

Handläggare
Elana Svanström
08-508 876 19**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-1616

Markanvisning för bostäder, skola och förskola inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 och fastigheterna Svedjaren 1, Svedjaren 2 och Svedjaren 3 i Hagsätra till Wallenstam AB och Skolfastigheter i Stockholm AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola och förskola inom fastigheterna Svedjaren 1, Svedjaren 2, Svedjaren 3 och del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Wallenstam och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 15 mnkr (inriktningsbeslut).
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 19
Växel 08-508 276 00
elana.svanstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Områdesplaneringen Fokus Hagsätra Rågsved startade 2016 i enlighet med översiktsplanen och budgetar från 2016 och framåt. Planeringen i Fokus Hagsätra Rågsved möjliggör minst 3000 bostäder med en inriktning att stärka de sociala värdena i området. Aktuellt ärende avser ytterligare markanvisningar och inriktningsbeslut för Fokus Hagsätra Rågsveds tredje etapp – Hagsätravägen.

Kontoret föreslår markanvisning till Wallenstam AB, nedan kallat Wallenstam, för cirka 140 bostäder med fri upplåtelseform inom del av fastigheten Älvsjö 1:1. Wallenstam ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 8 500 kr per ljus BTA.

Kontoret föreslår också markanvisning till Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallade SISAB, för fullstor F-9 skola samt förskola om 6-8 avdelningar inom fastigheterna Svedjaren 1, Svedjaren 2, Svedjaren 3 samt del av Älvsjö 1:1. Marken för skolverksamheten avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett litet överskott till staden. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettoinvärde om 2 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 172,4 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 2,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent. Försäljningsinkomster beräknas till 112,8 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2021-12-09 (dnr E2021-00122).

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret bedömer att exploatering inom markanvisat område ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och tryggheten i Hagsätra i enlighet med intentionen för Fokus Hagsätra Rågsved. En ny skola inom etappen säkerställer att det finns tillräckligt med skolkapacitet när minst 3000 nya bostäder tillskapas.

Bakgrund till markanvisningen

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. Utifrån utredningarna gjordes en första strukturskiss med möjliga placeringar för bebyggelse och området delades in i fem etapper. För de första två etapperna, Hagsätra centrum – Ormkärr samt Bjursätragatan pågår detaljplanearbete. Under 2021 har arbetet med den tredje etappen, Hagsätravägen, påbörjats.

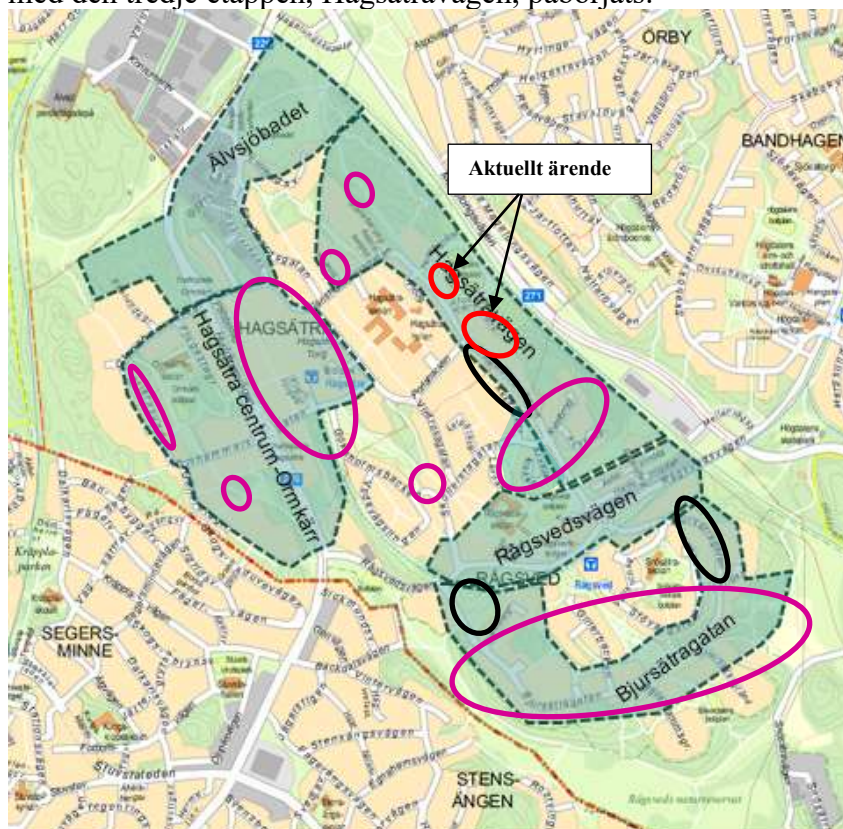


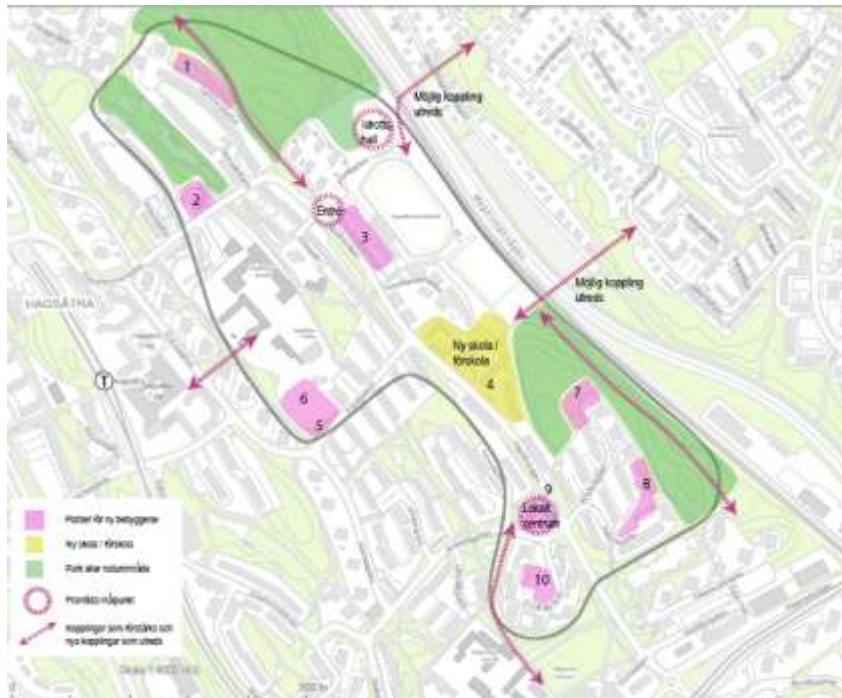
Illustration av etappindelningen för Fokus Hagsätra Rågsved. Arbetet med etapp Hagsätra centrum-Ormkärr och etapp Bjursätragatan pågår. Tre Stockholmshusprojekt har antagna detaljplaner. Två av dessa är färdigställda och inflyttade. Nu förbereds för planarbete och inriktningsbeslut för etapp Hagsätravägen. Projekt i detaljplaneskede markerade med rosa, projekt med antagna detaljplaner markerade med svart.

Status	Projekt	Omfattning	Inflyttat
Inflyttat/Under byggnation	Sätervallen	190 bostäder	85 lgh 2019 övr. 2022
Avslutas/inflyttat	Hagsätravägen Stockholmshus	110 bostäder	2020
Ledningsomläggningar 2021-2022	Bjurbäcken	330 bostäder	2023
Detaljplanearbete pågår. Antagande planeras 2022	Västra Hagsätra	570 bostäder	2026

Detaljplanearbete. Samråd 2022	Ettapp Bjursätragatan	450 bostäder	2026-2027
Markanvisning dec 2019	Låsgången	60 bostäder	2025
Detaljplanearbete. Samråd 2022	Ormkärr	100 bostäder	2026
Inriktningsbeslut, markanvisningar och start-PM dec 2021	Ettapp Hagsätravägen	550 bostäder samt F-9 Skola	2027

Etapp Hagsätravägen omfattar totalt cirka 550 bostäder, varav cirka 370 på stadens mark. Resterande bostäder planeras på privat mark och berörda fastighetsägare har sökt planbesked. Etappen omfattar också en ny fullstor F-9 skola med en kapacitet för 900 elever integrerad med förskola om 6-8 avdelningar, som ersätter en utgående förskola. Etappen avses drivas som en detaljplan.

Inom etappområdet planerar idrottsförvaltningen att uppföra en ny idrottshall med Roller Derby-funktion inom befintlig bygggrätt. Idrottshallen ska byggas med kapacitet att ta hand om den nya skolans kommande behov.



Etapp Hagsätravägen. Plats 1 och 2 har redan markanvisats. Plats 5, 7, 8, och 10 föreslås för markanvisning i ett annat nämndärende. I aktuellt ärende föreslås plats 3 och 4 för markanvisning.. Plats 6 och 9 är privat mark där fastighetsägaren har sökt planbesked.

Projektet har tagit fram effektmål för etapp Hagsätravägen enligt stadens socialt värdeskapande analysmodell och intentionen med Fokus Hagsätra Rågsved. Staden, såväl som alla ingående byggaktörer, ska arbeta för att ta fram konkreta åtgärder som bidrar till uppfyllnad av effektmålen, och i förlängningen de övergripande målen för Fokus Hagsätra Rågsved. Effektmålen för etappen är:

- Det finns ett varierat, prisrimligt och innovativt utbud av bostäder för livets alla skeden för både nuvarande och framtida boende.
- Orienterbarheten i området är god och det är enkelt att hitta till lokala målpunkter.
- Det finns en stark koppling mellan Hagsätra centrum-Hagsätra IP-Örby för gående och cyklister.
- Boende och verksamma är delaktiga i utvecklingen av Hagsätra och Rågsved och stadsutvecklingen är lokalt förankrad.
- Utemiljöerna och kopplingarna i området upplevs som trygga och används på lika villkor av alla.
- Hagsätra IP är en mötesplats för boende och besökare i området och har ett varierat utbud som möjliggör olika typer av motion och aktiviteter och som används på lika villkor av alla.
- Det finns en stor variation av verksamheter i området och föreningsliv, arbetsplatser och kulturverksamheter främjas.

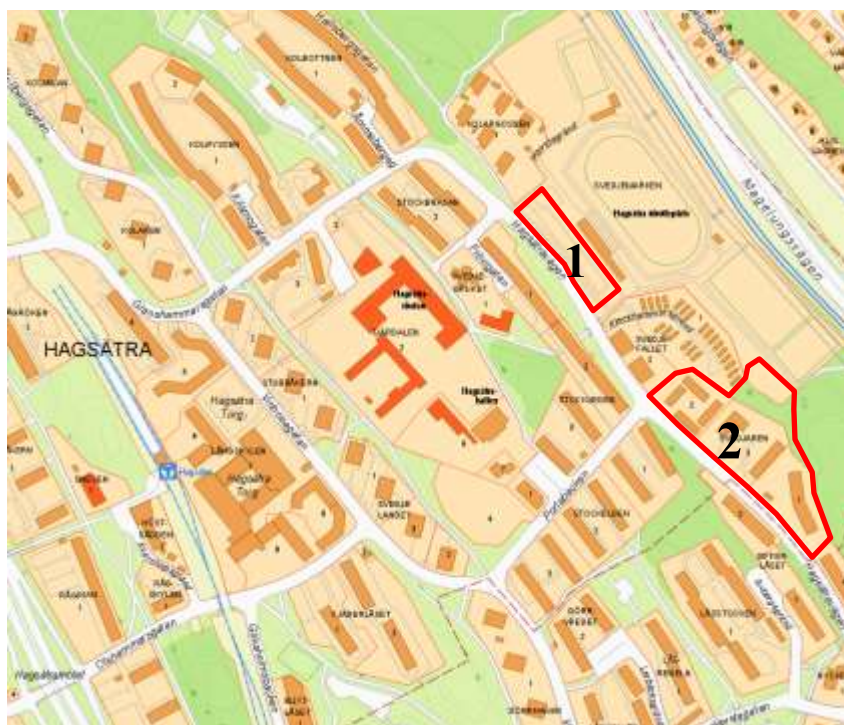
Wallenstam har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 140 lägenheter i stadsdelen Hagsätra. Wallenstam har sedan 2018 fått sex markanvisningar, omfattande 480 lägenheter, varav 148 lägenheter som avsågs upplåtas med bostadsrätt.

SISAB har inkommit med en markanvisningsansökan för ny F-9 skola integrerad med förskola om 6-8 avdelningar. Skolan ska försörja Hagsätra och Rågsved när kapaciteten behöver öka i samband med utbyggnationen av Fokus Hagsätra Rågsved.

För området som föreslås markanvisas till Wallenstam gäller en detaljplan enligt vilken marken är avsedd för parkeringsändamål. För området som föreslås markanvisas till SISAB gäller en detaljplan enligt vilken större delen av området är avsedd för allmänt ändamål. Del av fastigheten Älvsjö 1:1 som ingår i

markanvisningen för skola/förskola är idag inte planlagd. En mindre del av det som föreslås markanvisas är planlagt som idrottsmark. Markanvisningen inskränker inte på befintliga bollplaner.

Micasa i Stockholm AB är tomträttshavare till fastigheten Svedjaren 1 och bedriver idag verksamhet på platsen. SISAB och Micasa är överens om att SISAB ska förvärva tomträtten i senare skede. SISAB är tomträttshavare till fastigheten Svedjaren 3. Idag finns här en förskola och en tillfällig paviljong. Fastigheten Svedjaren 2 arrenderas idag ut till Stockholmshem för genomgångsbostäder för nyanlända.



Markanvisningsområdenas utbredning markerat med rött. Plats 1 avser mark för nya bostäder, plats 2 mark för ny skola.

Tidigare beslut

- 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 mnkr.
- 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 mnkr.

- 2021-05-27 Markanvisning till Ikano Bostadsutveckling AB och Ikano Bostad Hagsätra AB i exploateringsnämnden för 85-100 lägenheter. Markanvisningen är del av etapp Hagsätravägen och ingår i aktuellt inriktningsbeslut.

Markanvisning

I detta ärende föreslås två markanvisningar. Dels till Wallenstam för nybyggnation av cirka 130 lägenheter i flerbostadshus (område 1 i kartan nedan). Wallenstam föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt alternativt hyresrätt. Dels till SISAB för nybyggnation av en ny F-9 skola integrerat med en förskola om 6-8 avdelningar (område 2 nedan). Skolan förväntas skapa cirka 75 nya arbetsplatser i stadsdelen.



Markanvisningsområdenas utbredning markerad med gul streckad linje. Plats 1 avser mark för nya bostäder, plats 2 mark för ny skola.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Bilparkering för bostäder ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.

Markanvisningarna sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

Markanvisningarna ingår i Fokus Hagsätra Rågsved och både SISAB och Wallenstam ska arbeta med socialt värdeskapande i enlighet med projektets intention. Bolag som vill bygga bostäder inom Fokus Hagsätra Rågsved förbinder sig genom markanvisningsavtalet att bidra i arbetet för ökad social hållbarhet i stadsdelarna. Wallenstam och SISAB förbinder sig vidare att arbeta aktivt för att uppfylla effektmål för etapp Hagsätravägen enligt stadens modell för socialt värdeskapande analys.

Marken för bostäder ska överlåtas med äganderätt. Vid försäljningen av marken för bostäder ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för bostäder 8500 kronor per kvm ljus BTA och för kommersiella lokaler 4000 kronor per kvm BTA.

Expertrådet kommer behandla ärendet 2021-12-09 (dnr E2021-00122).

Staden och SISAB kommer att teckna ett tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal avseende ny skola och förskola. Tomträttsavgälden för skola och förskola ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tilläggsavtalet träffas.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser

och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 2 mnkr motsvarande 4 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,73

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 172,4 mnkr, varav 1,8 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst övergripande utredningar för Fokus Hagsätra Rågsved, tid samt utredningar för broläge och skyfall inför inriktningsbeslut.

Inkomsterna beräknas till cirka 2,6 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning för flytt av angöringsväg. Försäljningsinkomster som avser nya bostäder beräknas till 112,8 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 110,7 mnkr.

Projektet avser att utreda förutsättningarna för en ny bro som kopplar samman Örby och Hagsätra. Bron och dess gång- och cykelkopplingar på respektive sida utgör den stora investeringen i projektet. Projektet har gjort tidiga bedömningar av olika brolägen och anslutningar. En tidig kostnadsuppskattning visar brokopplingen kan komma att kosta minst 60 mnkr. Under planprocessen är det nödvändigt att noggrant studera vilket broläge som sammantaget kan ge störst samhällsnytta.

Utöver anläggandet av bron planerar projektet för nödvändiga utgifter såsom flytt av ledningar, flytt av angöringsväg och anläggning av nya parkeringsplatser som ersättning för de som utgår på idrottsförvaltningens mark. Dessa åtgärder uppgår till cirka 17 mnkr.

Cirka 3,5 mnkr kostar investeringar i samband med ny cykelkoppling genom Hagsätra IP såsom sittplatser, planteringar och en entréplats. Cirka 500 tkr bör avsättas för upprustning av naturstig.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 288 tkr i fast prisnivå. Detta är i linje med projekt med liknande omfattning. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står Wallenstam respektive SISAB för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Ettapp Hagsätravägen ingår i Fokus Hagsätra Rågsved. För Fokusprojektet har en tidig helhetskalkyl för alla ingående projekt har tagits fram. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för alla ingående projekt i Fokus Hagsätra Rågsved redovisar ett positivt nettonuvärde, nu om 19 mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 6 tkr/ekvivalent lägenhet. Täckningsgraden inkl. nedlagda nettoutgifter för hela Fokus Hagsätra Rågsved beräknas uppgå till 102 procent.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 172,4 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 2,6 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m. 2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Investering Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,8	-1,8	-2,2	-3,2	-4,3	-159,2	-172,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,6	-2,6
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,8	-1,8	-2,2	-3,2	-4,3	-161,8	-175,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	112,8	112,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar dessa utgifter innebär sammanlagda utgifter på 885,9 mnkr, varav 172,3 mnkr är exploateringskontorets utgifter. Lönsamhetskalkyl

enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive skolan redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om 458 mnkr. Skolan ska betjäna boende i hela området och inte bara de nya bostäder som detta projekt genererar.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 2,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,2	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	110,7	år 2031 totalt 110,7
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,8 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 5,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,2 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 110,7 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Projektekonomi har små marginaler och om byggrätter faller bort finns risk för att projektets nettonuvärde blir negativt.

Intäkterna i projektet räcker inte för alla de investeringar i allmänna platser som projektet genom medborgardialoger och analyser har identifierat ett behov av. De investeringar som bidrar mest till att uppnå projektmålen har prioriterats högst, till exempel åtgärder för att stärka kopplingarna till andra stadsdelar

och att öka tryggheten. Den förvaltningsövergripande projektgruppen för Fokus Hagsätra Rågsved är överens om att bron är en prioriterad investering. Projektets intäkter kan täcka en utgiftsnivå på cirka 114 mnkr i fasta priser utöver de investeringar i som är helt nödvändiga för att kunna bygga husen.

Satsningar som ger störst måluppfyllnad och som kan inrymmas i de 114 mnkr är:

- Bro mellan Hagsätra IP och Örby: Tidigt i arbetet med Fokus Hagsätra Rågsved identifierades behovet av en koppling mellan Hagsätra och Örby som ligger mycket nära varandra geografiskt, men är helt separerade av Magelungsvägen och stambanan.
- Investeringar i samband med ny cykelkoppling genom Hagsätra IP: Mindre investeringar bland annat entréplats, planteringar och sittbänkar.

Som en del av arbetet med Fokus Hagsätra Rågsved och socialt värdeskapande har projektet genom medborgardialoger och analyser identifierat ett antal ytterligare platser där investeringar kan skapa stora mervärden. Den sammanlagda kostnaden för dessa är uppemot 200 mnkr. Om investeringarna i bro och idrottsplatsen visar sig bli billigare än dagens uppskattning, en del risker inte faller ut eller om det visar sig att en bro inte är genomförbar kan dessa satsningar inrymmas inom ramen för genomförandebeslutet. Det handlar om till exempel investeringar i områdets parker och naturområden, omvandling av Hagsätravägen till huvudcykelstråk mm.. I Fokus Hagsätra Rågsved samverkar stadens förvaltningar om investeringar och undersöker också möjligheter att söka extern finansiering för värdeskapande åtgärder i stadsdelen. Den socialt värdeskapande analysen visar på att investeringar på och i anslutning till Hagsätra IP ger särskilt stor effekt och dialog om platsen kommer att genomföras med berörda förvaltningar.

Slutsats-ekonomi

Det finns många investeringar som med fördel skulle kunna genomföras inom ramen för projektet. Projektet har prioriterat bland investeringarna för att projektet ska kunna uppvisa en ekonomi och positivt nettovärde. Projektet har också budgeterat för oförutsedda händelser och risker och kontoret bedömer därför att kalkylen kan hålla över tid.

Inom ramen för projektbudgeten ryms bara de mest prioriterade satsningarna. För att uppnå de projektmål som finns för det övergripande Fokus Hagsätra Rågsved liksom för etapp Hagsätravägen behövs ytterligare medel. Projektet kommer under kommande planprocess att aktivt söka medel och föröka hitta lämpliga samarbeten med andra förvaltningar för att skapa mer sociala värden, större trygghet och bättre kopplingar till omgivande områden i enlighet med målet med utveckling av Fokusområden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella markanvisningen avser 140 lägenheter där en del avses upplåtas med bostadsrätt och en del med hyresrätt i ett co-living-koncept. Bostadsrätter är en bostadstyp som är underrepresenterad i området och co-living-lägenheter saknas idag helt i stadsdelarna. Fördelningen mellan bostadstyper är inte fastlagd i markanvisningsavtalet.

Arbetsplatser och lokaler

Inom etapp Hagsätravägen planeras för en ny F-9 skola som ska ta hand om det ökade elevantalet till följd av stadsutvecklingen i Fokus Hagsätra Rågsved med minst 3000 nya bostäder. Skolan planeras på en tomt där det idag ligger en förskola. Förskolan ersätts och samförläggs med skolan i enlighet med budgetuppdrag.

Den nya skolan bedöms tillskapa cirka 75 nya arbetsplatser i stadsdelen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bullernivåer, skyfallsfrågor och hur skolgårdens utbredning kommer att påverka rekreativa och ekologiska värden. Man behöver också göra markprovtagningar för att bedöma och hantera eventuella föroreningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Wallenstam respektive SISAB har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms stads miljöprogram 2020-2023.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Del av den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Inom ramen för områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved säkerställs att behovet av skolor samt förskolor tillgodoses mot bakgrunden att minst 3000 nya bostäder planeras inom stadsdelarna.

I planeringen av etapp Hagsätravägen kommer utveckling av Hagsätra IP, ny skola samt gång- och cykelkoppling till Örby att utredas.

Inom planarbetet för Hagsätravägen ska en integrerad barnkonsekvensanalys tas fram för att säkerställa att barnperspektivet synliggörs under processen.

Jämställdhet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. 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 båda stadsdelarna, men framförallt i Rågsved. Genom dialoger och information från stadsdelsförvaltningen framkommer även att det är fler kvinnor än män känner sig otrygga. Det kommer också fram att män ofta ianspråktar offentliga rum som gör att kvinnor kan uppleva en begränsning i var de kan vistas. Statistik visar även att Rågsved har en överrepresentation av boende som upplever oro för att kvinnor ska bli antastade i offentliga rum.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar. Kontoret avser också att jobba särskilt för att bidra till att Hagsätra IP är en plats som används på lika villkor av alla

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 36 månader. Mot bakgrund av detta planerar Wallenstam sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029.

SISAB planerar sin byggstart efter 2030 för att skolan ska stå klar då kapacitetsbehovet uppstår. Fram till att skolan börjar byggas ska befintliga verksamheter på platsen vara kvar.

Nästa beslutstillfälle infaller när överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna och exploateringsnämnden ska fatta ett genomförandebeslut, preliminärt 2025.

Risker och osäkerheter

Markanvisningen ingår som en av flera i en kommande stor och komplicerad detaljplan. Förseningar inom mer komplicerade delar av planen kan komma att ha en påverkan på genomförandetiden hela planen. Det finns i så fall en möjlighet att dela upp detaljplanen i mindre delar.

En annan risk som identifieras är anläggandet av ny bro. Det finns huvudsakligen två möjliga lägen för bron. Båda lägena har komplicerade genomförandeförhållanden i och med områdets stora nivåskillnader, att bro ska överbrygga en stambana och Magelungsvägen mm. Projektet kommer tidigt att utreda vilket läge som är lämpligast såväl ur anläggnings- och genomförandeperspektiv som ur ett samhällsnyttoperspektiv.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen och trafikkontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Sammanfattningsvis ger exploateringen ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i Hagsätra i enlighet med intentionen för Fokus Hagsätra Rågsved. Skolan behövs för den exploatering som planeras inom Fokus Hagsätra Rågsved. Etappens genomförande bidrar till att Hagsätravägen får fler stadskvalitéer.

Etappen spänner över både Hagsätra och Rågsved och kan bidra till att koppla ihop stadsdelarna ytterligare. En ny koppling till Örby skapar nya möjligheter för personer från olika stadsdelar att mötas och ta del av respektive stadsdels värden och utbud och Hagsätra IP kan bli en naturlig målpunkt även för Örbybor.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal