



Handläggare: Christina Wikberger
Telefon: 08-508 281 40

Till
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
2012-03-06 p.28

Detaljplan för del av Skarpnäck 1:1 och Modet 1 i stadsdelen Bagarmossen.

REMISS FRÅN STADSBYGGNADSNÄMNDEN S-Dp 2010-11441-54

Förvaltningens förslag till beslut

1. Tillstyrka förslaget om bostäder i den västra delen av planförslaget under förutsättning att:
 - en mer yteffektiv markanvändning genom flerbostadshus (punkthus) prövas,
 - natur- och rekreationsvärden kompenseras med motsvarande värden,
 - plankartan kompletteras med skyddsbestämmelser för träd och vegetation som ska sparas,
 - plankartan kompletteras med planbestämmelse om att tomtmarken ska vara genomsläpplig.
2. Avstyrka förslaget om bostäder i den östra delen av planförslaget.
3. Justera ärendet omedelbart.

Gunnar Söderholm
Förvaltningschef

Gustaf Landahl
Avdelningschef

Sammanfattning

Planändringen avser att ge byggrätt för 12 radhus på naturmark. Närmaste bebyggelse är småhus och en förskola samt vårdboende. Markutnyttjandet är enligt förvaltningen inte effektivt och innebär en relativt stor påverkan på höga natur- och rekreationsvärden, till gagn för ett litet antal bostäder, med låg kollektivtrafikstandard. Förvaltningen anser att den östra delen av planen med åtta stycken bostäder bör utgå ur planen då natur- och rekreationsvärdena är särskilt höga. Husen bildar en barriär som försämrar den ekologiska spridningsvägen mellan kärnområdet i Nackareservatet och de naturområden som finns i bebyggelsen i Bagarmossen. Husen bör därför utgå ur planen. Förvaltningen anser att den västra delen av planen kan exploateras trots höga natur- och rekreationsvärden, men anser att ett punkthus bör kunna prövas då det på ett bättre sätt förenar målet om att åstadkomma flera bostäder i Stockholm och samtidigt bevara ekologiska spridningsvägar och socialt viktiga närrekreationsområden. Överslagsmässigt kan ett fyra våningar högt punkthus innehålla 16 lägenheter. 12 radhus är enligt förvaltningen ineffektivt markutnyttjande och uppfyller varken mål om högt bostadsbyggande, hållbar stadsutveckling eller det nya miljöprogrammets mål om hållbar användning av mark och vatten. Hus i naturmark bör inplaceras så att funktionen som ekologisk spridningsväg fungerar och att området går att använda för promenader, lek m.m. Förlorade natur- och rekreationsvärden ska kompenseras i enlighet med stadens miljöprogram.

De träd som ska sparas, bör mätas in i plankartan så att de kan bevaras och skyddas under byggtiden och det bör säkerställas med en planbestämmelse hur naturmarken ska bevaras.

Förvaltningen anser att det är bra att dagvatten ska tas om hand lokalt genom fördröjning och infiltration. Det bör finnas en planbestämmelse om att tomtmarken ska vara genomsläpplig.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har remitterat ett förslag till detaljplan för yttrande senast den 1 mars 2012. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har beviljats förlängd remisstid för att kunna behandla ärendet vid sitt sammanträde den 6 mars 2012.

Planändringen avser att ge byggrätt för 12 radhus på naturmark. Närmaste bebyggelse är småhus och en förskola samt vårdboende. I närheten ligger en låg- och mellanstadieskola.

Större delen av området är kuperat och skogen består av blandskog och hållmarkstallskog med inslag av stora tallar och granar. Markskiktet är tjockt och

frodigt med blåbärsris, mossa och örter mellan berghällar. Området ligger inom ett kärnområde för ek och inom ett spridningsnätverk för våtmarklevande arter. Området hänger funktionellt samman med naturen i Nackareservatet.

Till Bagarmossens centrum (T-bana) är det cirka 1 km och en bussförbindelse finns.



Förvaltningens synpunkter

Natur- och rekreationsvärden och Nackareservatet

Planområdet ligger i samma kärnområde som Nackareservatet, men administrativt ligger det utanför reservatet. Området har ett högt naturvärde, särskilt med avseende på barrskogsmiljön och utgör en spridningsmiljö för eklevande arter, barrskogsarter och groddjur. Förklaringen till att så många spridningsnätverk finns här är att området är en yttre del av ett större, sammanhängande och obrutet landskap (Nackareservatet).

I planen redogörs för natur- och rekreationsvärden men ingen konsekvensbedömning eller analys redovisas av hur planens genomförande påverkar natur-



och rekreationsvärden. En analys borde ha genomförts av hur exploateringen påverkar spridningsmöjligheterna för växter och djur.

Området används troligen av närboende samt av förskolan som närrekreationsområde. En stig som leder igenom området vidare till Nackareservatet ska enligt planbeskrivningen bevaras mellan den planerade bebyggelsen. I planarbetet saknas en analys av hur närboende använder området, och hur planförslaget påverkar förskolan, skolor och äldreboende.

Planen innebär att ett fåtal bostäder byggs på värdefull naturmark. Markutnyttjandet är enligt förvaltningen ineffektivt och innebär en relativt stor påverkan till gagn för ett litet antal bostäder. Om naturmarken ska utnyttjas för bostäder, kan ett punkthus vara ett bättre sätt att förena målet om att åstadkomma flera bostäder i Stockholm och samtidigt kunna bevara ekologiska spridningsvägar och socialt viktiga närrekreationsområden. Ett fyra-fem våningar högt punkthus skulle kunna innehålla 16-20 lägenheter. Konsekvensen av att värdefull naturmark tas i anspråk blir betydligt mindre men antalet bostäder skulle nära nog kunna fördubblas jämfört med förslagna radhus.

Ambitionen för Stockholm är att bygga 5.000 bostäder om året och bristen på exempelvis studentbostäder är mycket stor, cirka 60.000 studenter står i bostadskö. Tolv radhus är ett synnerligen ineffektivt markutnyttjande och uppfyller varken mål om högt bostadsbyggande eller det nya miljöprogrammets mål om hållbar användning av mark och vatten.

Planen, i dess nuvarande utformning, innebär troligen ett relativt högt bilberoende för de som flyttar in. En busslinje passerar området med låg turtäthet. Avståndet till tunnelbana och centrum är ca en kilometer och underlaget är för litet för att kollektivtrafiken ska kunna utvecklas (turtäthet eller linjer).

Förvaltningen anser att den östra delen med åtta stycken bostäder, innebär att särskilt värdefull naturmark med oersättliga värden ur ekologi- och rekreationssynpunkt exploateras. Husen bildar en barriär som försämrar den ekologiska spridningsvägen mellan kärnområdet i Nackareservatet och de naturområden som finns i bebyggelsen i Bagarmossen. Husen bör därför utgå ur planen. Förvaltningen anser att den västra delen av planen kan genomföras trots högt natur- och rekreationsvärde, men företrädesvis enligt förvaltningens förslag om flerbostadshus (punkthus). Hus i naturmark bör inplaceras så att funktionen som ekologisk spridningsväg fungerar och att området går att använda för promenader, lek m.m. Detta bör utredas när planens struktur utformas. Förloerade natur- och rekreationsvärden ska kompenseras i enlighet med stadens miljöprogram. Exempel på åtgärder som skulle kunna vara en kompensation är



förstärkningar eller restaureringsprogram för en naturmiljö (till exempel förstärkning av barrskogsmiljöer). Förvaltningens ekologer som utför tillsynen av Nackareservatet kan medverka i att ta fram förslag på kompensationsåtgärder som stärker naturvärden.

I planhandlingen anges att naturmarken ska sparas nära inpå husen. De träd som avses sparas, bör mätas in i plankartan så att de kan bevaras och skyddas under byggtiden. Det bör säkerställas med en planbestämmelse hur naturmarken ska bevaras, till exempel vilka träd som skyddas med skyddsbestämmelser och hur markskiktet ska sparas.

Dagvatten

Förvaltningen anser att det är bra att dagvatten ska tas om hand lokalt genom fördröjning och infiltration. Det bör finnas en planbestämmelse om att tomtmarken ska vara genomsläpplig, till exempel med armerat gräs och plattor/stenar med fogar.

Bilagor

1. Planbeskrivning
2. Plankarta