



## Laga kraft 2025-01-09

### Planbeskrivning

### Förslag till detaljplan för del av Bygeln 5 m.fl. i stadsdelen Rågsved, Dp dnr 2023-01867



Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Stadsbyggnadskontoret  
Planavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8314  
10420 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## Sammanfattning

### **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.

## Innehåll

<b>Detaljplanens syfte .....</b>	<b>4</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>4</b>
Ärendeinformation .....	4
Planens huvuddrag .....	5
Genomförandetid .....	5
Arkitektonisk idé .....	6
Allmän plats .....	6
Kvartersmark .....	6
Befintligt .....	16
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>17</b>
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>20</b>
Fastighetsrättsliga frågor .....	20
Tekniska frågor .....	21
Ekonomiska frågor .....	21
Organisatoriska frågor .....	22
<b>Planeringsunderlag .....</b>	<b>23</b>
Kommunala .....	23
Utredningar .....	23
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>25</b>
Kommunala .....	25
Miljökvalitetsnormer .....	27
Miljö .....	27
Hälsa och säkerhet .....	27
Geotekniska förhållanden .....	29
Kulturmiljö .....	29
Fysisk miljö .....	29
Sociala frågor .....	32
Teknik .....	33
Service .....	33
Trafik .....	33
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>34</b>
Bostadsförsörjning .....	34
Natur .....	34
Miljö .....	35
Miljökvalitetsnormer .....	39
Hälsa och säkerhet .....	40
Sociala frågor .....	42
Riksintresse .....	43
Trafik .....	43

## Detaljplanens syfte

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 kontors- 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.

## Beskrivning av detaljplanen

### Ärendeinformation

Detaljplan för del av Bygeln 5 m.fl. i stadsdelen Rågsved, Stockholms stad, S-dp 2023-01867, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 20 april 2023 § 15.

### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

### Medverkande

Planen är framtagen av Anna Ridder och Ida Thomasson samt kartingenjör Katarina Eriksson på Stadsbyggnadskontoret. Från exploateringskontoret har Denise Silveti Bustillos och Anton Sjöblom medverkat.

### Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planförslaget innebär att en ny plan för bostäder, kontor och centrumändamål tas fram för del av fastigheten Bygeln 5. Nu gällande plan medger bostäder och centrumändamål i bottenvåningen. Planen möjliggör ombyggnation av befintligt serviceboende till kontor och bostäder. Befintliga centrumverksamheter i fastighetens bottenvåning avses bevaras och bekräftas genom planläggning. Tillkommande kontorslokaler avses



inrymma ett nytt förvaltningskontor för Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning för cirka 450 anställda.

## Planens huvuddrag

Planområdet omfattar del av fastigheten Bygeln 5 m.fl. i Rågsved 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 aktivitetstytan 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.

## Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader (fem år).

## Arkitektonisk idé

Inom Fokus Hagsätra Rågsved har Rågsveds centrum pekats ut som en viktig punkt för utveckling. Planförslaget innebär att centrumområdet kan utvecklas genom att ett större serviceutbud och fler arbetsplatser tillskapas när fler ytor kan nyttjas för kontor och centrumverksamhet.

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

Planförslaget utgår ifrån en gestaltningssidé om ett utvecklat bevarande. Det innebär att planen möjliggör för nödvändiga tillägg i befintlig bebyggelse för att en ny typ av verksamhet ska kunna bedrivas.

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

Genom att i plankartan ställa krav på antal entréer och andel öppenhet i bottenvåning skapas kopplingar mellan omgivning och byggnad. Tillsammans med föreslagen verksamhet i centrum- och kontorsdelarna kan öppenheten i bottenvåningen bidra till en ökad känsla av trygghet och mer upplevelserik miljö runt Rågsveds centrum. Genom åtgärder i utemiljön runt byggnaden kan även tillgängligheten förbättras.

## Allmän plats

Planområdet innefattar en del av Älvsjö 1:1. Användningen för denna del förblir gata.

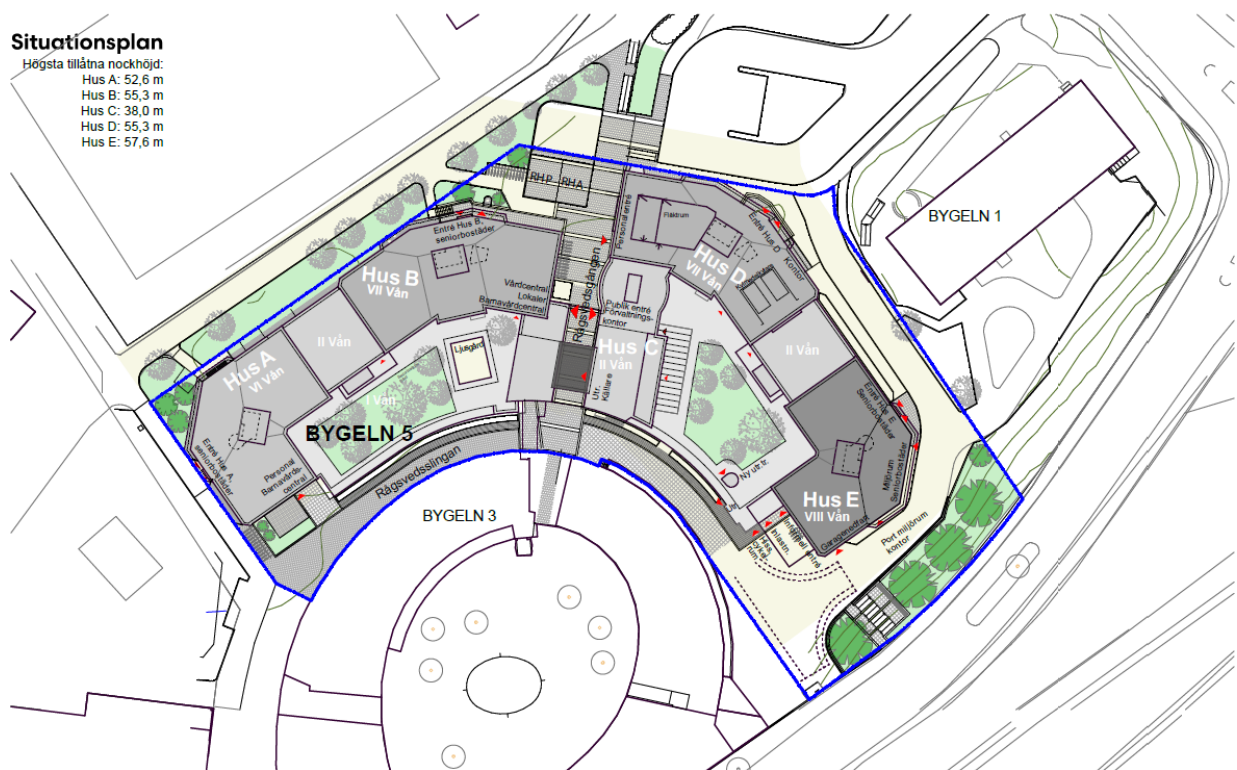
## Tillgänglighet

Planområdet är i huvudsak plant. Marken runt byggnaden har satt sig och sjunkit något vilket i delar påverkar lutningen och tillgängligheten mellan allmän plats och kvartersmark.

## Kvartersmark

### Bebyggelse

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

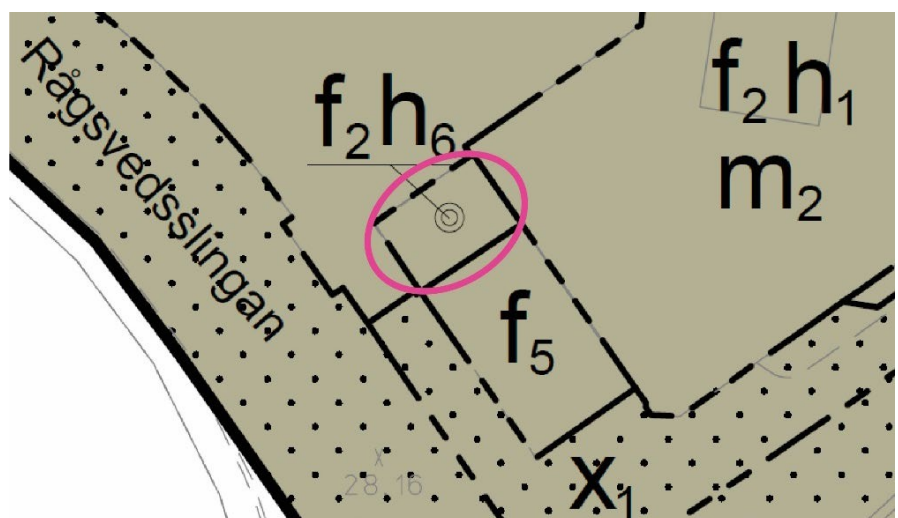


*Situationsplan över bebyggelsen inom Bygeln 5 (MAF/Tengbom arkitekter).*

Planförslaget innebär mindre justeringar av byggrätten i plan, höjd och volym jämfört med gällande plan.

Ändringarna i byggnadens volym är dels en utbyggnad mot Rågsvedsslingan, samt tillägg för utrymning på terrassbjälklagen och teknikutrymmen på taken.

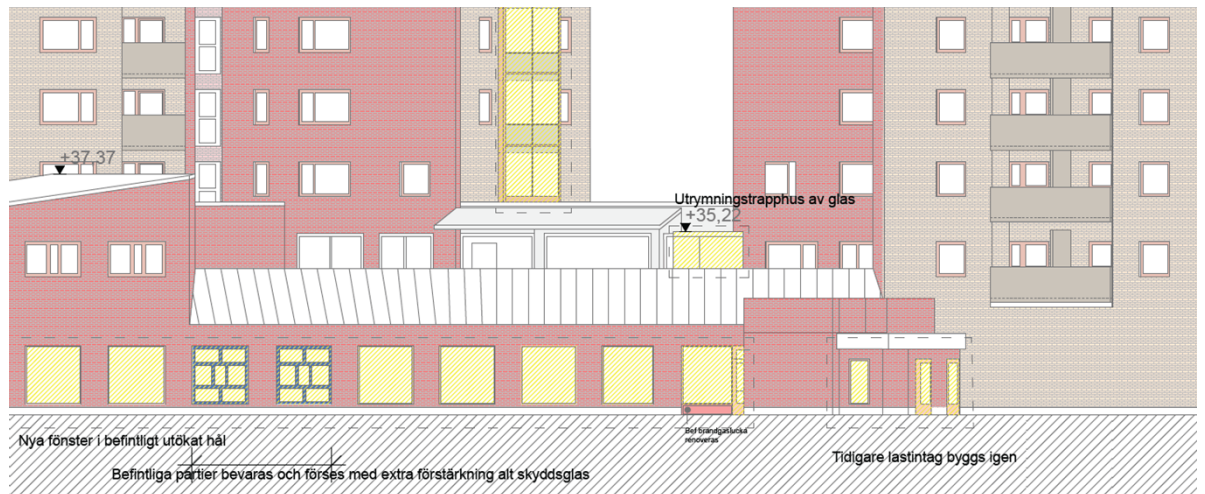
Utbyggnad mot Rågsvedsslingan görs för att möjliggöra för ett vaktmästeri eller cykelrum där tidigare matleveranser till äldreboende skedde.



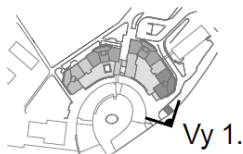
*Förändrad byggrätt i relation till gällande detaljplan föreslås för att möjliggöra för vaktmästeri eller cykelrum där tidigare matleveranser till äldreboende skedde under skärmtak. Förändringen är markerad i rosa.*



På taket till bottenvåningarna där trädgårdar med riklig växtlighet finns tillkommer utrymningstrappa för de nya kontoren.



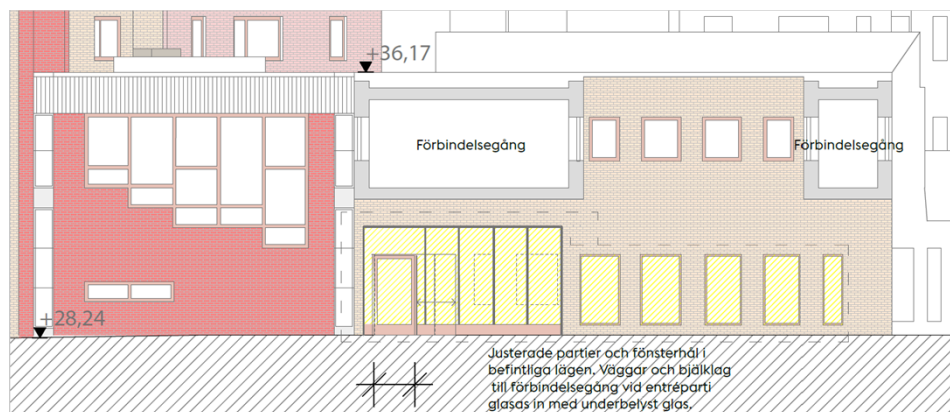
*Sektion över justeringar i fasad mot Rågsvedsslingan norrut. Gula markeringar illustrerar förändringar i byggrätt och öppningar (MAF/Tengbom arkitekter).*



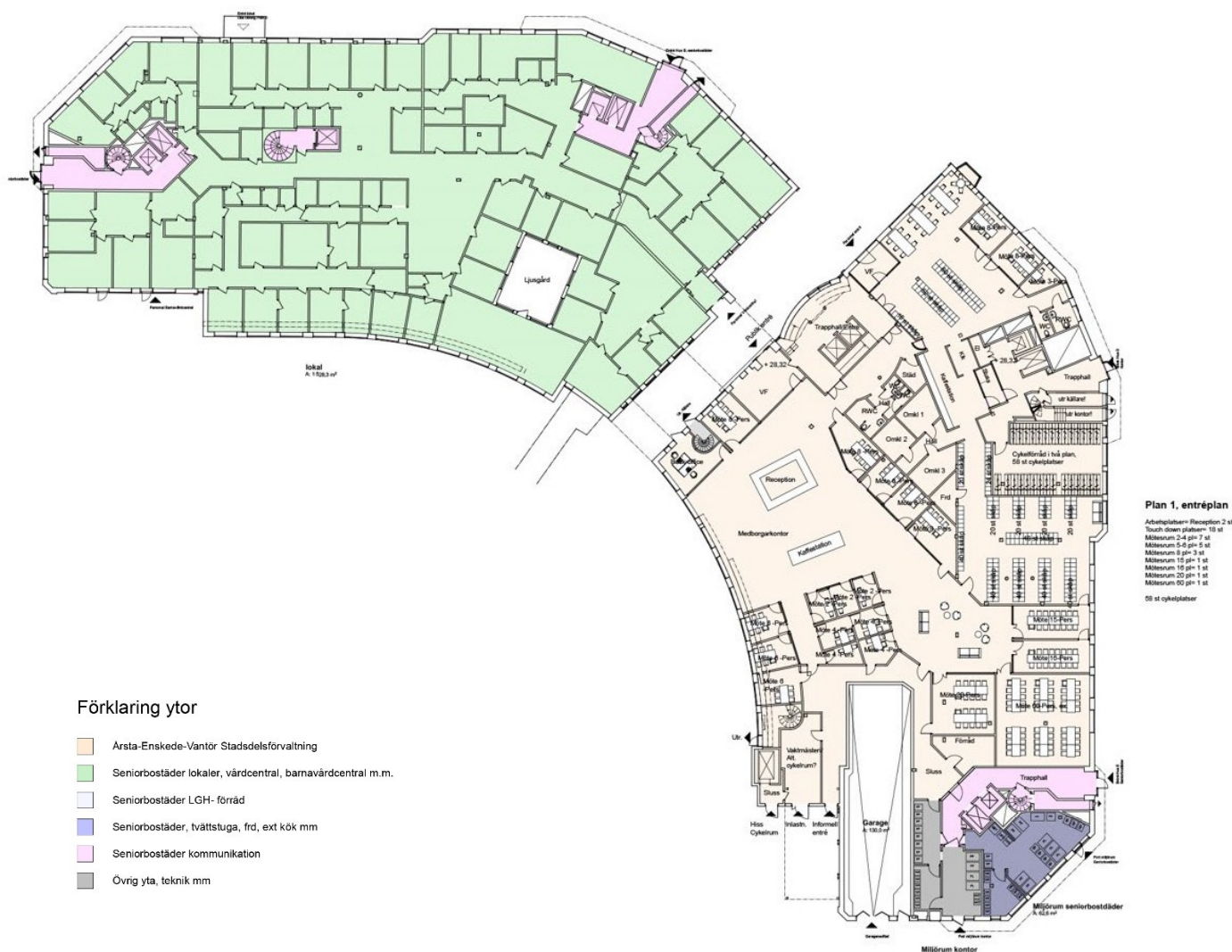
*Vy mot Rågsvedsslingan. Närmast i bild syns ny tillbyggnad där tidigare matleveranser skedde. (MAF/Tengbom arkitekter).*

I området mot Rågsveds centrum och Rågsvedsslingan föreslås bottenvåningen i den nya bebyggelsen innehålla de mer publika lokalerna. Ny tilltänkt hyresgäst är Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd och tänkbar verksamhet i bottenvåningen är exempelvis förvaltningskontor med medborgarkontor och reception. En av entréerna mot Rågsvedsgången föreslås användas som huvudentré till stadsdelsförvaltningen.





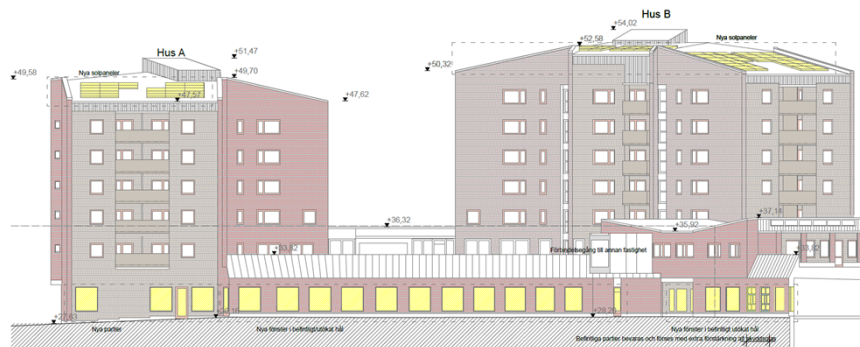
*Bild på föreslagen gestaltning av huvudentré mot Rågsvedsgången.*



*Preliminär planritning för entrévåningen i det ombyggda huset. (MAF/Tengbom arkitekter)*

Mot Rågsvedsslingan ska en större öppenhet i bottenvåning skapas genom att fönsteröppningar görs större och att fler fönster

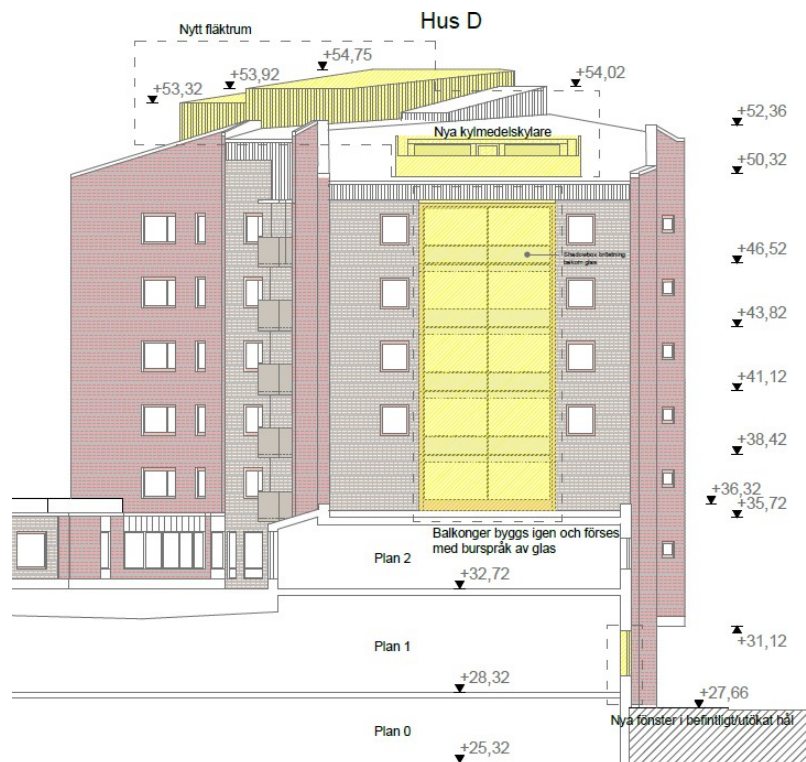
tillskapas. För att förhindra att fönster täcks med jalousier och gallerier föreslås fönster utföras i tåligt glas.



*Fasader mot Rågsvedsslingans sydvästra del. Gula markeringar illustrerar nya öppningar i fasaden (MAF/Tengbom arkitekter).*

För att möjliggöra ökat ljusinsläpp för kontoret som föreslås ligga i huskropp D föreslås befintliga balkonger i två gavellägen byggas om till uppglasade burspråk som ska gestaltas så att de passar väl ihop med resten av byggnaden.

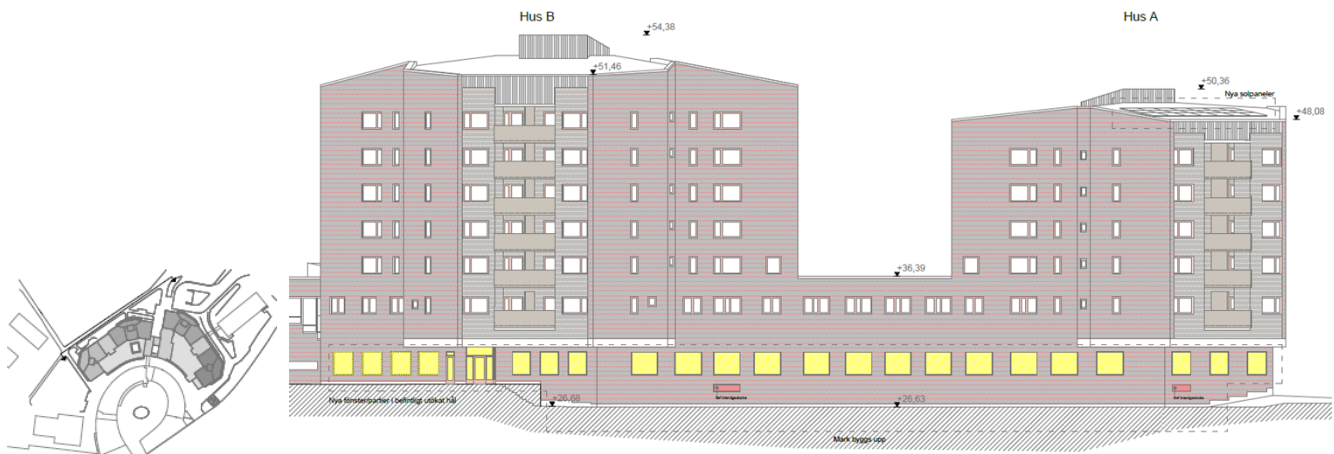
Fläktrum och kylaggregat föreslås tillkomma på taken till de hus som planeras att användas som kontor.



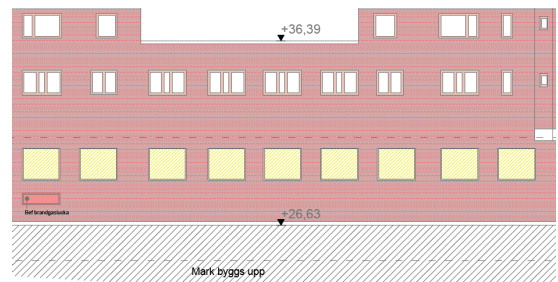
*Sektion där föreslagen förändring för balkonger i huskropp D samt föreslagna kylmedelkylare och fläktrum syns (MAF/Tengbom arkitekter).*

Entrén norrut i hus A mot Rågsveds bollplan tas bort på grund av översvämningsrisk. Marken fylls upp och sittmöjligheter föreslås anordnas vid dagens entrélag.

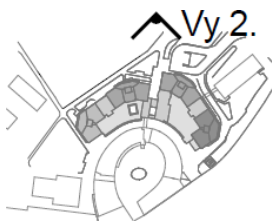




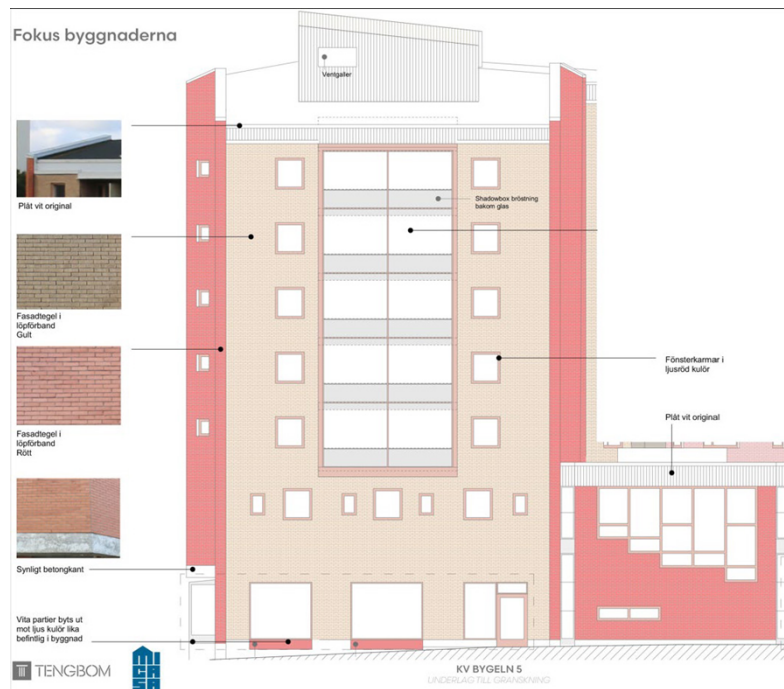
*Elevation där föreslagna ändringar i byggnadens bottenvåning och plan ett framgår. Gula markeringar illustrerar förändringar i öppningar i fasad (MAF/Tengbom arkitekter).*



*Inzoomning i fasad norrut. Vänstra bilden visar dagens läge och högra bilden visar förslag på utformning (MAF/Tengbom).*



*Vy mot sydöst från parkstråket mot parken Fjädern och Rågsveds boll- och aktivitetsplan (MAF/Tengbom arkitekter).*



*Gestaltningförslag (MAF/Tengbom arkitekter).*

## Gårdar och omgivande mark



*Situationsplan som visar tänkt landskapsutformning inom och intill planområdet.  
(Novaterra)*

Planen reglerar inte grönska inom kvartersmarken men byggaktören föreslår flera åtgärder för att förbättra trygghet och upplevelsen av området i samklang med föreslagna förändringar i byggnadens gestaltning. Terrassgårdarna på våning två avses behållas så som de är idag och föreslås förses med nya entréer för de kvarvarande bostäderna.



Nuvarande gångstråk föreslås restaureras samtidigt som tillgängligheten ses över och sättningar åtgärdas. Markbeläggningen föreslås justeras för att uppmuntra till gångtrafik och för motverka onödig körning och olovlig parkering. Gångstråket kommer att förlängas norrut mot aktivitetsytan och Kumlagatan där en ny angöringszon planeras. Gestaltningen ska förstärka upplevelsen av ett omhändertaget gångstråk. Skyltning och belysning kring byggnaden ska ses över i syfte att förstärka trygghet och trivsel.

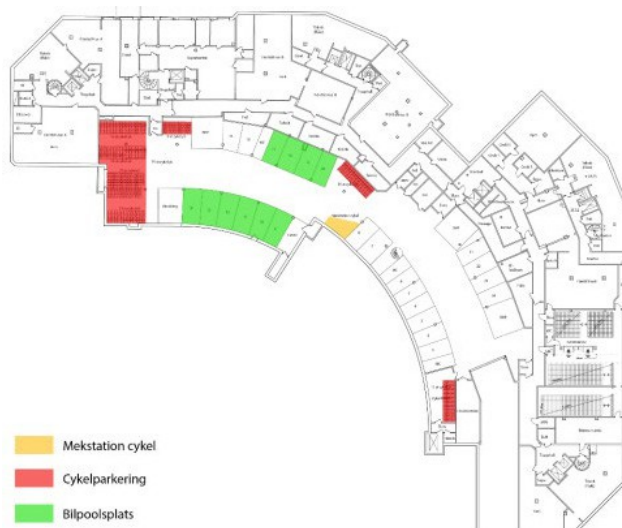
Mot aktivitetsytan samt norrut mot Bygeln 1 föreslås åtgärder för att öka grönskan och bidra till den upplevda tryggheten samt trafiksäkerheten för gående längs fasaden. Marken mot fasaden ska höjas för att möta byggnaden, förhindra att vatten blir stående mot fasad och för att motverka en otrygg sänka mot en tom fasad när fönster och entré av översvämningsrisk behöver tas bort. För att inte skapa otrygghet ska siktlinjer bevaras och vegetationen bör därför hållas låg.

En ny trappkoppling föreslås mellan Rågsvedsvägen och Rågsvedsslingan för att förbättra kopplingarna mellan de olika nivåerna i området. Murar i trappan föreslås utföras så låga som möjligt och ska utföras med genomsiktliga sidostycken för att minska risken för dolda hörn och dålig uppsikt. I slänten föreslås trädplantering.

Föreslagna dagvattenåtgärder innefattar bland annat regnväxtbäddar för hantering av takavrinning, höjning av marken och filterkassetter för rening av vatten från trafikytor.

## Trafik

Planerade funktioner löser sin parkering i befintligt garage. RHP för de mer publika verksamheterna förläggs norr om byggnaden.



*Mobilitetsåtgärder i garage (Civit)*

	Cykelparkering (ordinarie + besökare)	Bilparkering (ordinarie + besökare)
Kontor	102	0-25 + 10 bilpool
Vårdcentral	28	2
Seniorboende	26	13
Totalt	156	25 (varav 10 bilpool)

*Sammanställning av totalt parkeringsbehov för Bygeln 5.*

## Angöring och avfallshantering

Kvarteret och de tillkommande funktionerna kommer att kunna angöras på samma sätt som idag.



*Färdvägar för angöring (Stadsbyggnadskontoret).*

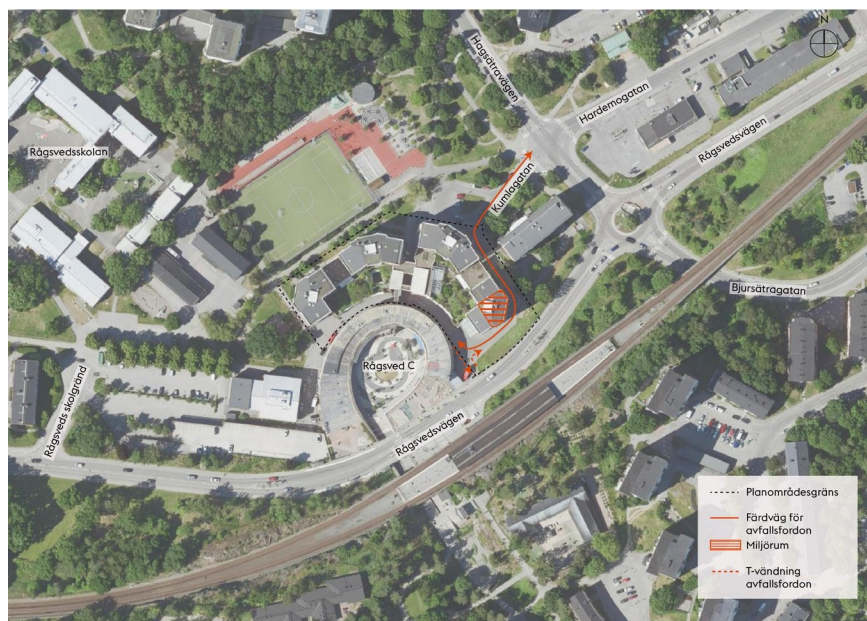
Tillgängligheten inom planområdet är delvis påverkad av att omgivande mark sjunkit undan på grund av sättningar. För att klara av en tillgänglig koppling till omgivande allmän platsmark och till befintliga entréer ska åtminstone en av entréerna nås via ramp. Parkering för boende och arbetande löses i garage under byggnaden. Norr om fastigheten föreslås en utvidgad köryta med plats för parkering och angöring för rörelsehindrade för att förenkla besök till de offentliga lokalerna. Från huvudentréerna mot Rågsvedsgången går det att invändigt ta sig till lokalerna längre in i byggnaden.



*Lastplats, parkering för rörelsehindrade samt planerade framtida entréer (Civit).*

Avfallshantering för bostäderna kommer även efter planens genomförande att ske på liknande sätt som idag, via befintligt sopsugsystem. Tillkommande kontors avfallshantering samt avfallssortering av andra fraktioner från bostäderna ska ske via miljörum i bebyggelsens sydöstra ände. Vändyta med tillräckliga mått för vändning av avfallsfordon planeras inne på kvartersmark vid byggnadens sydöstra del. Dragavstånd för avfallskärl är kortare än tio meter längs en plan asfalterad yta.

Samtliga trapphus planeras att bli brandskyddade tr2-trapphus. Inom 50 m från varje entré finns möjlighet till uppställningsplats för brandfordon. Bron som förbinder Bygeln 5 och Bygeln 1 avses rivas.



*Yta för miljörum och T-vändning för avfallsfordon (Stadsbyggnadskontoret).*

## Befintligt

Befintliga hus föreslås vara kvar efter planens genomförande, men rivningsförbud finns ej i gällande eller ny plan. Bebyggelsen har ett historiskt och samhällshistoriskt värde då de tillkommit under en tid då förorterna runt Stockholm utvecklades och området runt Rågsveds centrum omformades.

Bygeln 5 byggdes 1982 och skulle då skapa mervärden som stadsbyggnadselement. Genom att placera bebyggelsen i en halvcirkel bakom den elliptiska centrumbyggnaden skulle den bidra till att skapa nya rumsligheter runt om och rama in centrum. Även bebyggelsens innehåll fyllde och har fyllt en funktion ur ett socialt perspektiv då det byggdes som pensionärshotell och syftade till att öka andelen boenden runt centrum.

Bebyggelsen är också en representant för den storskaligheten som präglar mycket av det tidiga 1980-talets bebyggelse med en större sammanhängande låg byggnad i botten och högdelar varierande vad gäller skala och funktion. Byggnaden har ett måttligt unicitetsvärde, då många byggnader från samma tid och med ungefär samma formspråk finns bevarade runt om i Stockholms förorter och i landets ortscentrum. Byggnaden har ett värde som en del i helhetsmiljön vid Rågsveds centrum, men skapar på flera ställen mörka och oöversiktliga platser.

De arkitektoniska värdena består framförallt av den tidstypiska gestaltningen av fasad och material, rött och beige tegel, ljusröda fönster och de senare tillkomna balkongfronterna av perforerad plåt. Exteriören har i stora delar kvar ursprunglig utformning. Gångbryggorna över gångvägen har en karakteristisk rumsskapande form både exteriört och interiört, men bidrar till att områdena under dem upplevs som trånga och instängda.

Enligt genomförd kulturmiljöutredning är det miljöskapande värdet betydande, byggnaden skapar varierade rumsligheter i gränden mot centrum, platsen vid befintligt medborgarkontor, mot omgivningen och de väl gestaltade innergårdarna genom variationerna i planform, byggnadshöjd och fönstersättning. Skyltfönstren och entréerna samt platsbildningen mot gångvägen i portiken ger en viss stadsmässighet.





*Dagens fasader mot Rågsvedsslingan med små öppningar och neddragna жалusier (foto: MAF/Tengbom arkitekter).*

Genom att säkerställa utformning och varsamhet kring vissa viktiga karaktärsdrag säkerställs att värdena i befintlig bebyggelse bevaras. Planen medger rivning men given byggrätt speglar befintlig bebyggelses placering och uppdelning i högre och lägre byggnadsdelar, vilket innebär att bebyggelsens viktigaste rumskapande värden bevaras i och med planläggning.

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Användning av mark och vatten

#### *Allmän plats*

**GATA** syftar till att möjliggöra bestämmelsen om att utfart inte får finnas. Utfartsförbud får inte ligga i plangräns.

#### *Kvartersmark*

**B – bostäder** syftar till att bekräfta gällande bostadsändamål.

**C – centrum** syftar till att möjliggöra för centrumändamål i byggnaden.

**K – kontor** syftar till att möjliggöra för kontor i byggnaden.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

**Begränsning av markens utnyttjande.** Bebyggelsens utbredning avgränsas i plan genom bestämmelsen. Bestämmelsen motiveras av att fortsatt kunna möjliggöra gång-, körtrafik samt övriga öppna ytor inom fastigheten. Parkering tillåts inom angivet område norr om byggnaden för att kunna tillskapa yta för RHP. Skärmtak får finnas.

**Höjd på byggnadsverk.** Bestämmelse **h1-h7** på plankartan reglerar att bebyggelsens ursprungliga uppdelning i olika högre och lägre delar ska bevaras. Uppdelningen i höjd syftar till att bryta ner skalan och skapa en variation som fungerar väl i sammanhanget runt centrum.

**Markens anordnande och vegetation.** Markens höjd över angivet nollplan syftar till att säkerställa markuppfyllnad av trygghetsskäl, för att förhindra att en sänka intill en fönsterlös fasad skapas.

Bestämmelse **n1** syftar till att tillåta parkering inom angett område norr om byggnaden. Bestämmelse ”**n2** - Stödmur får vara högst 1.2 meter. Stödmur för trappa får vara högst 2.8 meter mot slänt. Sidostycken och räcken för trappa ska vara genomsiktliga.” syftar till att minska risken för dolda hörn och dålig uppsikt.

Bestämmelse **n3** som reglerar stödmurars höjd till högst 1.3 meter syftar till att minska risken för dålig uppsikt.

**Markreservat för allmännyttiga ändamål.** Bestämmelse **u1, x1, z1** på plankartan syftar till att säkerställa allmännyttiga ändamål för underjordiska ledningar, gångtrafik och körtrafik. Bestämmelse **x2** säkerställer gångtrafik till en fri höjd av minst 3.2 meter där det idag är en passage.

### **Skydd mot störningar.**

Bestämmelse **m1** syftar till att säkerställa en vattensäker konstruktion av bebyggelsen där stående vatten riskerar att samlas.

Bestämmelse **m2** syftar till att säkerställa att riktlinjer för buller ska följas vid väsentlig ändring av planlösning eller inredning av ny bostad.

**Stängsel, utfart och annan utgång.** Bestämmelsen om att utfart inte får finnas syftar till att säkerställa att det inte tillkommer fler utfarter mot Rågsvedsvägen i detta läge, eftersom gatan trafikeras med buss och ligger på en annan nivå än omgivande mark.

### **Utformning.**

Bestämmelse **f1** reglerar att en portik om minst 4 meter bredd och 3,2 meter fri höjd ska finnas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en viktig allmän passage för gångtrafik ska kunna ordnas genom fastigheten.

Bestämmelse **f2** reglerar att minst 35 % av byggnadens fasadlängd inom egenskapsområdet ska bestå av klarglas. Bestämmelsen syftar till att skapa förutsättningar för bättre kontakt mellan inne och ute och en ökad trygghet i området runt centrum.

Bestämmelse **f3** reglerar att skärmtak och komplementbyggnader får finnas ovan nockhöjd samt dessas höjd och utbredning.

Bestämmelse **f4** reglerar att utstickande byggnadsdelar ska ha en fri höjd om minst 2.6 meter över intilliggande marknivå för att säkerställa att gående kan passera under dessa byggnadsdelar.

Bestämmelse **f5** reglerar att endast skärmtak får finnas inom egenskapsområdet.

## **Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark**

**Byggnaders användning.** Bestämmelsen **Minst 70% centrumändamål ska finnas i bottenvåning.**

**Bostadskomplement får finnas i bottenvåning** säkerställer att minst 70% centrumfunktioner fortsatt ska finnas i byggnadens bottenvåning för att skapa värden för de boende i området och erbjuda utåtriktade verksamheter i centrum samtidigt som nödvändiga bostadskomplement ska kunna finnas i bottenvåningen. Centrumverksamhet är även möjlig i övriga delar av byggnaden vilket möjliggör för en flexibel plan som öppnar upp för olika typer av verksamheter.

### **Utformning.**

Bestämmelsen som reglerar att tillkommande uppglasade burspråk tillåts kraga ut maximalt 0,3 m förhindrar att tillkommande burspråk sticker ut för mycket från byggnadens fasad för att säkerställa välgestaltade tillägg.

Bestämmelsen om att byggnaden ska utföras med tegelfasad eller putsad fasad syftar till att säkerställa att bebyggelsen uppförs i ett material anpassat till platsen. Byggnaden är idag utformad i tegel. Vid större omdaningar av bebyggelsen bedöms även en putsad fasad möjlig att pröva på platsen.

Bestämmelserna om att entréer ska finnas mot Rågsvedsslingan respektive Rågsvedsgången syftar till att säkerställa en god tillgång till entréer till byggnaden från viktiga stråk.

Den allmänna bestämmelsen om att fönsterkarmar som ersätts ska vara i en ljusröd eller vit kulör syftar till att säkerställa att byggnadens arkitektoniska särdrag och kulturhistoriska värde bevaras.

Den allmänna bestämmelsen om att samtliga fönster i vertikalled ha samma uttryck vid nya håltagningar för fönster ovanför bottenvåning syftar till att säkerställa ett enhetligt och sammanhållet fasaduttryck samtidigt som ett ökat ljusinsläpp tillåts för att uppfylla dagsljuskrav för tillkommande kontor.

Bestämmelsen om att tillkommande fläktrums tak skall luta mellan 5 och 15 grader syftar till att synliga fläktrum skall ges en utformning anpassad till byggnadens taklutning.

### **Varsamhet.**

Den allmänna bestämmelsen om att byggnadens pulpettak samt skivverkan i tegelfasaden ska bibehållas syftar till att byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden bevaras.

Den allmänna bestämmelsen om att byggnadens fasadmaterial i rött och beige tegel samt att fönstersnickerier anpassade till kulör ska bibehållas syftar till att byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden bevaras.

Den allmänna bestämmelsen om att nya håltagningar får göras för entrédörrar och fönster på bottenvåning och våning 1 och att de ska utformas som ett sammanhållet enhetligt tillägg anpassat till den befintliga byggnadens arkitektur syftar till att säkerställa att befintlig byggnads arkitektoniska och kulturhistoriska värden säkerställs vid ombyggnationer.

## **Genomförandefrågor**

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av fastigheten Bygeln 5 som ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Micasa Fastigheter i Stockholm AB samt del av Älvsjö 1:1 som ägs av Stockholms kommun.

#### **Rättigheter**

Följande avtalsrättigheter finns inom, eller i direkt anslutning till planområdet:

- Avtalsservitut gällande fjärrvärmeledning. Till förmån för Tippen 1. (0180IM-05/1596.1). Idag finns inget planstöd för ledningen och ges ej heller i planförslaget.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatts (x). Markreservat för allmän körtrafik har avsatts (z). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl. 7887 helt upphör att gälla inom planområdet



## **Förändrad fastighetsindelning**

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmåteriförrättning.

Den del av Bygeln 5 som utelämnas från planläggning avses övergå till allmän platsmark vilket kan möjliggöras genom framtida planläggning där den delen ingår.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska åtgärder**

Fastighetsägaren ska följa Stockholm Vatten AB:s riktlinjer vid dagvattenhantering. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterial inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från fastigheten. Höjdsättning inom fastigheten ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvatten inom kvartersmark genom till exempel infiltration får detta efter fördröjning, enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från fastigheten.

Exploateringskontorets hållbarhetskrav för dagvatten gäller.

### **Utbyggnad vatten och avlopp**

Fastigheterna ska anslutas till de kommunala näten för dricks- och spillvatten.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Planen medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark. Exploatören ansvarar för och finansierar även återställande av gatu- samt parkmark i anslutning till planområdet. Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och fastighetsägarna.

## **Planavgift**

Planavtal har tecknats med exploatören för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan.

## **Drift allmän plats**

Trafikkontoret ansvarar för drift, samt för besiktning och godkännande av återställande och anslutningsarbeten av allmän platsmark/gatumark. Exploatören ansvarar för och bekostar byggandet av alla anläggningar på x1 och z1-området inklusive belysning inom kvartersmark, i samråd med staden och enligt stadens standard. Detta gäller även för följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför exploateringsområdet på grund av exploateringen. Detta regleras i exploateringsavtal med exploateringskontoret.

## **Drift vatten och avlopp**

Stockholm vatten och avfall är ansvariga för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar.

## **Organisatoriska frågor**

### **Exploateringsavtal**

Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och fastighetsägaren. Avtal tecknas innan planen antas. Exploateringskontoret ansvarar för att teckna exploateringsavtal. Exploatören ansvarar för att ta fram handlingar för och utbyggnad av kvartersmark, x och z-områden och eventuella återställningsarbeten inom intilliggande allmän platsmark.

### **Markanvisning**

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

### **Tidplan**

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	19 september 2023- 16 oktober 2023
Granskning	26 juni 2024 – 3 september 2024
Antagande	december 2024

Laga kraft, tidigast januari 2025

## Planeringsunderlag

### Kommunala

#### Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Kulturförvaltningens stadsutvecklingsenhet bedömer att ett genomförande av föreslagen detaljplan av kulturmiljösynpunkt inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en MKB enligt miljöbalken behöver göras. Stadsmuseet bedömer att det går att bygga om fastigheterna för nya eller utökade verksamheter och att den ursprungliga stadsplanen i den här delen är så förändrad att ytterligare förändringar inte kan anses påverka befintliga kulturhistoriska värden på ett påtagligt negativt sätt. Angående eventuella rivningar skriver stadsmuseet att de enligt stadens riktlinjer ska ske restriktivt.

Miljöförvaltningen bedömer att aktuella miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete. Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

Framkomligheten och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon bedöms vara god.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Antikvarisk undersökning (HOSARK, 2024)*
- *Bullerutredning (Akustikkonsulten, 2024)*
- *Riskutredning (Briab, 2023)*
- *Dagvatten- och skyfallsutredning (Kongera, 2024)*

- *Skyfallshanterings-PM (Bjerking, 2024)*
- *Brandtekniskt utlåtande (Firetech, 2024)*
- *Trafikutredning (Civit, 2024)*
- *Miljöteknisk undersökning (Bjerking, 2024)*
- *Avfalls-pm (Civit, 2024)*

**Övrigt underlag**

- *SVA- PM 1 Områdesanalys Rågsved*
- *SVA- PM 2 Effektmål Rågsvedsvägen*
- *SVA- PM 3 Projektmål för Bygeln 5*

# Planeringsförutsättningar

## Kommunala

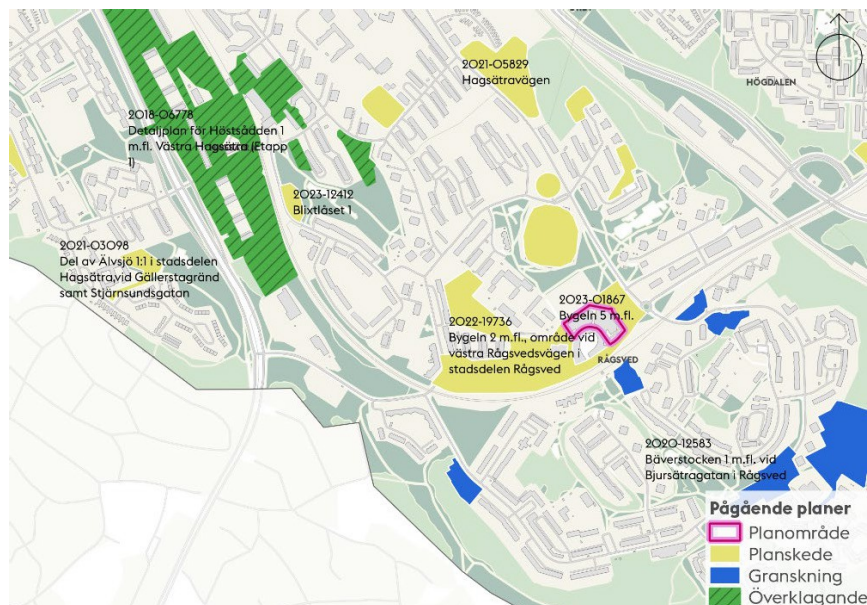
### Detaljplan

Gällande plan för fastigheten är Pl. 7887. Planen anger bostäder med centrumändamål i bottenvåning. Inom planområdet finns område för allmännyttiga tunnlar, u, område för allmännyttig gångtrafik, x samt område för allmännyttig körtrafik, z.

### Pågående detaljplaner i området

Detaljplanen ingår i etappområdet Rågsvedsvägen inom stadsutvecklingsprojektet Fokus Hagsätra Rågsved. Planen ska bidra till måluppfyllelsen för de visionsmål som formulerats för hela Fokus Hagsätra Rågsved;

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



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Fokus Hagsätra Rågsved är uppdelat i olika etapper. Varje etappområde kan i sin tur delas upp i flera detaljplaner. Inom fokusområdet pågår planarbete för:

- Bäverstocken 1 m.fl., södra Rågsved vid Bjursätragatan (dnr 2020-12583), arbete inför granskning. 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 Gällerstagrand och Stjärnsundsgatan (dnr 2021-03098), planskede. Omfattar 240 bostäder samt centrumändamål.
- Bygeln 2 m.fl., område vid västra Rågsvedsvägen (dnr 2022-19732), planskede. Omfattar cirka 250 bostäder, förskola och centrumändamål.

### **Planbesked**

Stadsbyggnadskontoret gav 15 juni 2023 positivt planbesked till sökanden exploateringskontoret.

### **Översiktsplan**

Översiktsplanen pekar ut Hagsätra och Rågsved som ett av fyra fokusområden i ytterstaden 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.

### **Byggnadsordningen**

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**

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.

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.

## **Miljökvalitetsnormer**

### **Vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen (SE62000). Enligt VISS [maj 2023] har Magelungen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är god ekologisk status år 2033 och god kemisk ytvattenstatus år 2027.

### **Buller**

Planområdet berörs av trafikbuller från Rågsvedsvägen.

### **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.

### **Dagvatten**

Dagvattnet inom planområdet leds via duplicerat ledningssystem till Magelungen.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Omgivningsbuller**

Planområdet berörs av trafikbuller från Rågsvedsvägen. Ekvivalenta ljudnivåer på upp till 62 dBA förekommer vid den mest utsatta fasaden inom planområdet. Planområdet berörs även av verksamhetsbuller från intilliggande centrumanläggning. Risk för störningar från Rågsveds bollplan förekommer också periodvis.

Buller och stomljud från arbetsfordon och spårunderhåll, exempelvis spårslipning och spårriktning, kommer att förekomma. Buller från underhållsarbeten uppstår vanligen nattetid då dessa arbeten måste utföras under trafikfri tid. Det går dessutom inte att utesluta att högre ljudnivåer från arbetsfordon kan uppstå jämfört med fordon i linjetrafik.

Planområdet ligger nära en station. Högtalarutrop och buller från underhållsarbeten, exempelvis i samband med grus-, snöröjning och klottersanering, kommer att förekomma. Dessa bullerstörningar uppstår vanligen nattetid då vissa underhållsarbeten måste utföras under trafikfri tid.

### **Risk för olyckor**

Cirka 60 meter från plangränsen ligger en bensinstation. Transporter till och från denna kan förväntas ske längs med Rågsvedsvägen.

### **Risk för översvämning**

Planområdet avvattnas till större delen öster ut mot Kumlagatan och sedan vidare mot Hardemogatan. Hela fastigheten ligger inom ett instängt område och det finns idag en lokal lågpunkt inom fastigheten vid gångvägen vid fotbollsplanen.

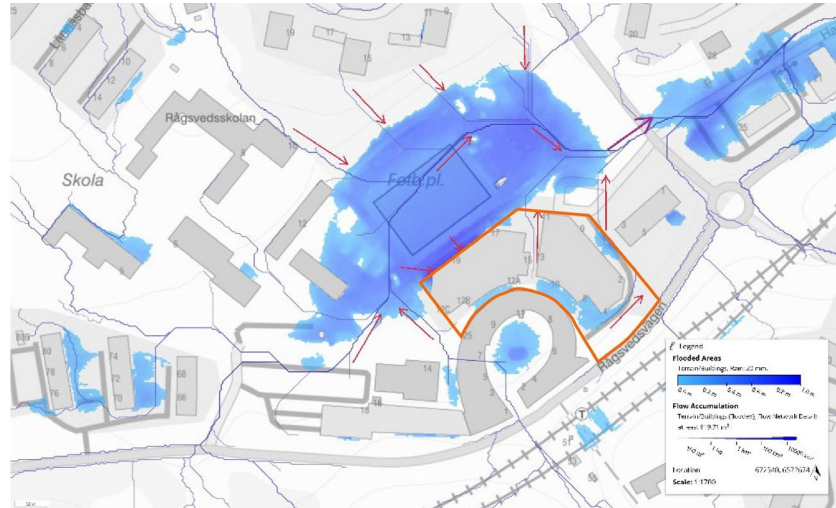


*Instängd yta inom Bygeln 5 (Kongera).*

Marken lutar relativt mycket i söder intill Rågsvedsvägen som ligger ungefär på +33,5 meter ner till körytan (Rågsvedsslingan) intill huset på cirka 28,0 meter. Markhöjderna i övrig ligger mellan cirka 28,0 ner till cirka 25,0 norr om byggnaden vid den instängda ytan, där finns också en entré. I figuren nedan framgår avrinningsvägar där bild är hämtad från Scalgo live, röda pilar förtydligar avrinningsvägarna. Det framgår tydligt att det ansamlas mycket dagvatten vid skyfall på fastigheten med risk för översvämning. Störst problem finns vid den instängda ytan där även ytavrinning mot fastigheten från stadens mark utanför fastighetsgräns påverkar fastigheten negativt.



Det har under längre tid varit ett problem med översvämningar i källarplanet vid kraftig nederbörd och fastighetsägaren har tvingats att installera backventiler på utgående ledningar för att tillfälligt avhjälpa problemen med översvämningar.



Lågpunkter i blått. Röda pilar redovisar hur området avvattnas ytligt idag. Planområde markerat i rött (Kongera).

## Förorenad mark

Enligt Stockholms länsdatabas (Länsstyrelsen Stockholm, 2023) finns inga potentiellt förorenade områden inom planområdet. I Rågsveds centrum har verksamheter som använder sig av tungmetaller och lösningsmedel som kan leda till föroreningar i mark och vatten funnits.

## Vibrationer

Vibrationer från väg ska ej överskrida 0,4 mm/s vägd RMS-nivå enligt Trafikverkets och Naturvårdsverkets riktlinjer.

## Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består jordarten inom planområdet av postglacial lera.

## Kulturmiljö

### Stadsmuseets klassificering

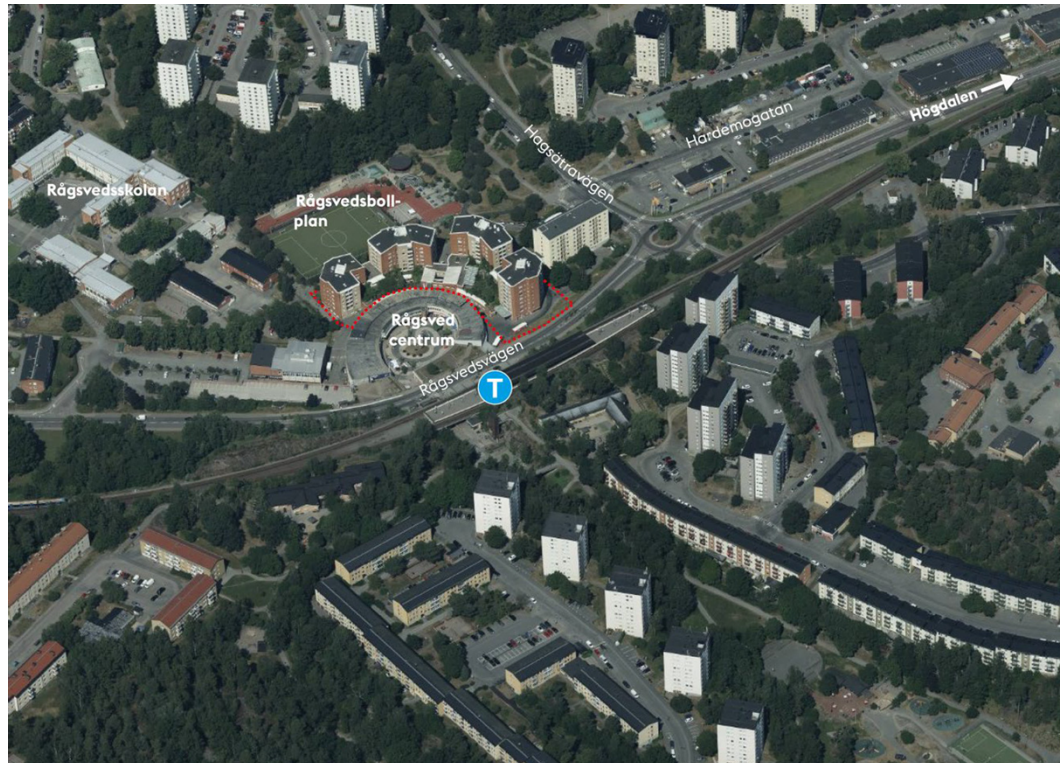
Befintlig bebyggelse är gulklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Det innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

## Fysisk miljö

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 gestaltningmässigt sammanhållna punkthus i sju våningar sammanlänkade två och två med låghus med terrasstak i två våningar. Delar av de sammanlänkande husen är tre våningar.



*Planområdet sett från sydost och markerat med röd streckad linje.*

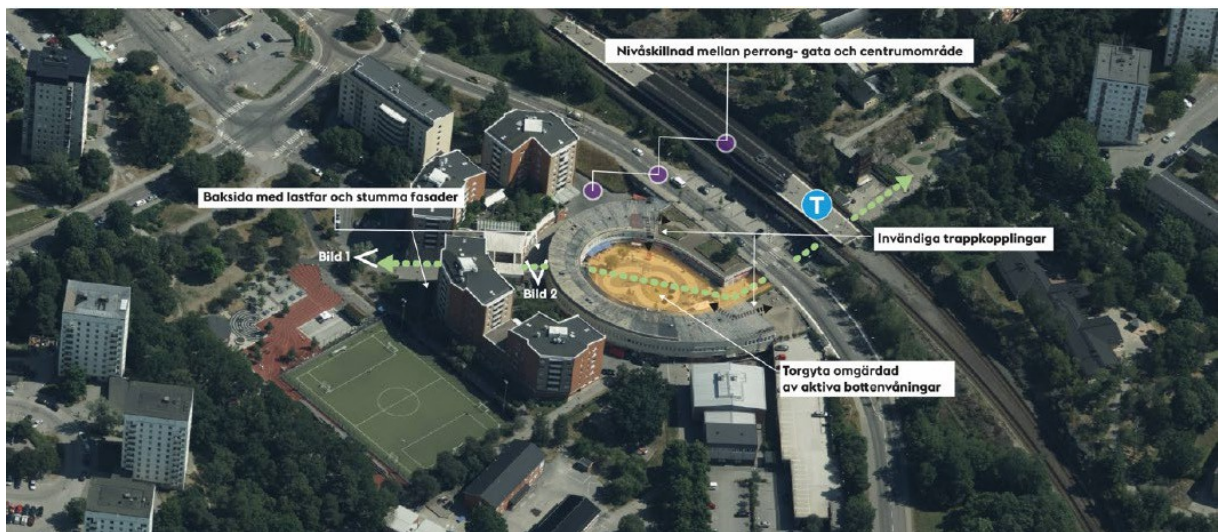
Husen uppfördes i början av 1980-talet och är placerade i en halvcirkel utanför centrumbyggnaden från slutet av 1950-talet. Den bågformade centrumbyggnaden utgör ett kännetecken för Rågsved och de senare tillkomna höghusen markerar tillsammans med skivhuset på intilliggande fastighet centrum i ett större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

Byggnaderna har fasader i rött och ljust beige tegel med detaljer i plåt. Högdalarna 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 finns en smal passage med få publika entréer.





*Flygfoto med beskrivning av området runt centrum.*

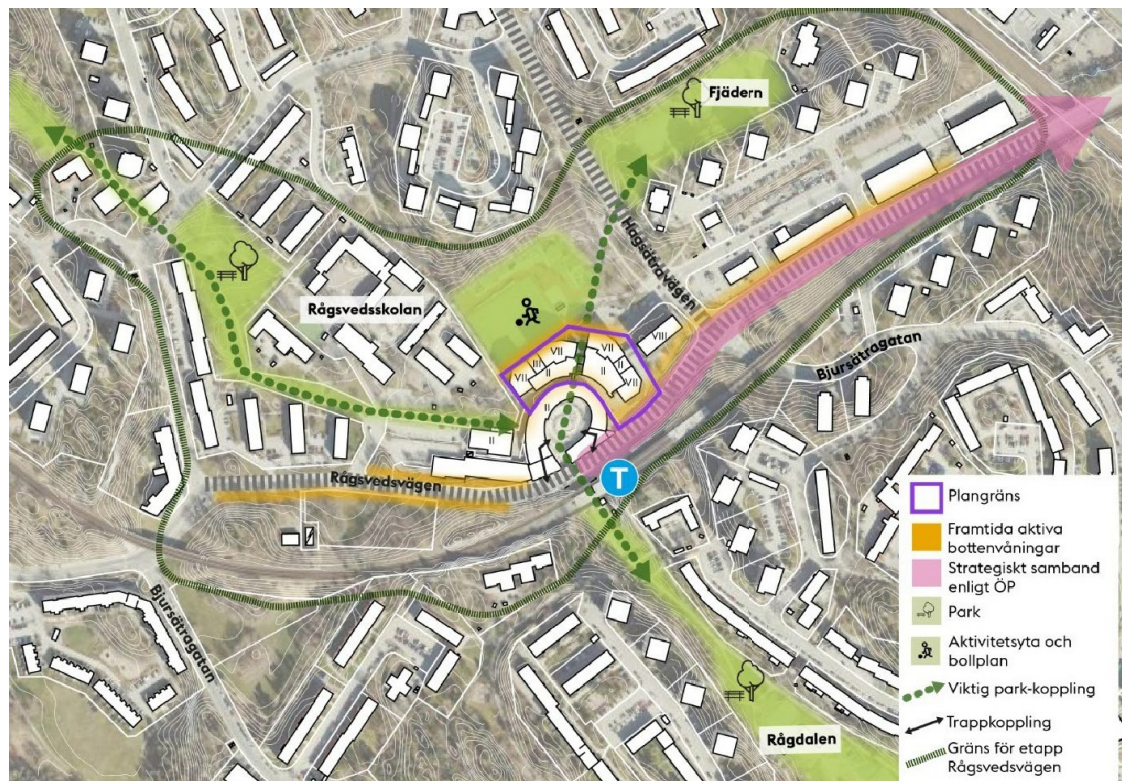
Centralt genom fastigheten går ett gångstråk som knyter an till omgivande gångvägnät och Rågsvedstorget genom en portik genom både Bygeln 5 och centrumbyggnaden. Mot stråket finns dagens huvudentréer för Bygeln 5. Stråket utgör en trafikseparerad koppling mot Hagsåtravägen och parken Fjädern samt mot tunnelbanan och Rågdalen. Bebyggelsen inom planområdet utgör ett senare tillägg till den ursprungliga stadsstrukturen i Rågsved.



*Bild 2. Passage med angöring mellan Rågsved centrum och bebyggelsen inom Bygeln 5 (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. Planområdet gränsar i norr till Rågsveds bollplan och aktivitetsyta.





Utgångspunkter för områdets utveckling.



Bild 1. Kopplingen genom Bygeln 5 och Rågsveds centrum sett från baksidan av bebyggelsen inom fastigheten. (Foto: Stadsbyggnadskontoret)

## Sociala frågor

I Rågsved centrum finns flera verksamheter kopplade till det sociala utbudet, så som allaktivitetshus för unga och äldre samt Nya Rågsveds Folkets Hus. Runt Rågsveds centrum finns enligt

genomförda dialoger inom fokusarbetet Hagsätra Rågsved samtidigt viss otrygghetsproblematik. Problematiken är delvis kopplad till öppen kriminell verksamhet så som drogförsäljning men även till upplevelsen av att den fysiska miljön skapar känsla av instängdhet och dålig orienterbarhet.

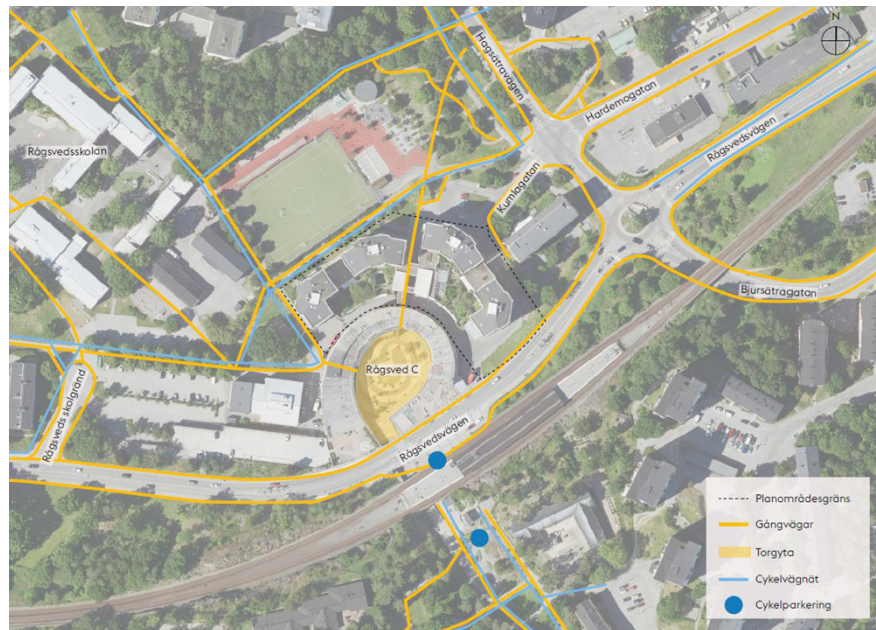
## Teknik

Planområdet ligger i anslutning till teknisk försörjning.

## Service

Bebyggelsen inom Bygeln 5 används idag som serviceboende samt seniorbostäder. I bottenvåning finns medborgarkontor, vård- samt barnavårdscentral.

## Trafik

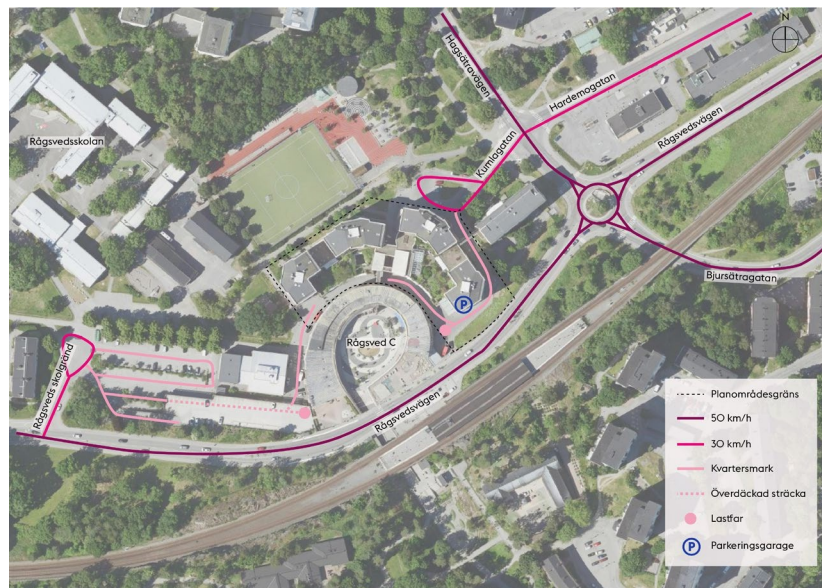


*Gång- och cykelvägnätet i närheten av fastigheten.*

Tillgången till kollektivtrafik är god. Rågsveds tunnelbanestation ligger cirka 125 meter från planområdet. Rågsvedsvägen, söder om planområdet, har en viktig funktion för kollektivtrafik och som gång- och cykelkoppling mellan Rågsveds och Högdalens centrum.

Via bil nås planområdet via säckgatan Kumlagatan. Kumlagatan ansluter i sin tur till Hagsätravägen, som är en del av de större gatorna i området. Det går även att nå bebyggelsen genom Rågsvedsslingan där angöring sker från kringliggande parkeringsplats och säckgatan Rågsveds skolgränd som ansluter till Rågsvedsvägen. Allmän bilparkering finns idag vid Kumlagatans vändplan samt söder centrumbyggnaden. Inom planområdet löses parkering i befintligt underjordiskt garage.





*Biltrafiknätet i området runt fastigheten.*

## Konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Planförslaget innebär att 39 möjliga 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 bostäder. Sammantaget innebär planläggning ett bekräftande av totalt cirka 103 bostäder i ett kollektivtrafikenära läge.

Då bostäderna redan idag är möjliga att åstadkomma påverkar detaljplanen inte fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter/ägarbostäder i stadsdelen.

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

## Natur

### Grönområde

Byggaktören bedöms kunna uppfylla stadens krav på grönytefaktor. Genom att tillföra grönska i en idag generellt sett hårdgjord miljö

kan förutsättningarna för ekosystemtjänster, naturvärden och biologiskt mångfald förbättras något inom planområdet.

När marken nordväst om byggnaden fylls upp kan befintliga träd påverkas negativt och fyra av träden planeras därför att ersättas av nya träd som i samband med detta får en bättre anpassad växtbädd. Då träden kan anses vara en del av en allé kommer byggaktören att söka dispens från det generella biotopskyddet.

### **Landskapsbild**

Planen bedöms inte påverka landskapsbilden i området.

### **Miljö**

#### **Ställningstagande 4:33b PBL**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget 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. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Dagvatten**

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Eftersom fastigheten är bebyggd och till stora delar består av hårdgjorda ytor bedöms de i dagvattenutredningen föreslagna åtgärderna bidra positivt till möjligheten att hantera dagvatten. Efter exploatering visar genomförd dagvattenutredning att dagvattenflödet kommer att minska med ca 5 l/s vid ett 20-årsregn. Även föroreningsmängderna i dagvattnet bedöms minska. Anledningen till minskningen av dagvattenflödet är att marken blir mindre hårdgjord och mera genomsläpplig då det anläggs regnväxtbäddar där det tidigare varit hårdgjord yta.

### **Markföroreningar**

Klorerade lösningsmedel har påträffats både i mark och i inomhusluft inom planområdet. Uppmätta värden i inomhusluften bedöms inte utgöra en hälsorisk idag, men det finns indikationer på att det sker ett inläckage av klorerade lösningsmedel från marken under byggnaden till inomhusluften. Byggaktören bör ta klorerade

lösningsmedel i beaktande vid ombyggnation av fastigheten och förhindra spridning med hjälp av byggnadstekniska lösningar vid ombyggnation för att förhindra läckage av klorerade lösningsmedel. Byggaktören har anmält påvisade föroreningar till miljöförvaltningen.

### **Rekreation och friluftsliv**

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på möjligheten att utöva idrott eller på tillgången till rekreativa miljöer.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Planförslaget innebär inga ändrade bebyggelseplaceringar eller omfattande justeringar i byggrätt vilket ger en positiv påverkan på det kulturhistoriska värdet. Ändringar i gestaltning ska göras med utgångspunkt i bebyggelsens kulturhistoriska värden.

Bebyggelsen 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.

Genomförd kulturmiljöutredning pekar på att kulturmiljövärdena riskerar att påverkas negativt om en byggnad som inte används eller underhålls. Det bedöms därmed som positivt för det arkitektoniska värdet samtidigt som det miljöskapande värdet består av att byggnaden omdanas med nya fönsteröppningar och entréer. Nya hyresgäster och en välplanerad gångvägsmiljö kan bidra till att öka det miljöskapande värdet och samband med centrum vilket kan bidra positivt till värdet på platsen. Att bygga om byggnaden invändigt från bostäder till kontor bedöms inte heller ha någon negativ påverkan på kulturmiljövärdet.

Den ändrade användningen som innebär att ytor för serviceboende försvinner innebär att vissa sociala värden försvinner samtidigt som nya tillkommande värden i form av sociala funktioner tillkommer. Ur ett kulturhistoriskt perspektiv bedöms värdet oförändrat. Nya fönsteröppningar i mur tillför mer dagsljus och en bättre arbetsmiljö i kontoren medför en måttlig negativ påverkan på autenticiteten. En ökad öppenhet i fasad ger en positiv påverkan på det miljöskapande värdet och sambandet mellan kontor och centrum. De nya burspråken i fem plan ger en kontrast mellan befintlig byggnad och de nya tilläggen som tillkommer med lokalernas nya användning.

Det nya utrymningstrapphuset är glasat och fungerar väl i gårdsmiljön och har måttlig negativ påverkan. Det miljöskapande värdet kvarstår och är betydande, skyltfönstren och entréerna ökas och gör att byggnaden upplevs som mer öppen och tillgänglig.



Variationen i fönsterstorlek och kompletterande entréer, burspråk och skärmtak är kvalitéer som vidareutvecklas i ombyggnadsförslaget.

Gångbryggorna mellan bebyggelsen inom Bygeln 5 och Bygeln 1 samt Bygeln 3 har ett högt kulturhistoriskt värde enligt kulturmiljöutredningen. I planförslaget föreslås dessa inte ges fortsatt planstöd för att på sikt kunna tas bort. Bryggorna uppfördes under en tid då samtliga fastigheter ägdes av samma ägare och då dessa fyllde en funktion som koppling mellan olika delar av samma verksamhet. Idag har de olika fastigheterna olika tomträttsinnehavare och olika verksamhet i lokalerna. En rivning av gångbryggorna kommer att påverka det kulturhistoriska värdet negativt då de tillhör helhetsmiljön runt Rågsveds centrum. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att värdet av att kunna nyttja respektive fastighet för sig och inte skapa beroenden utan egentlig funktionell betydelse mellan fastigheter överväger denna negativa påverkan. Genom att gångbryggor mellan byggnaderna tas bort kan även mer öppenhet skapas runt centrum vilket gör att miljön blir ljusare och upplevs som tryggare och mer trivsamt.

Bygeln 5 har en tidstypisk och välbevarad arkitektur. Förändringarna av fönstersättning och balkonger ger en viss negativ påverkan på autenticiteten och mindre åtgärder på tegelväggarna för utökade fönster- och entrépartier medför en måttlig negativ påverkan. Tillkommande fläktrum som planeras tillkomma på hus D:s tak och som medges på alla tak medför en förändring av taklandskapets form. Tillkommande kylaggregat på taket medför viss negativ påverkan på kulturvärdet. Solpaneler som föreslås placeras på taken följer takens form och bedöms ej påverka det kulturhistoriska värdet negativt. Stadsbyggnadskontoret bedömer att värdet av att kunna uppfylla kontorens tekniska krav väger över påverkan på kulturmiljön i det fallet.

Sammanfattningsvis bedöms åtgärderna vara acceptabla ur kulturmiljösynpunkt, förutom tillkommande fläktrum på tak. Fläktrummen bedöms dock som nödvändiga tekniska krav för att kunna ha kontor i byggnaden.

Planen innehåller ett antal varsamhetsbestämmelser som syftar till att säkerställa att de kulturhistoriska värdena bevaras vid renoveringar av befintlig bebyggelse, se under avsnitt *Beskrivning av detaljplanen*, rubrik *Motiv till detaljplanens regleringar*.

### **Ljusförhållanden och lokalklimat**

Planförslaget innebär inte några förändrade förutsättningar avseende ljusförhållanden för omgivande områden då inga justeringar i byggrättens höjder föreslås.



Genom åtgärder för ökad grönska inom kvartersmarken kan planen ha en positiv effekt på lokalklimatet inom fastigheten.



Mars kl. 09.00



Mars kl. 12.00



Mars kl. 15.00



Mars kl. 18.00



Juni kl. 09.00



Juni kl. 12.00



Juni kl. 15.00



Juni kl. 18.00

Skuggförhållanden 20 juni kl. 9.00, 12.00, 15.00 och 18.00.

## Miljökvalitetsnormer

### Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

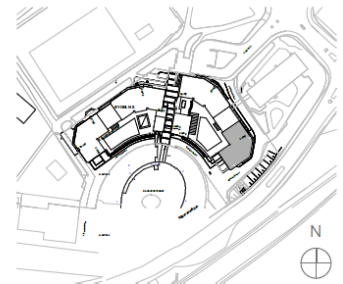
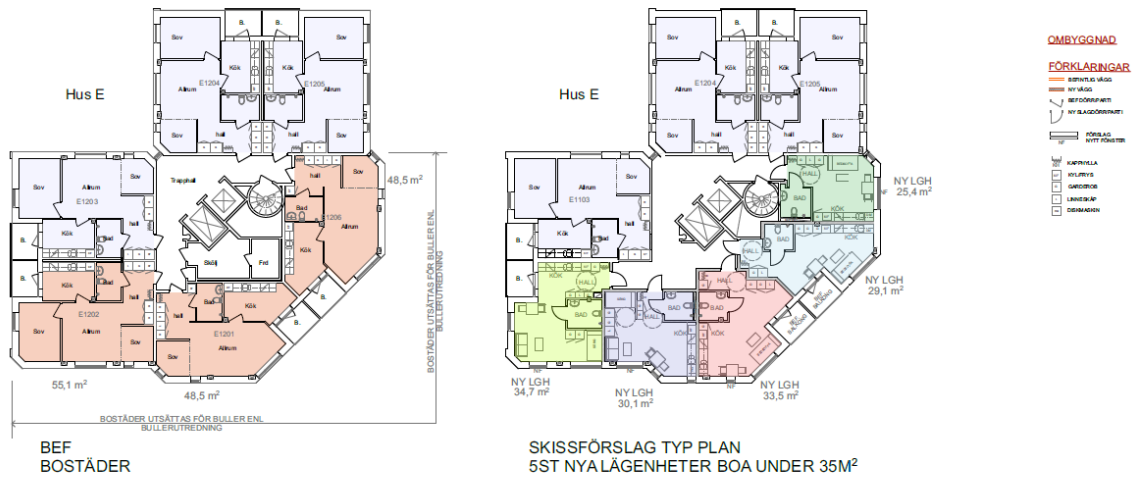
Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen. Dagvattnet inom planområdet leds idag via duplicerat ledningssystem till Magelungen. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

I dagvattenutredningen anses att detaljplanearbetet inte kommer att öka mängden PCB, PFOS, PDBE och kvicksilver till recipienten eftersom planen avser ändrad användning av befintlig byggnad, vilket är en markanvändningstyp som inte är förknippad med den typen av föroreningar. För att detaljplanen skulle kunna bidra med ökad mängd PCB, PFOS, PDBE och kvicksilver krävs således starka argument för att detta kommer att ske eftersom det i dagsläget inte finns några identifierade källor inom detaljplaneområdet. Det är således inte rimligt att mängden av dessa ämnen skulle kunna öka till recipienten med föreslagen markanvändning inom detaljplaneområdet.

### Buller

Planförslaget påverkas av trafikbuller från Rågsvedsvägen samt från verksamhetsbuller från kylanläggning inom Bygeln 3. Bebyggelsen påverkas även av buller från idrottsplatsen öster om fastigheten.

För bebyggelsens nordöstra (Hus E) innebär det att riktvärdena för bostadsbebyggelse inte uppnås utan justeringar i planlösningarna i denna huskropp. Med justerade planlösningar bedöms riktvärden för buller kunna uppnås. Detaljplanen möjliggör lägenhetsfördelning med genomgående bostäder med tyst sida mot gård eller bostäder om max 35 kvm där så behövs.



Typplan med lägenheter under 35 kvm BOA.

En gemensam uteplats med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå finns tillgänglig.

## Hälsa och säkerhet

### Beräkning av omgivningsbuller

Trafikbullernivåerna vid Rågsvedsvägen är som högst för hus E (D enligt bullerutredning) där ekvivalenta ljudnivåer uppgår till 63 dBA och maximala ljudnivåer upp till 74 dBA. För trafikbuller bedöms riktvärden kunna uppnås för samtliga bostäder om dessa planeras som högst 35 kvadratmeter eller om de planeras så att hälften av boningsrummen vetter mot sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

För bostäderna inom hus E är det aktuellt att tillämpa Boverkets vägledning för industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder (rapport 2015:21). Enligt vägledningen gäller att tillåtna bullernivåer vid fasad för bostäder är upp till 45 dBA ekvivalent nivå kl. 06-22 och 40 dBA ekvivalent nivå övrig tid på dygnet. Idag bullrar utpekade ljudkällor (fläktar på närliggande fastighet) mer än de angivna riktvärdena i Boverkets vägledning. För att uppnå godkända nivåer behöver bullerreducerande åtgärder vidtas vid bullerkällan. Åtgärder bedöms kunna minska verksamhetsbullret så att riktvärdena enligt Boverkets vägledning klaras.

I avtal har verksamhetsutövaren och byggaktören kommit överens om exempel på åtgärder som kan göra att ljudet från kylmedelkylaren (fläktarna) inte överskrider riktvärdena i Boverkets vägledning. Verksamhetsutövare och byggaktör föreslår fläktbyte som huvudsaklig åtgärd.

Åtgärderna som kan göras för sig eller tillsammans är att:

- byta ut fläktarna mot nya med fläktar med en lägre ljudeffekt och därmed lägre energiåtgång. Ny fläkt behöver ha en ljudnivå på högst 75 dBA för att klara riktvärdet nattetid. Under dag och kväll behöver den nya fläkten ha en ljudeffektnivå på högst 79 dBA för att klara riktvärdet. Helst ska fläktarna ha en marginal på 3-5 dBA gentemot dessa värden.
- förse fläktarna med frekvensomvandlare så att de inte går på full effekt nattetid.
- skärma av fläktarna med bullerskyddsskärm vilket antas kunna sänka bullernivåerna med 10 dBA.

I avtalet regleras att åtgärderna ska vara vidtagna senast när ombyggnadsprojektet på Bygeln 5 är färdigställt vilket är beräknat till halvårsskiftet 2028 samt att verksamhetsutövaren ansvarar för att åtgärderna genomförs. I avtalet regleras också att kontrollmätning av bullernivåerna ska genomföras innan slutbesked.

Cirka 15 meter norr om fastigheten ligger en fotbollsplan som bedöms användas av fler än 30 samtidiga användare. Bullret från denna typ av verksamhet kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Verksamhetsutövaren kan föreläggas att vidta skyddsåtgärder om störningsärenden inkommer och tillsynsmyndigheten bedömer att buller riskerar att orsaka olägenhet för människors hälsa.

## **Översvämning**

Planförslaget bedöms inte påverka översvänningsrisken i området. Vid byggnadens norra fasad riskerar vatten att bli stående vid skyfall. För att inte riskera människors säkerhet och för att förhindra att vatten kommer in i byggnaden ska väggen där vatten blir stående ges ett vattensäkert utförande. Detta regleras med bestämmelse ”m1 - konstruktioner under +28.3 meter över nollplanet ska utföras vattentäta.” i plankartan och innebär att entré och fönster behöver tas bort i detta läge.

Ytterligare förslag till åtgärd utgörs av en höjning av marken som ligger i anslutning till byggnaden till gatunivå.



## Olyckor

Genomförd riksinventering och kvalitativ riskbedömning visar att risknivån avseende olycksrisker för planområdet bedöms som mycket låg. Inga större riskkällor finns nära planområdet, och de som ändå finns ligger på ett bedömt tillräckligt skyddsavstånd. Inga riskreducerande åtgärder bedöms således behövas.

## Erosion

Planförslaget bedöms inte påverkas av risk för erosion, ras eller skred.

## Sociala frågor

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.

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.

Planförslaget bidrar till fler arbetsplatser i söderort vilket är i linje med översiktsplanens intentioner. Kontorslokalerna förväntas skapa en ny målpunkt som attraherar arbetande och besökare från andra områden vilket kan bidra till en mer sammanhållen stad.

Planförslaget ska säkerställa att kopplingen mellan Rågsveds tunnelbana och aktivitetsytan bakom fastigheten bevaras och stärks. Planförslaget innebär en möjlighet till att öppna upp fasaden och skapa bättre kontaktytor mot aktivitetsytan.

Byggaktörens föreslagna projektmål redovisas i *SVA- PM 3 Projektmål för Bygeln 5*.

## Barn

Den goda tillgången till kollektivtrafik gynnar barns rörelsefrihet.

## Jämlikhet

Ett ökat antal kontorsplatser bedöms kunna skapa ett underlag för ökat serviceutbud i centrum. 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.

## **Riksintresse**

Planen bedöms inte påverka något riksintresse.

## **Trafik**

Planförslaget föranleder inga justeringar i anslutande gatunät. Befintliga gång- och cykelkopplingar genom kvarteret ska bevaras och en ny trappkoppling föreslås tillskapas mellan Rågsvedsvägen och Rågsvedsslingan.

## **Gång- och cykeltrafik**

Planförslaget innebär att område för allmännyttig gångtrafik säkerställs genom kvarteret. Det innebär att befintlig gångkoppling mellan allmänna gångstråk norr om planområdet och Rågsveds torg samt tunnelbanan är kvar även efter planens genomförande.

## **Tillgänglighet**

Planförslaget innebär att ytterligare entréer tillkommer i befintlig byggnad. Tillgänglig angöring bedöms kunna ordnas till entré inom 25 meter. Invändiga kopplingar kommer finnas mellan byggnadens olika delar.