

Granskningsutlåtande Detaljplan för del av Bygeln 5 m.fl. i stadsdelen Rågsved, Dp 2023-01867



Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

No table of contents entries found.

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett ökat antal arbetsplatser och ett ökat serviceutbud i Rågsved genom att planlägga för kontor och centrumändamål. Planläggningen möjliggör ombyggnation av befintliga byggnader från seniorbostäder till kontor- och centrumändamål. Planen syftar också till att bekräfta gällande bostadsändamål. Planen ska bidra till att omvandla upplevda baksidor till framsidor, att stärka kopplingar och att förbättra förutsättningarna för trygghet i Rågsveds centrum.

Planområdet omfattar del av fastigheten Bygeln 5 m.fl. och en del av Älvsjö 1:1 som ligger alldeles intill Rågsveds centrum och tunnelbana. Marken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Nu gällande plan för området anger bostadsändamål med centrum i bottenvåning. Inom gällande plan regleras även att delar av marken ska hållas öppen för allmän körtrafik genom beteckning z och för allmän gångtrafik genom beteckning x. Inom gällande plan finns också område för allmänna underjordiska ledningar med beteckning u.

Idag används bebyggelsen framförallt som serviceboende samt seniorbostäder. Inom fastigheten finns också medborgarkontor och vårdcentral. 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 de delar av fastigheten där bostadsändamålet bekräftas. Totalt sett möjliggör planen för cirka 103 bostäder, 5600 kvadratmeter kontor samt 2500 kvadratmeter lokaler för centrumverksamhet.

Passagen som möjliggör en gångkoppling mellan Rågsveds torg och aktivitetsytan bakom centrum är viktig och ska bevaras i planförslaget, likaså möjligheten att fortsatt kunna gå och köra bil på Rågsvedsslingan. För att få en skapa en mer öppen miljö runt centrum föreslås att bottenvåningen öppnas upp med fler och större fönster och att befintliga gångbryggor inte ges fortsatt planstöd.

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.

Sammanfattning av granskningen

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 19 september och den 16 oktober 2023. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4, Rågsveds medborgarkontor på Kumlagatan 11 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort Årsta-Enskede-Vantör lördag den 23 september 2023. Samrådsmöte hölls den 3 oktober 2023 i Nya Rågsveds Folkets Hus där cirka 16 personer närvarade.

Hur granskningen bedrivits

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan den 26 juni 2024 och den 3 september 2024. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4, Rågsveds medborgarkontor på Kumlagatan 11 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annonser om granskning publicerades på stadsbyggnadsnämndens digitala anslagstavla den 26 juni 2024.

Huvudsakliga synpunkter

Under granskningsperioden inkom det totalt 17 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Flera remissinstanser har inga kvarstående synpunkter.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde verksamhetsbullen. Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Från andra remissinstanser inkom synpunkter om avfallshantering, stomljud, gatuutformning, gestaltning samt lantmäterifrågor.

Från de privatpersoner som yttrade sig under granskningsperioden så inkom synpunkter om trygghet, trafik och boendemiljö.

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är väl avvägt och att föreslagna åtgärder kan bidra till en ökad upplevd trygghet. Planförslaget innebär även att fler arbetsplatser kan tillkomma i söderort. Stadsbyggnadskontoret bedömer att inkomna synpunkter kan hanteras genom förtydliganden i planhandlingarna och att de inte föranleder någon förändring av förslaget.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen kommer följande frågor att studeras vidare:

- Verksamhetsbullen
- Stomljud

Kontoret föreslår att förslaget förtydligas så att plankartan uppdateras med en bestämmelse som reglerar hur mycket tillkommande burspråk maximalt får kraga ut samt en bestämmelse som tydliggör gestaltningen för fläktrum på taken. I planbeskrivningen förtydligas hantering av verksamhetsbullen på intilliggande fastighet, risk för stomljud samt illustrationer över gångnätet.

Dessa ändringar bedöms vara mindre revideringar av redaktionell karaktär varpå planförslaget därmed inte bedöms behöva granskas på nytt.

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under granskningen ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Allmänt om planförslaget

En privatperson tycker inte att det bör medges kontor mellan olika seniorboenden i hus E och hus A och B. *Privatpersonen* anser att kontorslokalerna istället bör placeras i A- huset. På så sätt kan samtliga seniorbostäder ha tillgång till båda hälsoträdgårdarna.

Trafikkontoret är positivt till planförslaget som innebär fler arbetsplatser i ett kollektivtrafikhärläge.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att placering av kontorslokaler i förhållande till seniorbostäder inte styrs i plankartan. Det är upp till tomträttsinnehavaren att placera verksamheter inom de användningar som planförslaget möjliggör. Enligt uppgift från Micasa kommer gemensamhetsytor för alla seniorer i huset att skapas. Micasa uppger därutöver att de inför genomförandet av planen titta närmare på frågan kring hur kopplingen mellan gårdarna ska förbättras.

Arkitektur och gestaltning

Skönhetsrådet anser att detaljplanen inte bör tillåta de föreslagna takpåbyggnaderna för nya fläktrum. *Remissinstansen* anser att påbyggnaderna inte överensstämmer med byggnadernas gestaltning och innebär ett förfulande tillägg. *Skönhetsrådet* anser att fläktrummen bör placeras inom befintliga byggnadsvolymer.

Skönhetsrådet anser att föreslagna burspråk behöver omarbetas för att ges en mer omsorgsfull gestaltning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar inte skönhetsrådets synpunkt om att takpåbyggnaderna för nya fläktrum inte ska tillåtas. Då byggnaden från början inte är byggd för kontorsändamål finns konstruktionsmässiga utmaningar och val av placering av tekniska installationer är begränsade. För tekniska utrymmen och fläktar behöver även arbetsmiljökrav för driftspersonal uppfyllas. Plankartan reglerar tillåten höjd, utbredning samt att fläktrummen

ska utföras med samma lutning som taket. Stadsbyggnadskontoret bedömer att regleringen säkerställer en väl avvägd gestaltning i förhållande till intresset att inte negativt påverka uttrycket för befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret delar inte skönhetsrådets synpunkter om att föreslagna burspråk ska omarbetas. För att tydliggöra burspråkens tänkta utformning tillförs bestämmelse om hur mycket burspråken tillåts kraga ut.

Landskaps- och stadsbild

Trafikkontoret anser att Rågsvedsslingan har en utformning som bidrar till upplevelsen av otrygghet. Kontoret önskar att det genom planläggningen säkras att även utemiljön håller hög kvalitet och standard.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten men konstaterar att reglering av utemiljöerna i detta fall är överflödigt och skulle innebära en onödig detaljering av plankartan. Micasa som byggaktör och tomträttshavare har genom tecknande av överenskommelse om exploatering förbundit sig att uppfylla de projektmål som arbetats fram under planprocessen. Flera av dessa handlar om hur utemiljön ska bidra till en ökad upplevd trygghet i området. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att synpunkten är omhändertagen.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

En privatperson anser att trafiksituationen för cyklister behöver ses över och åtgärdas så det blir lättare att röra sig i området, särskilt om man kommer från Högdalen. Privatpersonen anser att det är positivt att planförslaget medger en ny trappa mellan Rågsvedsvägen och Rågsvedsslingan.

Trafikkontoret anser att det är en viktig förutsättning att befintliga gång- och cykelkopplingar genom kvarteret bevaras i planförslaget. Vidare anser Trafikkontoret att den nya föreslagna trappkopplingen mellan Rågsvedsvägen och Rågsvedsslingan skulle innebära ett positivt inslag både lokalt och som en extra koppling i gångvägnätets struktur. Kontoret saknar dock vissa befintliga gångvägar i illustrationer i trafikutredning och planbeskrivning.

Remissinstansen upplyser om att föreslagna cykelparkeringstal för planerade verksamheter och seniorbostäder överensstämmer med stadens riktlinjer.

Trafikkontoret upplyser om att Rågsvedsvägen är del av det primära vägnätet och att viktig stombustrafik går längs gatan. *Trafikkontoret* anser att det är av stor vikt att detaljplanen för kv. Bygeln möjliggör en utbyggnad av cykelstråk på sträckan längs kvarteret för att kunna rymma huvudcykelstråk i enlighet med cykelplanen. Utanför fastigheten mäter gatuområdets totalsektion ca 13,5 meter och gränsas i söder av tunnelbanans trafikområde. En lämplig sektion för Rågsvedsvägen i enlighet med cykelplanens mått för huvudcykelstråk skulle enligt *trafikkontoret* vara cirka 15 meter.

Stockholm vatten och avfall (SVOA) anser inte att föreslagen trappa är lämplig då den påverkar trafiksäkerheten vid föreslagen hämtplats för avfall. Trappan bör enligt *SVOA* tas bort.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar *Trafikkontorets* synpunkter avseende saknade kopplingar i illustration över gångnätet. Illustrationerna uppdateras med rätt underlag.

Stadsbyggnadskontoret delar *Trafikkontoret* och privatpersonens synpunkter om att cykelkopplingarna längs Rågsvedsvägen bör förstärkas. *Stadsbyggnadskontoret* delar inte *Trafikkontorets* synpunkt om gatumark ska utökas inom denna detaljplan för att möjliggöra en utökning av Rågsvedsvägens sektion. Inom ramen för pågående detaljplan för Bygeln 2 m.fl. (dnr 2022-19736, även kallad Västra Rågsvedsvägen) utreds lämplig gatusektion för sträckan.

Stadsbyggnadskontoret noterar *SVOAs* synpunkt om att föreslagen trappa inte är lämplig men konstaterar samtidigt att en ny koppling mellan Rågsvedsvägen och Rågsvedsslingan innebär en förstärkning av gångnätet och skapar fler rörelsevägar för boende. Planen reglerar inte exakt läge för trappan och *stadsbyggnadskontoret* bedömer att det är möjligt att genom landskapsplanering säkerställa att tillräckligt säker trafikmiljö skapas.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm vatten och avfall (SVOA) meddelar att befintligt spillvattensystem har kapacitet att ta emot de flöden som planen innebär.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

Dagvatten

Stockholm vatten och avfall (SVOA) upplyser om befintligt dagvattensystem är överbelastat men att inga åtgärder krävs för ledningsnätet då den reducerade arena efter exploatering uppskattas minska.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

Energiförsörjning

Stockholm Exergi informerar om att det inom fastigheten finns befintliga fjärrvärmeledningar. Om ledningarna bedöms påverkas av planerad byggnation ska byggaktören ta kontakt med *Stockholm Exergi*.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten och vidarebefordrar den till tomträttsinnehavaren.

Avfallshantering

Stockholm vatten och avfall (SVOA) upplyser om att det till bygglovsskedet behöver vara säkerställt att alla verksamheter som släpper ut mer fett än vad normalt hushållsvatten innehåller måste ha en godkänd fettavskiljare installerad. Fettavskiljaren ska placeras och installeras enligt riktlinjerna i "Projektera och bygg för god avfallshantering". *SVOA* meddelar vidare att det i planhandlingarna inte går att utläsa huruvida hämtfordon kan framföras inom planområdet samt om föreslagen vändplan uppfyller kraven i "Projektera och bygg för god avfallshantering". Till bygglovsskedet önskar *SVOA* att körspårsanalys genomförs.

SVOA upplyser om att kontakt bör tas med befintlig sopsugssamfälligheten i Rågsved angående verksamheternas användning av systemet eftersom *SVOA* inte äger det system som är kopplat till Bygeln 5. Vidare rekommenderar *SVOA* att planera för möjligheten till återbruk i gemensamma utrymmen eller miljörum.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna och vidarebefordrar dem till tomträttsinnehavaren.

Skötsel, renhållning och underhåll

Trafikkontoret upplyser om att det är viktigt att fritt utrymme i höjd och bredd inte begränsas längs Rågsvedsslingan då det är enda åtkomsten till Rågsvedstorg från gata. Möjligheterna till drift,

underhåll och ombyggnationer av det allmänna torget får inte försvåras eller omöjliggöras.

Kontoret upplyser vidare om att driftsavtal gällande x- och z-mark behöver inventeras och eventuellt förändras om den nya planen ändrar förutsättningarna. I de fall kvartersmark omregleras till x-område bör belysningslösningen ses över. *Trafikkontoret* önskar vanligtvis ha rådighet över belysningen på x-yltor.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna och konstaterar att planen inte ger planstöd för befintliga förbindelsegångar mellan Bygeln 5 och intilliggande fastigheter. Planförslaget innebär således inte någon begränsning av fri höjd för Rågsvedsslingan. Micasa som är tomträttsinnehavare har för avsikt att förbättra utemiljön vid Rågsvedsslingan. Synpunkter om att inte begränsa framkomlighet för drift- och underhållsfordon vidarebefordras till Micasa.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Länsstyrelsen delar inte kommunens ställningstagande om att dämpning av verksamhetsbuller är en fråga för tillsyn och verksamhetsutövarens egenkontroll. Länsstyrelsen anser att det i planhandlingarna behöver vara klargjort vilka bullerdämpande åtgärder som behöver göras. Åtgärderna behöver säkerställas antingen genom tecknat avtal med verksamhetsutövaren eller reglering med planbestämmelser på plankartan.

Trafikförvaltningen i region Stockholm upplyser om att information om buller och störningar från spårunderhåll samt station bör framgå i planbeskrivningen. *Regionen* anser också att det är lämpligt att införa stomljudsbestämmelse för de tillkommande bostäderna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Efter granskning har byggaktör och verksamhetsutövare tecknat avtal om hur riktvärden för tillåtna bullernivåer vid bostäders fasad ska uppnås. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om buller och störningar från spårunderhåll samt station.

Stadsbyggnadskontoret har efter granskning utrett frågan om stomljud och kan konstatera att någon risk för stomljud för tillkommande bostäder inte förekommer. Någon planbestämmelse införs således inte på plankartan.

Social hållbarhet

Jämställdhet och trygghet

En privatperson anser att det finns risk med att kriminella krafter infiltrerar ett förvaltningskontor i Rågsved eftersom polisen klassar Hagsätra och Rågsved som utsatta områden.

Trafikkontoret anser att ett ökat antal arbetsplatser och förslagets öppna bottenvåningar kan bidra till ökad känsla av trygghet på platsen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förvaltningskontoret kommer att öka antal personer som kommer att röra sig i området, vilket är en av fler aspekter som kommer att bidra till högre trygghet i området. Övriga farhågor som synpunktslämnaren uppger ligger utanför detaljplaneinstrumentet.

Genom att utveckla miljön runt Bygeln 5 med exempelvis förbättrad belysning och öppenhet i bebyggelsen kan tryggheten i området förbättras.

Övriga frågor

Lantmäterimyndigheten anser inte att det är möjligt att kombinera bestämmelserna z och x och att det inte är säkert att officialservitut kan bildas. Vidare anser remissinstansen att x-bestämmelse vid portiken bör höjdsättas så att hela portiken blir öppen för allmän gångtrafik.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under planprocessen har diskussioner förts med Lantmäterimyndigheten kring användandet av z och x.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med föreslagen reglering är möjligt att bilda ett avtalsservitut eller skriva in rättigheter i tomträttsavtal. Plankartan ändras därmed inte.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Trafikverket
- Ellevio
- SSBF
- Stadsmuseet
- Utbildningsförvaltningen
- Miljö- och hälsönämnden

Ej tillgodosedda synpunkter

De huvudsakliga synpunkterna som inkommit under samråds- och granskningsperioden som ej tillgodosetts är:

- Införande av stomljudsbestämmelse

Sammanvägt ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna kan konstateras att inga intressekonflikter uppmärksammas under planprocessen. Kvarvarande synpunkter handlar om hur dagens krav på utrymmen för avfallshämtning och hantering av verksamhetsbuller på intilliggande fastighet ska hanteras. De boende uttrycker under granskningen synpunkter på brister i cykelnätet utanför planområdet.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att kvarvarande frågor kan hanteras genom förtydliganden i planhandlingarna.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som i linje med översiktsplanen möjliggör för en utveckling av fokusområdet med fler arbetsplatser, en blandad stad, ökad upplevd trygghet och förbättrade utemiljöer i Rågsved. Ur ett samhällsekonomiskt och miljömässigt 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.

Karin Stenqvist
Enhetschef

Anna Ridder
Stadsplanerare