

Handläggare
Anna Ridder
Telefon 08-508 27 310**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för del av Bygeln 5 m.fl. i stadsdelen Rågsved (bostäder, kontor, centrumändamål)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.
2. Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Bitr avdelningschefKarin Stenqvist
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget möjliggör för en ombyggnation av befintliga byggnader till kontor och centrumändamål i Rågsveds centrum. Byggnaderna föreslås bland annat innehålla ett nytt förvaltningskontor med cirka 450 arbetsplatser för Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Genom planläggning bekräftas även gällande användning för bostadsändamål, så att delar av bebyggelsen fortsatt kan innehålla seniorbostäder. Föreslagen ombyggnation medför att byggnadernas fasad i bottenvåningen öppnas upp och att mer kontakt skapas mellan ute och inne.

Marken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Micasa.

Inkomna synpunkter under granskningen har framför allt berört verksamhetsbuller, avfallshantering och gestaltning. Synpunkterna har medfört mindre justeringar i plankartan och förtydliganden i planhandlingarna. En acceptabel ljudnivå vid fasad för bostäderna har säkerställts genom avtal om bullersänkande åtgärder, vilket tecknats mellan byggaktör och verksamhetsutövaren. I plankartan har byggrätt och gestaltning av burspråk samt fri höjd för allmänt gångstråk tydliggjorts. Ändringarna i planhandlingar efter granskning bedöms vara av redaktionell art.

Stadsbyggnadskontoret

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

*Bilagor: Plankarta (2024-11-21), planbeskrivning (2024-11-21),
samrådsredogörelse GDPR, granskningsutlåtande GDPR samt ev MKB*

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan och beslutar att genomförandet av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

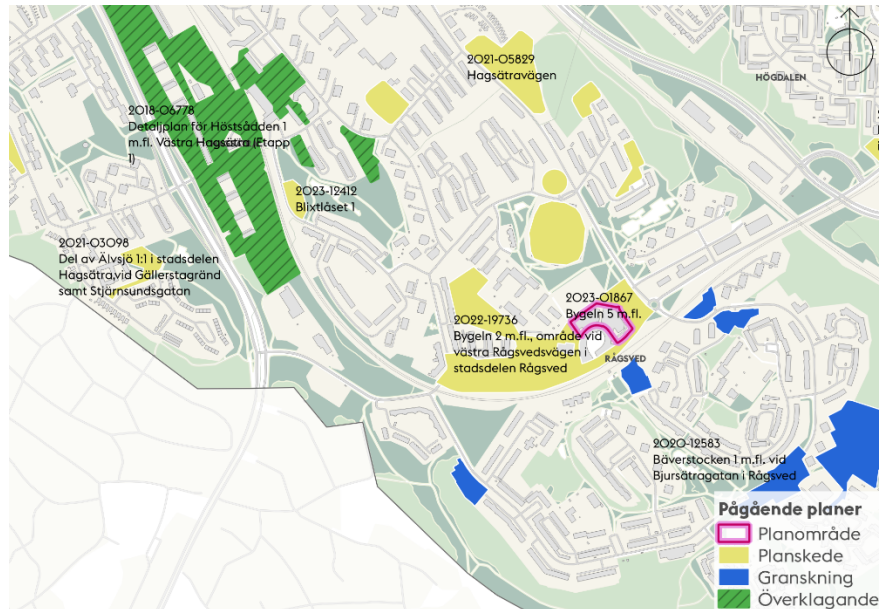
Syfte

Bakgrund

Planområdet omfattar delar av fastigheten Bygeln 5 samt en del av Älvsjö 1:1.



Pågående detaljplaner i området



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

- Bygeln 2 m.fl., västra Rågsvedsvägen (dnr 2022-19736), planskede. Omfattar cirka 250 bostäder, förskola och centrumändamål.
- Bäverstocken 1 m.fl., södra Rågsved vid Bjursätragatan (dnr 2020-12583), granskningsskede. Omfattar cirka 340 bostäder, förskola och centrumändamål.
- Svedjaren 3 m.fl. (Hagsätravägen), (dnr 2021-05829), planskede. Omfattar cirka 520 bostäder, skola, förskola, idrotts- och centrumändamål samt gång- och cykelbro.
- Västra Hagsätra Höstsådden 1 m.fl. (dnr 2018-06778), upphävd av mark- och miljödomstolen. 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.

Gällande detaljplaner

Gällande plan för fastigheten är Pl. 7887. Planen medger bostäder med centrumändamål i bottenvåning samt område för enskild trafik.

Markägförhållanden

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 med stora stadsutvecklingsmöjligheter. 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 segregation 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.

Kommunala beslut i övrigt

Fokusområde

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM för Fokus Hagsätra Rågsved 15 juni 2017 (dnr 2016-05329). Avsikten är att planera för minst 3 000 nya bostäder med tillhörande service och verksamheter samtidigt som de sociala värdena stärks.

Budget

I stadens budget för 2023 anges att lokalisering av ett nytt kontor för Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning ska utredas i Rågsved när hyresavtalet för nuvarande lokaler i Slakthusområdet löper ut. Exploateringsnämnden beslutade den 23 mars 2023 att markanvisa 5 000 kvadratmeter kontorsändamål till Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutade den 16 november 2023 att förvaltningen skulle ge Micasa i uppdrag att utreda förutsättningarna för ett genomförande av nytt förvaltningskontor.

Nuvarande förhållanden

Bebyggelsen inom Bygeln 5 används idag som seniorbostäder och tillfälligt boende. Tidigare har även bebyggelsen använts som servicehus för äldre. I bottenvåning finns medborgarkontor och vårdcentral.

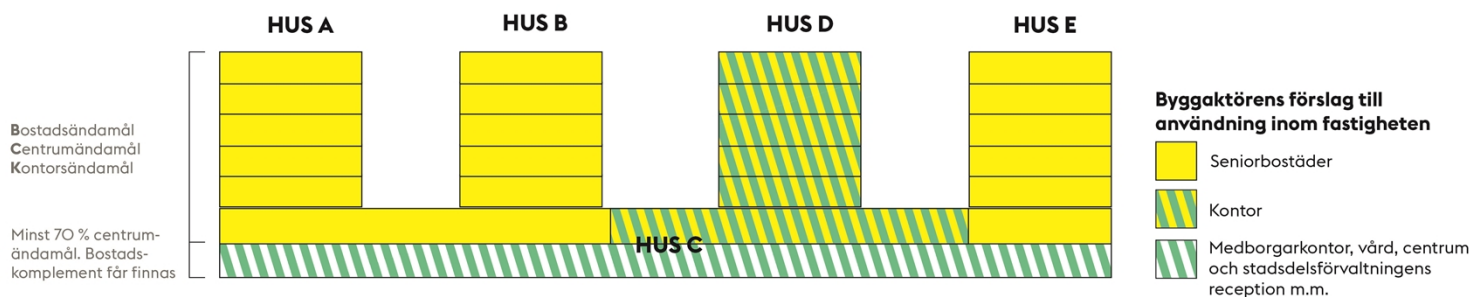
Husen uppfördes i början av 1980-talet och är placerade i en halvcirkel utanför centrumbyggnaden från slutet av 1950-talet. Den bågformade centrumbyggnaden utgör ett kännetecken för Rågsved och de senare tillkomna höghusen markerar tillsammans med

skivhuset på intilliggande fastighet centrum i ett större omland. Bebyggelsen inom fastigheten utgörs av fyra sammanhållna punkthus i sju våningar sammanlänkade två och två med låghus med terrasstak i två våningar. Området runt centrum upplevs som otryggt och flera av de fönster som finns i bebyggelsens bottenvåning är slutna och försedda med galler och jalusier.

Planförslaget

Planens innehåll

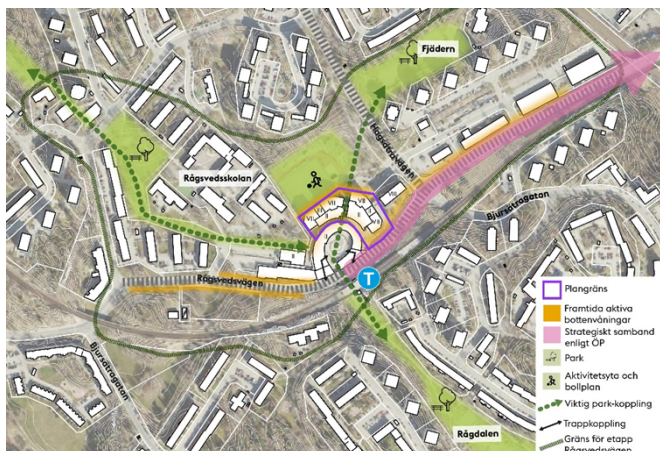
Planläggningen innebär ändrad användning av befintlig bebyggelse. Avsikten är att bebyggelsen efter planläggning ska innehålla kontorslokaler för cirka 450 arbetsplatser, lokaler för centrumändamål samt seniorbostäder. För att möjliggöra kontor föreslås yta motsvarande 39 bostäder tas i anspråk. Samtidigt föreslås cirka 64 nya seniorbostäder tillskapas genom att tidigare servicehus byggs om i delar av fastigheten där bostadsändamålet bekräftas. Totalt sett möjliggör planen för cirka 103 bostäder, 5 600 kvadratmeter kontorslokaler samt 2 500 kvadratmeter lokaler för centrumverksamhet.



Schematisk illustration över byggaktörens förslag till användning inom fastigheten. Planen möjliggör kontor, bostäder och centrum inom hela fastigheten.

Arkitektonisk idé

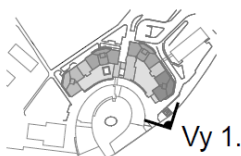
Planförslaget möjliggör för en ombyggnad av befintliga byggnader. De största förändringarna kommer att ske invändigt, men planförslaget bedöms också kunna bidra positivt till omgivningen genom en ökad andel dagbefolkning och ett mer varierat innehåll.



Utgångspunkter för utvecklingen i närområdet.

För att möjliggöra för kontor med god arbetsmiljö tillåts åtgärder i byggnadens fasad, bottenvåning och kringliggande utemiljöer. Åtgärder som medges i planförslaget är till exempel ombyggnation av balkonger till burspråk, installering av fläktar på tak samt trappa för brandutrymning till gård.

Genom att i plankartan ställa krav på öppenhet i bottenvåning och antal entréer skapas en större öppenhet mellan inne och ute.



Skiss på hur planförslaget kan gestaltas med öppenhet i bottenvåning. Vy från Rågsvedsslingan mot Bygeln 5. (Tengbom arkitekter).



Rågsvedsslingan och Bygeln 5 idag.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget innebär att 39 befintliga bostäder omvandlas till kontors- och centrumändamål. Genom planläggning bekräftas samtidigt gällande användning för bostadsändamål, så att delar av bebyggelsen fortsatt kan användas som seniorbostäder. Genom omdaning av utrymmen för tidigare serviceboende tillskapas därutöver cirka 64 seniorbostäder. Sammantaget innebär planläggning ett bekräftande av totalt cirka 103 bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget tillskapar stadskvaliteter genom en ökad andel dagbefolkning och en ökad öppenhet i fasaden. Kontorslokalerna förväntas skapa en ny målpunkt som attraherar arbetande och besökare från andra områden vilket kan bidra till en mer sammanhållen stad. Genom åtgärder i utemiljön runt byggnaden kan även tillgängligheten förbättras.

Trygghet

Tillsammans med föreslagen verksamhet i centrum- och kontorsdelarna kan öppenheten i bottenvåningen bidra till en ökad känsla av trygghet och en mer upplevelserik miljö runt Rågsveds centrum. Planförslaget bidrar till en ökad trygghet genom ett mer befolkat och av fler iakttaget offentligt rum.

Jämställdhet

Fler arbetsplatser och bostäder i ett service- och kollektivtrafikhärläge skapar förutsättningar för att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barn, arbete och fritid.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget bidrar till fler arbetsplatser i söderort vilket är i linje med översiktsplanens intentioner. Ett ökat antal kontorsplatser bedöms kunna skapa ett underlag för ökat serviceutbud i centrum.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget möjliggör för en ändrad användning av befintlig byggnad. Tillägg och ändringar som behövs för att möjliggöra för energieffektiva, moderna kontorsytor med god arbetsmiljö bedöms kunna utformas med respekt för befintliga kvaliteter så att god helhetsverkan uppnås.

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet. Genom reglering med varsamhetsbestämmelser säkerställs att ändringarna utförs varsamt och med utgångspunkt i områdets och byggnadens karaktärsdrag.

Trafik och mobilitet

Planförslaget föranleder inga justeringar i anslutande gatunät. Befintliga gång- och cykelkopplingar genom kvarteret ska bevaras. En ny koppling i form av en trappa mellan Rågsvedsvägen och Rågsvedsslingan föreslås tillskapas. Parkering anordnas i befintligt underjordiskt garage.

Grön och vattennära stad

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på ekologiska värden.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget påverkas av trafik- och verksamhetsbuller. Genom avtal mellan byggaktör och verksamhetsutövare säkerställs att bullrande fläktar kommer att skärmas eller bytas ut. Bullernivåer vid fasad blir därmed acceptabla och planen säkerställer en god ljudmiljö.

Genom skyddsbestämmelse om att fasad ska utföras vattensäker där risk för översvämning föreligger säkerställs att planens genomförande inte påverkar människors hälsa och säkerhet negativt. Risker kopplade till närliggande drivmedelsstation har utretts och bedöms inte påverka möjligheten till föreslagen markanvändning.

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

Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Plansamrådet genomfördes 19 september till 16 oktober 2023. Planförslaget fanns tillgängligt på stadens hemsida samt vid Fyrkanten, Fleminggatan 4 samt på plats i Medborgarkontoret i Rågsveds lokaler, Kumlagatan 11. Samrådsmöte hölls den 3 oktober kl. 17:30-19:30 i Rågsveds Nya Folkets Hus. 16 personer deltog.

Granskning genomfördes 26 juni till 3 september 2024. Planförslaget fanns tillgängligt på stadens hemsida, i Tekniska nämndhuset i Fyrkanten, Fleminggatan 4 och på Medborgarkontoret i Rågsved, Kumlagatan 11.

Efter granskning har planförslaget förtydligats. Befintliga utkragande byggnadsdelar ges planstöd, x-bestämmelse avgränsats i höjdded och utformningsbestämmelser som reglerar tillkommande burspråk och takfläktar har tillkommit. Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller hantering av verksamhetsbuller.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förtydligandena är av redaktionell art och inte innebär sådana ändringar att planförslaget behöver granskas igen.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 20 april 2023 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var 25 januari 2024 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände redovisningen och beslutade om revidering av planförslaget och att det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande.

Samlade synpunkter

Flera remissinstanser har under planprocessen tillstyrkt planförslaget, men inkommit med synpunkter i sak.

Samrådssynpunkterna handlade i huvudsak om buller, dagvatten, tillgänglighet och översvämning. Från privatpersoner inkom under samrådet framför allt synpunkter på och frågor kring påverkan på boende under byggtid.

Samrådssynpunkterna föranledde inte några större omarbetningar av planförslaget. Byggrätt för kylaggregat på taken infördes för att förbättra bullersituationen för föreslagna bostäder och gestaltning av förslaget studerades vidare. Planhandlingarna uppdaterades även vad gäller hantering av översvämningsrisk för att säkerställa människors hälsa och säkerhet.

Till granskning infördes också ett resonemang kring verksamhetsbuller i planbeskrivningen. Resonemanget förtydligande att verksamhetsbuller utanför planområdet hanteras inom annan lagstiftning.

Under granskning av planen framkom att länsstyrelsen inte delar stadsbyggnadskontorets bedömning om att verksamhetsbuller kan hanteras enligt annan lagstiftning. Antagandehandlingarna har kompletterats med information om att avtal är tecknat mellan verksamhetsutövaren och byggaktören. Exploateringskontoret har därutöver i överenskommelse om exploatering tydliggjort ansvarsfördelning mellan staden och byggaktören.

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. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsfördordningen 5 § och 10-13 §§. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, samt de och synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

De omständigheter som talar för en betydande miljöpåverkan är risker kopplade till skyfall, buller och markföroreningar. Det som talar emot en betydande miljöpåverkan för detaljplanen ur kulturmiljösynpunkt är att det går att bygga om fastigheterna för nya eller utökade verksamheter utan större negativ påverkan på kulturhistoriska värden. Eftersom detaljplanen gäller ombyggnation och ändrad användning av en befintlig byggnad bedöms

detaljplanen ej medföra en betydande miljöpåverkan ur naturvårdessynpunkt. Åtgärder för att säkerställa en säker skyfallslösning och godkända trafik- och verksamhetsbullernivåer genomförs, vilket talar emot en betydande miljöpåverkan kopplat till hälsoperspektivet. Under planprocessen har föreningssituationen utretts och byggaktören kommer att förhindra spridning med hjälp av byggnadstekniska lösningar vid ombyggnation, vilket säkerställer att detaljplanen inte medför en negativ påverkan på människors hälsa.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Samråd med länsstyrelsen om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som i linje med översiktsplanen möjliggör för fler arbetsplatser, en blandad stad, ökad upplevd trygghet och förbättrade utemiljöer i Rågsved. Ur ett samhällsekonomiskt och miljömässigt hållbart perspektiv bedöms värdena av att nyttja befintliga hus för annat ändamål vara mer fördelaktigt än en nybyggnation. Tillägg och ändringar som behövs för att möjliggöra för energieffektiva, moderna kontorsytor med god arbetsmiljö bedöms kunna utformas med respekt för befintliga kvaliteter så att en god helhetsverkan uppnås.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på förslaget som bidrar till att utveckla fokusområdet i linje med översiktsplanens intentioner.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan och beslutar att genomförandet av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

SLUT