

Handläggare
Ida Thomasson
Telefon 08-508 27 483**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Bygeln 5 i stadsdelen Rågsved (centrumändamål)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Monika Joelsson Vestlund
Tf stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder Karin Stenqvist
Tf avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett ökat antal arbetsplatser och ökat serviceutbud i söderort genom att planlägga för centrumändamål och möjliggöra ombyggnation av befintliga byggnader i Rågsveds centrum. Planen syftar också till att bekräfta gällande bostadsändamål. Planen ska bidra till att vända baksidor till framsidor, stärka kopplingar och kan bidra till ökad trygghet runt Rågsveds centrum.

Bebyggelsen avses bland annat innehålla ett nytt förvaltningskontor med cirka 400-500 arbetsplatser för Enskede Årsta Vantörs stadsdelsförvaltning. Förvaltningen behöver vara inflyttade i ett nytt kontor senast hösten 2026.

Idag används bebyggelsen framförallt som serviceboende samt seniorbostäder. Inom fastigheten finns också medborgarkontor, vårdcentral och låsservice. I samband med planläggning avser tomträttsinnehavaren utöver kontor, bygga om lokaler som använts som serviceboende till seniorbostäder.

Planen är i linje med översiktsplanen som pekar ut fokusområdet Hagsätra Rågsved som ett område där ökat bostadsbyggande och ökat serviceutbud kan bidra till ökade stadskvalitéer. Planförslaget bidrar till att tillskapa fler arbetsplatser i ett kollektivtrafiknära läge i söderort samtidigt som Hagsätra Rågsved kan stärkas och få ett ökat serviceutbud i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Marken ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning till Micasa Fastigheter i Stockholm AB den 23 mars 2023.

Stadsbyggnadskontoret

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

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

UTLÅTANDE

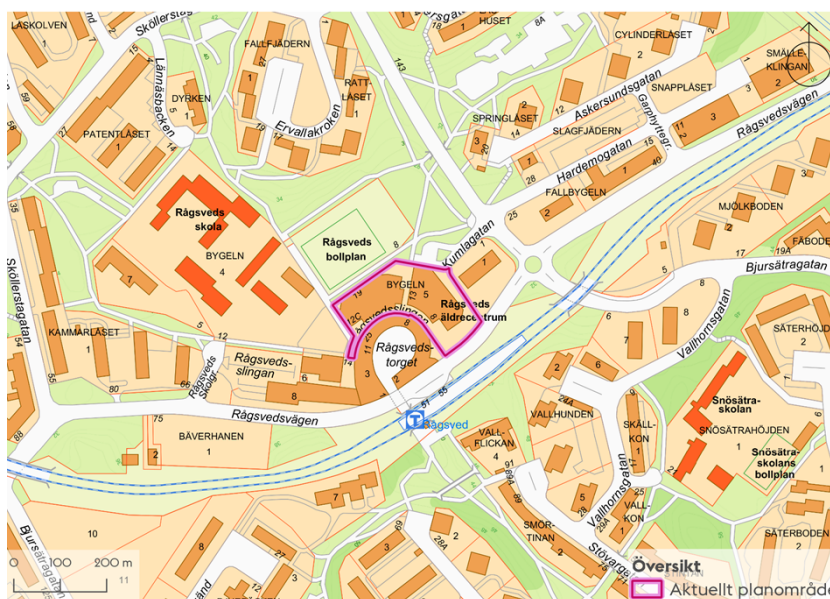
Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett ökat antal arbetsplatser och ökat serviceutbud i Rågsved genom att planlägga för centrumändamål och möjliggöra ombyggnation av befintliga byggnader. Planen syftar också till att bekräfta gällande bostadsändamål. Planen ska bidra till att möjliggöra för fler arbetsplatser i söderort, vända baksidor till framsidor, stärka kopplingar och kan skapa ökad trygghet runt Rågsveds centrum.

Bakgrund

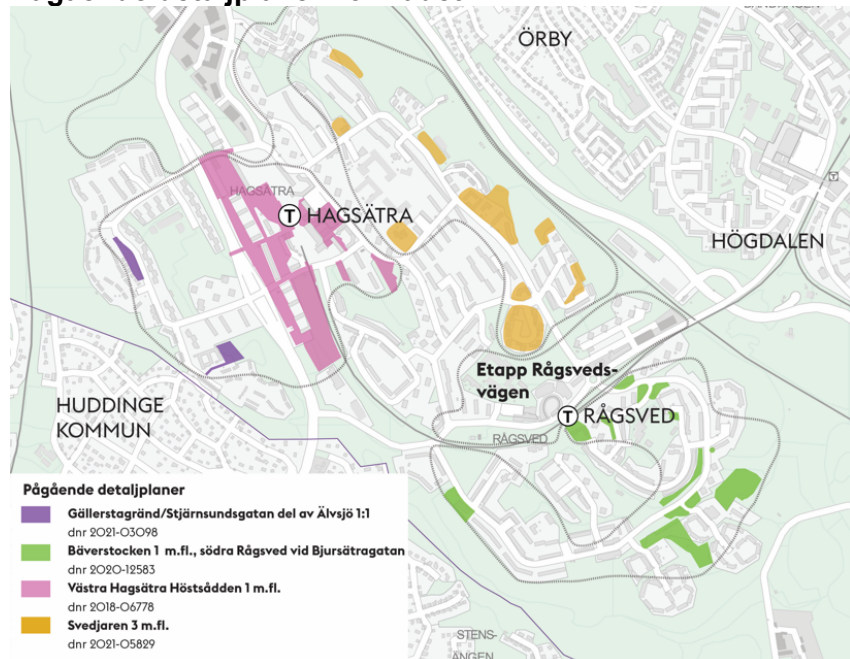
Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Bygeln 5 .



Karta som visar planrådets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Inom fokusområdet pågår planarbete för:

- Bäverstocken 1 m.fl., södra Rågsved vid Bjursätragatan (dnr 2020–12583), planskede. Omfattar ca 340 bostäder, förskola och centrumändamål.
- Svedjaren 3 m.fl. (Hagsätravägen), (dnr 2021-05829), planskede. Omfattar ca 520 bostäder, skola, förskola, idrotts- och centrumändamål.
- Västra Hagsätra Höstsådden 1 m.fl. (dnr 2018-06778), granskning. Omfattar 470 bostäder, förskola och besöksanläggning för religiöst ändamål samt centrumändamål.
- Del av Älvsjö 1:1, vid Gällerstagränd och Stjärnsundsgatan (dnr 2021-03098), planskede. Omfattar 240 bostäder samt centrumändamål.

Fokus Hagsätra Rågsved är uppdelat i olika etapper. Etapp Rågsvedsvägen som planen är en del av kommer delas upp i flera detaljplaneområden varav denna plan utgör den första.

Gällande detaljplaner

Gällande plan för fastigheten är Pl. 7887. Planen anger bostäder med centrumändamål i bottenvåning.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Hagsätra och Rågsved som ett av fyra fokusområden i ytterstaden med stora stadsutvecklingsmöjligheter och att området kan kompletteras med fler bostäder. Rågsvedsvägen pekas i översiktsplanen ut som stadsgata av lokal karaktär. Sammantaget kan utvecklingen av Hagsätra och Rågsved bidra till en mer jämlik fördelning av stadens kvaliteter och en mer sammanhållen stad. Översiktsplanen tydliggör också att stadskvaliteter så som fler arbetsplatser i söderort kan bidra till att minska segregationen och bidra till sociala värden i staden i stort.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet omfattas av stadsbyggnadskaraktären tunnelbanestad. Vägledningen framhåller att lokala centrum och centrala stråk kan utvecklas genom att komplettera med ny bebyggelse, verksamhetslokaler och arbetsplatser där så är möjligt. Inom redan befintlig miljö ska lokaler för handel, verksamheter och kultur tas tillvara och inte omvandlas till bostäder.

Kommunala beslut i övrigt

I stadens budget för 2023 anges att lokalisering av ett nytt kontor för Enskede Årsta Vantörs stadsdelsförvaltning ska utredas i Rågsved när hyresavtalet på nuvarande lokaler i Slakthusområdet löper ut.

Exploateringsnämnden beslutade 23 mars 2023 att markanvisa 5000 kvadratmeter kontor till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

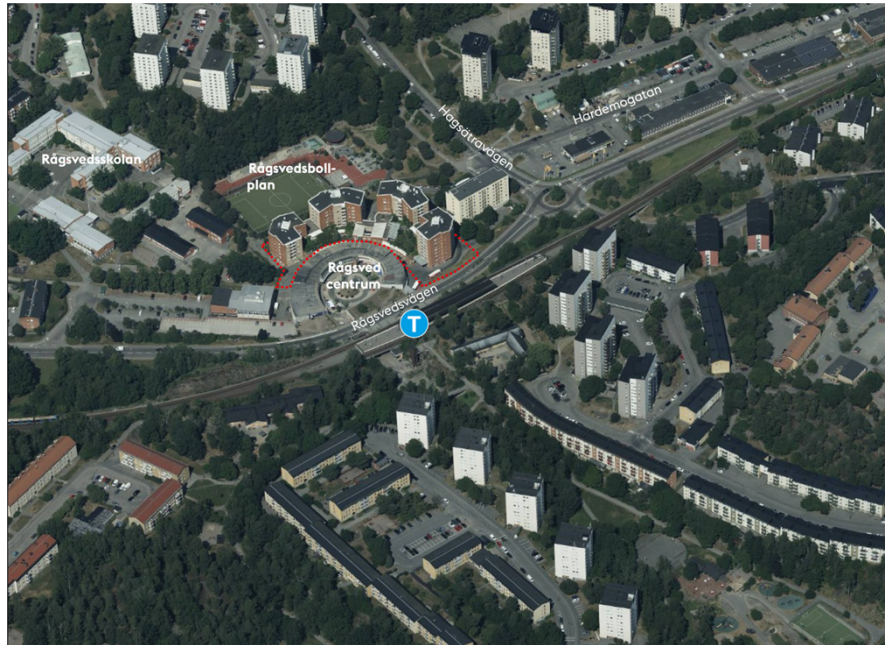
Bebyggelsen inom Bygeln 5 används idag som serviceboende samt seniorbostäder. I bottenvåning finns medborgarkontor och vårdcentral. Kommersiell service i form av låsservice finns också.

Stadsbild och karaktär

Rågsved byggdes ut under första halvan av 1950-talet och utformades enligt ABC-staden med centrumanläggning omgärdad av en krans med bostadsbebyggelse. Målpunkter som skolor, förskolor, bollplaner och parklek förlades i ett sammanhängande nät av bilfria parkstråk. Den ursprungliga bebyggelsen präglas av en tydlig kontrastverkan mellan hög och låg bebyggelse.

Bebyggelsen inom fastigheten utgörs av fyra gestaltningsmässigt sammanhållna punkthus i sju våningar sammanlänkade två och två

av låghus i två våningar med terrasstak. Delar av de sammanlänkande husen är tre våningar.

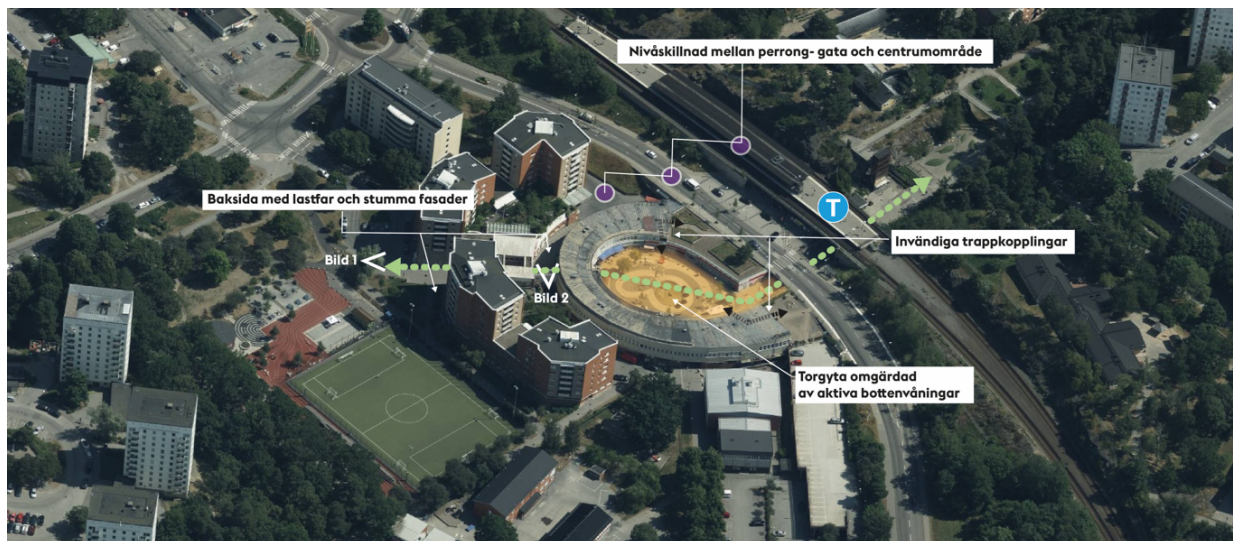


Planområdet sett från sydöst och markerad med röd streckad linje.

Husen uppfördes i början av 1980-talet och är placerade i en halvcirkel utanför centrumbyggnaden från slutet av 1950-talet. Den bågformade centrumbyggnaden utgör ett kännetecken för Rågsved och de senare tillkomna höghusen markerar tillsammans med skivhuset på intilliggande fastighet centrum i ett större omland.

Byggnaderna har fasader i rött och ljust gult tegel med detaljer i plåt. Högdellarna har både utanpåliggande och indragna balkonger med räcken av vitmålad perforerad plåt.

Rågsveds centrumbyggnad ligger nedsänkt sett från anslutande Rågsvedsvägen och vänder sina entréer mot det kringbyggda torget. På baksidan mot Bygeln 5 finns inlastning till centrumbyggnaden. Mellan centrum och planområdet skapas en smal passage med få publika entréer.



Beskrivning av området runt centrum. Flygfoto

Centralt genom fastigheten går ett gångstråk som knyter an till Rågsvedstorget genom en portik genom både Bygeln 5 och centrumbyggnaden. Mot stråket finns dagens huvudentréer för Bygeln 5. Stråket utgör en trafikseparerad koppling mot Hagsätravägen och parken Fjädersn samt mot tunnelbanan och Rågdalen.



Bild 1. Kopplingen igenom Bygeln 5 och Rågsveds centrum sett från baksidan av bebyggelsen inom fastigheten (foto: stadsbyggnadskontoret).

Området runt centrum upplevs som otryggt och flera av de fönster som finns i bebyggelsens bottenvåning är slutna och försedda med galler och jalousier.

Parkering sker i garage under byggnaderna.



Bild 2. Passage med angöring mellan Rågsved centrum och bebyggelsen inom Bygeln 5 (foto: stadsbyggnadskontoret).

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse är gulklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Det innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Trafik och kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik är god. Rågsveds tunnelbana ligger cirka 125 meter bort. Rågsvedsvägen har en viktig funktion för kollektivtrafik och som gång- och cykelkoppling mellan Rågsved och Högdalen centrum.

Miljö

Planområdet gränsar till habitatnätverken för eklevande arter, barrskogsfåglar och skogslevande fladdermöss. Befintlig bebyggelse har terrassgårdar med växtlighet som bidrar positivt till lokalklimatet inom fastigheten.

Avrinning från området sker till Magelungen som är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Störningar och risker

Planområdet berörs av följande störningar och risker:

- Trafikbuller, stömljud och vibrationer från väg- och spårtrafik.
- Risk för hälsa och säkerhet kopplat till närhet till bensinstation inom Fallbygeln 2 cirka 100 meter från planområdet.
- Störningar från Rågsveds bollplan och från strålkastarljus på tunnelbanetåg.
- Höga strålningstemperaturer kopplat till andel hårdgjord yta.
- Risk för påverkan vid skyfall. Inom planområdet finns platser där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt regn. Planområdet påverkas också av skyfallsstråk. På Rågsveds bollplan, alldeles norr om planområdet sker omfattande vattenansamlingar enligt stadens skyfallsmodellering.

Teknisk försörjning

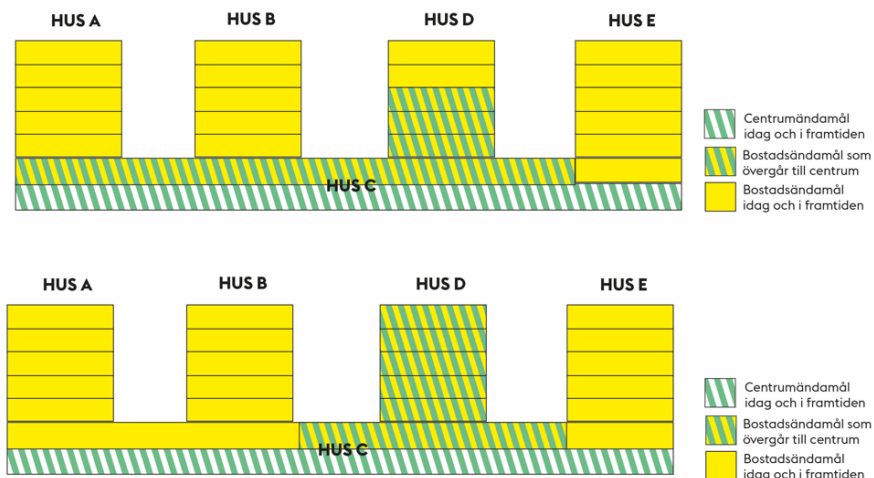
Planområdet ligger i anslutning till teknisk försörjning.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planförslaget innebär att en ny plan för bostäder och centrumändamål tas fram. Planen möjliggör en ombyggnation av befintligt serviceboende till kontor och seniorbostäder. Befintliga centrumverksamheter avses bevaras och de tillkommande kontorslokalerna avses inrymma ett nytt förvaltningskontor för Enskede Årsta Vantörs stadsdelsförvaltning för 400-500 anställda. Förvaltningen behöver innan årsskiftet 2026-27 flytta ut från sina befintliga lokaler i Slakthusområdet.

Projektet innebär att yta motsvarande 36 potentiella bostäder försvinner. Genom att omvandla lokaler som idag används som serviceboende avser tomträttsinnehavaren tillskapa 64 nya seniorbostäder i de delar av fastigheten där bostadsändamålet bekräftas. Placering och omfattning av funktioner och användning påverkar fastighetens interiör och exteriör och kommer utredas under planarbetet.

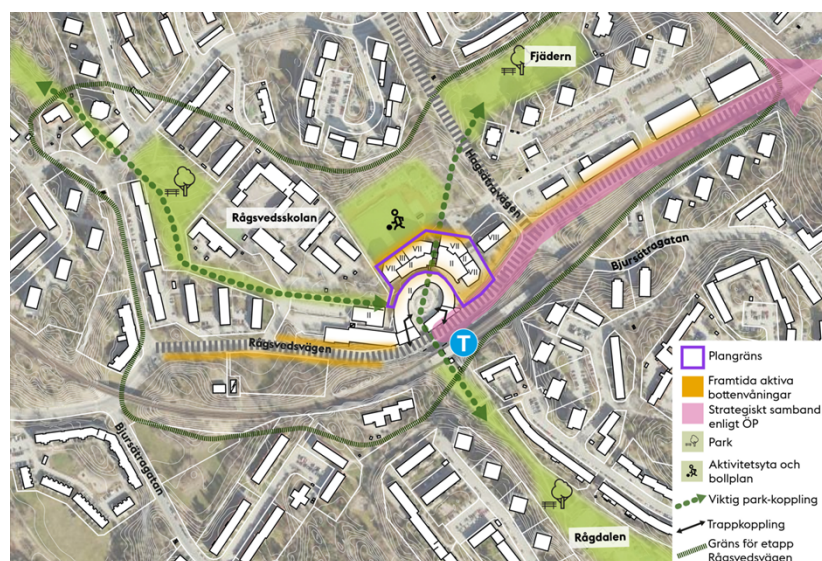


Schematisk illustration över två olika alternativ för möjlig ändrad användning inom fastigheten.

Arkitektonisk idé

Inom Fokus Hagsätra Rågsved har Rågsveds centrum pekats ut som en viktig punkt för utveckling. Föreslagen förändring möjliggör för ett ökat antal arbetsplatser i Rågsved som kan bidra till att den upplevda tryggheten i Rågsveds centrum ökar. Ett ökat antal kontorsplatser bedöms också kunna skapa ett underlag för ökat serviceutbud i centrum.

Bebyggelsen inom planområdet utgör ett senare tillägg till den ursprungliga stadsstrukturen i Rågsved och bedöms som tålig för förändringar. I planarbetet behöver utformning anpassas till de funktioner som ska rymmas samt samordnas så att kransen av bebyggelse fortsatt läses som ett sammanhang.



Viktiga förutsättningar att ta hänsyn till i planarbetet.

Det genomgående och trafikseparerade gångstråket mellan Fjädersn och tunnelbanan utgör en viktig koppling och ska bevaras och stärkas vid utvecklingen av bebyggelsen.



Möjlig utbredning för nytt förvaltningskontor och ytor som ska aktiveras genom planförslaget.

Planförslaget ska införa ett nytt förhållningssätt till omgivningen där bebyggelsen genom en väl gestaltad bottenvåning med entréer och öppna i fasader bidrar till ett aktivt, tryggt och upplevelserikt centrumområde. Både fasaderna i bottenvåning mot centrum, Rågsvedsvägen samt mot aktivitetsytan norr om fastigheten behöver öppnas upp med fler entréer för att skapa ökad kontakt mellan ute och inne.

Parkering ska anordnas i underjordiskt garage.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget innebär att 36 möjliga bostäder försvinner till förmån för kontors- och centrumändamål.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget tillskapar stadskvaliteter genom en ökad andel dagbefolkning. Förslaget bedöms kunna bidra positivt till upplevelsen av platsen då bottenvåning i befintlig bebyggelse kan öppnas upp och platser som idag upplevs som otrygga befolkas.

Trygghet

Planförslaget bidrar till en ökad trygghet genom ett mer befolkat och av fler iakttaget offentligt rum. Planförslaget kan genom att möta omgivningen med levande bottenvåningar bidra till en ökad upplevd trygghet.

Jämställdhet

Ett ökat antal kontorsplatser bedöms kunna skapa ett underlag för ökat serviceutbud i centrum. Fler arbetsplatser och bostäder i ett service- och kollektivtrafikhärla läge skapar förutsättningar för att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barn, arbete och fritid. Den goda tillgången till kollektivtrafik gynnar barns rörelsefrihet.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget bidrar till fler arbetsplatser i söderort vilket är i linje med översiktsplanens intentioner.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget innebär inga ändrade bebyggelseplaceringar eller omfattande justeringar i byggriätt. Ändringar i gestaltning ska ta fasta på stadsdelens befintliga karaktärsdrag i form av genomgående och trafikfria kopplingar samt grupper av gestaltningsmässigt sammanhållen bebyggelse.

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet. De förändringar som är nödvändiga att genomföra med anledning av byggnadernas ändrade innehåll ska anpassas till planerade funktioner men samtidigt ta hänsyn till bebyggelsens ursprungliga gestaltning.

Trafik och mobilitet

Planförslaget föranleder inga justeringar i anslutande gatunät. Befintliga gång- och cykelkopplingar genom kvarteret ska bevaras och nya och förbättrade kopplingar ska utredas under planarbetet. Parkering anordnas genom underjordiskt garage.

Grön och vattennära stad

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på ekologiska värden. Påverkan på och åtgärder för ett gott mikroklimat ska utredas under planarbetet.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget ska säkerställa att kopplingen mellan Rågsveds tunnelbana och aktivitetsytan bakom fastigheten bevaras och stärks. Under planarbetet ska möjligheten till att öppna upp fasaden och skapa bättre kontaktytor mot aktivitetsytan utredas vidare.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget kan komma att påverkas av trafikbuller från Rågsvedsvägen och Hagsätravägen. Planförslaget bedöms också

kunna påverkas av både höga flöden och risk för stående vatten vid ett skyfall. Planförslaget ligger i närheten av en bensinstation vilket gör att riskfrågan behöver beaktas.

Teknisk försörjning

Inga större avgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå till följd av planförslaget då all nödvändig infrastruktur finns i anslutning till området.

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	april 2023
Samråd	september 2023
Granskning	mars 2024
Antagande SBN	augusti 2024

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret ser positivt på att fler arbetsplaner tillskapas inom Fokusområdet Hagsätra Rågsved. Planförslaget är i linje med översiktsplanens intentioner om att skapa fler arbetsplatser i söderort och öka serviceutbudet i fokusområdet. Planförslaget är också i linje med stadens budget då det möjliggör placering av ett nytt förvaltningskontor för Enskede Årsta Vantörs stadsdelsförvaltning i Rågsved.

Genom föreslaget innehåll kan planen bidra till en ökad andel dagsbefolkning i Rågsveds centrum vilket i sin tur skapar förutsättningar för ett ökat serviceutbud. Planförslaget bedöms också kunna bidra till att den upplevda tryggheten ökar genom att bottenvåningar öppnas upp och utåtriktad verksamhet kommer till platsen.

Planförslaget innebär att potentiella bostäder inom influensområdet för Stockholmsöverenskommelsen försvinner till förmån för centrumändamål. Kontoret bedömer att de positiva konsekvenserna som förslaget innebär motiverar att bostadsändamål tas i anspråk.

Under planarbetet kommer bebyggelsens tekniska förutsättningar för tänkt användning utredas och eventuella justeringar i bebyggelsens yttre och inre gestaltning till följd av detta bedömas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT