



Handläggare
Maria Haskas
Telefon: 08-50815082

Till
Skarpnäcks stadsdelsnämnd
2025-04-24

Planbeskrivning för del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 m.fl. invid Brotorpsskolan i stadsdelen Bagarmossen

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden, Dnr 2023-02691

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden har fått ett detaljplaneförslag på remiss gällande bostäder i form av flerbostadshus på tre ytor utmed Rusthållarvägen. Planens syfte är förutom att tillskapa bostäder att förbättra framkomligheten för gående genom breddning av gångbanan längs Rusthållarvägen. En tydlig entré till det angränsande Nackareservatet föreslås för att stärka kopplingen till naturen.

Förvaltningen är sammantaget positiv till detaljplaneförslaget men gör ett antal medskick bland annat gällande delområde 3, spridningssambanden, omgestaltningen av Rusthållarvägen, de träd som ska stå kvar på parkmark samt det kommande arbetet med ekologisk kompensation.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett detaljplaneförslag som möjliggör bostäder i form av flerbostadshus med cirka 120 bostäder inklusive ett gruppboende med sex LSS-lägenheter längs Rusthållarvägen i stadsdelen Bagarmossen. Förslaget har remitterats till Skarpnäcks stadsdelsnämnd för yttrande senast den 14 april, förvaltningen har begärt och fått anstånd att inkomma med remissyttrande till den 25 april.

Ärendet

Detaljplanens syfte är 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.

Planområdet

Planområdet är cirka 9 500 kvadratmeter stort och är belagt i stadsdelen Bagarmossen, det omfattar delar av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1. Planområdet består i huvudsak av mindre skogsdungar i Bagarmossen där två naturvärdesbiotoper har identifierats: en ekmiljö och en hållmarkstallskog. Båda biotoperna har bedömts ha påtagliga naturvärden (naturvärdesklass 3).

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. 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.

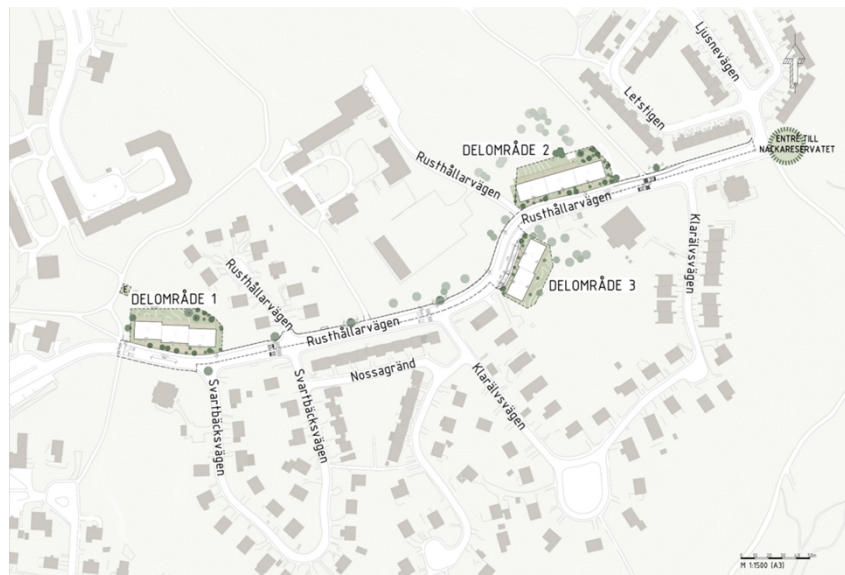
Bagarmossen är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö. I Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering är delar av den bebyggelse som ligger i anslutning till planområdet markerad som gul, vilket innebär att den bedöms vara av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av ett visst kulturhistoriskt värde. Övrig bebyggelse är skrafferad 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.

Planområdet avgränsas av grönstråket som löper genom Bagarmossen ut mot Nackareservaret. 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. Planområdet är beläget cirka 700 meter öster om Bagarmossens centrum och Bagarmossens tunnelbanestation som trafikeras av tunnelbanans gröna linje 17.



Förslaget

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.

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. 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 höjded och där det finns ett svängande gaturum sker förskjutningar i sidled. 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.

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.

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.

Konsekvenser

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. 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. 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. 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. 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.

Planförslaget innebär att en betydande del av de befintliga gräsyterna 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. 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.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom enheten för stadsmiljö och stadsutveckling i samverkan med avdelningen för förskola samt avdelningen för stöd, service och omsorg. Ärendet har behandlats i förvaltningsgruppen och pensionärsrådet den 16 april 2025.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Den 18 mars hölls ett välbesökt samrådsmöte på Bagarmossens skola. Många av besökarna hade frågor och synpunkter kring den planerade bebyggelsen och dess konsekvenser. Förvaltningen är sammantaget positiv till detaljplaneförslaget som möjliggör för nya bostäder i stadsdelen Bagarmossen. Detaljplanen möjliggör för sex LSS-boende vilket bidrar till uppfyllandet av identifierat behov i stadsdelsområdet.

Den nya bebyggelsen placeras på naturmark vilket innebär en påtaglig förändring av närmiljön för många boende. Planen är dock väl avvägd avseende behovet av nya bostäder och områdets kulturhistoriska värden. Det är positivt med blandad bebyggelse i det här fallet då förtätningen görs varsamt. Gällande delområde 3 är förvaltningen dock tveksam till bebyggelse dels på grund av den påverkan det kan ha på de ekologiska sambanden och spridningslänkarna men även då det skulle innebära ett stort ingrepp i topografin. Enligt naturvärdesinventeringen bör sprängning undvikas då den kan förändra avrinningsområdena i området och därmed vattenförsörjningen till träd och annan växtlighet. Det grönområde som blir kvar vid delområdet blir svårtillgänglig allmän

plats som förvaltningen ser stora utmaningar i att sköta om. Förvaltningen oroas över att sprängningar och tung trafik kommer påverka den intilliggande förskolans verksamhet negativt vilket kommer ställa krav på anpassningar under en längre tid.

Parkmark ska inte möta fastighetsmark direkt mot byggnader då det försvårar driften. På flera ställen inom planen placeras tomtgräns så nära de nya husens fasader att stora ingrepp i parkmarken intill kommer att vara nödvändig i byggskedet. Förvaltningen har erfarenhet av att träd, som lämnas efter att stora byggen har skett i deras närhet, inom några år dör eller är så skadade att de måste fällas. Det är lovvärt att vilja spara så mycket naturmark och lämna så många träd som möjligt men det genomförs sällan på ett sätt som fungerar. Stadsdelsnämnden drabbas sedan av kostnader för att hantera de skadade träden.

Skyfallsanalyser visar att delområde 1 delvis ligger inom en befintlig lågpunkt som riskerar att fyllas med vatten vid kraftiga regn. Det är viktigt att nödvändiga åtgärder vidtas för att säkerställa att planförslaget inte ökar översvämningsrisken för området.

Det är positivt att Rusthållarvägen omgestaltas med en bredare gångbana på norra sidan och att framkomligheten förbättras genom åtgärder vid övergångsställen. Förvaltningen anser dock att dessa åtgärder med fördel kan samordnas med övriga detaljplaneprojekt i området som angränsat till Rusthållarvägen och Byälvsvägen. På så sätt får gatorna en enhetlig och sammanhållen gestaltning.

Den ekologiska kompensationen behöver studeras i det fortsatta planarbetet. Förvaltningen vill vara delaktiga i arbetet och är positiva till att entrén till Nackareservatet utvecklas för att skapa en tydlig och inbjudande entré till området.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.

Jonas LauriJonas Lauri

Stadsdelsdirektör

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning

Elisabet Tullgren

Avdelningschef

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Följebrev
2. Planbeskrivning
3. Plankarta

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Jonas Lauri, Stadsdelsdirektör	2025-04-02
Elisabet Tullgren, Avdelningschef	2025-04-02