

Handläggare
Marija Pavlovic Traneving
08-508 868 91**Till**
Exploateringsnämnden
2026-08-27

Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträttsupplåtelse, för bostäder, centrumverksamhet, förskola samt kyrkoverksamhet inom Västra Hagsätra.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Hagsätra 1:2 och del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Sveafastigheter Bostad Hagsätra Junior AB med en preliminär köpeskilling om cirka 62 miljoner kronor enligt bilaga 1.
2. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträtt inom fastigheterna Långskysten 5-9 till Ikano Bostad Hagsätra AB enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträtt inom fastigheten Höstsådden 1 och Råskysten 1 till Ikano Bostad Hagsätra AB enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträtt inom fastigheten Fjäderlåset 1 till Fastighets AB Fjäderlåset och Ikano Bostad Hagsätra AB enligt förslag i utlåtandet.
5. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträtt inom fastigheten Älvsjö 1:1 till Sveafastigheter Bostad Hagsätra AB enligt förslag i utlåtandet.
6. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträtt inom fastigheten Hässjan 1 och del

av fastigheten Älvsjö 1:1 till Etiopiska Ortodoxa Tewahdo Kyrka Ärkestift I Sverige enligt förslag i utlåtandet.

7. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträtt inom fastigheten Älvsjö 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB enligt förslag i utlåtandet.

Jonas Claesson
Tf biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Kristian Ekbom
Enhetschef

Sammanfattning

Detta ärende gäller överenskommelse om exploatering knutna till genomförande av det reviderade detaljplaneförslaget framtaget för Västra Hagsätra.

Uppdraget om Fokus Hagsätra Rågsved påbörjades hösten 2016 med en områdesplanering för minst 3000 bostäder, i enlighet med översiktsplanen och uppdrag i budget. Stadsutvecklingen har särskilt fokus på social hållbarhet. Detaljplaneförslaget för Västra Hagsätra utgör större delen av den första etappen i Fokus Hagsätra Rågsved. Tidigare detaljplaneförslag och genomförandebeslut för projekt Västra Hagsätra antogs 2023-12-11 i kommunfullmäktige. Detaljplanen överklagades av Naturskyddsföreningen och upphävdes i mark- och miljödomstolen 2024-10-08.

Ett reviderat planförslag har arbetats fram för Västra Hagsätra som nu omfattar cirka 330 bostäder, utveckling av Hagsätra centrum, ny förskola om sju avdelningar samt ny kyrkobyggnad.

Det tidigare detaljplaneförslaget omfattade 470 bostäder, skillnaden på 140 lägenheter är kopplat till att delar av planområdet har brutits ut till egen detaljplan i enlighet med det reviderade planförslaget. 2026-02-11 delades formellt tidigare detaljplaneförslag upp i två detaljplaner.

Projektets utgifter och lönsamhet har påverkats av det reviderade planförslaget, till exempel genom utebliven intäkt för ökad tomträttsavgäld från det utbrutna planområdet. Utgifterna har ökat från genomförandebeslutets 172,8 miljoner kronor till nuläget 174,1 miljoner kronor. Projektets lönsamhet har försämrats från -38 miljoner kronor till -41,6 miljoner kronor. Projektets utgifter och lönsamhet har påverkats av det reviderade planförslaget men ryms inom fattat genomförandebeslut.

Västra Hagsätra ingår i koncernprojektet för Fokus Hagsätra Rågsved som består av flera separata projekt. Helheten för Fokus Hagsätra Rågsved visar vid tidpunkt för detta beslut på ett nettonuvärde i balans.

Projektet bidrar till stadsutvecklingen i fokus Hagsätra Rågsved med ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge. Bebyggelsestillskotten är planerade med särskilt fokus på att öka trivseln och säkerheten i området och bidra till ökad social hållbarhet. Hagsätra centrum har i medborgardialoger blivit utpekat som ett lokalt viktigt centrum i området. Centrumet upplevs också som otryggt, vilket projektet motverkar genom olika trygghetssatsningar.

I samband med genomförandet förstärks och utvecklas befintligt parkstråk i området för att möta det ökade behovet av rekreativsmöjligheter i samband med tillkommande bostäder. Då stora delar av parkområdet anses vara bullerstört från Huddingevägen omvandlas del av en befintlig parkeringsyta inom Rågskylan 1 till park vilket bidrar till en vilsam mötesplats i Hagdalens parkområde tillskapas. Detta skapar sociala värden som också kommer befintliga boenden till gagn.

Inför tecknande av överenskommelse om exploatering har kontoret genomfört ekonomisk byggaktörskontroll på berörda parter. För kyrkan har granskningen belyst risker kopplat till finansieringen av projektet. Riskerna och hur dessa hanteras är beskrivna i utlåtandet.

Kontoret föreslår att beslut om att ingå samtliga överenskommelser om exploatering inom Västra Hagsätra fattas. Hagsätra centrum är en avgörande plats för hela området, och en positiv utveckling på platsen bidrar till att stärka hela Hagsätra.

Bakgrund till överenskommelsen

I enlighet med uppdrag i stadens budget påbörjades hösten 2016 områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved. Stadsdelarna har utretts för nybyggnation om minst 3000 bostäder och är utpekade för en stadsutveckling med särskilt fokus på social hållbarhet, Fokus Hagsätra Rågsved. Västra Hagsätra ingår i första etappen av Fokus Hagsätra Rågsved.



Figur 1. Fokus Hagsätra Rågsved projektöversiktskarta

Detaljplaneförslaget och genomförandebeslutet för projektet Västra Hagsätra antogs 2023-12-11 i kommunfullmäktige. Västra Hagsätra omfattade då cirka 470 bostäder, utveckling av Hagsätra centrum, ny förskola om sju avdelningar samt ny kyrkobyggnad för Etiopiska Ortodoxa Tewahdo Kyrka Ärkestift I, nedan kallad Etiopiska kyrkan. Detaljplanen överklagades av Naturskyddsföreningen och upphävdes i mark- och miljödomstolen 2024-10-08. I samband med att detaljplanen upphävdes föll även tidigare ingångna överenskommelser med berörda parter. För att kontoret ska kunna teckna överenskommelser om exploatering, behöver nämnden besluta om dessa, då aktuella markanvisningar saknas.

Ett reviderat planförslag har arbetats fram för Västra Hagsätra, där synpunkterna som föranlett detaljplanens tidigare överklagan har arbetats in. Det är framförallt förtydligande kring de ekologiska värdena samt beslutet om betydande miljöpåverkan som lagts in i planhandlingarna.

Under arbetet med det reviderade planförslaget har följande ändrats;

- Bebyggelse längs med Huddingevägen har brutits ut till egen detaljplan, totalt en minskning med 140 lägenheter
- Befintlig byggnad med lokaler söder om Hagsätra torg föreslås bevaras
- Förtydligande av bedömning av betydande miljöpåverkan har införts
- Beslut om betydande miljöpåverkan har fattats
- Kyrkans gestaltning har justerats

2026-02-11 delades formellt tidigare detaljplaneförslag upp till två detaljplaner, det utbrutna planområdet på 140 lägenheter och ett mobilitetshus längs Huddingevägen, kommer arbetas vidare med separerat och har således en egen tidplan. Det uppdaterade detaljplaneförslaget för Västra Hagsätra omfattar cirka 330 bostäder, utveckling av Hagsätra centrum, ny förskola om sju avdelningar samt ny kyrkobyggnad.

Tidigare beslut

- 2012-11-22 Beslut om markanvisning i exploateringsnämnden till Etiopiska Ortodoxa Tewahdo Kyrka Ärkestift I Sverige inom fastigheten Hässjan 1 samt del av fastigheten Älvsjö 1:1 för utbyggnad av kyrkobyggnad. I ett senare planskede framkom att platsen är en lokal lågpunkt varför översvämningsriskerna vid skyfall var för stora och planen inte genomförbar.
- 2016-11-10 Utredningsbeslut i exploateringsnämnden för områdesplanering för Hagsätra och Rågsved. Nämnden gav kontoret i uppdrag att utreda förutsättningar för 3000 nya bostäder med tillhörande service och verksamhet i stadsdelarna Hagsätra och Rågsved. Beslutet omfattar utredningsutgifter upp till 12 miljoner kronor.
- 2017-12-07 Inriktningsbeslut i exploateringsnämnden för delar av västra Hagsätra i samband med markanvisning

till Ikano om 250-310 lägenheter. Inriktningsbeslutet omfattade 26,4 miljoner kronor med utredningar upp till 4 miljoner kronor.

- 2018-08-23 Reviderat inriktningsbeslut i exploateringsnämnden i samband med kompletterande markanvisningar för ny kyrkobyggnad till Etiopiska kyrkan, för ny förskola till SISAB och för bostäder och centrumomvandling till Ikano Bostadsutveckling AB och Ikano Bostad Hagsätra AB.
- 2018-08-29 Beslut om start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden för detaljplan Västra Hagsätra.
- 2018-11-15 Beslut om markanvisning i exploateringsnämnden till Sveafastigheter Bostad AB inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 med direktanvisning efter jämförelseförfarande.
- 2019-03-07 Beslut om markanvisning i exploateringsnämnden till PEAB Bostad AB inom aktuellt markområde. PEAB valde 2020-03-11 att återlämna markanvisningen.
- 2019-11-14 Reviderat utredningsbeslut för Fokus Hagsätra Rågsved. Nämnden gav kontoret i uppdrag att fortsätta arbetet med områdesplaneringen inom stadsdelarna för att starta upp kommande etapper samt att utreda förutsättningar utifrån tillkomna budgetmål, såsom arbetsplatser och kulturliv. Beslutet omfattar utredningsutgifter upp till 25 miljoner kronor.
- 2020-04-23 beslut om markanvisning till Sveafastigheter Bostad AB på tomt tidigare anvisad till PEAB samt kompletterande markanvisning till Ikano inom befintlig tomträtt.
- 2023-06-08 godkänner exploateringsnämnden beslut om genomförande och överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträttsupplåtelse för bostäder, centrumändamål och kyrkoverksamhet inom Västra Hagsätra och kommunfullmäktige godkänner ärendet 2023-12-11. Detaljplanen överklagades av

Naturskyddsföreningen och upphävdes i mark- och miljödomstolen 2024-10-08.

- 2026-02-11 beslut om uppdelning av detaljplaneförslaget taget av Stadsbyggnadskontoret.

Överenskommelse om exploatering

Sju separata överenskommelser om exploatering har utarbetats för genomförandet av Västra Hagsätra och föreslås för beslut i detta ärende. Ett gäller för överlåtelse av mark till Sveafastigheter Bostad Hagsätra Junior AB för uppförande av bostäder. Fem gäller överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse för bostäder samt förskola. En överenskommelse avser exploatering för Etiopiska kyrkan.

Under planprocessen har samtliga ingående aktörer i detaljplanen, inklusive kontoret, tagit fram projektmål enligt stadens Socialt värdeskapande analysmodell (SVA).

Projektmålen är konkreta åtgärder som respektive part förbinder sig att genomföra och som möter de övergripande effektmålen för socialt värdeskapande som tagits fram för hela detaljplanen.

Projektmålen biläggs respektive överenskommelse om exploatering och finns bilagt beslutet.

Inledning till kvarteren

Under detta avsnitt redogörs för de olika kvarterens respektive överenskommelse om exploatering och dess huvudsakliga innehåll. Nedan visas en illustration med numrering över kvarteren inom Västra Hagsätra.



Figur 2. Projektområdet för Västra Hagsätra markerat med svart streckad begränsningslinje. I orange markeras platser för överenskommelser om exploatering som är aktuella i detta beslut. Respektive plats beskrivs nedan enligt numrering.

Den största förändringen i avtalen gäller bortfallet på ca 140 lägenheter längst med Huddingevägen. Dessa bryts ut till egen detaljplan. Följande fastigheter utgår att omfattas av avtalet för kvarter 4 jämfört med tidigare förslag till beslut; Långskylan 4, Rågrian 1, Rågröken 1, Stubbneken 1 samt Ärtakern 1.

Kvarter 1 - Överlåtelse av mark för cirka 100 bostäder

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 samt Hagsätra 1:2 till Sveafastigheter Bostad Hagsätra Junior AB. Sveafastigheter AB ställer säkerhet i form av borgensförbindelse.

Kvarter 1 omfattade cirka 70 bostäder som bolaget initialt upplåter med hyresrätt, men som på sikt ska upplåtas med bostadsrätt. Under planprocessen har bebyggelseförslaget utvecklats och rymmer nu cirka 100 lägenheter, motsvarande cirka 85 ekvivalenta lägenheter. Inför upplåtelse informeras sökande (framtida hyresgäster) att projektet avses ombildas, och var tredje år möjliggörs för en ombildning till bostadsrätt, tills en bostadsrättsförening bildats. Boende i området prioriteras bland sökande. Priset för byggrätterna sattes till 7000 kr/kvm ljus BTA med värdetidpunkt november 2018. Det indexerade priset för byggrätterna är 7408 kr/kvm satt i värdetidpunkten november

2025. Stor andel av lägenheterna utgörs av 3 rok eller mer, minst 1/3 blir 4 rok eller mer.

Parkering ska ske i garage. Bolaget står för alla exploateringsutgifter inklusive återställandet av allmän plats som är nödvändigt för genomförandet. Bolaget tar fram konstverk tillsammans med ljuskonstnär och lokal referensgrupp för att lysa upp platsen under angränsande tunnelbanebron, vilket anses bidra till en tryggare passage. Detta sker i samråd med staden.

Offentligt återbrukshus på gårdsmark tillförs inom kvarteret under byggtiden och som ett långsiktigt tillskott i området. Här uppmuntras såväl byten av gamla saker samt hållbarhetstänk och samhörighet bland de boende i Hagsätra.

I anslutning till den nya fastigheten går tunnelbanan på bro. Ett servitutsavtal har tecknats mellan staden och trafikförvaltningen som medger trafikförvaltningen rätt att nyttja mark för att drifva sin anläggning. Servitutsavtalet skrivs in i fastigheten och följer på så sätt med vid överlåtelse av marken. I övrigt är avtalet utformat enligt sedvanlig standard för stadens överenskommelser om exploatering.

Expertrådet har godkänt ärendet 2019-09-19 (dnr E2017-00008).

Kvarter 2 - Tomträtsupplåtelse för cirka 85 bostäder och centrumändamål

Överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Sveafastigheter Bostad Hagsätra AB. Sveafastigheter AB ställer säkerhet i form av borgensförbindelse.

Bolaget åläggs efter överenskommelse med berörd nämnd, tillskapa en gruppbostad om sex lägenheter, bostäder för särskild service. Bolaget ska även verka för annan boendeform såsom kollektivboende. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Parkering ska ske i garage. I anslutning till kvarteret förbinder sig bolaget att genomföra parkinvesteringar för naturstig med tillhörande rastplatser som möter stadens parkinvesteringar. Den samlade parkinvesteringen genomförs tillsammans med generation PEP. Generation PEP är en organisation som jobbar för att främja barns hälsa och välmående.

Kvarter 3 - Utveckling för centrumändamål och tomträttsupplåtelse för cirka 40 bostäder

Överenskommelse om exploatering med tilläggsavtal till tomträttsavtal inom Långskysten 5-9 med Ikano Bostad Hagsätra AB. Ikano Bostad Holding AB ställer säkerhet i form av borgensförbindelse. Erforderlig fastighetsreglering bekostas av bolaget. Tidigare friköp för del av tomträtt utgår.

Parkeringslösningen sker genom flexparkeringsystem inom bolagens befintliga bestånd. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Trygghetssatsningar sker inom centrumet genom bland annat rivning av befintliga paviljonger på torget som möjliggör ett öppnare torg i anslutning till nytt bostadshus. Åtgärder för att öka den upplevda tryggheten i passagen vid kyrkan görs genom att riva bort del av taket mellan byggnaden och berget samt genom att förbättra belysningen i passagen.

Kvarter 4 - Tomträttsupplåtelse för cirka 60 bostäder och centrumändamål

Överenskommelse om exploatering med tilläggsavtal till tomträttsavtal inom Höstsådden 1 och Rågskysten 1 med Ikano Bostad Hagsätra AB. Ikano Bostad Holding AB ställer säkerhet i form av borgensförbindelse.

Parkeringslösningen sker genom flexparkeringsystem inom bolagens befintliga bestånd. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Erforderlig fastighetsreglering bekostas av bolaget.

Stora delar av Hagdalens parkområde anses vara bullerstörda från Huddingevägen. Genom ombildning av del av parkeringsyta inom Rågskysten 1 till park, kan en villsam mötesplats i Hagdalens parkområde tillskapas.

Kvarter 5 - Tomträttsupplåtelse för cirka 40 bostäder

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom fastigheten Fjäderlåset 1 till Fastighets AB Fjäderlåset och Ikano Bostad Hagsätra AB. Ikano Bostad Holding AB ställer säkerhet i form av borgensförbindelse.

Parkeringslösningen sker genom flexparkeringsystem inom Ikanos befintliga bestånd. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Bolaget ska verka för att antalet större lägenheter i området kan ökas genom att se över planlösningarna så att lägenheterna kan slås ihop eller delas upp vid behov.

Kvarter 6 - Tomträttsupplåtelse för förskola om sju avdelningar

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan benämnt SISAB.

Uppförandet av ny förskola och överenskommelsen i sin helhet förutsätter att stadsdelsförvaltningen senast inom 8 år från överenskommelsens tecknande beställer förskolan från SISAB. Detta avser även stadens åtagande avseende ledningsomläggning som enbart är aktuell om förskolan beställs inom föreskriven tid.

Kvarter 7 - Tomträttsupplåtelse för ny kyrkobyggnad

I augusti 2018 fick Etiopiska kyrkan en markanvisning för utveckling av verksamheten i anslutning till sin tomträttsfastighet Hässjan 1. På Hässjan 1 har Etiopiska kyrkan sin verksamhet i en ombyggd butikslokal. Den ligger i en lågpunkt med översvämningsrisk, varför kyrkan inte kan utveckla sin byggnad inom sin egen tomträtt. Genom ändring av detaljplanen kan mark som är olämplig för bebyggelse på grund av att det är en lågpunkt få en långsiktig och ändamålsenlig användning som park, vilket ger ett mervärde för Hagsätra. Kyrkan, som avstår sin befintliga tomträtt, får en ny tomträtt som är mer lämplig för bebyggelse och för verksamheten.

Avtalet innebär att ny kyrkobyggnad anläggs på mark som i dag är en grusidrottsplan och att befintlig tomträttsyta övergår till allmän platsmark. Etiopiska kyrkan ska uppföra ny byggnad och därefter riva befintlig kyrkobyggnad. Under tiden då den nya byggnaden uppförs upplåts platsen för befintlig kyrkobyggnad med arrende. Om kyrkan inte genomför rivning har staden rätt att på Etiopiska kyrkans bekostnad genomföra rivningen.

Inför tecknande av överenskommelse om exploatering har kontoret genomfört en ekonomisk byggaktörskontroll som visat på en osäkerhet i kyrkans genomförandeförmåga, framförallt med avseende på finansieringen av projektet då denna förutsätter att kyrkans medlemmar tillskjuter de ekonomiska medlen som krävs. Projektets totala investeringsvolym har uppskattats till 85 miljoner kronor, varav 60 miljoner kronor avses finansieras

med eget kapital. Under 2025 uppgick kyrkans egna kapital till 31 miljoner kronor, återstående 29 miljoner kronor avses finansieras genom insamling från kyrkans medlemmar. Resterande 25 miljoner kronor avses finansieras av lånat kapital. Kyrkan har under planarbetet uppvisat en tillräcklig organisatorisk genomförandeförmåga men i dagsläget saknas det egna kapital som krävs för att bygga en ny kyrka. Det finns således en risk, utöver det vanliga, att det uppstår en situation där kyrkan inte kan fullfölja sina åtaganden i det avtal som nu är tecknat.

Kontoret har sökt lösningar för att minimera stadens risker i genomförandet av detaljplanen. Avtalet villkorar att kyrkan ska uppvisa en etappvis utbyggnad med tillhörande finansieringsplan, där finansiering ska säkerställas för de första ingående etapperna innan ansökan om fastighetsreglering görs. Kyrkan förpliktigas att genomföra samtliga åtaganden i avtalet senast 7 år efter fastighetsregleringen vinner laga kraft, därefter utgår vite.

I den ekonomiska byggaktörskontrollen framkommer utöver ovan att Kyrkan förekommit i negativt mediasammanhang 2021 som tidigare inte varit känt för kontoret. Kyrkans ärkebiskop ska under 2021 ha uppmanat trossamfundets medlemmar att samla in pengar till etiopiska soldater till kriget i Tigrayregionen, där soldater anklagas för allvarliga övergrepp. Kyrkan erhåller dock fortsatt organisationsstöd från myndigheten för civilsamhälle och unga, mucf. Organisationen mucf ställer höga krav vid beviljande av statsbidrag, bl.a. får inte trossamfund som söker bidrag bryta mot statens demokrativillkor. Kontoret konstaterar att kyrkan beviljats statligt stöd 2026 och att mucf därmed gjort bedömningen att kyrkan uppfyller villkoren för bidrag.

Bedömningen utifrån ovan är att konsekvensen av risken för att Kyrkan inte erhåller sin finansiering, eller att denna drar ut på tiden, är begränsat till krav på etappvis utbyggnad enligt villkor i avtalet. Den finansiella risken kopplat till det egna kapitalet för exploateringen bedöms vara minimerad. Risk att banklån inte beviljas eller att insamlingen från medlemmarna tar längre tid än redovisat finns kvar. Risk att projektet drar ut på tiden finns men är begränsad och reglerat i avtal. Det finns en risk kopplat till demokrativillkoren. Kyrkan får fortsatt statsstöd från mucf, som inför beviljat bidrag blir granskade.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Föreslagna överenskommelser om exploatering ingår i det genomförandebeslut för Västra Hagsätra som kommunfullmäktige fattade beslut om 2023-12-11.

Det reviderade planförslaget och utdragna tidplanen har påverkat projektets lönsamhet och investeringar. Projektet har arbetat med att öka lönsamheten i det nu gällande detaljplaneförslaget genom att arbeta igenom utgifterna och intäkterna utifrån investeringsramen. Detta har medfört att utgiftssidan totalt sett påverkas marginellt gentemot gällande genomförandebeslut och påverkan på lönsamhet är hänförlig till minskad tomträttsavgäld på grund av bortfallet av 140 lägenheter, uteblivet friköp av befintlig tomträtt samt förskjuten tidplan. Framdriften för det utbrutna planförslaget om 140 lägenheter kommer utredas och hanteras separat.

I tabellen nedan tydliggörs hur ekonomi i projektet har utvecklats sedan genomförandebeslutet fattades.

Ekonomisk redogörelse för Västra Hagsätra		
Kalkylversion	Genomförandebeslut 2023	Nuläge 2026
Nuvärde	-38 mnkr (exkl. ca 13,5 mnkr nedlagt)	-41,6 mnkr (exkl. ca 16,5 mnkr nedlagt)
Täckningsgrad	69 %	63 %
Nettoutgifter-nettoinkomster	172,8 mnkr	174,1 mnkr
Tomträttsavgäld	45 mnkr	32 mnkr
Försäljningsinkomster	67 mnkr	57 mnkr

Figur 3. Tabell med ekonomisk redogörelse för Västra Hagsätra. Förändringar som gjorts från dess genomförandebeslutet togs i relation till nuläge för projektet.

Projektets utgifter och lönsamhet har påverkats av det reviderade planförslaget men understiger kontorets riktlinjer för när nytt beslut anses behövas. Kontoret bedömer att tidigare taget ekonomiskt beslut fortsatt är tillräckligt.

Västra Hagsätra ingår i koncernprojektet för Fokus Hagsätra Rågsved som består av flera separata projekt. Den samlade ekonomiska ramen för fokusområdet möjliggör en etappvis

utbyggnad där resurser kan omfördelas, vilket innebär att enskilda delprojekt kan vara olönsamma för att uppnå stadsutvecklingsmålen inom fokusområdet. Koncernprojektet uppvisar vid tidpunkt för detta beslut ett nettonuvärde i balans.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Nedan redogörs vilka värden som projektet bidrar till i området.

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar med nya bostäder inom tunnelbanan influensområde och i ett av stadens utpekade fokusområden. Den socialt värdeskapande stadsutvecklingen innefattar nya bostäder med bottenvåningslokaler och investeringar i vändtorg och parkmiljön. Projektet kommer att bidra till att stärka centrala Hagsätra. Hagsätra centrum har i genomförda dialoger pekats ut som en positiv plats, men också som en otrygg plats. Den nya detaljplanen och genomförandet av Västra Hagsätra möjliggör för ökad trygghet och centrumutveckling vilket bidrar till hela fokusområdets utveckling. Den aktuella exploateringen möjliggör 230 lägenheter i hyresrätt, varav en gruppbostad om 6 lägenheter (bostäder med särskild service) och 32 i kollektivboende samt 100 lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt på sikt. Det bidrar till målet om mångfald av upplåtelseformer.

Exploateringen ligger nära Hagsätra tunnelbanestation och bidrar därför till målet om att bygga i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt att lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras.

Projektet är också i linje med översiktsplanens inriktning att rikta satsningar till fokusområden och möjliggöra värdeskapande kompletteringar. Den är också ett sätt att tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential, genom att hänsyn till exempel tagits till en möjlig fortsatt förlängning av tunnelbanan till Älvsjö.

Lokaler

En ny förskola om sju avdelningar planeras utmed Vintrosagatan som kommer tillgodose stadsdelens kapacitetsbehov av förskoleplatser på sikt.

Detaljplanen möjliggör också för fler centrumlokaler, dels genom utbyggnad av befintliga centrumbyggnader, dels genom centrumlokaler i bottenvåning i de nya bostadshusen. Inom två av kvarteren planeras för socialt värdeskapande innehåll såsom till exempel kultur.

Social hållbarhet

Projektet har arbetat enligt stadens modell för socialt värdeskapande (SVA). En områdesanalys av första etappen har genomförts av exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Analysen bygger dels på de utredningar och dialoger som genomförts inom ramen för stadsutvecklingsprojektet Fokus Hagsätra Rågsved och dels på stadsdelsförvaltningens sammanställning av sociala förutsättningar och befintliga värden i Hagsätra. Utifrån analysen togs sex effektmål för Västra Hagsätra fram i syfte att fungera som underlag för detaljplanearbetet. Under planprocessen har staden och medverkande byggaktörer specificerat de sociala åtaganden som byggaktörerna tar för att bidra till effektmålen genom formulering av mer konkreta projektmål.

Effektmålen Västra Hagsätra

1. Nya bostäder erbjuder värden som saknas i det befintliga beståndet.
2. Hagsätra erbjuder kvalitativa offentliga rum.
3. Hagsätra centrum utgör en samlande och levande mötesplats med god orienterbarhet och tydliga kopplingar till omgivningen.
4. Hagsätra erbjuder aktiviteter och målpunkter för olika åldrar och målgrupper.
5. Hagsätra präglas av tydliga kopplingar och entréer.
6. Projektet ökar engagemanget bland boende och verksamma för utvecklingen av Hagsätra.

För att konkretisera hur varje kvarter bidrar till socialt värdeskapande i projektet har specifika projektmål arbetats fram tillsammans med respektive byggaktör. Projektmålen verkar för uppfyllelse av lokala sociala värden och effektmålen för planområdet, genom att bland annat;

- Öka den upplevda tryggheten i området genom tillskapande av fler mötesplatser i närliggande parkmiljö och i Hagsätra centrum genom rivning av paviljongerna samt kommersiella lokaler i bottenvåningen med stora

uppglasade partier som bidar till fler ögon på stråket till centrum.

- Öka orienterbarheten till centrum och tunnelbanestationen genom tillförande av hög byggnad som blir nytt landmärke, arbeta med kulturverksamhet i de offentliga lokalerna samt tydliggöra entréer till centrum och parkområdena.
- Inkludera befintliga och kommande hyresgäster (unga och barn) genom aktiviteter och samverkansform.
- Tillföra lokala konstprojekt.
- Tillföra offentligt återbrukshus på gårdsmark för att uppmuntra hållbarhetstänk och samhörighet bland de boende i Hagsätra.
- Verka för både större lägenheter och mindre yteffektiva lägenheter. I ett av kvarteren ska minst 1/3 av lägenheterna bli 4 rok eller större.

Byggaktörerna åläggs till att följa uppsatta kvartersspecifika projektmål som finns med i bilaga till överenskommelser om exploatering. Kontoret har också uppsatta projektmål som möter effektmålen för detaljplaneområdet. En fördjupad redogörelse finns i bilaga 2 SVA-PM 3 Projektmål.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv har funnits med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Utifrån det arbete som genomförts inom ramen för Fokus Hagsätra Rågsved och genom trygghetsmätningar framkommer att upplevd otrygghet är en utmaning i Hagsätra, såväl som i Rågsved. Särskilt har centrum och området kring tunnelbanan pekats ut. Planeringen av Västra Hagsätra har därför i hög grad inriktats på att kunna bidra med ökad trygghet. Lokaler och park utgör målpunkter som lockar till sig besökare och skapar mer rörelse i området. Bostäderna befolkar och ger fönster mot tidigare tomma platser. I Hagsätra centrum kommer otrygga passager och gångar att rivas och centrum blir mer öppet och genomsiktligt, vilket skapar mer trygghet och minimerar förekomsten av mörka hörn.

Det är mycket viktigt att inför genomförande av projektet ta hand om frågor rörande trygghet under byggtid. Åtgärder för att stärka

sociala värden under entreprenadskede kan vara tillfälliga åtgärder såsom evenemang, belysning, tydlig information och skyltning med mera.

Barn

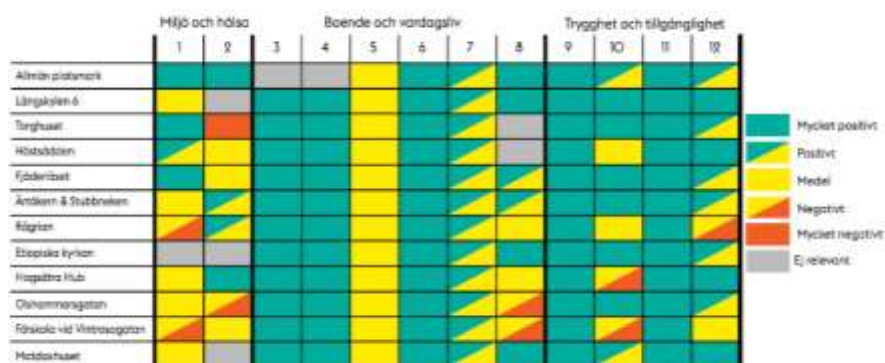
Projektet har varit inriktat på att stärka sociala värden i området, bland annat genom att ha barn i fokus i planeringen. Inom projektet har en integrerad barnkonsekvensanalys genomförts baserat på de tre kategorierna 'Miljö och hälsa', 'Boende och vardagsliv' samt 'Trygghet, säkerhet och tillgänglighet'.

Planförslaget innebär i stort positiva konsekvenser inom kategorin "miljö och hälsa" dels genom att den nya bebyggelsen bidrar till en bättre ljudmiljö och genom tillskott av park som skapar mervärden även för barn utanför planområdet. Det nya huset vid Hagsätra torg har mycket lite gårdsyta vilket är negativt ur ett barnperspektiv.

Vad gäller kategorin "boende och vardagsliv" bedöms projektet tillskapa en rad nya målpunkter för barn, framförallt i och med det utvecklade parkstråket, tillskapande av aktivitetsytor och mötesplatser. Den mindre bollplanen som utgår kommer ej att ersättas vilket ger ett mindre utbud av idrottsytor i närområdet. Att förslaget nu innehåller fler stora lägenheter är positivt ur ett barnperspektiv då det möjliggör fler lägenheter för familjer.

Slutligen, utifrån kategorin "trygghet och tillgänglighet" kan konstateras att vissa entréer inte uppnår tillgänglighetskraven på grund av större höjdskillnader och lutningar som varierar i området.

De planerade målpunkterna för barn ligger generellt mycket väl placerade i förhållande till kommunikationer och vägar. Samtliga bostäder är placerade med gångavstånd till både tunnelbana och busshållplatser. Sammantaget bedöms det tillkommande projektet godtagbart ur ett barnkonsekvensperspektiv.



Figur 4. Tabell som redovisar barnkonsekvenser för samtliga delområden inom detaljplanen, utifrån tre kategorier med tillhörande underkategorier.

Miljömässig hållbarhet

Projektet innebär att intrång görs i naturmiljöer och parkmark. Hälften av exploateringen avser utveckling av befintlig kvartersmark som är hårdgjord. Exploateringen omfattning har beaktat kvalitativa värden på platserna som tas i anspråk och riktade investeringar för att stärka ekologiska och rekreativa värden som påverkas av exploateringen har arbetats fram.

Beslut om att projektets intrång inte medför behov för framtagande av ytterligare utredning i form av betydande miljöpåverkan som åsytas i Plan- och bygglagen (2010:900) eller miljöbedömning enligt Miljöbalken (1998:808), har fattats.

Tidig miljöbedömning

De miljökonsekvenser som har utretts är framförallt naturmiljö, risker från Huddingevägen, buller, markmiljö och dagvatten. I och med detaljplanens genomförande påverkas flera naturvärdesobjekt och naturvärdesträd. Detta medför att spridningssamband för insekter knutna till ek respektive tall samt spridningssambandet för barrskogsmesar påverkas.

Risker från Huddingevägen har hanterats men anses enbart vara aktuell för det utbrutna planområdet.

Buller har utretts. Samtliga fastigheter kan, med vissa åtgärder, klara de riktlinjer som finns. Bland annat behövs en bullerskärm om 1,2 meter längs den planerade förskolans gård.

En miljöteknisk markutredning har genomförts i samband med detaljplanearbetet för att kartlägga eventuell förekomst av

föroreningar i marken samt bedömning kring behov av åtgärder. Inom ett område har halter av bly och PAH uppmätts som överstiger gränsvärdena för den aktuella användningen av marken. Vid exploateringen genomförs kompletterande provtagning för att klassificera jordmassorna så att de kan hanteras och avsättas på korrekt sätt.

Den fastighet där kyrkan ligger i dag, Hässjan 1, och området invid fastigheten, är en lågpunkt där det bildas stående vatten vid skyfall. Därför planläggs ytan som park som ska fungera som översvämningsyta. Den nya kyrkobyggnaden får i stället en plats intill lågpunkten. Den nya kyrkobyggnadens lägsta golvnivå bestäms i detaljplanen så att det inte ska vara risk för översvämning vid extrema regn.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom projektet tas flera områden med natur i anspråk för bebyggelse. Det får konsekvenser för arter och livsmiljöer knutna till ek och tall. Bebyggelseförslagen har anpassats för att minimera påverkan på naturvärden. För att minska konsekvenser kommer kontoret genomföra kompensationsåtgärder. Kompensationsåtgärderna inriktas mot att minimera försvagning av spridningssambanden för arter knutna till ek och tall. Bland annat planeras friställning av ekar, återplantering av ek, faunadepåer och uppsättning av mulmholkar.

Befintlig bollplan där etiopiska kyrkan ska bygga ersätts av en aktivitetsyta för barn och ungdomar på annan plats i parken. Ianspråktagen naturmark som idag nyttjas för naturlek vid bebyggelsekvarter vid Kvarntorpsgränd kompenseras genom ökad tillgänglighet till kvarvarande naturmark genom byggnation av trappa och stig samt mötesplatser i naturmarken.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet innebär en kraftig omvandling av ett befintligt bostads- och centrumområde med delvis begränsade angöringsmöjligheter. Det innebär att projektet kommer att behöva genomföras etappvis under en längre tid.

Vid laga kraft för genomförandebeslutet och detaljplanen kommer staden att påbörja en detaljprojektering för sina arbeten. Kontoret kommer då också att utreda behovet av logistiklösningar för att säkerställa ett så bra genomförande och

samordning som möjligt för både stadens och exploatörernas arbeten.

När detaljprojektering och upphandling är klara genomför kontoret nödvändiga ledningsflyttar och gatuarbeten. Därefter kan byggaktörerna tillträda och bebygga sina kvarter. När byggaktörerna börjar färdigställa sin bebyggelse kommer staden att genomföra finentreprenad, och slutföra ytskikt, trädplanteringar med mera.

Stadens groventreprenad bedöms kunna påbörjas under 2028 - 2029. Projektet består av många kvarter med begränsade angränsningsmöjligheter i befintlig miljö där boende och verksamheter ska ha en fungerande vardag. Därför kommer projektet att genomföras i etapper under en längre tid. Utbyggnadstiden för både staden och byggaktörerna bedöms vara minst fem år.

Risker och osäkerheter

Projektet kräver stor samordning mellan stadens arbeten, tomträttshavare och ledingsägare. En bygglogistikutredning behöver tas fram inför genomförandet för att se om det behövs justeringar i tidplaner och utbyggnadsordning. Projektet är komplext med många intressenter och det finns därför risker för förskjutningar i tidplan.

Eftersom att byggnation, inklusive omfattande sprängningsarbeten ska ske intill ett befintligt bostadsområde, förskola och tunnelbana behöver stor hänsyn tas till detta. Målsättningen är att området ska ha goda förutsättningar för ett gott vardagsliv även under byggtiden.

Det finns också utmaningar i att hitta ytor för etablering med mera, vilket behövs för att underlätta en bra bygglogisk. Detta är en fråga som behöver hanteras i kommande bygglogistikutredning.

Kommunikation

I Fokus Hagsätra Rågsved finns förvaltningsövergripande samarbete på flera nivåer. Projektet har utformats som en del av detta samarbete. framförallt stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och exploateringskontoret har arbetat nära med projektet men även andra kontor har informerats och getts

möjlighet till inflytande under planeringen av projektet. Projektet har också formats och tagit intryck av ett antal medborgardialoger.

Kontoret har undersökt behovet av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Socialförvaltningen har uttryckt att det finns behov av LSS-bostäder i form av en gruppboende om 6 lägenheter. Projektet har arbetat in önskemålet tillsammans med Sveafastigheter.

Kontorets sammanfattande bedömning

Västra Hagsätra är den första större detaljplanen inom Fokus Hagsätra Rågsved där det nu blivit dags att ta beslut om genomförande för närmare 330 nya bostäder. Det kommer att ha stor betydelse för området både genom att fler Hagsätrabor ges möjlighet att flytta inom stadsdelen, och att projektet gör plats för nya Hagsätrabor. Inom projektet utvecklas Hagsätra centrum och bostadsbebyggelsen är planerad för att stärka de sociala värdena och tryggheten i området.

Helhetskalkylen för hela Fokus Hagsätra Rågsved uppvisar ett nettovärde i balans. Projektet medför ett tillskott av bostäder, lokaler, ny kyrkobyggnad och förskola i centrala Hagsätra vilket bidrar till att stärka området. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att öka både trivselen och tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

I samband med genomförandet förstärks och utvecklas befintligt parkstråk i området för att möta det ökade behovet av rekreativsmöjligheter i samband med tillkommande bostäder. Detta skapar sociala värden som också kommer befintliga boenden till gagn.

I kommande arbete är det viktigt att utreda genomförandefrågorna vidare och hur projektet kan arbeta med socialt värdeskapande också under byggtid. I detta arbete är det särskilt viktigt med samverkan över förvaltningsgränser men också med lokala aktörer.

Etiopiska kyrkan är en viktig lokal aktör. Den lockar besökare från andra delar av staden och bidrar till platsens identitet. En del av finansieringen för kyrkans genomförande är tänkt att ske genom bidrag från medlemmar. Finansieringsformen har vissa

risker vilket omhändertagits i avtalet. Utöver detta har negativ media framkommit kring kyrkan i samband med en övergripande granskning av utbetalda statsbidrag som gjordes under 2020–2021. Kontoret konstaterar att kyrkan beviljats statligt stöd 2026 och att mucf därmed gjort bedömningen att kyrkan uppfyller villkoren för bidrag.

Kontoret föreslår att samtliga överenskommelser om exploatering inom Västra Hagsätra fattas. Hagsätra centrum är en avgörande plats för hela området, och en positiv utveckling på platsen bidrar till att stärka hela Hagsätra.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering Sveafastigheter Bostad Hagsätra Junior AB
2. SVA-PM 3 Projekt mål