



Kontaktperson  
Elina Johansson  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 262 74  
elina.johansson@mk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2006-06-15

**Detaljplan för del av kv Jämlikheten mm i stadsdelen Bagarmossen.  
Remiss**

**Förslag till beslut**

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på ändrad detaljplan för del av kv Jämlikheten mm i stadsdelen Bagarmossen, S-Dp 2004-14026-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

**Sammanfattning**

Planförslaget innehåller nybyggnation av ca 20 radhus norr om Ljusnevägen samt tre flerbostadshus i fyra våningar om ca 40 lägenheter utmed södra sidan av Ljusnevägen i Bagarmossen. Marken för flerbostadshusen ska upplåtas med tomträtt och lägenheterna med bostadsrätt. Marken för radhusen ska säljas med äganderätt eller upplåtas med tomträtt. I det fall radhusen upplåts med tomträtt ska lägenheterna upplåtas med bostadsrätt. Kontoret bedömer att projektet ger ett överskott till staden.

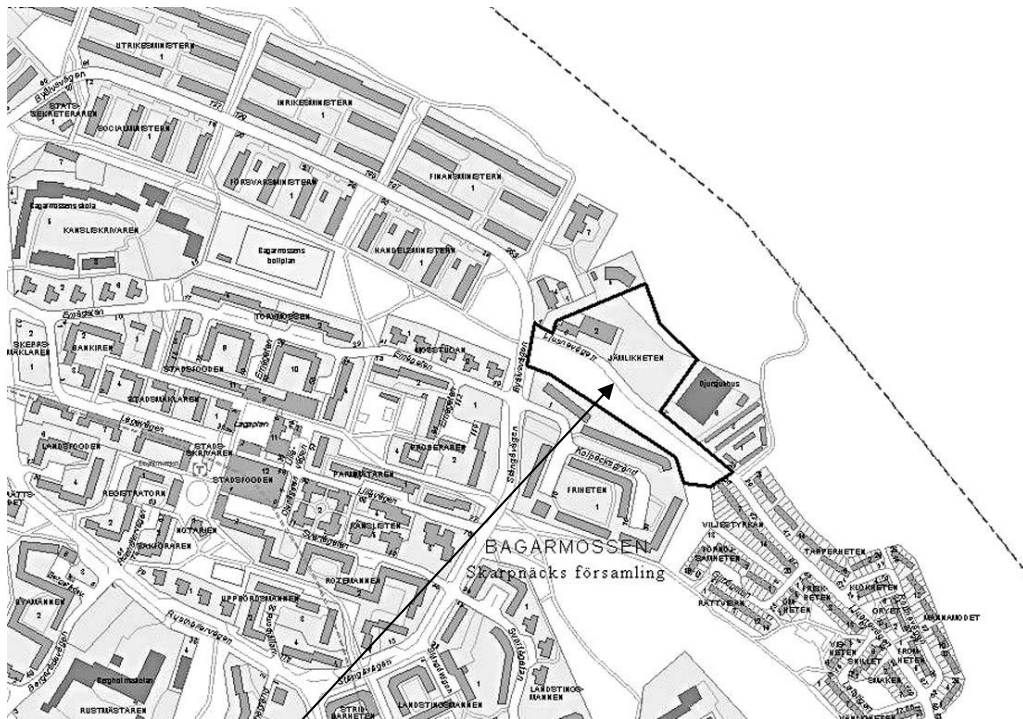
Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på planremiss för ändrad detaljplan för del av kv Jämlikheten mm i Bagarmossen och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen inklusive upplåtelse av marken.

## Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder i del av kv Jämlikheten mm i stadsdelen Bagarmossen. Remissen ska besvaras senast den 3 juli 2006.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-05-27 att ge markanvisning till Skanska Sverige AB (nedan kallat Skanska) för bostadsbebyggelse om ca 160 lägenheter vid Ljusnevägen, inom kvarteret Jämlikheten, i Bagarmossen. Det då anvisade området bestod dels av ett obebyggt område inom Skarpnäcks Gård 1:1, dels av tomträten till Jämlikheten 6 där Bagarmossens djursjukhus ligger. Skanska hade träffat en överenskommelse med Stiftelsen Djursjukhus i Stor-Stockholm enligt vilken Skanska skulle bygga ett nytt djursjukhus och därefter förvärva tomträten till Jämlikheten 6.

Stiftelsen beslutade emellertid i december år 2004 att ha kvar sin verksamhet i Bagarmossen, varför exploateringen av fastigheten Jämlikheten 6 inte kommer att bli aktuell. Minskningen av antalet möjliga byggrätter föranledde att Skanska inkom med en ny ansökan om markanvisning för bostadsbebyggelse om ca 80 lägenheter på andra sidan Ljusnevägen, invid kv Friheten. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade att markanvisa området till Skanska den 8 mars 2005. Samma år påbörjade stadsbyggnadskontoret planarbetet.



*Aktuellt planområde*

Planområdet ligger i norra Bagarmossen, öster om korsningen Byälsvägen – Ljusnevägen, i anslutning till det blivande Nackareservatet. Området som föreslås för bebyggelse är i dag planlagd som industri- och parkmark. Området norr om

Ljusnevägen består till största delen av en torrlagd våtmark och området söder om Ljusnevägen består av hållmarkstallskog.

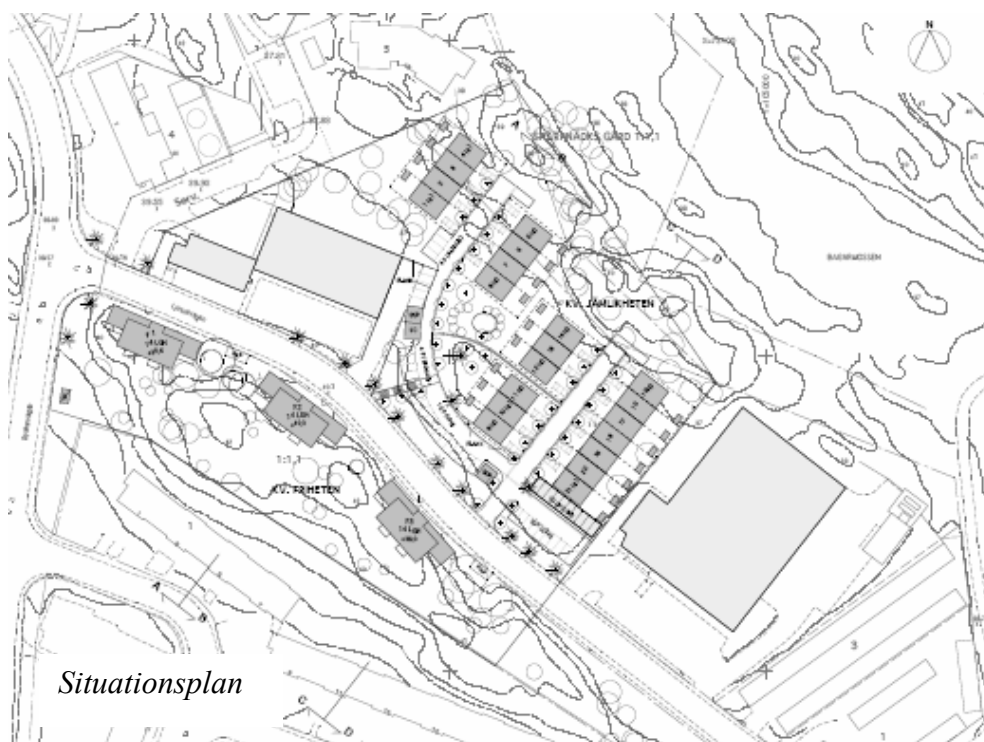
### Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-05-27 att anvisa området norr om Ljusnevägen till Skanska. Området söder om Ljusnevägen markanvisades av gatu- och fastighetsnämnden 2005-03-08. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2005-10-27 att påbörja planarbetet.

### Detaljplaneförslag

Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder på del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 på ömse sidor om Ljusnevägen i Bagarmossen. För området gäller Pl 3894 från år 1951 och Pl 6978 från år 1969. Norr om Ljusnevägen föreslås ca 20 radhus i två plan. Söder om Ljusnevägen föreslås tre flerbostadshus i fyra våningar om ca 40 lägenheter.

I planområdet ingår även fastigheten Jämlikheten 2 som inrymmer kontor och verkstadslokaler. Denna tomträttsfastighet föreslås utvidgas med mindre marktillägg i den norra och östra delen.



Parkering för de nya bostäderna skall planeras efter riktlinjen 0,8 bilplatser/lägenhet och 1,55 bilplatser/radhuslägenhet. All parkering föreslås som markparkering på kvartersmark. Flerbostadshusens parkering placeras på kvartersmark längs Ljusnevägens norra sida. För radhusen sker parkering

huvudsakligen på varje enskild tomt. Gästparkering löses på den med flerbostadshusen gemensamma parkeringsplatsen. Totalt planeras det för ca 63 parkeringsplatser.

Bagarmossens centrum med tunnelbanestation samt offentlig och kommersiell service ligger ca 500 meter från planområdet. Busshållplatser finns i direkt anslutning till planområdet på Ljusnevägen.

### **Tillgänglighet**

Det har inte bedömts föreligga några speciella svårigheter att klara normerna för tillgänglighet.

### **Miljökonsekvenser**

Planförslaget möjliggör uppförandet av ca 60 lägenheter. Området söder om Ljusnevägen är bevuxet med hällmarktallskog. Området norr om Ljusnevägen består av en torrlagd våtmark som inte innehåller värdefulla biotoper. Området är svårutnyttjat och har idag inga egna rekreativa kvaliteter av betydelse för det rörliga friluftslivet. Viss risk för dränering kan föreligga men anses kunna bemästras i samband med grundläggning och ledningsdragning.

Den föreslagna bebyggelsen är delvis utsatt för buller. För att klara de uppsatta bullerriktvärdena behöver flerbostadshuset närmast Byälvsvägen samt de två radhusen närmast Ljusnevägen förses med lokala bullerskyddsskärmar.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Som grönkompensation föreslås en upprustning av den närliggande lekparken Brödkaveln.

### **Påverkan på barn**

I samband med uppförandet av den nya bebyggelsen kommer staden att rusta upp den närliggande lekparken Brödkaveln. Området ligger i direkt anslutning till det blivande naturreservatet, varför tillgången till skog och ytor för lek kan sägas vara mycket god.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Marken för flerbostadshusen ska upplåtas med tomträtt och lägenheterna med bostadsrätt. Marken för radhusen ska säljas med äganderätt eller upplåtas med tomträtt. I det fall radhusen upplåts med tomträtt ska lägenheterna upplåtas med bostadsrätt. Stadens intäkter består av kapitaliserad tomträttsavgäld för de nya bostäderna samt eventuellt försäljningsintäkter för marken där radhusen planeras. Staden skall med exploateringsmedel svara för och bekosta grönkompensation, flytt av elnätsstation och teleledning samt stå för kostnaden för VA-anslutning. Den sammanlagda kostnaden för staden beräknas till ca 4 mnkr. Sammantaget

visar exploateringskalkylen på ett överskott för staden. Inga stora kostnader för kommunala anläggningar och utökade driftskostnader väntas uppstå.

### **Preliminär tidsplan och genomförande**

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande utan programsamråd. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas i slutet av 2006. Markarbeten beräknas således kunna påbörjas under våren 2007. Flytt av elnätstation och teleledning, samt åtgärder för grönkompensation kommer att ske i samband med att bostäderna byggs.

Tomträttsfastigheten Jämlikheten 2 skall tillföras mindre markområden. Tillägg till tomträttsavtalet bör träffas innan fastighetsbildning genomförs.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Området ligger i direkt närhet till det blivande Nackareservatet och har en väl utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Bagarmossen domineras av hyreslägenheter. Förslaget ökar andelen bostadsrättslägenheter i ett område som domineras av hyreslägenheter. I och med detta ökar möjligheterna till bostadssuccession i den egna stadsdelen.

Bebyggelsen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för naturmiljö och rekreation. Kontoret anser dock att det är viktigt med en omsorgsfull projektering och höjdsättning som ger en fin anslutning mot bevarad naturmark på såväl kvarters- som parkmark. Kontoret kommer i ett senare skede studera vilka träd som har ett extra högt bevarandevärde och som skall ges speciell skyddsbestämmelse.

Den nya bebyggelsen kommer att innebära positiva förändringar av gaturummet på Ljusnevägen och ge en tryggare stadsmiljö. För att Ljusnevägen ska upplevas som trivsamt anser kontoret att det är viktigt med en omsorgsfullt utformad förgårdsmark samt att fönster, helst från lägenheter, vetter mot gatan.

Kontoret föreslår att marknämnden uppdrar åt kontoret att teckna erforderliga avtal för exploateringens genomförande. Detta blir sannolikt det sista beslutstillfället för marknämnden i projektet då stadens kostnader beräknas understiga fem mnkr och genomförandebeslutet därmed kan fattas genom delegation.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

**SLUT**