

SVA-PM 3 Projekt mål

Fokus Hagsätra Rågsved

Detaljplan för Etapp Bjursättragatan

Samråd 2022



stockholm.se



Stockholms
stad

Innehåll

Inledning	2
SVA-modellen	2
Syfte	2
Förutsättningar	3
Områdesanalys för Rågsved	3
Effektmål för Etapp Bjursätragatan	4
Planförslag till samråd.....	4
Projektmål Bjursätragatan	6
Staden	6
Kvarter 1: Ikano.....	9
Kvarter 2 och 3: NRE	11
Kvarter 5: Bonava.....	13
Kvarter 9: Sveafastigheter	15
Kvarter 10 och 11: Sig Invest/Trianon.....	19
Kvarter 12: SISAB	21
Kvarter 13: Bjurtassen.....	22
Avslut	29

Inledning

Hagsätra Rågsved är i Översiktsplanen utpekad som ett fokusområde dit satsningar ska riktas. I enlighet med uppdrag i stadens budget påbörjades under hösten 2016 områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved. Stadsdelarna har utretts för nybyggnation om minst 3000 bostäder och är utpekade för en stadsutveckling med särskilt fokus på social hållbarhet. Etapp Bjursättragatan ligger i södra Rågsved och är den första etappen av två i Rågsved.

En områdesanalys av hela Rågsved har tagits fram inom Fokus Hagsätra Rågsveds av exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning, se *SVA-PM 1 Områdesanalys Rågsved*. Analysen bygger dels på de utredningar och dialoger som genomförts inom ramen för stadsutvecklingsprojektet Fokus Hagsätra Rågsved och dels på stadsdelsförvaltningens sammanställning av sociala förutsättningar och befintliga värden i Rågsved. Utifrån analysen togs tio effektmål för Etapp Bjursättragatan fram i syfte att fungera som underlag för detaljplanarbetet. Målen är formulerade på en etappövergripande nivå och alla projekt inom etappen ska bidra till effektmålen. Under planprocessen fram till samråd har staden och medverkande byggaktörer specificerat de sociala åtaganden genom formulering av konkreta projektmål som redovisas i detta dokument.

SVA-modellen

Stockholms stad har tagit fram en pilotmodell för socialt värdeskapande analys (SVA) som på sikt ska användas i stadens samtliga stadsutvecklingsprojekt för att säkerställa att alla projekt är socialt värdeskapande. Modellen innebär att staden kartlägger de sociala värdena som finns eller saknas inom projektområdet och tar fram en nulägesanalys som utgår från Översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål. Utifrån SVA-modellen ställs ett antal frågor gällande respektive stadsbyggnadsmål för att analysera huruvida målet går att uppnå inom ett specifikt område. Analysen utgör en grund för att formulera effektmål som definierar *vad* ett projekt ska bidra med utifrån de sociala värden som enligt kartläggningen finns eller fattas i området. Effektmålen formuleras mer övergripande för att därefter preciseras till konkreta projektmål som beskriver *hur* effektmålen ska uppnås. Analysfrågorna fokuserar främst på den fysiska miljön och kan kompletteras med andra socialt värdeskapande aspekter inför formulering av effekt- och projektmål.

Vid markanvisning av etappen biläggs effektmålen till markanvisningsavtalet. Under planprocessen ska alla byggaktörer specificera de åtaganden och åtgärder som aktören vidtar för att bidra till effektmålen genom formulering av konkreta projektmål. Projektmålen är sociala åtaganden som byggaktören själv formulerar och vid överenskommelse om exploatering förbinder sig att följa. En del av projektmålen kan säkerställas genom regleringar i detaljplan eller konkreta formuleringar i kommande avtal.

Syfte

Projektmålen är mer konkretiserade och specificerade åtaganden som beskriver hur respektive aktör inom detaljplan Etapp Bjursättragatan ska uppfylla uppsatta effektmål. På detta sätt kan man säkerställa att alla enskilda projekt i staden bidrar till socialt värdeskapande. Detta dokument syftar dels till att redovisa hur Etapp Bjursättragatan via framtagna projektmål arbetar med socialt värdeskapande och kommer dels fungera som underlag vid utvärdering av projektet. Under processen fram till detaljplanens antagande kommer några av projektmålen bearbetas och konkretiseras ytterligare.

Fokus Hagsätra Rågsved - Visionsmål

Stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen har tagit fram tre övergripande visionsmål som ska vara vägledande för allt arbete inom Fokus Hagsätra Rågsved. Målen beskrivs nedan.

Hagsätra och Rågsved är levande stadsdelar som utvecklas utifrån lokala förutsättningar

Stadsdelarna erbjuder platsspecifika stadskvaliteter, ett varierat bostadsutbud, arbetsplatser och god tillgång till service och kommunikationer. Områdets mötesplatser är identitetsskapande och präglas av öppenhet, trygghet och gemenskap. Det finns ett rikt aktivitetsutbud för alla, vilket möjliggör möten mellan människor.

Boende och verksamma är delaktiga och engagerade i området

Delaktighet och dialog utgör grunden för kunskapsinhämtning och skapar lokal förankring för områdesförnyelsen. Boende är engagerade i sitt närområde och det finns goda förutsättningar för en positiv identifiering med Hagsätra och Rågsved.

Boende och besökare upplever ökad närhet mellan stadsdelarna och omgivningen

Det finns en fysisk och mental närhet mellan Hagsätra, Rågsved samt omgivande stadsdelar och naturområden. Centrala Hagsätra är tydligare sammanlänkad med Ormkärr och Örby, medan Rågsved har en tydligare koppling mot Högdalen.

Effektmål för Etapp Bjursätragatan

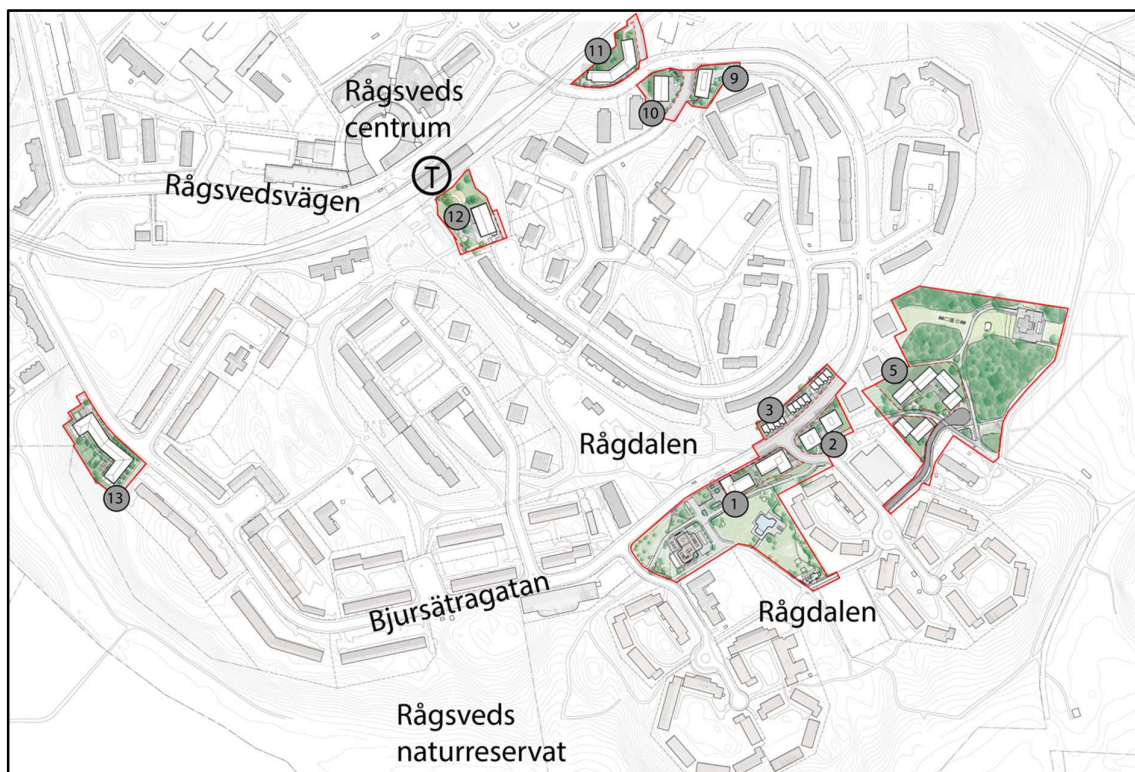
Nedan presenteras de effektmål som tagits fram för projekt Etapp Bjursätragatan, se även *SVA-PM 2 Effektmål Etapp Bjursätragatan*. Effektmålen tar avstamp i områdesanalysen för Rågsved och är framtagna med hänsyn till Fokus Hagsätra Rågsved övergripande mål. De gäller för hela planområdet och är formulerade på ett mer generellt plan. Utifrån effektmålen har varje byggaktör formulerat mer konkreta projektmål som presenteras längre fram i detta dokument. Vid genomförande biläggs projektmålen som åtaganden i avtalet om överenskommelse om exploatering.

Genom att arbeta med effektmål inom varje detaljplan inom Fokus Hagsätra Rågsved kan på lång sikt de övergripande visionsmålen uppnås: *Fokus Hagsätra Rågsved innebär levande stadsdelar som utvecklas utifrån lokala förutsättningar, där boende och verksamma är delaktiga och engagerade i området samt att boende och besökare upplever ökad närhet mellan stadsdelarna och omgivningen.*

Effektmål Etapp Bjursätragatan

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 färdvägar. 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 offentligt och privat mark är utformade 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 anpassat 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.

Planförslag till samråd – Etapp Bjursätragatan



Illustrationsplan som visar hela planområdet i färglagt.
(Cedervall Arkitekter)

Planförslaget syftar till att möjliggöra ca 430 nya bostäder och att den befintliga förskolan, Rågen, ersätts med en ny förskolebyggnad som möjliggör två tillkommande avdelningar. Planförslaget innebär också att en ny gata kan byggas för att kunna angöra kvarter 5. Utöver det möjliggörs kommunala investeringar i Rågdalen (del av kvarter 1) genom att ändra användningen från kvartersmark för allmänt ändamål till park i Rågdalen och vid Perssons Betong (norra delen av kvarter 5).

Den nya bebyggelsen ligger framförallt längs med Bjursätragatan. Kvarter 5 ligger ner mot Rågsveds naturreservat och Perssons betong. Kvarter 12 är befintlig förskola invid tunnelbaneentrén. På tre strategiska lägen regleras centrumverksamheter i bottenvåning (bottenvåningslokaler) och bidrar till en mer levande Bjursätragatan.

Den nya bebyggelsen inom planförslaget för Etapp Bjursätragatan ska tydligt hänga samman arkitektoniskt och samspela på ett hänsynsfullt sätt med områdets karaktär och kulturhistoriska värden. Bebyggelsens placering, utformning och innehåll ska stärka Rågsved och tillskapa nya värden. Avvägningar har gjorts mellan bevarandet av befintliga kulturhistoriska värden och förstärkning av områdets sociala värden.



*Vy av planförslaget sett från Rågsveds naturreservat. Tillkommande bebyggelse i vit.
(Stockholms stad)*

Projekt mål Etapp Bjursätragatan

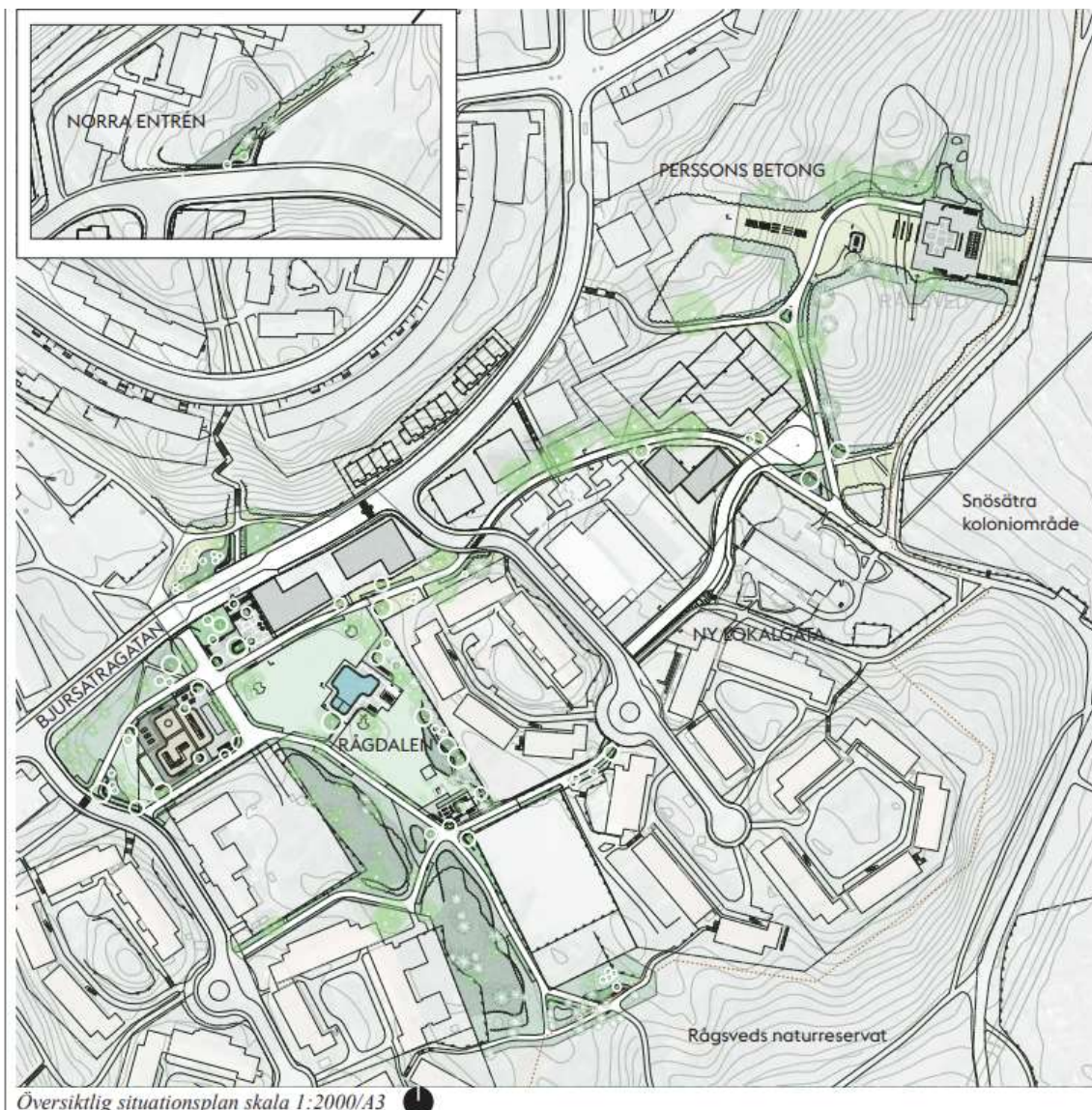
Nedan presenteras en kort översikt av respektive delprojekt och de projekt mål som tagits fram inom det aktuella kvarteret.

Staden

Staden ansvarar för planprocessen och reglering av markanvändning. Inför planprocessen har staden tagit fram underlag om lokala sociala värden, områdesanalys för Rågsved samt effektmål för planområdet som helhet. Staden har genom detta synliggjort de sociala frågorna och värdena i området och verkat för att byggaktörerna inom detaljplanen ska arbeta med socialt värdeskapande inom sina respektive delprojekt. Genom regleringar i detaljplan kan staden möjliggöra och säkerställa delar av byggaktörernas åtaganden. Staden är också ansvarig för utbyggnation av allmän plats och i samband med genomförande av detaljplanen planerar staden att utveckla trygga och aktiva offentliga rum. Genom detta kan staden säkerställa kvalitativa offentliga rum och aktiviteter för olika grupper.

ETAPP BJURSÄTRAGATAN – ILLUSTRATIONSKARTA ALLMÄN PLATS

(Tengbom)



Genom planförslaget möjliggörs upprustning av allmänna ytor i stadsdelsparken Rågdalen och vid Perssons betong. Planförslaget innebär också att en ny infartsgata möjliggörs till bebyggelsen inom kvarter 5.

Investeringar i Rågdalen kommer möjliggöra vistelse och aktivitet i parkens och stärka parkens entréer mot omgivningarna. Dessa får en enhetlig utformning och slussar besökare vidare mot parkens centrala delar via ett nät av gång- och cykelstråk. Perssons betong, som ursprungligen skapades av tippmassor från anläggningsarbetena i Rågsved och kallades Sellbergstippen, har sedan starten varit en uppskattad evenemangsplats. Förslaget för parken innebär att topografin nyttjas för ytterligare aktivitet och vistelse. Även utsiktsplats och fler lekmöjligheter föreslås anläggas.

Staden arbetar också aktivt med kommunikation för att synliggöra planprocessen och göra den mer tillgänglig för de boende i området för att på så sätt öka delaktigheten. Mycket av detta arbete görs i samarbete med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning samt medverkande byggaktörer inom detaljplanen för Etapp Bjursåtragan. Som en del av detta arbete kommer staden inom en del av Rågdalen anlägga en tillfällig aktivitetspark under tiden som planarbetet pågår.

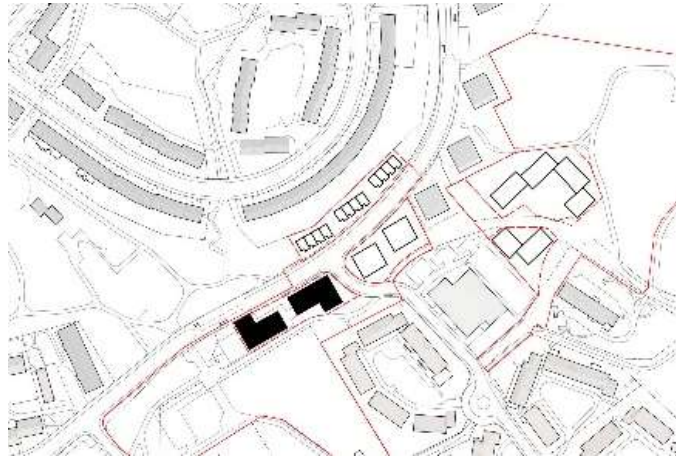
PROJEKTMÅL STADEN	EM 1	EM 2	EM 3	EM 4	EM 5	EM 6	EM 7	EM 8	EM 9	EM 10
Markanvisat och planerar för olika upplåtelseformer och boendeformer, cirka hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter för att jämna ut beståndet i stadsdelen.	X									
Detaljplanerar för radhus – ny bostadsform i området	X									
Staden möjliggör ägarlägenheter i mindre skala – ny bostadsform i området	X									
Staden ska under planarbetet och efter bygglov följa upp tillkommande bostädernas lägenhetsstorlekar och boendeformer.	X									
Fokus Hagsätra Rågsved genom Stockholm stads feriearbeteprogram tar varje sommar in lokala ungdomar från stadsdelarna Hagsätra och Rågsved.		X								
Projektet samarbetar med externa aktörer för att lokala ungdomar ska få feriearbete i stadsdelen. Under 2021 samarbetade projektet med Hyresgästföreningens sommarjobbprogram i Rågsved.		X								
Projektet förmedlar kontakter och bidrar till kunskapsutbyte mellan medverkande byggaktörer för att få in lokal arbetskraft i respektive delprojekt.		X								
Ny infartsgata till Bonavas kvarter möjliggör att nuvarande gång- och cykelväg som utgör en tydlig entré till Rågsveds naturreservat och Perssons betong kan bevara sin sträckning samt få tillgänglig längslutning. Vid förskolan Bäverhyddan tillkommer en ny trottoar.			X	X						
Tillskapande av två nya kopplingar mellan Rågdalen och Bjursåtragan bidrar till ytterligare alternativ för rörelse mellan Rågsvedscentrum och			X	X						

Rågsvedsnaturreservat och genom parken vid tunneln under Bjursätragatan, Kopplingarna erbjuder alternativ till den trafikseparerade kopplingen under Bjursätragatan									
Allmän koppling till Rågsveds naturreservat via fastigheten Bjurtassen 6 och 1 genom införande av X-område i plankartan.			X	X					
Ny koppling och stig till naturområde väster om fastigheten Fäboden tillskapas.			X	X					
Ny trappa från Perssons Betong ner till naturreservatet tillskapas.			X	X					
Entréer till Rågdalen och Rågsveds naturreservat tydliggörs via parkinvesteringar i projektet.			X	X					
Uppgradering av gatan och vid mötet Bjursätragatan/Rågdalen utifrån människors villkor: breddning av trottoar, nytt övergångsställe, belysning.			X	X					
Tillskapande av en ny allmän platsbildning/mötesplats intill Ikanos kvarter 1 i Rågdalen.					X				
En tillfällig park anläggs under detaljplaneringskedet i Rågdalen genom delvist återbruk av material. Anläggningen kommer sedan att vidareutvecklas till en permanent park enligt ovan mål. Den tillfälliga parken har fokus på möten och aktivitet för äldre barn/ungdomar.					x		x		x
Kompletterar parkutbudet som möjliggör spontanaktiviteter i Rågdalen med funktioner som lockar barn/ungdomar och äldre.					X				
Skapar förutsättningar för en mångfald av aktiviteter vid Perssons betong.					X				
Ny plaskdamm i Rågdalen som bidrar till rekreativsmöjligheter, lek. Plaskdammen ger också svalkande möjligheter i ett framtida varmare klimat.					X			X	
Trottoaren justeras och breddas vid flertal ställen där det tillkommer ny bebyggelse som förbättring för gående.				X		X			
I planläggning säkerställs förgårdsmarkens vid ny bebyggelse. Genom att styra placering av entréer mot gatan får Bjursätragatan en mer stadsmässig karaktär.				X		X			
Förbättrad belysning inom allmän plats, speciellt i Rågdalen som syftar till att öka den upplevda tryggheten.							X		
Utveckla och omarbeta vegetation i utvalda lägen vid SISABs kvarter och mötet Bjursätragatan/Rågdalen med syftet att öka överblickbarhet i offentliga rum och stärka känslan av trygghet.							X		
Vid programmering av allmän plats ska planeringsperspektiv utgå ifrån upplevelsen för kvinnor/tjejer och andra							X		

grupper som är underrepresenterade i det offentliga rummet										
Vid samråd och granskning gör staden extra insatser för att nå underrepresenterade grupper i området.							X			
Genomförandeplanen ska i tidigt skede vara förankrad och planerad utifrån att ha fungerade kollektivtrafik under byggnation.								X		
I samband med ombyggnation av parker görs artval utifrån ambitionen att öka den biologiska mångfalden och gynna områdets naturvärden.									X	
Programmeringen av allmän plats och den nya lokalgatans höjdsättning anpassas efter ett förändrat klimat med ökade nederbörds mängder.									X	
Vid val av parkutrustning arbetar projektet för att återanvända material från andra projekt inom staden för att få till ett återbruk.										X
Projektet arbetar för att det ska vara lätt att cykla i området med tillgång till cykelparkering och cykelpump.										X
Sopkärl/soptunnor vid allmänna platser som byggs om ska uppmuntra/förenkla för besökare att återvinna och sopsortera.										X

Kvarter 1: Ikano

Ikanos kvarter 1 föreslås bebyggas med två spegelvända L-formade lameller i fyra och fem våningar med en underbyggd gård. Fastigheten ligger i mötet mellan Bjursätragatan och Rågdalen och har en framträdande roll i det öppna landskapet. Med anledning av sin framträdande roll i parkrummet gestaltas kvarteret utan baksidor. Kvarteret möter gatan med omsorgsfullt utformad förgårdsmark, där kryssmurar, smidesräcken och växtlighet tydligt avgränsar privata terrasser från gatan.



Bostäderna upplåts med hyresrätter och enligt nuvarande förslag tillskapas 63 hyreslägenheter inom kvarteret med en blandning av 1-4 RoK (rum och kök). En lokal föreslås i västra delen av kvarteret mot Rågdalen.



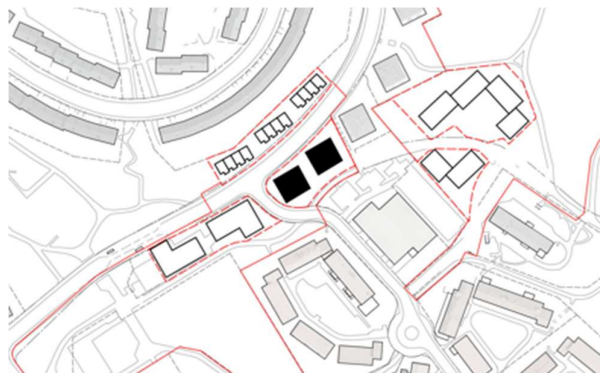
Vy norrut längs Bjursätragatan med lokal vid busshållplats och platsbildning i Rågdalen (Brunnberg och Forsberg)

PROJEKTMÅL IKANO	EM 1	EM 2	EM 3	EM 4	EM 5	EM 6	EM 7	EM 8	EM 9	EM 10
Inom kvarter Bäverstocken erbjuds lägenheter för ensamhushåll samt lägenheter för större familjer för att komplettera utbudet i Rågsved.	X									
Genom Ikanoakademien lotsas ungdomar in i arbetslivet. Genom tillkommande kvarter utökas Ikanoakademins verksamhet. I första hand prioriteras ungdomarnas behov, potential och vilja. En mix av kvinnliga och manliga deltagare ökar trivselen i gruppen.		X								
Ikano tillskapar ett café på bottenvåningen mot torget.			X	X		X				
Genom lugnt gestaltade fasader och takutformning samt fönster mot alla väderstrecken skapas harmoni på platsen som ökar upplevelsen av trygghet vid gång- och cykelvägen.				X		X				
Skapa en bostadsmiljö med innegård gård som blickar ut över gång- och cykelvägen för att skapa ökad trygghet.						X				
Ikano samordnar sin belysning med stadens belysning så att det finns ett samspel mellan belysningen på kvartersmark och allmän platsmark för att bidra till trygga sammanhängande gångstråk, undviker dolda hörn i närheten av viktiga gångstråk.							X	X		
Skapa en attraktiv gård, med sittplatser för gemensamma måltider.										X
Svanenmärkta byggnader. Ambitionen är att husen kan byggas i trämoduler med solceller och "torrängstak" på taken.										X
Lättillgängligt placerad cykelförvaring med tillgång till dagsljus och god belysning. Tillhandahålla verktyg för enklare cykelreparationer inom fastigheten.				X						X
Tillskapa en plats i miljörummet för återbrukshylla där hyresgästerna kan ställa in saker som de inte behöver men som kan användas av någon annan.										X
Dagvattenhantering inom kvarteret: - Planteringsytor bevattnas med så lite tappvatten som möjligt. - Om möjligt leds takvattnet till planteringsytor										X
Växtplanteringar ska bidra till den biologiska mångfalden.										X

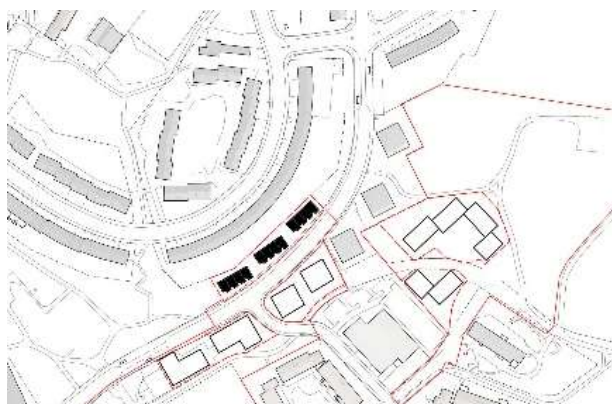
Kvarter 2 och 3: NRE

På kvarter 2 och 3 planerar NRE för bostäder med varierande sammansättning av lägenheter. På tomt 3 föreslås en radhusbebyggelse i trä, på tomt föreslår vi två punkthus i trä.

Kvarter 2 föreslås bebyggas med två punkthus i sex respektive sju våningar. Cirka 70 bostäder planeras inom tomt 2 fördelat på de två punkthusen med en blandning av 1 RoK – 4 RoK. Bostäderna kommer antingen att bli bostadsrätter eller äganderätter. Genom planen säkerställs en lokal i hörnet Bjursätragatan/Bäverbäcksgränd.



Kvarter 3 föreslås bebyggas med radhus uppdelat i tre grupper om fyra radhus vardera innehållande totalt 12 stycken radhus med 5-6 RoK. Radhusen kommer antingen att bli bostadsrätter eller äganderätter vilket blir en ny boendeform i Rågsved. Radhusen uppförs i tre våningar och placeras in i slänten. Bottenvåningen på bebyggelsen inom kvarter 3 kan utgöras av mindre separata lägenheter, alternativt en uthyrningsdel till radhusen ovan, med egna entréer och uteplatser direkt mot gatan.



Vy från Bjursätragatan mot Rågdalen (AART arkitekter)

PROJEKTMÅL NRE	EM 1	EM 2	EM 3	EM 4	EM 5	EM 6	EM 7	EM 8	EM 9	EM 10
Yteffektiva bostäder som ekonomiskt tillgängliggör ägda bostäder till en bredare målgrupp.	X									

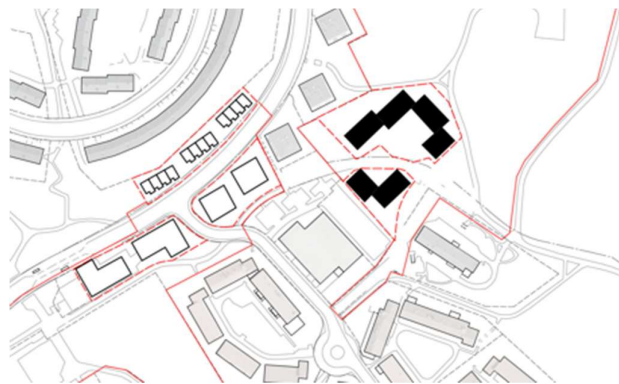
Små lägenheter med hög funktionalitet kompletterar utbudet i området	X									
Radhus utgör en ny boendeform och storlek i området och kompletterar utbudet för familjer.	X		X							
NRE kommer under entreprenadtiden att erbjuda praktikplatser och enklare visstidsanställningar för att ge boende i området en chans att komma närmare arbetsmarknaden. Detta kan uppnås exempelvis genom samarbete med Ikano-akademien, lokalt föreningsliv, arbetsförmedlingen m.fl.		X								
Radhusen placeras på tomten i grupper om 4 enheter med platsbildningar mellan grupperna vilket bibehåller den visuella kopplingen till Snösättrahöjden.			X	X	X					
Flerbostadshuset placeras på tomten så att en ny fysisk koppling mellan Bjursättrågatan och Bäverbäcksgård bildas. Öppningen medger även att den visuella kopplingen bibehålls.			X	X						
Radhusens placering och utformning stärker gaturummets kvaliteter genom hög entréåthet och väl gestaltad förgårdsmark.			X	X		X				
Flerbostadshuset ges entréer mot Bjursättrågatan och en förgårdsmark med vistelsemöjligheter och platsbildning. Mellan grupperna av radhus finns platsbildningar och gemensam uppgång till radhusen vilket fungerar som mötesplatser i kvarteret.				X	X	X				
I entréplan i ett av flerbostadshuset kommer en lokal att etableras - en ny målpunkt i området. Lokalen kan förslagsvis fungera som föreningslokal för det lokala kultur- och föreningslivet. Vi kommer i god tid innan färdigställande att gå ut med förfrågningar i Hagsätra-Rågsved för att prioritera lokalt förankrade hyresgäster.					X		X			
Förgårdsmark och gårdar utformas med utgångspunkt att dessa skall vara gröna och understödja ekologin genom noggrant artval, sol och skugga samt fördröjning av dagvatten.						X			X	X
Vi utformar våra gemensamma ytor för att vara trygga och behagliga att vistas på för alla genom överblickbarhet, god belysning, rumslig separering för att fler skall kunna samsas om olika aktiviteter.							X	X		
Trygg dagvattenhantering för kraftiga flöden med överdimensionerade magasin, fördröjning i växtbäddar och gröna tak.									X	X
Huset miljöcertifieras. Radhusen utförs i förnyelsebara material med stomme och fasad i trä, flerbostadshusens fasader utförs i trä, solceller för fastighetsel ingår i alla planerade projekt inom NRE Sweden									X	X
Individuell mätning och debitering av vatten- och energiförbrukning i varje lägenhet bidrar till ökad medvetenhet och möjliggör för de boende att påverka sina egna kostnader genom måttfull användning.										X

<p>Gemensamma punkter/strategier för mobilitetslösningar och förpackningsinsamling skulle minska behoven av byggda utrymmen med låg nyttjandegrad. Vi erbjuder cykelpool för elcyklar, ellådcyklar och vanliga cyklar samt faciliteter för enklare service, luftpump mm.</p>											X
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------

Kvarter 5: Bonava

Bonavas nya bostadskvarteret avses länka ihop Snösättras koloniområde och naturreservatet med närliggande bostäder. Strukturmässigt tar kvarteret avstamp i intilliggande bebyggelse och består av sex tydliga huskroppar i fem våningar innehållande totalt 116 lägenheter med 1-4 RoK som ska upplåtas med bostadsrätt. Lamellerna är förskjutna sinsemellan och dockar an i varandras gavlar, med garage under den norra byggnadskroppen. För att kunna angöra kvarteret anläggs en ny gata söder om kvarteret. Den nya gatan ansluter till Bäverbäcksgränd.

Byggnadskropparna placeras mot skogen och trappar sig ned längs terrängen mot den befintliga gång- och cykelstråket som går genom kvarteret. Gång- och cykelstråket landar i en ny entréplats till naturreservatet, koloniområdet och Perssons betong.





Vy mot Rågsveds naturreservat som visar gårdens utformning och relation till den allmänna gång- och cykelvägen. (Nyréns arkitekter)



Gång- och cykelvägen som fortsätter mot naturreservatet förbi kvarter 2 och igenom kvarter 5. (Nyréns Arkitekter)

PROJEKTMÅL BONAVA	EM 1	EM 2	EM 3	EM 4	EM 5	EM 6	EM 7	EM 8	EM 9	EM 10
Bygga bostadsrätter mellan 1-4 rok med yteffektiva sovrum där fler kan bo på färre kvadrat som möjliggör insteg på bostadsmarknaden och kvarboende i närområdet.	X									
Uppföra målningar/konst, såsom väggmålningar i gemensamhetslokaler och lekskulpturer på gård, i samarbete med lokala konstnärer och/eller barn i området.						X				
Erbjuda praktikplats inom platsledningen under viss period och/eller möjliggöra studiebesök och besök/involvering av exempelvis den närbelägna förskolans barn inför byggstart.		X								
Tydliggöra den nya entréplatsen till naturreservat, koloniområde och Perssons betong genom att behålla befintligt grönstråk genom kvarteret och tydligt avgränsa kvartersmark och allmän plats med låga buskar (skapar fri sikt) och/eller murar.			X	X		X				
Belysa bostadsentréer vid allmän gata och synliggöra gemensamma lokaler (cykelmek och miljörum) genom belysning och väggmålningar för att skapa trygghet och aktivera allmän plats fler tider av dygnet.						X	X			
Utforma gård med belysning, tydliga entréer, växthus (full insyn skapar trygghet), odlingslådor, lekskulpturer, målad hårdgjord yta för lek- och spel samt naturlek som tilltalar olika mål- och åldersgrupper och uppmuntrar till umgänge, aktivitet och kreativitet.					X		X			
Uppmuntra till en mer hållbar livsstil genom fokus på cykeln och hållbart resande med bilpool, lättillgängliga cykelrum i entréplan och gemensamhetslokal i bottenplan för cykelvård/cykelmek.								X		
Synliggöra ekosystemstjänster genom att uppföra holkar för fladdermöss, välja växtlighet som gynnar insektslivet vid val av ny vegetation samt där det är möjligt; bevara stora ekindivider och använda fällna träd till naturlek.									X	
Miljömärka bebyggelsen med Svanen, placera solceller på tak och placera miljörum i entréplan som gör källsortering lättillgänglig.									X	X

Kvarter 9: Sveafastigheter

Inom kvarteret föreslås en bredare sexvåningslamell med en sockelvåning i en våning mot gatan med 30 hyreslägenheter innehållande 1-3 RoK. Lamellen placeras inskjuten i slänten och lamellens kortsida och en lägre sockelvåning placeras mot Bjursättragatan med bottenvåningslokal i hörnet. Ovanpå sockelvåningen ligger kvarterets gård som utformas som ett socialt samlade rum med grön karaktär. Mot Bjursättragatan skapas en enkel platsbildning med inramande plantering, fler sittplatser och god belysning och ett bearbetat markmaterial.



Situationsplan (White arkitekter)

Slänten mellan den nya byggnaden och befintlig bebyggelse gestaltas som naturrum med fokus på vistelsekvalitéer för barn i natur. Ett rörelsetråk föreslås placeras varsamt i naturmarken. Stråket länkar samman promenadstigarna i området. Genom stråket kan barn ta sig trafiksäkert från Barnbo, via Snösättraskolan och vidare till Rågdalen. I rörelsetråkets norra del i slänten nära Bjursättragatan utvecklas en lektyta. Naturmarken bevaras och slänten återskapas så mycket det går så att den ursprungliga topografin blir fortsatt läsbar i landskapet.



Vy mot korsningen Bjursättragatan/Vallhornsgatan.
(White arkitekter)

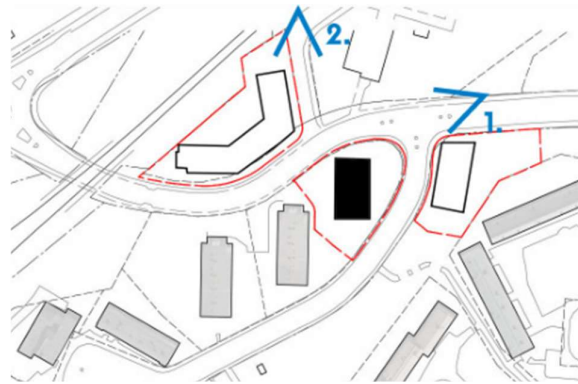
PROJEKTMÅL	EM 1	EM 2	EM 3	EM 4	EM 5	EM 6	EM 7	EM 8	EM 9	EM 10
Ensamstående med barn prioriteras i intern bostadskö.	X						X			

Barns behov prioriteras i gestaltningen av bostadshuset (fokus på barn som lever med ensamstående förälder).	X									
Dialog med barn/ungdomar i området i samband med utvecklingen av rörelsestråket erbjuder fler Rågsvedsbor en inblick i och erfarenhet från fastighetsstadsutvecklingsbranschen samt några första kontakter. Dialog och utveckling av delar av stråket påbörjas redan i detaljplaneskedet.		X				X		X		
Läsläsningsrum och läxlshjälp stärker ungas möjligheter på arbetsmarknaden på sikt.		X								
Rörelsestigen som utvidgar befintlig grön promenad och kopplar till naturreservatet. Det ger större rörelsefrihet för barn samt trafikseparering.			X	X		X	X	X		X
Rörelsestigen i sin helhet (från Rågdalen till naturreservatet) gestaltas med rörelseutmaningar.			X	X	X	X	X			
Skapande av aktivitetsplats i anslutning till gården som erbjuder barn rörelseutmaning/rörelselek.			X		X	X				
Fantasifull karta över Rågsved på byggnaden som visar målpunkter i naturen och i området för barn och vuxna.			X	X				X		
Cykelrum placerade inomhus i markplan med cykelverkstad.				X				X		
Torgytan mot gatan ska vara öppen och inbjudande för allmänheten, innehåller vistelsestöttande delar.					X	X				
Cykelpool för de boende i projektet, med cyklar i flera olika storlekar.								X		X
Val av växter till gård samt odlingar ska ske med avseende på biologisk mångfald.									X	
Rörelsestråket och rörelseutmaningarna skapas genom att i största möjliga mån ta tillvara på naturen som resurs, lekdelar skapas i hög utsträckning genom att använda, träd, stockar, stenar etc.									X	X

Kvarter 10 och 11: Trianon

Kvarter 10 och 11 ligger i norra sidan av Bjursätragatan där det planeras totalt ca 70 hyresrättslägenheter innehållande 1-3 RoK.

Kvarter 10 ligger vid norra änden av Bjursätragatan alldeles innan den möter Rågsvedsvägen. Inom kvarteret placeras en lamell i sex våningar med ca 35 lägenheter som komplement i den redan befintliga serien av byggnader på fastigheten. Bebyggelsen ligger på tvärs med slutningen och länkar samman Bjursätragatan och den övre Vallhornsgatan. Förgårdsmarken framför kvarteret mot korsningen bildar en entréplats som går runt korsningen med en entréhall som sammanbinder marknivåerna i den branta topografin. Mot Bjursätragatan skapas en entréplats med sittmöjligheter och cykelparkering.



Vy från korsningen Bjursätragatan/Vallhornsgatan mot norr. (LuMe/White Arkitekter)



Vy från kvarter 11 mot väst. Kvarter 10 och 9 syns till vänster om bilden. (White Arkitekter)

Kvarter 11 angränsar till tunnbanespåret. Inom kvarteret placeras tre stycken sammanlänkade volymer som följer gatsträckningen. Volymen utgörs av loftgångshus i fyra till fem våningar innehållande ca 35 lägenheter. De tre volymerna som trappar med topografin och skapar en sekvens och rytm lika bebyggelsen längre upp på Bjursätragatan. Vid entréerna föreslås mindre platsbildningar som möjliggör vila och möten. Förgårdsmarken utförs terrasserad för att ta upp nivåskillnaderna längs med gatan.



Vy från Bjursätragatans entré mot söder. Kvarter 11 till vänster och kvarter 10 till höger om gatan. (LuMe/White Arkitekter)

PROJEKTMÅL TRIANON	EM 1	EM 2	EM 3	EM 4	EM 5	EM 6	EM 7	EM 8	EM 9	EM 10
Skapa hyresrätter med fokus på mindre lägenheter som balanserar storleksfördelningen av bostäder i Rågsved. Övervägande delen kommer vara 1rok och 2rok där fördelningen i hög grad kommer styras av utsattheten för buller. Ca 15 % kommer vara större lägenheter.	X									
På Mjölkboden tillämpas en modulerad struktur som möjliggör framtida ihopslagningar av lägenheter.	X									
Fastighetsförvaltning utförs med lokalt förankrade och engagerade företag. Förvaltningen ska ha ett lokalt		X								

engagemang och rekryterar och engagerar de boende i verksamheten.										
Under produktionstiden erbjuds ungdomar från Rågsved mentors- eller praktikplats som en ingång till arbetsmarknaden. Fastighetsägaren ställer aktivt krav i avtal med entreprenörer och UE att mentors-/praktikprogram ska vara del av verksamheten.		X								
Bidra med att stärka stråket längs norra delen av Bjursåtragatan genom ett tydligare och mer attraktivt möte mot gaturummet och aktivering genom platser för möte i samband med entréerna. Kvartersmarken som möter gaturummet gestaltas med grönska och varsamt utformade planteringar i kombination med halvoffentliga entréplatser. Dessa platser ska utformas med ljussättning och möblering m.m. som bjuder in till möten.			X	X	X	X				
Utöka gångnätverket genom passager/gångstråk över fastighet. På Vallhunden planeras en förlängning av stråket som kommer från Snösättrahöjden ner mot Vallhornsgatan.			X	X						
Byggnaderna ska ha en öppen gestaltning i entrévåningarna som ger en stark kontakt med omgivning och gaturum. Vi får "Många ögon" mot de publika rummen genom generöst uppglasade entréer, trapphus och andra gemensamma utrymmen i byggnaderna.				X		X		X		
Större huskroppar bryts upp med gatt/portiker för ökad transparens och kontakt via de halvprivata rummen. Dessa länkas till gatan via entrétorg vilket på ett tydligt sätt länkar byggnad till gata.				X						
Kraft läggs på mötesplats/målpunkt som en del i utformningen av stråket runt Bjursåtragatan. Dessa kommer utgöras av tidigare beskrivna entrétorg			X	X	X		X		X	
Byggnader och gårdsmiljöer utformas med småskalighet i åtanke och med fokus på att tillskapande av platser att stanna upp och vistas på. Likt tidigare beskrivning kommer sittmöjligheter, ljussättning och lekutrustning utgöra komponenter av detta.				X	X		X	X		
Byggnader placeras tät mot gatan för att stärka gaturummet. Viktig del av ett tätt sammanhang är även att de boende har en god uppsikt av gaturummet och vad som sker där.				X	X	X		X		
Projektet ska bidra till mångfald av vägval i området. Befintligt gångstråk kompletteras på Vallhunden. Öppna portiker i på Mjölkboden erbjuder ett alternativt vägval.				X				X		
Grönska och vegetation som är en viktig del av området ska bevaras och utgöra del i gestaltningen. Om möjligt bevaras alternativt flyttas befintlig vegetation. Nya			X						X	

planteringar och växter som utformas och väljs ska vara goda komplement till befintlig växtstruktur.												
Dagvattenhantering på Vallhunden 8 utgör det av gestaltningen på gemensamma ytor i form av dammar/vattenlek. Dessa ska bidra till förståelse för och medvetande om naturens närvaro i området. Ambitionen är att hitta inslag i gestaltningen av förgårdsmark som kan dra nytta av dagvatten, topografi och växtlighet.												X
Projektets ambition är att byggnadernas ska miljöcertifieras. Generell ambitionen är att ha energismarta byggnader och miljövänliga och långsiktigt hållbara material.												X
Projektet ska bidra med miljövänlig infrastruktur som solceller, bilpool, cykelpool.												X

Kvarter 12: SISAB

Inom kvarter 12 som ligger strax ovanför tunnelbaneentrén föreslås en ny förskolebyggnad som ersättning för befintlig. Kvarteret ligger på en höjdpåsar med ytligt berg. I dalsänkan öster om kvarteret finns en stadsodling.



Byggnaden placeras med gaveln mot Stövargatans vändplan och är utformad enligt SISAB:s koncept "framtidens förskola" vilket innebär en byggnad i två våningar med sadeltak. Skalan anpassas till tre- till fyrvåningsskalan som lamellerna längs Strövargatan medan placering och utformning särskiljer sig från omgivande bostadsbebyggelse.

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 för att även fortsättningsvis ge skugga. Inom gården föreslås befintliga gröna ytor bevaras och kompletteras med slingande gångar och lekytor.



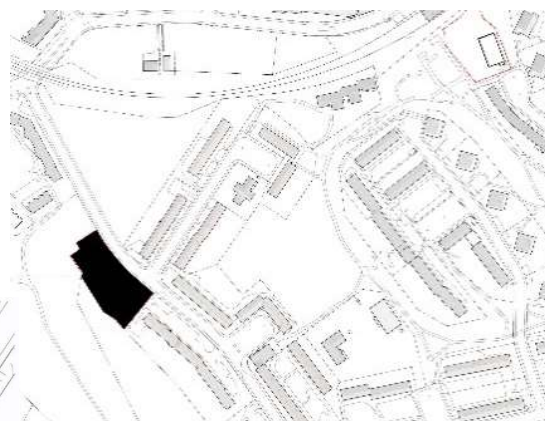
Vy från Strövaregatan mot norr. (HMXW Arkitekter)

PROJEKTMÅL SISAB	EM 1	EM 2	EM 3	EM 4	EM 5	EM 6	EM 7	EM 8	EM 9	EM 10
Synlig entré till stadsodlingen bibehålls genom att miljöhus placeras nära huvudbyggnad och barnvagnsförråd i det sydvästra hörnet av tomten.			X							
Husplacering i nord-sydlig riktning bidrar till god orienterbarhet och siktlinjer, bland annat mellan gångstråk vid allmän hiss och Stövargatan.				X						
Omsorgsfull utformning av gård, entréer, staket i fastighetsgräns, belysning och placering av komplementbyggnader i anslutning till angränsande stråk, vändplats och grönområden. Bidrar till överblickbarhet, trivsel och trygghet.				X		X		X		
1% av projektets investeringskostnad avsätts till konst som med fördel placeras utomhus med målsättning att kunna upplevas av förbipasserande i syfte att även bidra till den offentliga miljön						X				
Förskolegården utformas i enlighet med de funktionskrav som definieras i Stadsdelsförvaltningens funktionsprogram. Specifik åtgärd i detta projekt blir att genomföra en kartläggning tillsammans med befintlig verksamhet genomförs							X			

avseende gårdens användning idag i syfte att skapa mer jämställda utemiljöer.									
Friytan utomhus ska överstiga 20 kvm/barn för att bibehålla och möjliggöra naturliga slitlager, träd och buskar.									X
Hantering av Skyfall/LOD, särskilda åtgärder enligt dagvattenutredning - kolmakadamdike, trädväxtbädd med kolmakadam, magasin och en anpassad höjdsättning är förslag.									X
Befintliga naturvärdesträd i form av uppvuxna tallar sparas i största möjliga mån. Trädstammen från befintligt pilträd som behöver fällas i samband med husproduktion tillförs angränsande stadsodling och/eller förskolegården i form av "död ved".									X
Ny förskolebyggnad projekteras i huvudsak enligt Miljöbyggnad silver och ett miljöhus för sortering och återvinning uppförs.									X

Kvarter 13: Bjurtassen

Kvarter 13 föreslås bebyggas med en lamell på fyra till fem våningar inom redan idag ianspråktagen mark. Inom kvarteret planeras för cirka 75 lägenheter som ska upplåtas som bostadsrätter. Lägenheterna består av en blandning av 1-3 RoK, 57 lägenheterna ska ha en uthyrningsdel.



Byggnaden knäcker av på mitten och följer gatans sträckning. På flankerna vinklar byggnaden av in mot skogen. Genom bebyggelsens u- form skapas en bullerskyddad gård med goda solförhållanden mot sydväst. Inom kvarteret en publik lokal i form av ett kafé föreslås i den lägre byggnadsdelen. I

anslutning till kafét föreslås en terrass som ger liv åt gatan och bildar länk till den planerade boulevanan.



Vy från Bjursätragatan mot söder. (Södergruppen)

PROJEKTMÅL	EM 1	EM 2	EM 3	EM 4	EM 5	EM 6	EM 7	EM 8	EM 9	EM 10
Bjurtassens lägenheter har ett självständigt extra rum med egen entré, wc/dusch och pentry som bidrar till flexibilitet för den växande men även för den krympande familjen. Extrarummet kan nyttjas på olika sätt beroende på livssituation. Rummet kan fungera som ett avskilt föräldrasovrum, ett separat rum för familjens tonåring eller som ett generationsboende där mor- eller farföräldrar kan bo. Rummet är också möjligt att hyra ut som en delvis självständig bostad.	X									
Lägenheterna med sitt extra rum är mycket lämpliga för småföretagaren/entreprenören. Extrarummet kan fungera som en separat kontorsdel för hemarbete. Kreativa egna företagare som får tillgång till denna boendeform kan berika Rågsved med nya utvecklingsbara företag som i förlängningen ger nya arbetstillfällen. Extrarummet med sin egen entré är också möjlig att hyra ut som ett separat litet kontor. Extrarummet kan uppmuntra till nyföretagande.		X								
Inom kvarter Bjurtassen finns ett lokalt bageri/konditori. Bageriet berikar det offentliga rummet och blir en naturlig mötesplats som uppmuntrar till vistelse men bidrar också med trygghet, en levande miljö, arbetstillfällen och det offentliga rummet.		X		X	X	X				

En attraktiv och naturlig koppling mellan fastigheten och naturreservatet skapas genom att låta naturen växa in över innergården. Kopplingen uppmuntrar till spontana promenader och jogging i skogen. Det offentliga rummet i naturreservatet blir lättillgängligt och en naturlig del av de boendes vistelseyta.				X		X				
Den gröna innergården har sittgrupper, grillplats och lekplats för barnen. Byggnadens form och naturens höjdskillnad gör innergården till en trygg och attraktiv plats att kunna umgås och trivas på för alla.					X		X			
Generösa cykelparkeringar för boende finns nära entréer och på gården men även lättillgängligt inomhus. Cykelparkeringarna är väl upplysta och kvalitativa. Cyklar kan låsas fast med ramlåsning. Även platser för last/lådcyklar och cykelkärror finns. Ett utrymme inomhus tillskapas för cykelreparationer.							X		X	X
Parkeringsgaraget är välbelyst och är i första hand till för de boende i fastigheten. Samtliga platser är förberedda för elbilar. På infartsgatan tillhandahålls parkering för externa pool-el bilar.							X			X

Avslut

Genom att varje enskilt delprojekt sätter upp konkreta projektmål för varje kvarter kan staden säkerställa att all tillkommande bebyggelse bidrar till socialt värdeskapande. Projektmålen som har tagits fram till Etapp Bjursätragatan samråd kan komma att justeras där de behövs bearbetas och konkretiseras ytterligare fram tecknandet av överenskommelse om exploatering inför detaljplanens antagande.