



Handläggare: Marie Broberg
Telefon: 08 508 14 050

Till
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

Förslag till detaljplan för Älvsjö 1:1 i stadsdelen Rågsved, Dp-2010-10933-54 - remissvar

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningens tjänsteutlåtande åberopas som yttrande till stadsbyggnadskontoret.

Omedelbar justering

Leif Sjöholm
Stadsdelsdirektör

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden har för yttrande fått en remiss avseende förslag till ny detaljplan i Rågsved. Planförslaget innebär att området där Sköllerstagatan möter Rågsvedsvägen exploateras med ett bostadshus i fyra våningar med ca 55 bostäder som upplåtes med bostadsrätter. En del av bebyggelsen kommer att utgöra så kallat trygghetsboende, med gemensamhetslokaler i bottenvåningen.

Förvaltningen anser att det är positivt med ny bebyggelse med bostäder som upplåts med bostadsrätter i Rågsved och tycker det är bra med nya bostäder som kan skapa utökat underlag för service i centrum. Förvaltningen vill också uppmärksamma om att det i samband med eventuell fortsatt exploatering för bostadsbebyggelse i Rågsved är önskvärt att i ett så tidigt skede som möjligt planera in för permanenta förskolor i t ex bottenvåning på flerbostadshus. Vad gäller den ianspråktaga parkmarken så föreslår förvaltningen att denna ska kompenseras genom en upprustning av parkområdet mellan Rågsvedsskolan och Sköllerstagatan.



Ärendets beredning

Detta ärende har beretts av staben.

Bakgrund

Stadsdelsnämnden har för yttrande fått en remiss avseende förslag till ny detaljplan i Rågsved. Detaljplanen beräknas kunna antas av stadsbyggnadsnämnden tredje kvartalet 2012. Byggherre är Peab Bostäder AB. Samrådsmöte hölls 29 september i Rågsveds Folkets hus.

Remisstiden sträcker sig till 15 oktober. Förvaltningen har fått förlängd remisstid till 21 oktober.

Detaljplaneförslaget i korthet

Omgivning och förutsättningar

Planområdet ligger i ett område där Sköllerstagatan möter Rågsvedsvägen, och omfattar en del av Älvsjö 1:1 som ägs av staden. Området har goda kollektivtrafikförutsättningar med närhet till buss och tunnelbana.

Området för den nya detaljplanen utgör natur och parkmark, med öppen mark, blandskog samt hällmarkstallskog. Inom området finns äldre ek- och tallvegetation, och det är kuperat med berg i dagen samt rikt på vegetation i form av träd och buskar som delvis behöver tas bort vid en exploatering. I området finns även en fornlämning, betecknad ”Husgrund, historisk tid”. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att en exploatering av fastigheten går att genomföra.

Den mark som tas i anspråk bedöms ur rekreationssynpunkt inte vara av någon avgörande betydelse för gröstrukturen i området på kvartersnivå eller på övergripande nivå.

Planförslaget

Planförslaget innebär att området exploateras med ett bostadshus i fyra våningar med ca 55 bostäder som upplåtes med bostadsrätter. En del av bebyggelsen kommer att utgöra så kallat trygghetsboende, med gemensamhetslokaler i bottenvåningen. Byggnaden ligger i souterräng, där souterrängvåningen utgör en del av gemensamhetslokalen mot gatan och i övrigt är parkeringsgarage. Lägenheterna byggs i storlekarna 1 rok till 4 rok. Samtliga lägenheter har uteplats eller balkong mot den skyddade gården.

Den planerade bebyggelsen anpassas efter terrängen och gestaltningsmässigt efter den befintliga bebyggelsen, med både tegel och putsade ytor som fasadmateriäl.



Även skalan är anpassad efter den arkitektur som redan finns i området, med öppna kvarter och låga lamellhus varvade med mer storskalig bebyggelse i form av punkthus med naturmark inpå huskropparna.

Angöring sker från Sköllerstagatan/Rågsvedsvägen. Parkeringstalet föreslås till 0.8 med samtliga parkeringsplatser förutom fyra i det planerade garaget. Garaget nås med hiss från samtliga lägenheter. Sophantering sker från gatan genom maskinell tömning av nedgrävda behållare på fastigheten.

Dagvattnet som leds till Magelungen ska särskilt uppmärksammas då det är ett ekologiskt särskilt känsligt tillrinningsområde.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att det är positivt med ny bebyggelse med bostäder som upplåts med bostadsrätter i Rågsved. Idag består den större delen av lägenheterna i bostadsbeståndet av hyresrätter. En växande andel bostadsrätter kan förhoppningsvis på sikt - och tillsammans med ett samlat arbete för ökad trygghet i Rågsved - bidra till att omflyttningen i stadsdelen minskar. Nya bostäder ökar även underlaget för centrum. Förvaltningen anser också att det centrala läget för den nya bebyggelsen är bra, med närhet till kollektivtrafik.

Ett ökat befolkningsunderlag kan komma att bidra till ökad efterfrågan på barnomsorg. Idag rymmer den byggnad som finns inom planområdet med tillfälligt bygglov två tillfälliga förskoleavdelningar, som öppnades i början av året. Dessa kommer att kunna vara kvar till dess att planen antas av stadsbyggnadsnämnden, vilket ger förvaltningen tid att hitta andra lokallösningar. I samband med eventuell fortsatt exploatering för bostadsbebyggelse i Rågsved är det önskvärt att i ett så tidigt skede som möjligt planera in för permanenta förskolor i t ex bottenvåning på flerbostadshus.

Förvaltningen saknar i planförslaget beskrivning av hur parkmarken ska kompenseras. Förvaltningen har tidigare diskuterat detta med exploateringskontoret och önskar att föreslagen kompensation nämns i planbeskrivningen. Föreslagen kompensation kan med fördel, och i enlighet med tidigare diskussioner, läggas på upprustning av parken och lekplatsen mellan Rågsvedsskolan och Sköllerstagatan. Detta är ett stråk som ansluter till Hagdalen i norr och Rågsvedsskolan i söder. En upprustning av parken kan bidra till en mer attraktiv miljö och skapa förutsättningar för ökad trygghet i Rågsved.



Vid ny bebyggelse som denna bör det utredas för möjligheten att sortera ut matavfall för biologisk behandling samt att det ska finnas goda förutsättningar för återvinning och närhet till återvinningsstationer.

Bilaga

Förslag till detaljplan för Älvsjö 1:1 i stadsdelen Rågsved, S-Dp 2011-10933-54.