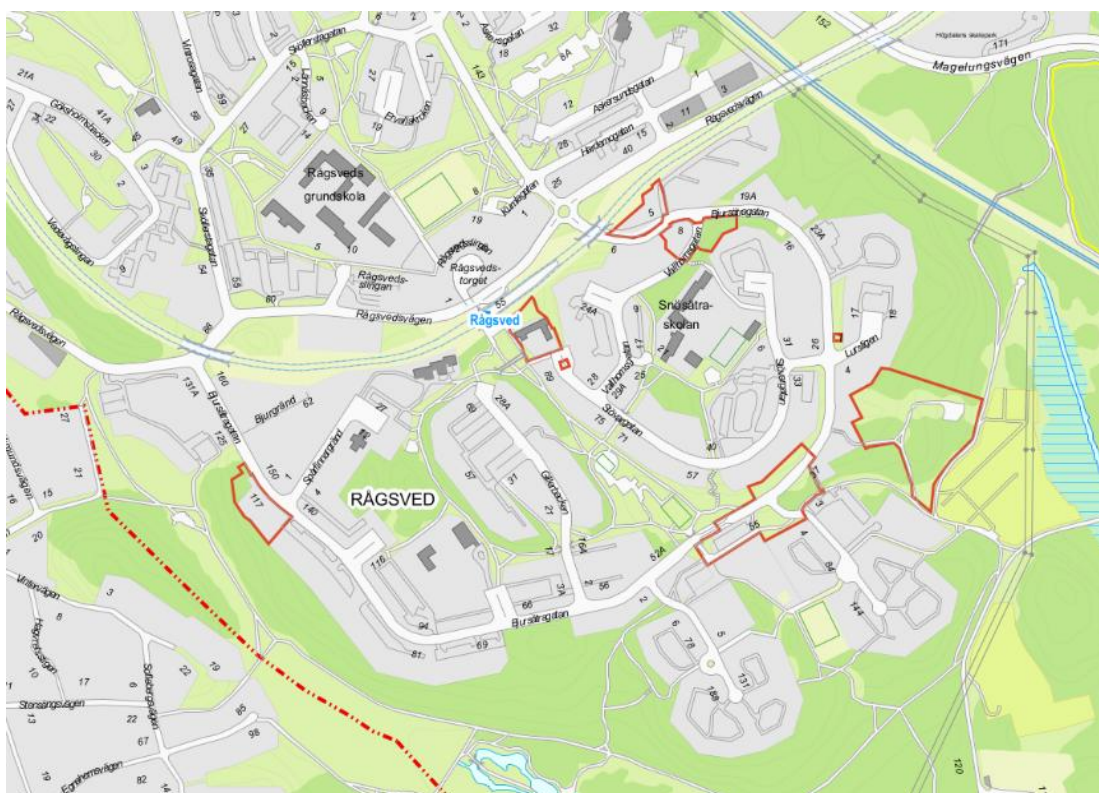


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheterna Bäverstocken 1 m.fl., södra Rågsved vid Bjursätragatan i stadsdelen Rågsved i Stockholm, Dp 2020- 12583



Planområdet markerat i rött.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Södra Rågsved utgör en del av Fokus Hagsätra Rågsved som är ett stadsutvecklingsarbete med särskilt fokus på socialt värdeskapande. Planförslaget innebär att cirka 320 nya bostäder möjliggörs längs med Bjursätragatan. Det innebär också att förskolan vid Stövargatans vändplan kan ersättas med en ny.

Planförslaget innehåller 11 nya byggnader uppdelat på åtta delområden. Tio av byggnaderna kompletterar befintlig stadsstruktur längs med Bjursätragatan. Den befintliga förskolan på Stövargatan, Rågen, föreslås ersättas med en ny förskolebyggnad som möjliggör två tillkommande avdelningar. Planförslaget omfattar ett stort geografiskt område för att uppnå en långsiktig utveckling med ett tydligt helhetsperspektiv, där enskilda tillägg bidrar till helheten. Utöver det säkerställer planläggningen att områden som idag används som park och natur också planläggs som detta. På så sätt möjliggörs framtida upprustning och utveckling av mötesplatserna i södra Rågsved.

Planområdet har efter granskning minskats jämfört med granskningsförslaget. Kvarter D med tillhörande lokalgata har utgått och planläggs i en egen detaljplan (Dnr 2026-10115). Kvarter D innehöll tre nya punkthus med cirka 110 bostäder. De utredningar som tagits fram gäller fortsatt i sin helhet och stadsbyggnadskontorets bedömning är att delningen av detaljplanen inte föranleder ändringar i utredningarnas slutsatser, eftersom hela utredningsområdet ingår i en sammanhållen utveckling av södra Rågsved.

Följande effektmål, framtagna utifrån stadens process för socialt värdeskapande analys (SVA), har varit vägledande för planarbetet:

- 1. I Rågsved finns ett varierat, prisrimligt och innovativt utbud av bostäder för livets alla faser för nuvarande och framtida Rågsvedsbor.*
- 2. Fler Rågsvedsbor har kommit närmre arbetsmarknaden.*
- 3. Rågsved har ett nätverk av gröna promenader som knyter samman stadsdelens gröna rum. Det är lätt att hitta till Rågsveds parker och Rågsveds naturreservat.*
- 4. Bjursätragatan har en mänsklig skala och gaturummet uppmuntrar till vistelse, möten och hållbara färd sätt. Gång- och cykelvägnät är orienterbart, överblickbart och trafiksäkert vilket bidrar till att stadsdelen är trygg och välintegrerad med omgivningen.*

5. I Rågsved finns tillräcklig kvalitativ yta som uppmuntrar till möten, spontanaktivitet och idrott.
6. Gränssnittet mellan offentlig och privat mark är utformat med omsorg och bidrar till det offentliga rummet.
7. Rågsveds utemiljöer är jämställda och används på lika villkor av flickor och pojkar, kvinnor och män och icke-binära.
8. Det är tryggt och enkelt att ta sig till de kollektiva färdmedlen.
9. Bjursätragatan med omgivningen erbjuder en säker och hälsosam miljö som är anpassad till ett varmare och mer nederbördsrikt klimat och som värnar om den biologiska mångfalden.
10. Rågsved är en stadsdel där det är enkelt att ha en miljövänlig och ekologisk hållbar livsstil. Stadsutvecklingen är hållbar och resurseffektiv samt genomsyras av innovativa lösningar med hög ambitionsnivå.

Planens syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra för nya bostäder, lokaler för centrumverksamheter och förskola i södra Rågsved. Bebyggelsen ska uppföras med hög arkitektonisk kvalitet genom att de enskilda kvarterens bebyggelse ska anpassas i höjdskala och proportioner till omgivningen. Kvalitén ska uttryckas genom materialval, kulörer och detaljering. Där flera byggnadskvarter tillkommer i närheten av varandra samordnas gestaltningen av dessa för att skapa en ny sammanhållen grupp. Planförslaget syftar även till att stärka Bjursätragatan genom en medveten utformning och programmering av bottenvåningar och förgårdsmark och på så vis bidra till en aktiv och trygg gatumiljö. Bebyggelsen ska uppföras med hänsyn till områdets topografiska förutsättningar och genomföras med hög naturanpassning.

Planläggningen innebär även att offentliga rum i form av natur, park och gata säkerställs. Genom att inkludera icke planlagd mark möjliggörs framtida utveckling och upprustning av mötesplatserna i södra Rågsved. Tre nya elnätstationer möjliggörs som ersättning för en befintlig samt för att möta framtida behov.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsytas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsfördordningen 5§ och 10-13§§.

Tidplan

Samråd

6 december 2022 – 3 februari 2023

Granskning

10 september – 7 oktober 2025

Godkännande

27 augusti 2026

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte	3
Miljöbedömning	3
Tidplan	4
Inledning	7
Handlingar	7
Planens syfte	8
Huvuddrag	9
Planprocess.....	9
Plandata	9
Tidigare ställningstaganden	10
Förutsättningar	13
Natur	13
Geotekniska förhållanden.....	15
Hydrologiska förhållanden	16
Landskapsbild.....	17
Stadsbild	17
Befintlig bebyggelse	19
Kulturhistoriskt värdefull miljö	19
Offentlig service	21
Kommersiell service	21
Gator och trafik	21
Social hållbarhet	22
Störningar och risker	22
Planförslag	25
Stadsbyggnadsstrategier för fokusområdet	25
Implementering av stadsbyggnadsstrategier	25
Bebyggelseförslaget i korthet	27
Gestaltungsprinciper	28
Ny bebyggelse	31
Park och vattenområden	57
Gator och trafik	58
Teknisk försörjning	60
Konsekvenser	61
Undersökning om betydande miljöpåverkan	61
Naturmiljö	62
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	64
Friyta.....	65
Landskaps- och stadsbild	66
Kulturhistoriskt värdefull miljö	68
Störningar och risker	70
Ljusförhållanden och lokalklimat	74
Barnkonsekvenser	77

Social hållbarhet	78
Tidplan	81
Genomförande	81
Organisatoriska frågor	81
Verkan på befintliga detaljplaner	82
Fastighetsrättsliga frågor	82
Ekonomiska frågor	85
Tekniska frågor	86
Genomförandetid	88

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning. Med anledning av planens geografiska omfattning är plankartan uppdelad i tre olika kartblad.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Hagsätra Rågsved, Förtätningspotential utifrån ett mobilitetsperspektiv* (Sweco, 2017-03-13)
- *Bjursätragatan, Rågsved, Antikvarisk konsekvensanalys* (Nyréns, 2025-01-17)
- *Ettapp Bjursätragatan, Rågsved, Stockholm, Bullerutredning - detaljplan* (Akustikkonsulten, 2024-10-10)
- *Ekologiutredning Projekt Bjursätragatan inför granskning av detaljplan 2025* (Calluna, 2025-08-26)
- *Dagvattenutredning Bjursätragatan, fullständig dagvattenutredning* (Norconsult, 2025-11-27)
- *Miljöteknisk markundersökning, Fas 2, Bjursätragatan, Rågsved* (WSP, 2022-09-13)
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Bjursätragatan delområde 2 och 12, Rågsved* (WSP, 2025-01-13)
- *Miljöteknisk markundersökning Bävertassen 6 m.fl., Stockholm* (Enrecon, 2022-09-09)
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning Bävertassen 6 m.fl., Stockholm* (Enrecon, 2024-06-27)
- *Markteknisk undersökningsrapport, MUR- Geoteknik, Rågsved, Stockholm, Mjölkboden 4 & Vallhunden 8* (GeoMind, 2022-09-01)
- *Projekterings PM-Geoteknik, Rågsved, Stockholm, Mjölkboden 4 och Vallhunden 8, Geoteknisk utredning* (GeoMind, 2022-09-28)
- *PM – Mjölkboden och Vallhunden, historisk inventering av kemptvättar* (Liljemark Consulting, 2024-05-31)
- *Markteknisk undersökningsrapport, MUR- Geoteknik, Kvarteren B, C och norra delen av D vid Bjursätragatan, Rågsved* (Geogrand, 2024-11-22)
- *Projekterings PM-Geoteknik, Kvarteren B, C och norra delen av D vid Bjursätragatan, Rågsved* (Geogrand, 2024-11-22)

- *Bjursätragatan, kvarter 1, PM Geoteknik (Geoteknologi, 2024-02-26)*
- *Bjursätragatan, kvarter 1, Markteknisk undersökningsrapport (MUR) – Geoteknik (Geoteknologi, 2024-02-26)*
- *PM Bergteknik, Barnbo Bjursätragatan (WSP, 2024-10-15)*
- *PM risk - Nybyggnation av förskola och bostäder (Brandskyddslaget, 2022-03-30)*
- *Riskbedömning, krav avseende nybyggnad av bostäder vid lokal transportled för farligt gods (Optimalt brandskydd, 2024-08-26)*

Övrigt underlag

- *Parkeringssammanställning Bjursätragatan (Stockholms stad)*
- *SVA PM 1 - områdesanalys Rågsved (Stockholms stad, 2020)*
- *SVA PM 2 - effektmål Bjursätragatan (Stockholms stad, 2020)*
- *SVA PM 3 - projektmål Bjursätragatan (Stockholms stad, 2026)*
- *Arkitekturprogram Bjursätragatan (Stockholms stad, 2025)*
- *Beslut om BMP (Stockholms stad, 2025)*

Medverkande

Planen är framtagen av Klara Eklind och Anna Ridder på stadsbyggnadskontoret. Plankartorna har ritats av Sanna Norrby.

Planens syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra för nya bostäder, lokaler för centrumverksamheter och förskola i södra Rågsved. Bebyggelsen ska uppföras med hög arkitektonisk kvalitet genom att de enskilda kvarterens bebyggelse ska anpassas i höjdskala och proportioner till omgivningen. Kvalitén ska uttryckas genom materialval, kulörer och detaljering. Där flera byggnadskvarter tillkommer i närheten av varandra samordnas gestaltningen av dessa för att skapa en ny sammanhållen grupp. Planförslaget syftar även till att stärka Bjursätragatan genom en medveten utformning och programmering av bottenvåningar och förgårdsmark och på så vis bidra till en aktiv och trygg gatumiljö. Bebyggelsen ska uppföras med hänsyn till områdets topografiska förutsättningar och genomföras med hög naturanpassning.

Planläggningen innebär även att offentliga rum i form av natur, park och gata säkerställs. Genom att inkludera icke planlagd mark möjliggörs framtida utveckling och upprustning av mötesplatserna i södra Rågsved. Tre nya elnätstationer möjliggörs som ersättning för en befintlig samt för att möta framtida behov.

Huvuddrag

Planen innebär att ny bebyggelse kan tillkomma på åtta olika platser och möjliggör för cirka 320 nya bostäder i södra Rågsved. Planförslaget omfattar ett stort geografiskt område för att uppnå en långsiktig utveckling med ett tydligt helhetsperspektiv, där enskilda tillägg bidrar till helheten. Framförallt tillkommer ny bebyggelse längs Bjursätragatan men även mot naturreservatet och inom befintlig förskolefastighet Vallflickan 4 intill Rågsveds tunnelbana. Nya byggnader är framförallt flerbostadshus men även radhus möjliggörs.

I planförslaget skapas fler kopplingar mot Rågsveds naturreservat och Perssons betong.

Planprocess

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2014:900).

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet består av nio olika ytor inom sydöstra delen av Rågsved samt delar av Rågdalen. Planområdet utgör totalt ca 4,35 ha och ligger främst längs Bjursätragatan. Ett av områdena ligger i anslutning till Rågsveds naturreservat, kvarter I. En del av Rågdalen och Perssons betong ingår i planområdet.

Planområdet har efter granskning minskats jämfört med granskningsförslaget. Kvarter D med tillhörande lokalgata har utgått och planlaggs i en egen detaljplan (Dnr 2026-10115). Kvarter D innehöll tre nya punkthus med cirka 110 bostäder. De utredningar som tagits fram gäller fortsatt i sin helhet och stadsbyggnadskontorets bedömning är att delningen av detaljplanen inte föranleder ändringar i utredningarnas slutsatser, eftersom hela utredningsområdet ingår i en sammanhållen utveckling av södra Rågsved.

Notera att benämningen av kvarteren har uppdaterats efter samråd.

Plankarta 1:

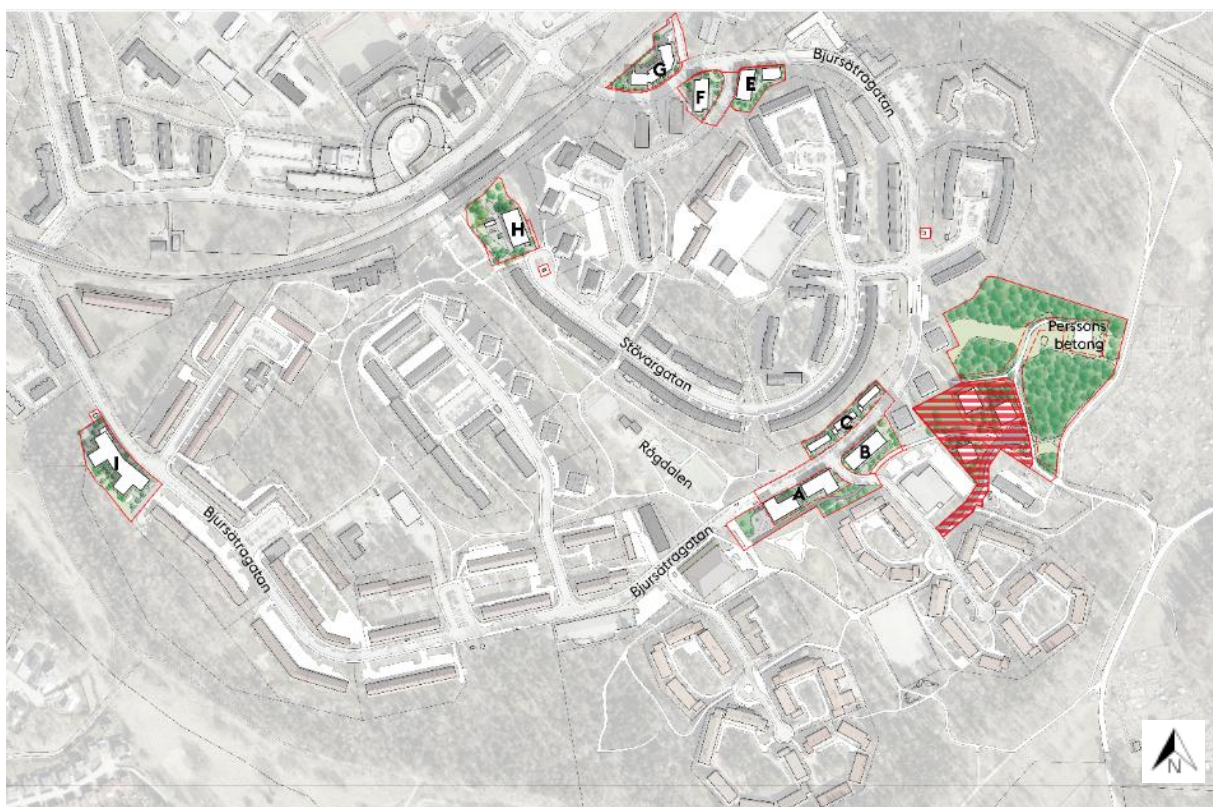
- Kvarter A är tidigare område 1
- Kvarter B är tidigare område 2
- Kvarter C är tidigare område 3
- Kvarter D är tidigare område 5, utgår efter granskning och drivs vidare i egen detaljplan med dnr 2026-10115.
- Kvarter E är tidigare område 9

Plankarta 2:

- Kvarter F är tidigare område 10
- Kvarter G är tidigare område 11
- Kvarter H är tidigare område 12

Plankarta 3:

- Kvarter I är tidigare område 13



Aktuella platser och kvartersbenämningar inom etappen. Tidigare kvarter D är markerad med röd yta och drivs vidare i egen detaljplan (Cedervall Arkitekter).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Hagsätra och Rågsved ut som ett av stadens fyra fokusområden i ytterstaden, där det finns stora stadsutvecklingsmöjligheter. I översiktsplanen anges att Hagsätra och Rågsved kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, parker, kultur och idrottsytor. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Fokus Hagsätra Rågsved ska även bidra med att stärka två av de strategiska sambanden som pekas ut i översiktsplanen; Rågsved-Högdalen-Bandhagen samt Hagsätra-Älvsjö. Sammantaget kan utvecklingen av Hagsätra och Rågsved bidra till en mer jämlik fördelning av stadens kvaliteter och en mer sammanhållen stad.

Fokus Hagsätra Rågsved

Staden bedriver områdesplanering i stadsdelarna Hagsätra och Rågsved genom det förvaltningsövergripande projektet Fokus Hagsätra Rågsved. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM för Fokus Hagsätra Rågsved 2017-06-15 (dnr 2016-05329).

Följande tre övergripande mål ska vara vägledande för allt arbete inom Fokus Hagsätra Rågsved:

1. Hagsätra och Rågsved är levande stadsdelar som utvecklas utifrån lokala förutsättningar
2. Boende och verksamma är delaktiga och engagerade i området
3. Boende och besökare upplever ökad närhet mellan stadsdelarna och omgivningen



De fem etappområdena med preliminära gränser som redovisades i start-PM för Fokus Hagsätra Rågsved, juni 2017. Planområdet ingår i etapp Bjursätragatan (E i kartbilden).

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen pekas tunnelbanestäderna ut som stadsdelar med punkthus kring centrum, flerbostadshus i tre till fyra våningar och småhus i utkanterna. Utvecklingen ska ta tillvara parkstråk och grön karaktär, och nya byggnader bör utformas som en samtida tolkning av platsens förutsättningar i samspel med befintlig bebyggelse, gärna i grupper med en sammanhållen gestaltningsidé.

Detaljplan

Området omfattas av tio olika detaljplaner: P 2000–02812, Pl 93095, Pl 4296, Pl 7515, Pl 4278, P 2008–00241, P 2005–20499, Pl 4442, Pl 5805A. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut. Planerna anger allmänt ändamål, park, gatumark, planterad gård, garage, bostäder, industri och kontor.

Markanvisning

Exploateringsnämnden har fattat följande markanvisningsbeslut för delområden enligt illustrationskartan:

- Kvarter A: Bostadsändamål inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 och Bäverstocken 1 i Rågsved till Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Stockholm AB (2017-10-16)
- Kvarter B och C: Bostadsändamål inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till NRE Sweden AB (2020-11-12)
- Kvarter E: Bostadsändamål inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Sveafastigheter Bostad AB (2020-11-12)
- Kvarter F och G: Bostadsändamål inom fastigheterna Vallhunden 7 och Mjölkboden 4 till SIG Invest AB som ägs av Trianon för Vallhunden Fastighets AB och Fastigheten Stockholm Mjölkboden 4 AB (2019-12-12, förlängdes 2021-12-10)
- Kvarter H: Förskoleändamål inom och intill fastigheten Vallflickan 4 till Sisab (2020-12-17)
- Kvarter I: Bostadsändamål inom och intill fastigheten Bävertassen 6 till VÄB Fastighets AB (2022-04-21)

Riksintressen

Nynäsbanan cirka 800 meter från planområdet är av riksintresse för kommunikationer. Det stora avståndet från planområdet medför att riksintresset inte bedöms påverkas av planarbetet.

Naturreservat

Rågsveds naturreservat omger stadsdelen i sydöst och gränsar mot planområdet vid kvarter I.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 6 december 2022 till 3 februari 2023. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Medborgarkontoret i Rågsved samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Information om samrådet skickades ut med vykort till närboende samt enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsmöte hölls den 12 december 2022 i Nya Rågsveds Folkets Hus där cirka 30 personer närvarade.

Beslut i stadsbyggnadsnämnden efter samråd

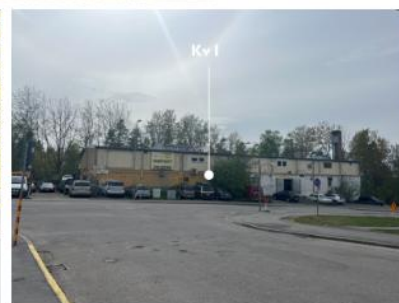
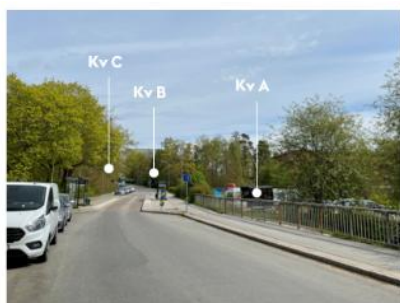
Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 juni 2023, §18, om ställningstagande inför granskning. Kontoret föreslog en bearbetning av bebyggelsens utformning och gestaltning samt att dela detaljplanen i två. Området lämpligt för en idrottshall föreslogs drivas vidare i en egen detaljplan då denna del jämfört med övriga planområdet har olika förutsättningar och tidshorisont för genomförandet. Den del av planområdet som bröts ut föreslogs innehålla en idrottshall och vann laga kraft den 26 augusti 2024 (Dp 2023–01379). Särskilt uttalande från majoriteten berörde kvarter B och I och att dessa bör bearbetas för att minska intrånget i naturmiljön.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till stor del av mindre skogsdungar och bryn med inslag av ädellövträd, gamla tallar och anlagda grönytor med buskar och träd. I planområdet ingår också delar av gatumark och markparkeringar. Perssons betong används idag som park men är inte planlagd.



Bilden visar ungefärlig mark och vegetation inom varje kvarter.

Naturvärden

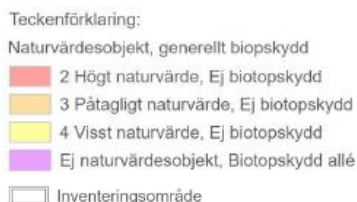
Inom ramen för planarbetet har en ekologiutredning inklusive en naturvärdesinventering, fågelinventering, fladdermusinventering och insektsinventering av vedlevande insekter, konsekvensanalys samt en fördjupad artskyddsutredning tagits fram.

Naturvärdesinventering

Vid naturvärdesinventeringen avgränsades totalt 25 naturvärdesobjekt. Av dessa har fem högt naturvärde, åtta påtagligt naturvärde och tolv visst naturvärde. Naturvärdena är generellt högst närmast Rågsveds naturreservat.

Inventeringen visar förekomst av 33 fågelarter med häckningskriterier, sex fladdermusarter och två kärlväxter som är skyddade arter enligt artskyddsförordningen (2007:845).

Totalt registrerades 177 naturvärdesträd under inventeringen. Utöver det registrerades särskilt skyddsvärda träd inom eller i närheten av kvarter A, H och I. Invid område A finns en biotopskyddad allé.



Kartan visar naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet. Röda ytor är klass 2 – högt naturvärde, orangea ytor är klass 3 – påtagligt naturvärde, gula ytor är klass 4 – visst naturvärde. Lila markeringar är biotopskyddade alléer utan naturvärde. Inventeringsområdet illustreras med vit linje och planområdet illustreras med röd linje (Calluna, 2025).

Fågelinventering

Totalt noterades 37 fågelarter under fågelinventeringen varav 33 med häckningskriterier. Åtta av dem är rödlistade; björktrast, grönfink, grönsångare, kråka, mindre hackspett, rödvingetrast, stare, svartvit flugsnappare. Alla fågelarter omfattas av artskyddsförordningen och fördjupad artskyddsutredning har utförts för rödlistade arter och arter med minskande trend.

Fladdermusinventering

Vid fladdermusinventeringen påträffades sex fladdermusarter: nordfladdermus, större brunfladdermus, dvärgpipistrell, trollpipistrell, vattenfladdermus och mustasch-/taigafladdermus.

Rekreation och friluftsliv

Parkstrukturen i södra Rågsved består av parkområden sammankopplade med ett trafikseparerat gång- och cykelstråk. Parken Rågdalen intill kvarter A utgör en viktig koppling mellan Rågsveds centrum och Rågsveds naturreservat. Från planområdet går flera stigar och gångvägar till Rågsveds naturreservat. I naturreservatet finns goda möjligheter till promenader, löpning, natur- och kulturupplevelser och under vintertid även skidåkning. Strax sydöst om Bjursätragatan, i naturreservatet, ligger Snösätra koloniområde.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet omfattar till största del urberg men även lera och fyllning förekommer inom området.

Ras/skred

I Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) kartvisare för jordskred bedöms det finnas förutsättningar för skred i finkornig jordart intill kvarter A. Enligt geotekniska utredningar bedöms totalstabiliteten som god för kvarter A.

Markradon

SGU:s radonkarta indikerar att det kan finnas höga halter av radon i marken vid kvarter I. Radon kan hittas i kvartsrika bergarter som granit men även moränjordar kan innehålla höga halter radon. För byggnader som uppförs på högradonmark gäller radonsäkert byggnadsutförande och på normalradonmark utförs byggnader radonskyddade.

Ledningar

Inom planområdet finns flera ledningar inom allmän platsmark. Inom kvarter A, B, C och F finns ledningar för fjärrvärme. Inom kvarter F finns även en gasledning samt ledningsrätt för denna. Inom kvarter G finns en sopsugsledning och elledning. Inom kvarter I finns en spillvattenledning tillhörande Stockholm vatten och avlopp. Inom kvarter B finns en dag- och spillvattenledning. Inom kvarter C finns optokablar.

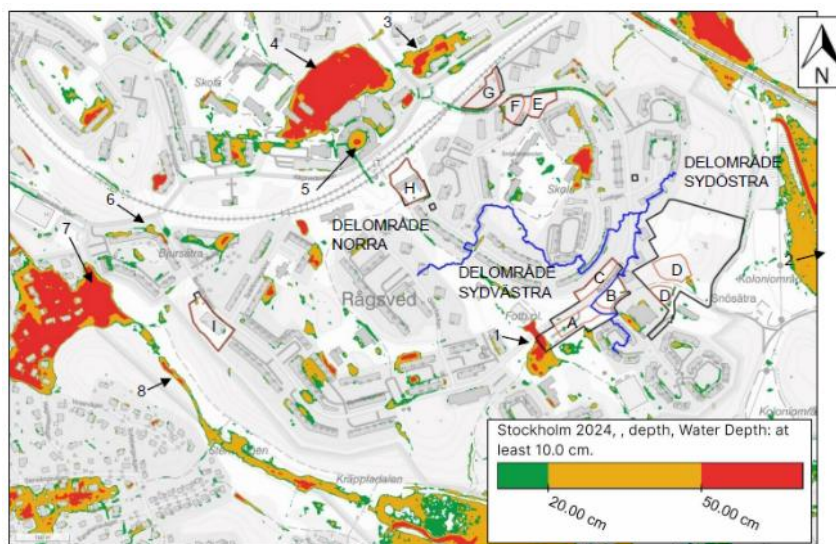
Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Inom planområdet finns ett instängt område i Rågdalen med lågpunkt i gångtunneln under Bjursätragatan. Vatten ansamlas även i parken söder om gångtunneln. Gångtunneln är en viktig passage för ytligt rinnande vatten.

Utanför planområdet finns ett större instängt område, nummer 4 i kartan nedan, med översvämningsrisk vilket omfattar Rågsveds centrum med omnejd samt delar av Hardemogatan. Det instängda området tar vid skyfall emot ytligt tillrinnande vatten från ett ca 50 hektar stort avrinningsområde i vilket de planerade kvarteren E, F, G och H ingår. Från planområdet, längs Bjursätragatan norr om Lurstigen, rinner vatten från planområdet mot det instängda området och passerar de planerade kvarteren E, F och G. Vatten rinner även från det planerade kvarteret H mot samma område.

Väster om planområdet finns ett liknande instängt område, nummer 7 i kartan nedan, vid Bäckdalsvägen och Sickmundsvägen i Huddinge. Detta område tar vid skyfall emot ytligt tillrinnande vatten från ett ca 72 hektar stort avrinningsområde i vilket det planerade kvarteret I ingår.



Stockholms skyfallsmodell redovisar befintliga maxdjup vid ett 100-årsregn. Modellen visar att det finns viss översvämningsproblematik inom planområdet, främst samlas vatten i utpekad GC-tunnel, 1 i figuren (Scalgo, 2024). Planområdesgränser i svart, fastighetsgränser i rött och delavrinningsområdesgränser för allmän platsmark i blått. Kvarter D har utgått ur denna detaljplan (Norconsult, 2025).

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen (SE657041-163174) både vad gäller naturlig och teknisk

avrinning. Enligt VISS (maj 2025) har Magelungen otillfredsställande ekologisk status på grund av övergödning. Dessutom överskrider gränsvärdena för de särskilt förorenade ämnena koppar (Cu) och icke-dioxinlika PCB:er. Magelungen uppnår ej heller god kemisk ytvattenstatus med anledning av att gränsvärdena för perfluoroktansulfonat (PFOS) och tributyltenn (TBT) överskrider, utöver kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) som överskrider överallt.

Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Magelungen är god ekologisk status år 2033 och god kemisk ytvattenstatus år 2027.

För recipienten gäller lokalt åtgärdsprogram för Magelungen och Forsån (2018-16545).

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten enligt lagen om allmänna vattentjänster. VA-huvudman är Stockholm Vatten och Avfall (SVOA).

Dagvatten inom planområdet avleds via ett allmänt duplicerat ledningsnät med utsläppspunkter till Kräppladiket respektive Magelungsdiket vilka båda rinner till Magelungen. SVOA har ett pågående arbete med åtgärder från det lokala åtgärdsprogrammet för Magelungen och Forsån som berör dessa vattendrag.

Möjligheten att infiltrera dagvatten varierar inom planområdet. I uppfyllda områden bedöms möjligheten till infiltration som god medan områden med lera har mer begränsad genomsläpplighet. I områden med berg eller med morän på berg är infiltrationsmöjligheterna mer svårbedömda då de beror på topologi och förekomsten av sprickor i berget, generellt kan dock goda möjligheter till infiltration finnas i sådana områden.

Landskapsbild

Södra Rågsved karaktäriseras av de bebyggda höjderna och obebyggda dalgångarna som skapar höjdskillnader mellan olika delar av området. Området upplevs som grönt och det genomgående parkstråket Rågdalen skapar ett större sammanhängande rum från centrum ner mot Rågsveds naturreservat. Förutom topografin och bebyggelsens förhållande till denna karaktäriseras området av en hög andel bevarad naturmark.

Stadsbild

I byggnadsordningen pekas Rågsved ut som tunnelbanestad. Stadsdelen planerades och byggdes under 1950- och 60-talen utifrån det modernistiska planeringsidealet. Södra Rågsved har en grönskande stadsbild där bebyggelsen är anpassad till terrängen

och samlad i enklaver kring Säterhöjden och Bjursätrahöjden. Husgrupperna är placerade som hus i park, omgivna av sammanhängande grönstråk och skogsmark. Områdets huvudgata, Bjursätragatan, löper som en slinga genom området och korsas av parkstråket RågdaLEN som kopplar samman Rågsveds centrum i norr med naturreservatet i söder.

Längs Bjursätragatan varierar bebyggelsens förhållande till gatan. I väst ligger husen parallellt, medan östra delen präglas av grönska och en blandning av lameller och punkthus med olika utformning av förgårdsmarken. I byggnadsordningen framhålls förgårdsmarkens betydelse samt parkstråkets koppling till omgivande grönstruktur, vilket gör dessa samband viktiga att utveckla. Längs gatan finns också platser som idag saknar vistelsevärden men som har potential att bli mer inbjudande.

Våningshöjden är generellt tre till fyra våningar, med inslag av högre punkthus och skivhus närmare tunnelbanan samt ett fåtal senare tillägg. I byggnadsordningen betonas punkthusens skulpturala roll i stadslandskapet, vilken är viktigt att beakta vid framtida förändringar. Snösätra har en yngre bebyggelse från 1980- och 90-talen som ger en mer sentida prägel.

Framtida kompletteringar bör, enligt byggnadsordningen, utgå från platsens förutsättningar och samspela med befintlig bebyggelse. Nya husgrupper bör ha en sammanhållen gestaltning och ett helhetsperspektiv och ombyggnader bör ta tillvara ursprungliga proportioner, material och detaljer.



Flygbild med Rågsved sett från sydost. Planområde markerat med vitt.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse finns inom kvarter G, H och I. Inom kvarter G ligger en mindre byggnad för avfallshantering. Inom kvarter H ligger idag en förskolebyggnad i en våning. Byggnaden har en träfasad i en gul kulör. Byggnaden bedöms inte ha några kulturhistoriska värden.

Inom kvarter I ligger en industribyggnad i en våning. Byggnaden har en betongstomme och fasad i betongelement med tegelinslag. Byggnaden är gulklassad av stadsmuseet vilket innebär att den har en positiv betydelse för stadsbilden och har ett visst kulturhistoriskt värde.



Bild 1 visar befintlig bebyggelse inom kvarter I. Bild 2 visar befintlig elnätstation intill kvarter I. Bild 3 visar befintlig förskola inom kvarter H. Bild 4 visar befintlig miljöstation inom kvarter G.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen i planområdets närhet är generellt gulklassad enligt Stadsmuseets klassificering vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och har ett visst kulturhistoriskt värde. Ett fåtal fastigheter har bebyggelse som är grönklassad d.v.s. att

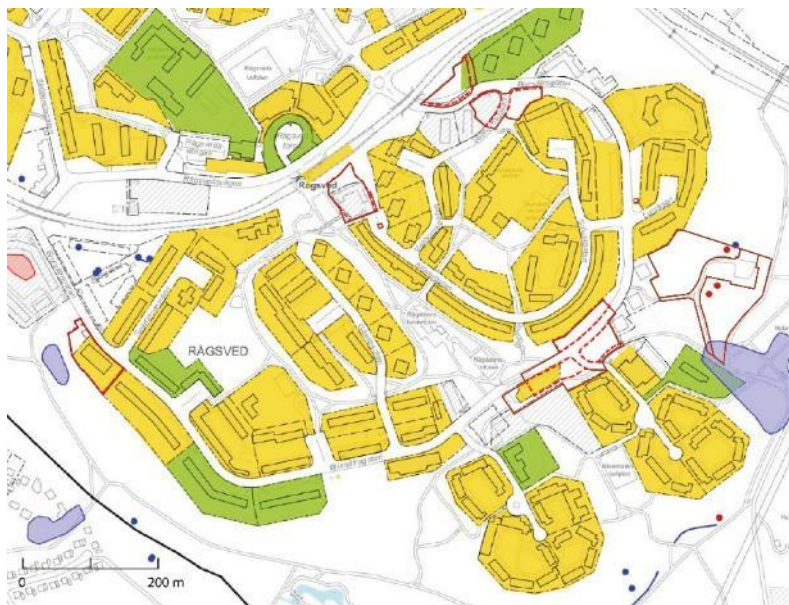
den är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Kulturlandskap

Hagsätra och Rågsveds bebyggelsestruktur är anpassad till de topografiska förutsättningarna. Dessa förutsättningar har även legat till grund för den förindustriella markanvändningen och därför finns det många avläsbara spår från områdets äldre historia och tidigare markanvändning. Den före detta jordbruksmarken finns kvar i form av öppna och låglänta partier som ingår i områdets låglänta dalstråk. Runt dessa finns en del brynzoner med lång kontinuitet som vittnar om äldre övergångar mellan jordbruksmark och höjdryggar med före detta betesmark/skog. Exempelvis var stråket genom Rågdaalen tidigare en skogsstig och Snösätra koloniområde ligger på gammal åkermark tillhörande Snösätra torp.

Fornlämningar

I de södra delarna finns en del fornlämningar som stensättningar. I anslutning till Perssons betong finns en lämning av en torptomt, delvis bebyggd. Markeringen (blåfärgat område) i kartan nedan ligger enligt information från länsstyrelsen något längre söderut och påverkas inte av planförslaget.



Kulturhistoriska värden samt fornlämningar i området. Gulmarkerade fastigheter innebär bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och har ett visst kulturhistoriskt värde. Grönmarkerade fastigheter har som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Röd linje markerar planområdet, streckad röd linje är föreslagna kvartersgränser inom de större delområdena.

Offentlig service

Skola och förskola

I Södra Rågsved finns sex kommunala förskolor och grundskolan Snösätraskolan (F-6) med cirka 300 elever. Högstadium finns i Hagsätraskolan.

Sjukvård

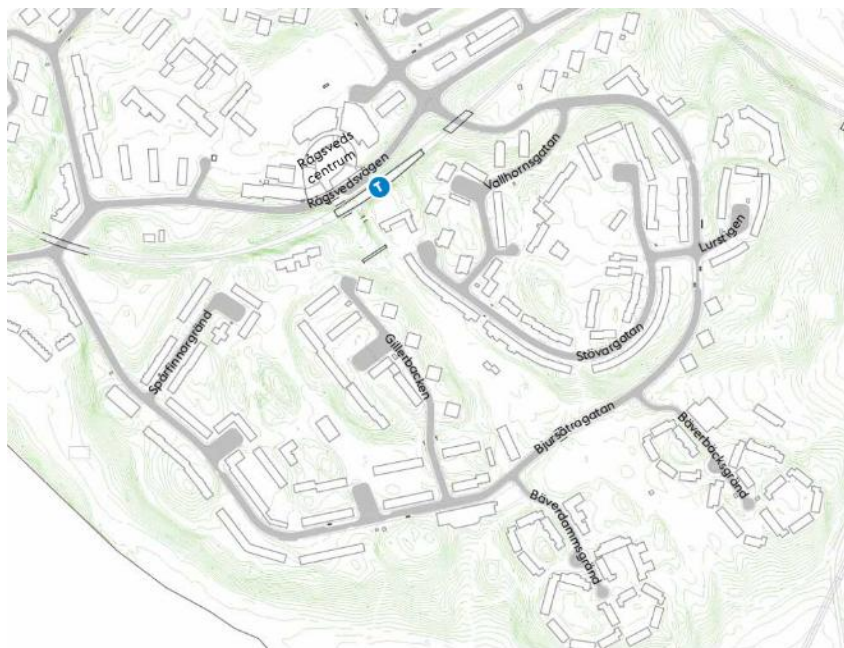
Vid Rågsveds centrum som ligger cirka 400 meter från planområdet finns vårdcentral.

Kommersiell service

I Rågsved centrum finns tillgång till handel och service. Mot bakgrund av centrumets ringa storlek är utbudet trots allt relativt varierat. Det finns cirka tretton aktörer inom handel, service, café- och restaurangverksamheter. Vidare angränsar Rågsved till Högdalen som har ett stort serviceutbud.

Gator och trafik

Gatunät



Gatunätet i södra Rågsved.

Bjursätragatan, som ligger i och i anslutning till planområdet, är en lokalgata som leder trafik från Rågsveds centrum och Huddingevägen. Bjursätragatan har olika karaktär och är glest bebyggd. Från Bjursätragatan ansluter flera återvändsgator som försörjer bostadskvarteren, bland annat Bäverdammsgränd och Bäverbäcksgränd. Under Bjursätragatan finns det en planskild koppling mellan norra och södra delen av parken Rågdalen. Hastigheten på Bjursätragatan är 30 kilometer i timmen.

Gång- och cykeltrafik

Cykeltrafik sker på gång- och cykelbanor genom grönområden samt i blandtrafik på områdets gator. Gångstråk finns utmed gatorna och i ett mer finmaskigt nät genom parkmark.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i närheten av Rågsveds tunnelbanestation som är näst sista stationen för tunnelbanans gröna linje 19.

Tunnelbanan avgår i tiominutersintervaller i högtrafik och har en restid till Stockholm central på 23 minuter. Den kommande tunnelbaneutbyggnaden möjliggör för en ökad turtäthet.

Övrig kollektivtrafik utgörs av busstrafik längs med Bjursätragatan där linje 744 trafikerar mellan Gladö Kvarn och Högdalens T-Bana. Från Rågsveds centrum avgår linje 143 som trafikerar mellan Älvsjö och Hökarängen, linje 172 som trafikerar mellan Hallunda centrum och Skarpnäck samt linje 195 som utgör nattbuss till och från Stockholm central.

Bilparkering

Bilparkering finns i form av kantstensparkering längs med Bjursätragatan och inom anslutande säckgator. Inom bostadsfastigheter erbjuds privat boendeparkering.

Tillgänglighet

På grund av de topografiska förutsättningarna finns det delar av Bjursätragatan där dagens tillgänglighetskrav om fem procent lutning inte kan uppfyllas för gång-, cykel- och biltrafik.

Social hållbarhet

Enligt framtagna områdesanalys SVA-PM Områdesanalys (2020) är sjukskrivningstalen högre och utbildningsnivån, medellivslängden, medelinkomsten och valdeltagandet i Rågsved är lägre än genomsnittet i Stockholm. Utifrån statistik om lägenhetsfördelningen i Rågsved framgår att stadsdelen behöver kompletteras med framförallt stora lägenheter.

Det finns ett behov av samlingsplatser för ungdomar och unga vuxna i Rågsved, både inomhus och utomhus. Det finns även ett aktivt och rikt civilsamhälle och skapandet av större neutrala samlingsplatser skulle kunna stärka samverkan inom det civila samhället och förutsättningarna för kultur och evenemang att växa.

Störningar och risker

Förorenad mark

Föroreningssituationen inom planområdet har kartlagts i tre miljötekniska undersökningar samt kompletterande utredningar

efter samråd för kvarter B, F, G, H och I. En kompletterande bedömning gällande bly har gjorts för kvarter E. För kvarter A, C, E, planerad park- och naturmark samt inom föreslagen allmän plats, GATA, bedöms risken för negativ påverkan på människors hälsa och miljö som låg utan åtgärder. Ställvis har ämnen i mark med halter överstigande tillämpbara riktvärden för den kommande markanvändningen påvisats. Avhjälpande åtgärder avseende dessa genomförs i samband med planerad byggnation, se rubrik *Förorenad mark* under avsnittet *Konsekvenser* på sida 78.



Kartan visar påträffade markföroreningar symboliserade med röda trianglar inom planområdet.

Provtagningar i den kompletterade utredningen (WSP, 2024) samt utredningen från 2022 (WSP) för kvarter B påvisar halter över tillämpliga *storstadsspecifika riktvärden* (SSRV) för den kommande markanvändningen i tre av totalt sju analyserade prover för ytlig jord. Riktvärdesöverstigande halter utgörs av PAH-M, PAH-H och arsenik. För ämnena PAH-M och PAH-H överskrider medelhalter SSRV i ytlig jord. För arsenik överskrider ej medelhalter SSRV. För övriga ämnen och i djupare jordlager underskrids analyserade halter SSRV.

Inom kvarter H visar den kompletterande utredningen (WSP, 2024) att SSRV riktvärden för förskola för genomsläpplig jord

överskrids i två av sju analyserade prover. Ämnen som överskrider SSRV utgörs av bly i båda punkterna (upp till 2 gånger SSRV) och i en av punkterna koppar (2,25 gånger SSRV).

Medel- och medianvärden för bly och koppar understiger SSRV. Det ska dock beaktas att de storstadsspecifika riktvärdena avser medelvärden över ett område och samtliga medelvärden understiger SSRV för området.

Inom kvarter E visar den kompletterande utredningen (WSP, 2024) att en provpunkt marginellt överstiger SSRV för bly.

Inom kvarter F har kobolt över riktvärde för KM påvisats i en provpunkt (0,5–1 m). Inom kvarter G har jordprover påvisat barium och kobolt i en provpunkt (0–0,5m) över riktvärde för KM (Geomind, 2022). För kvarteren bedöms det inte föreligga någon risk för klorerande lösningsmedel (Liljemark, 2024).

Inom kvarter I påträffades halter över SSRV för PAH H i två provgropar och arsenik i en provgrop. I fyra provgropar påvisas bly, alifater > C16-C35 och PAH H i fyllnadsmassorna i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för *känslig markanvändning* (KM). I en provgrop påvisas en arsenikhalt över Naturvårdsverkets generella riktvärde för en *mindre känslig markanvändning* (MKM) (Enrecon, 2022). Den kompletterande utredningen efter samråd för kvarter I visar att det inte finns någon exponeringsrisk via inandning av ångor för människor i dagsläget eller i framtiden avseende klorerade lösningsmedel och oljeföroreningar inom kvarter I (Enrecon, 2024).

Buller, vibrationer och stomljud

Den primära bullerkällan inom området är trafikbuller från Bjursätragatan där ljudnivån enligt stadens bullerkarta är cirka 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå. För områdena närmare tunnelbanan tillkommer stomljud och vibrationer.



Utsnitt från miljöförvaltningens bullerkarta från 2022.

Risk

Intill Rågsvedsvägen, cirka 120 meter från kvarter G, finns en drivmedelsstation dit transporter med farligt gods leds. Risk för urspårning eller att ett tunnelbanetåg skulle börja brinna i närheten av bebyggelse och människor har identifierats som en annan riskkälla för planområdet.

Planförslag

Stadsbyggnadsstrategier för fokusområdet

Inom Fokus Hagsätra Rågsved har ett antal övergripande stadsbyggnadsstrategier formulerats.

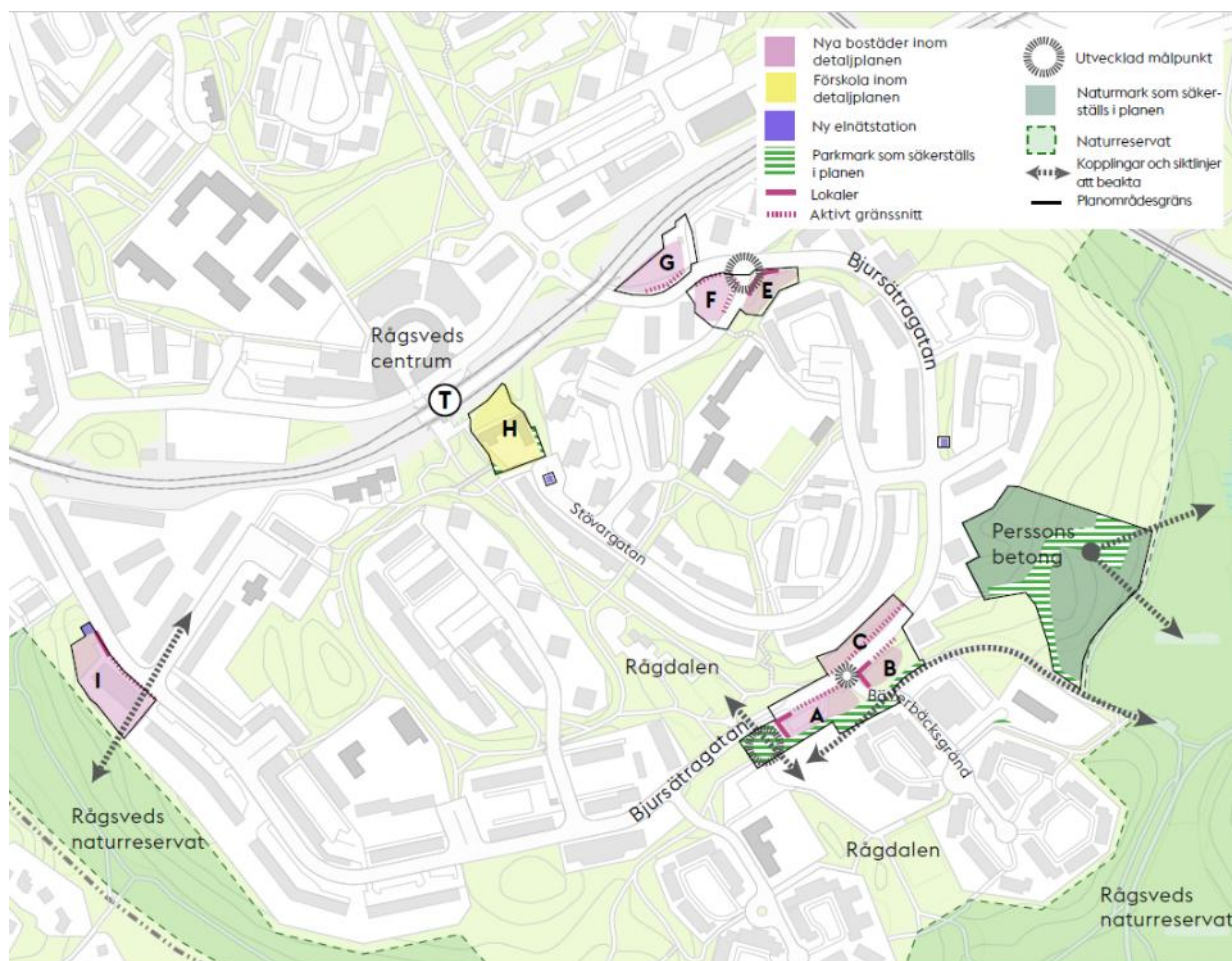
De tre huvudsakliga stadsbyggnadsstrategierna är:

- Hålla samman och utveckla inifrån
- Koppla ihop och utveckla högkvalitativa offentliga rum
- Utforma sammanhängande och platsspecifika tillägg

Implementering av stadsbyggnadsstrategier

Stadsbyggnadsstrategierna för Fokus Hagsätra Rågsved har varit utgångspunkter för planförslagets utformning.

Planförslaget omfattar ett stort geografiskt område för att uppnå en långsiktig utveckling med ett tydligt helhetsperspektiv, där enskilda tillägg bidrar till helheten.



Schematisk karta över planområdet samt viktiga utgångspunkter och innehåll i detaljplanen.

Korsningen Bjursätragatan – Rågdalen förstärks i planförslaget. Den planskilda korsningen under Bjursätragatan bevaras samtidigt som ytterligare en koppling skapas mellan gatan och Rågdalens norra del. Bebyggelsens placering i kvarter A mot parken syftar till att skapa ett sammanhängande parkstråk i nordsydlig riktning, så att norra och södra Rågdalen fortsatt ska kunna mötas i ett grönt sammanhang på bägge sidor av Bjursätragatan. Placeringen av bebyggelsen bidrar också till en tydlig rumslig avgränsning mot en ny platsbildning i parken. För att bevara släppet och den visuella kopplingen mellan södra Rågdalen är bebyggelsen placerad österut. En lokal i bottenvåningen bidrar med en ny målpunkt som ytterligare kan förstärka platsbildningen och bidra till en ökad upplevd trygghet i mötet mellan PARK och GATA.

Planförslaget innebär att mark som idag är planlagd som kvartersmark övergår till parkmark i den del av Rågdalen som ligger närmast kvarter A. Genom att planlägga för PARK möjliggörs upprustningar och utveckling av de allmänna ytorna. Exploateringskontoret planerar att genomföra upprustningar i

samband med genomförandet av detaljplanen, bland annat en plaskdamm i RågdaLEN.

Längs Bjursätragatan tillkommer bebyggelse på ett antal platser. Generellt placeras bebyggelsen med förgårdsmark som utformas sammanhållet för byggnader i närheten av varandra. Bebyggelsen mot Bjursätragatan utformas för att skapa ett aktivt gränssnitt mot gatan genom entrépartier som är omhändertagna, uppglasade och välkomnande och med en i huvudsak grön förgårdsmark. Att förgårdsmark mot GATA i huvudsak ska vara grön regleras i plankartan. Där flera nya kvarter tillkommer säkerställer planen också att gestaltningen av byggnaderna hålls samman. I strategiska lägen säkerställs att lokaler för centrumändamål tillkommer.

Arkitekturprogram

Till detaljplanen finns ett arkitekturprogram framtaget. I arkitekturprogrammet beskrivs den övergripande arkitektoniska idén liksom enskilda bebyggelseförslag mer ingående.

Arkitekturprogrammet är ett komplement till detaljplanen som visar på en överenskommen ambitionsnivå inför projektets fortsatta bearbetning. Byggnader utformas i huvudsak i enlighet med illustrationer och gestaltungsprinciper i arkitekturprogrammet.

Bebyggelseförslaget i korthet



Illustrationsplan som visar hela planområdet i färg. Linjer A-A och B-B visar läge för redovisade sektioner (Cedervall Arkitekter).

Planförslaget innehåller nio kvarter och omfattar bostadsändamål (B), centrumändamål (C1 och C2), förskola (S1) och tre elnätstationer (E1). Parenteserna anger beteckningar för föreslagen användning i plankartan. Utöver dessa regleras allmän plats för GATA, PARK och NATUR.

Genom planläggningen kan cirka 320 nya bostäder tillkomma inom området. Planförslaget innebär också att den befintliga förskolan på Stövargatan, Rågen, kan ersättas med en ny förskolebyggnad som möjliggör två tillkommande avdelningar.

Den nya bebyggelsen ligger framför allt längs med Bjursätragatan. Kvarter H, som innehåller förskolan Rågen, ligger nära tunnelbaneentrén.

Planförslaget innebär att park som är icke planlagd men som används som PARK eller NATUR också får den användningen.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

En utgångspunkt för att uppnå fokusområdets stadsbyggnadsstrategier är att bebyggelsen utformas utifrån en tydlig arkitektonisk idé och med hög ambitionsnivå. I plankartan styrs gestaltningen av ett antal byggnadselement, så att bebyggelsen lever upp till syftet med planen, som bland annat är att byggnaderna ska uppföras med en hög arkitektonisk kvalitet.



Sektion B-B (se illustrationsplan på s. 27) genom Rågsved från väst till öst. Tillkommande bebyggelse i färg.

Volymer, tak och balkonger

Generellt regleras volymer genom höjdbestämmelser. Takens utformning varierar för olika kvarter och ansluter till intilliggande bebyggelse. Bestämmelse om taklutning regleras på plankartan där sadeltak föreslås. Tekniska anläggningar på tak får anordnas till högst 1,0 meter utöver angivennockhöjd och ska placeras minst 2,0 indragna från fasadliv om inget annat anges i plankartan. Där inget annat anges i plankartan får balkonger högst kraga ut 1,5 meter från fasadliv med en lägsta fri höjd om 3 meter från marknivå. Balkonger får glasas in om inget annat anges och ska då göras som en enhetlig del av byggnadens gestaltning och utföras med ett ramlöst system.

Bottenvåningar

Bottenvåningarna ska bidra med ett aktivt gränssnitt mot gaturummen med entrépartier som är omhändertagna, uppglasade och välkomnande. I plankartan regleras att huvudentréer ska placeras mot GATA om inget annat anges. Plankartan reglerar också att bottenvåningarna i de flesta kvarter ska utformas med ett från resten av fasaden avvikande material eller materialhantering för att bidra till en varierad stadsmiljö.

Hantering av bottenvåningar styrs i bestämmelse **f1**, **f3** och **f8**.

Lokaler för centrumändamål placeras i hörnlägen med god exponering och där gatan behöver extra aktivering.

Centrumändamål säkerställs med bestämmelse **C1** och där extra aktivering av gatan krävs regleras även och andel uppglasning för att möjliggöra visuell kontakt och bidra till en tryggare utemiljö.

Detta regleras med bestämmelse **f7**.

Förgårdsmark och gårdar

Bebyggelsen placeras generellt indragen från gatan. Som utgångspunkt ska förgårdsmarken möta gatans nivå, likt den gör i befintliga kvarter, för att uppnå ett aktivt möte med gatan. Där det inte är möjligt terrasseras förgårdsmarken mot gatan. Där terrassering mot gata eller allmän plats är nödvändig ska det ske med omsorg. Stödmurarnas höjd regleras i plankartan (**n2**) för att kontakten till gatan ska bestå samt för att åstadkomma en så varsam landskapshantering som möjligt. I plankartan regleras att förgårdsmark mot gata i huvudsak ska utformas med växtlighet.

Flera kvarter landar i en varierad topografi. Utgångspunkten är att marken ska återfyllas efter genomförande. I planen regleras därför markhöjder på flera ställen samt att marknivå ska möta marknivå för angränsande mark och berg (**n3**). Alla gårdar möjliggör gemensamma vistelseytor för boende i kvarteren. Plankartan säkerställer att all underbyggd mark får byggas under med planterbart bjälklag.

Material och kulör

För alla byggnader gäller utformningsbestämmelser om material. För vissa kvarter gäller även utformningsbestämmelser om kulör, för att de ska ansluta till omgivande bebyggelse samt för att föreslagna byggnader som placeras nära varandra ska upplevas som en sammanhållen bebyggelsegrupp.

Bebyggelsegruppen i korsningen Bjursätragatan –

Bäverbäcksgård (kv. A-C) föreslås få en gemensam gestaltning genom att antingen utföras helt eller i huvudsak med träfasad vilket säkerställs med bestämmelse **f1**.

Bebyggelsegruppen Bjursätragatan – Vallhornsgatan (kv. E-G) föreslås få en gemensam gestaltning genom att utföras med fasad i tegel eller puts i ljusa och varma kulörer vilket regleras med bestämmelse **f3**. Förskolebebyggelsen i kvarter H tillåts ha fasad i trä, skivmaterial eller puts i grön färg. Kvarter I, som inte ingår i en tillkommande bebyggelsegrupp, ska utformas i puts i varma jordiga eller gröna kulörer för att ansluta till kringliggande befintlig bebyggelse. Detta regleras med bestämmelse **f6**.



Träpanel



Puts i ljusa och varma kulörer och tegel

Puts, målad betong och skivmaterial



Sten och betong

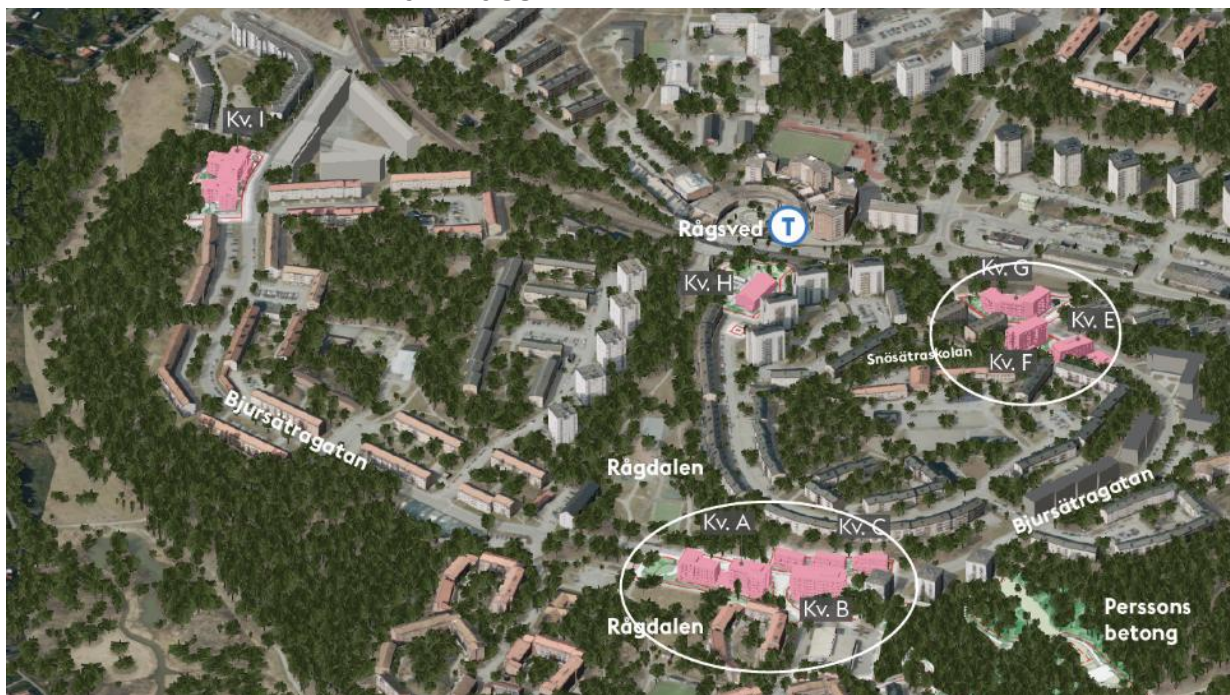
Föreslagen kulör- och materialpalett för samtliga kvarter.

Omgivande miljö, park, gaturum

I samband med genomförandet av detaljplanen planerar exploateringskontoret att utveckla Rågdalen. Området har värdefulla ekologiska kvaliteter, som stärks ytterligare genom att grönytor och blommande växtmaterial främjas och hårdgjorda ytor utförs genomsläppliga. Torra respektive fuktiga planteringar anläggs utifrån de topografiska förutsättningarna med växtval som främjar biologisk mångfald.

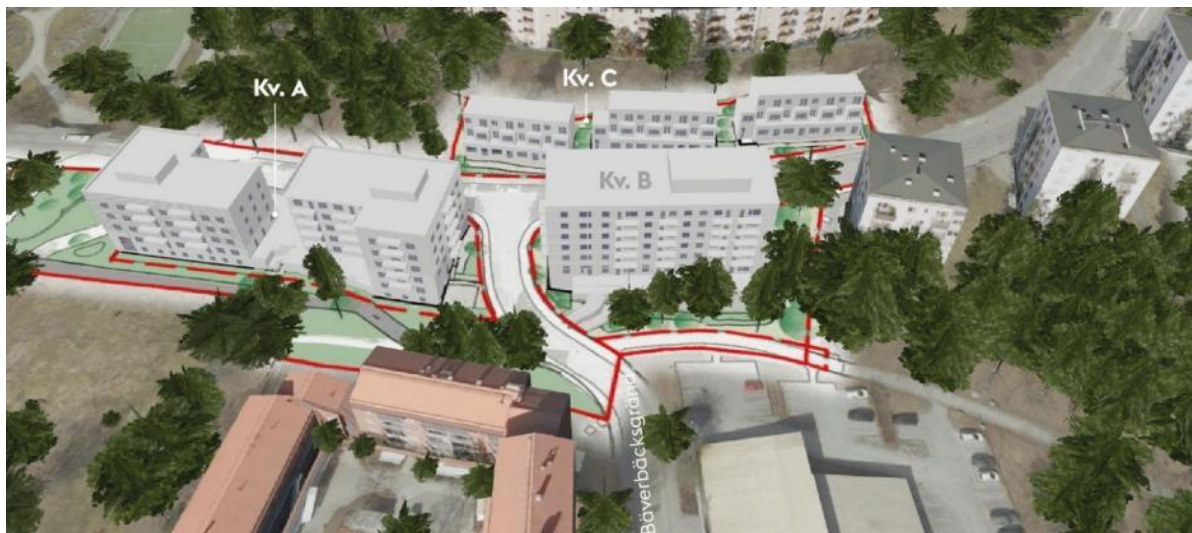
Det formmässiga konceptet för gestaltningen tar avstamp i två olika historiska lager som är synliga på platsen idag – odlingslandskapet och den modernistiska parken. Lagerna ska vara fortsatt läsbara men kompletteras med ett samtida lager av formgivna platser. Tilläggen har ett enkelt modernistiskt formspråk med robusta material såsom granit och smide samt en nedtonad färgsättning. Utemiljön utformas för att på bästa sätt vända sig till alla medborgare och utgöra en tillåtande, tillgänglig och trygg plats.

Ny bebyggelse



Flygvy över planförslaget sett från Rågsveds naturreservat. Tillkommande bebyggelse i rosa. Vyn visar bebyggelsegrupp A-C, E-G samt H och I.

Komplettering längs Bjursätragatan vid Rågdalen (kv. A-C)
Centralt i södra Rågsved, vid skärningspunkten Bjursätragatan-Rågdalen och i slutningen mellan Bäverbäcksgränd och Perssons betong föreslås nya byggnader uppföras inom fyra olika kvarter. Bebyggelsen i kvarter A består av två L-formade byggnader som i skala påminner om Rågsveds lameller. Öster om kvarter A på andra sidan Bäverbäcksgränd i kvarter B föreslås en lamellbyggnad som tar avstamp i de befintliga punkthusens längs Bjursätragatans skala och rytm. På andra sidan gatan i kvarter C föreslås nya radhus tillkomma.

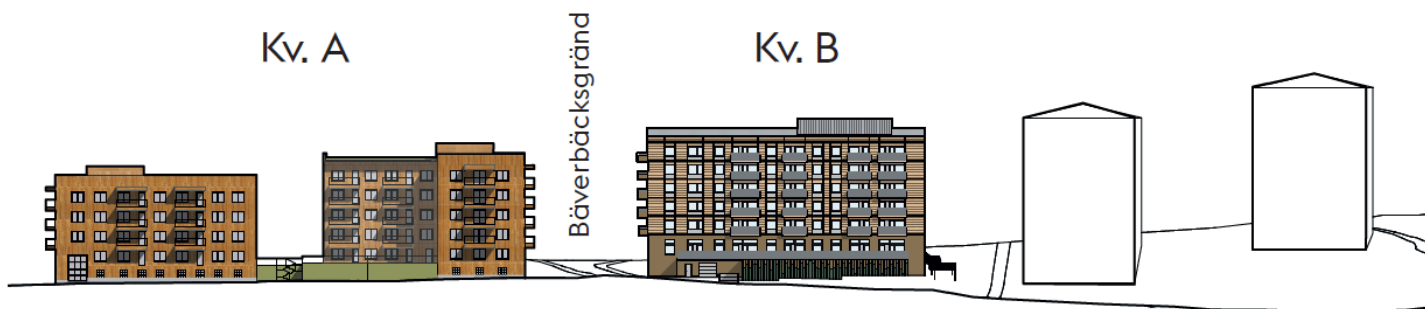


Vy över tillkommande bebyggelse i kvarter A, B, C vid Rågdalen. Föreslagna byggnader är vita.

Val av typologi och byggnadshöjd syftar särskilt till att framhäva topografin och Bjursätragatans lutning. Siktlinjer genom kvarteren skapar kontakt mellan gatan och Rågdalen. Den nya bebyggelsen i kvarter A där en lokal säkerställs i ena hörnet bidrar till att skapa en stadga och avgränsning av parkrummet och tydliggör Rågdalen som den viktigaste mötesplatsen i södra Rågsved.



Gatuelevation mot nordväst. Kvarter B i mitten och kvarter A till höger. Nya byggnader i färg och befintliga hus i vitt (AART arkitekter).



Föreslagen bebyggelse mot GC-stråk. Kvarter A, kvarter B och befintliga punkthus (AART arkitekter).



Kvarter A, B och C ska följa ett gemensamt gestaltungsgrepp. Alla fyra kvarter utförs med träfasad för att skapa en sammanhängande grupp. Genom inslag av betong och puts i bottenvåningarna mot Bjursätragatan och i detaljer kan upplevelsen av en gemensam gestaltning öka ytterligare. För att förstärka viktiga lägen placeras lokaler mot Rågdalen samt i korsningen Bjursätragatan – Bäverbäcksgård.



Vy längs Bjursätragatan norrut förbi kvarter A, B och C med lokal i bottenvåning på kvarter B i korsningen Bjursätragatan-Bäverbäcksgränd (AART arkitekter).

Lokalerna ska bidra till att stärka gatan genom sitt innehåll och sin utformning. Vid lokalen mot Rågdaalen i kvarter A föreslås en platsbildning där verksamheten i huset kan spilla över i parken, till exempel genom en uteservering.

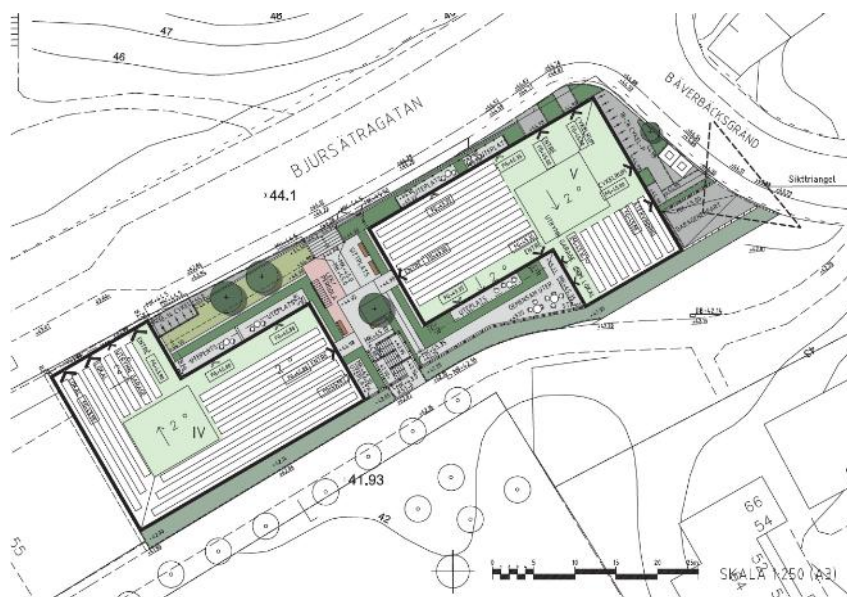
Placering av bebyggelsen inom kvarter A och B har anpassats till den befintliga gång- och cykelvägens sträckning som en viktig entré till Rågsveds naturreservat och Perssons betong. Gång- och cykelvägen ska upplevas som trygg, offentlig och tillgänglig. Fönster i kvarter A:s bottenvåning längs gång- och cykelvägen (f8) och terrassering av högre nivåskillnader i kvarter B ska bidra till detta.



Kvarter A

Genom att kanta Bjursätragatan med byggnader inom kvarteret bidrar bebyggelsen till den nya årsringen och att levandegöra gatan. Kvarteret bidrar även till att tydliggöra gränsen mot dalgången och synliggöra parken Rågdaalens fortsättning. Invid byggnaden möjliggörs en ny entré från gatan till parken och i mötet föreslås en lokal för centrumändamål som kan bidra till en ny målpunkt i parkstråket.

Kvarteret föreslås bebyggas med två spegelvända L-formade lameller i fyra och fem våningar med garage under byggnaderna.



Situationsplan (Brunnberg och Forshed).

Området ligger i mötet mellan Bjursätragatan och Rågdalen. Kvarteret ansluter till det befintliga bebyggelsemönstret genom att följa topografin och låta byggnadshöjden trappa ner mot Rågdalen. Genom släppet mellan de två byggnadsvolymlerna skapas siktlinjer från parken upp mot Bjursätragatan och Snösätraskolans höjd.



Fasader mot Bjursätragatan (Brunnberg och Forshed).

Byggnadernas placering möjliggör ett fortsatt öppet parkstråk och parkentré från Rågdalens norra del. Med anledning av sin framträdande roll i parkrummet gestaltas kvarteret utan baksidor. Fasader mot PARK såväl som GATA behandlas som huvudfasader.



Vy 1: Kvarterets möte med parken sett norrut från Rågdalen mot Bjursätragatan (Brunnberg och Forshed).

Kvarteret möter gatan med förgårdsmark som genom sin utformning tydligt avgränsar privata terrasser från gatan. Förgårdsmarken ska i huvudsak vara grön för att bidra med grönska till gatan. Det är viktigt eftersom den obebyggda ytan inom fastigheten inte möjliggör lika mycket bevarad grönska intill bebyggelsen som bebyggelsen i Rågsved traditionellt har haft. Plankartan reglerar att stödmurar och terrasser till en högsta höjd om en meter får finnas genom **n2**. Lokalfunktionen säkerställs genom planbestämmelse om centrumändamål (**C1**) och utformningen genom reglering av rumshöjd och andel uppglasning (**f7**).



Vy 2: Kvarter A längs Bjursätragatan med lokal vid busshållplats och platsbildning i Rågdalen. Bebyggelsen i kvarter B i bakgrunden (Brunnberg och Forshed).

Gestaltning, material och kulör

Kvarterets fasad ska utföras i trä, vilket styrs genom bestämmelse **f1**. Kvarterets gavel mot Bjursätragatan accentueras med bottenvåning i avvikande material, förslagsvis ofärgad betong med infällda slitsar av betongglas eller betong med vertikal relief. Att bottenvåningen får utföras i puts eller betong styrs med bestämmelse **f1**. Bestämmelse **f8** reglerar att fönster ska finnas i bottenvåningen mot parken. Fönster, dörrar och räcken föreslås ges en tegelröd kulör. Tekniska utrymmen på taken får inte vara för framträdande och placering samt omfattning av dessa styrs genom planbestämmelse **f12**.



Kvarter B

Kvarter B föreslås bebyggas med en lamell i sex våningar mot Bjursätragatan. Lamellen har en underbyggd gård med garage under gården. Infart till garaget sker från Bäverbäcksgård. Genom planen möjliggörs en lokal i byggnaden (**C2**). Kopplingen och siktlinjen mellan Bjursätragatan och Bäverbäcksgård bevaras.



Situationsplan (AART arkitekter).

Gårdens utformning

Kvarterets gemensamma gård är begränsad till ytan och föreslås utformas med en terrasserad landskapsbehandling med riklig växtlighet. Genom planbestämmelsen **n4** säkerställs terrasseringen av gården mot parkstråket. Längs cykelbanan och det gröna stråk som löper mellan Rågdalen och naturreservatet föreslås nyplanteringar, som delvis kan kompensera för fällning av träd inom fastigheten.



Vy 1: Från Bäverbäcksgränd norrut. Kvarter A syns till vänster om byggnaden inom kvarter B (AART arkitekter).

Gestaltning, material och kulör

Kvarterets fasader ska utföras i trä vilket regleras med planbestämmelse **f1**. Kvarteret stärker gaturummet genom sin skala och sitt uttryck samt med bearbetad förgårdsmark och entréer som vänder sig mot gatan. Tekniska utrymmen på taket får inte vara för framträdande och placering och omfattning av dessa styrs genom planbestämmelse **f12**. På fasad mot befintligt bostadshus inom Ostkammaren 4 reglerar plankartan att utkragande balkonger inte får uppföras genom **f19**.



Kvarter C

Kvarter C föreslås bebyggas med radhus uppdelade i tre byggnader om fyra radhus vardera. Radhusen uppförs i tre våningar och placeras in i slänten. Radhusens mindre fotavtryck möjliggör för grönska mellan dem och befintlig lamell ovanför.



Situationsplan (AART arkitekter).

Bottenvåningen på bebyggelsen inom kvarter C kan utgöras av mindre separata lägenheter, alternativt en uthyrningsdel till radhusen, med egna entréer och uteplatser direkt mot gatan. Även mot slänten bakom föreslås enskilda uteplatser ordnas.

Gårdens utformning

De gemensamma ytorna mellan radhusgrupperna föreslås i huvudsak nyttjas som entrézoner med cykelparkering och planteringar. I släppen skapas dels en yta i gatunivå samt en bakomliggande högre del. Här kan också hissar placeras för att möjliggöra tillgänglighet till den andra våningen, där entréer och uteplatser placeras till respektive radhus föreslås.

Förgårdsmarken utförs terrasserad med stödmurar.

Genom **n5** säkerställs att terrasserna kan rampas upp till 1,5 meter från omgivande marknivå och genom **n6** möjliggörs stödmurar för att hålla upp den högre gårdsnivån. Marken runt

om byggnaderna ska återfyllas och ansluta i nivå till omgivande mark. Detta styrs genom angivna markhöjder och bestämmelse **n3**.



Fasad (1) mot sydost: Radhusen inom kvarter C mot Bjursätragatan (AART arkitekter).

Gestaltning, material och kulör

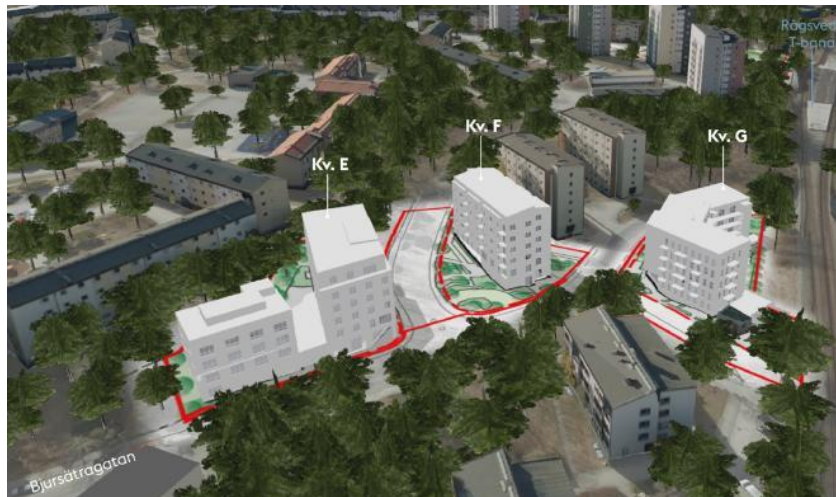
Radhusen inom kvarter C stärker tillsammans med kvarter A och B gaturummet genom en varierad skala och ett varierat uttryck samt med bearbetad förgårdsmark. Avgränsning av radhusen görs genom en varierad fasadlinje mot gatan genom burspråk på våning två. Utformningen säkerställs i plankartan genom bestämmelse **f11** som anger hur stor del av byggrätten som får utnyttjas inom den yta där burspråk medges samt reglerar att de två översta våningarna ska placeras med indrag om minst 2,5 meter. Radhusens fasader ska utföras i trä och bottenvåningarna i radhusen föreslås utföras putsade, med detaljer av trä samt plåt i grå kulör. Fasadmaterial regleras med planbestämmelse **f1**.



Vy 1: Bjursätragatan söderut. Bebyggelsen i kvarter C till höger och bebyggelsen i kvarter B till vänster i bild. Bebyggelsen i kvarter A i bakgrunden (AART arkitekter).

Komplettering längs Bjursätragatan vid korsningen
Vallhornsgatan (kv. E-G)

De nya byggnaderna inom kvarter E, F och G skapar ett nytt
sammanhållet tillägg vid Bjursätragatans nordvästra entré och
bidrar till att ge gatan stadga som stadsrum.



*Vy över tillkommande bebyggelse i kvarter E, F och G. Tillkommande
bebyggelse i vitt.*

Inom kvarter E och F tar byggnaderna avstamp i skivhusen inom
intilliggande fastigheter Vallhunden 7 och 8 sett till skala och
höjd. Kvarter G kompletteras med en ny typologi för platsen vars
uttryck utgår från lamellhusen runt om i Rågsved. Kvarter E, F
och G ges en sammanhållen karaktär med markerade
bottenvåningar och entréer som vänder sig mot och stärker gatan.
Byggnadernas fasadmateriell och detaljering i bottenvåning ska
koppla byggnaderna till varandra och omgivande bebyggelse.

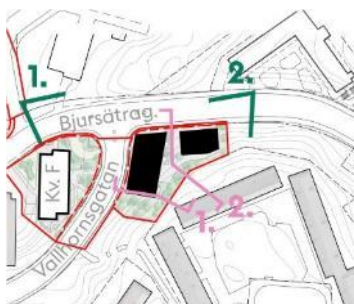
För att uppnå ett sammanhållet uttryck ska alla byggnaderna
utföras i tegel eller puts i ljusa och varma kulörer vilket regleras
med bestämmelse **f3**.



Vy 2: Kvarter F och G sett från spårområdet. Kvarter E i vänstra delen av bilden (LuMe och White Arkitekter).



Kvarter F (till vänster) och kvarter E (till höger) sett från Vallhornsgatan (White och LuMe Arkitekter).



Kvarter E

Inom kvarteret föreslås bebyggelse i fyra till sex våningar. Kvarteret är uppdelat i två separata byggnadskroppar varav den högre placeras med fasad längs Vallhornsgatan och den lägre med fasad längs Bjursåtravägen. Byggnaderna knyts ihop genom en låg länkbyggnad i en våning som placeras indragen från gatan. Lamellen längs Vallhornsgatan placeras inskjuten i slänten och repeterar omgivande byggnadernas orientering, skala och takfotshöjd. Den översta våningen i den högre byggnaden ska dras in minst en meter från gatan för byggnadshöjden ska upplevas som lägre, detta styrs genom **f13**.



Situationsplan (White arkitekter).

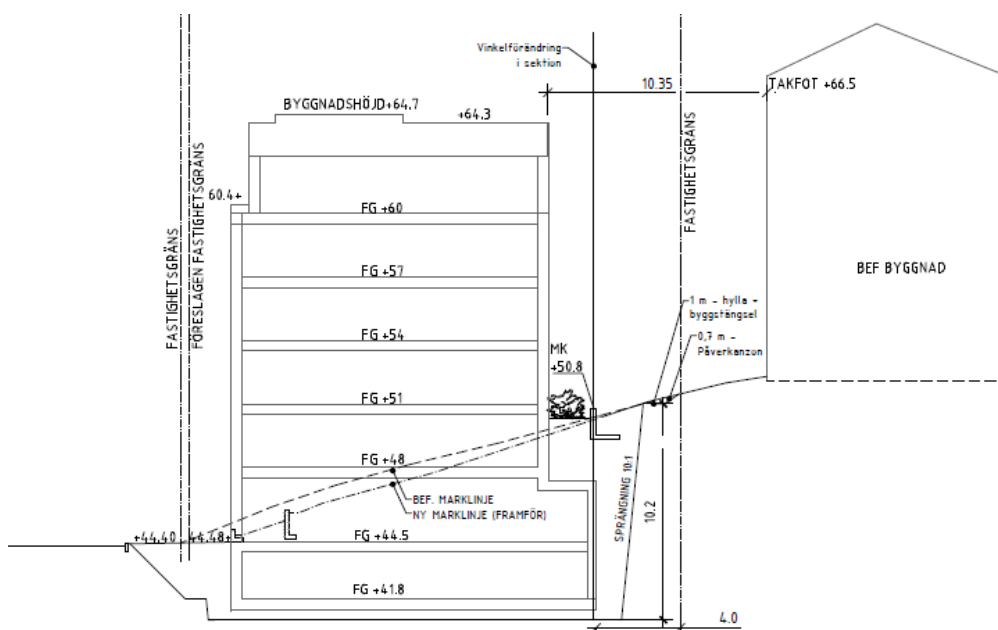
Volymerna skapar tillsammans ett kvarter i en L-form. Byggnaderna omsluter kvarterets gård som ligger skyddad från gatan. Sockeln utgör den nedersta våningen där lokaler, garageinfart och entréer ryms. Centrumfunktionen säkerställs genom reglering (C1) i plankartan och att lokalen ska ha en minsta rumshöjd om 3,0 meter och andel uppglasning mot gatan styrs genom utformningsbestämmelse f7. Garageinfartens läge mot Bjursätragatan styrs genom utfartsförbud i plankartan.



Vy 1: Kvarter E sett mot korsningen Bjursätragatan-Vallhornsgatan. Kvarter F syns till höger i bild (White och LuMe arkitekter).

Gårdens utformning

Gården föreslås gestaltas som ett grönt rum med fokus på vistelsekvalitéer för barn i natur. Naturmarken bevaras och slänten återskapas så mycket det går, så att den ursprungliga topografin blir fortsatt läsbar i landskapet. Gården ansluter i bakkant till befintlig mark, vilket styrs i plankartan genom föreskrivna markhöjder och att marken ska ansluta i nivå med omgivande mark och berg (n3).



Sektion 1, som visar kvarterets placering mot Vallhornsgatan och den befintliga bygganden där avståndet är som kortast (White Arkitekter).



Sektion 2, som visar kvarterets placering mot Bjursätragatan, bostadsgården och den befintliga bygganden (White Arkitekter).

Den gemensamma gården föreslås utformas som ett socialt samlande rum med grön karaktär och tydlig avgränsning mot intilliggande naturmark. För att skapa en tillräckligt tyst uteplats

möjliggörs bullerskydd i släppet mellan bebyggelsen mot Bjursätragatan en våning upp. Bullerskyddet kan utgöras av glasskärmar eller delvis glasad pergola. Plankartan styr att bullerskärm mot gatan ska finnas med bestämmelse **m5**. Flera boende har tillgång till balkonger och uteplatser.



Vy 2: Kvarter E sett från Bjursätragatan mot Rågsvedsvägen. Kvarter G till höger och kvarter F till vänster i bakgrunden (White och LuMe Arkitekter).

Mot korsningen Bjursätragatan-Vallhornsgatan framför lokalen föreslås en avfasning av hörnet som skapar en enkel platsbildning med sittplatser, belysning och ett bearbetat markmaterial. Avfasningen säkerställs med bestämmelse **f15**.

Gestaltning, material och kulör

Plankartan styr att byggnadens fasad ska utformas i tegel eller puts utan tydliga elementskarvar och att bottenvåningen får utföras i betong med mönsterverkan, tegel eller natursten genom bestämmelse **f3**. Länkbyggnad ska uppföras i mörkt tegel vilket regleras med bestämmelse **f4**.

Balkongräcken och andra smidesdetaljer föreslås ges samma kulör som entrépartier och utformas med omsorg.



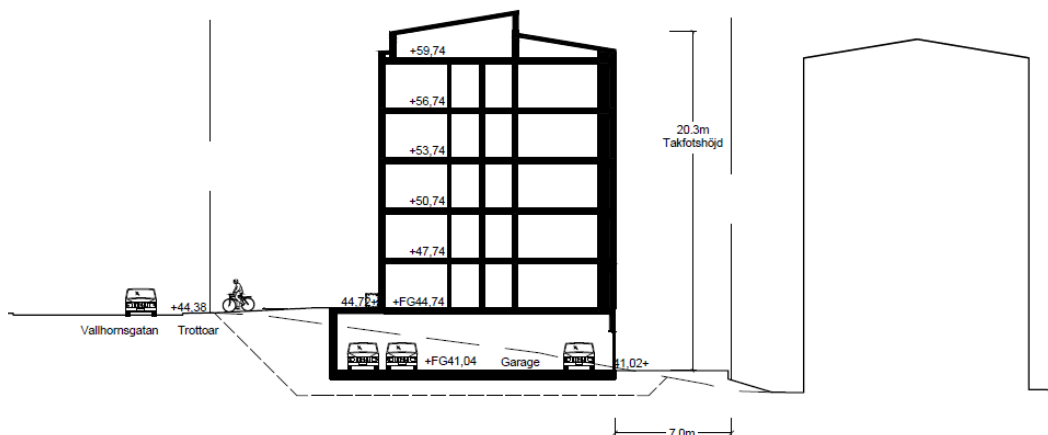
Kvarter F

Kvarter F ligger vid norra änden av Bjursätragatan i korsningen med Vallhornsgatan.



Situationsplan över kvarter F (LuMe Arkitekter).

Inom kvarteret föreslås en lamell i sex våningar med samma orientering som kvarter E:s högre byggnad och befintliga byggnader inom fastigheten och den angränsande Vallhunden 7. Bebyggelsen ligger i sluttningen och länkar samman Bjursätragatan och den övre Vallhornsgatan. Förgårdsmarken framför kvarteret mot korsningen föreslås bilda en entréplats och gemensam gård. Entréplatsen är utformad för att sammanbinda marknivåerna i den branta topografin. I kvarterets södra del mot Vallhornsgatan föreslås ett garage i suterräng. Ovanpå garaget ansluter marken till Vallhornsgatan och en i huvudsak grönskande gårdsyta skapas mot gatan vilket regleras med n7.



Sektion 1 genom kvarter F som visar relationen till Vallhornsgatan och intilliggande byggnad (LuMe Arkitekter).



Vy 1: Kvarter F till vänster i bild från korsningen Bjursätragatan-Vallhornsgatan mot norr. Kvarter G till höger och kvarter E i förgrunden (White Arkitekter/LuMe).

Gårdens utformning

Mot korsningen Bjursätragatan-Vallhornsgatan föreslås en sammanhängande grönyta med naturlig plantering och en blandallé längs gatan, buskplantering, perennväxter och gräsmatta. I korsningen föreslås en liten sittyta för att möta upp och spegla entrén till fastigheten på andra sidan gatan. På entréplatsen mot Bjursätragatan och gården möjliggörs sittmöjligheter, grönska och cykelparkering. I plankartan styrs infarten mot gatan genom infartsförbud. Söder om byggnaden säkerställs att stödmurar får vara högst en meter med **n2**.

Gestaltning, material och kulör

Fasaden föreslås utföras i puts likt närliggande befintlig bebyggelse och ha halvt indragna balkonger för att bidra till en

livfull och uppbruten volym. Sockelmaterialet föreslås vara i grov och strukturerad betong. Materialskiten förstärker och tydliggör byggnadens geometri och bidrar till ett slankt gavelmotiv som knyter an till befintliga hus intill. I plankartan regleras fasad- och sockelmateriell med **f3**.



Kvarter G

Kvarter G angränsar till tunnelbanespåret i nordväst och Bjursätragatan i sydöst. Volymen föreslås utgöras av sammanlänkade loftgångshus i fyra till fem våningar. Den föreslagna byggnaden knäcks på ett par ställen för att följa gatan.



Situationsplan över kvarter G (LuMe Arkitekter).

De tre volymerna föreslås trappa med topografien och skapa en sekvens och rytm längs Bjursätragatan. Mellan byggnadskroppen och tunnelbanespåret ligger kvarterets gård. Garage föreslås under gården. På två ställen längs med Bjursätragatan där volymen knäcks föreslås huvudentréer och längs kvartersgatan i öster föreslås lägenheterna i bottenvåningen ges enskilda sekundärentréer. Vid huvudentréerna föreslås mindre platsbildningar som möjliggör vila och möten. Plankartan styr att högsta tillåtna stödmur mot gata är en meter genom **n2**.



Vy 1: Kvarter G sett från Bjursätragatans entré mot tunnelbanespåren. Kvarter F till höger i bakgrunden (LuMe).

Gårdens utformning

Kvarteret har sin gård mot tunnelbanespåret. Mer vegetation föreslås tillföras både mot Bjursätragatan samt mot tunnelbanespåret. Närmast spåret föreslås en trappa som kopplar ihop gatan och gården. I korsningen Bjursätragatan-Vallhornsgatan föreslås en lite större entréplats.

Om en tyst uteplats krävs mot spårområdet ska bullerskärmar anordnas. Plankartan reglerar att dessa inte får vara högre än 2,2 meter genom bestämmelse **m4**.



Fasadillustration 1 mot Bjursätragatan (högst upp och nere till vänster) för kvarter G inom fastigheten Mjölkboden 4 där kvarterets trappning samt hur förgårdsmarken kan terrasseras illustreras. Nere till höger ses fasad mot öster med enskilda sekundärentréer i bottenvåningen (LuMe arkitekter).

Gestaltning, material och kulör

Byggnadsvolymen inom kvarter G placeras med en lång fasad mot tunnelbanespåren. Fasaderna föreslås i huvudsak utgöras av puts. Partier med träaster ska finnas mot Bjursätragatan för att skapa en mer variationsrik fasad. Materialet i bottenvåningen föreslås ges en bearbetad och strukturerad yta genom matrisgjuten betong och inslag av träpanel. Byggnadens fasadutformning styrs genom **f3** – fasad ska utföras i tegel eller puts utan synliga elementskarvar. Bottenvåning får utföras i betong med mönsterverkan, tegel eller natursten och ska gestaltas med en högre detaljeringsgrad än övrig fasad. Fasad ska utföras i ljusa och varma kulörer. Träasterinslag i fasad regleras med bestämmelse **f5**.

Ny förskola ersätter befintlig förskola vid Stövargatan (kv. H)

Kvarter H

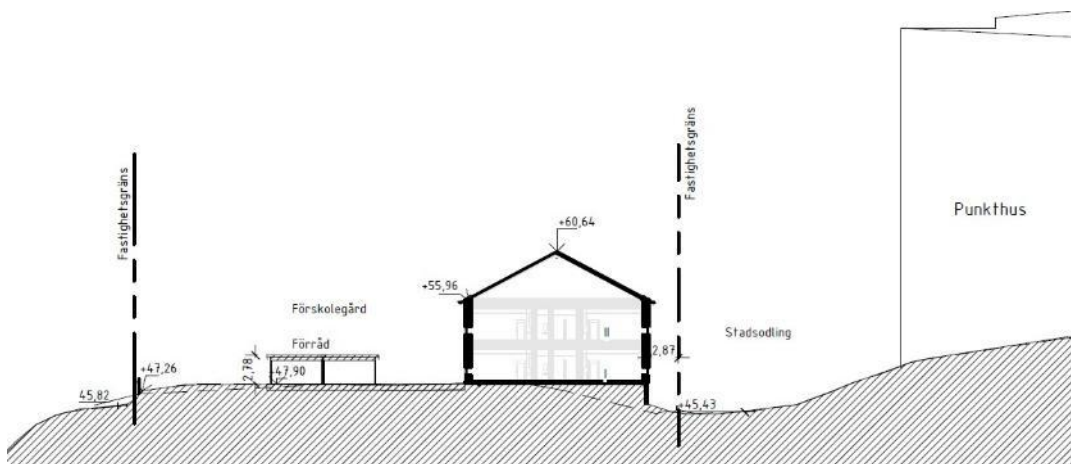
Inom kvarter H föreslås en ny förskolebyggnad för sex avdelningar som ersättning för befintlig förskola.





Situationsplan (Cedervall Arkitekter).

Kvarteret ligger på en höjdplatå med ytligt berg mellan dalgångarna för tunnelbanans entré i väster och stadsodling i öster.



Sektion över den tillkommande byggnadens förhållande till omgivande mark och bebyggelse (Cedervall Arkitekter).

Byggnaden placeras med gaveln mot Stövargatans vändplan. Utformningen följer Skolfastigheter i Stockholm:s (SISAB:s) koncept "framtidens förskola" vilket innebär en byggnad i två våningar med sadeltak.

Höjdskalen liknar tre- och fyrvåningsskalen som lamellerna längs Stövargatan har medan placering och utformning särskiljer sig från omgivande bostadsbebyggelse och tydliggör byggnadens funktion som förskola.

Två entréer föreslås, en mot Stövargatans vändplan och en i sydväst direkt från parkstråket mot hissförbindelsen till tunnelbanan. Även längs byggnadens östra fasad föreslås entréer för att inte skapa någon baksida mot stadsodlingen.



Illustration över tillkommande förskola och dess funktioner (HMXW arkitekter).



Vy 1: Förskolan sedd från Stövargatan mot norr och tunnelbanespåret. Till höger ligger byggandens huvudentré och i envåningsbyggnaden finns miljörum (HMXW Arkitekter).

Förskolegård

Den nya förskolan får en utökad och sammanhängande gård där byggnadens placering med kortsidan mot Stövargatan skapar överblickbarhet både över gården samt ut mot intilliggande gång- och cykelstråk. Flera av de befintliga träden inom dagens förskolegård sparas.

Höjdskillnaden i dalen gör att byggnadsvolymen upplevs högre mot stadsodlingen jämfört med befintlig byggnad. Mot odlingsytan föreslås marken släntas och en mur med klätterväxter anläggas för att minska upplevelsen av höjden.



Vy 2: Förskolebyggnaden sedd från odlingsytan (HMXW Arkitekter).

Inom gården föreslås befintliga gröna ytor bevaras och kompletteras med slingrande gångar och lekytor. Gårdens totala friyta är 2170 kvm vilket innebär 20 kvm/barn.

Mot vändplanen på Stövargatan och det gemensamma förgårdsområdet föreslås parkering för barnvagnar och cyklar för barnen. Inom förgårdsområdet bevaras ett antal befintliga tallar. Inom ytan möjliggörs även parkering för rörelsehindrade.

För att skapa en tillräckligt tyst gård möjliggörs bullerskärmar mot delar av parkstråket mot tunnelbanan och tunnelbanespåren. Minsta höjd för bullerplanken regleras genom bestämmelse **m3**. Att bullerskärmar ska vara genomsiktliga till minst 10 % mot tunnelbanespåret och 70% mot park styrs i plankartan genom utformningsbestämmelse **f24**.



Vy 3: Förskolan sedd från andra sidan gångbron över Rågdalen mot norr (HMXW Arkitekter).

Gestaltning, material och kulör

Förskolebyggnaden föreslås ha en betongsockel i liv med fasadbeklädnad. Byggnadens sadeltak ger en tydlig, självständig och enkel volym.

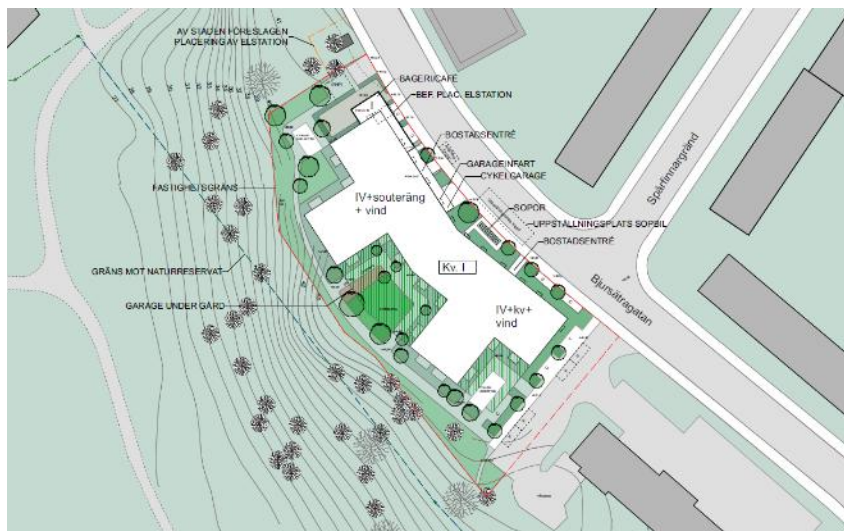
Fasaden ska utföras i trä, skivmaterial eller puts i grön färg vilket styrs med utformningsbestämmelse **f2**. Byggnaden föreslås utföras i en färgskala i jord- och pastelltoner. Entréer, skärmtak och omfattningar föreslås ha en grön kulör och byggnadens sadeltak föreslås utföras i samma ton som fasaden.

Komplettering vid Bjursätragatan – Spårfinnargränd (kv. I)



Kvarter I

Kvarter I föreslås bebyggas med en kamformad lamell på fyra till fem våningar inom idag ianspråktagen mark. Byggnaden knäcker på mitten och följer gatans sträckning. Genom bebyggelsens utformning skapas en bullerskyddad gård mot sydväst. Kvarterets garage placeras under gården.



Situationsplan (Nyréns Arkitekter).

Byggnaden är placerad på tomtens högsta punkt och i skärningspunkten mellan 50-talsbebyggelsen längs Bjursätragatan norrut och nyare bebyggelse i kvarteren närmare Rågsvedsvägen. Längs Bjursätragatan är fasaderna på den tillkommande byggnaden parallella med angränsande byggnader söder och norr om kvarteret. Byggnaden föreslås ges en tydlig tredelad gestaltning i sockel, fasad och tak. Byggnadens takfot är horisontell och på samma höjd medan marken faller. Detta skapar dynamik och ger en läsning av landskapet genom byggnaden då den i söder är fyra våningar och i norr fem våningar. I höjd ansluter byggnaden till omgivande byggnader.



Kvarter I och dess förhållande till omgivningen. Mörkgrå volymer till höger i bild visar medgiven byggrätt inom detaljplan Bjurbäcken som nyligen byggts.

I nordöstra delen utvidgar sig sockelvåningen i en egen byggnadskropp mot gatan från övrig byggnad (se bild nedan). Genom den lägre byggnadsdelen bryts skalan på bebyggelsen i detta läge ner. Genom plankartan säkerställs centrumändamål i denna lägre byggnadsdel.



Vy 1: Kvarter I sett från Bjursätragatan mot norr och med föreslagen cafédel i bottenvåning (Södergruppen).

Gårdens utformning

Kvarterets gård möter skogen i sydväst. Närmast fasaden föreslås privata uteplatser för bostäderna. Den gemensamma ytan föreslås rymma lek- och sällskapsytor. Södra gården nås från Spårfinnargränd, nordvästra från Bjursätragatan och den sydvästvända gården över trapphusen. Gårdarna är förbundna med gång- och trappvägar. Där fastigheten möter skogen regleras att marken i huvudsak ska bestå av vegetation (**n7**) och att marknivån ska möta nivån för mark och berg på angränsande fastighet (**n3**).

Planteringarna mot gatan föreslås endast brytas av byggnadens entréer, cykel- och garageinfart och ingången till lokalen.



Vy 2: Kvarter I sett från Bjursätragatan mot söder (Södergruppen).



Vy 3: Kvarter I sett från Spårfinnargränd mot Bjursätragatan och den tillkommande kopplingen till naturreservatet (Södergruppen).



Fasad 1 mot öster, längs med Bjursätragatan (Södergruppen).

Gestaltning, material och kulör

Plankartan reglerar att balkongerna får kraga ut 1,2 meter från fasad mot gata och 1,8 meter mot gård genom **f20**. Taket föreslås utformas med ett tegeltäckt sadeltak vars form och takvinkel är anpassade efter omgivande byggnaders tak. Taklutning styrs i plankartan och bestämmelse **f25** reglerar att det ska vara sadeltak.

Bottenvåningen föreslås avvika från övriga byggnaden i kulör och textur

Den tillkommande byggnaden ska ansluta till befintliga 50-tals lameller i ljusa pastellkulörer, nyare varmt vitputsad bebyggelse mot Rågsvedsvägen och pågående bebyggelse. Fasaderna föreslås vara putsade och ovan sockel ha en ljus grön kulör. Fönsteromfattningar föreslås utföras vita för att knyta an till befintlig bebyggelses utformning. Bottenvåningen föreslås vara mörkt grågrön med mörka snickerier och entrépartier i trä. Färg och material styrs med bestämmelse **f6**. Lokalen för centrumändamåls fasad föreslås utföras i puts. Entrépartier och portar föreslås utformas med omsorg.

Park och vattenområden

Förtätningen av södra Rågsved medför ett behov av att utveckla de offentliga miljöerna för att möta ett ökat besöksstryck och stadsdelens rekreationsbehov. Planförslaget innebär att parkmark säkerställs. I samband med detaljplanens genomförande planerar staden att utveckla trygga och aktiva offentliga rum. En utgångspunkt i gestaltningen av det offentliga rummet är att trygga dagvattenhanteringen och områdets höga ekologiska värden. Genom planförslaget möjliggörs upprustning av allmänna ytor i Rågdalen och vid Perssons betong.

Rågdalen är en av fyra så kallade ”centrallekplatser” som fanns med i den ursprungliga stadsplanen för området. Lekplatserna var utformade med stor variation och innehåll, inte bara med fokus på lek. Ofta fanns en plaskdamm och vackert gestaltade rum. Föreslagen programmering av Rågdalen medger vistelse och aktivitet för olika typer av brukare. Perssons betong är en viktig

plats för boende i området som evenemangsplats och har potential att utvecklas ytterligare som mötesplats.



Vy från Rågdalen med kvarter A i bakgrunden (Brunnberg och Forshed).

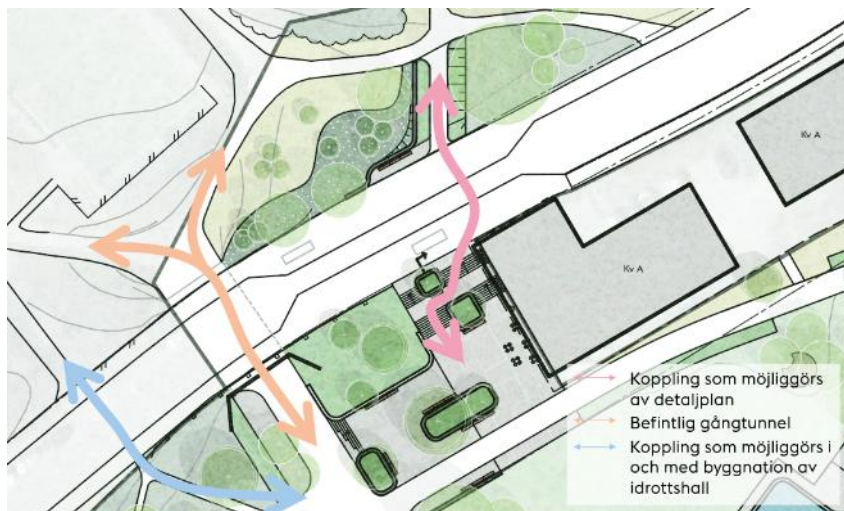
Gator och trafik

Biltrafik

Planförslaget kommer bidra med en viss ökning av biltrafik men det bedöms inte påverka framkomlighet i trafiknätet.

Gång- och cykeltrafik

Trottoaren breddas längs med Bjursätragatan vid kvarter A, B, C, E och G. Tunneln under Bjursätragatan kopplar idag samman Rågdalens parkrum. Som komplement till den och en entré från gatan till parken skapas en ny koppling i gatunivå genom att en entréplats och en platsbildning på vardera sidan om Bjursätragatan förbinds med nya gångvägar i parken.



Föreslagen utformning av ny platsbildning och alternativ koppling i gatunivå mellan Rågdalen och Bjursätragatan (Tengbom).

Ett nytt övergångsställe över Bjursätragatan föreslås i anslutning till Bäverbäcksgård för att koppla ihop stadsdelen och förbättra trafiksäkerheten.

Ett antal entréer till Rågsveds naturreservat föreslås förstärkas genom landskapsåtgärder.

Kollektivtrafik

Genom en ny lokal inom kvarter A och en platsbildning i korsningen Bjursätragatan – Rågdalen blir busshållplatsen mer tillgänglig. I övrigt sker inga justeringar med anledning av planförslaget.

Bil- och cykelparkering

Stockholms stad tillämpar projektspecifika och gröna parkeringstal. För aktuellt planområde har det lägesspecifika parkeringstalet för bil beräknats till 0,55 platser per lägenhet. Utifrån respektive kvarters lägenhetssammansättning och val av mobilitetsåtgärder redovisas parkeringstal enligt tabell 3 nedan. För cykel gäller tre platser per 100 kvm ljus BTA, vilket löses genom en kombination av cykelrum och utomhusparkering.

Kvarter	Projektspecifikt parkeringstal	Mobilitetsnivå	Grönt parkeringstal
A (Ikano)	0,55 platser/lgh	Ambitiös nivå	0,41 platser/lgh
B (NRE)	0,55 platser/lgh	Medelnivå	0,47 platser/lgh
C (NRE)	0,66 platser/lgh	Medelnivå	0,57 platser/lgh
E (Sveafastigheter)	0,55 platser/lgh	Medelnivå	0,47 platser/lgh
F (Trianon)	0,55 platser/lgh	Medelnivå	0,47 platser/lgh

G (Trianon)	0,55 platser/lgh	Medelnivå	0,47 platser/lgh
H (Sisab)	-	-	-
I (Bjurtassen)	0,55 platser/lgh	Ambitiös nivå	0,41 platser/lgh

Tabell 1 visar gällande parkeringstal för respektive kvarter inför granskning.

De flesta kvarter tillämpar en mobilitetsnivå på medel, vilket motsvarar ett parkeringstal på 0,47. Kvarter A och I når en mer ambitiös nivå med 0,41, medan kvarter C får ett högre parkeringstal på 0,57 till följd av fler stora lägenheter. För kvarter H, som planeras för förskola, tillskapas endast en tillgänglig parkeringsplats. I kvarter G tas 20 befintliga platser i anspråk men dessa ersätts i underjordiskt garage. I samband med bygglov fastställs det slutgiltiga parkeringstalet för respektive fastighet utifrån vald mobilitet- och parkeringslösning.

Tillgänglighet

All tillkommande bebyggelse inom planområdet klarar en tillgänglig angöring inom tio meters avstånd till bostadsentré. Bebyggelsen i kvarter som ligger vid Bjursätragatan kommer att ha sin angöring mot gatan. Samtliga lokaler löser behovet av lastning genom angöring i gatan.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten- och dagvatten

Befintligt allmänt ledningsnät för dricks-, spill- och dagvatten ägs av VA-huvudmannen Stockholm Vatten och Avfall (SVOA). Planområdet föreslås anslutas till befintligt ledningsnät via nya förbindelsepunkter som SVOA upprättar.

El/Tele och fjärrvärme

El-, opto- och fjärrvärmeledningar finns i befintligt gatunät. Ny bebyggelse föreslås kopplas på befintligt nät. För att möjliggöra bebyggelse inom kvarter F (Vallhunden 8), kvarter A (Bäverstocken 5) samt kvart B behöver en fjärrvärmeledning flyttas.

En befintlig elnätstation inom Bjurtassen 5 ersätts av en ny intill kvarter I. Två tillkommande elnätstationer föreslås placeras inom vändplan på Stövargatan och intill korsningen Bjursätragatan och Lurstigen. Placering av elnätstationerna innebär rekommenderade säkerhetsavstånd för elektromagnetisk strålning till bostadsändamål uppfylls.

Energiförsörjning

För samtliga markanvisningar inom planområdet gäller energianvändning om högst 55 kWh/kvm. Energianvändning regleras i avtal mellan Stockholms stad och byggaktörerna.

Avfallshantering

De boende i samtliga tillkommande byggnader beräknas kunna lämna sitt avfall inom maximalt 25 meter från bostadsentrén.

Avfallshanteringen för kvarter A, C och I klaras genom sopkassuner inom kvartersmark. För kvarter E klaras avfallshantering genom sopsug och miljörum. Kvarter F och G klarar sin avfallshantering genom intern lösning av soprum med kärl. För kvarter B hanteras avfall i miljörum i byggnaden.

En ny elnätstation föreslås placeras längs med Bjursätragatan där det idag finns källsortering. Källsorteringen föreslås få ett nytt läge cirka tio meter norr om befintligt läge.

Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats är maximalt 50 meter. Föreslagna byggnader kan nås via allmänna gator eller kvartersgator. Avstånd från uppställningsplats för räddningsfordon till markbrandpost ska understiga 75 meter.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsförordningen 5§ och 10-13§§.

Naturvärden

Sett till hela detaljplanen bedöms konsekvenserna av påverkan på naturmark som liten. Påverkan på habitatnätverk för ädellövskog och barrskog bedöms som liten. Då konsekvenser av påverkan från försämrad funktion för habitatnätverken vägs in bedöms konsekvensen bli liten till påtaglig. För att säkerställa fungerande livsmiljöer föreslås skydds- och hänsynsåtgärder för fladdermöss och fåglar, vilka bedöms tillräckliga för att bibehålla områdets ekologiska funktion. Planförslaget påverkar inte möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Kulturhistorisk värdefull miljö

En kulturmiljöutredning visar att stads- och landskapsbilden påverkas eftersom förhållningssättet till gaturum och grönområden skiljer sig från 1950-talets struktur. Samtidigt har behovet av nya bostäder samt krav på tillgänglighet och parkering vägts in. Kontoret bedömer att förslaget innebär en rimlig avvägning mellan kulturmiljön och andra samhällsintressen. Även om läsbarheten av det kulturhistoriska landskapet delvis minskar bidrar projektet till att stärka gaturummet, förbättra gång- och cykelkopplingar till naturreservatet och Perssons betong samt att öka tryggheten. Rivningen av byggnader i kvarter H och I innebär att vissa kulturvärden går förlorade, men värdet av tillkommande bostäder och förskoleplatser bedöms väga tyngre.

Risker för människors hälsa och miljö

Relevanta risker som buller, översvämning, markförhållanden, förorenad mark, farligt gods och närhet till tunnelbanespår har utretts och hanterats. Bullerriktvärden överskrids inte med föreslagna åtgärder och stomljud samt vibrationer regleras i plankartan. Planerad höjdsättning och dagvattenhantering minskar risken för översvämning. Föroreningar har påträffats i flera kvarter, men dessa ska åtgärdas innan byggnation kan påbörjas. Geotekniska utredningar visar att ras- och skredrisker inte föreligger. Riskutredningar kopplade till tunnelbanan och farligt gods visar att bidraget till risknivån är mycket begränsat och inte kräver särskilda åtgärder.

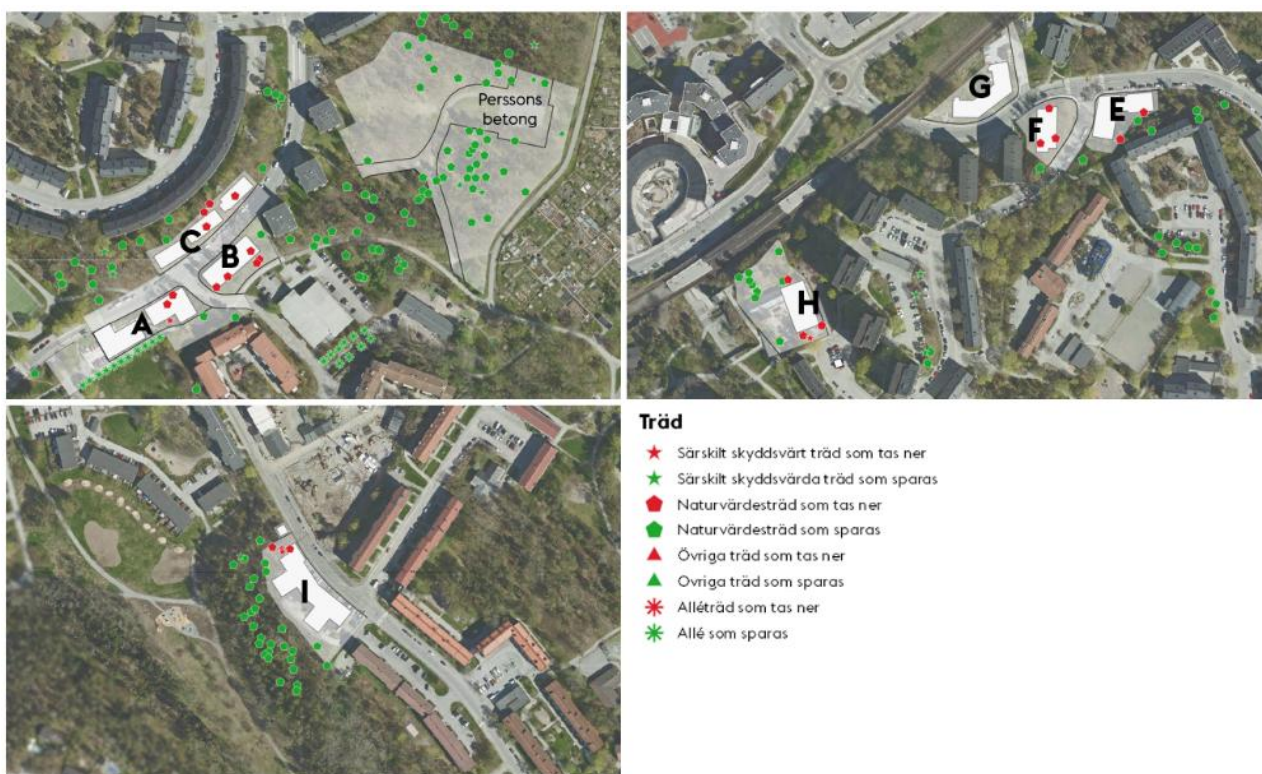
Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Föreslagen bebyggelse sker delvis på naturmark. Sammantaget försvinner ungefär 0,9 av cirka 6,5 hektar naturmark som klassats som naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet. Påverkan av förlusten bedöms som liten då det även framgent kommer att finnas park- och naturmark i stadsdelen. Viss påverkan sker på naturmark med påtagligt eller högt värde, men i begränsad omfattning. Påverkan på habitatnätverk för ädellövskog och barrskog bedöms som liten men en del av förlusten av naturmark leder till försämring av livsmiljöer och spridning i habitatnätverken för vedlevande insekter. Då konsekvenser av påverkan från försämrad funktion för habitatnätverken vägs in bedöms konsekvensen av detaljplanen bli liten till påtaglig. Förslaget på bebyggelse har justerats sedan samråd och påverkan

på naturmark som klassats som naturvärdesobjekt med påtagligt eller högt värde har minskat, främst för kvarter I.

Naturvärdes-, biotopskyddade allé- och särskilt skyddsvärda träd
Totalt bedöms 40 naturvärdesträd, fyra särskilt skyddsvärda träd samt fyra alléträd att avverkas inom hela planområdet. De särskilt skyddsvärda träden utgörs av två aspar, en säl och ett pilträd. Avverkning eller påverkan av dessa kräver samråd med länsstyrelsen, vilket har skett i samrådsskedet enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Fyra av tolv alléträd behöver avverkas för att möjliggöra den nya lokalgatan till kvarter D. Dispens från biotopskyddet har godkänts av länsstyrelsen (dnr 66813–2024 hos Länsstyrelsen). Staden bedömer att dessa träd behöver avverkas med hänsyn till behovet av att tillskapa fler bostäder i Stockholmsregionen.



Kartan visar en sammanställning av vilka träd som bevaras och tas ned i projektet.

Skyddsåtgärder

Framtagen artskyddsutredning konstaterar att skyddsåtgärder behövs för dvärgpipistrell, större brunfladdermus och nordfladdermus inom kvarter I. För kvarter I föreslås att avverkning av hålträd anpassas i tid eller undersöks med avseende på fladdermöss. Avverkning av hålträd rekommenderas att ske mellan oktober och februari. Oavsett årstid ska träden undersökas inför avverkning, för att se om dessa hyser vilande fladdermöss eller utgör kolonier. Genomförs föreslagna

skyddsåtgärder är bedömningen att förbud enligt artskyddsförordningen inte utlöses.

Enligt artskyddsbedömningen riskerar inte planförslaget att utlösa förbud enligt artskyddsförordningen för mindre hackspett. Detta då bebyggelsen inte medför störningar på arten som kan ha betydelse för att bibehålla eller återställa populationen av fågelarten till en tillfredsställande nivå på lokal, regional eller nationell nivå.

Hänsynsåtgärder

Utöver skyddsåtgärder enligt artskyddsförordningen bör även hänsynsåtgärder vidtas för fladdermöss och fåglar för att undvika stor påverkan på dessa. Som hänsynsåtgärd för fladdermöss föreslås att tillkommande belysning anpassas inom kvarter I för att minska negativ påverkan från belysningen. Som hänsynsåtgärd för fåglar föreslås att anpassa perioden för störningsalstrande åtgärder under byggskedet, sprängning och liknande åtgärder som ger starka, plötsliga ljud och vibrationer vid återkommande tillfällen och för nedtagning av träd och bortröjning av vegetation. Störningsalstrande åtgärder som sprängning och liknande föreslås undvikas i maj för kvarter B, C och I. Nedtagning av träd och bortröjning av vegetation rekommenderas ske mellan 1 augusti och 1 mars för kvarter B, C och I. För kvarter A, E, F och H rekommenderas att avverkning av träd sker mellan 1 augusti och 1 mars om det inte kan konstateras att fågelhäckningar inte förekommer i de träd som ska tas ner. Om dessa hänsynsåtgärder vidtas bedöms det tillräckligt för att, vad avser djur och växter, följa hänsynsbestämmelserna i 2 kap. 3 § miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom såväl det tekniska som det naturliga avrinningsområdet för sjön Magelungen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. En dagvattenutredning som omfattar hela planområdet har tagits fram. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Dagvattenhantering på kvartersmark

Dagvattenutredningen visar att det finns förutsättningar att hantera dagvatten på kvartersmark i enlighet med stadens dagvattenstrategi samt den åtgärdsnivå som tillämpas vid ny- och större ombyggnation. I och med detta fördröjs och renas dagvattnet inom fastigheterna innan avledning sker till det allmänna ledningsnätet.

I kvarter B har föroreningar (PAH och arsenik) påträffats i yttlig jord, 0–1 meter under nuvarande markyta. Planerad bebyggelse

medför att schakt för grundläggning behöver utföras till cirka 2–5 meter under nuvarande markyta i aktuellt område. Detta innebär att dessa föroreningar kommer att avlägsnas och de bedöms därför inte påverka recipienten eller möjligheterna till lokal dagvattenhantering.

I kvarter E har analys mot justerade riktvärden för bly medfört att medelhalten överstiger SSRV i mycket ytlig jord på berg. Planerad bebyggelse medför att omfattande bergschakt, ned till maximalt cirka tio meters djup, under nuvarande markyta behöver utföras. Detta innebär att dessa föroreningar kommer att avlägsnas och de bedöms därför inte påverka recipienten eller möjligheterna till lokal dagvattenhantering.

I kvarter H har föroreningar (bly och koppar) påträffats i mycket ytlig jord på berg. Planerad bebyggelse i form av en förskola medför att dessa föroreningar kommer att avlägsnas av säkerhetsskäl. Området där föroreningarna har påträffats är dessutom inte lämpligt för dagvattenanläggningar på grund av markförhållandena (berg) och inga dagvattenanläggningar är heller planerade på aktuellt område. Därmed bedöms inte föroreningarna påverka recipienten eller möjligheterna till lokal dagvattenhantering.

Sammanfattningsvis innebär planerad dagvattenhantering på kvartersmark att föroreningsbelastningen på recipienten beräknas minska för alla redovisade ämnen med undantag för fosfor som ökar marginellt. Ökningen av fosfor anses dock ligga inom felmarginalen för beräkningarna. Därmed bedöms planerad dagvattenhantering på kvartersmark inte påverka recipienten negativt eller försvåra möjligheten att uppnå att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Magelungen.

Dagvattenhantering på allmän plats

På befintlig allmän plats sker endast marginella anpassningar av befintlig mark till den planerade bebyggelsen vilket innebär att markanvändningen och markförhållandena ur dagvattensynpunkt förblir oförändrade.

Friyta

Genom att inkludera Perssons betong med omnejd i planen säkerställs att marken planläggs så som den används.

Omkringliggande delar är av naturkaraktär och säkerställs genom planläggning av NATUR. Genom planläggning av PARK och NATUR möjliggör detaljplanen kommunala investeringar som kan öka dessa områdens vistelsevärden. Samtidigt kommer naturmark med rekreativa kvaliteter att bebyggas och minska, men större sammanhängande grönområden som Rågdalet och

Rågsveds naturreservat finns fortsatt i direkt anslutning och erbjuder goda rekreationsmöjligheter. Planförslaget stärker dessutom gång- och cykelkopplingarna till dessa områden, vilket gör dem mer tillgängliga för boende. Sammantaget bedöms förlusten av en begränsad yta naturmark vara en rimlig avvägning i förhållande till de vinster som uppnås i form av nya bostäder, förskoleplatser, ökad trygghet och bättre kopplingar till de stora grönområdena.

Landskaps- och stadsbild

Planförslaget innebär förtätning av befintlig stadsstruktur med ”hus i park” som idag till stor del saknar relation till gatan. De två senaste decenniernas tillägg i Rågsved förhåller sig till gaturummet snarare än till den ursprungliga stadsplanen, vilket har haft viss påverkan på upplevelsen av stadsrummet. Trots detta framstår stadsdelen i stort som en välbevarad representant för 1950-talets planeringsideal.

I avvägningar om utformning och placering av ny bebyggelse har den förändring som redan skett i området varit en utgångspunkt. Den tillkommande bebyggelsen placeras generellt invid och vänder sina entréer mot gatan vilket påverkar upplevelsen av gaturummet samt skiljer sig från 1950-talets förhållningssätt. Förslaget bidrar till att stärka gatan som ett vistelserum, skapa och förstärka gång- och cykelkopplingar till naturreservatet, parker och Perssons betong. Bebyggelsen längs Bjursätragatan kan därutöver öka tryggheten genom att fler entréer och lokaler tillkommer.

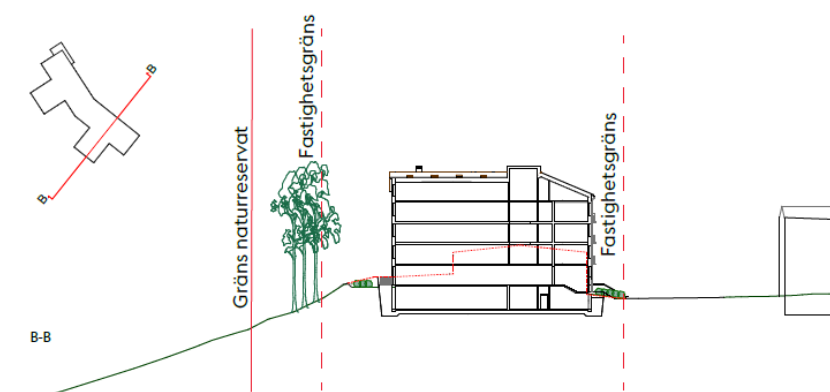
Byggnadsvolymerorna förhåller sig i huvudsak till den befintliga bebyggelsens skala och anpassas gestaltningsmässigt till bebyggelse förekommande i området. Tillkommande bebyggelsegrupper i södra delen av planområdet utformas helt eller delvis med träfasad vilket kommer tydliggöra den nya årsring som bebyggelsen utgör och skapa ett mjukt möte med park och natur. Tillkommande byggnader i norra delen av planområdet i korsningen Vallhornsgatan-Bjursätragatan utformas med puts- eller tegelfasad för att förhålla sig till kringliggande bebyggelse. Genom anpassning av höjdskalan i befintlig bebyggelse kommer ny bebyggelse inordna sig i strukturen och inte ge någon större påverkan av stadsbilden på håll.



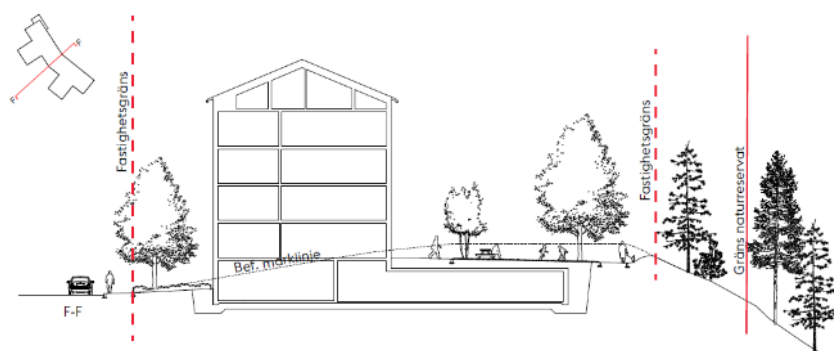
Sektion A-A (se sträckning i illustrationsplan på s.27) genom Rågsved från söder till norr tvärs över södra delen med Rågdalen i mitten. Tillkommande bebyggelse i färg.

Kvarter I ligger nära Rågsveds naturreservat. Bebyggelsen inom kvarteret har placerats med avstånd till och utformats för att inte påverka naturreservatet.

Kvarter I ligger cirka tio meter ifrån naturreservatsgränsen. Under framtagandet av planen har påverkan på naturmarken mellan den nya fastigheten och naturreservatet utretts. Byggnationen kommer inte att göra intrång i naturreservatet. Byggnationen kommer däremot att till viss del skugga träd.



Föreslagen hantering av marken intill naturreservatet (Nyréns arkitektkontor/Södergruppen).



Föreslagen hantering av marken intill naturreservatet (Nyréns arkitektkontor/Södergruppen).

Den tillkommande bebyggelsen i kvarter I ligger på en höjd och bedöms därmed delvis bli synlig från dalgången nedanför. Den underordnar sig dock i höjd trädskronornas höjd och mycket av bebyggelsen döljs av vintergröna träd. Byggnaden bedöms därmed inte påverka de rekreativa värdena i naturreservatet nämnvärt.



Vy från Rågsveds naturreservat upp mot bebyggelsen i kvarter I. Ny föreslagen byggnad markerad med pil (Södergruppen).

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Nya byggnader håller med några få undantag en skala och orientering som inordnar sig i det övergripande planmönstret och utförs där det är möjligt i sammanhållna grupper snarare än som enskilda objekt. Upplevelsen av de karaktärsskapande punkthusraderna som representerar Rågsved i staden behålls, liksom områdets inre bilfria parkstråk. Rågsveds karaktäristiska naturkrans respekteras till största del vid kvarter H och I.

En del av södra Rågdalen samt Perssons betong med kringliggande naturmark inkluderas i plankartan. Genom att planlägga kan platsen fortsätta att utvecklas som lokal mötesplats.

Bebyggelsen i kvarter A tar en del av Rågdalen i anspråk och bedöms enligt genomförd kulturmiljöutredning påverka upplevelsen av dalstråksparkens sammanhängande och relativt öppna karaktär negativt. Ytan som bebyggs består idag till stor del av en parkeringsplats utan några rekreativa värden. Bebyggelsen i kvarter A:s placering gör att ett mindre grönområde i norr som sparats som en del i stadsdelens ursprungliga utförande bebyggs. Bebyggelsens föreslagna placering och höjd är anpassade för att bevara upplevelsen av parkstråket genom Rågdalens bredd.



Vy från Rågdalen. Vy till vänster mot söder och vy till höger mot norr. I bilderna syns även idrottshallen vars plan är lagakraftvunnen (Brunnberg Forshed).

Vid korsningspunkten mellan Rågdalen och Bjursätragatan skapas genom planförslaget en platsbildning och möjliggör en lokal som kan innehålla till exempel caféverksamhet. Lokalen, släppet mellan byggnaderna, att byggnadernas höjd trappar nedåt mot parken och att den befintliga parkvägen söder om kvarteret kan bevaras medför vissa förmildrande effekter på påverkan på daltstråsparken.

Enligt kulturmiljöutredningen utgör den föreslagna volymen ett avsteg i förhållande till de tre närliggande befintliga punkthusen. Att formen motiveras från en önskad anknytning till den föreslagna bebyggelsekaraktären inom kvarter A är dock positivt. Kvarter B har placerats så att avståndet till intilliggande kvarter liknar befintlig bebyggelses rytm och avstånd. I släppet österut bevaras dagens trappkoppling och siktlinje från Bjursätragatan till gång- och cykelstråket till naturreservatet och släppet möjliggör bevarande av träd och grönska mellan förslaget och befintlig byggnad.

Kvarter C planeras i en del av ett bevarat naturparti som idag funderar som krans till ovanliggande bebyggelse. Det bevarade naturpartiet är i konsekvensanalysen bedömt som tåligt för förändring. Planförslaget avviker från den ursprungliga planeringsidén som med förslaget blir mindre tydlig vilket bedöms som negativt. Att förslaget medför en lägre skala betraktas som positivt i konsekvensanalysen.

Kvarter E har en viss negativ påverkan eftersom upplevelsen av naturslänternas roll i stadsplaneringen otydliggörs och bebyggelsen konkurrerar med lamellerna på Snösättrahöjden. Att föreslagen typologi och skala ansluter till övrig närliggande och befintlig bebyggelse kan förmildra påverkan.

Inom kvarter H och I finns befintlig bebyggelse som föreslås rivas. Ingen av byggnaderna uppvisar sådana värden att ett bevarande är motiverat utifrån kulturmiljösynpunkt. Att

föreslagen byggnad inom kvarter H avspeglar befintlig byggnad, har en skala som underordnar sig kringliggande bebyggelse, lämnar delen mot parken Rågdalen fri och relaterar till närliggande gata bedöms som positivt i utförd konsekvensanalys. Förslaget inom kvarter I medför en ändring i planstrukturen, men att skalan anknyter till tillkommande bebyggelse i kvarteret Bjurbäcken som del av en bebyggelsegrupp och ny årsring gör att det bedöms som en acceptabel utveckling.

Staden gör bedömningen att behovet av bostäder i kollektivtrafikhärlä läge och levandegörandet av Bjursätragatan väger tyngre än de eventuella negativa konsekvenserna för kulturmiljön som planförslaget ger upphov till.

Störningar och risker

Förorenad mark

Genomförda markmiljöundersökningar visar att föroreningar över de storstadsspecifika riktvärdena har påträffats i kvarter B, E, H och I, medan halter i kvarter F och G överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för den planerade markanvändningen.

För kvarter B som möjliggör för flerbostadshus bedöms påträffade halter PAH-M och PAH-H i yttlig jord (0–1 meter under markytan) med avseende på framtida markanvändning innebära risker för exponering via ånginträngning och genom intag av växter som skulle kunna odlas på platsen.

För kvarter E överstiger medelhalten av bly SSRV marginellt då förhöjda halter påträffats i en av tre punkter.

För kvarter F har kobolt över riktvärde för KM påvisats i en provpunkt och för kvarter G har barium och kobolt påträffats i en provpunkt. I båda provpunkter har ämnena påträffats i ytliga jordlager.

Inom kvarter H som planeras för förskola där bly påträffats i två av sju provpunkter bedöms riskerna för exponering sett till områdets medelvärde vara begränsade förutsatt att skyddsobjekten (barnen) har ett rörelsemönster som är jämnt fördelat över området. På en förskolegård kan vissa ytor inbjuda till mer vistelse än andra ytor. Därför rekommenderas att riskreducerande åtgärder vidtas, exempelvis genom utskiftning av massor med riktvärdesöverstigande halter.

För kvarter I har PAH H i två provgröpar över KM och arsenik över MKM i en provgröpa påträffats.

Baserat på utförda undersökningar utgör inte föroreningsituationen ett hinder för de planerade markanvändningarna inom planområdet förutsatt att föroreningshalten minskas i jorden i delområde B, E, F, G, H och I. Eftersom markföroreningarna hittats i ytliga jordlager kommer dessa exempelvis schaktas bort vid genomförandet av planen. Genom att reglera att startbesked för planerad bebyggelse inom respektive kvarter endast får ges när föroreningar är avhjälpta säkerställs markens lämplighet.

Buller

Samtliga planerade bostäder klarar riktvärdet högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Planerade lägenheters planlösningar behöver inte anpassas efter omgivningsbullret från trafik.

Planförslaget möjliggör uppförande av bullerskärmar för att säkerställa att gemensam uteplats i kvarter E, G och H får acceptabla bullernivåer, högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Med förslagna bullerskyddsskärmar kan Naturvårdsverkets riktvärden för skolgårdar klaras och god ljudmiljö erhållas på planerad förskolegård. Planen säkerställer att bullerskärmar sätts upp genom bestämmelse **m3**, **m4** och **m5**.

Stomljud och vibrationer

Risk för stomljud och vibrationer bedöms endast föreligga inom kvarter G. För planerade byggnader inom kvarteret ska grundläggning och stomme projekteras så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61) eller att stomljudsnivå 32 dBA maximal ljudnivå (FAST) ej överskrider vid fordonspassage. I plankartan regleras att åtgärder krävs (**m1** och **m2**).

Översvämningsrisker

Inom planområdet

I det instängda området i Rågdalen bevaras gångtunneln under Bjursätragatan vilket innebär att vatten även fortsättningsvis kan passera ytligt. I samband med pågående byggnation i angränsande lagakraftvunnen detaljplan för Bäverdalens idrottshall (Dnr 2023-01379) kommer parken söder om tunneln anpassas så att en ny lågpunkt lämplig för skyfallshantering skapas. Denna lågpunkt avlastar även gångtunneln vilket minskar mängden vatten som ansamlas där.

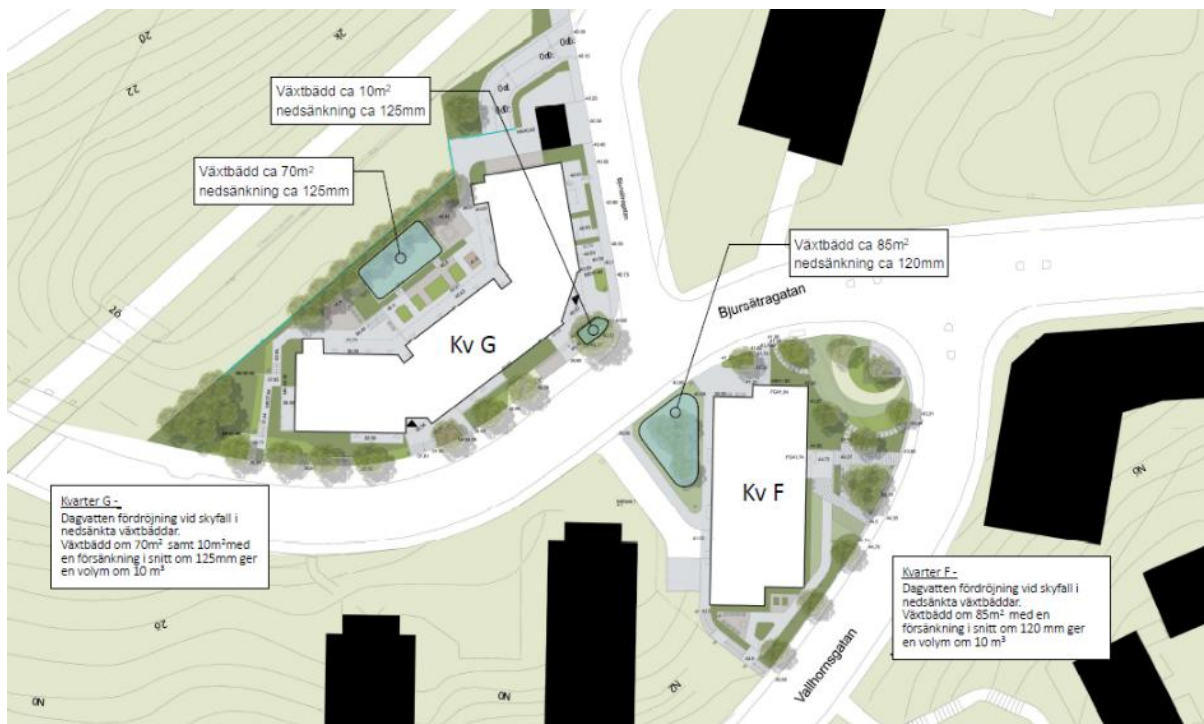
I övrigt innebär höjdsättning av planerad bebyggelse på kvartersmark i enlighet med dagvattenutredningen och stadens

anvisningar att det inte bedöms föreligga någon risk för skador på byggnader inom planområdet vid skyfall.

Utanför planområdet

För det större instängda området vid Rågsveds centrum och Hardemogatan innebär de planerade kvarteren E, F, G och H en mindre ökning av hårdgörningsgraden i avrinningsområdet. Detta medför en ökad avrinning jämfört med nuläget då dessa områden idag huvudsakligen består av naturmark. De renings- och fördröjningsåtgärder som planeras i kvarteren kompenserar dock till största del för den ökade hårdgörningsgraden.

För att säkerställa att exploateringen inte förvärrar risken för översvämning nedströms planområdet kommer dock planerade renings- och fördröjningsåtgärder på kvarteren E, F och G utformas antingen genom nedsänkning i förhållande till omgivande mark eller genom upphöjda växtbäddar, så att en yttlig fördröjningsvolym skapas, utöver den volym som stadens åtgärdsnivå kräver. De yttliga fördröjningsvolymerna innebär att den ökade hårdgörningsgraden kompenseras fullt ut. Detta säkerställs genom en generell skyddsbestämmelse på plankarta 2 för berörda fastigheter.



Exempel på var fördröjningsytor kan anordnas och hur mycket dessa ytor skulle kunna fördröja (LuMe Arkitekter).

För det instängda området vid Bäckdalsvägen och Sickmundsvägen innebär det planerade kvarteret I en marginell ökning av hårdgörningsgraden i avrinningsområdet. De renings- och fördröjningsåtgärder som planeras i kvarteret medför dock att

belastningen minskar då dessa åtgärders kapacitet överstiger effekten av den ökade hårdgörningsgraden.

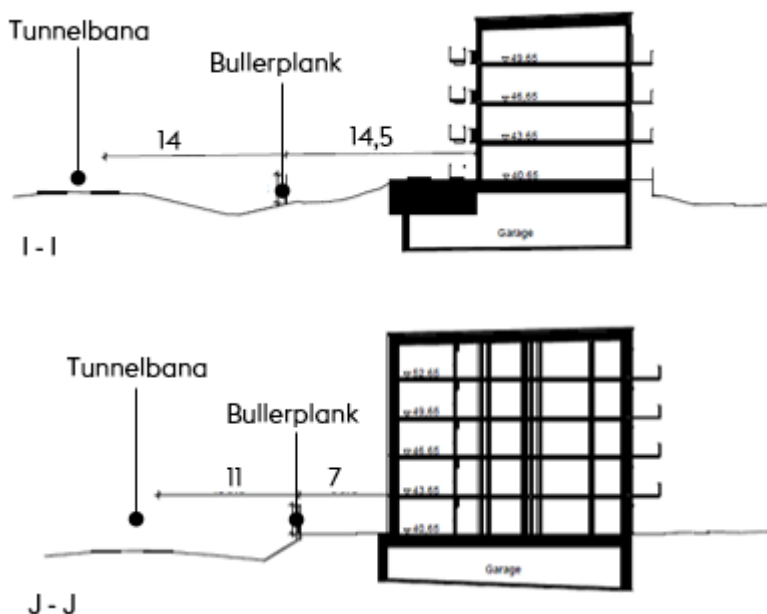
Närhet till spårområdet

Utförd översiktlig riskutredning (Brandskyddslaget, 2022) anger att närheten till tunnelbanan innebär ett mycket begränsat bidrag till risknivån inom planområdet. Bidraget bedöms inte vara så stort att säkerhetshöjande åtgärder är nödvändiga.

Kvarter G ligger intill spårområdet och gården föreslås släntas mot tunnelbanespåret. Gårdens släntning avslutas vid banvallens lägsta punkt och bedöms inte påverka marktrycket för slänten. Bebyggelsen ligger som närmast cirka 18 meter från spårmitt.

Befintliga markhöjder i nederkant av banvallen behålls med befintlig naturlig avrinning mot sydväst där en dagvattenanordning inom kvartersmark planeras.

Dagvattenhanteringen av fastigheten kommer i enlighet med den förenklade dagvattenutredningen utföras med lokal fördröjning i skelettjordar och växtbäddar vilket gör att dagvattenpåverkan på banvallen bedöms bli mindre i framtiden.



Sektionerna visar avstånd mellan föreslagen bebyggelse och spårmitt för kvarter G.

Farligt gods

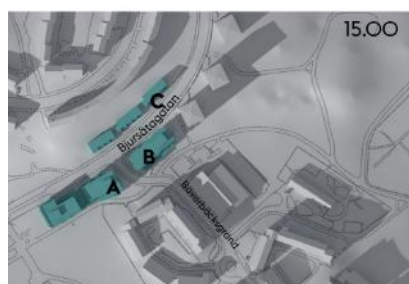
Utförd översiktlig riskbedömning (Optimalt brandskydd, 2024) anger transporter till drivmedelsstationen förväntas huvudsakligen ske på Huddingevägen och sedan Rågsvedsvägen. I och med att Rågsvedsvägen och rondellen lutar bort från planområdet, att det endast sker ett begränsat antal transporter dagligen, att de flesta transporterna sker västerifrån och att ett

utsläpp av drivmedel har relativt kort konsekvensavstånd bedöms inga särskilda riskreducerande åtgärder behöva vidtas.

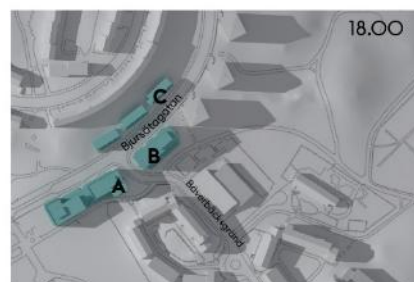
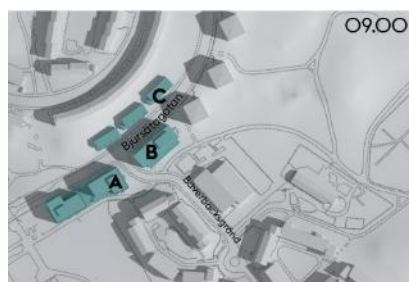
Ljussförhållanden och lokalklimat

Planförslaget innebär förtätning inom befintlig struktur. Viss påverkan på befintlig bebyggelse är således att vänta.

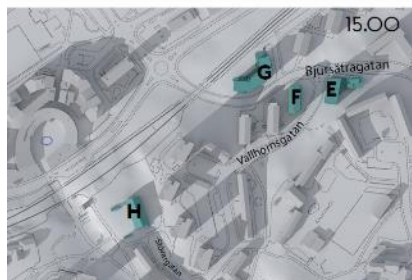
Planförslaget har anpassats så att placeringen innebär så små negativa konsekvenser för befintlig bebyggelse som möjligt. Genomförda solstudier visar att tillkommande bebyggelse framför allt skuggar sig själv.



Skuggförhållanden den 20 mars kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00 i del 1 enligt plankarteuppdelning.



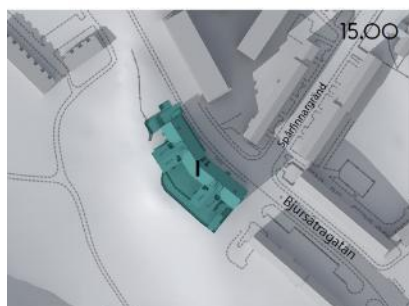
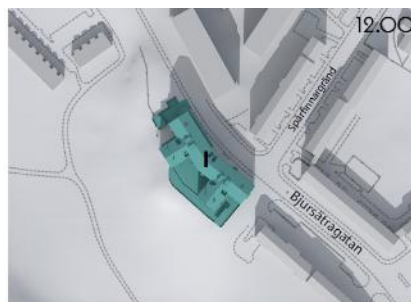
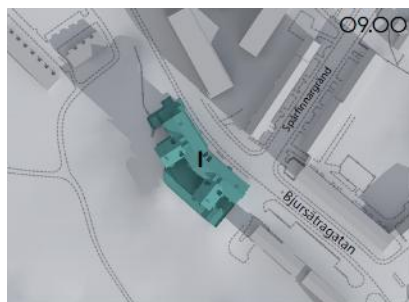
Skuggförhållanden den 21 juni kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00 i del 1 enligt plankarteuppdelning.



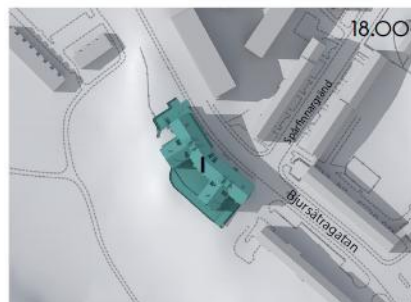
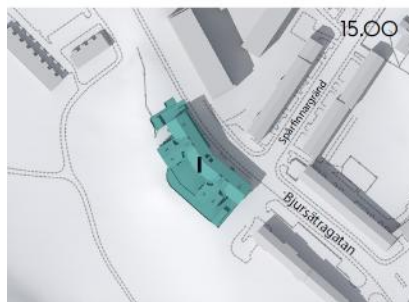
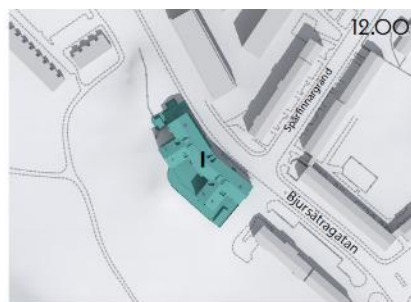
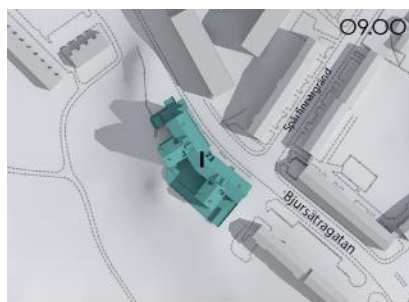
Skuggförhållanden den 20 mars kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00 i del 2 enligt plankarteuppdelning.



Skuggförhållanden den 21 juni kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00 i del 2 enligt plankarteuppdelning.



Skuggförhållanden den 20 mars kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00 i del 3 enligt plankarteuppdelning.

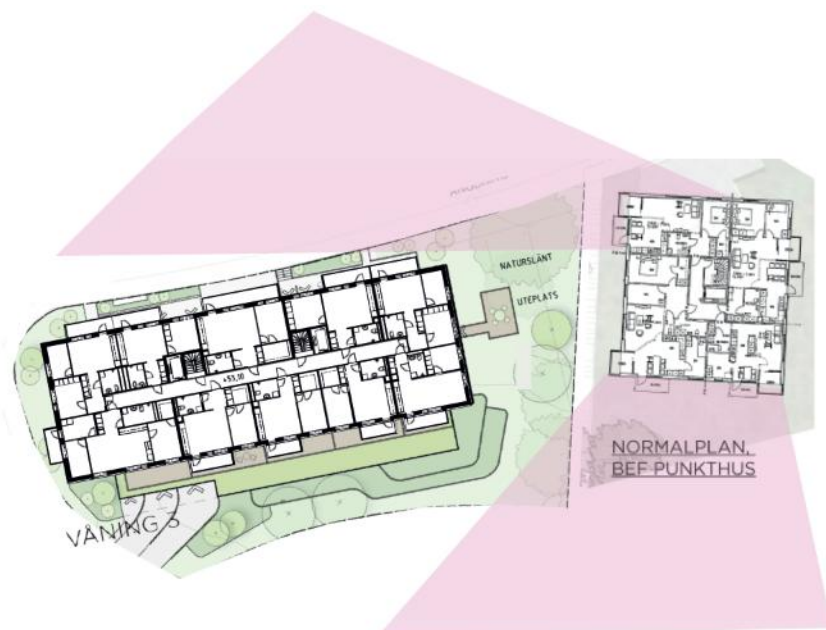


Skuggförhållanden den 21 juni kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00 i del 3 enligt plankarteuppdelning.

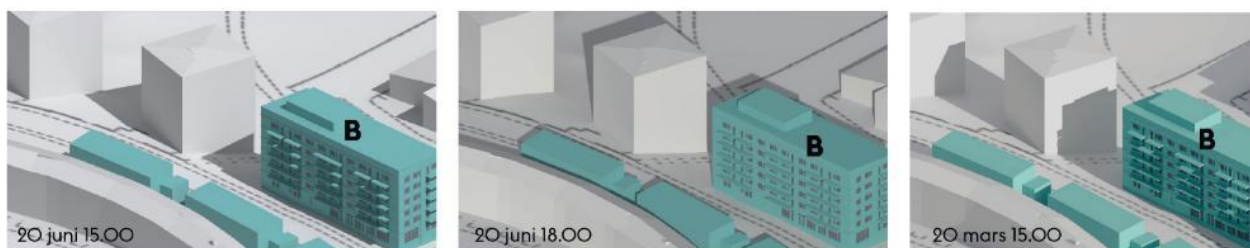
Ostkammaren 4

Lamellen i kvarter B placeras som närmast cirka 15,5 meter från befintligt hus inom Ostkammaren 4. Placering och planlösning i de tillkommande bostäderna kan påverka hur stor insyn som de nya husen medför på intilliggande byggnad. Under planprocessen har planlösning för befintliga bostäder inom kvarter Ostkammaren 4 studerats. Den föreslagna byggnadens förskjutna placering mot befintlig byggnad innebär att det är lägenheterna i Ostkammaren 4:s sydvästra hörn som hamnar närmast den nya byggnaden. Dessa lägenheter är stora och har sina balkonger och

flera fönster söderut. Lägenheterna i befintligt hus som ligger mot Bjursätragatan har sina balkonger mot väster och övriga fönster mot Bjursätragatan. För att minska påverkan för insyn och säkerställa avståndet mellan tillkommande och befintlig bebyggelse så medges inte balkonger som vetter mot befintligt hus (**f18**). Grönska mellan byggnaderna kommer att förmildra insynen delar av året.



Föreslagen planlösning för våning 3 i kvarter B till vänster och planlösning för befintlig byggnad inom Ostkammaren 4.



Inzoomning över skuggpåverkan för Ostkammaren 4 den 21 juni kl. 15 och kl. 18 samt 20 mars kl. 15.

Delar av västra fasaden på befintligt hus inom Ostkammaren 4 får viss skuggpåverkan från tillkommande bebyggelse på eftermiddagarna under vinterhalvåret. Idag är befintliga hus omgivna av grönska och viss skuggpåverkan från träd bedöms redan ske idag.

Barnkonsekvenser

Förslaget innebär en variation av boendeformer med hyresrätter, bostadsrätter och radhus. Detta är positivt ur ett barnperspektiv då det främjar social mångfald.

Flera nya målpunkter föreslås för barn och unga i området, vilket är positivt. Genom planförslaget möjliggörs upprustning och iordningställande av fler aktivitetsytor i Rågdalen och vid Perssons betong.

Kompletteringen av byggnader inom befintlig struktur samt förstärkning av stråk och entréer till grönområden inom detaljplanen bedöms ge positiva konsekvenser för barns och ungas tillgång till allmänna grönområden. De tillkommande målpunkterna för barn och unga inom planområdet är väl placerade i förhållande till kommunikationer och vägar. Samtliga bostäder är placerade med gångavstånd till både tunnelbana och busshållplatser.

Samtidigt går de flesta målpunkter att nå genom separerade gång- och cykelbanor som är positivt. Gångtunnlar kan bidra med viss otrygghet inom området. Därför möjliggör planen även en ny koppling i gatunivå vid korsningen Bjursätragatan och Rågdalen.

Inom planområdet finns inga skolor, men de skolvägar till närliggande skolverksamheter som ligger inom planområdet är säkra och planskilda från de mer trafikerade bilvägarna. Utöver att tydliggöra och förstärka stråken skapar den nya bebyggelsen arkitektoniska landmärken som bidrar till en bättre orienterbarhet i området.

Social hållbarhet

Projektet har arbetat med de tio effektmålen som är framtagna genom stadens process för socialt värdeskapande analys (SVA). Alla byggaktörer har åtagit sig i avtal att arbeta med effektmålen och ta fram egna projektmål som redovisas i ”SVA PM 3-projektmål Bjursätragatan”. Respektive byggaktör åtar sig att arbeta i enlighet med effektmålen och enligt sina egna projektmål som biläggs respektive byggaktörs överenskommelse om exploatering.

I Rågsved finns ett varierat, prisrimligt och innovativt utbud av bostäder för livets alla faser för nuvarande och framtida Rågsvedsbor. Förslaget bedöms bidra positivt till utbudet av bostäder för fler människor. Upplåtelseform regleras inte i plankartan men genom avtal med staden säkerställs det att tillkommande bebyggelse kompletterar befintligt bestånd. Planförslaget möjliggör radhus som är en ny typologi i området och en byggaktör avser skapa bostäder med uthyrningsbar del för småföretagaren.

Fler Rågsvedsbor har kommit närmre arbetsmarknaden:

Förslaget bedöms bidra till att fler Rågsvedsbor kommit närmare

bostadsmarknaden då flera byggaktörer planerar att använda lokal arbetskraft under bygg-, drift- och underhållsskedet för tillkommande bebyggelse. Tillkommande byggaktörer kommer även att ta hjälp av redan etablerade aktörer, så som Ikano-akademin för att hitta lokal arbetskraft.

Rågsved har ett nätverk av gröna promenader som knyter samman stadsdelens gröna rum. Det är lätt att hitta till Rågsveds parker och Rågsveds naturreservat: Förslaget innebär att fler kopplingar skapas genom området samt till Rågsveds naturreservat. Utvecklingen av parkmark innebär att entréer till områdets parker tydliggörs genom återkommande inslag i utformningen. Inom kvarter I säkerställs allmänhetens tillträde till naturreservatet genom införande av en ny koppling från Bjursätragatan och regleras med x-område i plankartan. Även inom flera andra kvarter avser byggaktören skapa nya kopplingar för att underlätta rörelser genom området.

Bjursätragatan har en mänsklig skala och gaturummet uppmuntrar till vistelse, möten och hållbara färdssätt. Gång- och cykelvägnät är orienterbart, överblickbart och trafiksäkert vilket bidrar till att stadsdelen är trygg och välintegrerad med omgivningen: Förslaget bedöms bidra till ökad trygghet och orienterbarhet. Genom bebyggelsens placering mot Bjursätragatan skapas förutsättningar för en ökad känsla av trygghet. En ny koppling i gatunivå i mötet mellan Rågdalen och Bjursätragatan erbjuder ett alternativ till befintlig tunnel under gatan vilket också bedöms öka känslan av trygghet samt göra det lättare att ta sig till busshållplatsen på Bjursätragatan.

I Rågsved finns tillräcklig kvalitativ friyta som uppmuntrar till möten, spontanaktivitet och idrott: Planförslaget innebär att grönyta tas i anspråk. Samtidigt tydliggörs och kopplas befintliga grönområden ihop genom tillkommande gator samt gång- och cykelstråk. Genom planförslaget möjliggörs investeringar i Rågdalen och vid Perssons betong. Exempel på en åtgärd som kan bli aktuell är en platsbildning vid kvarter A i form av en plaskdamm.

Gränssnittet mellan offentlig och privat mark är utformat med omsorg och bidrar till det offentliga rummet: Genom att reglera placering och införa gestaltningsbestämmelser säkerställs det att tillkommande bebyggelse utförs med så lite baksidor som möjligt. Bestämmelser gällande markens anordnande och vegetation bidrar till att tydliggöra gränsen mellan offentlig och privat mark. Genom att möjliggöra förgårdsmark för kvarteren mot gatan kan gatan levandegöras. I lägen där gatan behöver

aktiveras kommer lokaler för centrumändamål säkerställas och byggaktörerna som planerar bebyggelsen har bland annat förslag på caféer, läsläsningslokaler och bageri.

Rågsveds utemiljöer är jämställda och används på lika villkor av flickor och pojkar, kvinnor och män och icke-binära: Stadens investeringar i området utgår ifrån inhämtning av information om vad både kvinnor, män, flickor och pojkar önskar i sitt närområde. Analyser och dialoger med boende i Rågsved visar att vissa områden upplevs som mörka och otrygga. Genom förbättrad belysning inom allmän plats, speciellt i Rågdalen bedöms den upplevda tryggheten kunna öka. Andra åtgärder som föreslås vid planens genomförande är att utveckla och omarbete vegetation i utvalda lägen för att skapa längre siktlinjer och bättre överblickbarhet, något som också bedöms kunna bidra positivt till känslan av trygghet. Platser att hänga på önskade av tjejer skapas för att öka jämställdheten i Rågsveds utemiljöer.

Det är tryggt och enkelt att ta sig till de kollektiva färdmedlen: Planförslaget innebär att en ny platsbildning kan anläggas vid korsningen Rågdalen och Bjursätragatan. Vid detta läge planeras också en ny gångkoppling i marknivå över Bjursätragatan från Rågdalen. Kopplingen kommer att tillgängliggöra busshållplatsen vid Bjursätragatan.

Bjursätragatan med omgivningen erbjuder en säker och hälsosam miljö som är anpassat till ett varmare och mer nederbördsrikt klimat och som värnar om den biologiska mångfalden: All mark inom planområdet kommer att utformas för att säkerställa hantering av dagvatten och skyfall genom att vara dimensionerade för framtida regnmängder. Staden planerar att anlägga en plaskdamm i Rågdalen som framförallt kan bidra till rekreationsmöjligheter men också kan ge möjlighet till svalka i ett framtida varmare klimat. För att bidra till den biologiska mångfalden så kommer artval för parkmark göras utifrån att uppnå ett varierat utbud som också gynnar områdets fåglar- och insekter. För varje kvarter finns förslag på vad respektive aktör kan göra på sina fastigheter.

Rågsved är en stadsdel där det är enkelt att ha en miljövänlig och ekologisk hållbar livsstil. Stadsutvecklingen är hållbar och resurseffektiv samt genomsyras av innovativa lösningar med hög ambitionsnivå: Flera av byggaktörerna kommer erbjuda mobilitetstjänster och åtgärder som syftar till att underlätta ett hållbart levnadssätt. Förutom att bilpoolsplatser och laddstolpar planerar några byggaktörer erbjuda återbrukshylla. Cykelställ samt pumpstation kommer att tillskapas.

Tidplan

Samråd	6 december 2022 – 3 februari 2023
Granskning	10 september – 7 oktober 2025
Godkännande	27 augusti 2026

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ.

Exploateringskontoret ansvarar för projektering och utbyggnad av allmän platsmark, vari bland annat upprustning av parkmark och förändring av Rågdalen ingår. Exploateringskontoret ansvarar även för att upprätta nödvändiga avtal för genomförandet av detaljplanen.

De ledningsägande bolagen Stockholms Vatten och Avfall AB, Stockholm Exergi, Ellevio med flera genomför omläggning och eventuell nyförläggning av ledningar i projektet.

Byggaktören ansvarar för projektering och ombyggnad på kvartersmarken, övriga erforderliga anläggningar på kvartersmark samt anslutnings- och återställningsarbeten på allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats med de byggaktörer som exploaterar på stadens mark. Överenskommelser om exploatering samt övriga nödvändiga avtal för genomförande av detaljplanen såsom servitutsavtal upprättas mellan staden och byggaktörerna inför detaljplanens antagande. Tekniska anläggningar, så som elnätstationer, kommer att lösas genom nyttjanderättsavtal utan fastighetsbildning.

Följande avtal behövs för detaljplaneförslagets antagande och genomförande:

- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan exploateringsnämnden och berörda byggaktörer.

- Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och berörda byggaktörer.
- Berörda aktörer ska teckna genomförandeavtal med Trafikförvaltningen, Region Stockholm.
- Genomförandeavtal ska tecknas med ledningsägare och ägare av andra tekniska anläggningar.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner P 2000-02812, Pl 93095, Pl 4296, Pl 7515, Pl 4278, P 2008-00241, P 2005-20499, Pl 4442, Pl 5805A helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna

- Vallflickan 4, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (Sisab)
- Mjölkboden 4, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Fastigheten Stockholm Mjölkboden 4 AB
- Bävertassen 5, ägs av Stockholms kommun
- Bävertassen 6, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Våb Fastighets AB
- Bäverstocken 1, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Ikano Bostäder Stockholm AB.

samt del av fastigheterna

- Vallhunden 8, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Vallhunden Fastighets AB,
- Mjölkboden 3, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till AB Familjebostäder,
- Älvsjö 1:1, ägs av Stockholms kommun,
- Ostkammaren 4, ägs av bostadsrättsföreningen Bostaden I Bjursätra.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål och förskola inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges GATA för fordons-, gång- och cykeltrafik samt parkområde.

Planen innebär att viss kvartersmark får ändrad användning. Inom del av Mjölkboden 3 och 4 omvandlas marken från parkering till bostadsändamål. Bävertassen 6 omvandlas från industri och kontor till bostadsändamål. Bäverstocken 1

omvandlas från kommersiellt ändamål till bostadsändamål och PARK. Inom Ostkammaren 4 utökas x-området för att möjliggöra en breddning av den befintliga gång- och cykelvägen. Samma område får även ett u-område för att möjliggöra för eventuella ledningsflyttar.

Mark som är utlagd som allmän plats var också allmän plats i underliggande plan.

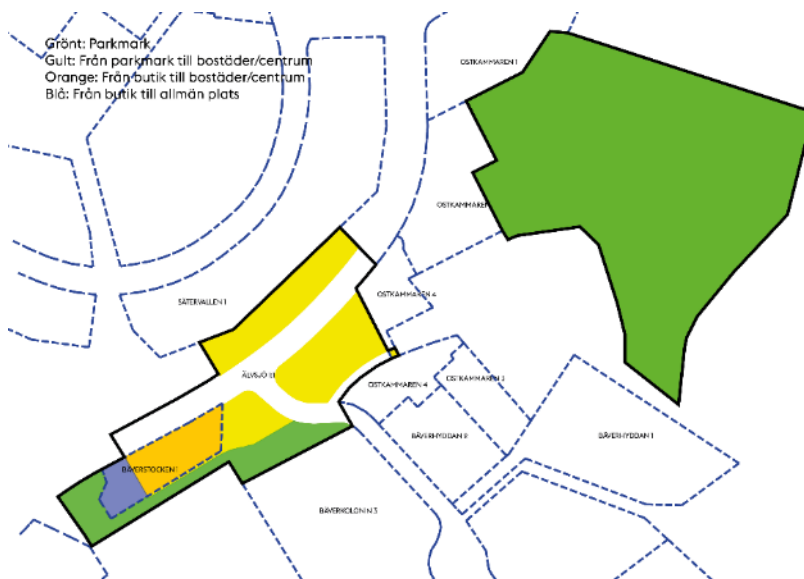
Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

För att genomföra planen krävs det fastighetsbildning. Avstyckning av ny kvartersmark krävs för att nyttja den och fastighetsreglering krävs för att utöka Älvsjö 1:1, Vallflickan 4, Bäverstocken 1 och Bäverstocken 6 i enlighet med denna detaljplan. Det kommer också krävas omprövning av gemensamhetsanläggningen Mjölkboden ga:1 (läs mer under rättigheter och gemensamhetsanläggningar nedan).

Överenskommelse om exploatering tecknas mellan Staden genom Exploateringsnämnden och berörda exploatörer inför detaljplanens antagande. I avtalen regleras avsedda framtida fastighetsgränser.

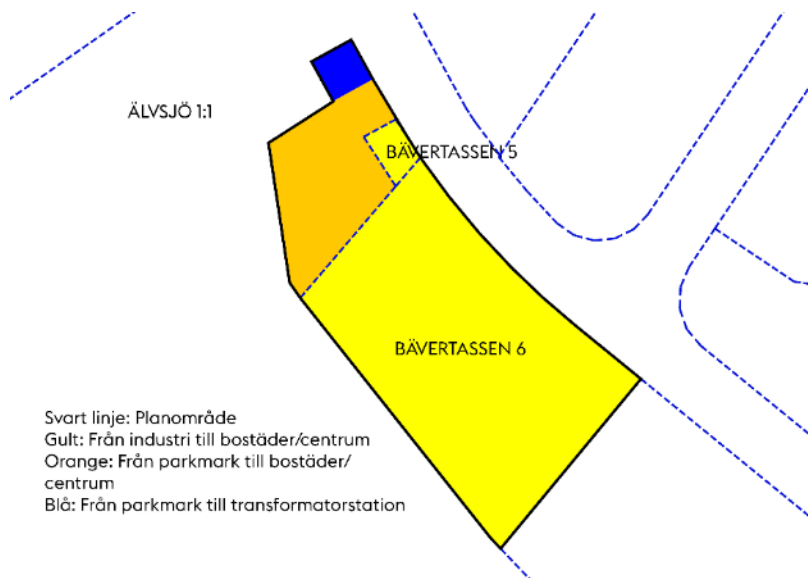
Tekniska anläggningar, så som elnätsstationer, kan även lösas genom nyttjanderättsavtal utan fastighetsbildning.



Förändringskarta för del 1 enligt plankarteuppdelningen.



Förändringskarta för del 2 enligt plankarteuppdelningen.



Förändringskarta för del 3 enligt plankarteuppdelningen.

Allmän plats

Område utlagt som allmän platsmark ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar som är utlagda som allmän platsmark till den kommunala gatu- och parkmarksfastigheten Älvsjö 1:1.

Sådan mark kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) innebär en inlösen skyldighet för kommunen (PBL 14:18).

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Den befintliga gemensamhetsanläggningen Mjölkboden ga:1 består av infartsväg och parkering för Mjölkboden 3-5 och Vallhunden 7-8 och kommer att behöva omprövas för planens genomförande. Utrymmet som gemensamhetsanläggningen har för parkering kommer till stor del att bebyggas och tanken är att markparkeringen som finns idag ska inrymmas i underjordiskt garage.

Omprövning av gemensamhetsanläggning kan ske utan att delägarna är överens om det men det går inte att garantera utan den prövningen görs vid lantmäteriförrättningen. Dialog har skett om hur parterna ser på frågan under planarbetet och tecknandet av principöverenskommelser kommer att underlätta planens genomförande.

Markreservat för gemensamma garage har avsatts (g1). Rätten kan säkras genom inrättande av gemensamhetsanläggning eller servitut. Avsikten är att inrätta gemensamhetsanläggning för garage för de bostadsrättsföreningar som NRE AB planerar att bygga, kvarter B och C. Gemensamt garage avses för kvarter B och C.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts för att säkra rätten för befintlig ledningsrätt 0180K-2006-12527.3. Rätten säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande. Vid bildande av tredimensionell fastighet krävs generellt att ett flertal rättigheter inrättas.

Ekonomiska frågor

Byggaktörerna bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan stadsbyggnadskontoret och respektive byggaktör. Byggaktörerna står för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten och övriga arbeten som måste göras inom allmän plats och som är en följd av byggaktörernas bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Byggaktörerna svarar för anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna. Intäkter kommer från försäljning av mark och upplåtelse av tomträtt.

Vatten och avlopp

Kostnader för teknisk försörjning som el, tele, fjärrvärme etc. bekostas av byggaktören. För fastigheter som friköps bekostar byggaktören även anslutningsavgift för vatten och avlopp. För befintliga tomträttsfastigheter där anslutningspunkt redan finns bekostar tomträttshavaren eventuella ytterligare anslutningspunkter.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning för de fastigheter som berörs.

El och tele m.m.

Vid flytt och nyetablering av elnätstationer inom planområdet hanteras ekonomiska frågor i nyttjanderättsavtal.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella miljöskyddsarbeten bekostas enligt avtal mellan byggaktören och exploateringsnämnden.

Grönkompensation

Stockholms stad har valt att kompensera när naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Projektet innebär viss påverkan på de ekologiska värdena då naturmark tas i anspråk för del av den nya bebyggelsen. Staden planerar att kompensera för detta genom åtgärder i intilliggande Rågsvedsskogens naturreservat samt inom park- och naturmark i södra Rågsved. Belysning kommer att anpassas för fladdermöss längs gång- och cykelvägar samt längs Snösätravägen i Rågsveds naturreservat. Mulm-, fågel- och fladdermusholkar kommer att sättas upp och ekar att planteras. Vid projektering av allmän plats kommer biologisk mångfald prioriteras genom ett varierat och platsanpassat artval, anläggande av sandbädd för insekter samt sparande av träd i faunadepåer. Naturvårdande skötsel insatser som friställande av träd kommer att genomföras. Att värna och stärka de ekologiska värdena är även en utgångspunkt vid upprustning av de offentliga rummen. Även åtgärder inom naturmark i närheten av detaljplaneområdet kommer att ses över vid detaljprojektering.

Tekniska frågor

Ledningar för vatten, avlopp, el, fjärrvärme och gas finns framdragna i området.

Vatten och avlopp

Inom området behöver befintligt ledningsnät byggas ut med nya anslutningspunkter för att försörja tillkommande bebyggelse.

Dagvatten

Dagvattenhantering på kvartersmark

Staden äger samtliga fastigheter inom planområdet och har tecknat markanvisningsavtal med byggaktörerna som innebär att kvarteren A, E, F, G och H upplåts med nyttjanderätt (tomträtt). Till respektive markanvisningsavtal finns en överenskommelse om exploatering kopplad i vilken staden i egenskap av fastighetsägare ålägger byggaktörerna att hantera dagvatten i enlighet med stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Samma typ av överenskommelse kopplad till markanvisningsavtal gäller för kvarteren B, C och I där markanvisningsavtal tecknats för överlåtelse.

Inom planerad kvartersmark föreslås i enlighet med dagvattenutredningen att dagvatten fördröjs och renas i dagvattenanläggningar så som regnbäddar, sedumtak, skelettjordar, kolmakadamdiken, makadammagasin samt genom infiltration i grönytor. Planstöd för dagvattenanläggningar skapas genom att en generell bestämmelse för markens utnyttjande på kvartersmark införs vilken medger att dagvattenanläggningar får anordnas. Egenskapsbestämmelsen gäller för all mark som omfattas av begränsning av markens utnyttjande vilket medger att dagvattenanläggningar kan anpassas till och anordnas på de platser som är lämpligast utifrån övrig markplanering.

Planstöd för de ytliga fördröjningsvolymerna på kvarteren E, F och G skapas genom att en egenskapsbestämmelse i kategorin skydd mot störningar införs för berörd kvartersmark.

Dagvattenhantering på allmän platsmark

På befintlig allmän plats anläggs inga nya dagvattenanläggningar då endast marginella anpassningar av befintlig mark till den planerade bebyggelsen ska utföras. Detta innebär att markanvändningen och markförhållandena ur dagvattensynpunkt förblir oförändrade.

EI/Tele

Inom planområdet behöver befintligt ledningsnät byggas ut för att försörja den nya bebyggelsen. Flytt av befintlig elnätsstation ska ske från Bävertassen 5. Två nya elnätstationer tillkommer i vändplan för Stövargatan och intill korsningen Lurstigen-Bjursätragatan.

Fjärrvärme

Ledningsomläggningar utreds i samråd mellan staden och Stockholm Exergi som är ledningsägare. Exploateringskontoret

bekostar nödvändiga ledningsomläggningar på mark som övergår från allmän platsmark till kvartersmark.

Förorenad mark

Förekomst av tjärasfalt inom nu planerad schakt i gata och exploateringsytor kan inte uteslutas då det påträffats i delområden som inte ingår detaljplanen samt andra projekt längs Bjursätragatan. Särskild uppmärksamhet bör därför riktas mot asfalt och underliggande bärlager för korrekt omhändertagande.

Om länshållning krävs vid anläggning behöver hantering och utsläppskrav stämmas av med tillsynsmyndigheten och kontrolleras genom provtagning innan det släpps ut.

Sulfidberg

I samband med sprängningsarbeten inom planområdet bör kontinuerliga undersökningar av bergmassorna göras för att bedöma risk för sulfidförande berg. Om sulfidförekomst påträffas under undersökningarna ska analys av förurningspotentialen utföras och en kontrollplan för omhändertagande av massorna upprättas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen får laga kraft.