



Handläggare
Inger Bogne
Telefon: 08-50815450

Till
Till Skarpnäcks stadsdelsnämnd
2018-10-18

Förslag till detaljplan för Bergholmsbacken, fastigheten Rustmästaren 2 m.fl. i stadsdelen Bagarmossen

Svar på remiss, S-Dp 2016-19586, från stadsbyggnadsnämnden

Förvaltningens förslag till beslut

Skarpnäcks stadsdelsnämnd beslutar följande:

1. Förvaltningens tjänsteutlåtande överlämnas till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Victoria Callenmark
T.f. stadsdelsdirektör

Sammanfattning

Skarpnäcks stadsdelsnämnd har fått ett förslag på ny detaljplan, som innebär att c:a 650 lägenheter varav 72 utgörs av vårdbostäder, en grundskola med idrottshall och två förskolor kan byggas vid Rusthållarvägen söder om Bagarmossens centrum, för yttrande. Planområdet består av både ianspråktagen mark (Bergholmsskolan med ett flertal byggnader och Bergholms bollplan), av parkmark med en befintlig gång- och cykelväg samt skogbevuxen mark. Tillgången till rekreation och friluftsliv i närområdet är god. Den nya bebyggelsen föreslås placeras på ömse sidor om ett nytt brett gång-, cykel- och vistelsestråk, vars syfte är att förstärka sambandet mellan Bagarmossen och Skarpnäck. Bebyggelsens skala blir måttlig med i huvudsak 4-6 våningar. Ett punkthus med 12 våningar föreslås. Gatustrukturen byggs upp av ett nät av gator och gång- och cykelvägar som ansluter till Bergsrådsvägen och Rusthållarvägen. Sambandet till centrum förbättras genom att en av de informella stigarna utvecklas till ett allmänt gångstråk.

Förvaltningen anser att det är positivt att det kommer till nya bostäder i kollektivtrafikhärläge i Bagarmossen och att det framtagna planförslaget är väl avvägt. Ny bebyggelse planeras i stor utsträckning på redan ianspråktagen mark och den mest värdefulla naturen sparas. Det är positivt att ett nytt vårdboende ges plats och att två nya förskolor kan byggas. Förvaltningen kommer medverka i den fortsatta planeringen av dessa.

Bakgrund

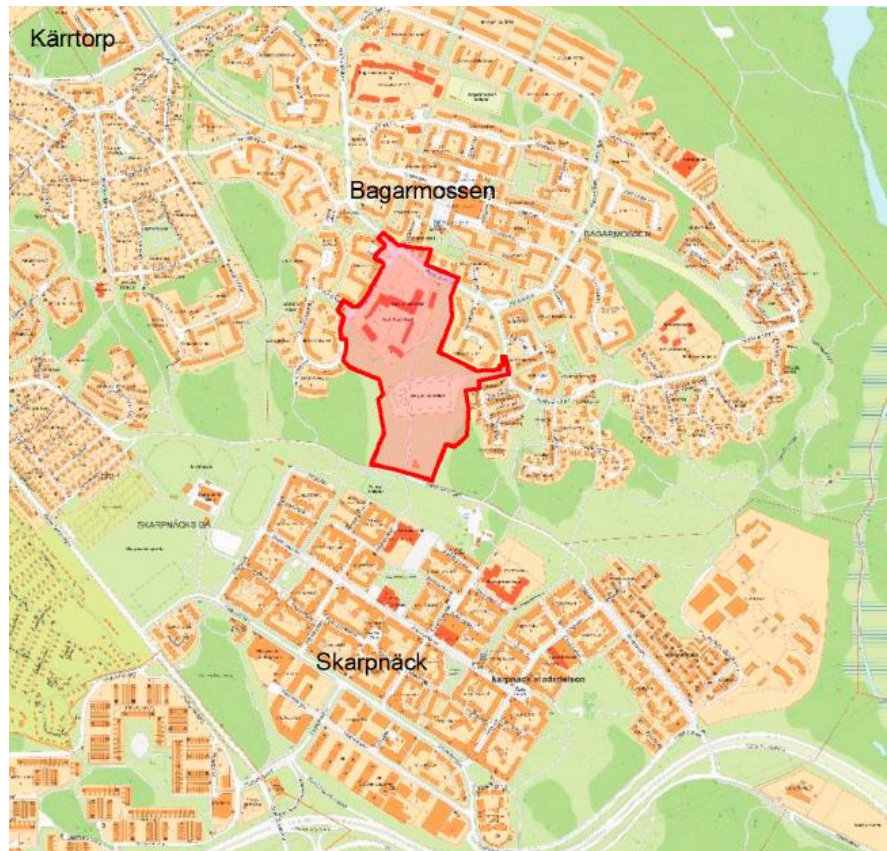
Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett detaljplaneförslag som innebär att c:a 650 lägenheter, varav 72 ska utgöras av vårdbostäder kan byggas vid Rusthållarvägen söder om Bagarmossens centrum. Planen innehåller också en grundskola med idrottshall och två förskolor. Förslaget har sänts till Skarpnäcks stadsdelsnämnd för yttrande. Synpunkter på remissen ska vara stadsbyggnadskontoret tillhanda senast den 3 oktober 2018. Förvaltningen har begärt utsträckt tid till efter stadsdelsnämndens sammanträde den 18 oktober.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att planera för bostäder, vårdboende, skola och förskolor i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge, att förstärka sambandet mellan Bagarmossen och Skarpnäck samt utveckla en förbättrad promenad- och parkstruktur med fler mötesplatser. Utveckling av delar av Bergholmsparken ingår i planen. Detaljplanen är en del av planprogrammet för Bagarmossen-Skarpnäck, som godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2016-10-27. Exploateringsnämnden beslutade 2016-12-15 och 2018-06-14 om markanvisning till fyra byggherrar samt till Micasa och Sisab.

Planområde

Planområdet ligger vid Rusthållarvägen söder om Bagarmossens centrum. Området gränsar i öster och väster till befintlig bebyggelse och i söder till ett park- och skogsområde. Staden äger marken. Planområdet består av både ianspråktagen mark (Bergholmsskolan med ett flertal byggnader och Bergholms bollplan), av parkmark med en befintlig gång- och cykelväg samt skogbevuxen mark. Skogen är en del av Bagarmossens skogen.



Planområdets naturvärden har inventerats, klassats och dokumenterats. Tre områden som berörs av ny bebyggelse bedöms ha höga naturvärden. Det är områden som består av hållmarksskog med grova tallar, gammal tallskog med inslag av ek och gammal tall samt rödlistade arter. Det område som berörs mest av den nya bebyggelsen är ett område med visst naturvärde (lägsta klassen). Den södra delen av planområdet ingår i område som är klassat som kärnområde i stadens ekologiskt särskilt betydelsefulla områden. I den delen av planområdet föreslås därför ingen bebyggelse. Vid förhöjda regnmängder finns översvämningskänsliga områden i planområdets sydligaste del.

Tillgången till rekreation och friluftsliv i närområdet är god. Bagarmossensskogen finns delvis inom planområdet. Nacka-reservatet och Flatens naturreservat ligger c:a 1,5 km bort. Skarpnäcks sportfält finns på c:a 0,5 km avstånd. Därutöver finns lekplatser, parklek, öppna fält och skogspartier i närområdet.

Befintlig bebyggelse i närområdet utgörs av lamellhus i 3-4 våningar, mer eller mindre sammankopplade kring slutna grönskande gårdsrum. I norr närmast centrum finns fyra låga punkthus. Inom området finns även Bergholmsskolan från slutet av 50-talet. I stadsmuseets kulturhistoriska klassning betecknas stora

delar av bebyggelsen i Bagarmossen som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. I planområdets sydligaste del ligger Bergholmstorpet från 1700-talet. Torpet används idag för bl.a. söndagscafé, kulturprogram och odling och drivs av en förening. Bagarmossens centrum ligger intill planområdet. Där finns en mångfald av butiker och annan service. Där finns också tunnelbanestation och busshållplats för en tvärförbindelse.

Planförslag

Bebyggelsen placeras på ömse sidor om ett nytt brett gång-, cykel- och vistelsestråk, vars syfte är att förstärka sambandet mellan Bagarmossen och Skarpnäck. Ett nytt gatunät anläggs med koppling till Bergsrådsvägen i väster och Rusthållarvägen i norr, från vilket den nya bebyggelsen angörs. Skolan nås från en ny gata i öster. Sambandet till centrum förbättras genom att en av de informella stigarna utvecklas till ett allmänt gångstråk. Bebyggelsens skala blir måttlig med i huvudsak 4-6 våningar. Ett punkthus med 12 våningar föreslås. Lokaler för mindre butiker och verksamheter ska möjliggöras i bebyggelsens bottenvåningar närmast centrum.

Ny bebyggelse

Kvarter A- ca 70 lägenheter, bostadsrätt, Småa

I hörnet Rusthållarvägen-Bergsrådsvägen föreslås ett punkthus i 12 våningar med i huvudsak smålägenheter. De översta våningarna blir indragna och bildar terrasser. Kulören föreslås bli ljusgrön. I bottenvåningen planeras för verksamhetslokaler, förutom entréer och lägenheter.

Kvarter B- ca 160 lägenheter, bostadsrätt, Borätt

Det nordvästra, kuperade kvarteret bebyggs med tre huskroppar med öppningar emellan. Hushöjderna varierar mellan 4-6 våningar. En högre del med 8 våningar placeras vid entrén till planområdet. Fasader blir i puts och tegel. Det planeras för lokaler i strategiska lägen i bottenvåningarna.

Kvarter C,E – ca 150 lägenheter, hyresrätt, Stockholmshem

Bebyggelsen föreslås utformas som jämnhöga lamellhus liknande dem i befintliga kvarter. Gårdarna mellan husen ska ansluta i väster till Bergholmstråket. Här ska finnas gemensamma funktioner som lek, cykelparkering, sittplatser m.m. Fasaderna föreslås bli putsade.

Kvarter D- ca 150 lägenheter, bostadsrätt, Riksbyggen

Kvarteret består av fem byggnader i 4-6 våningar med flera släpp och visuella kopplingar till omgivande bebyggelse. Utmed Bergholmsstråket föreslås lokaler för uthyrning, cykelrum m.m. i

bottenvåningarna. Gården ska vara underbyggd med garage som nås med ramp från kvarterets norra sida.

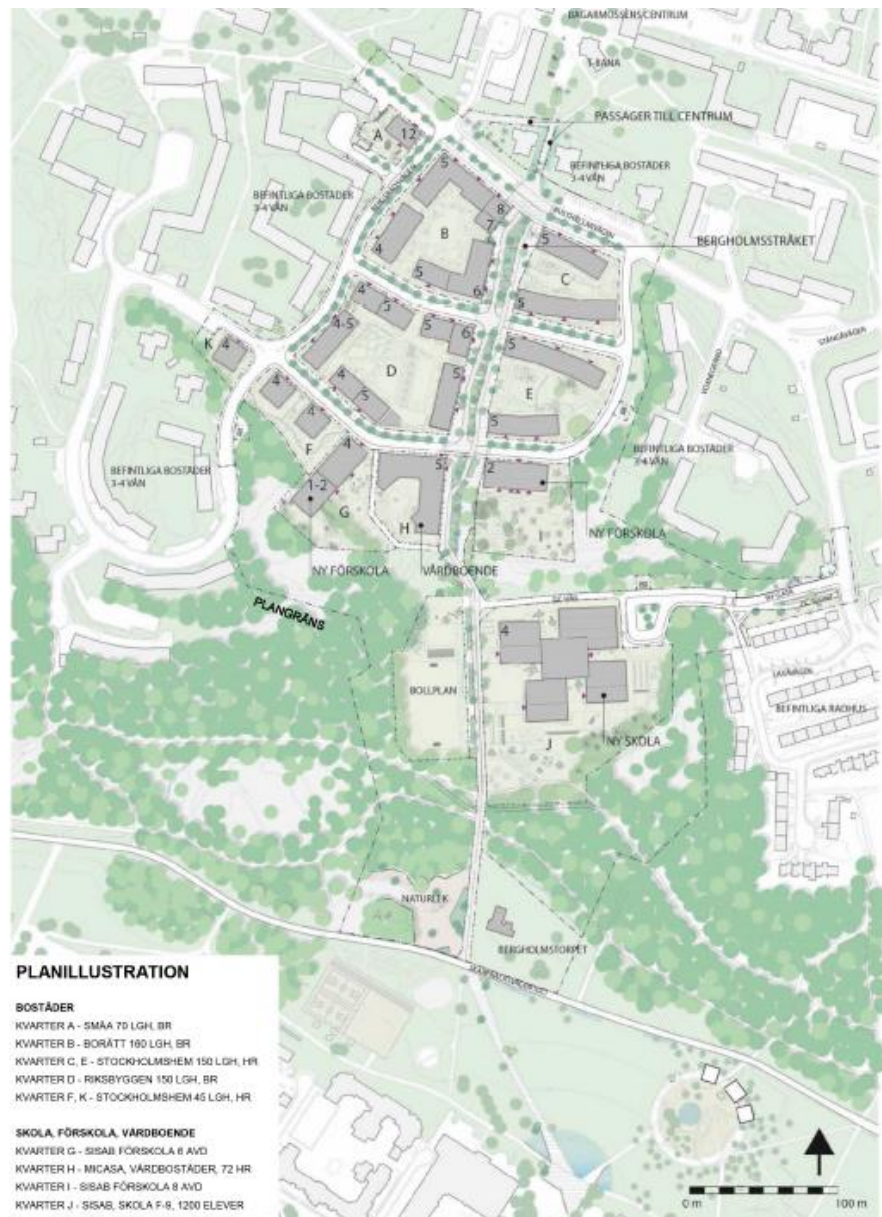
Kvarter F och K – ca 45 lägenheter, hyresrätt, Stockholms hem
Inom kvarteren föreslås tre punkthus i fyra våningar placerade med mellanliggande gårdar som är förhöjda i förhållande till gatan. I kvarter F ansluter gårdarna direkt till naturmark och befintlig stig i söder om bebyggelsen.

Kvarter G- förskola 6 avdelningar, Sisab
Tomten är brant med en höjdskillnad på 8 meter, vilket hanteras genom en långsmal byggnadskropp (1-4 våningar) som klättrar uppför terrängen. Mot gatan placeras entré, kök och inlastning. Fasadmaterial föreslås bli tegel. Plan gård med bra solläge och tillgänglighet skapas i gatunivån. Nivåskillnader tas upp och omvandlas till barnvänliga gradänger. Mellan kvarter G och H sträcker sig en allmän gångväg som kopplar ihop förskolan med lokalgatan och stråket söderut.

Kvarter H – 72 lägenheter för vårdboende, hyresrätt, Micasa
Byggnaden som har fem våningar samt en indragen vindsvåning placeras i vinkel med fasader mot den nya gatan och Bergholmsstråket. Boendet får en omgärdad innergård med utsikt mot förskola och naturmark. Huvudentrén placeras i nordöstra hörnet mot stråket. Husets kulör föreslås vara terrakotta och grått.

Kvarter I- förskola 8 avdelningar, Sisab
Vid Bergholmsstråkets östra sida planeras en förskola i två våningar som följer gestaltungsprinciperna för en konceptförskola. Huvudentrén ligger vid stråket mot söder och barnens gård. Gården har både plana och mer kuperade delar. Fasaden föreslås bli i vit betong.

Kvarter J- Skola årskurs F-9, Sisab
En skola för 1200 elever samt en sporthall föreslås i den södra delen av planområdet. Ambitionen är att placeringen mittemellan stadsdelarna ska medverka till att skolan upplevs tillhöra båda stadsdelarna och skapa förutsättningar för nya möten. Byggnadsvolymen blir i 3-4 våningar och är uppdelad i fyra mindre delar som skapar olika gårdar och rumsligheter. Utformningen är i ett tidigt skede och kommer utvecklas vidare. Skolans lokaler ska kunna användas både dag- som kvällstid. Mot väster öppnar platsen och byggnaden upp sig mot stråket och lek- och sportytor. Angöring med bil sker från en vändplan i öster. Utanför huvudentrén som ligger mot stråket ryms öppna ytor för t ex samlingar.



Gator, trafik och parkering

Gatustrukturen byggs upp av ett nät av gator och gång- och cykeltvägar som ansluter till Bergsrådsvägen och Rusthållarvägen. De flesta gatorna är dubbelriktade med gångbanor på båda sidor.

Ett generöst utformat parkstråk/vistelsestråk mellan Bergholmsparken och Bagarmossens centrum ska ge en tydlig koppling mellan stadsdelarna. En sekvens av olika miljöer/rum kommer finnas utmed stråket – bostäder, lokaler, skola, förskola, idrott, lek, natur, park, konst, sittplatser m.m. Längst söderut leder stråket genom skogen ned till Bergholmsstorpet och en lekplats. Stråket är huvudsakligen för gående och cykling.

Två stråk leder in till Bagarmossens centrum från söder, en av dessa är en ny gångväg med trappa i Bergholmsstråkets förlängning. Passagen används redan idag i form av en upptrampad stig. Cykeltrafik ryms inte, utan hänvisas till befintlig gång- och cykelväg från korsningen Rusthållarvägen/Bergsrådsvägen. Rusthållarvägen byggs om utmed planområdet med bredare gångbanor, dubbelriktad cykelbana och trädplantering. Parkeringsytan i norr kommer omgestaltas och innehålla 20 p-platser mot nuvarande 32. Även Bergsrådsvägen kommer byggas om och få en grön zon med trädplantering. En ny gata med gångbana anläggs från Rusthållarvägen för infart och angöring till skolan. Befintlig tunnel behålls.

Bilparkering anordnas på kvartersmark i gemensamma garage. Parkeringsstalet för området har bedömts till 0,5 platser per lägenhet.

Parker, natur och dagvatten

Stadsdelarna ska knytas samman genom ett gemensamt, utvecklat och attraktivt parkrum – ”Bergholmsparken” – i den del som idag omfattar Bagarmosseskogen och parkytorna kring Skarpnäcksvägen. En del av Bergholmsparken ingår i planområdet. Det innebär att partier av skogen närmast stråket gallras och öppnas upp och att en naturlekplats anläggs. Nya funktioner och kvaliteter utifrån dagens och framtida behov ska tillkomma i parkens övriga delar.

De ökade flöden av dagvatten som uppstår vid exploatering ska renas och fördröjas via växtbäddar och magasin m.m. på både kvartersmark och allmän platsmark.

Konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras.

Planområdet består av både obebyggd naturmark och bebyggda delar. Förslaget innebär att områden med höga naturvärden och viktiga spridningssamband till största delen bevaras. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Den nya bebyggelsen har totalt sett en högre skala och täthet, men med den äldre stadsplanens luftighet, halvöppna karaktär och varierande mått på förgårdsmark. Närmast befintlig bebyggelse hålls skalan lägre.

Efter utbyggnad kommer man kunna röra sig genom ett gent, generöst gång-, cykel- och vistelsestråk. I södra delen blir stråket i ungefär samma sträckning som idag, men kommer upplevas öppnare och mer parkliknande. Bergholmtorpet behålls och får skyddsbestämmelser samt föreslås få utökad byggrätt i en separat byggnad. Detta ger möjlighet till utökad verksamhet.

Buller från vägtrafik har utretts. Med undantag av området närmast Rusthållarvägen påverkas planområdet och den befintliga omgivande bebyggelsen av låga bullernivåer. Gällande riktvärden kommer kunna uppfyllas. Solstudier visar att de nya husen närmast Rusthållarvägen och Bergsrådsvägen kommer ge skuggpåverkan vissa tider på befintliga hus.

En barnkonsekvensanalys togs fram i samband med arbetet med programmet för Bagarmossen och Skarpnäck. Positiva konsekvenser som lyftes fram var bl.a. att det blir lättare för barn att röra sig mellan stadsdelarna. Ny skola, sporthall och förskolor knyter ihop stadsdelarna, Bergholmsparken ger fler aktiviteter och Bagarmosseskogen god tillgänglighet till natur.

Samråd

Planförslaget har under samrådstiden bl.a. visats på biblioteket i Bagarmossen och i Skarpnäcks kulturhus. Ett välbesökt samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 19 september i Bagarmossens Folkets hus. Synpunkter och frågor som rörde bl.a. det föreslagna höghuset, skolans volym och angöring från Rusthållarvägen, biltrafik, parkering och kollektivtrafik framfördes.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom stadsdelsdirektörens stab och har behandlats i förvaltningsgrupp 2018-10-11, i rådet för funktionshinderfrågor 2018-10-10 och i pensionärsrådet 2018-10-11. Stadsmiljögruppen har informerats om planförslaget 2018-09-18.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att det är positivt att det kommer till nya bostäder i kollektivtrafiknära läge i Bagarmossen. Området söder om Rusthållarvägen lämpar sig väl för det. Förvaltningen anser att det framtagna planförslaget är väl avvägt. Ny bebyggelse planeras i stor utsträckning på redan ianspråktagen mark och den mest värdefulla naturen sparas.

Det är positivt att ett sammanhängande tryggt stråk skapas från Bagarmossens centrum till Skarpnäcksvägen och att även

kopplingen mellan Rusthållarvägen och centrum får en permanent lösning.

På förvaltningens initiativ har en tomt avsatts för ett nytt modernt vårdboende. Förvaltningen är delaktig i planeringen. Likaså planeras det för att två förskolor kan byggas. Även här medverkar förvaltningen i processen och kommer att bevaka att de krav som förvaltningen har uppfylls. På den ena tomten, som har plana delar, kan stadens framtagna konceptförskola med åtta avdelningar uppföras. Den andra tomten är delvis kuperad och en anpassad byggnad behövs. Här är det viktigt att kostnaderna för den nya förskolan inte överstiger den av staden fastställda kostnadsnivån.

När det gäller den nya skolan anser förvaltningen att placeringen mellan stadsdelarna är bra, då skolan kan bli ett naturligt val för barn från både Bagarmossen och Skarpnäcksfältet. Angöring till skolan och sporthallen föreslås ske genom att en ny gata från Rusthållarvägen byggs. Olika alternativ har studerats under arbetet med planförslaget, t.ex. att nå skolan från Bergholmstråket. Förvaltningen anser att det är ett bättre alternativ som nu föreslås, än att trafikera stråket med bilar. En utmaning för skolans kommande personal och stadens trafikplanerare är att minska antalet transporter som föräldrar står för koncentrerat till en kort period på morgonen t.ex. genom att anlägga säkra avstigningsplatser utmed Rusthållarvägen och att arbeta med attityd-förändringar.

Vid en så här omfattande exploatering är det viktigt att barns möjlighet till lek beaktas. Närheten till natur skapar möjlighet för fri lek och rörelse i anslutning till bostäderna, vilket är positivt. Lekutrustning på förskolegårdar och skolgård samt bostadsgårdar bör anpassas för olika åldrar och vara inbjudande att användas av alla. Det är också positivt att en ny lekplats planeras i den södra delen av planområdet.

Bilagor

Remissen: Planbeskrivning, plankarta och samrådsbrev (utsändes ej, finns att ta del av på Insyn)