

Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2019/1844)

Detaljplan för del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid kv. Bjurbäcken 6 i stadsdelen Rågsved, (335 bostäder, centrumändamål) – DP 2017-04553-54

Framställan från stadsbyggnadsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplan för del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid kv. Bjurbäcken 6 i stadsdelen Rågsved (335 bostäder, centrumändamål), DP 2017-04553-54, antas.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att komplettera Rågsved med cirka 335 bostäder och att utveckla Bjursätragatan till en mer befolkad, trygg och stadsmässig gatumiljö. Detta åstadkoms genom att bostäderna får tydliga huvudentréer, fönster och lokaler mot Bjursätragatan. Planförslaget omfattar uppförande av ca 120 hyresrätter enligt Stockholmshusprojektet samt 215 bostadsrätter utmed Bjursätragatan i Rågsved. Planen syftar även till att säkerställa bostädernas gestaltning samt en hög arkitektonisk kvalitet i gaturummet. Förslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner om att förtäta och komplettera befintliga strukturer i projekt Fokus Hagsätra Rågsved. Marken ägs av Stockholms stad och markanvisades 15 juni 2017 till AB Stockholmshem samt Keywe AB.

Planen medger en ny kvartersgata inom planområdet, en breddning av Bjursätragatans sektion samt möjliggör skyfalls- och dagvattenhantering samt parkering.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

I översiktsplanen framgår att Hagsätra och Rågsved ska utvecklas med nya bostäder och mer service. Området utgör ett fokusområde i översiktsplanen vilket ger möjlighet till riktade satsningar. Ett viktigt mål är att stärka centrumen och öka tryggheten i hela området.

Aktuell detaljplan utgör en del i det arbetet med varierade upplåtelseformer och generösa gårdsrum som skapar mervärde för de boende. Fler bostäder på platsen och lokaler i bottenvåningarna mot gata skapar underlag för ett säkert och välbefolkat område under en större del av dygnets timmar.

Planen syftar även till att säkerställa husens gestaltning samt bidra till en hög arkitektonisk kvalitet i gaturummet. De hus som byggs utmed gator får därför entréer ut mot gatan och ambitionen är att de nya husen vid Bjursätragatan ska bidra till ett mer aktivt stadsliv. De offentliga miljöerna där människor möts är viktiga och avvägningar har gjorts mellan rekreativa, ekologiska värden och behovet av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Vi ser positivt på planens genomförande och den fortsatta utvecklingen för projektet Fokus Hagsätra Rågsved.

Bilagor

1. Granskningsutlåtande
2. Samrådsredogörelse
3. Plankarta
4. Planbeskrivning

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid kv. Bjurbäcken 6 i stadsdelen Rågsved (335 bostäder, centrumändamål), DP 2017–04553-54, antas.

Stockholm den 4 mars 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Mats Larsson

Remissammanställning

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att komplettera Rågsved med cirka 335 bostäder och att utveckla Bjursätragatan till en mer befolkad, trygg och stadsmässig gatumiljö. Detta åstadkoms genom att bostäderna får tydliga huvudentréer, fönster och lokaler mot Bjursätragatan. Planförslaget omfattar uppförande av ca 120 hyresrätter enligt Stockholmshusprojektet samt 215 bostadsrätter utmed Bjursätragatan i Rågsved. Planen syftar även till att säkerställa bostädernas gestaltning samt en hög arkitektonisk kvalitet i gaturummet. Förslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner om att förtäta och komplettera befintliga strukturer i projekt Fokus Hagsätra Rågsved. Marken ägs av Stockholms stad och markanvisades 15 juni 2017 till AB Stockholmshem samt Keywe AB.

Planen medger en ny kvartersgata inom planområdet, en breddning av Bjursätragatans sektion samt möjliggör skyfalls- och dagvattenhantering samt parkering.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 28 november 2019 följande.

1. Stadsbyggnadsnämndens godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 30 oktober 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Syftet med detaljplanen är att komplettera Rågsved med nya bostäder och att utveckla Bjursätragatan till en mer befolkad, trygg och stadsmässig gatumiljö. Planförslaget omfattar uppförande av ca 120 hyresrätter enligt Stockholmshusprojektet samt 215 bostadsrätter utmed Bjursätragatan i Rågsved. Bostäderna får tydliga huvudentréer, fönster och lokaler mot Bjursätragatan.

Planen syftar även till att säkerställa husens gestaltning samt bidra till en hög arkitektonisk kvalitet i gaturummet. Förslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner om att förtäta och komplettera befintliga strukturer i projekt Fokus Hagsätra Rågsved. Marken ägs av Stockholms stad och markanvisades 15 juni 2017 till Stockholmshem AB samt Keywe AB.

Planförslaget var på samråd våren 2018 och bearbetades efter detta med bestämmelser rörande fasadernas utformning och gestaltning samt reglering av bebyggelsens utformning med avseende på buller och stomljud.

Efter granskning har några intressekonflikter identifierats. De flesta rör planområdets närhet till tunnelbanan. Eventuella ljusstörningar från passerande tåg riskerar att skapa olägenheter för boende. Efter en besiktning i kombination med planering av genomgående lägenheter, gör kontoret bedömningen att ingen risk för olägenheter föreligger. Gällande urspårningsrisk har anläggandet av en skyddsräll, (i kombination med utformningsbestämmelser inom planområdet), i tunnelbanans spårområde bedömts som tillräckligt av stadsbyggnadskontoret. Länsstyrelsen och Trafikförvaltningen delar kontorets uppfattning.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att komplettera Rågsved med cirka 335 bostäder och att utveckla Bjursättragatan till en mer befolkad, trygg och stadsmässig gatumiljö. Detta åstadkoms genom att bostäderna får tydliga huvudentréer, fönster och lokaler mot Bjursättragatan.

Planen syftar även till att säkerställa bostädernas gestaltning samt en hög arkitektonisk kvalitet i gaturummet. Planen medger en ny kvartersgata inom planområdet, en breddning av Bjursättragatans sektion samt möjliggör skyfalls- och dagvattenhantering samt parkering.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger i Rågsved inom fastigheten Älvsjö 1:1. Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad och omfattar en yta av totalt cirka 12 000 kvadratmeter. Planområdet är beläget cirka 300 meter sydväst om Rågsveds centrum intill Bjursättragatan.



Pågående detaljplaner i området

Stadsbyggnadskontoret tillsammans med exploateringskontoret bedriver områdesplanering i Hagsätra och Rågsved – projekt Fokus Hagsätra Rågsved (2016-05329). Inom det arbetet är Bjursätragatan utpekad som en del av den färdre etappen med avsikt att förtäta gaturummet och åstadkomma kopplingar till Rågsveds naturreservat.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad och har markanvisats av exploateringsnämnden den 15 juni 2017 till Stockholmshem AB samt Keywe AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Rågsved ut som ett stadsutvecklingsområde där befintlig struktur kan förtätas och kompletteras. Hagsätra och Rågsved är utpekade som ett av stadens fyra fokusområden där syftet är att komplettera stadsdelarna med bostäder, verksamheter, service och kultur samt att lokala kvaliteter ska tas tillvara. Ny bebyggelse placeras i första hand i kollektiv- och centrumnära lägen, på markparkering och längs med gator. Tillgängligheten till omgivande naturområden och stadsdelar behöver förbättras.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige gav i budget 2015 de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minska boendekostnaderna. Resultatet av detta arbete är Stockholmshuset. Ett Stockholmshuset ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 juni 2017 att planarbete av cirka 370 lägenheter varav 120 inom projekt Stockholmshuset inom rubricerat planområde ska påbörjas. Stadsbyggnadsnämnden lyfte särskilt att de delar av området som används till spontanidrott är viktiga att värna. Stadsbyggnadsnämnden lyfte även perspektivet att de delar av projektet som inte ansluter till den befintliga infrastrukturen måste studeras i ett större sammanhang både i relation till behovet av rekreation när stadsdelen utvecklas och de ekologiska värden som finns.

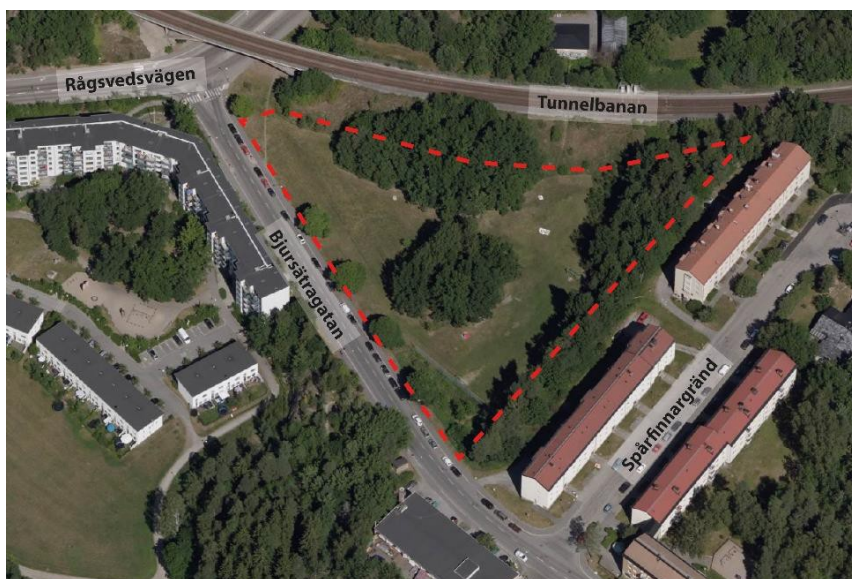
I samband med redovisning efter samråd och ställningstagande inför granskning (20 juni 2018) beslutade stadsbyggnadsnämnden godkänna redovisningen av plansamrådet och gav kontoret i uppdrag att upprätta planförslag för granskning i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Mark, vegetation och stadsbild

Topografiskt avgränsas planområdet av tunnelbanans banvall i norr, med ett större antal uppvuxna träd. I öster avgränsas området av en slänt med sparad naturmark mot befintlig bebyggelse utmed Spårfinnargränd. Bjursätragatan som avgränsar planområdet i söder, löper från öster och sänker sig ned mot den lägre terrängen kring Rågsvedsvägen i väster. Utmed den västra delen av Bjursätragatan återfinns befintlig bebyggelse inom kv. Bäverdalen. Områdets mitt är platt och bevuxen av gräs och skogsdungar.

Naturmiljö

Flera skogsdungar inom området utgör sparad naturmark med ädellövskog och bedöms ha naturvärden. Beståndet består av ekar med upp till 90 cm i diameter samt sälg, asp, tall och hassel.



Planområdet markerat i rött.

Inga rödlistade arter eller naturvårdsarter har påträffats i området men skogsdungarna ingår som spridningsmiljö i habitatnätverket för insekter knutna till ädellöv.

Rekreation och friluftsliv

Enligt den socialt värdeskapande analysen är planområdet utpekad som "San Siro-parken". Närliggande förskola är en frekvent brukargrupp. Cirka 50-100 meter söder om planområdet återfinns Rågsveds naturreservat. Naturreservatet innehåller liknande

natur- och rekreativskvaliteter som planområdet men är topografiskt avskilt från planområdet via kraftiga höjdskillnader.

Geotekniska förhållanden

Enligt de marktekniska undersökningsrapporterna (Structor 2017) består jordlagerföljden inom planområdet generellt av fyllning ovan torrskorpelera ovan morän på berg. Markförhållanden bedöms inte försvåra grundläggningen av ny bebyggelse eller medföra risker för ras och skred. Markförlagda ledningar förekommer inom området och består av el-, opto-, fjärrvärme- och dagvattenledningar.

Miljö och hälsa

Planområdet utsätts för trafikbuller från dels Bjursätragatan och Rågsvedsvägen dels från tunnelbanans gröna linje mot Hagsätra och Hässelby strand. Ljudnivån utmed Bjursätragatan är enligt stadens bullerkarta cirka 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå. Genom närhet till tunnelbanespår på banvall intill planområdet bedöms viss risk föreligga för störningar till planerade bostäder i form av stomljud och vibrationer.

Trafik och tillgänglighet

Bjursätragatan, som är östra Rågsveds huvudgata, ansluter intill planområdet till Rågsvedsvägen. Utmed Bjursätragatan sker cykling i blandtrafik då hastigheten är låg. Strax intill planområdet löper Rågsvedsvägen, huvudstråk för cykeltrafik. I direkt anslutning till planområdets norra gräns löper tunnelbanans gröna linje till Hagsätra. Cirka 350 meter från planområdet återfinns Rågsveds tunnelbanestation. Busshållplatser återfinns utmed Rågsvedsvägen, cirka 250 meter från planområdet.

Vattenfrågor

Området är idag naturmark och ligger topografiskt i en lågpunkt som tillfälligt översvämmas vid större regn eller under tjälsäsongen. Dagvattnet rinner från höjderna i sydöst och delvis från banvallen mot planområdets lågpunkt. Lågpunkten är instängd, vilket innebär att vattnet inte kan rinna vidare naturligt utan måste över en tröskel eller via ett anlagt system. Planområdet ingår i Tyresån-Norråns avrinningsområde. Då vattnet avleds via en dagvattenledning är den egentliga recipienten Magelungen.

Riskfrågor

Stadens skyfallsmodellering (100-årsregn med klimatfaktor) indikerar att det idag finns en plats inom planområdet där det riskerar att ansamlas upp till 0,5-1 m vatten inom området vid ett kraftigt skyfall. Den riskkälla som identifierats inom 400 meter från området är tunnelbanans gröna linje. Tunnelbanan utgör främst en risk genom att ett tåg kan spåra ur eller börja brinna. Naturmarken inom planområdet har inte tidigare varit bebyggd och någon industriell verksamhet har inte förekommit inom området. En miljöteknisk markundersökning inom planområdet har genomförts (WSP Environment, 2018). Förhöjda halter av kobolt och PAH-H i nivå med eller

överskridande riktvärde för KM förekommer ställvis inom området. En förenklad riskbedömning har genomförts och sammantaget bedöms dessa halter inte utgöra någon risk för hälsa eller miljö. Utifrån nuvarande och planerad markanvändning bedöms därför inget åtgärdsbehov föreligga.

Kulturmiljö

Inom planområdet fanns sedan tidigare två kända fyndplatser för bränd lera och brända ben samt en miniatyryxa, RAÅ Stockholm 364 och 367 samt en äldre färdväg, RAÅ Stockholm 300, men sistnämnda utgör ingen lagskyddad fornlämning. Länsstyrelsen beslutade den 20 juli 2017 om att en arkeologisk utredning skulle göras, enligt 2 kap 11 § kulturmiljölag (1988:950) KML. Resultatet medför att Länsstyrelsen gör bedömningen att fynden inte utgör några hinder ur fornlämnings synpunkt att bebygga området.

Jämställdhet och trygghet

Mellan 2016 – 2017 gjordes en socialt värdeskapande analys (SVA) för stadsdelarna Hagsätra och Rågsved av Tyréns (2017). Syftet med analysen var att öka kunskapen om de båda stadsdelarna ur ett socialt perspektiv. Där konstateras att Rågsved är en typisk perifer tunnelbaneförort vilken domineras av hyresrätter, har en låg medelinkomst och utbildningsnivå. Resultatet av Trygghetsmätningen i Stockholms stad samt genomförd SVA visar att det finns en överrepresentation av både män och kvinnor i Rågsved som upplever en oro för att utsättas för brott, överfall eller våld i den offentliga miljön och/eller boendet. I synnerhet unga kvinnor upplever att mörka områden stör deras möjlighet att bruka den offentliga miljön och bidrar till otrygghet.

Service och skola

Inom en radie av 800 meter från planområdet finns tre grundskolor. Inom samma radie finns även tolv förskolor. Vårdcentral för primärvård finns i Hagsätra centrum samt Rågsveds centrum. Rågsveds centrum ligger inom 300 meter från planområdet. I angränsande Högdalen finns ett centrum med utbud av kommersiell service.

Planförslaget

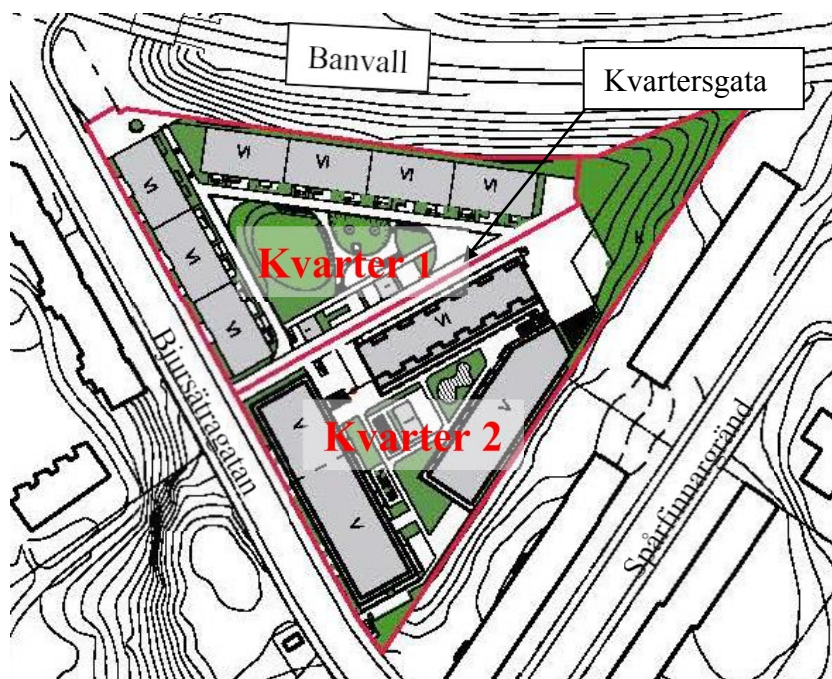
Övergripande

Bebyggelsen i planförslaget består av två halvslutna kvarter, vilka korsas av en kvartersgata. I kvarter 1 planeras två lamellhus av typen Stockholmshus. Husen placeras utmed Bjursätragatan samt utmed banvallen för tunnelbanan, vilket åstadkommer en tyst, sluten och privat bostadsgård. Av samma skäl föreslås i kvarter 2 en liknande kvartersstruktur, där ett av bostadshusen placeras mot Bjursätragatan, ett mot kvartersgatan samt en byggrätt i slänten mot Spårfinnargränd. Placering av bebyggelsen och dess orientering utmed Bjursätragatan syftar till att skapa en mer stadslig karaktär och förväntas bidra till ett tydligare, tryggare och mer stadsmässigt

gaturum. I de två husen mot Bjursätragatan kommer lokaler för centrumändamål kunna inrättas i bottenvåningarna.

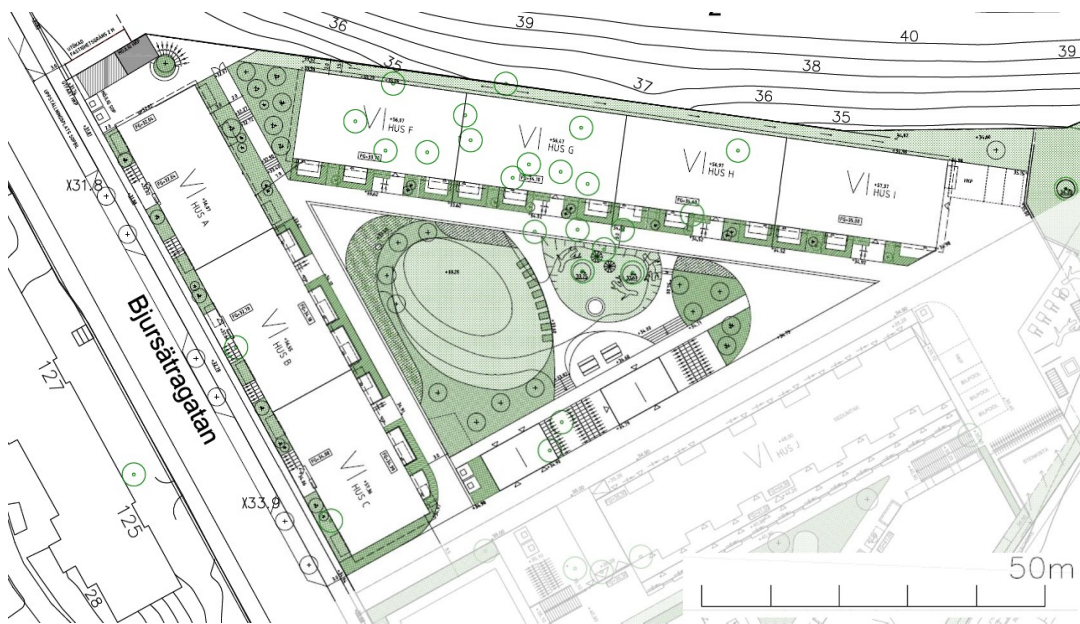
Planförslaget består av två kvarter. Kvarteren avgränsas från varandra via en kvartersgata för angöring (bild Nyréns).

Kvarter 1



Bebyggelsen (Stockholmshus) knyter an till skalan som påbörjats i kvarteret Bäverdalen på andra sidan Bjursätragatan. En stadsmässighet åstadkoms genom att planförslaget omfattar ett sex våningar högt lamellhus, vilket trappar sig längs Bjursätragatan och skapar ett tydligt gaturum med väl definierad förgårdsmark om två meter. Huset utformas med huvudentréer mot Bjursätragatan.

Det andra lamellhuset, även det sex våningar för att relatera till huset utmed gatan, placeras mot tunnelbanans banvall. Detta skapar sammantaget ett halvslutet bostadskvarter med totalt 120 lägenheter som omsluter en tyst och solig bostadsgård i söderläge. Lägenheterna i båda husen planeras i huvudsak som genomgående mot Bjursätragatan och tunnelbanan. I entrévåningarna återfinns enkelsidiga lägenheter mot innergården. Centralt för gårdsgestaltningen är att skapa bra växtförutsättningar samt spara två uppvuxna ekar, vilka föreslås kompletteras med naturinspirerade planteringsytor. En gräsyta planeras till gårdens mitt och ger möjlighet till spontan utrymmeskrävande aktivitet samt hantering av större mängder skyfallsvatten (skyddsåtgärd i plankartan).



Kvarter 1enligt planförslaget (Bild Nyréns samt Bierne arkitektkontor).

Mot Rågsvedsvägen, där lamellerna möts, finns möjlighet att anlägga en lokal för centrumändamål som skapar en mer offentlig karaktär och en mindre hårdjord öppen yta. På så vis blir lokalen tydlig och det skapas en entré till de östra delarna av Rågsved.



Perspektiv från korsningen Rågsvedsgatan och Bjursättragatan, vy mot

Bjursätragatan. Närmast korsningen föreslås en öppen plats med offentlig karaktär samt lokal för centrumändamål (bild Nyréns).

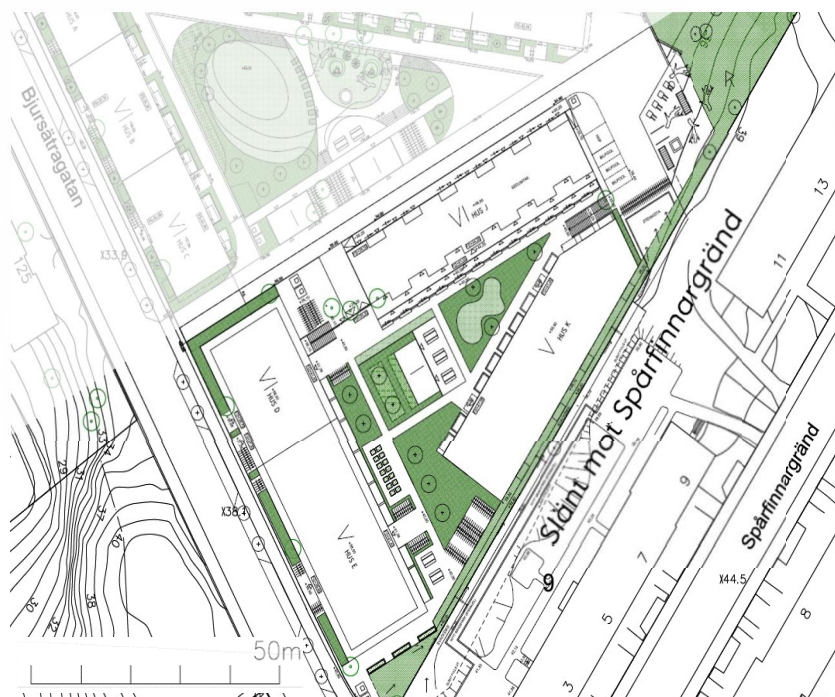
Husens gestaltning kommer att följa gestaltungsprinciperna i Stockholmshusens gestaltungsprogram. Husens fasadkomposition ska i möjligaste mån utföras med regelbunden placering av fönster och balkonger. Antalet fönstertyper i fasaderna varierar mellan 2- och 3-lufts-fönster i syfte att skapa ett inslag av horisontalitet i fasaden vilket välbehövligt får husen att upplevas mer grundade och mindre höga. De större fönsterna ökar även möjligheterna att arbeta med dagsljusinsläpp. Vidare syftar bebyggelsens färgsättning till att bryta ned huslängorna till enskilda hus mot gata och banvall, och knyter an till Rågsveds mer traditionell färgsättning i gröna, bruna och ljusgråa toner. Fasaderna mot innergården föreslås varmvit bruten kulör för att ljusa upp gårdsmiljön.

Kvarter 2



Fasadernas utformning på lamellhuset mot banvallen, till vänster. Fasaderna mot den gemensamma gården utformas enligt förslaget till höger (bild Nyréns).

I kvarter 2 planeras för totalt 215 lägenheter. Cirka 70 % av lägenheter i förslaget blir mindre, under 35 kvadratmeter. Kvarteret består av bostadshus som placerats på en garagevåning, vilken utgör bebyggelsens sockel och upphöjda gård. Garaget skapar möjlighet att hantera den delvis kuperade terrängen i planområdet.



Kvarter 2 enligt planförslaget (Bild Nyréns samt Bierne arkitektkontor).

Mot Bjursättragatan föreslås en byggnad i fem till sex våningar med huvudentréer samt en markerad sockelvåning i betong med reliefverkan och större glaspartier mot Bjursättragatan. För att ytterligare bidra till ett tryggt och stadsmässigt gaturum

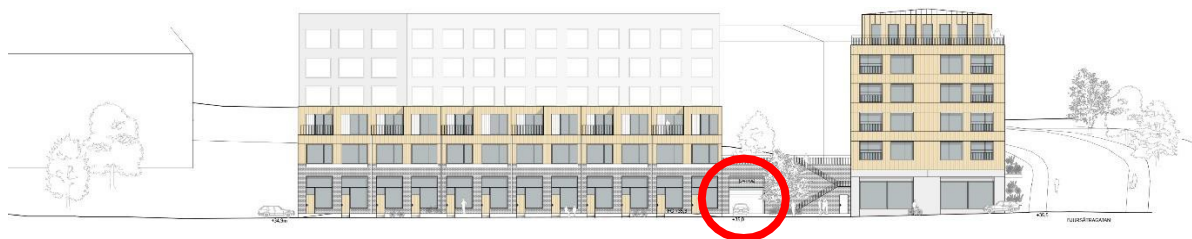


planeras för lokal i byggnadens sockelvåning. Denna hamnar i suterräng i korsningen mellan Bjursättragatan och kvartersgatan. Ovanför sockelvåningen föreslås byggnaden en ljusare fasad i naturträ med stora glaspartier och en modern variant av franska balkonger, vilka medför en ökad kontakt med gatan och förväntas bidra till en tryggare gatumiljö. Byggnaden ges en indragen takvåning med en kungsbalkong.



I korsningen mellan Bjursättragatan och kvartersgatan (bilden till vänster) skapas en lokal för centrumändamål i suterrängvåningen med stora fönsterpartier mot omgivningen. Byggnaden föreslås en ljus fasad i naturträ med stora glaspartier och franska balkonger (Bild Bjerne arkitektkontor).

Utmed kvartersgatan planeras ett flerbostadshus i tre våningar med markerad sockel i ljust tegel eller betong. De två överliggande våningarna föreslås med träfasad med ett växelvis indrag för att skapa en småskalig karaktär av stadsradhus (regleras med planbestämmelse). Entréerna för lägenheterna i bottenplan vetter ut mot kvartersgatan. Övriga lägenheter föreslås entréer från gården.



Sektion utmed kvartersgatan, i förgrunden flerbostadshuset med stadsradhuskaraktär med angränsande garageinfart (i rött) samt garageentré, kvarter 2 (bild Bjerne arkitektkontor).

Den tredje byggnaden placeras i slänten mot Spårfinnargränd. På så vis skapas en privat och tyst innergård. Byggnaden föreslås en enklare och monolitisk karaktär i ett mörkare material med repetitiv fönstersättning. Fönsterpartierna skapar ett grafiskt mönster som varierar i uttryck beroende tid på dygnet.

Bostadsgården för kvarter 2 hamnar i huvudsak ovanpå parkeringsgaraget, på ett planterbart bjälklag, i tyst läge. Lägenheterna i bottenvåning i de omgivande flerbostadshusen får uteplats i anslutning till innergården. Här finns även möjlighet att anlägga ett bostadskomplement i form av växthus. I de norra delarna av kvarter 2, samt i slänten mot Spårfinnargränd, bevaras en del av naturkaraktären med inslag av tallar, hassel och ek.



Byggnaden i slänten mot Spårfinnargränd till vänster. Till höger mötet mellan planerad bebyggelse i kvarter 2 och befintlig bebyggelse utmed Spårfinnargränd (bild Bierne arkitektkontor).

Trafik, mobilitet och parkering

För att lösa behovet av bilparkering för de planerade bostäderna inom både kvarter 1 och 2 kommer ett parkeringsgarage upprättas under bostadshus och bostadsgården inom kvarter 2. In- och utfart och huvudentré till parkeringsgaraget sker via kvartersgatan i kvarteret. Via entréer i garaget når boende och besökare i kvarter 2 ovanliggande bostadshus.



Parkeringsgaraget är lokaliserat under den planerade bebyggelsen i kvarter 2 (bild Bierne arkitektkontor).

Kvarter 1

Aktuellt planförslag är ett av flera Stockholmshusprojekt som är en del av *Pilotprojekt mobilitet för Stockholmshusen* där avsteg görs från stadens gällande riktlinjer för anläggande av parkeringsplatser vid nyproduktion av bostäder. Byggaktören kommer att tillhandahålla omfattande åtaganden för mobilitetslösningar i enlighet med Pilotprojekt mobilitet för Stockholmshusen. Målet med pilotprojektet är att det ska ge

kunskap kring hur mobilitetstjänster kan användas för att boendes vardagsresor ska kunna ske mer resurseffektivt och hållbart än idag. Som en del i åtagandet ingår en aktiv uppföljning av resultatet.

För kvarter 1 föreslås 10 parkeringsplatser genom parkeringsköp i parkeringsgarage. Även 4 markparkeringar anordnas, varav tre i ett första skede avsätts till bilpool. Vid behov finns möjlighet att anordna parkering för rörelsehindrade i anslutning till de nya bostäderna. Parkeringstalet uppgår till 0,10 parkeringsplatser per lägenhet.

Antal cykelplatser är beräknat till 3 st/100kvm ljus BTA vilket genererar 333 cyklar. Cirka två tredjedelar av dessa placeras inomhus i dubbelvåningscykelställ i bakkant på huset utmed tunnelbaneslätten och nås via huvudingången.

Kvarter 2

För kvarter 2 har parkeringstal för bil utarbetats enligt stadens riktlinjer. Det lägesspecifika parkeringstalet för kvarter 2 har identifierats till 0,45 p-platser per lägenhet. Talet motiveras med närheten till (350 meter) tunnelbanestationen i Rågsveds centrum. Cirka 70 % av det totala antalet lägenheter i kvarteret är smålägenheter under 35 kvadratmeter, vilket motiverar en sänkning av p-talet med 30 %. Byggaktören har även för avsikt att arbeta enligt stadens riktlinjer för gröna parkeringstal enligt ambitiös nivå. Detta gör att p-talet landar på 0,26, vilket medför 57 p-platser.

Antal cykelplatser är beräknat till 4,4 st/100kvm ljus BTA vilket genererar 469 cyklar. Inomhus i gatunivå placeras 276 stycken platser samt 193 stycken utomhus på gård och i förgårdsmark.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Förslaget bedöms bidra till möjligheten att nå bostads målet då området kompletteras med nya bostäder i form av både hyresrätter och bostadsrätter, som genom sin placering och utformning skapar en stadsmässig, attraktiv, befolkad och trygg gatumiljö. Planen möjliggör en god boendemiljö för både boende inom planområdet och stadsdelen i stort.

En socialt sammanhållen stad

En socialt värdeskapande analys (SVA) för stadsdelarna Hagsätra och Rågsved ligger till grund för bedömningen att planen verkar positivt ur ett socialt hållbarhetsperspektiv, så som trygghet och jämställdhet. Planen medger även två lokaler för centrumändamål vilket bedöms kunna bidra positivt till områdets

utveckling genom att nya målpunkter skapas och stadsmiljön blir mer aktiv ges förutsättningar för en trygg och levande stad. För att kompensera för att parken inom planområdet, som idag används av förskolor och barn, bebyggs kommer staden öka tillgängligheten mot naturreservatet genom anläggandet av en trappa. Reservatet ligger trafikseparerat vilket ökar trafiksäkerheten för barnen samt utsätter barnen för lägre bullernivåer.

Trafik och mobilitet

Delar av aktuellt planförslag är ett av flera Stockholmsprojekt som är en del av *Pilotprojekt mobilitet för Stockholmshusen* (2018). Detta medför att åtgärder för gång-, cykel- och kollektivtrafikåtgärder prioriteras framför tillgänglighet med bil.

Detta motiveras delvis utifrån det kollektivtrafikhöga läget. Bjursätragatan breddas i planförslaget för att ge utrymme för hastighetsreducerande åtgärder, samtidigt som mobiliteten för kollektivtrafik, biltrafik, gående och cyklister bibehålls.

Arkitektur och gestaltning

Stockholmshusen ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. För kvarter 1 reglerar därför detaljplanen karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen. Även bebyggelsen i kvarter 2 regleras med gestaltungsprinciper som säkerställer viktiga kvaliteter i planförslaget.

Kulturliv, idrott och rekreation

Då planen medför att befintliga rekreativa värdena på platsen tas i anspråk har staden för avsikt att kompensera och säkerställa behovet av park- och rekreationsytor i Rågsved. Staden arbetar övergripande med frågan inom ramarna för projekt Fokus Hagsätra Rågsved och anser att de rekreativa värdena kan tillgodoses i det intilliggande Rågsveds naturreservat.

Grön och vattennära stad

Exploateringen medför påverkan på naturvärdet, främst ädellöv och ekar, eftersom den befintliga naturmarken bebyggs. Det föreligger måttlig påverkan på spridningsmöjligheterna genom området för arter knutna till ädellöv och ek. Förlusten av ekarna kommer att kompenseras utanför planområdet genom riktade åtgärder från exploateringskontoret, bland annat genom friställande av ekar i naturreservat samt nyplantering av ek. Utmed Bjursätragatan kommer staden anlägga nya gatuträd och buskage, vilket också utgör en ekologisk kompensationsåtgärd.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen som planförslaget medför endast är marginella.

Frågor som berör översvämningsrisk, markföroreningar samt buller har omhändertagits inom planen. Frågan om urspårningsrisk har utretts. Bedömningen är att marken blir lämplig för bostadsändamål genom att skyddsräll installeras på tunnelbanans anläggning.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, fiber/opto och el finns framdragna inom planområdet och behöver flyttas för att möjliggöra ny bebyggelse. Brandpostnätet behöver förtätats i anslutning till bebyggelsen. Planförslagets genomförande kräver även ingrepp i tunnelbanans släntkonstruktion. Genomförandeavtal mellan staden, byggaktören och trafikförvaltningen kommer att upprättas.

Planprocess

Process

Planen är framtagen med standardförfarande.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2018-03-27 - 2018-05-08.

Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Stadsbyggnadskontoret, Tekniska Nämndhuset i FYRKANTEN, Fleminggatan 4. Planförslaget visas även på Nya Rågsveds Folkets Hus i Rågsved, Rågsvedstorget 11 samt på Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning, Slakthusplan 8A samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort Bandhagen tisdagen den 27 mars 2018. Anslag om samråd sattes upp på medborgarkontoret i Rågsved samt vid entréer i flerbostadshus intill planområdet, med adress Spårfinnargränd samt Bjursätragatan. Samrådsmöte hölls kl 17-20, 2018-04-12 i Nya Rågsveds Folkets Hus, Rågsvedstorget 11 där åtta personer närvarade. Aktuell detaljplan ställdes ut för granskning under perioden 2019- 08-28 – 2019-09-25. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Under granskningen inkom 14 yttranden. Inkomna synpunkter föranledde revideringar av planförslaget efter granskning. Handlingarna har kompletterats med bestämmelser och förtydliganden gällande buller- och stomljudsnivåer, hantering av dagvatten och skyfall, ras och skred, marknivåer mot banvall, ljusstörningar och skyddsräll samt reviderats avseende möjligheten att bilda fastighet för garage. Justeringarna har inte bedömts medföra en ny granskning.

Samlade synpunkter

Nedan följer några av de viktigaste inkomna synpunkterna under granskningen vilka föranlett justeringar i planhandlingen och/eller krävt förtydliganden kring kontorets

bedömningar. Flera inkomna synpunkter rör miljö- och hälsoperspektivet. Kompletterande studier visar att ingen risk för ras och skred föreligger. För att förhindra olägenheter från passerande tåg har kontoret kompletterat plankartan med krav om genomgående lägenheter samt justerat kraven kring stomljuds nivåer.

Kontoret har gjort en översiktlig bedömning av ljusstörningar, och slutsatsen är att passerande tåg inte riskerar att medföra betydande olägenheter för de boende.

Avseende acceptanskriterier vill kontoret framhålla att det saknas riktlinjer och acceptanskriterier för tunnelbana, vilket medför att nyttan av att beräkna risknivån är mycket begränsad.

Kontoret anser att ett kvalitativt förhållningssätt är att föredra.

Flera instanser framhåller att tunnelbanans skyddsräll ska anläggas innan byggnaden närmast spåret tas i bruk. Förutsättning för startbesked styrs i detaljplanen av markens lämplighet för bebyggande, som skall vara säkerställd genom att en markförändring har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten, enligt 4 kap 14 § pt. 4, PBL. Kontoret bedömer därmed att frågan hanterats i tillräcklig utsträckning.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret anser att projektet är ett positivt bidrag till Rågsveds och Bjursätragatans utveckling. Bebyggelsen skapar en tydlig stadsgata av Bjursätragatan med ett väl definierat och attraktivt gaturum. Tillsammans med fler bostäder på platsen och lokaler i bottenvåning mot gata ökar möjligheterna för att skapa underlag för ett tryggt och välbefolkat område under en större del av dygnets timmar.

Avvägningar har under planarbetet gjorts mellan de rekreativa och ekologiska värdena på platsen, möjligheten att skapa en trygg och attraktiv stadsmiljö samt det stora behovet av tillkommande bostäder i Stockholm. Kontoret anser att förslaget motiveras utifrån behovet av bostäder, det kollektivtrafiknära läget och den aktuella platsens övriga förutsättningar. Hänsyn har tagits till behovet av att säkerställa en hälsosam och attraktiv boendemiljö, väl gestaltade offentliga rum, kompensationsåtgärder för förluster av rekreativa och ekologiska värden, samt möjligheten att bidra till en tryggare och mer sammanhållen stadsbebyggelse i enlighet med Översiktsplanens intentioner och projekt Fokus Hagsätra Rågsved.