



ANKOM

2018 -03- 27

Enligt sändlista

Dnr 153 - 221/2018
Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Bjurbäcken 6 i stadsdelen Rågsved, S-Dp 2017-04553

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär en komplettering av Rågsved med cirka 340 bostäder samt lokaler för centrumändamål. Planen syftar till att skapa en mer befolkad, trygg och stadsmässig gata av Bjursättragatan med stöd av ny bebyggelse. Planen medger även en breddning av Bjursättragatan samt möjliggör dagvattenhantering och parkering inom egen tomt.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt 5 kap 11 § PBL (2010:900).

Samrådsmöte kommer att hållas den 12:e april, kl. 17-20 i Nya Rågsveds Folkets Hus, Rågsvedstorget 11.

Planförslaget visas under tiden 27 mars–8 maj i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset. Planförslaget visas även på Nya Rågsveds Folkets Hus i Rågsved, Rågsvedstorget 11 samt på Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning, Slakthusplan 8A, de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 8 maj 2018 ha inkommit till

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
Ange ärendets diarienummer: 2017-04553

Stadsbyggnadskontoret

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

Erik Olsson

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PUL).

Sändlista

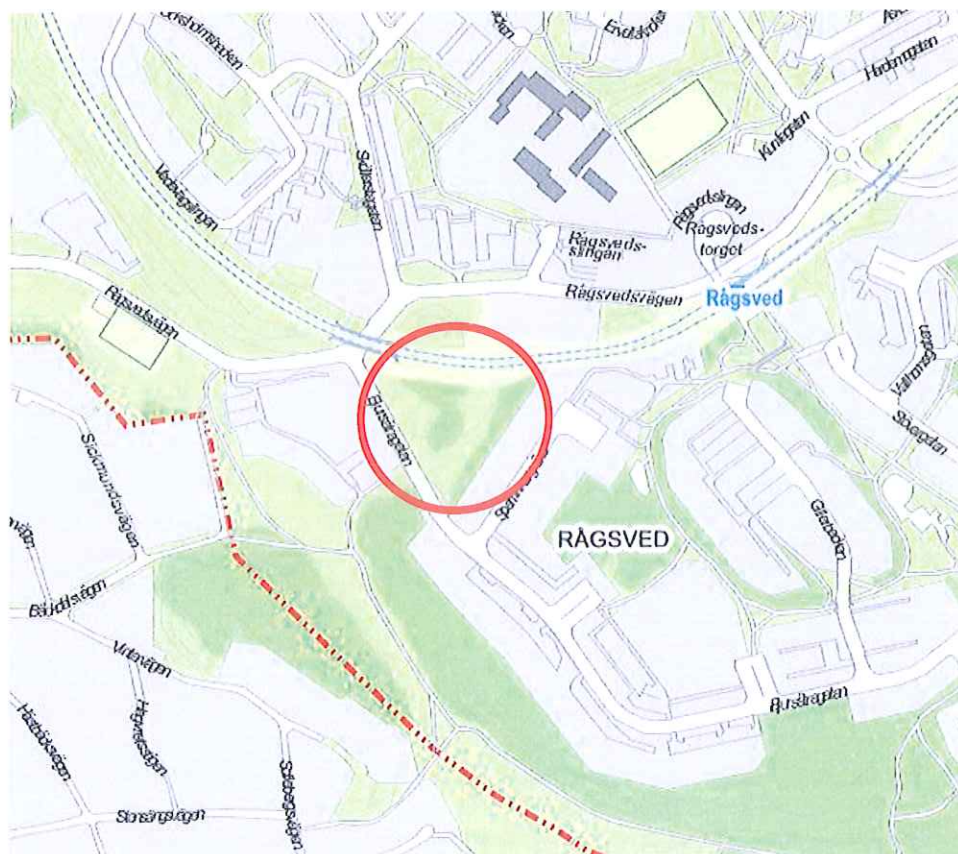
Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Kulturnämnden
Miljöförvaltningen
Berörd stadsdelsförvaltning (Enskede Årsta Vantör)
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Ellevio AB
AB Fortum Värme (Stockholm Exergi)
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och
exploateringsnämnden
Trafikverket
Luftfartsverket
Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting
FUT/Förvaltning för utbyggd tunnelbana
SLL Tillväxt- miljö och regionplanering
Skanova, infrastruktur
Skönhetsrådet
Stockholms Stadsmuseum
Stockholms Studentbostäder
Stokab
Skanova
Svenska kraftnät
Naturskyddsföreningen i Stockholm
Söderorts naturskyddsförening
Utbildningsförvaltningen
Äldreförvaltningen
Yimby

Sakägare enligt fastighetsförteckning

För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp
Stadsbyggnadsexpeditionen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

Planbeskrivning Detaljplan för Bjurbäcken 6 i stadsdelen Rågsved, S-Dp 2017-04553



Planområde markerat med röd ring.

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	10
Dagvatten	11
Befintlig bebyggelse	11
Landskapsbild/stadsbild	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig service	12
Kommersiell service	12
Gator och trafik	13
Social hållbarhet	13
Störningar och risker	14
Planförslag	15
Ny bebyggelse	15
Kvarter 1	15
Kvarter 2	19
Gator och trafik	23
Teknisk försörjning	26
Gestaltungsprinciper	29
Konsekvenser	33
Behovsbedömning	33
Rekreation	33
Naturmiljö	34
Miljökvalitetsnormer för vatten	34
Landskapsbild/ stadsbild	35
Kulturhistoriskt värdefull miljö	35
Störningar och risker	35
Ljusförhållanden och lokalklimat	38
Social hållbarhet och barnkonsekvenser	39
Tidplan	40
Genomförande	41
Organisatoriska frågor	41
Verkan på befintliga detaljplaner	41
Fastighetsrättsliga frågor	41
Ekonomiska frågor	43

Tekniska frågor.....	43
Genomförandetid.....	44

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Rågsved, Arkeologisk utredning inom del av fastigheten Älvsjö 1:1, stadsdelen Rågsved, Stockholms kommun, Stockholms län (Arkeologistik, 2017).*
- *Trafikbullerutredning, RAPPORT R2017526-1 (Realistic Form Noise 2018-02-23).*
- *Bjurbäcken, Stockholm, Trafikbullerutredning. RAPPORT-279648-A (Tyréns 2018-02-27).*
- *Bjurbäcken, Stockholm, Stomljud och vibrationer. RAPPORT 279648-B (Tyréns 2017-09-05).*
- *Projekterings-PM Geoteknik, Underlag för projektering av mark- och grundläggningsarbeten (Structor geoteknik Stockholm AB 2017-10-11).*
- *Projekterings-PM Geoteknik, Underlag för projektering av mark- och grundläggningsarbeten (Structor geoteknik Stockholm AB 2017-10-23).*
- *Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (Structor geoteknik Stockholm AB 2017-10-11).*
- *Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (Structor geoteknik Stockholm AB 2017-10-23).*
- *PM Risk ny bostadsbebyggelse vid Bjursätragatan i Rågsved, Stockholm (Brandskyddslaget 2018-02-01).*
- *Bjurbäcken - utrymningsförutsättningar mm (Brandskyddslaget 2018-01-15).*
- *Bjursätrabacken, brandtekniskt utlåtande angående möjligheten för utrymning (Brandkonsulten 2018-02-02).*
- *Dagvattenutredning Bjurbäcken (WSP 2018-02-09).*
- *Hagsätra och Rågsved, ekologiutredning konsekvensbedömning (Calluna 2017-09-22)*
- *Naturvärdesanalys Hagsätra och Rågsved, Förslag på kompensationsåtgärder Kvarteret Bjurbäcken (Calluna 2017-12-18)*

Övrigt underlag

- *Solstudie (Bjerne Arkitektkontor, 2018)*
- *Gestaltningprogram för Stockholmshuset (Familjebostäder, Stockholmshem, Svenska Bostäder, 2018)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Erik Olsson och Helena Wessberg och kartingenjör Gunnar Swahn. Från exploateringskontoret har Elana Omar, Johan Olsve, Nicole Roos, Christina Reje Rahmberg, och Anna Widborg medverkat. Från lantmäteriet har Björn de Maré medverkat.

Planen har tagits fram i samarbete med exploatörerna AB Stockholmshem och Keywe AB samt arkitekter på Nyréns och Bjerne Arkitektkontor.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera Rågsved med cirka 340 bostäder, varav 120 hyresrättslägenheter och 215 bostadsrättslägenheter. Bostadshusen placeras i en sluten kvartersstruktur med större bostadsvolymer placerade utmed Bjursätragatan. Bostäderna får tydliga huvudentréer, fönster och lokaler mot Bjursätragatan i syfte att skapa en mer befolkad, trygg och stadsmässig gata. Planen medger även en ny kvartersgata inom planområdet, en breddning av Bjursätragatan samt möjliggör dagvattenhantering och parkering inom egen tomt.

Bostäderna är inordnade i två kvarter. Kvarter 1 omfattar 120 hyresrätter i två lamellhus enligt Stockholmshusprojektet. Planen medger även en lokal för centrumändamål i bottenvåning. Stockholmshusen ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla.

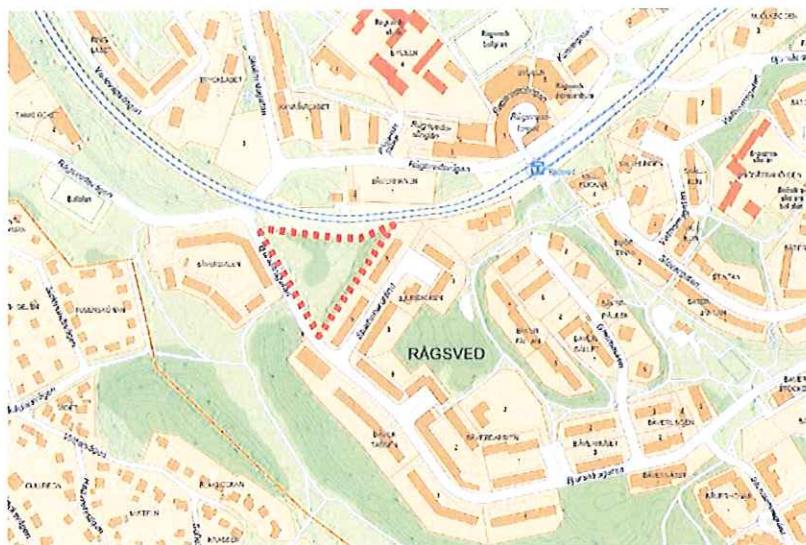
Kvarter 2 omfattar 215 bostadsrättslägenheter i tre flerbostadshus varav cirka 70 % är smålägenheter under 35 kvadratmeter. Planen medger även en lokal för centrumändamål i bottenvåning.

Planen ligger inom projekt fokus Hagsätra Rågsved och syftar till att utveckla stadsdelen med ny bebyggelse, levande gaturum och fler bostadsrätter. Planområdet utgörs idag av en grönyta med parkinslag i form av skogsdungar och öppna gräsytor.

Plandata

Planområdet ligger i Rågsved inom fastigheten Älvsjö 1:1. Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad och omfattar en yta av totalt cirka 12 000 kvadratmeter. Planområdet är

beläget cirka 300 meter sydväst om Rågsveds centrum intill Bjursätragatan.



Planområdet markerat med röd streckad linje enligt kartan ovan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Strategi 4, ”Främja en levande stadsmiljö i hela staden”, faller väl in i Rågsveds utveckling. Följande vägledningar kan direkt tillämpas och faller inom ramen för projektet:

- Planera för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen.
- Prioritera förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt.

I förslaget för ny översiktsplan som antagits av kommunfullmäktige 2018-02-19 pekas Rågsved ut som stadsutvecklingsområde där befintlig struktur kan förtätas och kompletteras.

Fokus Hagsätra Rågsved

Stadsbyggnadskontoret bedriver områdesplanering i Hagsätra och Rågsved – projekt Fokus Hagsätra Rågsved. Inom det arbetet är Bjursätragatan utpekad som ett fokusområde med avsikt att förtäta gaturummet och åstadkomma kopplingar till Rågsveds friområde. Planprocessen för aktuellt ärende föregår framtagna tidplan för fokusområdena där arbete med fokusområde Bjursätragatan planeras starta 2020. I planarbetet har nytta dragits av det övergripande arbetet som gjorts inom Fokus Hagsätra Rågsved.

Detaljplan

Planområdet är inte detaljplanelagt.

Kommunala beslut i övrigt

I Stockholms stads budget tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minska boendekostnaderna. Resultatet av detta arbete är Stockholmshuset. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse. Denna detaljplan tillhör den fjärde etappen av Stockholmshuset och startade våren 2017 och projektet ska vara byggstartat under 2019.

I Stockholms stads budget 2017 framhålls arbetet med att integrera ett jämställdhetsperspektiv i stadsplaneringen. Jämställd stadsplanering innebär bland annat att det finns en förståelse för att kvinnor och män har olika erfarenheter av boendets och vardagslivets organisering och planera goda livsmiljöer utifrån detta. För att öka jämställdheten i stadsplaneringen är känslan av trygghet och tillgänglighet i den offentliga miljön två viktiga aspekter att beakta eftersom de kan ha stor inverkan på människors vardagsliv.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 juni 2017 att planarbete av cirka 370 lägenheter varav 120 inom projekt Stockholmshuset inom rubricerat planområde ska påbörjas. Nämnden lyfte särskilt att de delar av området som används till spontanidrott är viktiga att värna. Nämnden lyfte även perspektivet att de delar av projektet som inte ansluter till den befintliga infrastrukturen måste studeras i ett större sammanhang både i relation till behovet av rekreation när stadsdelen utvecklas och de ekologiska värden som finns.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 6 april 2017 att anvisa mark med tomträtt för bostadsändamål till AB Stockholmshem inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i stadsdelen Rågsved, med adress Bjursätragatan. Samtidigt beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark till Keywe AB inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i stadsdelen Rågsved, med adress Bjursätragatan. Keywe AB ska

för bostäderna som upplåts med bostadsrätter förvärva marken efter fastighetsbildning. Nämndens medskick var att parkering i första hand ska lösas i garage.

Riksintressen

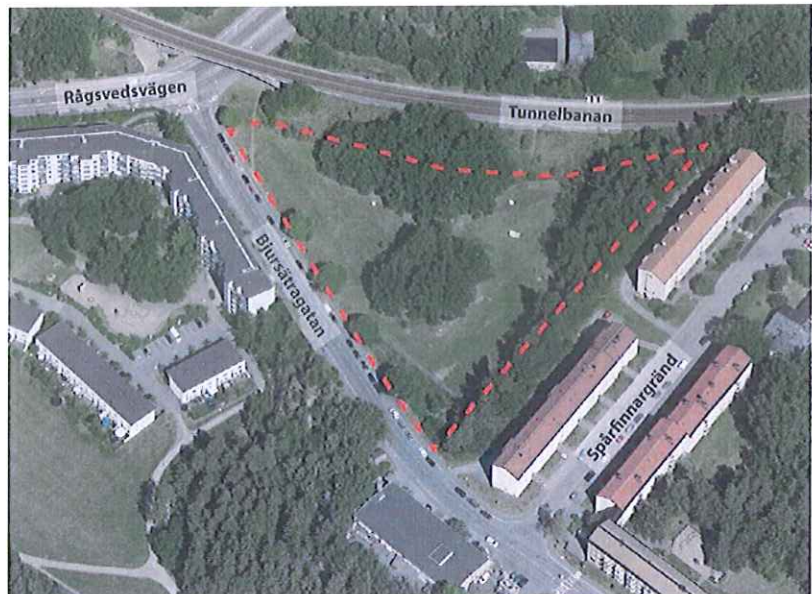
Planområdet gränsar inte till något riksintresse.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Topografiskt avgränsas planområdet av tunnelbanans banvall i norr, med ett större antal uppvuxna träd. I öster avgränsas området av en slänt med sparad naturmark mot befintlig bebyggelse utmed Spårfinnargränd. Bjursätragatan avgränsar planområdet i söder, löper från öster och sänker sig ned mot den lägre terrängen kring Rågsvedsvägen i väster. Områdets mitt är platt och bevuxen av gräs och rumsbildande skogsdungar.



Planområdet markerat i rött.

Naturvärden

Flera skogsdungar inom området utgör naturvärdesobjekt av sparad naturmark med ädellövskog och har ett påtagligt naturvärde (Calluna 2017-09-22). Skogen består av ett litet, ganska tätt bestånd med ädellöv med ek upp till 90 cm i diameter och förekomst av sälg, asp, tall och hassel vilket bidrar med mat och husrum för insekter och djur. Solbelyst bryn mot söder utgör värde-element.

Inga rödlistade arter eller naturvårdsarter har påträffats i området men naturvärdesobjektet ingår som spridningsmiljö i habitatnätverket för insekter knutna till ädellöv.

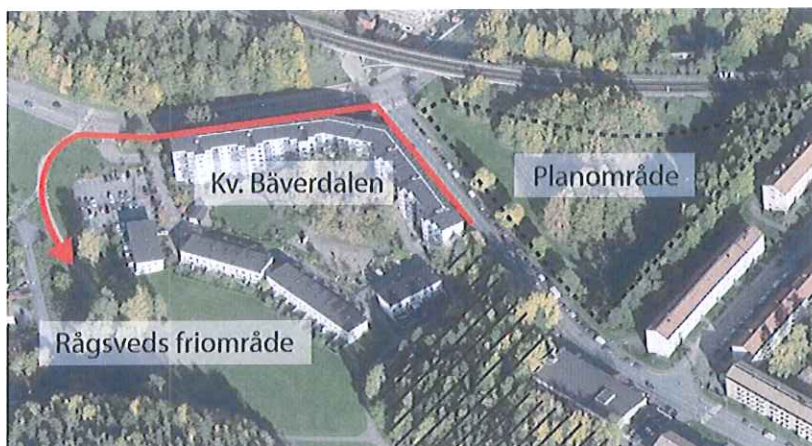
Rekreation och friluftsliv

Enligt den socialt värdeskapandeanalysen (Tyréns 2017) som tagits fram i projektet Fokus Hagsätra Rågsved är planområdet utpekad som "San Siro-parken". Närliggande förskola är en frekvent brukargrupp. Enligt sociotopskartan är området utpekad som grön oas, naturlek, rofylldhet och bollek.



Två fotbollsmål står uppställda på en av gräsyrtorna inom planområdet. Enligt stadsdelsförvaltningen är skötseln av platsen idag sparsam och stora delar av ytan sköts som äng.

Cirka 50-100 meter söder om planområdet återfinns Rågsveds friområde. Friområdet innehåller samma natur- och rekreationskvaliteter som parken men är topografiskt avskilt från planområdet via kraftiga höjdskillnader. I dagsläget finns ingen anslutning mellan parken och friområdet. I stora delar av Rågsveds friområde planerar staden för ett nytt naturreservat. Beslut om att bilda reservatet fattas i kommunfullmäktige och väntas våren 2018.



Svart skrafferat område mellan planområdet och Rågsveds friområde utgör ett brantare bergsparti utan gångförbindelse. Röd pil, ca 300 meter, via kvarteret Bäverdalen, utgör kortaste vägen till friområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt de *marktekniska undersökningsrapporterna* (Structor 2017) består jordlagerföljden inom planområdet generellt av fyllning ovan torrskorpelera ovan morän på berg. Bergövertyans nivå i området varierar i djup mellan 0 och 9 m. Grundvattennivån ligger på ett djup på mellan 2,5 till 1,1 m under markytan. Markförhållanden bedöms inte försvåra grundläggningen av ny bebyggelse. Markförlagda ledningar förekommer inom området och består av el-, opto-, fjärrvärme- och dagvattenledningar.

Ras/skred

Stabiliteten i området är gynnsamma i befintliga förhållanden. Större delen av området är relativt plant. Befintliga slänter i området bedöms som stabila i nuläget. Stabiliteten för slänterna hanteras i byggskedet.

Markradon

Förekomst av markradon har inte utretts utan ska säkerställas inför utbyggnad.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Stadens skyfallsmodellering indikerar att det idag finns en plats inom planområdet där det riskerar att ansamlas upp till 0,5-1 m vatten i området vid ett kraftigt skyfall.

Vattenskyddsområde

Det aktuella området är inte beläget inom skyddsområde för vattentäkt.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Tyresån-Norråns avrinningsområde. Då vattnet avleds via en dagvattenledning är den egentliga recipienten dock Magelungen.

Status och kvalitetskrav för recipienten Magelungen

Magelungen	Ekologisk status	Kemisk status
Befintlig status	Otillfredsställande	Uppnår ej god ytvattenstatus*
Kvalitetskrav	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus*

*Undantag: bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar (Viss, 2018)

Dagvatten

Området är idag naturmark och ligger topografiskt i en lågpunkt som tillfälligt översvämmas vid större regn eller under tjälsäsongen. Dagvattnet rinner från höjderna i sydöst och delvis från banvallen mot planområdets lågpunkt. Lågpunkten är instängd, vilket innebär att vattnet inte kan rinna vidare naturligt utan måste över en tröskel eller via ett anlagt system.

Befintlig bebyggelse

Planområdet omgärdas i huvudsak av bostadsbebyggelse. Öster om planområdet består bebyggelsen av tidstypisk 50-talsbebyggelse med lamellhus i tre våningar. Söder om planområdet, utmed den sydvästra delen av Bjursätragatan, finns ett flerbostadshus från 90-talet. Utmed den sydöstra delen av Bjursätragatan ligger en servicelokal för bilreparationer.

Landskapsbild/stadsbild

Rågsved är en del av Stockholms sprickdalslandskap med en kombination kuperade skogsklädda bergsryggar och mindre öppna låglänta dalstråk. Planområdet ligger i direkt anslutning till en bergsrygg, Bjursätrahöjden, där terrängen i norr och öster är sluttande och trädbevuxen. Sluttningen förstärker intrycket av att övriga delar av planområdet ligger i en lågpunkt. Här återfinns gräsytor med böljande skogsbryn med fristående träd och dungar, främst ek och lövträd, som vittnar om tidigare kulturlandskap. I väster ansluter befintlig bebyggelse Bjursätragatan med väl definierad förgårdsmark och skapar en tydligt stadslig avgränsning.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse och kulturlandskap

Rågsved är en karaktäristisk tunnelbanestad som byggdes ut 1953 – 1957 i samband med tunnelbanans förlängning. De första delarna som bebyggdes var Bjursätrahöjden, där lamellhusbebyggelsen placerades tillsammans och formade bilfria gårdsmiljöer. Bjursätragatan löper i en slinga runt området. Den småskaliga lamellhusbebyggelsen påminner om 1940- och det tidiga 1950-talets byggnadssätt och är enligt Stadsmuseet gult klassificerad ”... *bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.*” Planområdet bär även agrarhistoriska spår från tiden innan Rågsved byggdes ut i form av brynzonen med träd inom planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet fanns sedan tidigare två kända fyndplatser för bränd lera och brända ben samt en miniatyryxa, RAÅ Stockholm 364 och 367 samt en äldre färdväg, RAÅ Stockholm 300, men sistnämnda utgör ingen lagskyddad fornlämning.

Länsstyrelsen beslutade den 20 juli 2017 om att en arkeologisk utredning skulle göras, enligt 2 kap 11 § kulturmiljölag (1988:950) KML. Resultaten av den arkeologiska utredningen (Arkeologistik 2017) visade att fynden inte utgjorde del av någon fornlämning på platsen utan är att betrakta som lösfynd. Länsstyrelsens bedömning är att det inte utgör några hinder ur fornlämningssynpunkt att bebygga området.

Offentlig service

Skola, förskola och sjukvård

Inom en radie av 800 meter från planområdet finns grundskolorna Snösättraskolan och Rågsveds skola samt den fristående grundskolan Elma School. Inom samma radie finns även tolv förskolor.

Vårdcentral för primärvård finns i Hagsätra centrum samt Rågsveds centrum.

Kommersiell service

Rågsveds torg ligger inom 300 meter från planområdet. Enligt intervjuer som genomförts i inom ramarna för den socialt värdeskapandeanalysen (Tyréns 2017) var det flera av de intervjuade som ansåg att underlaget för service och handel var något begränsat i Rågsved. I angränsande Högdalens centrum finns emellertid ett bredare utbud av kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Rågsved trafikförsörjs via Rågsvedsvägen och Huddingevägen. Bjursätragatan, som är östra Rågsveds huvudgata, ansluter intill planområdet till Rågsvedsvägen. Från Bjursätragatan ansluter kortare kvartersgator som kan beskrivas som säckgator. De avslutas ofta med en vändplats eller en parkering i anslutning till bostadskvarteren i området.

Staden har tidigare uppmärksammats på fortkörningsproblematik vid den del av Bjursätragatan som passerar planområdet.

Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdets norra gräns löper tunnelbanans gröna linje till Hagsätra. Cirka 300 meter från planområdet återfinns Rågsveds tunnelbanestation. Busshållplatser återfinns utmed Rågsvedsvägen, cirka 250 meter från planområdet. Härifrån avgår buss 744. Vid busshållplats på Vintrosagatan stannar buss 143 och 195, cirka 400 meter från planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Bjursätragatan sker cykling i blandtrafik då hastigheten är låg. Strax intill planområdet löper Rågsvedsvägen, huvudstråk för cykeltrafik.

Tillgänglighet

Delar av planområdet är idag inte tillgängligt för människor med nedsatt rörelseförmåga på grund av den bitvis branta terrängen.

Social hållbarhet

Mellan 2016 – 2017 gjordes en socialt värdeskapande analys (SVA) för stadsdelarna Hagsätra och Rågsved av Tyréns (2017). Syftet med analysen var att öka kunskapen om de båda stadsdelarna ur ett socialt perspektiv. Där konstateras att Rågsved är en typisk perifer tunnelbaneförort vilken domineras av hyresrätter, har en låg medelinkomst och utbildningsnivå samt en låg andel svenskfödda. Sammanfattningsvis anses Rågsved mer socialt känsligt än exempelvis närliggande Hagsätra.

Jämställdhet

Resultatet av Trygghetsmätningen i Stockholms stad samt genomförd SVA visar att det finns en överrepresentation av båda män och kvinnor i Rågsved som upplever en oro för att utsättas för brott, överfall eller våld i den offentliga miljön. En fjärdedel av de män och kvinnor som tillfrågats svarar även att det finns en oro för att utsättas för brott i, eller i anslutning till, boendet. Både

män och kvinnor, men i synnerhet unga tjejer, upplever att mörka områden stör deras möjlighet att bruka den offentliga miljön och bidrar till otrygghet. Uppemot en tredjedel av de kvinnor som ingått i undersökningen upplever därtill en stor oro för att vistas på tunnelbanestationen i Rågsved, samt en oro för att utsättas för sexuella trakasserier i den offentliga miljön.

Störningar och risker

Förorenad mark

Marken har tidigare inte varit bebyggd och därför har inte någon tidigare industriell verksamhet förekommit inom området. Fyllnadsmassor har identifierats inom planområdet, vilka kan innehålla markföroreningar. Staden har upphandlat konsult och kommer under våren 2018 att ta markprover för att testa marken för markföroreningar.

Risk

Den riskkälla som identifierats inom 400 meter från området är tunnelbanans gröna linje. Tunnelbanan utgör främst en risk genom att ett tåg kan spåra ur eller börja brinna.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från dels Bjursätragatan och Rågsvedsvägen dels från tunnelbanans gröna linje mot Hagsätra. Ljudnivån utmed Bjursätragatan är enligt stadens bullerkarta cirka 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Vibrationer

Genom närhet till tunnelbanespår på banvall intill planområdet bedöms viss risk föreligga för störningar till planerade bostäder i form av stomljud och vibrationer.

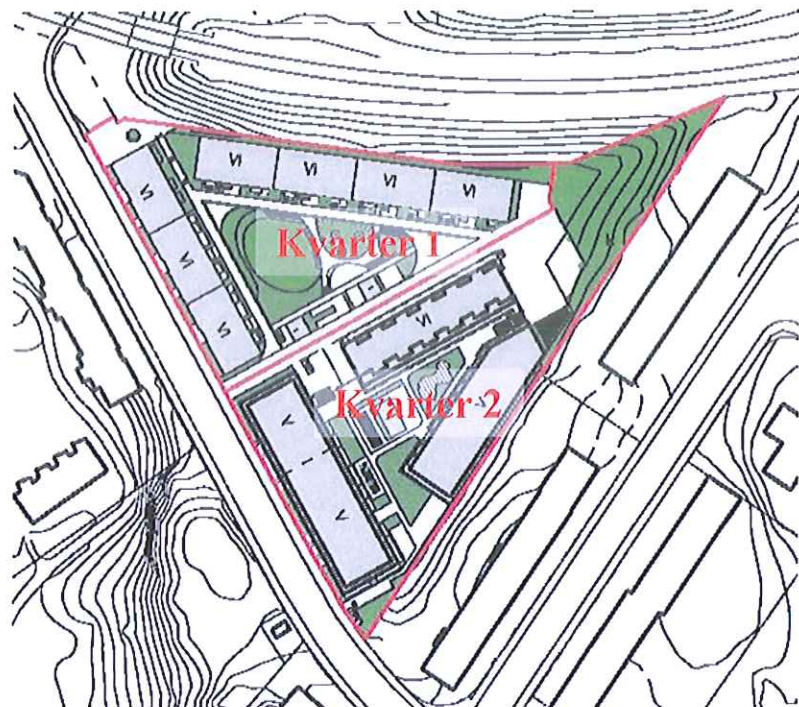


Planförslag

Ny bebyggelse

Övergripande

Bebyggelsen i planförslaget består av två halvslutna kvarter vilka korsas av en kvartersgata. I kvarter 1 planeras två lamellhus av typen Stockholmshusen. Husen placeras utmed Bjursätragatan samt utmed banvallen för tunnelbanan vilket åstadkommer en tyst och privat boendemiljö. Kvarter 2 föreslås en liknande kvartersstruktur för att nå samma funktion. Genom att ett av husen i kvarter 2 placeras mot Bjursätragatan skapas en sluten innergård omgärdad av två ytterligare bostadshus. Placering av bebyggelsen och dess orientering utmed Bjursätragatan syftar till att skapa en mer stadslig karaktär och förväntas bidra till ett tydligare, tryggare och mer stadsmässigt gaturum. I husen mot Bjursätragatan kommer lokaler för centrumändamål kunna inrättas i bottenvåningarna.



Kvarteren avgränsas från varandra via en kvartersgata för angöring (bild Nyréns).

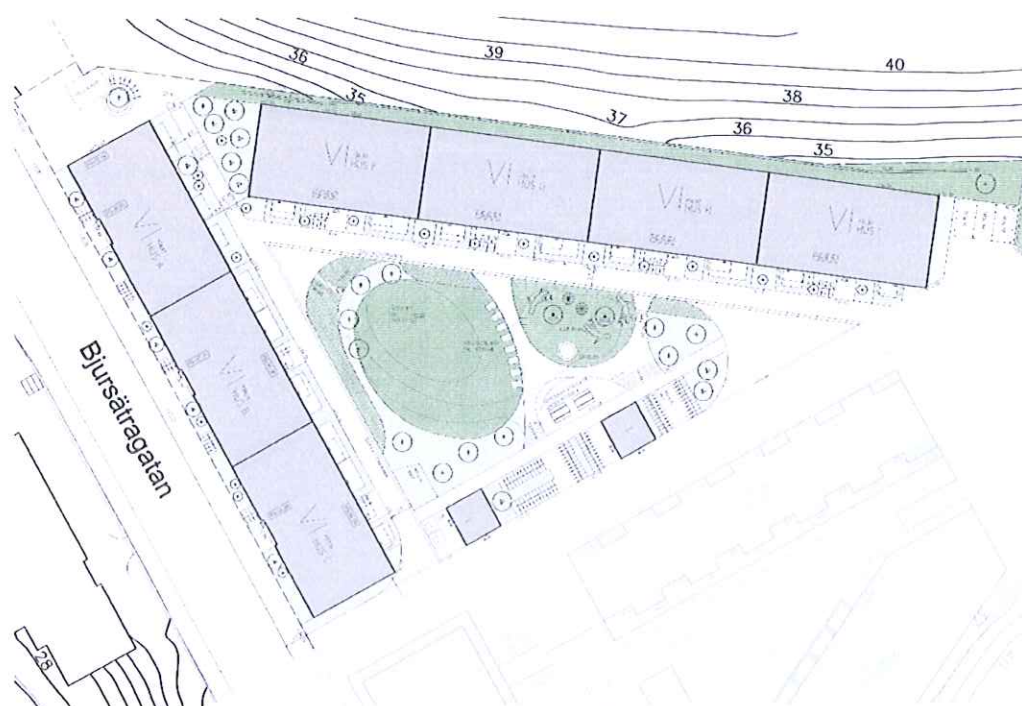
Kvarter 1

Bostäder

Ambitionen med bebyggelsen inom kvarter 1 är att fortsätta på den bebyggelsestruktur och skala som påbörjats i kvarteret Bäverdalen på andra sidan Bjursätragatan. En stadsmässighet

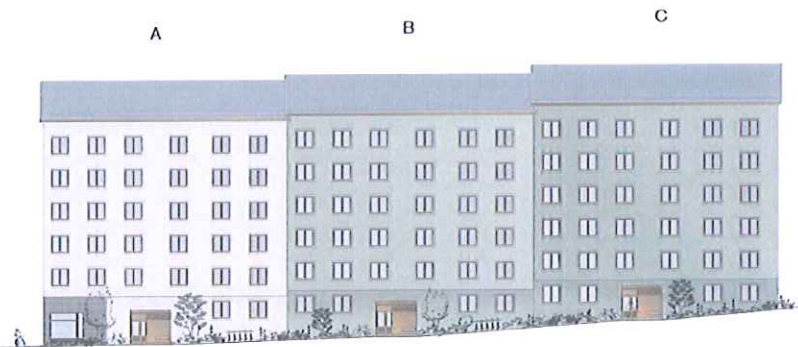
åstadkoms genom att ett sex våningar högt lamellhus placeras längs Bjursättragatan och skapar ett tydligt gaturum med väl definierad förgårdsmark om 2 meter. Huset utformas med huvudentréer mot Bjursättragatan.

Det andra lamellhuset, även det sex våningar, placeras mot tunnelbanans banvall. Detta skapar sammantaget ett halvslutet bostadskvarter med totalt 120 lägenheter som omsluter en bostadsgård i söderläge. Lägenheterna i båda husen planeras som genomgående mot Bjursättragatan och tunnelbanan. I normalplan återfinns enkelsidiga lägenheter mot innergården för båda husen.



Kvareter 1 enligt planförslaget (Bild Nyréns).

Mot Rågsvedsvägen, där lamellerna möts, anläggs en lokal för centrumändamål, som med tegelsockel och större glasade partier i fasaden skapar en mer offentlig karaktär. Framför lokalen bildas en hårdgjord öppen yta. På så vis blir lokalen tydlig och det skapas en entré till de östra delarna av Rågsved.



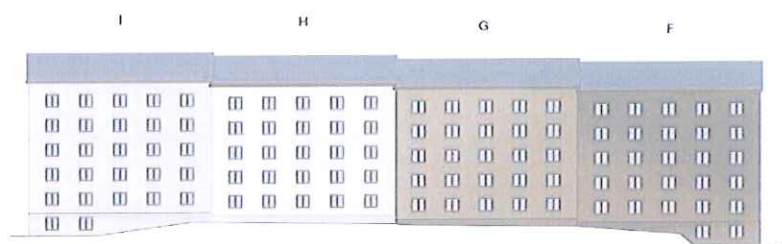
Fasaderna på lamellhuset mot Bjursätragatan (Illustration Nyréns).

De planerade lamellerna trappar sig något och följer Bjursätragatans lutning. På så vis bryts skalan upp i mindre enheter. Fasadens komposition utförs med regelbunden placering av fönster och med få fönstertyper. Sockelvåningen mot gatan varierar i höjd och entré och trapphus ges därför en varierad rumshöjd på 3,5 - 4 meter. Förgårdsmarken blir 2 meter bred. Huvudentré placeras mot gata.



Perspektiv från korsningen Rågsvedsgatan och Bjursätragatan. Här föreslås en öppen plats med offentlig karaktär samt lokal för centrumändamål (bild Nyréns).

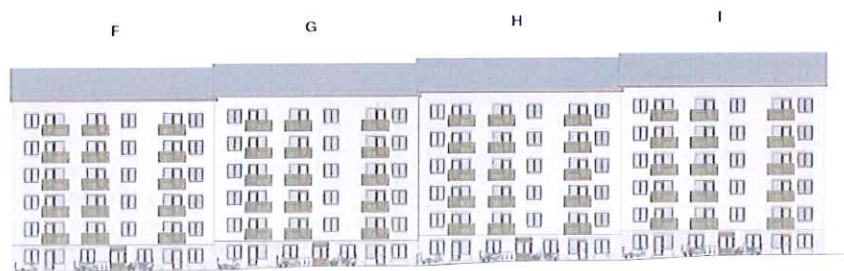
Lamellen utmed banvallen vänder sig primärt mot innergården där dess huvudentréer placeras. Tunnelbanans vall medför att entrévåningen som vetter mot gården till största del blir en suterrängvåning med enkelsidiga lägenheter mot gården. Även denna byggnad föreslås till 6 våningar för att harmoniera med huset mot gatan.



Fasadernas utformning på lamellhuset mot banvallen (bild Nyréns).

Den föreslagna färgsättningen syftar till att bryta ned huslängorna till enskilda hus mot gata och banvall. I likhet med den tidiga 50-talsbebyggelsen i Rågsved åstadkoms mer traditionell färgsättning i gröna, bruna och ljusgråa toner.

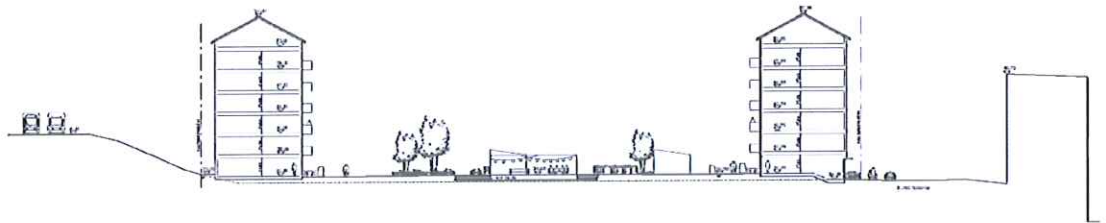
Fasadernas utformning mot innergården är gemensam för båda längorna och utförs med en genomgående varmvit bruten kulör för att ljusa upp gårdsmiljön. På gården planeras även för uteplatser med tydliga gränser mellan angöringsgata och gård för att öka förutsägbarhet och användning.



Fasaderna mot gården ges utformning enligt ovan (bild Nyréns).

Bostadsgårdar

Husens placering skapar möjlighet till en stor sammanhållen gemensam gård i soligt och tyst läge. Centralt för gårdsgestaltningen är att skapa bra växtförutsättningar samt spara två uppvuxna ekar, vilka föreslås kompletteras med nya naturinspirerade planteringsytor. Gården planeras med kvaliteter såsom gemensam uteplats under pergolatak, odlingsmöjlighet och lekytor. En gräsyta planeras till gårdens mitt och ger möjlighet till spontan utrymmeskrävande aktivitet. I norra hörnet skapas en passage genom ett planterat, väl belyst trädgårdsrum mellan huslamellerna. Med ett staket med grind förtydligas gränsen mellan torgplatsen och gården.

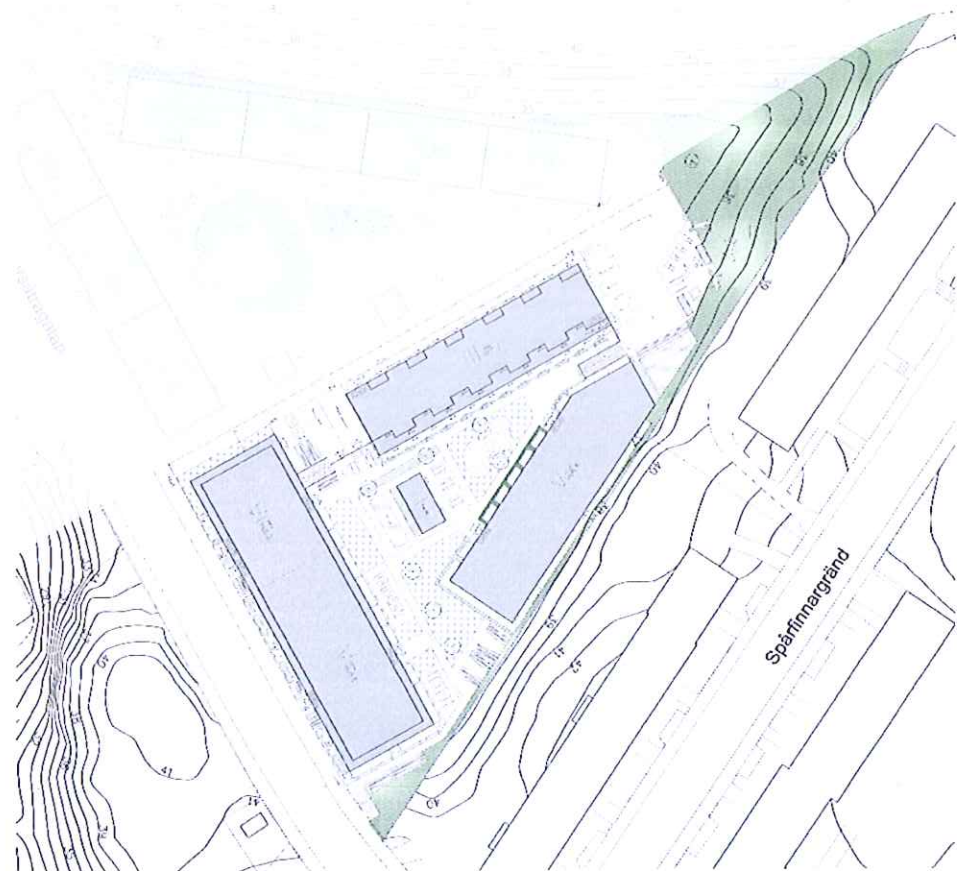


Sektion genom bostadsgården. Husens tänkta placering bildar en privat och tyst bostadsgård (bild Nyréns).

Kvarter 2

Bostäder

I kvarter 2 planeras för totalt 215 lägenheter. Kvarteret består av bostadshus som placerats på en garagevåning vilken utgör bebyggelsens sockel och upphöjda gård. Garaget skapar möjlighet att hantera den kuperade terrängen i planområdet.



(Bild Nyréns samt Bierne arkitektkontor)

Kvarteret ges en stadsmässig utformning i fem till sex våningar med huvudentréer mot gatan samt en markerad sockelvåning i betong med reliefverkan mot Bjursättravägen. För att ytterligare

bidra till tryggheten och stadsmässigheten på gatan kommer lokaler i sockelvåningen utföras. Dessa hamnar i suterräng i korsningen mellan Bjursätragatan och kvartersgatan.



I korsningen mellan Bjursätragatan och kvartersgatan skapas en lokal för centrumändamål i suterrängvåningen med stora fönsterpartier mot omgivningen. På detta sätt åstadkoms förutsättningar för ett tryggare och mer aktivt stadsliv (Bild Bierne arkitektkontor).

Lägenheterna i huset mot gatan planeras att bli mindre (under 35 kvadratmeter) och ensidiga. De vetter antingen ut mot Bjursätragatan eller mot innergården. Ovanför sockelvåningen föreslås byggnaden en fasad i naturträ med stora glaspartier och en modern variant av franska balkonger. Byggnaden kommer att få en indragen takvåning med en kungsbalkong. De moderna franska balkongerna mot Bjursätragatan medför en ökad kontakt med gatan och förväntas bidra till en tryggare gatumiljö.



Byggnaden ges en fasad i naturträ med stora glaspartier och moderna franska balkonger (Bild Bierne arkitektkontor).

Utmed kvartersgatan planeras ett flerbostadshus i tre våningar med sockel i tegel eller betong. De två överliggande våningarna föreslås utföras med träfasad. Volymerna på översta våningen spelar med ett växelvis indrag för att skapa en småskalig karaktär av stadsradhus, vilket regleras med planbestämmelse (f6). Mindre lägenheter återfinns på respektive våningsplan. Entréerna för lägenheterna i bottenplan vetter ut mot kvartersgatan. Övriga lägenheter ges entréer från gård.



Sektion utmed kvartersgatan, i förgrunden flerbostadshuset med stadsradhuskaraktär med angränsande garageinfart (i rött) samt garageentré, kvarter 2 (bild Bierne arkitektkontor).

Den tredje byggnaden placeras i slänten mot Spårfinnargränd. På så vis skapas en privat och tyst innergård. Byggnaden ges en enklare och avskala karaktär. Fasaden föreslås utföras i fibercementskivor och större glaspartier samt balkonger. Här planeras för mindre lägenheter som vetter både mot innergården och mot omgivande bebyggelse.



Byggnaden i slätten mot Spårfinnargränd (bild Bierne arkitektkontor).

Bostadsgårdar

Bostadsgården för kvarter 2 utgörs av två områden. Ovanpå parkeringsgaraget skapas en mindre sammanhållen gemensam gård i tyst läge på ett planterbart bjälklag. Lägenheterna i bottenvåning i de omgivande flerbostadshusen får uteplats i anslutning till innergården. Här finns även möjlighet att anlägga ett bostadskomplement i form av växthus.

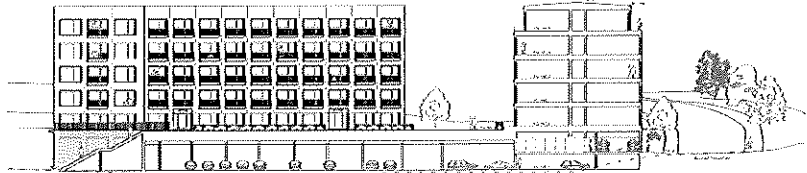
I de norra delarna av kvarter 2 bevaras stora delar av naturkaraktären med inslag av tallar, hassel och ek. Inom området föreslås ett utomhusgym där byggaktörens ambition är att tillvarata de ekar som fälls inom planområdet under byggtiden.

Parkeringsgarage

För att lösa behovet av bilparkering för de planerade bostäderna inom både kvarter 1 och 2 kommer ett parkeringsgarage upprättas under bostadshus och bostadsgården inom kvarter 2. In- och utfart och huvudentré till parkeringsgaraget sker via



kvartersgatan i kvarteret. Via entréer i garaget når boende i kvarter 2 ovanliggande bostadshus.



Parkeringsgaraget är lokaliserad under den planerade bebyggelsen i kvarter 2 (bild Bierne arkitektkontor).

Gator och trafik

Gatunät

Bjursätragatan är den gata som angränsar till planområdet. Den nya kvartersgatan ansluter till Bjursätragatan mellan de båda kvarteren och skapar en entré till bostadskvarteren och garaget.

För att komma till rätta med den fortkörningsproblematik som finns utmed Bjursätragatan har staden för avsikt att bygga om gatan med hastighetsdämpande åtgärder bland annat i form av trädplanteringar. Av denna anledning innehåller planförslaget en justering av gatans totala bredd genom en breddning av gångbanan. Syftet med de hastighetsreducerande åtgärderna är även att skapa bättre förutsättningar för den trafik som ska till och från planområdet.

Angöring

Angöring till kvarter 1 sker via kvartersgatan och bredare gångvägar med angöringsmöjlighet på bostadsgården. Angöring till kvarter 2 sker via kvartersgatan samt parkeringsgaraget under de planerade bostäderna.

Biltrafik och parkering

Parkeringsantal för bil har utarbetats enligt stadens riktlinjer. Det lägsspecifika parkeringstalet för kvarter 1 och 2 har identifierats till 0,45 p-platser per lägenhet. Talet motiveras med att det är 350 meter till tunnelbanestationen i Rågsveds centrum. Närhet till centrum medför även viss tillgång till service och andra urbana aktiviteter.

Byggaktörerna i respektive kvarter erbjuds förutom det projektspecifika parkeringstalet även en frivillig rabatt på parkeringstalet baserat på mobilitetstjänster, så kallade gröna parkeringstal enligt stadens *riktlinjer för gröna parkeringstal*.

Kvarter 1

För det projektspecifika p-talet tillkommer 10 % besöksparkering vilket höjer p-talet till 0,5 p-platser per lägenhet.

Stockholmshem har för avsikt att arbeta med gröna parkeringstal enligt ambitiös nivå vilket ger en ytterligare rabatt på antalet p-platser. Totalt landar det projektspecifika parkeringstalet på 0,38, vilket medför 46 p-platser. Parkeringsplatser för kvarter 1, inklusive besöksparkering löses genom parkeringsköp i parkeringsgaraget inom kvarter 2. Tre bilpoolsplatser ordnas som markparkering i kvarterets östra hörn.



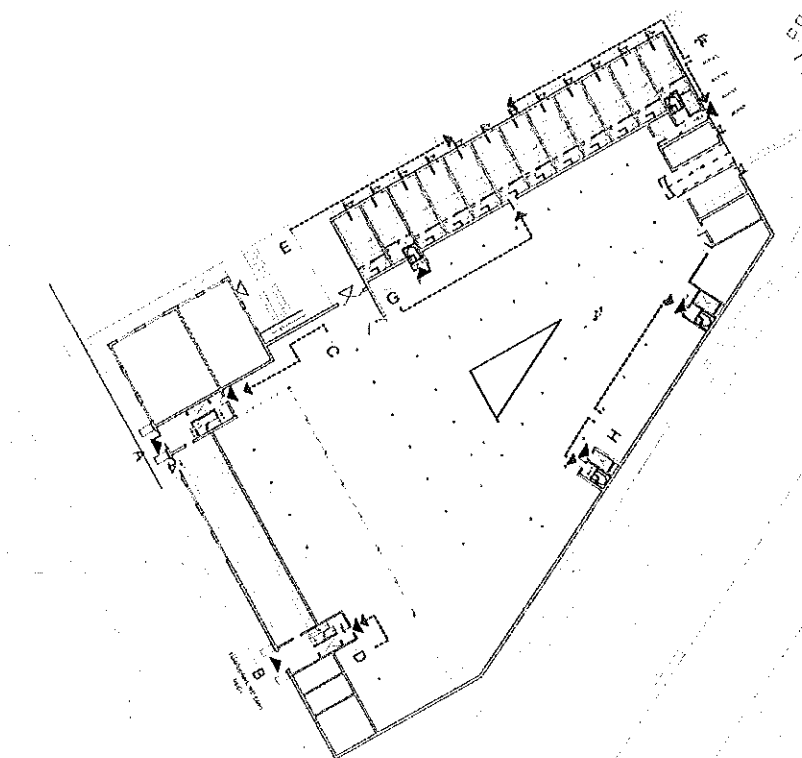
Tre tillgängliga markparkeringar (enligt röda pilar) för rörelsehindrade finns lokaliserat på bostadsgården respektive torgplatsen i norr och kan iordningställas om behov uppstår (bild Nyréns).

Samtliga parkeringsplatser för rörelsehindrade nås inom 25 meter från samtliga entréer då boende i huset mot banvallen kan nyttja invändiga gångvägar för att nå närmaste entré. Boende i de nordligaste delarna av huset mot Bjursättragatan når gården via hiss i intilliggande trapphus.

Kvarter 2

För det projektspecifika p-talet tillkommer 10 % besöksparkering vilket höjer p-talet till 0,5 p-platser per lägenhet. Eftersom cirka 70 % av det totala antalet lägenheter i kvarteret är smålägenheter under 35 kvadratmeter har en sänkning av p-talet med 30 % kunnat motiveras. Totalt krävs 77 parkeringsplatser för kvarter 2. Byggaktören har för avsikt att arbeta med gröna parkeringstal enligt ambitiös nivå vilket ger en ytterligare rabatt på antalet p-platser. Totalt landar p-talet på 0,26 vilket medför 57 p-platser.

På bostadsgården i kvarter 2 placeras fyra bilpoolsplatser som markparkering i gårdens nordöstra hörn.



Två tillgängliga markparkeringar för rörelsehindrade finns lokaliserade utmed kvartersgatan (A och E). Tillgänglighet till övriga entréer löses genom parkeringsplatser för rörelsehindrade i parkeringsgaraget samt utmed Bjursättragatan (bild Bjerne arkitektkontor).

Totalt uppgår antalet parkeringsplatser för kvarter 1 och 2 till 108 stycken, varav 102 stycken i garage.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkering ska följa stadens riktlinjer för nyproduktion.

Kvarter 1

Antal cykelplatser är beräknat till 3 st/100kvm ljus BTA vilket genererar 333 cyklar. Två tredjedelar av dessa placeras inomhus i dubbelvåningscykelställ i bakkant på huset utmed tunnelbaneslätten och nås via huvudingången. Den övriga tredjedelen placeras lättillgängligt utomhus på gård och förgårdsmark med möjlighet att låsa fast ramen.

Kvarter 2

Antal cykelplatser är beräknat till 4,4 st/100kvm ljus BTA vilket genererar 469 cyklar. Inomhus i gatunivå placeras 276 stycken

platser samt från gården 34 stycken. Utomhus vid förgårdsmark intill entréerna placeras totalt 40 stycken platser, samt 119 stycken nåbara cykelplatser utomhus på gården.

Tillgänglighet

Kvarter 1

Höjdsättningen av gården möjliggör god tillgänglighet. Inga lutningar överstiger 1:20.

Kvarter 2

Innergården nås via trappor och hissar från gatu- och garagenivå samt via en direktanslutning från Bjursätragatan, i östra delarna av planområdet. Entréerna till studiölägenheterna i flerbostadshuset med stadsradhuskaraktär utmed kvartersgatan nås via kortare ramp. Föreslaget utegym och den sparade naturmarken har god tillgänglighet via kvartersgatan.

Teknisk försörjning

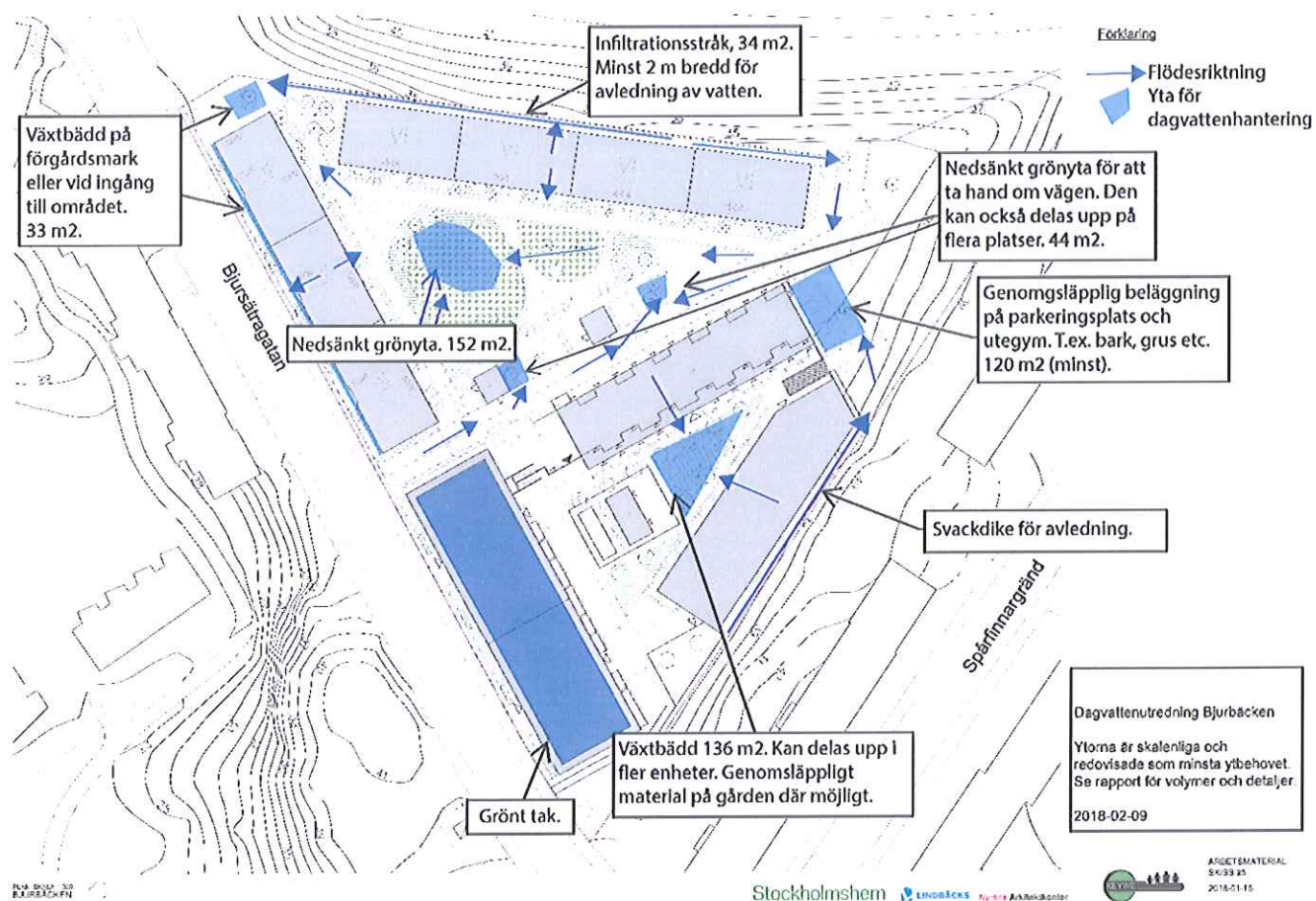
Inom planområdet finns idag flera ledningar som i och med planförslaget kommer behöva omlokaliseras. Den exakta placeringen av dessa är i och med samrådsförslaget inte beslutat. Staden, berörda ledningsägare och exploatörerna kommer under året arbeta för att nå en teknisk lösning. I detta samrådsförslag är ledningarna lokaliserade i u-område under kvartersgatan.

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet kommer ansluta till befintliga ledningsstråk. Avloppsledningar i området är av så kallat kombinerat system vilket betyder att dag- och spillvatten avleds i samma ledning till Henriksdals reningsverk.

Dagvatten

Exploateringen enligt planförslaget kommer att bidra till en ökad hårdgörandegrad av planområdet och därmed en ökad mängd genererat dagvatten. För att inte öka dagvattenflödet till de allmänna dagvattenledningarna krävs åtgärder för att hantera den ökade mängden dagvatten i både kvarter 1 och 2. WSP (2018) har beräknat mängden vatten och tagit fram åtgärdsförslag för att hantera detta enligt gällande krav. Dagvattenhanteringen inom planen regleras bland annat med angivna marknivåer för att samla större vattenmängder, särskilt vid skyfall, till en nedsänkt grönyta i bostadsgården inom kvarter 1.



Planerade åtgärder inom planområdet för att klara stadens krav om dagvattenhantering (bild WSP).

El/Tele

El- och telenät finns i gata och området planeras anslutas till elledningar i Bjursätravägen.

Energiförsörjning

Ett av stadens övergripande miljömål i miljöprogrammet förtydligar att en hållbar energianvändning ska vara högst 55kWh/m² och år med sikte på 45 kWh/m² och år. Kravet på energiförsörjning omfattar uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi. Fastigheterna planeras att försörjas med fjärrvärme vilket finns framdraget till fastigheten.

För att beakta miljömålet om hållbar energianvändning har takens utformning i planförslaget särskilt beaktats med avseende på möjligheten att installera tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning så som solceller och solfångare.

Avfallshantering

Hushållsavfallet hanteras genom nedkast till underjordiska kärl, bottentömmande behållare, med maskinell tömning. Kärlen

placeras inom 50 meter från bostadsentréer, utmed planområdets kvartersgata samt Bjursätragatan. Detaljplanen möjliggör nya miljöstugor för källsortering inom kvarter 1 och ett miljörum i kvarter 2. Tömning sker från kvartersgatan. Avfallshantering ska ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insattid. Konventionellt brandpostsystem finns idag längs Bjursätragatan men ska förtätas för att tillgodose gällande krav för att säkerställa tillräcklig tillgång på släckvatten till kvarteren. Vid behov av utrymning av boende med hjälp av räddningstjänstens fordon bedöms framkomlighet och uppställningsytor kunna klaras.

Kvarter 1

Den breda gångvägen för angöring på bostadsgården dubblar som räddningsväg för brandförsvarets stegbilar. Uppställningsplatser möjliggör säker utrymning från samtliga lägenheter i huset utmed tunnelbanans slänt samt för de enkelsidiga lägenheterna mot gård i huset utmed Bjursätragatan. Övriga lägenheter kan utrymmas genom uppställningsplats på Bjursätragatan.

Kvarter 2

Utrymning från lägenheterna i de två större bostadshusen utmed Bjursätragatan och slänten sker via Tr2-trapphus direkt ut i det fria. Det lägre flerbostadshuset intill kvartersgatan kan utrymmas från markplan och gården direkt till det fria. Det översta planet utryms via loftgång med trapphus i vardera änden av loftgången. Enligt *brandtekniskt utlåtande angående möjligheten för utrymning* (Brandkonsulten 2018) medför detta inga krav på att räddningstjänsten ska kunna nå lägenheterna med räddningstjänstens höjdfordon.

Räddningstjänstens insatsmöjlighet till parkeringsgaraget och flerbostadshusen säkerställs genom körbar väg hela vägen fram till byggnaderna. Uppställningsplatser finns utmed Bjursätragatan, kvartersgatan samt intill den norra änden av gårdshuset. Ambulans och färdtjänst kan angöra bostäderna via garaget.

Gestaltungsprinciper

Bostäder kvarter 1

Inriktningen för lamellhusen är att de trappas i olika höjdnivåer för att bättre ansluta till omgivande topografi och samtidigt bryts de långa byggnadsvolymer upp. Utmed Bjursätragatan trappas huset i tre olika höjdnivåer för att följsamt möta nivåskillnaden i gatan. Utmed tunnelbanans slänt trappas huset i fyra olika höjdnivåer. Det skapar en följsamhet mot den sluttande innergården och relaterar även i skala och höjd mot byggnaden utmed Bjursätragatan.

Gestaltungsprinciper för Stockholmshuset

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshuset. Gestaltungsprogrammet beskriver gemensamma utformningar samt kulörer för Stockholmshuset. Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshuset för att uppnå en kvalitativ gestaltung som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och passar in i sin omgivning. Dessa gestaltungsprinciper säkras med planbestämmelse (f5).

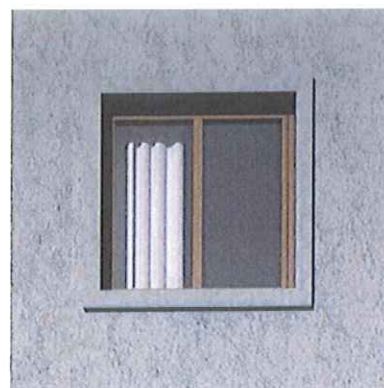
- Byggnad ska vara välformade avseende volym, form, proportioner och detaljsorg. Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i något mörkare kulör. Alternativt kan sockelvåningen bekläs helt eller delvis med tegel i kulör i likhet med fasad. Sockelvåningen ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar och markeras med en list av plåt.
- För byggnader som placeras mot gata ska huvudentré placeras mot gata. Entrépartier ska bestå av glas och ask eller ek.
- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad. Balkongplatta ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.
- Tak, fönster, rännor/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.



Sockelvåningen utförs i puts i samma kulör som fasad. Alternativt kan sockelvåningen helt eller delvis bekläs med tegel i kulör i likhet med fasad. Teglet muras på högkant. Entréparti utförs i ask eller ek samt med glas. Entrépartiet utförs något indraget och med skärmtak. Det kompletteras med identitetsbärande detaljer för Stockholmshuset såsom sittbänk, draghandtag och adresssiffra (bild Nyréns).



Sockelvåningen markeras med en plåtlist i samma kulör som övriga plårdetaljer. Bild White.



Balkongdörr- och fönsteromfattningar utförs i samma kulör som fasad. Omfattningarna utförs som upphöjd relief i puts som ger en skuggverkan på fasad. Bild Dinell Johansson.



Balkong med pinnräcke. Den kan även utföras med perforerad korrugerad plåt. Balkongplattan får en ursparning i framkant så att den upplevs nättare. Bild White.



Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar. Det skyddar fasaden och ger byggnaden ett lättare intryck. Referensbild Dinell Johansson

KULÖRKARTA

FÄRVSÄGER NS



BRUN
S500-Y500
S600-Y500
S700-Y500



GRÖN
S400-Y600
S500-Y200
S600-Y200



VIT
S100-Y200
S200-Y200
S300-Y200



ROSA
S200-Y500
S300-Y500
S400-Y500



SAND
S100-Y300
S300-Y300
S400-Y300



BEIGE
S200-Y200
S300-Y200
S400-Y200

SOCKEL



FÄRVSÄGER ALTERNATIV



BARRDRÖN
RAL 6020
FLÄT LINDAB



KAFFEBRUN
RAL 6019
FLÄT LINDAB



KOPPARSFÄRG
FLÄT LINDAB
FÖNSTER INTERPON
HASS 2725 SABLE



SILVERSFÄRG
RAL 9005
FLÄT LINDAB

Möjliga kulörer för plåtdetaljer enligt gestaltungsprogrammet. Varje huskropp eller trapphus ska endast ha en kulör på plåt-detaljerna. Möjliga kulörer för puts enligt gestaltungsprogrammet.

Bostäder kvarter 2

De två större byggnadsvolymer, mot Bjursätragatan och mot slätten, anpassas i höjd till omgivande bebyggelse. Husen i kvarter 2 utformas som lameller och orienteras utmed gator samt anpassat efter terrängen i likhet med Rågsveds nuvarande bebyggelse och Stockholmshuset i kvarter 1. Byggnadernas uttryck och placering skapar även en ny karaktär i stadsdelen. Byggnadernas fasader får en tydlig horisontell delning – sockel och fasad. Varje byggnadsvolym ska utformas med varierande fasadmaterial enligt principen nedan.



Gestaltningen av de två större husens fasader föreslås grundas i ett symmetriskt rutnät av stora glaspartier med moderna franska balkonger eller utkragande balkonger. De större fönsterpartierna syftar även till att skapa en offentlig karaktär och ökade trygghet i gaturummet. För att åstadkomma detta anger planbestämmelse (v1) att lokaler för centrumändamål ska utformas med entré och fönsterpartier huvudsakligen av glas som är minst 2 meter höga mot gata och kvartersgata. Lokaler för centrumändamål i sockelvåningen ska vara uppglasad till 70 % per längd mot gata samt uppglasad till 60 % per längd mot kvartersgata. För att åstadkomma större fönsterpartier i bottenvåning mot gata anger planbestämmelse (v2) att bostäder i bottenvåning mot gata ska minst vara uppglasad till 40 % av arean.

Bostadsgårdar

Plankartan reglerar var komplementbyggnader inom kvarter 1 får uppföras. Däri bestäms även vad deras kvadratmeterarea och totala byggnadshöjd får uppgå till. Som kompensationsåtgärd för förlorade ekologiska föreslås komplementbyggnaderna förses med vegetationstak.

Bostadsgården inom kvarter 2 som ligger ovanpå parkeringsgaraget ska i huvudsak ansluta till samma nivåer som slänten i planområdets östliga delar har samt den höjd planerade bostadsentréer har. Detta regleras med angivna plushöjder. Därutöver får växt- och jordbäddar anordnas för att möjliggöra en grön gård.

Konsekvenser

Behovsbedömning

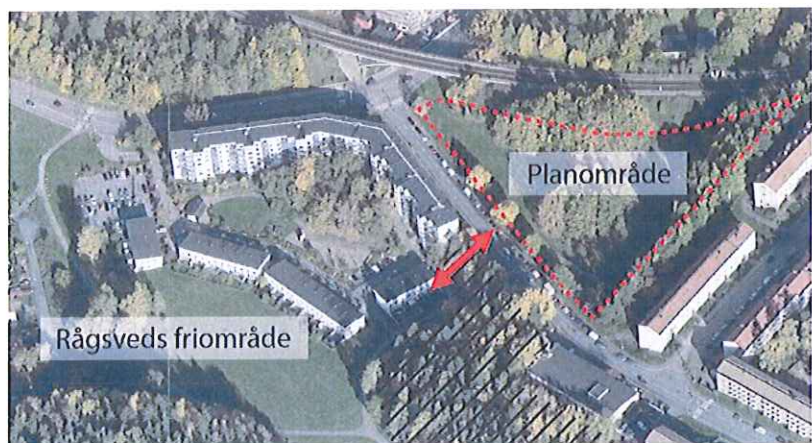
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

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.

Rekreation

Planförslaget medför att närboendes möjlighet att använda den befintliga parken försvinner. Grönytan kommer att exploateras och privatiseras i sin helhet. Sammantaget bedöms behovet av bostäder väga tyngre än de rekreationskvaliteter som finns inom området då samma kvaliteter återfinns i närliggande Rågsveds friområde. Friområdet är dock avgränsat genom topografiskt svårtillgänglig och brant terräng. För att tillgängliggöra friområdet och kompensera boende och brukare i närområdet för förlusten av parken kommer staden anlägga en ny trappa mellan Bjursätragatan och Rågsveds friområde i höjd med parken.



Svart skrafferat område mellan planområdet och Rågsveds friområde utgör ett brantare bergsparti utan gångförbindelse. Som kompensationsåtgärd kommer en ny trappa att anläggas i läget för den röda pilen i bilden ovan.

Naturmiljö

Större delen av naturvärdena inom planområdet ianspråkats av den planerade bebyggelsen. Undantaget är naturmarken i planområdets nordöstra del och ett fåtal ekar. Den *ekologiska konsekvensbedömning* (Calluna 2017) som genomförts visar att påverkan på naturvärdesobjektet, främst ädellöv och ekar, är betydande då nästan hela ytan, och i synnerhet de mer värdefulla södra delarna. Det föreligger även måttlig påverkan på spridningsmöjligheterna genom området för arter knutna till ädellöv och ek, samt marginell påverkan på habitatnätverket för barrskogsmesar.

För att minska negativa konsekvenser på naturvärdena har en naturvärdesanalys med förslag till ekologiska kompensationsåtgärder tagits fram (Calluna 2017). Då behovet av nya bostäder anses väga tyngre än naturvärdena på platsen kommer inte utformningen av husen att ändras utan istället föreslås naturvärdena kompenseras. De förlorade värdena kopplade till ek kommer främst att kompenseras utanför planområdet, inom Rågsveds friområde. Inom planområdet kan vissa åtgärder göras till exempel att några av de nedtagna ekstammarna läggs på lämplig plats. För övriga naturvärden som påverkas kompenseras de genom gröna tak på delar av den föreslagna bebyggelsen, uppsättning av holkar och bon för fåglar och insekter, samt val av växter på gårdarna som gynnar den biologiska mångfalden. Till granskningsskedet kommer staden att utreda vilka kompensationsåtgärder som ska genomföras.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Tyresån-Norråns avrinningsområde men vattnet avleds via en dagvattenledning till Magelungen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

I *dagvattenutredning Bjurbäcken* (WSP 2018) redogörs för markanvändningskartering samt flödes- och föroreningsberäkningar baserat på markanvändningen före och efter den tänkta exploateringen visar att dagvattenflödet från tomtmarken ökar om inga åtgärder vidtas. WSP har utarbetat flera åtgärder för att hantera detta i planen. Åtgärderna är i enlighet med de typlösningar som Stockholms stad har tagit fram i sin vägledning för att klara miljö kvalitetskraven i Stockholms recipienter. Enligt schablonberäkningar av de föreslagna åtgärderna kommer mängden fosfor (ca 0,1 kg/år), bly, zink och suspenderat material hanteras och minska jämfört med nuläget. Dock ökar mängden kväve (ca 2 kg/år) samt mängden koppar,

kadmium, krom, nickel och kvicksilver. Anledningen är att mängderna från den befintliga marken är mycket låga. De ökade utsläppen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen i Magelungen, eftersom mängden fosfor minskar vilket är positivt både för statusen för näringsämnen men också för de biologiska parametrarna. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Med föreslagna dagvattenlösningar ökar inte heller flödet för upp till 20-årsregn inklusive kompensation för klimatförändringar.

Landskapsbild/ stadsbild

Påverkan på stadsbilden består främst i en omvandling av nulägets park- och naturmarkskaraktär till kvartersbebyggelse. Bebyggelsen kommer bidra till skapandet av ett tydligt gaturum av Bjursätragatan. Den föreslagna bebyggelsen kommer att betona platsens omdaning och skapa en stadskaraktär. Förslaget verkar således visuellt genom direktverkan där bebyggelsen i gaturummet utgör en ny front mot stadsdelens entré och att en sammanhängande stadsmässighet utmed Bjursätragatan tillskapas.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Enligt Stadsmuseet har området vissa agrarhistoriska spår i form av en äldre brynzon av träd. I planförslaget sparas vegetationen i det nordöstra hörnet av planområdet och det mesta av den historiska brynzonen kommer att försvinna.

Bebyggelsen inom kvarter 1 relaterar tydligt till områdets ursprungliga typologi och uttryck med smala lamellhus i jordnära färger. Skalan på tillkommande bebyggelse i båda kvarteren blir något större än omgivande bebyggelse då de nya husen blir både högre och delvis bredare. Upplevelsen av bebyggelsens höjd lindras dock något i relation till omgivningen då planområdet ligger relativt lågt i terrängen. Planförslaget bildar en tydlig årsring i stadsdelen då detaljer och fasadmateriäl kommer avvika från omgivande karaktär. Den föreslagna bebyggelsen får även konsekvenser för befintliga byggnadstypologier då det nya förslaget har ett tydligare förhållningssätt till gatan med syfte att skapa ett mer levande och stadligt gaturum.

Störningar och risker

Bygg- och genomförandeskede

Byggarbete kommer ske i nära anslutning till befintliga bostäder, vilket innebär risk för störningar. För att minimera störningar och klagomål samt eventuella olägenheter är det av stor vikt att

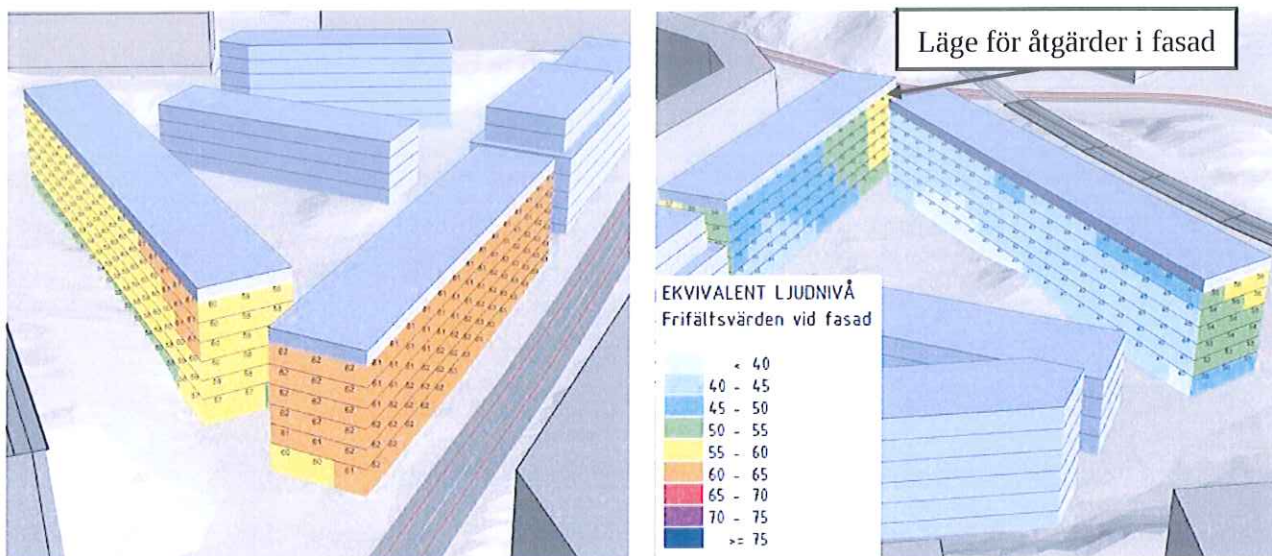
byggaktörerna informerar närboende om kommande arbeten samt planerar för en optimerad bygglogistik.

Risk

PM Risk ny bostadsbebyggelse vid Bjursätragatan i Rågsved (Brandskyddslaget 2018) visar att den riskkälla som identifierats i planområdets närhet är tunnelbanans gröna linje. Tunnelbanan utgör främst en risk genom att ett tåg kan spåra ur eller börja brinna. Den övergripande bedömningen är att närheten till tunnelbanans gröna linje innebär ett mycket begränsat bidrag till risknivån inom aktuellt planområde. Bidraget bedöms inte vara så stort att säkerhetshöjande åtgärder är nödvändiga. Bebyggelse på platsen anses därför kunna uppföras enligt planförslaget.

Buller

För kvarter 1 har trafikbullerutredning (Tyréns 2018) tagits fram. Beräkningarna visar på ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA samt höga maximala ljudnivåer vid stora delar av fasaderna för flerbostadshusen närmast tunnelbanespåret och Bjursätragatan. Husen bedöms dock kunna utformas så att lägenheterna får minst hälften av bostadsrummen mot en den ljuddämpade inngården, varpå riktvärdet innehålls.

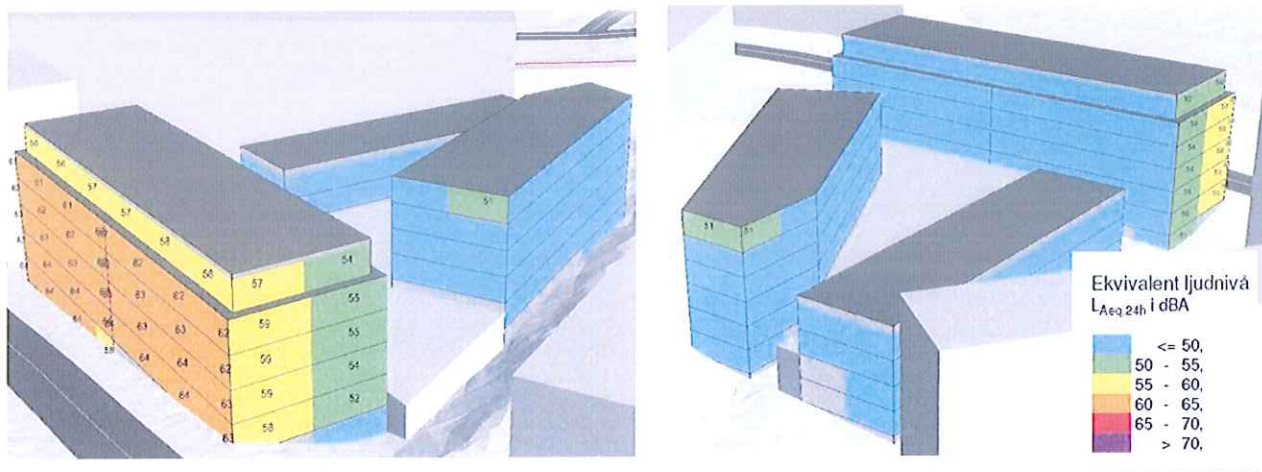


För byggnaden mot Bjursätragatan fordras dock bullerskyddsåtgärder på delar av fasaden mot gårdssidan. Åtgärden innebär att två balkonger närmast spåret förses med ljudtät inglasning.

En gemensam uteplats kan anordnas på innergården där riktvärdet enligt trafikbullerförordningen beräknas innehållas, dvs. 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Tunnelbanespåret går i en kurva förbi planområdet vilket innebär att det finns risk för kurvskrik inom kvarter 1. Ljudnivåmätare registrerade totalt 12 passager där resultatet av dessa var att inget kurvskrik uppkom (Tyréns 2017). Ökade trafikmängder och förslitningar på spår och hjul kan förändra förutsättningarna. Bedömningen är att fasadisolering dimensioneras utifrån beräknade nivåer och att eventuella kurvskrik kan hanteras av SL genom underhållsåtgärder.

En trafikbullerutredning (Realistic Form Noise AB 2018) har tagits fram för kvarter 2. Ekvivalent ljudnivå på fasad mot den trafikerade Bjursätragatan är som högst 64 dBA vilket medför att det är möjligt att bygga enkelsidiga bostadslägenheter som är mindre än 35 m². Övriga fasader erhåller en lägre ekvivalent ljudnivå.



På baksidan av kvarterets fasader så är den maximala ljudnivån lägre än 70 dBA vilket innebär att ljudkrav för maximal ljudnivå på den tysta sidan innehålls. På fastighetens gård är den ekvivalenta ljudnivån lägre än 50 dBA och den maximala ljudnivån lägre än 70 dBA vilket innebär att en gemensam uteplats kan anläggas på innergården utan några speciella åtgärder.

Vibrationer och stomljud

Då tillkommande bostäder ligger ca 20 meter från befintlig tunnelbana har en stomljud- och vibrationsrapport (Tyréns 2017) genomförts för byggnaden närmast tunnelbanan. Rapporten visar att under förutsättning att byggnaden närmast tunnelbanan

grundläggs med passande konstruktioner och rekommenderade åtgärder kan maximala stomljudsnivåer samt riktlinjer för vibrationer klaras med god marginal. En planbestämmelse (b1) reglerar att bostadshuset närmast tunnelbanan ska uppföras så att gällande riktvärde för markvibrationer inte överskrids.

Översvämningsrisker

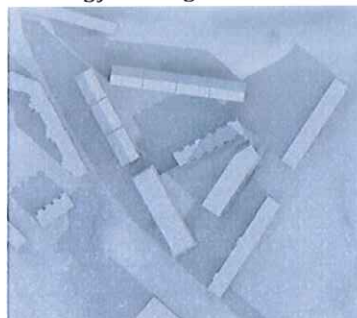
Enligt skyfallskarteringen som presenteras i *dagvattenutredning Bjurbäcken* (WSP 2018) kan planerad bebyggelse hantera skyfall (100-årsregn) utan allvarliga konsekvenser eller skador på byggnader eller risk för människors liv. Centralt för hanteringen av skyfall är att skapa flödesvägar genom området där vattnet kan rinna och tillfälligt översvämma. En mer detaljerad analys behövs i kvarter 2 – i slänten mot Spårfinnargränd för att minska risken för vatten från uppströms område.

Skyfallsanalysen visar även på ett att det befintliga området kv. Bäverdalen som redan idag har risk för översvämmning vid 100-årsregn får lite mer vatten (ca 10 cm mer vatten i några områden).

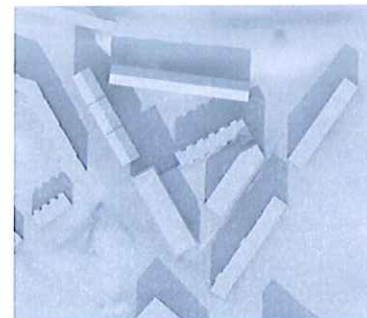
Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier har utförts för vårdagjämning den 20 mars, sommarsolstånd den 21 juni för att visualisera vilka skuggeffekter som planförslaget antas kunna medföra.

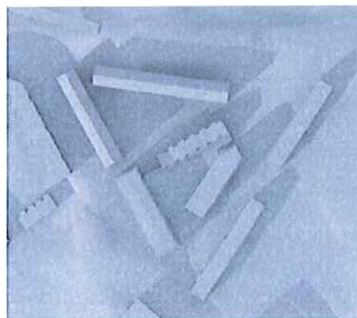
Vårdagjämning



20/3 kl 09:00

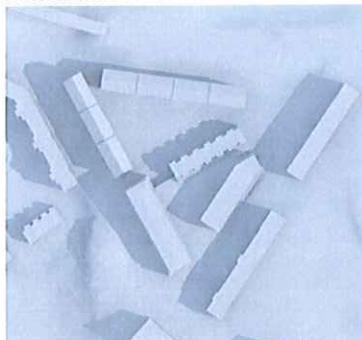


20/3 kl 12:00

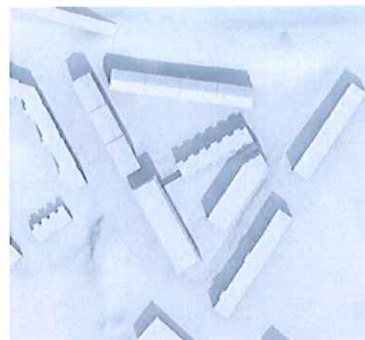


20/3 kl 15:00

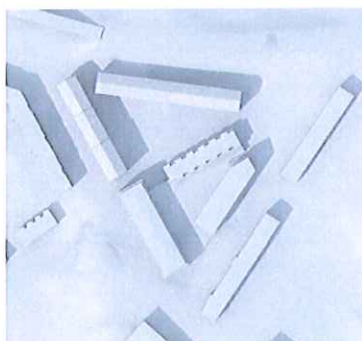
Sommarsolstånd



20/6 kl 09:00



10/6 kl 12:00



20/6 kl 15:00



20/6 kl 18:00

De nya bostadskvarteren placeras intill befintlig bebyggelse vilket medför att de befintliga bostadshusen i öster delvis får skuggeffekter på fasader och balkonger under sommarsolståndet kl 18:00 samt vårdagsjämning kl 15:00.

Vegetation såsom träd har inte tagits med i beräkningarna av ljusförhållanden. Detta kan ha en påverkan på mängden ljusinsläpp på befintlig och tillkommande bebyggelse och de skuggeffekter som skapas. Detta bör även tas i åtanke vid utformning och plantering av gårdar.

Social hållbarhet och barnkonsekvenser

Projektet har valt att tillföra de generella kvaliteter och mål som pekas ut i genomförd SVA i syfte att nå en tryggare, tätare och mer levande stad. På detta sätt vill projektet synliggöra konsekvenserna för både barn och unga, män och kvinnor i relation till de identifierade målen.

Mål 1, fritidsaktiviteter och målpunkter för alla: Planförslaget bedöms sammantaget ge positiva konsekvenser, särskilt för barn och unga boendes i de nya kvarteren, då det erbjuder en skyddad bostadsgård i direkt anslutning till bostäder och sparad

naturmark. Till det negativa hör att parken som idag används för solbad, spontanidrott och förskoleverksamhet omvandlas till privat gårdsmiljö. Vissa förskolor kan således få ett mindre urval av målpunkter för utflykter samt längre sträckor till dessa. En kompensation för detta är en ny trappa som anläggs mellan Bjursätragatan och Rågsveds friområde med syfte att tillgängliggöra friområdet.

Mål 2, trygghet: Förslaget bedöms skapa trygga bostadsgårdar och markant öka tryggheten i det angränsande gaturummet med dess tydliga förhållningssätt till gatan.

Mål 3, platskänsla och stolthet: Förslaget bedöms bidra till platskänsla och stolthet då aspekter som trygghet och en levande närmiljö stärks. Utöver detta bedöms projektet bidra till en tydlig ny arkitektonisk årsring som verkar identitetsskapande för i synnerhet östra Rågsved.

Mål 4, jämställdhetsperspektiv: Genom att förvandla en otrygg gata kvällstid till ett levande gaturum ges större möjlighet för tjejer och kvinnor att fritt röra sig i området även efter skymning. Gårdens funktioner samt nära tillgång till naturlek främjar och stödjer jämställda aktiviteter och lek. För de boende är byggaktörernas satsning på cykel samt tillgång till utegym och odlingsmöjligheter ytterligare exempel som kan bidra till ökad jämställdhet.

Mål 5, Kopplingar och barriärer: Berörd sträcka av Bjursätragatan är en viktig del av det totala nätet av kopplingar inom området. Det är också stadens målsättning att bidra till ökad stadsmässighet utmed Bjursätragatan. Genom projektet skapas ett tydligt gaturum som genom sin trygghet och förhållningssätt stärker området i stort. Med trygghet och tydlighet ökar möjligheten att röra sig genom området och skapandet av en bättre integration.

Tidplan

Samråd	27 Mars – 8 Maj 2018
Granskning	Q3 2018
Antagande	Q4 2018

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansvaret för genomförande av planen vilar på stadens förvaltningar samt exploatörerna.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för uppförande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

Fastighetsrättsliga frågor hanteras av lantmäterimyndigheten.

Exploateringskontoret genom exploateringsnämnden ansvarar för genomförandet av åtgärder på allmän platsmark, upprättande av nödvändiga avtal samt bekostar flytt av ledningar.

Exploatörerna AB Stockholmshem samt Keywe svarar för genomförandet av projektet samt utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark samt anslutningar till omgivande allmän platsmark och gata.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän gata och för allmän platsmark.

Stockholm Vatten är huvudman för vatten- och avloppssystem.

Fortum Distribution är huvudman för el och Fortum Värme är

huvudman för fjärrvärme. Telia är huvudman för teleledningar.

Avtal

Följande avtal behövs för detaljplaneförslagets antagande och genomförande:

- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan exploateringsnämnden och AB Stockholmshem.
- Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och Keywe AB.
- Flytt av ledningar tecknas erforderliga avtal mellan exploateringsnämnden och berörda ledningsägare.

Verkan på befintliga detaljplaner

Inga befintliga detaljplaner berörs av planförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Älvsjö 1:1 och ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

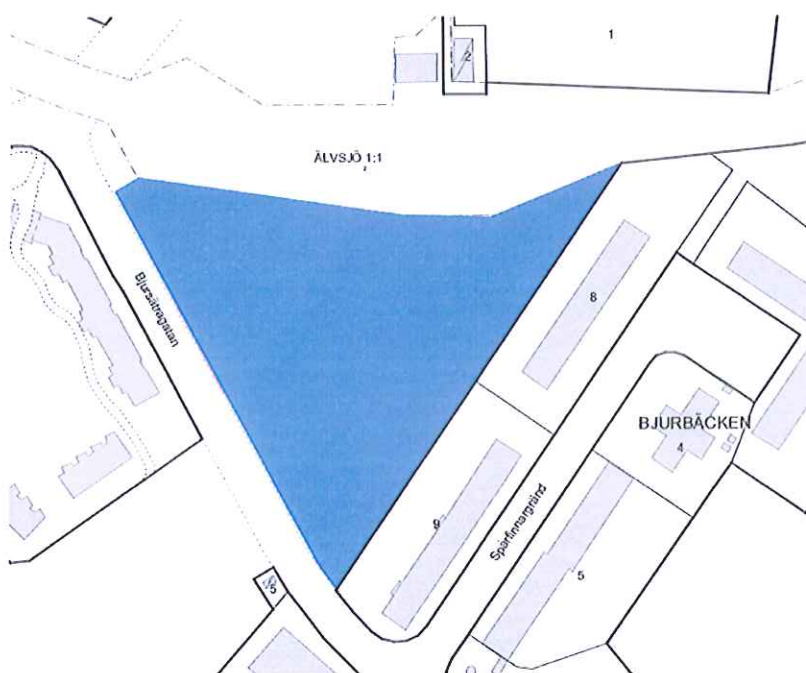
Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detaljplanen möjliggör markanvändning för bostäder, parkering samt centrumverksamhet (B, P1 och C1 på

plankartan. Markreservat finns för underjordiska ledningar och gemensamhetsanläggning. Detaljplanen möjliggör även markanvändning för gata inom allmän platsmark.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genom avstyckning från fastigheten Älvsjö 1:1 kan ett antal nya fastigheter bildas för bostadsändamål. En fastighet kan bildas, genom tredimensionell fastighetsbildning, för centrumändamål. En fastighet för garage kan också bildas genom tredimensionell fastighetsbildning.

Genomförd fastighetsbildning krävs för att bygglov ska beviljas. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen på fastighetsägarens initiativ.



Område som styckas av från Älvsjö 1:1

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter, servitut
Behov av rättigheter och gemensamhetsanläggningar prövas i samband med fastighetsbildningen i en lantmäteriförrättning. För planens genomförande krävs rätten till nyttjande av parkeringsplatser. Detta kan ske genom inrättande av gemensamhetsanläggning eller så kan möjligheten till parkeringsplatser säkerställas genom servitut.

För planens genomförande krävs även att gemensamhetsanläggning inrättas för kvartersgatan för berörda fastigheter.

Rätten till allmänna underjordiska ledningar säkerställs genom ledningsrätt eller avtalsservitut (u-område på plankartan).

Ekonomiska frågor

Exploatörerna bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Exploatörerna bekostar utbyggnad inom kvartersmark. Staden bekostar utbyggnad och ombyggnad på allmän platsmark samt nödvändig flytt av ledningar.

Vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele m.m
Staden bekostar nödvändig ledningsflytt av el, tele, VA-ledningar samt förtätning av brandpostnätet på allmän platsmark.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Staden upplåter mark med tomträtt enligt kommunfullmäktiges avgäldstaxa till AB Stockholmshem för bostäderna som upplåts med hyresrätt.

Keywe AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäderna som upplåts med bostadsrätt.

Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ansöker om all fastighetsbildning och står för förrättningskostnader gällande mark för hyresrätter. Gällande mark för bostadsrätter står Keywe AB för förrättningskostnaderna.

Kostnader för grönkompensationsåtgärder

Staden bekostar de eventuella åtgärder som blir aktuella för att kompensera förlust av naturvärden eller ekologiska värden. Den exakta omfattningen av grönkompensationen återstår att utreda men förslag på lämpliga åtgärder är utplacering av nedtagna ekar, utplacering av mulmholkar, friställande av ekar samt plantering. Området som bebyggs har även rekreativa värden som kompenseras genom att staden anlägger en ny gångförbindelse mellan Bjursätragatan och Rågsveds friområde så att det rekreativsområdet blir mer tillgängligt.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp, El/Tele, Fjärrvärme
Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns framdragna i anslutning till samt inom planområdet. Dessa behöver flyttas för att möjliggöra för ny bebyggelse och detta utreds vidare i samråd mellan byggaktörerna och ledningsägarna fram till granskning.

Enligt Stockholms brandförsvaret bedöms att avståndet till befintliga brandposter blir för stort varför brandpostnätet behöver förtätas för att leva upp till befintliga regelverk. Ansvarig för brandposter i allmänna gator är staden genom Stockholm Vatten och avfall.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas eller fördröjas på kvarteretsmark. Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten. Byggaktörerna får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Geoteknik

AB Stockholmshem ansvarar för att genomföra erforderliga geotekniska undersökningar. En särskild undersökning ska utföras för att fastställa att byggnationen kan genomföras med hänsyn till SL:s banvall.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

