

Handläggare
Ida Thomasson
Telefon 08-508 27 483**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av plansamråd och
ställningstagande inför granskning av förslag till
detaljplan för fastigheterna Bäverstocken 1 m.fl.,
södra Rågsved vid Bjursätragatan i stadsdelen
Rågsved (cirka 430 bostäder, förskola och
centrumändamål)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderade planförslag upprättas och ställs ut för granskning som två separata detaljplaner.

Monika Joelsson Vestlund
Tf stadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Karin Stenqvist
Tf avdelningschef Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Planförslaget innebär att cirka 430 nya bostäder möjliggörs i södra Rågsved samt att den befintliga förskolan, Rågen, ersätts med en ny förskolebyggnad som möjliggör för två tillkommande avdelningar. Utöver det säkerställer planläggningen att områden som idag används som park också planläggs som detta. De tillkommande bostäderna avses upplåtas som hyres- och bostadsrätter.

Planförslaget skapar förutsättningar för en levande gata, fler mötesplatser och ett ökat serviceutbud i området kring Bjursätragatan. Planförslaget skapar också förutsättningar för ett mer varierat parkinnehåll och fler kopplingar till Rågsveds naturreservat.

Planförslaget sändes ut för samråd 6 december 2022 till 3 februari 2023. Under samrådet har 45 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför också

synpunkter i sak. Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan exploatering av park- och naturmark för bostäder, kulturmiljövärden, buller samt dagvatten- och skyfall identifierats. Även synpunkter om behov av utrymme för idrottsändamål samt fler elnätstationer har inkommit.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslås en justering av planområdet för att möjliggöra för två nya elnätstationer samt att del av det som i samrådsförslaget föreslogs som parkmark inför granskning planläggs som idrottsändamål för att möjliggöra för en idrottshall i Rågdalen. För att möjliggöra ett snabbt genomförande av idrottshall föreslås den delen av planen drivas vidare mot granskning i en separat planprocess.



Föreslagna justeringar till granskning. Inom röd markering föreslås parkmark ändras till idrottsändamål för att möjliggöra för en idrottshall.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det innebär en komplettering med bostäder, förskola, centrum – och idrottsändamål inom Fokusområdet Hagsätra Rågsved. Planförslaget är också ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och projektet är en del av Stockholmsöverenskommelsen.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet, att detaljplanen delas i två och att de två slutliga planförslagen upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 430 nya bostäder i södra Rågsved. Genom planläggning för skoländamål kan den befintliga förskolan, Rågen, ersättas med en ny förskolebyggnad som möjliggör för två tillkommande avdelningar. Planförslaget innebär också att en ny gata kan byggas från Bäverbäcksgränd för att angöra ett av de föreslagna bostadskvarteren, samt skapa en ny tvärkoppling som säkrar att befintlig gång- och cykelkoppling till Rågsveds naturreservat kan vara fortsatt bilfri. En ny transformatorstation möjliggörs som ersättning för en befintlig.

Utöver det syftar planläggningen till att områden som idag används som park också planläggs som detta. På så sätt möjliggörs upprustning och utveckling av mötesplatserna i södra Rågsved.

Bebyggelsen ska uppföras med hög arkitektonisk kvalitet och de enskilda kvarterens bebyggelse ska anpassas i höjdskala och proportioner till omgivningen. Den ska också ges ett modernt uttryck i form av materialval, kulörer och detaljering. Där flera byggnadskvarter tillkommer i närheten av varandra samordnas gestaltning och utformning av förgårdsmark för att skapa en sammanhållen ny grupp. Genom att lokaler i bottenvåningar säkerställs i särskilt viktiga lägen längs Bjursätragatan, så som i korsningspunkten mellan olika stråk, stärks gatan och området i stort. Bebyggelsen ska anpassas till naturvärden på platsen och uppföras med hänsyn till områdets topografiska förutsättningar.

Bakgrund

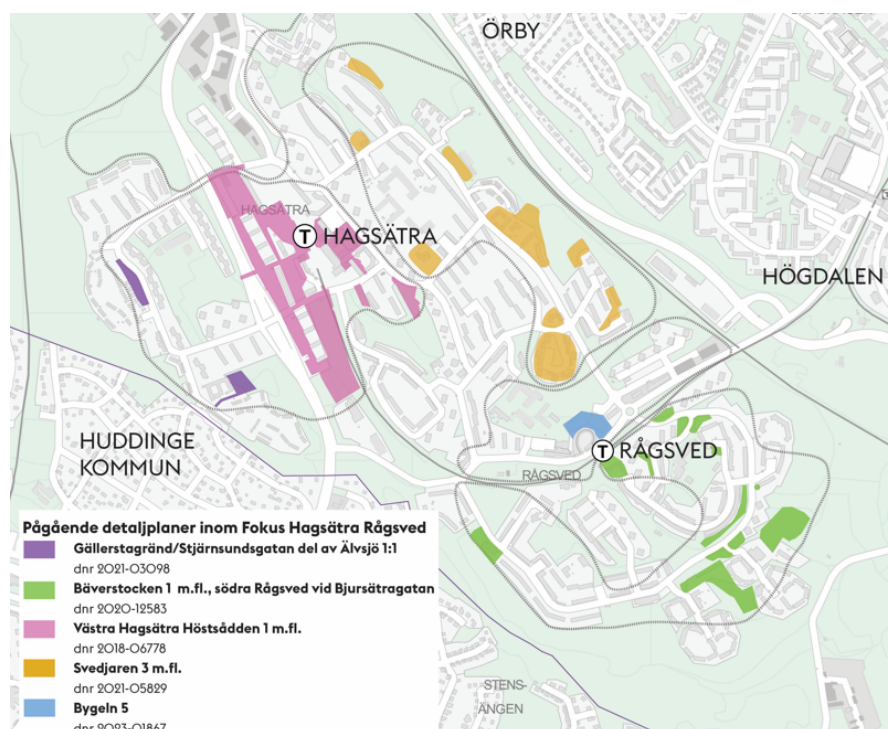
Plandata

Planområdet består av nio olika ytor inom sydöstra delen av Rågsved samt delar av Rågdaalen. Ytorna utgör totalt cirka 3,19 ha och ligger främst längs med Bjursätragatan. Två av områdena (tolv och fem) ligger inte längs med Bjursätragatan.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området



Karta som visar pågående detaljplaner inom Fokus Hagsätra Rågsved.

- Västra Hagsätra, Höstsådden 1 m.fl. (dnr 2018-06778), granskning. Omfattar cirka 470 bostäder, förskola, kyrka och centrumändamål.

- Södra Rågsved, Bäverstocken 1 m.fl. i Rågsved (dnr 2020-12583), granskning. Omfattar cirka 430 bostäder, förskola, gata, park och idrottsändamål.
- Hagsätravägen, Svedjaren 1 m.fl. i Hagsätra och Rågsved (dnr 2021-05829), startskede. Omfattar cirka 520 bostäder, centrumändamål, skola, förskola samt gång- och cykelbro.
- Del av Älvsjö 1:1 vid Gällerstagränd samt Stjärnsundsgatan i Ormkärr (dnr 2021-03098), planskede. Omfattar cirka 240 studentbostäder.
- Bygeln 5 (dnr 2023-01867), startskede. Omfattar centrumändamål, kontor och säkerställande av befintliga bostäder.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av nio olika detaljplaner:

PI 2000-02812, PI 93095, PI 4296, PI 7515, PI 4278, P 2008-00241, P 2005-20499, PI 4442, PI 5805A. Genomförandetiden på samtliga planer har gått ut. Planerna anger allmänt ändamål, park, gatumark, planterad gård, garage, bostäder, industri och kontor.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholm stad. Mjölkboden 4 upplåts med tomträtt till Fastigheten Stockholm Mjölkboden 4 Ab, Vallhunden 8 upplåts med tomträtt till Vallhunden Fastighets Ab, Bäverstocken 1 upplåts med tomträtt till Ikano Bostad Stockholm Ab, Bävertassen 6 upplåts med tomträtt till Våb Fastighets Ab och Vallflickan 4 upplåts med tomträtt till Skolfastigheter I Stockholm Aktiebolag Sisab.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Hagsätra och Rågsved som ett av fyra fokusområden i ytterstaden med stora stadsutvecklingsmöjligheter och att området kan kompletteras med fler bostäder. Fler bostäder kan i sin tur kraftigt stärka förutsättningarna för kultur- och idrottssatsningar, arbetsplatser, företagande, utbildning och service. Att stärka de gröna kvaliteterna och säkerställa service som skolor och förskolor är en viktig del i stadsutvecklingen. Fokus Hagsätra Rågsved ska även bidra med att stärka två av de strategiska sambanden som pekas ut i översiktsplanen; Rågsved-Högdalen-Bandhagen samt Hagsätra-Älvsjö. Sammantaget kan utvecklingen av Hagsätra och Rågsved bidra till en mer jämlik fördelning av stadens kvaliteter och en mer sammanhållen stad.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet omfattas av stadsbyggnadskaraktären tunnelbanestad. Vägledningen framhåller att områdenas gröna karaktär med förgårdsmark mot gaturummen och sammanhängande grönstruktur ska tillvaratas. Nya tillägg inom befintlig struktur ska göras utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse samt grupper av bebyggelse ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM för Fokus Hagsätra Rågsved 15 juni 2017 (dnr 2016-05329).



De fem etappområdena som redovisades i start-PM, juni 2017.

Exploateringsnämnden beslutade den 20 april 2023 att markanvisa till fastighetskontoret avseende idrottsändamål vid korsningen Bjursätragatan- Rågdalen.

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

Nuvarande förhållanden

De flesta platser där bebyggelse föreslås utgörs av gatunära park- och naturmark intill Bjursätragatan. Planområdet innefattar också

redan ianspråktaga platser som är bebyggda eller som används som parkering samt naturmark i anslutning till gång- och cykelstråk.

Centralt i Rågsved går den trafikseparerade dalstråksparken Rågdalen som sträcker sig från Rågsveds tunnelbana och centrum ner till Rågsveds naturreservat. Bjursätragatan passerar över dalstråket på bro. Rågdalen utgör en målpunkt och ett populärt rekreatiomsområde för boende i området. Ytterligare en målpunkt är Rågsveds naturreservat och Perssons betong där publika tillställningar av olika slag har hållits genom åren.



Flygbild över södra Rågsved sett från Rågsveds naturreservat.

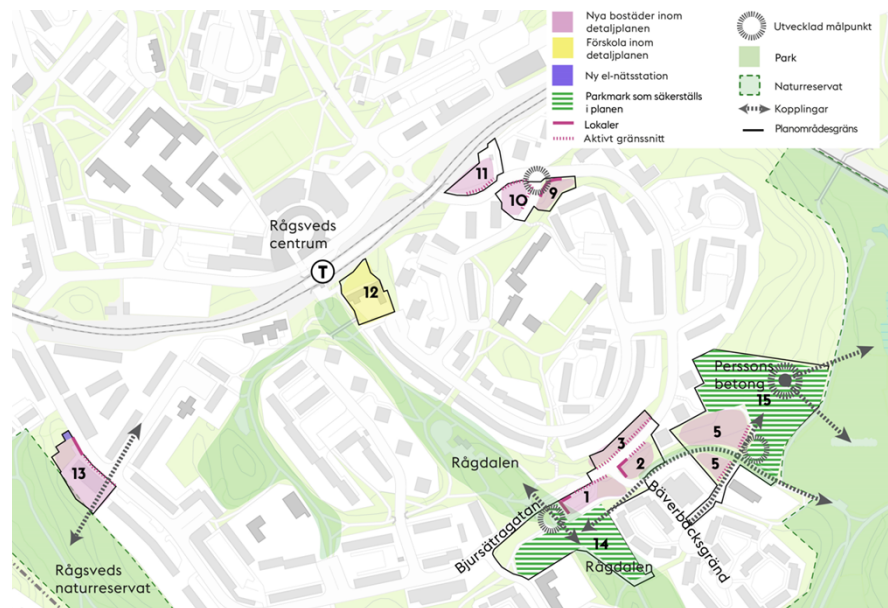
Planförslaget

Planens innehåll

Samrådsförslaget omfattar 430 bostäder, lokaler för centrumändamål, åtta förskoleavdelningar samt en elnästation. Planen innehåller också allmän plats för gata, väg, park och natur.

Arkitektonisk idé

Planförslaget utgår ifrån de för Fokus Hagsätra Rågsved formulerade stadsbyggnadsstrategierna; *hålla samma och utveckla inifrån, koppla ihop och utveckla högkvalitativa offentliga rum samt utforma sammanhängande och platsspecifika tillägg*. Den nya bebyggelsen placeras generellt indragen från gatan för att möjliggöra ett mer aktivt möte med denna. Lokaler säkerställs i lägen där viktiga gator och stråk korsas.



Planförslagets utgångspunkter.

Bebyggelsetypologin inom varje kvarter utgår ifrån förutsättningarna på respektive plats. Generellt inordnar sig den tillkommande bebyggelsen i befintlig struktur vad gäller höjd och skala och håller sig under eller i nivå med trädtopparna. Våningsantalen varierar från tre till sju. Eftersom tillkommande bebyggelse utförs med helt och delvis nedgrävda garage så skiljer sig den tillkommande bebyggelse från befintlig då denna till stor del är utförd som hus i park utan underbyggnader.

På platser där en större koncentration av bebyggelse tillkommer samordnas dessa i sin gestaltning för att tydliggöra den nya årsringen och skapa ett sammanhang. Längs Bjursåtragatan där grupper av bebyggelse tillkommer ska bebyggelsen utformas helt eller till största del med träfasad.

Genom planen säkerställs ett antal kopplingar till Rågsveds naturreservat. Den nya gatan till kvarter fem gör att befintlig gång- och cykelväg kan vara fortsatt bilfri samtidigt som en ny tvärkoppling från Rågdalen mot Perssons betong tillkommer.

Bebyggelsen placeras generellt indragen från gatan. Beroende på gatans lutning och husens anslutning till marknivå samt möjligheten att skapa ett mer aktivt möte terrasseras förgårdsmarken i flera av kvarteren. Där terrassering mot gata eller allmän plats är nödvändig ska det ske med omsorg och stödmurarnas höjd regleras i plankartan för att kontakten till gatan ska bestå och för att åstadkomma en så varsam landskapshandling

som möjligt. Flera kvarter landar i en varierad topografi. Utgångspunkten är att marken ska återfyllas efter genomförande. Alla gårdar möjliggör gemensamma vistelseytor och plankartan säkerställer att all underbyggd mark ska planteras.

Förslag till ändringar inför granskning

Under samrådet har synpunkter om att möjliggöra mark för en idrottshall och elnätstationer framförts. Det finns ett behov av fler idrottshallar inom Enskede- Årsta- Vantörs stadsdelsnämndsområde samt ett behov av fler mötesplatser inomhus. Med anledning av detta föreslås att en del av planområdet ändras från park till idrottsändamål. Planområdet föreslås också utökas något för att rymma ytterligare två elnätstationer.

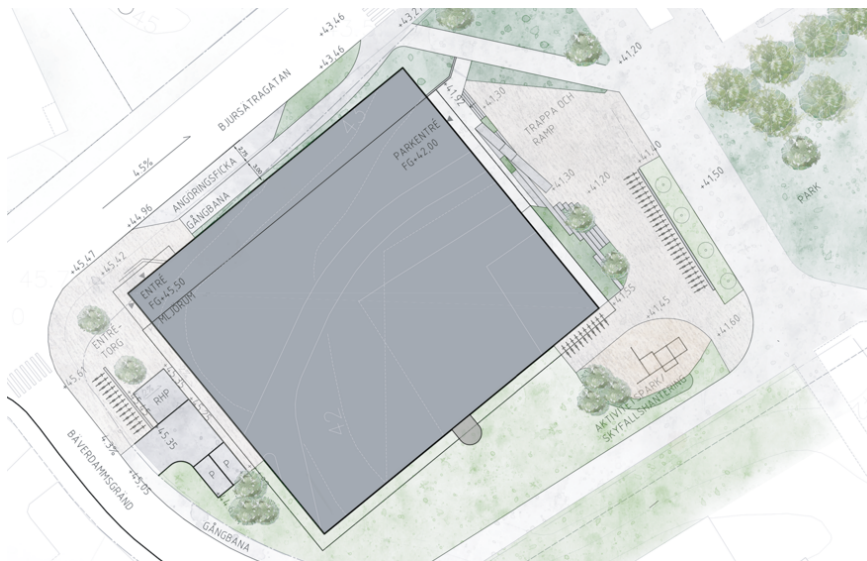
Vid Perssons betong föreslås en ändrad användning från parkändamål till natur för att bättre stämma överens med tänkt utformning.

Justerad omfattning, skala och utformning av föreslagen bebyggelse kommer framför allt att utredas för kvarter två, fem, nio och tretton.



Föreslagna justeringar till granskning. För att möjliggöra idrottshall föreslås rödskräddad yta ändras från parkmark till idrottsändamål i egen plan.

Idrottshallen placeras söder om gatan i hörnet Bjursätragatan-Bäverdammsgränd. Hallen ligger i souterräng och ska gestaltas med en öppen fasad med hänsyn till omgivande park och gaturum. Parkering ska lösas inom fastigheten.



Situationsplan för ny idrottshall i Rågdalen (Cedervalls arkitekter).

Mot parken föreslås en entréyta med cykelparkering och lokaler för utåtriktad verksamhet som kompletterar idrottsändamålet genom ett aktivitetstorg. Genom föreslagen utformning och innehåll bedöms idrottshallen kunna bidra positivt till parkområdet.

Idrottshallen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och samordnas med övrig tillkommande bebyggelse inom planområdet för Bjursättragan.



Vy från Rågdalen mot Bjursättragan och föreslagen ny idrottshall (Cedervalls arkitekter).

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget innebär ett tillskott med bostäder i ett kollektivtrafikhärla läge.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget innebär flera lokaler för centrumändamål vilket kan bidra till ett ökat serviceutbud i området. Genom en justering av planförslaget så att en idrottshall möjliggörs tillkommer ytterligare mötesplatser. Planförslaget möjliggör också fler kopplingar till Rågsveds naturreservat och inom området samt möjliggör för investeringar inom parkmark.

Trygghet

Planförslaget innebär att bebyggelse tillkommer på platser som är obebyggda. Det skapar förutsättningar för förbättrad överblickbarhet och ökad känsla av trygghet. Föreslagen idrottshall i Rågdalen ska utformas med hänsyn till tryggheten i parken.

Jämställdhet

Blandad bebyggelse med bostäder, parker, idrott och service i ett kollektivtrafikhärla läge skapar förutsättningar för att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barn, arbete och fritid. Den goda tillgången till kollektivtrafik gynnar barns rörelsefrihet.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget säkerställer centrumändamål vilket kan bidra till ett ökat antal lokaler för service och handel vilket skapar fler arbetsplatser i söderort.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget innebär en ny årsring i området som förändrar stadsbild och skapar en tätare stadsmiljö med fler byggnader vid befintliga gator där mark i den ursprungliga stadsplanen ofta sparats. Den tillkommande bebyggelsen inom kvarter fem påverkar läsningen av skogsbrynet som är en del av den ursprungliga strukturen i området och påverkar läsningen av de kulturhistoriska lagren inom området.

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet. Ny bebyggelse ska anpassas till omgivningen och tillkommande

bebyggelsegrupper ska ges en gemensam gestaltning för att tydliggöra den nya årsringen som planförslaget innebär.

Trafik och mobilitet

För att möjliggöra bostadsbebyggelse i kvarter fem intill Perssons betong föreslås en ny angöringsgata. Genom gatan skapas en ny tvärkoppling genom södra Rågsved och befintligt parkstråk mot Rågsveds naturreservat kan bevaras bilfritt. Gatan möjliggör ytterligare en koppling till Rågsveds naturreservat. Bjursätragatans trottoar breddas på ett antal ställen där ny bebyggelse tillkommer vilket kan bidra till ökad trafiksäkerhet. Vid kvarter tretton säkerställs en förbättrad koppling till naturreservatet.

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär negativ påverkan på habitatnätverk för ädellövskog. Samtidigt innebär planläggningen att mark som används som parkmark också planläggs som det samt att mark som inte är planlagt säkerställs som parkmark. Genom att i huvudsak placera bebyggelsen i närheten av Bjursätragatan kan sammanhängande områden med värden för växter och djurliv bevaras. Bebyggelsen ska anpassas till naturvärden på platsen och uppföras med hänsyn till områdets topografiska förutsättningar. Dagvattenhantering löses inom respektive kvarter och i enlighet med stadens riktlinjer.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget föreslås ändras från parkmark till idrottsändamål för att möjliggöra för en ny idrottshall i Rågdalen. Idrottshallen har förutsättning att aktivera Rågdalen med ytterligare en viktig målpunkt och ett ökat aktivitetsutbud vilket är i linje med målen för Fokusområdet Hagsätra Rågsved och syftet med detaljplanen. I övrigt har planen liten påverkan på möjligheten att röra sig trafikseparerat genom området.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planen ska säkerställa att bullerskärmar uppförs kring förskolegården i kvarter tolv. I övrigt uppnås bullerriktvärdena med föreslagen utformning. De föroreningar som hittats inom planområdet bedöms inte påverka möjligheten till föreslagen markanvändning och kommer att hanteras enligt gängse rutin.

Teknisk försörjning

Planförslaget innebär utbyggnad av elförsörjningen i området samt flertalet ledningsflyttar behöver göras för att möjliggöra bebyggelse.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendena ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Planförslaget sändes ut för samråd 6 december 2022 till 3 februari 2023. Under samrådet inkom 45 yttranden; 18 yttranden från sakägare och privatpersoner och 27 yttranden från remissinstanser. Samrådsmöte hölls den 12 december 2022. Cirka 30 personer besökte mötet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 21 december 2020 § 3 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför också synpunkter i sak. Ett antal remissinstanser har framfört önskan om att idrottshall bör tillkomma inom området. Även behov av ytterligare platser för elnätstationer har framkommit.

Några boende och sakägare är positiva till bebyggelse i området men boende uttrycker även oro kring ianspråktagande av naturmark, skuggpåverkan, förändrad utsikt, trafikbelastning samt påverkan under byggtiden.

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet med avseende på risk för buller, förorenad mark, farligt gods, översvämning och ras- och skred.

Med anledning av inkomna synpunkter kommer följande frågor studeras vidare till granskning:

- Dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet
- Eventuella översvämningrisker utanför planområdet
- Åtgärder för bullerskydd på gårdar
- Stomljudd och vibrationer med anledning av busstrafik
- Ekologi och påverkan på mindre hackspett
- Markföroreningar
- Ras- och skredrisk
- Risker kopplade till transporter av farligt gods
- Trafiksäkerhetsfrågor

- Mötesplatser för unga

Kontorets sammanvägda bedömning är att det är lämpligt att justera planområdet så att nya nätstationer kan möjliggöras samt att en idrottshall inom området ligger i linje med de övergripande målen för Fokus Hagsätra Rågsved och planens syfte om fler mötesplatser. Då behovet av idrottshall finns inom närtid föreslås planläggning av idrottshallen brytas ut i en egen plan för fortsatt hantering inför granskning.

Vidare bedömer kontoret att bebyggelse inom samtliga föreslagna kvarter är lämplig och att utformning behöver bearbetas i nästkommande skede. Inom kvarter två, fem, nio och tretton ska omfattning, skala och gestaltning av bebyggelsen särskilt studeras. Ett arkitekturprogram föreslås tas fram till granskningen av planen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

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.

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:

Södra Rågsved vid Bjursätragatan (dnr 2020-12583):

Granskning	sep 2024
Antagande SBN	mars 2025

Del av Bäverkolonin 2 m.fl., Idrottsändamål vid Bjursätragatan (dnr 2023-01379):

Granskning	feb 2024
Antagande SBN	maj 2024

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Planförslaget innebär ett ökat antal bostäder i södra Rågsved och en omdaning av Bjursätragatan till en mer levande och aktiv gata. Planen innebär vidare att en ny förskola och gata kan byggas. Planen möjliggör också ett mer varierat aktivitets- och bostadsutbud i södra Rågsved.

Utifrån inkomna synpunkter har intressekonflikter mellan exploatering av park- och naturmark för bostäder, kulturmiljövärden, buller samt dagvatten- och skyfall identifierats. Behov av mark för en idrottshall samt elnätstationer har också framkommit under samrådet.

Med anledning av önskan om idrottsändamål samt förstärkt elförsörjning föreslås planområdet justeras inför granskning. Område för elnätstationer säkerställs genom en utökning av planområdet. Område där idrottshall bedöms lämplig föreslås drivas vidare i en egen plan då denna del jämfört med övriga planområdet har olika förutsättningar och tidshorisont för genomförandet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att bebyggelsens utformning och gestaltning behöver bearbetas. Med anledning av detta föreslås ett arkitekturprogram att tas fram till granskningsskedet.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutliga planförslag upprättas och ställs ut för granskning i två separata detaljplaner.

SLUT