

Handläggare
Ida Thomasson
Telefon 08-508 27 463**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Bygeln 5 m. fl., i stadsdelen Rågsved (bostäder, kontor, centrumändamål)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder	Karin Stenqvist
Bitr avdelningschef	Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget möjliggör en ombyggnation av seniorbostäder till kontor och centrumändamål i Rågsveds centrum. En ombyggnation med öppningar mot det som i dag upplevs som baksidor aktiverar kopplingar och stråk som kan bidra till ökad trygghet runt Rågsveds centrum.

Planförslaget möjliggör för fler arbetsplatser i söderort och en ökad andel dagbefolkning inom fokusområdet Hagsätra Rågsved vilket är i linje med översiktsplanens intentioner om en sammanhållen stad med ökade stadskvaliteter.

Genom planläggning bekräftas även gällande användning för bostadsändamål så att delar av bebyggelsen fortsatt kan innehålla seniorbostäder. Planen möjliggör för kontor, centrumändamål samt cirka 109 bostäder inom befintlig byggnad.

Planområdet omfattar framförallt Bygeln 5 samt en del av Älvsjö 1:1. Marken ägs av Stockholm stad och upplåtes med tomträtt till Micasa.

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

Planförslaget sändes ut på samråd 19 september till 16 oktober 2023. Under samrådet har 21 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt gällande buller, dagvatten, tillgänglighet, utrymning och översvämningsproblematik. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att planhandlingarna tydliggörs avseende påverkan på boende under byggtid och efter planens genomförande.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer höjder, dagvatten och översvämningsproblematik, buller, föroreningsituationen, miljökvalitetsnormer för vatten samt angöring och framkomlighet studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

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

Bakgrund

Plandata

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



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

Inom fokusområdet pågår planarbete för:

- Bygeln 2 m. fl., västra Rågsvedsvägen (dnr 2022-19736), planskede. Omfattar cirka 270 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.
- Västra Hagsätra Höstsådden 1 m.fl. (dnr 2018-06778), antagande. 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.



Karta som visar pågående detalplaner och program i närområdet.

Gällande detalplaner

Gällande plan för fastigheten är Pl. 7887. Planen anger bostäder med centrumändamål i bottenvåning. Även del av användning gata ingår i planen.

Markägförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad och upplåtes 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 segregationen och bidra till sociala värden i staden i stort.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet omfattas av stadsbyggnadskaraktären tunnelbanestad. Vägledningen framhåller att lokala centrum och centrala stråk kan utvecklas genom att komplettera med ny bebyggelse, verksamhetslokaler och arbetsplatser där så är möjligt.

Kommunala beslut i övrigt

Fokusområde

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM för Fokus Hagsätra Rågsved 2017-06-15 (dnr 2016-05329). Avsikten är att planera för minst 3 000 nya bostäder med tillhörande service och verksamheter samtidigt som de sociala värdena stärks.



Illustration som redovisades i start PM för fokusområdet, juni 2017.

Budget

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. Enskede Årsta Vantörs stadsdelsnämnd beslutade den 16 november 2023 att ge förvaltningen i uppdrag att av Micasa beställa fortsatt utredning för att ta fram handlingar för ett genomförandeärende.

Nuvarande förhållanden

Bebyggelsen inom Bygeln 5 används idag som seniorbostäder och tillfälligt boende. Tidigare har även bebyggelsen använts som servicehus. I bottenvåning finns medborgarkontor och vårdcentral. Kommersiell service i form av låsservice finns också.

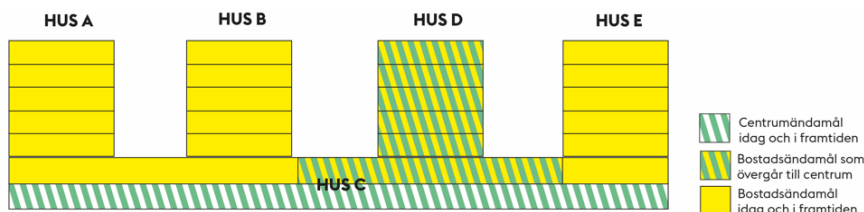
Bebyggelsen inom planområdet är planlagt för bostadsändamål. Centrumändamål är möjligt i bottenvåningen.

Idag innehåller byggnaderna seniorbostäder och tillfälligt boende. Inom fastigheten finns också medborgarkontor och vårdcentral.

Planförslaget

Planens innehåll

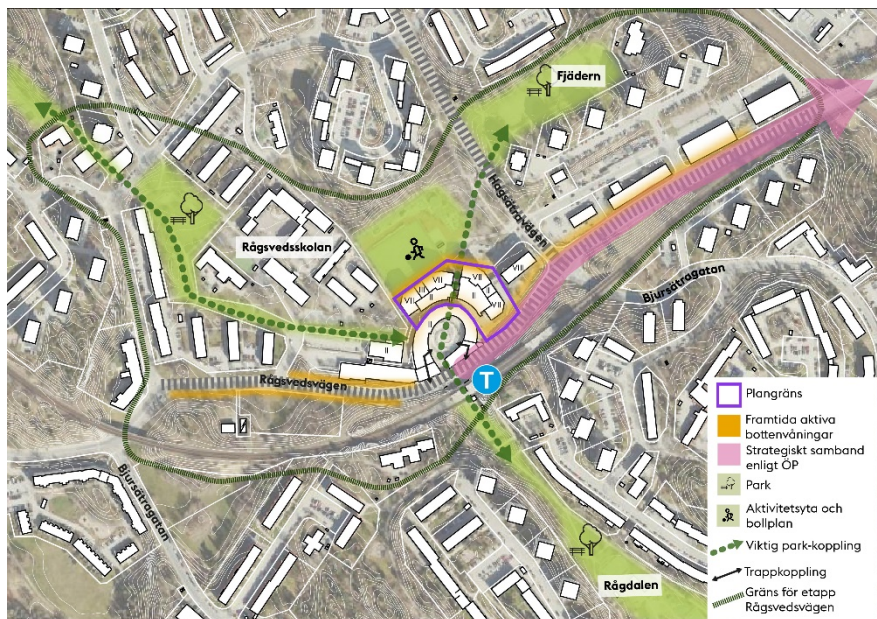
Planläggningen innebär ändrad användning av befintlig bebyggelse. Efter planläggning avser bebyggelsen innehålla kontorslokaler för cirka 400-500 arbetsplatser, lokaler för centrumverksamhet samt seniorbostäder. För att möjliggöra kontor föreslås yta motsvarande 37 bostäder tas i anspråk. Samtidigt föreslås 64 nya seniorbostäder tillskapas genom att servicehus byggs om i delar av fastigheten där bostadsändamålet bekräftas. Totalt sett möjliggör planen för cirka 109 bostäder, 5 600 kvadratmeter kontorslokaler samt 2500 kvadratmeter lokaler för centrumverksamhet.



Schematisk illustration över möjlig placering av kontorsändamål i förhållande till bostäder och centrum.

Arkitektonisk idé

Planförslaget möjliggör en ombyggnad av befintliga byggnader. De största förändringarna kommer att ske invändigt. För att möjliggöra för kontor med god arbetsmiljö tillåts åtgärder i byggnadens fasad, bottenvåning och kringliggande utemiljöer.



Utgångspunkterna för utvecklingen i närområdet.

Genom att i plankartan ställa krav på öppenhet i bottenvåning och antal entréer skapas kopplingar mellan omgivning och byggnad.



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



Rågsvedsslingan och Bygeln 5 idag.

Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att samrådsförslaget i stora drag bibehålls. Mindre justeringar föreslås inför granskning för att säkerställa att bullerriktvärdena för bostäder uppfylls samt människors hälsa- och säkerhet kopplat till översvämningsrisk är omhändertagen. Planförslaget ändras så att byggrätt ges för att kunna placera kylaggregat på en av högdelarnas tak istället för på terrassträdgården som föreslogs i samrådet. Genom en annan placering säkerställs att bostäder och uteplats inte störs av industribuller. I plankartan införs relevant reglering för att område för allmännyttig gångtrafik (x-område) genom fastigheten ges höjdbegränsning för att inte komma i konflikt med byggrätt.



Föreslagna förändringar efter samråd är utökad byggrätt för möjliggörande av kylaggregat (Tengbom och SBK). Gula partier illustrerar nya fönsterpartier i fasad.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör att 36 bostäder kan omvandlas till kontor- och centrumändamål. Genom planläggning bekräftas även gällande användning för bostadsändamål så att delar av bebyggelsen fortsatt kan användas till seniorbostäder. Planen möjliggör för kontor, centrumändamål samt ett bekräftande av cirka 109 bostäder inom tunnelbanans influensområde.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget tillskapar stadskvaliteter genom en ökad andel dagbefolkning. Arbetande i de nya kontorslokalerna kommer komma till Rågsved från andra delar av staden 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 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. Den goda tillgången till kollektivtrafik gynnar barns rörelsefrihet.

Näringsliv och kompetensförsörjning

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

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget möjliggör ändrad användning i befintlig byggnad vilket innebär mindre ändringar på tak och fasad. Ändringar ska ta fasta på områdets karaktärsdrag i form av genomgående och trafikfria kopplingar samt grupper av sammanhållen bebyggelse.

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet. De förändringar som är nödvändiga att genomföra med anledning av byggnadernas ändrade innehåll ska göras med kunskap om befintlig bebyggelsens kvaliteter.

Trafik och mobilitet

Planförslaget föranleder inga justeringar i anslutande gatunät. Befintliga gång- och cykelkopplingar genom kvarteret ska bevaras och nya och förbättrade kopplingar föreslås tillskapas genom en trappa mellan Rågsvedsvägen och Rågsvedsslingan. Parkering anordnas genom befintligt underjordiskt garage.

Grön och vattennära stad

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på ekologiska värden.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget säkerställer att kopplingen mellan Rågsveds tunnelbana och aktivitetsytan bakom fastigheten bevaras.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget påverkas av både trafik- och industribuller. Planen ska säkerställa en god ljudmiljö för bostäder och kontor.

Planen ska säkerställa att stående vatten vid ett skyfall inte påverkar människors hälsa och säkerhet negativt. Risker kopplade till 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. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamrådet genomfördes 19 september till 16 oktober.

Planförslaget fanns då tillgängligt på stadens hemsida samt vid Fyrkanten, Flemminggatan 4 samt på plats i Medborgarkontoret i Rågsveds lokaler, Kumlagatan 4. Samrådsmöte hölls den 3 oktober kl. 17:30-19:30 i Rågsveds Nya Folkets Hus. 16 personer deltog.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

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

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet har 21 yttranden inkommit, varav fyra stycken från allmänhet och boende.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, dagvatten, tillgänglighet, utrymning och översvämningsproblematik.

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas gällande miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet avseende buller och översvämningsrisk.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samråd föreslår stadsbyggnadskontoret att samrådsförslaget i stora drag bibehålls. Mindre justeringar föreslås inför granskning för att säkerställa att bullerriktvärdena för bostäder uppfylls samt människors hälsa- och säkerhet kopplat till översvämningsrisk är omhändertagen. Planförslaget ändras så att byggrätt ges för att kunna placera kylaggregat på en av högdelarnas tak istället för på terrassträdgården som föreslogs i samrådet. Genom en annan

placering säkerställs att bostäder och uteplats inte störs av industribuller. I plankartan införs relevant reglering för att område för allmännyttig gångtrafik (x- område) genom fastigheten ges höjdbegränsning för att inte komma i konflikt med byggrätt. Planhandlingarna föreslås också förtydligas avseende tillgänglighet, utrymning samt gång- och cykelkopplingar i området.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett i samband med plansamråd.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	maj	2024
Antagande SBN	sep	2024

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 en utveckling av Rågsveds centrum med ett blandat innehåll och bibehållna kopplingar. En ombyggnation av befintlig bebyggelse kan bidra till fler arbetsplatser, ökad upplevd trygghet, fler människor i området samt förbättrade utemiljöer. Ur ett samhällsekonomiskt 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 god helhetsverkan uppnås.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT