

Yttrande angående detaljplan med diarienummer S-Dp 2020-05104

Stadens förslag till ny detaljplan i västra Bagarmossen innehåller flera positiva förändringar av närmiljön i stadsdelen. Att förtäta i redan bebyggt läge, där befintlig infrastruktur kan utnyttjas är en god markanvändning och resurshushållning generellt. Tillskott av bostäder och därmed boende gynnar lokal service och handel och stärker Bagarmossens centrum och i förlängningen Bagarmossen som stadsdel. Förtätning längs med befintliga vägar kan bidra med ögon mot gatan, aktiva fasader och tätare gaturum, samt tillför fler rörelser i stadsrummet, vilket bidrar positivt till den upplevda tryggheten och den faktiska säkerheten i stadsdelen. I stora drag bedöms detaljplanen kunna tillföra värden till Bagarmossen, utveckla stadsbilden samt bidra till stadslivet. Det är positivt.

Förtätning är bra - på rätt plats och på rätt sätt. Bostadsrättsföreningen Fogdevägen ser dock delar med förslaget som behöver bearbetas vidare alternativt omprövas. Dessa delar beskrivs nedan. Som tomträttshavare med flera gränser till planområdet önskar bostadsrättsföreningen vidare att Staden samarbetar med föreningen i det fortsatta arbetet för att tillsammans bearbeta gränsområdena och säkerställa en god gestaltning, funktion och förvaltning.

Exploatering av parkmark och sammanlänkande grönstråk

Förslagen bebyggelse på parkmark i kvarter C har ingen bäring på detaljplanens målsättningar om att omvandla Rusthållarvägen till stadsgata, att bidra till aktiva, trygga och säkra stadsrum och att komplettera Bagarmossens karaktär - för det ligger alltför långt från Rusthållarvägen. Omvandlingen av ett naturskönt parkstråk till gaturum bredvid tågspår innebär därtill att staden bidrar till en ökad upplevd otrygghet och en markant ökad faktisk osäkerhet, i synnerhet för barn. Bebyggelsen står även i direkt strid med översiktsplanen, eftersom befintliga offentliga rum krymper.

Parkområdet inkluderande Internationaldagsparken, området för förslaget för kvarter C samt intilliggande naturslänt är det enda området i stadsdelen som har potential att utvecklas till en stadsdelspark. Park är idag en bristvara i Bagarmossen. Internationaldagsparken fyller en viktig funktion, men är begränsad sett till yta, tillgänglighet, lokalisering invid en väg samt ljusförhållanden. Den är i dagsläget inte tillräcklig för att fylla det behov som finns lokalt. Området som föreslås för bebyggelse har potential att bli en skyddad, öppen och allmänt tillgänglig park med goda ljusförhållanden fram till kvällen. Gångstråket som går genom området är idag flitigt utnyttjat för passage, promenader och vistelse. Gång- och cykelvägen går i dagsläget i det naturliga läget, i skogsbrynet där skogsslänt möter plan mark. Befintliga värden som bör värnas och vidareutvecklas är: rymd, lummighet, bostadsnära skog, djurliv, avskildhet, skugga, ljusförhållanden, pulkabacke, gena gångvägar, bilfritt och barnsäkert, programmerade ytor. Det är positivt att förslaget tillför funktioner till befintlig parkmark, men ökad programmering kan inte kompensera för att parkmarkens storlek minskar. Därtill är föreslagna bänkar i Internationaldagsparken felplacerade, och programmering av parken sker på bekostnad av programmerade ytor.

Förslaget för kvarter C innebär ett irreversibelt ianspråktagande av allmän mark, som privatiseras och bebyggs och därmed blir otillgänglig. Detta samtidigt som planförslaget innebär ett tillskott av ett stort antal lokalboende som medför ett ökat behov av parkmark. Det ökar trycket på kvarvarande offentliga

rum med därpå följande slitage. Detta har negativa konsekvenser för klimatreglering, naturvärden, barnkonsekvenser, trafiksäkerhet, sociala värden och hushållning med den allmänna resursen parkmark. Avvägningen mellan allmänna intressen är illa gjord på denna plats.

Förslaget att flytta gång- och cykelstråket närmare spåren och kombinera det med en gata är negativt för de fotgängare och cyklister som vistas där idag. Vid sidan av att dra in trafik i en bilfri miljö innebär lokaliseringen av gångvägen invid spåren en betydligt försämrad ljudmiljö, och miljö generellt, med negativa effekter för trivsel och upplevd trygghet. Den nya trafikkopplingen förutsätter en brant lutning ner till angoringsvägen, som slutar i en skarp kurva med skymd sikt, där det dessutom finns en utfart från ett parkeringsgarage. Lutningen kan bidra till svårigheter vid halka och att cyklar kommer med hög hastighet. Lösningen med en säckgata förutsätter antingen backvändning, även med stora fordon som sopbilar och lastbilar, eller att stora ytor parkmark tas i anspråk för en vändplats.

Även kvarter G innebär att en stor andel befintlig parkmark bebyggs, och ianspråk tar en plats som i dagsläget bidrar till orienterbarhet och överblick samt har bland de bästa ljusförhållandena lokalt. Därtill inkräktar den på befintliga gångstråk och förlänger skolvägen för lokalboende barn. Bebyggelse i detta läge i kombination med bebyggelsen som föreslås söder om parken krymper parkrummet på ett olämpligt sätt. Föreningen är generellt positiv till förtätning, men på denna plats står den i konflikt med andra värden, såsom parkens rymd och överblickbarhet. Gränsen för bebyggelsen bör pressas norrut för att värna parkens värden samt gena gång- och cykelvägar.

Bygg på rätt plats

Kvarter C ligger på största möjliga avstånd från spårstationer, i strid med Stadens ambition att lokalisera ny bostadsbebyggelse till en maximal radie om 600 meter från stationsläge. Samtidigt finns andra platser närmare spårstationer som är lämpliga att utveckla. Två av dessa ligger dikt an planområdet: Bankiren 3 är i dagsläget en tomställd lucktomt i ett attraktivt läge, medan Skeppsmäklaren 2 invid Rusthållarvägen idag är bebyggd med en pumpstation. Pumpstation är av uppenbara skäl ett olämpligt ändamål mitt i bostadsbebyggelse, eftersom den medför risker för omgivningarna som är olämpliga att kombinera med känslig markanvändning. Omvandling skulle minska riskerna för omgivningen lokalt samt längs de vägar som anknyter till fastigheten, möjliggöra för marksanering, och bidra positivt till stadsrummen. Det skulle öka både den upplevda tryggheten och den faktiska säkerheten. Detta är särskilt motiverat i förhållande till alla barn som rör sig i området på väg till och från Bagarmossens skola. Lucktomten på Bankiren 3 diskuteras av många lokalbor i Bagarmossen, eftersom den tidigare varit bebyggd. Utveckling av dessa två fastigheter skulle ligga helt i linje med Stadens målsättning med planen samt med översiktsplanen och programhandling.

Respektera lokal karaktär och bebyggelsetradition

Föreningen vänder sig även mot förslaget om två höghus inom en kort sträcka utmed Rusthållarvägen, där det ena är placerat på en topografisk höjd. Motivet att markera en entré till Bagarmossen håller inte. En ringled som Rusthållarvägen innebär att entréer saknas. Befintliga höghus saknar funktion som entréer, och nya höghus kommer inte förändra detta. Att bygga högt med hänvisning till att markera en entré är därför ett resonemang som saknar lokal förankring. Ur stadsbyggnadsaspekt stämmer inte förslaget överens med lokal bebyggelsetradition. Att bygga högt i Bagarmossen har generellt kombinerats med lägre lamellhusbebyggelse, vilka ihop med generösa gårdsrum ingår i en helhet som ömsesidigt förstärker varandra. De två föreslagna höghusen utgår från helt andra principer. Omgivande bebyggelse är högre,

öppna ytor som bebyggelsen grupperas kring saknas (utöver Internationaldagsparken i utkanten), och husen placeras betydligt tätare än den lokala bebyggelsestraditionen bjuder. Föreningen ställer sig inte kritisk till utveckling, men utvecklingen måste stärka och vidareutveckla den lokala karaktären. Föreningen anser att dessa hus ur stadsbyggnadsaspekt är omotiverade. Staden bör kort sagt tänka om. Om Staden fortsätter att pröva denna bebyggelse bör dess påverkan på den lokala bebyggelsestraditionen och karaktären utredas.

Vidare skulle förslaget kunna ha en större variation i hushöjder generellt. Stora delar av Bagarmossen utgörs av bebyggelse i tre våningar, likt andra områden uppförda under samma tidsperiod och stilideal. Dagsläget ställer nya krav på bebyggelsen och att våningshöjderna ökar förvånar inte. Däremot skulle det kunna finnas en variation inom förslaget, i stället för att samtliga nya lamellhus håller fem våningar. Överväg ett spann om 3-5 våningar, och kanske ett högre våningsantal i något enstaka läge där så är lämpligt i förhållande till platsens förutsättningar. Topografin bör spela in.

Föreningen noterar vidare att flertalet nya kvarter uppförs med delvis underjordisk parkering med bostadsgård ovanpå. Det ger bostadsgårdar som är delvis upphöjda och avskilda från sin omgivning. Medan föreningen kan förstå motiven till att utföra bostadsgårdar privata är även det ett avsteg från lokal bebyggelsetypologi. Det sticker i ögonen särskilt i kvarter C och G, där allmän mark privatiseras och bebyggs, och dessutom med privata bostadsgårdar. Låt gårdarnas utformning vara följsam med både platsen och bebyggelsetypologin för att begränsa den negativa effekten av bebyggelsen. Om dessa kvarter kvarstår i kommande versioner av planförslaget bör inspiration hämtas från BRF Fogdevägens bostadshus med adresser Fogdevägen 39-47. (Stycket kan ev strykas.)

Klimatreglering

Förslaget innebär att luckor i den befintliga stadsväven, ofta i form av grönskande skogspartier, omvandlas till kvartersmark med hög andel hårdgjord mark. Dessa partier har viktiga reglerande ekosystemtjänster, som att omhänderta stora mängder vatten vid höga flöden samt att hålla nere temperaturerna i samband med värmeböljor. Extrema väderhändelser ökar i takt med att klimatförändringarna eskalerar och därmed ökar även behovet av dessa buffertzoner. Medan förtätning i sig kan innebära att jungfrulig mark kan bevaras på andra platser innebär förslaget att risken för värmeöar och höga flöden som får negativa konsekvenser ökar i denna del av Bagarmossen. Föreningen ser inte att Staden tar tillräcklig hänsyn till grönskans och naturmarkens reglerande funktion i förslaget, särskilt inte när andelen hårdgjord mark i varje bebyggelsekvarter är så hög. Naturbaserade lösningar bör ges större utrymme i förslaget.

Dagvatten

Föreningen noterar att i stort sett samtliga kvarter i förslaget har en stor andel hårdgjord mark. Det innebär att lokal fördröjning genom infiltration i många fall helt omöjliggörs. Det finns helt enkelt inte ytor där dagvatten kan infiltrera, fördröjas och renas på naturliga sätt. Lösningarna på detta är istället olika former av anläggningar för att härbärgera stora volymer vatten. Medan flertalet dagvattenutredningar hävdar att detta kommer att fungera tillfredsställande vill föreningen peka på risken för problem på systemnivå. Samtliga dessa lösningar förutsätter en korrekt skötsel och underhåll av anläggningarna under många år framåt. Det innebär en skör och därmed olämplig lösning som löper risk att inte fungera på sikt. Det innebär risker för omkringliggande områden, däribland föreningens fastighet.

Dagvattenhanteringen för särskilt område C framstår som otillräckligt preciserad i förhållande till den planerade exploateringen. Den ökade andelen hårdgjorda ytor innebär att större mängder regnvatten behöver tas om hand lokalt, men det saknas tydlig redovisning av vilka åtgärder som ska genomföras inom kvarteret och hur dessa är anpassade till platsens begränsade infiltrationsförmåga. Utredningen indikerar också att skyfallsflöden från område C delvis förväntas ledas vidare till intilliggande allmän platsmark – samtidigt som samma ytor beskrivs ha begränsad kapacitet att hantera ytterligare belastning. Detta skapar en osäkerhet kring robustheten i den föreslagna lösningen. Dagvattenhanteringen bör därför förtydligas och förstärkas med fokus på lokal fördröjning inom kvartersmark.

Gestaltning och funktion i planområdets gränzoner

Merparten av BRF Fogdevägens fastighetsgränser gränsar direkt till planområdet i detaljplanen. Föreningen önskar att projektledningen inför det fortsatta arbetet söker kontakt med föreningen i syfte att åstadkomma en god markanvändning i och gestaltning av gränzonerna.

Föreningen vill särskilt påtala vikten av goda möten mellan användningar och över administrativa gränser i norra gränsen av kvarter H. Det har tidigare funnits problem kopplade till trygghet och säkerhet i denna del, och det är av vikt att utformningen gynnar en god relation mellan byggnad, markparkering och offentlig plats, där dolda partier och slutna stödmurar i största möjliga utsträckning undviks.

Ett område som i förslaget framstår som underutvecklat är den trafiksituation som planeras direkt invid föreningens västra parkering. Mitt i en kurva ska fyra angöringsvägar samsas med tvärställda parkeringsplatser, med backrörelser ut i en gata där hastighetsgränserna återkommande överskrids, samt en ny elnätstation som riskerar att begränsa sikten. Föreningen utgår från att Staden vidareutvecklar och förbättrar förslaget.

Med vänlig hälsning,

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fogdevägen