiska kolväten) som överstiger riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) på ett djup av 0,5–1 meter. Dessutom identifierades förhöjda halter av kobolt vid en annan provpunkt, där nivåerna överskred riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Vid samlingsprov 3 upptäcktes alifatiska kolväten >C16–C35 i halter som överstiger riktvärden.



Kartan visar provpunkter och undersökningsområdet. Bild: Sweco

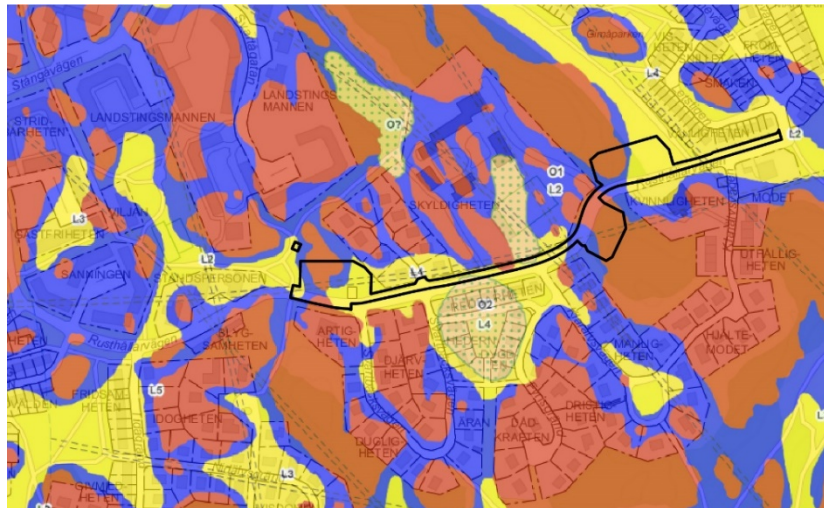
Vibrationer

Delar av marken på delområde 1 och 2 utgörs av lera vilket kan medföra risk för vibrationer från vägtrafik.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Markförhållandena inom planområdet varierar. Delområde 1 och 2 består delvis av lera, med en mäktighet upp till fyra meter. Övriga delar av området består av berg i dagen och morän, som ger stabilare förhållanden.



Bilden visar byggnadsgeologiska kartan. Planområdets avgränsning markerad med svart linje. Bild: Stockholms byggnadsgeologiska karta.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger utanför Östra Mälarens vattenskyddsområde och omfattas inte av något annat vatten/vattenskyddsområde.

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

Bagarmossen är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö. I Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering är delar av den bebyggelse som ligger i anslutning till planområdet markerad som gul, vilket innebär att den bedöms vara av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av ett visst kulturhistoriskt värde. Övrig bebyggelse är skräfferad vilket innebär att den ännu inte har klassificerats. I närhet till planområdet finns även bebyggelse som klassificeras som grön, vilket innebär att bebyggelsen bedöms ha särskilda kulturhistoriska värden.

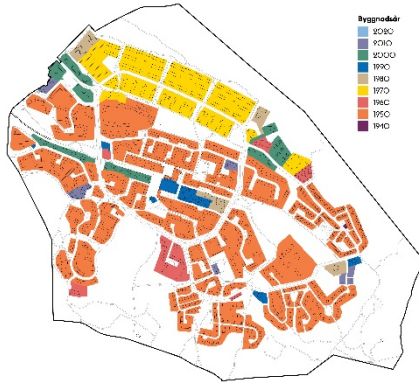


Karta visar Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering. Planområdets avgränsning markerad med svart linje. Bild: Stockholms stadsmuseum.

Fysisk miljö

Bagarmossen är ett av de främsta exemplen på den tidiga tunnelbanestadens utformning. Stadsdelen byggdes ut under 1950-talet till stor del baserat på idén om grannskapsenheter.

Bebyggelsen är placerade i rumsbildande halvslutna kvarter med främst lamellhus i 4-5 våningar med inslag av enstaka punkthus. I de yttre delarna av stadsdelen finns småhus. Den kommersiella och sociala servicen är samlad i ett centrumtorg.



Byggnadsår. Bild: SBK

Biltrafiken leds i en ringled runt de centrala kvarteren och från denna når man också den yttre ringen av flerbostadshus och småhusen. För att underlätta rörelserna i stadsdelen finns ett väl utbyggt system av trafikseparerade gång- och cykelvägar som ofta är placerad inom parkmark.

Planområdet avgränsas av grönstråket som löper genom Bagarmossen ut mot Nackareservaret. Området är en del av helhet av Bagarmossens kulturhistoria, med höga planhistoriska, men även miljö- och karaktärsskapande värden.

Sociala förhållanden

Bagarmossen präglas av en blandad bebyggelsestruktur med en variation av flerbostadshus och småhus. Småhusområdet är dominerat av villor, kedjehus och radhus. Andelen bostadsrätter i området är cirka 40%, medan hyresrätter utgör cirka 60%. Den sociala sammansättningen i Bagarmossen är mångfaldig, med en mix av olika hushållstyper och åldersgrupper.

Service

Planområdet ligger i närheten av sociala funktioner såsom skola, förskola, gruppboende (vård- och omsorgboende) och grönområde.

Bagarmossens centrum ligger cirka 700 meter från planområdet. Där finns Folkets hus, matbutiker, restauranger och caféer samt annan service.

Trafik

Delar av Rusthållarvägen, mellan övergångsstället strax väster om Svartbäcksvägen och Nackareservatet i öster ingår i planområdet. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h.

Gång och cykel

Rusthållarvägen är en mindre uppsamlingsgata där cykling sker i blandtrafik. Inom och i anslutning till planområdet finns ett väl utbyggt nätverk av gång- och cykelvägar som förbinder planområdet till centrala Bagarmossen. Gångstråken inom

planområdet utgörs av smala gångbanor, utmed Rusthållarvägens båda sidor, som kopplar området till Bagarmossens centrum i väster och Nackareservatet i öster. Även de anslutande villagatorna har smala gångbanor utmed ena eller båda sidorna om gatorna.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget cirka 700 meter öster om Bagarmossens centrum och Bagarmossens tunnelbanestation som trafikeras av tunnelbanans gröna linje 17.

Inom planområdet finns busshållplats Svartviksbacken, som trafikeras av busslinje 161 mellan Bagarmossen och Gröndal.

Parkering

På Rusthållarvägen tillåts parkering längs kantsten på gatans norra sida. I S-kurvan, på mitten av sträckan och på gatans södra sida är gatan belagd med parkeringsförbud.

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för 120 bostäder, varav cirka 40 hyresrätter och cirka 80 bostadsrätter vilket leder till en jämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt i stadsdelen.

Detaljplanen möjliggör för sex LSS-boende. Behovet bidrar till uppfyllandet av identifierat behov i stadens *Boendeplan - Bostad med särskild service SoL och LSS*.

Natur

Bebyggelsens fotavtryck och placering har anpassats för att göra så lite åverkan på befintlig natur som möjligt.

Naturvärden

Planförslaget påverkar två naturvärdesbiotoper som har bedömts ha påtagliga naturvärden (klass 3). Tre särskilt skyddsvärda träd samt

flera naturvärdesträd och värdeelement riskerar att skadas eller tas bort.

Tre särskilt skyddsvärda träd som påverkas av planförslaget har identifierats och numrerats i naturvärdesinventeringen. Staden förutsätter att samråd om detaljplan beaktas som samråd med länsstyrelsen enligt 12 kapitlet 6 § i miljöbalken för dessa:



*Träd nr.1 markerat med blå punkt.
Bild: Naturföretaget.*



Träd nr.2 och 3 markerat med blå punkt. Bild: Naturföretaget.

Träd 1, Björk (Ekmljö, Delområde 1):

En äldre björk som är död och fortfarande står upp, som har ett flertal tickor växande på sig. Trädet står cirka två meter från den planerade huskroppen och kan påverkas av byggnationen. Trädet kan flyttas i närområdet som en faunadepå om behovet finns.

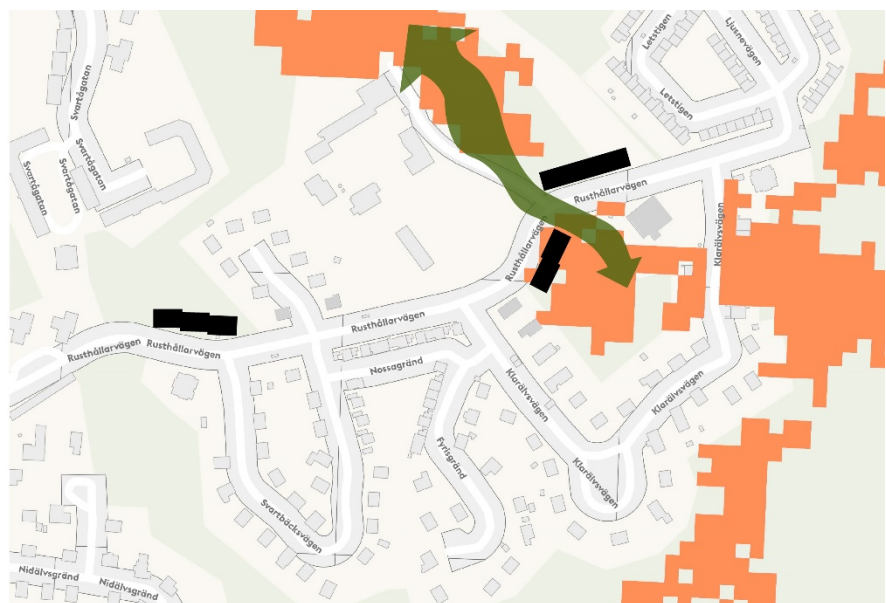
Träd 2 och Träd 3 (Hällmarkstallskog, Delområde 3):

Träd 2 och 3 är äldre asp med uthackade bohål. Om de behöver tas bort rekommenderas det att den avverkas under vinterhalvåret då inga fåglar häckar.

Förlusten av dessa träd kan minska livsmiljöer för fåglar, insekter och vedlevande arter, samt försvaga spridningslänkar för arter knutna till ädellövskog och barrskog.

Spridningssamband

Förslaget kan påverka de ekologiska sambanden och spridningslänkar. För att minska påverkan på spridningssambandet mellan delområde 2 och 3 har placering av husen skett med ett respektavstånd till spridningslänken.



Karta över regionala spridningssambandet för barrskog livsmiljöer.

Planförslagets bebyggelse har markerat med svart och det bevarande sambandet visas med grön pil.

Fåglar

Planförslaget kan komma att påverka främst björktrast och grönfink. Båda arterna har redan stora populationer i området och nyttjar också områdets trädgårdar, vilka kommer finnas kvar på platsen även efter genomförandet av planförslaget.

Fladdermöss

Det finns hålträd och döda träd med löshängande bark inom planområdet. Då är det möjligt att de används vid fortplantning/ övervintring/ vila av fladdermöss. En fladdermusinventering kommer tas fram under det fortsatta planarbetet för att säkerställa att planen är förenlig med artskyddsförordningen.

Hasselsnok

Planområdet bedöms ha begränsade förutsättningar för hasselsnoken som habitat och saknar tydliga födosöksområden. En riktad inventering bedöms därför inte nödvändig.

Groddjur

Planområdet saknar öppna vatten eller våtmarker som är lämpliga för groddjurslek eller födosök, men erbjuder viss övervintringsmiljö i form av skogsmark och död ved. Därför bedöms risken för påverkan på arten som låg och en riktad inventering bedöms därför inte nödvändig.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförandet av planen innebär påverkan på två naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde. Planområdet har dock ett strategiskt läge nära kollektivtrafik och bedöms som lämpligt för utveckling. För att bidra till översiktsplanens mål om en sammanhängande stadsmiljö har planstrukturen utformats för att knyta samman småhusområdet med Bagarmossens centrala delar och grannskapsenheten, med fokus på att stärka den sociala hållbarheten i området.

Staden har ett mål att arbeta aktivt med grönkompensationsåtgärder ianspråktagandet av naturmark. Syftet är att både bevara och utveckla områdets ekologiska och rekreativa värden.

Grönkompensationsåtgärder utgörs av exempelvis flytt av död ved och andra viktiga element till områden såsom Nackareservatet. Placering och omfattning av åtgärder kommer att studeras vidare i nästa skede.

Miljö

Dagvatten

Planförslaget innebär att en betydande del av de befintliga gräsytorna och skogsmarken ersätts med hårdgjorda ytor som byggnader, gångvägar och gårdsytor. Detta medför en minskad möjlighet för naturlig infiltration av dagvatten.

För att möta konsekvenserna föreslås dagvattnet hanteras med åtgärder som regnväxtbäddar och genomsläppliga beläggningar för att fördröja och rena flödet. Dessa lösningar dimensioneras för att omhänderta 85 kubikmeter dagvatten, vilket överstiger stadens krav på att hantera 20 millimeter nederbörd från hårdgjorda ytor.

Anläggningarna kan utformas med öppen botten där förhållandena medger perkolation till grundvattnet. Där perkolation är omöjlig eller olämplig, t.ex. på grund av markföroreningar eller markförhållanden, utformas anläggningarna med tät botten och utsläppsledning till ledningsnätet.

Teckenförklaring

-  Fastighetsgränser
-  Sekundär avrinning
-  Situationsplan
- Åtgärder**
-  Regnväxtbädd
-  Permeabel beläggning
- Markanvändning**
-  Takyta
-  Gårdsyta



Föreslagna åtgärder för dagvattenhanteringen. Bild: Bjerking.

Dagvattnet från planområdet avleds även till Henriksdals avloppsreningsverk för ytterligare rening, vilket säkerställer att recipienterna inte belastas med föroreningar på ett sätt som påverkar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

För att möjliggöra för fördröjning och infiltration av dag- och skyfallsvatten regleras att minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig (b1) i respektive delområde.

Planförslaget innebär att gångbana utmed Rusthållarvägens norra sida kommer att breddas. Staden gör bedömningen att breddningen medför så pass liten förändring av dagvattenförhållandena att åtgärdsnivån inte behöver tillämpas för den delen.

Exploateringen bedöms inte försämra recipientens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna, då planerade åtgärder minimerar föroreningar och resulterar till en flödesminskning. Genom att omhänderta dagvattenhanteringen lokalt minskas risken för överbelastning i nedströms ledningsnät och recipienter som Strömmen.

Rekreation och friluftsliv

Området nyttjas av närboende för rekreation och bidrar därmed till ekosystemtjänster som rekreation och temperaturreglering. Genom att placera den föreslagna bebyggelsen längs Rusthållarvägen bevaras så mycket naturpräglad parkmark som möjligt.

Fastighetsgränserna har anpassats för att skydda parkstråken och tydligt definiera övergången mellan privat och offentlig mark. Detta minimerar privatiseringen av allmän plats och säkerställer områdets gröna karaktär och rekreativa värden för både boende och besökare.

Planen föreslår att skapa en tydlig entré till Nackareservatet som förbättrar tillgängligheten och gör det enklare för besökare att hitta in, samtidigt som den kanalisera dem till etablerade stigar, vilket skyddar känsliga områden. Entrén kan också stärka intresset för naturen och främja lokalt engagemang för bevarande.

Stads- och landskapsbild

Planförslaget innebär att flerbostadshus placeras längs Rusthållarvägen, med entréer som vetter mot gatan. Denna förändring innebär en övergång från en trafikseparerad miljö med småhusbebyggelse till en mer sammanhängande och blandad stadsstruktur. Det skapar ett nytt rörelsemönster och ger gatan en mer definierad karaktär. Gaturummet kommer att uppfattas som mer aktivt och levande, med ett ökat samspel mellan byggnader och gatuliv, vilket tydliggör förändringen från en tidigare renodlad småhusmiljö till en blandad stadsbild.

Den gröna karaktären längs gatan kommer att bevaras, men gestaltas på ett nytt sätt genom inslag som gröna förgårdsmarker och en anpassning till den omgivande naturen. Detta säkerställer att områdets gröna kvaliteter bibehålls samtidigt som stadsbilden

förändras, och bidrar till att skapa en bättre koppling mellan den nya bebyggelsen och de omkringliggande grönområdena.

Det nya tillägget bidrar också till en förändrad uttrycksbild längs gatan, där bebyggelsen skapar en tydligare inramning av gaturummet och stärker kopplingen mellan stadsdelen och dess omgivande miljö. På så sätt får Rusthållarvägen ett tydligare stadslandskap som reflekterar områdets utveckling från ett småhusområde till en mer blandad och sammanhängande stadsmiljö.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En avvägning har gjorts för att balansera behovet av nya bostäder med hänsyn till områdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Den föreslagna bebyggelsen är utformad för att harmonisera med Bagarmossens karaktär som grannskapsenhet och stärka kopplingen mellan småhusområdet och de centrala delarna av stadsdelen. Bebyggelsen tillför nya arkitektoniska värden samtidigt som inspiration har hämtats från områdets karaktär. Takutformning på de nya byggnaderna är sadeltak, liksom de småhusen i området och fasaderna föreslår utföras i trä eller puts för att skapa en visuell kontinuitet och en harmonisk övergång till den befintliga bebyggelsen, som präglas av dessa material.

Planförslaget innebär viss påverkan på det gröna landskapsrummet, då delar av träd och vegetation ersätts med byggnader, vilket förändrar det gröna intrycket och påverkar vissa siktlinjer. Det gröna landskapet har en viktig kulturhistorisk funktion i området, och förändringarna hanteras genom att naturmark sparas, respektavstånd till parkstråk skapas och gröna förgårdsmarker möjliggörs. Detta gör att områdets kulturhistoriska gröna värden bevaras och ger en fortsatt känsla av grön landskapsbild.

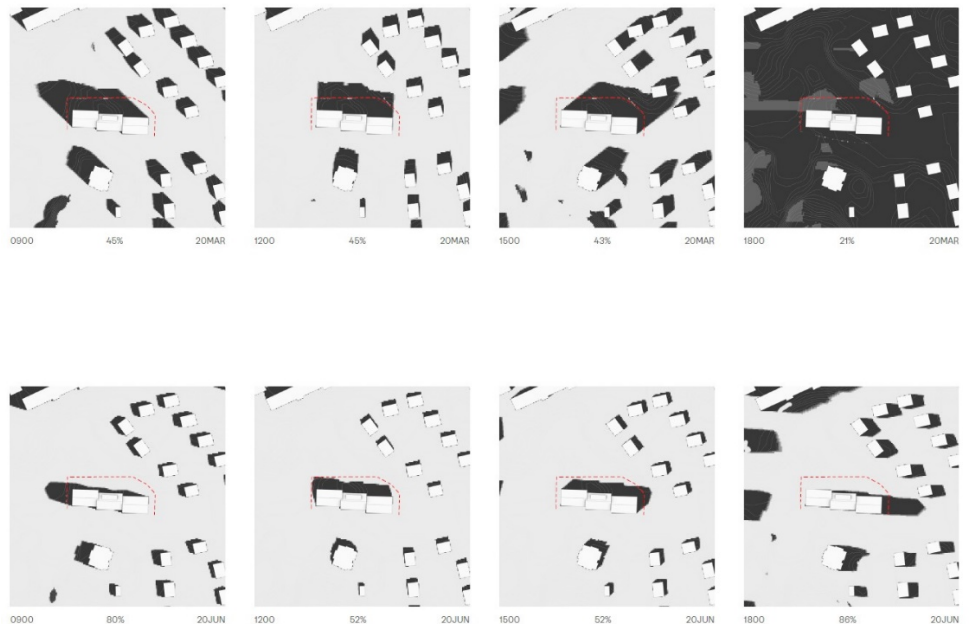
I anslutning till planområdet finns några grönklassade fastigheter, vilka har identifierats som kulturhistoriskt värdefulla byggnader med enskilda kvaliteter. De grönklassade byggnaderna bibehåller sin arkitektoniska och historiska särprägel, och planförslaget bedöms inte förändra deras upplevelsevärde eller påverka deras kulturmiljömässiga betydelse.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Sol- och skuggstudier har genomförts för vårdagjämning (20 mars) och sommarsolstånd (20 juni) som visar bebyggelsens skuggverkan vid fyra olika tidpunkter (kl. 9, 12, 15 och 18) på dagen. Befintlig vegetation kan skugga befintliga byggnader idag, detta har inte beaktats i solstudien. Sammantaget är bedömningen att planförslagets skuggverkan på omgivningen bedöms som acceptabel.

Delområde 1

Solstudien visar att den nya bebyggelsen innebär en viss skuggning av omgivande bebyggelse på eftermiddagen vid vårdagjämning. Bebyggelsen skuggar framförallt två fastigheter under eftermiddagen vid kl 15. Vid sommarsolstånd är påverkan marginell och berör del av en trädgård vid kl 18.

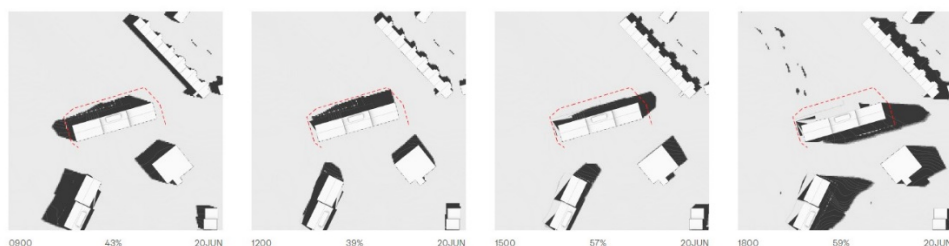
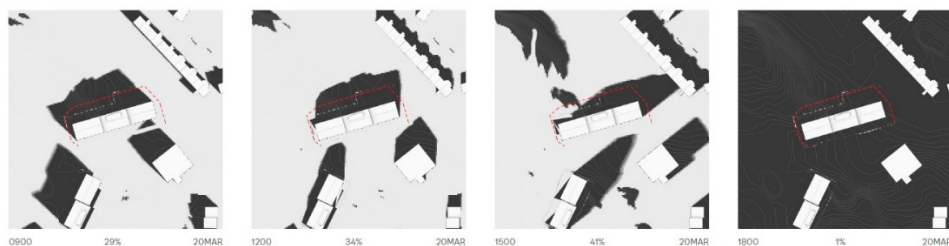


Sol- och skuggstudie 20 mars över delområde 1 vid klockslagen 9, 12, 15 och 18.

Illustration: Kaminsky arkitekter

Delområde 2

Solstudien visar att den nya bebyggelsen innebär en viss skuggning av omgivande bebyggelse på eftermiddagen vid vårdagjämning. Bebyggelsen skuggar framförallt några radhus som ligger öster om delområde 2 vid kl 15. Vid sommarsolstånd bedöms föreslagen bebyggelse inte orsakar någon skuggverkan på befintlig bebyggelse.

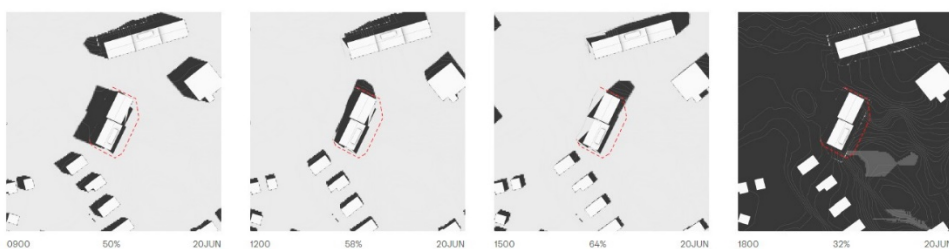
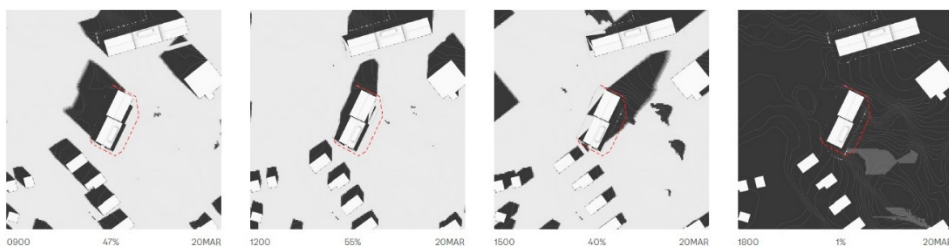


Sol- och skuggstudie 20 mars över delområde 2 vid klockslagen 9, 12, 15 och 18.

Illustration: Kaminsky arkitekter

Delområde 3

Solstudien visar att föreslagen bebyggelse inte orsakar någon större skuggverkan på befintlig bebyggelse under varken vårdagjämning eller sommarsolstånd. Bebyggelsen skuggar framförallt på förskolegården som ligger öster om delområde 3 kl 16 och 17 på eftermiddagen vid vårdagjämning.



Sol- och skuggstudie 20 mars över delområde 3 vid klockslagen 9, 12, 15 och 18.

Illustration: Kaminsky arkitekter

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen, för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Både med hänsyn till recipientens status och miljökvalitetsnormerna är det avgörande att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Strömmen eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs ytvattenförekomsten. Dagvatten från planområdet fördröjs och hanteras lokalt med hjälp av regnväxbäddar och genomsläppliga beläggningar innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Rusthållarvägen. Vatten från ledningen renas sedan vid Henriksdals avloppsreningsverk innan det släpps ut i Strömmen via kulvert.

Planförslaget innebär en viss ökning för flertalet förorenande ämnen i dagvattnet jämfört med nuläget, trots föreslagna reningsåtgärder. Med föreslagen dagvattenhantering uppfylls dock stadens åtgärdsnivå för dagvatten och planförslaget bedöms därmed inte påverka möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för Strömmen.

Hälsa och säkerhet

Buller

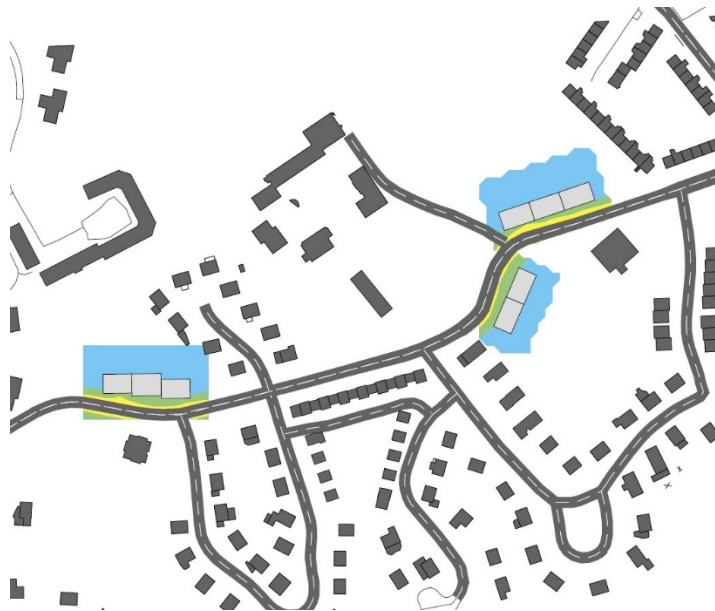
Bullernivåerna vid de mest exponerade fasaderna förväntas uppgå till 60 dBA, vilket ligger inom riktvärdet för bostadsbyggnader. På ljuddämpade sidor kommer uteplatser och bostadsrum att uppfylla trafikbullerförordningens krav på högst 50 dBA respektive 55 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket säkerställer en god ljudmiljö för boende.

EKVIVALENT LJUDNIVÅ
Leq i dBA

75 <	<= 75
70 <	<= 70
65 <	<= 65
60 <	<= 60
55 <	<= 55
50 <	<= 50

TECKENFÖRKLARING

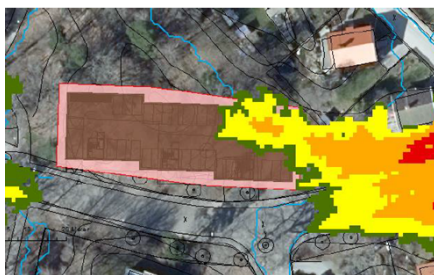
	Väg
	Befintlig byggnad
	Planerad byggnad



Ekvivalent ljudnivå för planförslaget. Den ekvivalenta ljudnivån beräknas till 52 dBA för delområde 1 och 2 samt 50 dBA för delområde 3. Bild: Efterklang.

Översvämning

Skyfallsanalyser visar att delområde 1 delvis ligger inom en befintlig lågpunkt som riskerar att fyllas med vatten vid kraftiga regn. För att minska risken för översvämning vid byggnader behöver marken höjdsättas med lutning bort från fasader och att entréer placeras högre än den förväntade vattennivån. För delområde 2 och 3, där översvämningensrisken är lägre, rekommenderas generella åtgärder som höjdsättning och skydd mot ytavrinning från omkringliggande mark. I det fortsatta planarbetet kommer höjdsättningen utredas vidare.



Delområde 1 i förhållande till befintlig lågpunkt. Bild: Bjerking

Inom kvartersmarken minskar flödesbelastningen för skyfall och för 20-årsregn om föreslagna dagvattenåtgärder implementeras. För att inte öka belastningen vid ett skyfall krävs det inom planområdet ytliga magasin på omkring 61 m³. I dagsläget planeras det ytliga magasin på 68 m³ i form av växtbäddar, samtliga inom kvartersmarken. Detta innebär att belastningen på lågpunkten inte ökar under förutsättning att åtgärderna fortsatt genomförs med ytliga magasin dit vatten kan rinna via marken och ansamlas. För delområde 1 föreslås ett skålat stråk runt fastigheten från lågpunkten ut mot skogspassagen. Detta för att möjliggöra avledning likt befintligt avrinningsstråk, minska risken att dagvatten samlas kring byggnaden och skydda befintlig bebyggelse. Genom att implementera dessa åtgärder bedöms planförslaget inte öka översvämningensrisken för området.

Framkomligheten för räddningstjänster kommer inte att påverkas, men eftersom lågpunkterna på Rusthållarvägen och Ljusnevägen har ett vattendjup på över 20 cm, kan delområde 2 och 3 inte nås

från dessa gator vid skyfall. Däremot finns ett stärkt gång- och cykelnätverk i Bagarmossen som kan användas som alternativ räddningsväg. Denna lösning kommer att studeras närmare i nästa skede.

Förorenad mark

Markundersökningen har visat att det finns områden inom planområdet där marken är förorenad men det förväntas inte utgöra någon risk för den planerade markanvändningen.

För att hantera föroreningarna rekommenderas kompletterande provtagning i nästa skede för att tydligare avgränsa omfattningen av de förorenade områdena. I de delar av området där förorenade jordmassor identifierats behöver dessa avlägsnas och hanteras enligt gällande regler och riktlinjer innan marken kan användas för bostadsändamål. Detta säkerställer att markförhållandena är lämpliga för den planerade exploateringen och minskar risken för negativ påverkan på miljö och hälsa.

Vibrationer

Vibrationer från vägtrafik på Rusthållarvägen kan påverka byggnader och boendekomfort, särskilt i närheten av vägen. För att säkerställa att vibrationsnivåerna håller sig under riktvärdet på 0,4 mm/s har detta reglerats i plankarta.

Social hållbarhet

Genom att stärka områdets bostadsutbud och skapa fler möjligheter till social samverkan mellan olika grupper, kan planen bidra till ökad social sammanhållning och integration. Det är särskilt viktigt i ett samhälle som strävar efter att balansera behovet av nya bostäder med bibehållen livskvalitet för de som redan bor i området.

Sammantaget bedöms planförslaget ha positiva effekter på den sociala hållbarheten genom att tillföra nya möjligheter till bostäder i en varierad miljö, stärka den sociala blandningen och samtidigt bevara viktiga kvaliteter i den omgivande naturmiljön.

Barn

Planförslaget bidrar till tryggare och säkrare skolvägar genom breddade gångbanor, hastighetssäkrade övergångsställen och placering av bebyggelsen längs Rusthållarvägen som flera ögon på gatan. Dessa åtgärder minskar trafikrisker och stärker säkerheten samt tryggheten för barn som rör sig mellan hem, skolor och förskolor.

Genom att utveckla en tydlig entré till Nackareservatet förbättras tillgången till natur och rekreation. Detta skapar möjligheter för

barn och familjer att utforska, leka och vistas i en trygg och inspirerande miljö nära hemmet.

Planen inkluderar även skapandet av nya vistelsemiljöer för småbarnslek och social samvaro, vilket ger trygga och stimulerande utemiljöer för barn i det nya bostadsområdet. Sammanfattningsvis stärker förslaget barnens trygghet, lek och livskvalitet i området.

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. Detta bidrar till social blandning och långsiktigt hållbara lokalsamhällen. Därtill genom att skapa ett mer levande gaturum under både dag- och kvällstid bedöms förslaget vara positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Trafik

Planförslaget innebär att den befintliga gångbanan på Rusthållarvägens norra sida breddas norrut, utan intrång på kringliggande fastigheter.

Parkering

I planförslaget föreslås viss angöring lösas på allmän platsmark, via Rusthållarvägen, för att klara tillgängligheten för sophanteringen. Förslaget innebär att cirka 10 befintlig kanstensparkering tas i anspråk, för att ge plats åt ny angöring.



Bilden visar översikt parkering och angöring inom planområdet, rosa linjer illustrerar möjlighet till kanstensparkering och lila linjer är angöringsområde.

Bild: Sweco.

Gång- och cykeltrafik

Framkomligheten, tillgängligheten och trafiksäkerheten för gående bedöms förbättras med bredare gångbanor utmed Rusthållarvägens norra sida samt genom att övergångsställena hastighetssäkras och tillgänglighetsanpassas, där dessa funktioner saknas. Hållplatsläget Svartbäcksvägen föreslås tillgänglighetsanpassas.