

Planbeskrivning

Detaljplan för Jordbruksministern 3 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

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av ny flerbostadsbebyggelse inom fastigheten Jordbruksministern 3 och del av Jordbruksministern 2.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. 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. Detta innebär att den befintliga byggnaden inte kan utvecklas och förändras då anpassning till både ny verksamhet och annan utformning står i strid med detaljplanens intentioner.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av ny flerbostadsbebyggelse med cirka 90 lägenheter i fem till sju våningar. Bebyggelsen öppnar sig mot en bostadsgård i söder.

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.

Tidplan

Samråd cirka juni-augusti 2020

Granskning cirka kvartal 1, 2021

Antagande cirka kvartal 2, 2021

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Dagvatten	10
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	17
Teknisk försörjning	17
Gestaltungsprinciper	18
Konsekvenser	19
Undersökning om betydande miljöpåverkan	19
Naturmiljö	19
Miljökvalitetsnormer för vatten	20
Landskapsbild/stadsbild	20
Kulturhistoriskt värdefull miljö	21
Störningar och risker	21
Ljusförhållanden och lokalklimat	21
Barnkonsekvenser	21
Tidplan	22
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, 2019)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Ramboll, 2019)
- Inventering av skyddsvärda träd (Ekologi Gruppen, 2018)

Övrigt underlag

- Översiktsplan för Stockholm stad (Stockholm stad, 2018)
- Program för Bagarmossen och Skarpnäck. Skarpnäcks gård 1:1 (Diarienummer 2014-12380)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom planansvarig stadsplanerare Ays Alayat och kartingenjör Gunnar Swahn.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av ny flerbostadsbebyggelse om cirka 60 lägenheter inom fastigheten Jordbruksministern 3 i stadsdelen Bagarmossen.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Bagarmossen nordöst om områdets centrum. Planområdet omfattar 3700 kvm. Planen utgörs av fastigheten Jordbruksministern 3. Idag består området av hårdgjorda ytor i form av byggnad, vägar och parkering. Övrig yta består av gräsytor och skogsmark. Fastigheten angränsar till Nackareservatets naturreservat i norr och väster. I norr och väst avgränsar fastigheten till en gångväg och i söder och öster till en förskolan och bostadsbebyggelse. Fastigheten ägs av Rikshem Specialboende AB.



Översiktskarta med planområdet markerat med röd streckad linje.

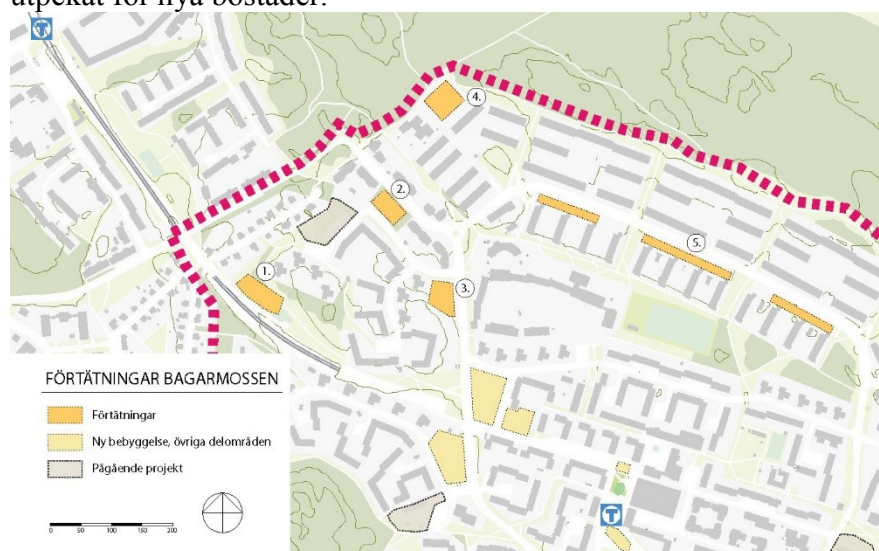
Tidigare ställningstaganden

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 utpekade för nya bostäder.



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

Gällande detaljplan

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



Planmosaik med planområdet markerat med röd streckad linje.

Pågående projekt i närområdet

Väster om planområdet finns en detaljplan inför granskning för området vid Kärrtorps IP (Dnr 2015-13402 - del av fastigheterna Kärrtorp 1:1, Hammarbyhöjden 1:1 och Skarpnäcks gård 1:1 i stadsdelen Kärrtorp). Förslaget omfattar uppförande av flerbostadsbebyggelse om cirka 600 lägenheter samt en ny förskola.



Översiktsskarta med planområdet markerat med röd streckad linje och planområdet vid Kärrtorps IP ungefärligt markerat med blå streckad linje.



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

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största del av en hårdjord yta och en lägre byggnad där det idag bedrivs daglig verksamhet. I anslutning till byggnaden finns naturmark. Fastigheten angränsar till Nackareservatet i norr och väster.

Naturvärden

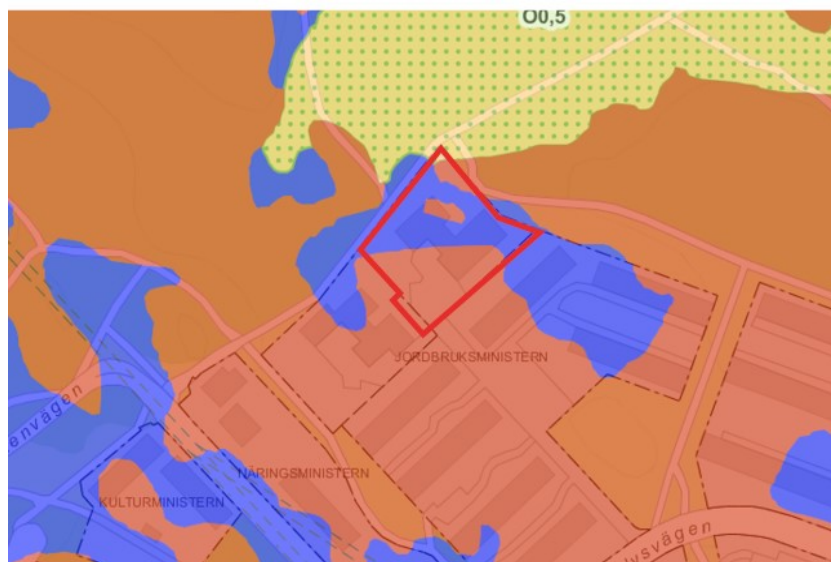
Naturvärden inom närområdet är främst kopplade till områdets närhet till Nackareservatet, som utgör delar av habitatnätverket för groddjur och barrskogsfåglar. Inom planområdet är naturvärden främst kopplade till enskilda träd med högre naturvärden.



Rekreation och friluftsliv

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

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden



- | | | | |
|---|----------------------|--|---------------|
|  | Berg i dagen. |  | Växellagring |
|  | Morän |  | Lera |
|  | Sten, grus och sand. |  | Organisk jord |

Planområdet uppvisar en variation av berg i dalen, morän och växellagring. Det finns inga ledningar som behöver tas hänsyn till.

Ras och skred

Med hänsyn till markförhållanden samt att bostäderna delvis byggs på redan bebyggd mark bedöms riskerna för ras och skred som små.

Markradon

En översiktlig provtagning 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 rekommenderas att även dessa platser provats ytterligare i samband med schakt, för att säkerställa att högre halter inte påträffas inom dessa områden.

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. Med föreslagen exploatering kommer infiltrations och avrinningsförhållanden dock förändras i området.



Skyfallskartering – sannolikhet för översvämning med minst 0,1 m djup vid ett 100-årsregn (Stockholm vatten och miljöförvaltningen, 2015).

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, 2020-01-07, Den ekologiska statusen är idag otillfredsställande. Enligt miljökvalitetsnormen ska måttlig ekologisk status uppnås till år 2027. 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

Dagvatten avrinner norrut mot gångvägen och Nackareservatet. Den del av planområdet som utgörs av väg och parkeringsyta avrinner mot bostadsbebyggelsen i söder. Dagvatten från vändplan och parkeringar leds till gallerbrunnar och vidare till ledningsnätet.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom fastigheten är från början av 1970-talet i en våning med i huvudsak rött tegel som fasadmaterial.

Bebyggelsen avses rivas till följd av en vattenskada. Idag bedrivs daglig verksamhet i byggnaden, vilket strider mot användningen i gällande detaljplan. Det innebär att den befintliga byggnaden inte kan utvecklas och förändras då anpassning till både ny verksamhet och annan utformning står i strid med detaljplanens intentioner.

Stadsbild

Stadsdelen Bagarmossen är byggd på mark som 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 ett stort område vid Byälvsvägen där aktuellt planområde ligger.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Den befintliga bostadsbebyggelsen kring planområdet har gulklassats av Stadsmuseet, vilket innebär bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



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

Offentlig service

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

Kommersiell service

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

Gator och trafik

Gatunät

Byälvsvägen tillsammans med Rusthållsvägen omringar Bagarmossens centrum, planområdet nås via ett servitut från Byälvsvägen. Sockenvägen ansluter Bagarmossen till Kärrtorp, Enskededalen och till Nynäsvägen. Planområdet ligger norr om korsningen mellan Byälvsvägen, Rusthållsvägen samt Sockenvägen.

Biltrafik

Bilangöring till planområdet sker via kvartersmark som tillhör intilliggande fastighet, Jordbruksministern 1 (officialservitut 0180-A7/1980.1). Den består av dubbelriktat gata med trottoarer. Befintlig bebyggelsens parkeringsbehov löses genom markparkering inom fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

Norra och nordöstra sidan av fastigheten finns en trafikseparerad gång- och cykelväg som kopplar området till Nackareservatet samt Kärrtorp. Idag saknas gångkoppling mellan Byälsvägen och gång- och cykelstråket som ligger norr om området. Det finns inga cykelparkeringar inom fastigheten.

Kollektivtrafik

Planområdet når tunnelbanestationerna Bagarmossen och Kärrtorp inom cirka 800 respektive cirka 1100 meter. Busshållplatsen längs Byälsvägen med riktning mot Bagarmossen och Liljeholmen ligger inom cirka 200 meter.

Störningar och risker

Förorenad mark

Undersökning visar att det finns påträffade alifater. Vid eventuell schakt inom området och/eller bortforsling av massor som schaktats inom området bör påträffad halt alifater över KM beaktas (provtagningsspunkt 18R04). Dessa massor kan ej hanteras fritt och kan behöva särskilt omhändertagande vid eventuell borttransport.

Buller, vibrationer

Ljudmiljön inom planområdet är god på grund av ett avstånd om cirka 120 meter från Byälsvägen som är närmaste trafikerade väg. Ljudnivån vid planerade bostäderna är cirka 40-45 dBA ekvivalent ljudnivå.

Luft, lukt

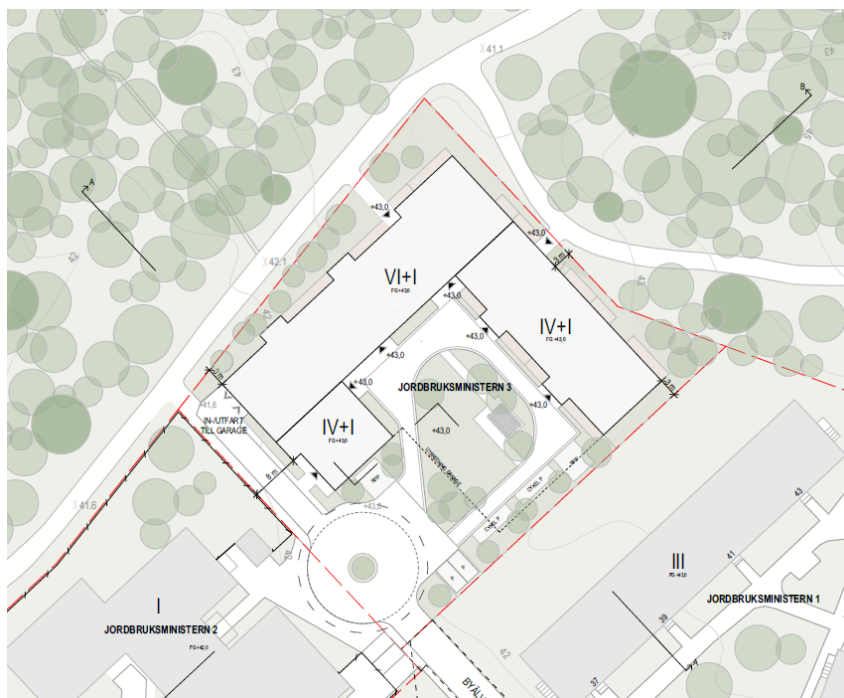
Miljö kvalitetsnormen för luftkvalitet klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 18-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Planförslag

Projektet är i linje med Stockholm översiktsplan och ger ett tillskott av bostäder i ett kollaktivtrafiknära läge med en naturnära boendemiljö.

Ny bebyggelse

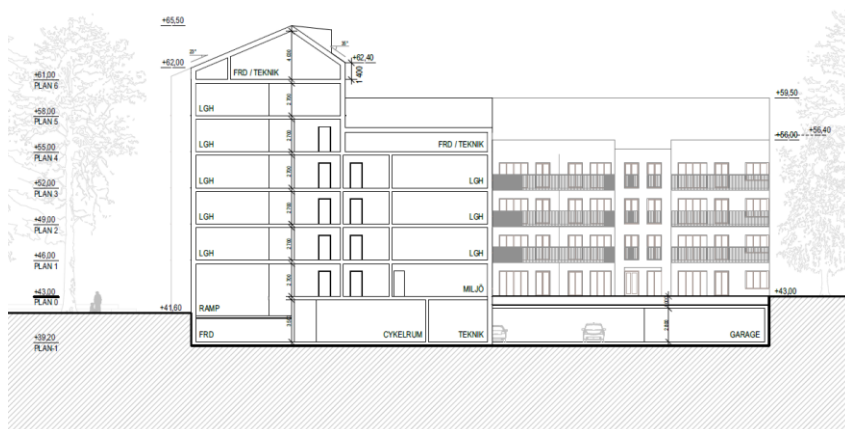
Bebyggelsen öppnar sig mot en bostadsgård i söder. Byggnaderna är placerad så att siktlinjer mot Nackareservatet bevaras. Den nya bebyggelsen placeras cirka 17 meter från befintliga bostadshus, med cirka 20 meters avstånd från förskolan.



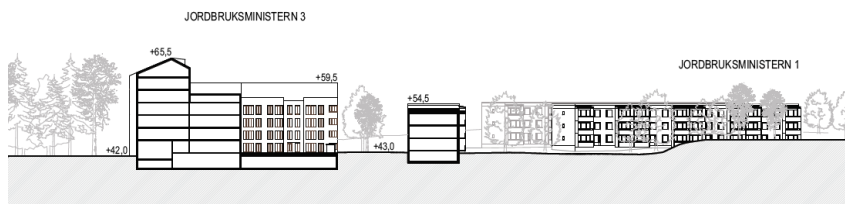
Situationsplan samrådsförslag (Illustration: Reflex arkitekter)

Platsen är strategiskt placerad med goda kommunikationer till centrala Stockholm. Förslagen bebyggelse är därför högre exploaterad än omkringliggande fastigheter. Byggnadens södra del är fyra våningar med vindsvåning mot sydöst för ta hänsyn till skuggpåverkan och för att anpassas i skala till omgivande byggnaders trevåningskala. Byggnadens norra del med sex våningar samt vindsvåning placeras närmare naturen där skuggpåverkan på omgivande bebyggelse är mindre.

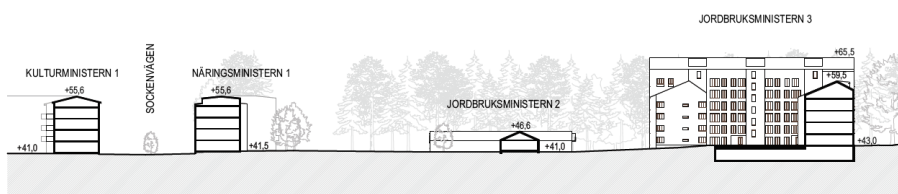
Vindsvåningarna kan inredas. Den nya bebyggelsen utförs med sadeltak med förskjuten taknock vilket ger en flackare lutning mot gatan och brantare lutning mot gården.



Sektion A-A genom (Illustration: Reflex arkitekter)



Sektion A-A genom (Illustration: Reflex arkitekter)



Sektion B-B genom (Illustration: Reflex arkitekter)

Entréer riktas mot gården och minst två genomgående entréer kopplar ihop gården till Nacka reservatet. Bostäderna förses med balkonger mot gården i söder och naturen i norr. Balkonger får maximalt sticka ut 1,6 meter från fasad.

Uteplatser kan anläggas i norra delen av fastigheten. Deras högsta byggnadshöjd har en liknande högsta höjd för konstruktion mot gården.



Skiss Samrådsförslag Fasadelevation sydväst ovan och sydöst nedan från förskola sidan (Illustration: Reflex arkitekter)



Skiss samrådsförslag Fasadelevation nordost ovan och nordväst nedan (Illustration: Reflex arkitekter)

I bottenvåning placeras gemensamma ytor så som tvättstuga och miljörum i södra flygeln.

Infart till garage får endast placeras mot sydväst (f2) för att undvika att korsa motorfordon med fotgängare.



*Perspektivbild på bebyggelsevolymen samt garageinfarten.
(Illustration: Reflex arkitekter)*

Friyta

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



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

Gården utgör viktiga sociala plattform för trivsel och granngemenskap. Planen möjliggör utförandet av komplementbyggnader i form av förråd eller enklare form av tak som cykelparkeringsskydd. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 50 kvm och nockhöjden får högst vara 4 meter. Byggnadsarea för enskild byggnad får maximalt uppgå till 25 kvm.

Förgårdsmarken definieras med entréer mot norr och öster. Det ska finnas minst en genomgåendeentré mot nord och en mot öster sidan av fasaden.

Gator och trafik

Gatunät

Det allmänna gatunätet påverkas inte av detaljplanen.

Biltrafik

Fastigheten angörs från gata som ligger på kvartersmark. Infart till garaget planeras i den södra flygeln. Parkeringstalet för området är 0,69 parkeringsplatser per 100 m² BTA, vilket ger cirka 47 parkeringsplatser. Parkeringstalet ligger inom Stockholm stads riktlinjer för nyproduktion. Planen ska möjliggöra yttligare två parkeringsplatser för funktionsvarierade vid vändplatsen.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkeringstalet för området är 3,76 parkeringsplatser per 100 m² BTA, vilket ger cirka 256 platser. Parkeringstalet ligger inom Stockholm stads riktlinjer för nyproduktion. Detaljplanen ska möjliggöra att väderskydd uppförs ovan cykelparkering på bostadsgård.

Tillgänglighet och angöring

Entréer till bostadshusen ska vara tillgängliga från alla sidor. Angöringsgata och gården understiger lutning 1:20.

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

Angöring sker inom 10 meter från alla entréer. Tillgänglig parkering finns gården inom 10 till 25 meter från entréer och delvis löses i garaget. Totalt finns det 4 tillgängliga parkeringsplatser.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet genom officialservitut till servisledning va och el (0180-A121/1989.1).

El/Tele

El- och teleledningar finns framdraget inom området. Fastigheten är ansluten till befintligt el- och bergvärmenät.

Flytt av ledningar eller anläggningar bekostas av staden.
Anslutningsavgifter bekostas av planbeställaren.

Avfallshantering

I närhet till planområdet finns kärthantering och insamling i markbehållare. Det finns även insamling av matavfall i området. Det planeras miljörum inom den södra bebyggelsevolymen.

Räddningstjänst

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

Enligt tillgängligt underlag bedömer SSBF det som troligt att räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen. Om så är fallet bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas. SSBF vill dock poängtera att utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus, är att föredra.

Med hänsyn till garagets placering kan det bli nödvändigt att gårdsbjälklaget ovan garage dimensioneras så att det är körbart för räddningsfordon.

Gestaltungsprinciper

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



Perspektivbild på relation mellan det befintliga och förslagen bebyggelse. (Illustration: Reflex arkitekter)



Perspektivbild på förslagen bebyggelse. (Illustration: Reflex arkitekter)

Balkongerna mot norr bör vara i liv med utskjutande bebyggelse delar.

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 verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Marken inom planområdet är ianspråktagen och i huvudsak redan exploaterad. Fastigheten utgörs idag till största del av en hårdgjord yta och en lägre byggnad. I anslutning till byggnaden finns naturmark.

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 inom planområdet. En tall som uppskattades vara mellan 150 och 200 år med en vedblotta vid stambasen. Tallen får endast tas bort av dokumenterat ålders- eller sjukdomsskäl om det utgör fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma slag (n). Genom att möjliggöra bevarandet av vissa befintliga 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 till de boende och för biologisk mångfald.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

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

Landskapsbild/stadsbild

Bebyggelsen av en högbyggnadskropp med två lägre flyglar mot söder som vänder sin rygg mot Nackareservatet med sex våningar samt inredbar vindsvåning. Den ersätter envåningshus samt skapar en mer definierad gräns mellan bostadsområdet och naturen än tidigare. Den befintliga bebyggelsen mot söder möts upp med fyra våningar och en inredbar vindsvåning. Volymvalet skapar en solig gård och markerar entrén till Nackareservatet. I sin helhet har bebyggelsen en högre exploateringsgrad som relaterar till flera befintliga bebyggelser vilka möter Nackareservatet i det större sammanhanget.

Möjligheten till att röra sig i nordvästlig riktning behålls genom att placera bebyggelsen på norra delen av planområdet. Genom att behålla takfotshöjden på samma höjd i hela volymen upplevs bebyggelsen som sex respektive fyra våningar och skuggpåverkan minskas.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte innebära negativa konsekvenser för rekreations-, natur och kulturvärden. Bedömningen är dock att det naturnära läget med den direkta närheten till Nackareservatet innebär kvaliteter som väger

upp för den högre exploateringsgraden, såsom gröna utblickar och möjligheter till rekreation och vistelse i solljus.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Det aktuella området 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 påpekas som förtättningsområdet i Programmet Bagarmossen-Skarpnäck som avses exploateras med flerbostadshus. Därför förslagen bebyggelsen kommer på sikt ha direkt relation till bebyggelsen som planeras i området.

Störningar och risker

Buller

Riktvärde för trafikbuller klaras. Ekvivalentnivåerna understiger riktvärdena med cirka 10 dBA.

Översvämningsrisker

I nuläget finns det enligt Stockholms Stads skyfallsmodell en översvämningsrisk vid extrem nederbörd inom området. Denna risk bedöms dock minska efter planerad byggnation till följd av att lågpunkter och instängda områden till stor del försvinner.

Ljushållanden och lokalklimat

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

Barnkonsekvenser

Planförslagets genomförande bedöms medföra positiva konsekvenser för trafiksäkerheten och med att det byggs nya fasader mot gång och cykelväg samt en lekvänlig bostadsgård för barn boende i området. Med definierade gård och flera möjliga passager möjligheten för barnen att röra sig i området kommer att öka.

Tidplan

Samråd juni-augusti 2020
Granskning kvartal 1, 2021
Antagande kvartal 2, 2021

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansvar 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.
- Byggherren svarar för genomförandet av ny bebyggelse samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.
- Byggherren ansvarar för dagvattenhantering efter samråd med Stockholm Vatten.
- Exploateringskontoret ansvarar för genomförandet på allmän plats samt medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för att genomföra planen.
- Respektive ledningsägare ansvarar för flytt av ledningar.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

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

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 7962 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Jorbruksministern 3 ägs av Rikshem Specialboende AB och hela fastigheten omfattas av planområdet. Del av fastigheten

Jordbruksministern 2, ägs av Stockholm kommun, upplåten med tomträtt till SISAB omfattas av planområdet.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar användningsbestämmelser inom kvartersmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder respektive skola inom kvartersmark. Området är utlagt som kvartersmark med användning bilplatser för närboende respektive allmänt ändamål i nuvarande plan.

Fastighetsbildning

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

Rättigheter

Inom planområdet finns inte några befintliga rättigheter.

Markreservat för gemensam in- och utfart har avsatts (g) för Jordbruksminister 2 och 3s rätt till utfart över kvartersmark fram till befintligt servitut för utfart (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 provas 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.

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.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år räknat från dagen då planen vinner laga kraft.