

Handläggare
Denise Silveti Bustillos
08-508 264 34**Till**
Exploateringsnämnden
2022-12-08

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Bygeln 2, Bygeln 8, Bäverhanen 1, Bäverhanen 2 och del av Älvsjö 1:1 i Rågsved till K2A Hyr Förvärv I AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB och Granitor Property Development AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Bygeln 2 och Bygeln 8 till K2A Hyr Förvärv I AB och K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Bäverhanen 1, Bäverhanen 2 och Älvsjö 1:1 till Granitor Property Development AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Fokus Hagsätra Rågsved - etapp Rågsvedsvägen upp till 22 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Exploateringskontoret
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 11
Växel 08-508 276 00
denise.silveti.bustillos@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmAnn-Charlotte Bergqvist
T.f. förvaltningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Aktuellt ärende avser markanvisningar och inriktningsbeslut för stadsutveckling med cirka 250 lägenheter i Fokus Hagsätra Rågsveds fjärde etapp – Rågsvedsvägen.

Fokus Hagsätra Rågsved startade 2016 med en områdesplanering 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. Idag är cirka 300 bostäder inflyttade, 330 bostäder under byggnation och cirka 1660 bostäder i detaljplanskede. Cirka 900 bostäder utreds och förbereds inför markanvisning i de två sista etapperna; Rågsvedsvägen och Älvsjöbadet.

Med etapp Rågsvedsvägen kan Rågsvedsvägen omvandlas till en stadsgata och det strategiska sambandet mellan Rågsved, Högdalen och Bandhagen stärks. Inom etappen finns möjlighet att genom tillkommande bostadsbebyggelse skapa underlag för ökad service i Rågsveds centrumområde och binda samman norra och södra Rågsved samt stärka kopplingarna till omkringliggande stadsdelar.



Etapp Rågsvedsvägen inringat i grått

Delområde 1 består av två ytor på varsin sida Rågsvedsvägen. Den ena utgör en parkeringsyta intill centrum (tomt A) och den andra ytan är av natur/parkkaraktär (tomt B) och ligger mellan Rågsvedsvägen och tunnelbanan. Delområde 1 har ett kollektivnära läge som kan bidra till att stärka centrumområdet genom nya bostäder, lokaler och verksamheter samt genom förbättrade kopplingar till centrum.

Följande byggherrar har nu undertecknat markanvisningsavtal och föreslås få markanvisningar. De har valts efter jämförelseförfarande som syftade till att hitta byggherrar som på bästa sätt har förutsättningar att bidra till ökade sociala och arkitektoniska värden i Rågsved.

- K2A Hyr Förvärv I AB och K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB nedan gemensamt kallat **K2A**. De vill utveckla cirka 125 bostäder på tomt A varav max cirka 8000 kvm ljus BTA får utgöra hyresrätter. Resterande ska upplåtas som bostadsrätt. K2A ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 8000 kr per ljus BTA och lokaler för 5000 kr per BTA.
- Granitor Property Development AB, nedan kallat **Granitor**. De vill utveckla cirka 125 bostadsrätter på tomt B. Granitor ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 8000 kr per ljus BTA och lokaler för 5000 kr per BTA.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett nuvärde i balans men ger inget överskott till staden. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett nettonuvärde om 1 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 195,1 miljoner kronor och inkomsterna beräknas till cirka 0,6 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 183,8 miljoner. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-12-01.

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

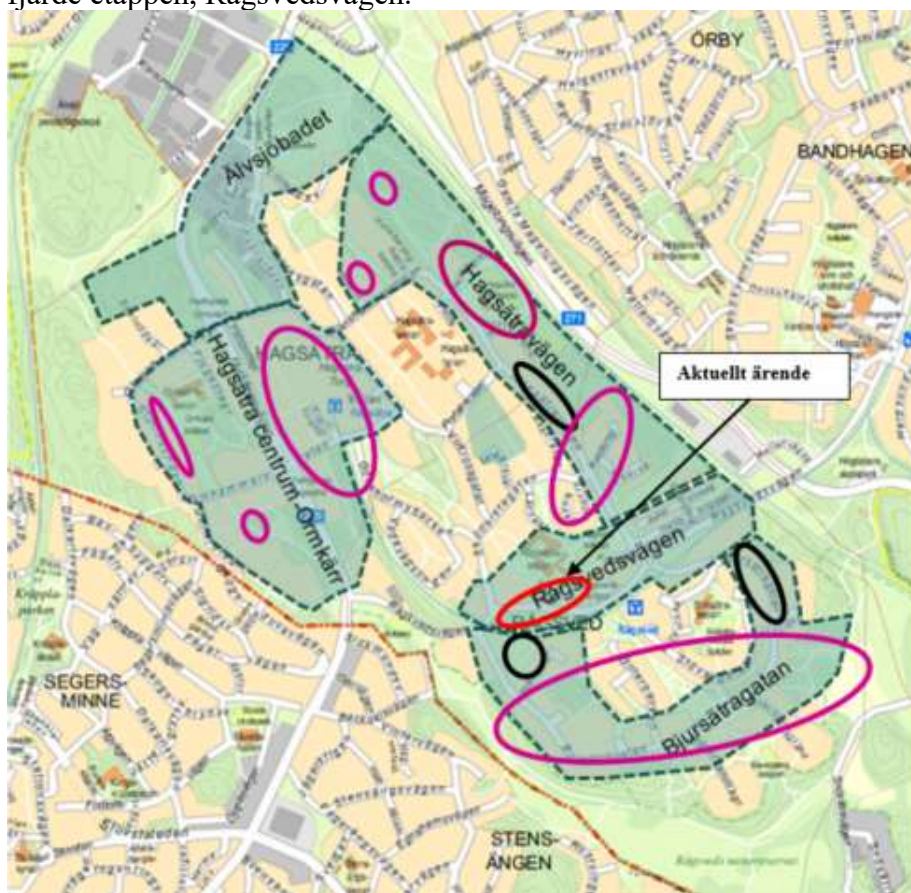
Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringen ger ett välbehövligt tillskott av bostäder med lokaler i ett bra kommunikationsläge. Bebyggelsen ger

Rågsvedsvägen karaktär av en lokal stadsgata, kopplingar till omkringliggande områden förstärks och baksidor till centrumområdet blir framsidor. Exploateringen syftar till att öka både trivseln och tryggheten i Rågsved i enlighet med intentionen för Fokus Hagsätra Rågsved.

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 med tillhörande service/verksamheter och är utpekade för en stadsutveckling med särskilt fokus på social hållbarhet. Utifrån utredningarna gjordes en första strukturskiss med möjliga placeringar för ny bebyggelse och området delades in i fem etapper. För de första tre etapperna, Hagsätra centrum – Ormkärr, Bjursätragatan och Hagsätravägen pågår detaljplanearbete. Sen 2020/21 pågår förarbeten för den fjärde etappen, Rågsvedsvägen.



Karta som illustrerar etappindelningen för Fokus Hagsätra Rågsved. Projekt i detaljplaneskede är markerade med rosa, projekt med antagna detaljplaner markerade med svart. Tre Stockholmshusprojekt har antagna detaljplaner. Två av dessa är inflyttade och den tredje är under byggnation. Det här är det första ärendet i etapp Rågsvedsvägen.

FOKUS HAGSÄTRA RÅGSVED PROJEKÖVERSIKT			
STATUS	PROJEKT	OMFATTNING	INFLYTTAT
Inflyttat. Grönkomp: groddammar och fågeltorn färdigställt	Sätervallen (Stockholmshus)	190 bostäder	2019 & 2022
Inflyttat. Naturstig anläggs 2022/23	Hagsätravägen (Stockholmshus)	110 bostäder	2020
Gatu- och ledningsarbeten färdigt 2022 Bostadsbyggen från 2023	Bjurbäcken	330 bostäder	2023
Detaljplanearbete pågår Antagande 2023	Västra Hagsätra	570 bostäder och förskola	2027
Detaljplanearbete pågår Samråd november 2022	Ettapp Bjursätragatan	450 bostäder Och förskola	2027-2028
Markanvisning dec 2019	Låsgången	60 bostäder	202X
Detaljplanearbete pågår Samråd 2023, kvartal 1	Ormkärr	100 bostäder	2026
Detaljplanearbete pågår Samråd 2023	Ettapp Hagsätravägen	550 bostäder och F-9 Skola	2028-2029
Inför markanvisning Första markanvisnings dec 2022	Ettapp Rågsvedsvägen	300-500 bostäder	2030→
Förarbeten inför kommande planering	Ettapp Älvsjöbadet	400 bostäder (exkl. industriområdet)	2031→
TOTALT ANTAL BOSTÄDER	Cirka 3000-3200 bostäder		

Fortsatt dialog i stadsutvecklingen

Inom Fokus Hagsätra Rågsved ska utvecklingen planeras i samverkan med de som bor och verkar i området. Det har skett bland annat genom medborgardialoger. Dialogen Bästa Platsen! genomfördes 2016 och en kompletterande tidig dialog inom fokusarbetet under 2020 (Tidig dialog Rågsved). Under 2021 togs en Kulturlivsanalys fram inom Fokus Hagsätra Rågsved som delvis baserade sig på en dialog med det lokala kulturlivet i Hagsätra och Rågsved.

Sedan 2020 har projektet också deltagit i Platssamverkan Rågsved vilket leds av Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Exploateringskontoret har medverkat i medborgardialogerna och använder underlaget i planeringen av ettapp Rågsvedsvägen. De synpunkter som har kommit in genom dialogerna tas tillvara och vävs in i stadsutvecklingsprojektet. Projektet söker också former för att göra åtgärder i den offentliga miljön redan under planprocessen, ofta i samverkan med andra parter. Ett konkret exempel är den tillfälliga aktivitetsparken på

en grusyta i södra Rågsved som ska anläggas nu i vinter. Den möter den efterfrågan som finns på mötesplatser och att få till platsaktivering för att öka tryggheten och trivseln i området. Den kommer till genom att exploateringskontoret tillsammans med stadsdelsförvaltningen fått beviljade trygghetsmedel. Den tillfälliga aktivitetsparken har ett rymd- och återbrukstema. Boende i området har varit med och format den och delar av materialet i parken kommer från andra anläggningar som återanvänds.

Etapp Rågsvedsvägen

Etappområdet består av centrumområdet i mitten, den sydvästra delen med naturmark intill spåren samt ett lågskaligt verksamhetsområde i nordöst. Rakt igenom går Rågsvedsvägen, som har karaktären av trafikled, med breda körbanor, impedimentytor vid sidan av vägen och en stor cirkulationsplats vid korsningen med Hagsätravägen och Bjursätragatan. Rågsvedsvägen utgör Rågsveds genomgående huvudgata som kopplar samman stadsdelen med Högdalen i nordöst och Huddinge i sydväst. Tunnelbanespåren löper parallellt längs med gatan.



Längst Rågsvedsvägen finns få bostäder och i tidiga dialoger har etappområdet pekats ut som det område där fler bostäder och ökad närservice efterfrågas. Det har även inkommit många

synpunkter om upplevd otrygghet och att området är förfallet samt att fler bostäder skulle vara positivt för att befolka området (Bästa platsen! 2016, Tidig dialog Rågsved 2020).

I Rågsved har bostadsbeståndet en hög andel hyresrätter (cirka 73 %). Av dessa är cirka 65 % allmännyttans (<http://statistik.stockholm.se/>).

En stadsutveckling inom etappen kan omvandla Rågsvedsvägen till en levande och trygg stadsgata och stärka det strategiska sambandet mellan Rågsved, Högdalen och Bandhagen. Ett varierat bostadsbestånd med fler bostadsrätter och aktiva bottenvåningar eftersträvas i den nya bebyggelsen. Nya bostäder ger underlag för ökad service och bebyggelsen kan också binda samman norra och södra Rågsved. Genom att bryta barriärer och skapa fler kopplingar, aktiva bottenvåningar och minska baksidorna kan upplevelsen av trygghet och tillgänglighet i och runt centrumområdet förbättras.

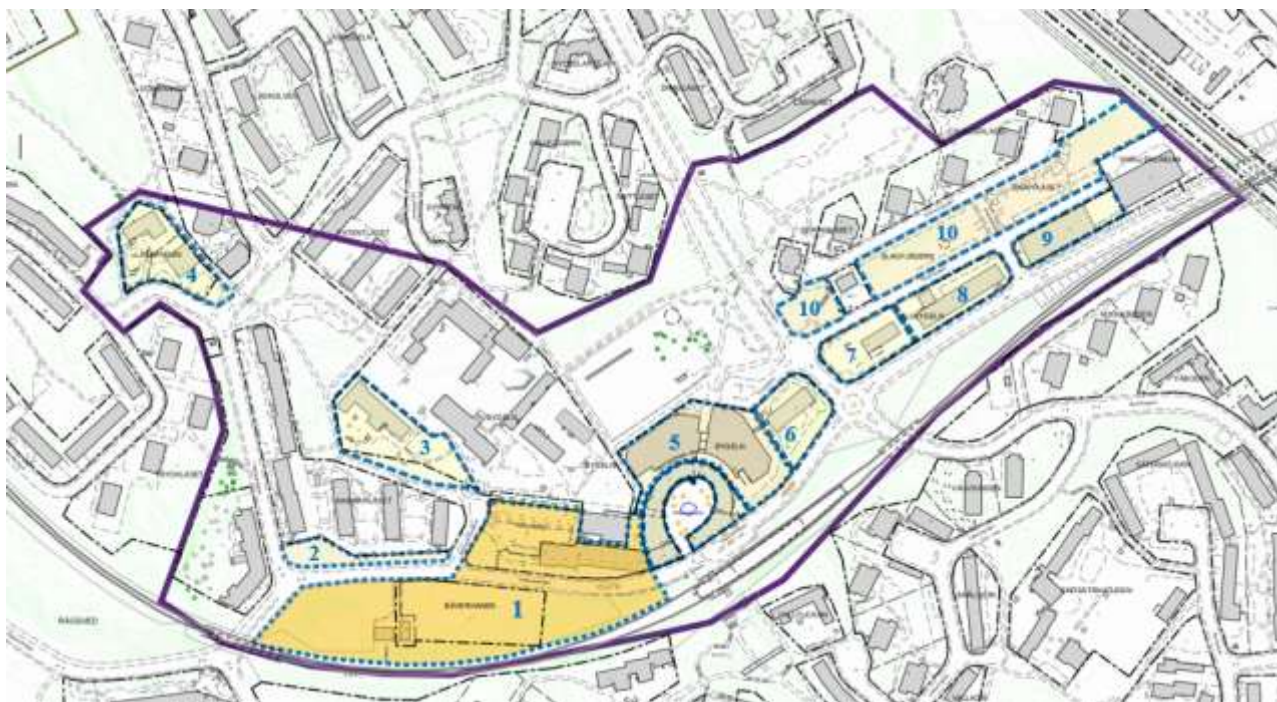
Rågsvedsvägen är även ett utpekat huvudecykelstråk i stadens styrdokument och prioriterat vid en utveckling är att tillskapa en förbättring för gående och cyklister.

Vid en utveckling är det även viktigt att planera för ett förändrat klimat. Etappområdet utgörs idag av mycket hårdgjord yta. Det finns potential att skapa utrymme för grönska och rekreation vid en utveckling av befintliga miljöer och kopplingar.



En succesiv utveckling av etapp Rågsvedsvägen

Etapp Rågsvedsvägen omfattar mark som staden äger, privat mark och tomträtter. Det finns flera tomter som staden inte har rådighet över och kontoret har kontakt med flertal tomträttshavare och markägare för att undersöka intresse för att stadsutveckla inom fokusområdet. Det är en tidskrävande process och etappen är därför uppdelad i flera delområden. Markanvisningar får göras succesivt. Etappen kan komma att omfatta en eller fler detaljplaner.



Lilamarkerad linje är ungefärlig etappgräns för Rågsvedsvägen. Blåstreckade ytor är utvecklingsbara tomter inom etappen.

Delområde 1 föreslås utvecklas och direkanvisas via jämförelseförfarande enligt detta tjänsteutlåtande. Delområde 2-9 kräver överenskommelse med en eller flera tomträttshavare eller markägare. Delområde 10 tillhör staden men bör markanvisas i samband med delområde 7-9 eftersom det finns riskfrågor som bör hanteras tillsammans med befintlig drivmedelstation och småindustri inom kvarteret. Dialog har förts med Rågsveds centrum's ägare men det har inte inkommit någon ansökan om markanvisning för förändrad bebyggelse, varför stadsomvandlingen inte innefattar centrumfastigheten.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd har även fattat beslut (EÅV 2022/108) att utreda förutsättningar för en flytt av deras förvaltningskontor från Slakthusområdet till Rågsved.

Fokusprojektet ser positivt på en omlokalisering till Rågsved och detta ärende hindrar inte en sådan utveckling.

Kontoret arbetar för att ta fram förslag till markanvisningar för delområde 2-10 under 2023 och 2024.

SVA och etapp Rågsvedsvägen

Projektet har utifrån det övergripande underlaget (utredningar och dialoger) tagit fram effektmål för etapp Rågsvedsvägen 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 därmed de övergripande målen för Fokus Hagsätra Rågsved.

Effektmålen för etappen är:

- Etapp Rågsvedsvägen har ett varierat och prisrimligt utbud av bostäder för livets alla faser för nuvarande och framtida Rågsvedsbor.
- Etapp Rågsvedsvägen är en levande och trygg blandstad med bostäder, arbetsplatser och ett attraktivt service- och kulturutbud för ett väl fungerande vardagsliv.
- Gaturum, bottenvåningar och offentliga miljöer är utformade med trygghet i fokus. Stor vikt läggs vid visibilitet och kontakten mellan inne och ute. Skalan, placering och utformning av bebyggelsen längs Rågsvedsvägen bidrar till skapandet av en stadsgata av lokal karaktär.
- I etapp Rågsvedsvägen finns många kopplingar till målpunkter och tillgängligheten är god. Nya kopplingar och bebyggelse bidrar till att centrum är väl invärd i stadsstrukturen.
- Rågsvedsvägen är en stadsgata utformad med människors mobilitet, upplevelsevärden och trygghet i fokus. De kollektiva bytespunkterna uppmuntrar till hållbara färdssätt.
- I etapp Rågsvedsvägen finns tillräcklig yta med kvalitativa och trygga offentliga rum som uppmuntrar till möten och spontan aktivitet.
- Etapp Rågsvedsvägen upplevs som en urban stadsdel rik på grönska och växtlighet inom både park, gata och bebyggelsekvarter. Grönskan levererar ekosystemtjänster

såsom hantering av dagvatten, upplevelsevärden och ett trivsamt mikroklimat.

- Stadsutvecklingen är hållbar och resurseffektiv samt genomsyras av lösningar med hög ambitionsnivå.
- Boende och verksamma är delaktiga i utvecklingen av Hagsätra och Rågsved och stadsutvecklingen är lokalt förankrad.

Delområde 1 – tomt A och B

Delområde 1 innefattar tomt A och B på varsin sida Rågsvedsvägen.



Tomt A består av fastigheterna Bygeln 2 och Bygeln 8. De är planlagda för parkeringsändmål och körtrafik och används som infart/besöksparkering. Parkeringsytorna består av Stockholm Parkerings parkeringsdäck och markparkering. Där finns totalt cirka 170 betalparkeringsplatser. Stockholm Parkering har avtal med Trafikförvaltningen om att bedriva infartsparkering till 2027. Trafikförvaltningen har angett att infartsparkeringen inte är prioriterad framöver.

Fastigheten Bygeln 2 är upplåten med tomträtt till Stockholms Parkering AB. Det finns en överenskommelse med Stockholm Parkering om att frånträda tomträtten vid en utveckling av platsen med bostäder. På Bygeln 8 finns parkeringsdäcket där Stockholm Parkering har ett arrende med ett års uppsägningstid. Ellevio har en nätstation på intilliggande fastighet Bygeln 6.

Inlastning till centrum sker idag via tomt A. Den funktionen ska bevaras vid en utveckling. Centrumområdets parkeringsbehov

kommer att utredas. I nuläget bedöms besöksparkeringsbehovet till området vara cirka 10 p-platser.

Tomt B innefattar fastigheterna Bäverhanen 1, Bäverhanen 2 och del av Älvsjö 1:1. Samtliga fastigheter ägs av staden och består dels av planlagd parkmark och en mindre remsa trafikområde intill tunnelbanespåret. Fastigheten Bäverhanen 1 och 2 är planlagt för allmänt ändamål (A-äldre tomt). På grund av sitt något skymda läge intill tunnelbanan nyttjas inte platsens hela potential. Trafikförvaltningen har idag en likriktarstation på Bäverhanen 2 som försörjer tunnelbanan och väster om denna äger staden en mindre, sliten förrådsbyggnad. Likriktarstationen har ett riskavstånd om 10-15 meter till bostadsbebyggelse. Inom området finns höga naturvärden som har kartlagts och kommer fortsatt att utredas.

Direktanvisning via jämförelseförfarande

Det har inkommit flera markanvisningsansökningar för bostäder i delområde 1 från olika byggaktörer sen 2016. Samtliga byggaktörer som har visat intresse för att utveckla i Rågsved bjöds därför in till ett jämförelseförfarande i två steg. Jämförelseförfarande har tidigare visat sig vara ett lämpligt tillvägagångssätt inom fokusområdet att få in byggaktörer som har höga ambitioner inom social hållbarhet och värdeskapande stadsutveckling.

Kontoret sökte efter byggherrar som visade på hög ambitionsnivå och erfarenhet av arbete med social hållbar stadsutveckling. Byggherren skulle även ha förståelse för områdets förutsättningar samt vilja att ta ansvar för stadsdelens fortsatta utveckling.

Totalt skickade tolv byggherrar in en ansökan om markanvisning för delområde 1 genom att beskriva sitt bolag, projektidé och relevanta referensprojekt. Utifrån detta underlag valdes tre ansökningar ut att konkretisera sina projektidéer i skisser och illustrationer. K2A och Granitor valdes sedan ut för att teckna markanvisningsavtal.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i etapp Rågsvedsvägen.

- 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.

- 2019-12-12. Beslut om markanvisning i exploateringsnämnden för bostäder och förskola inom Låsgången 1 och 2 till Hagsätra Utveckling AB samt tecknande av intentionsavtal med SISAB.
- 019-11-14 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 mnkv r.

Förslag till start-PM för delområde 1 i etapp Rågsvedsvägen tas till stadsbyggnadsnämnden för beslut under kvartal 1, 2023.

Markanvisning

Efter jämförelseförfarande föreslås direktanvisningar till bolagen K2A och Granitor. Förslagen innehåller nybyggnation av flerbostadshus med bottenvåningslokaler.

K2A föreslås markanvisas tomt A för nybyggnation av flerbostadshus omfattande 125 bostäder varav max cirka 8000 kvm ljus BTA får upplåtas för hyresrätter, resterande upplåts för bostadsrätter. Granitor föreslås markanvisas tomt B för nybyggnation av flerbostadshus omfattande 125 bostäder som upplåts för bostadsrätter. Totalt omfattar båda markanvisningar på tomt A och B cirka 250 bostäder.



Förslag på ungefärlig markanvisad yta inom tomt A och B inringat i rosa

K2A har under de senaste två åren fått två markanvisningar om totalt 180 lägenheter. Granitor har under tidigare bolagsnamnet Midroc de senaste sex åren fått fem markanvisningar om totalt 665 lägenheter.

Kontroll har gjorts av bolagens kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Bolagen har i sin gemensamma ansökan visat god förståelse för området och platsens förutsättningar. K2A har en gedigen förvaltarorganisation som har förutsättningar att ta ansvar för ett hyresrättskvarter på lång sikt. Bolagen har anlitat ett arkitektkontor som tagit fram ett gemensamt förslag som påvisar att aktörerna förstått betydelsen av ett helhetsgrepp och en långsiktig förvaltning för området runt centrum. Genom att föreslå tillfälliga aktiviteter innan planläggning visar bolagen även på en förståelse för vikten av tidig närvaro i området.

Bebyggelseförslaget har en tydlig och sammanhållen arkitektonisk idé som förhåller sig till Rågsveds bebyggelsestruktur och stadsbild som har potential att vidareutvecklas i kommande planprocess. Med lokaler placerade inom området och mot Rågsvedsvägen kan förslaget bidra till att uppfylla målen om ökad trygghet och stadskvaliteter längs gatan. Förslaget erbjuder en större lokal med fokus på kultur och föreningsliv som kan ge värden för Rågsved i stort. Förslaget aktiverar också ytorna i anslutning till befintlig idrottshall. Genom förslaget kan ytterligare kvaliteter, som nya kopplingar och en kvarterspark tillskapas. Bolagen visar på en ambition att tillföra bostäder utifrån områdets behov genom att föreslå en relativt stor andel stora lägenheter. Bolagen visar också på ett hållbarhetstänk genom val av träkonstruktion. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Bilparkering för bostäder ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Markanvisningarna ingår i Fokus Hagsätra Rågsved och både K2A och Granitor 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. K2A och Granitor förbinder sig vidare att arbeta aktivt för att uppfylla effektmål för etapp Rågsvedsvägen 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 8000 kronor per kvm ljus BTA och för kommersiella lokaler 5000 kronor per kvm BTA.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-12-01 (dnr E2019-00856).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 8000 kronor per ljus BTA för bostäder och 5000 kronor per kvm BTA.

Det här inriktningsbeslutet innefattar även en eventuell kommande markanvisning för förskola inom närliggande fastighet; Bygeln 7.

Inga större utgifter för nya kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området, eventuellt kan en mindre andel allmän plats tillkomma på nuvarande parkeringsytor (idag kvartersmark) för att stärka kopplingar till Rågsveds idrottshall och centrumområdet. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas till viss del när fler kvalitéer tillförs befintlig allmän plats.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringens nettonuvärde är i balans och bär stadens utgifter men generera inget överskott till staden. Hela Fokus Hagsätra Rågsved visar fortfarande på lönsamhet och godtagbar täckningsgrad vilket redovisas längre ner.

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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) ett nettonuvärde om 1 miljoner kronor motsvarande 3000 kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,36.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 195,1 miljoner kronor, varav 5,4 miljoner kronor är utgifter före år 2021, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst gatuinvesteringar, ledningsomläggningar, parkinvesteringar och rivningskostnader.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 0,6 miljoner, vilket utgör den andel av utredningsutgifterna för områdesplaneringen av Fokus Hagsätra Rågsved som har varit till gagn för planarbetet men som byggaktörerna är med och bekostar.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning till byggherrar som ska bygga bostadsrätter och/eller hyresrätter beräknas till 183,8 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 177,9 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 642 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter.

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

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Ettapp Rågsvedsvägen ingår i Fokus Hagsätra Rågsved och en utveckling avser att stärka det strategiska sambandet Rågsved-Högdalen-Bandhagen. För Fokusprojektet har en tidig helhetskalkyl för alla ingående projekt tagits fram. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för alla ingående projekt inom Fokus Hagsätra Rågsved redovisar ett positivt nettonuvärde om 51 mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 19 tkr/ekvivalent lägenhet. Täckningsgraden inkl. nedlagda nettoutgifter för hela Fokus Hagsätra Rågsved beräknas uppgå till 105 procent.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 195,1 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 0,6 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering	Ack t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-5,4	-1,5	-4,4	-6,4	-5,8	-171,5	-195,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,6
Nettoutgift (-) /-inkomst	-5,4	-1,5	-4,4	-5,9	-5,8	-171,5	-194,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	183,8	183,8

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.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	år 2032 totalt 177,9
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,6	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	177,9	
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
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 -0,2 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
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 0,4 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 5,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 177,9 miljoner.

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. Projektet har prioriterat de nödvändigaste åtgärderna som krävs för att utveckla Rågsvedsvägen med fler bostäder och lokaler, upprustning till lokal stadsgata och samtidigt stärka kopplingar till centrumområdet. Projektkalkylen har ett riskpåslag på 30 % vilket inkluderar en indexhöjning om 5 % på entreprenader (ökade byggkostnader p.g.a. omvärldsläget). Kontoret arbetar även för att en ökad exploatering och ytterligare bygggrätter då det inom etappen finns ytterligare utvecklingspotential i närliggande kvarter som skulle vara positiv för stadsdelens utveckling. Detta skulle öka intäkterna och möjliggöra fler investeringar alternativt en högre lönsamhet för Fokus Hagsätra Rågsved som helhet.

Slutsats-ekonomi

Projektet har prioriterat åtgärder inom etappen och fokuserat på nödvändiga investeringar inom och i anslutning till den nya bebyggelsen, längst Rågsvedsvägen och centrumområdet för att uppnå stadens mål för Fokus Hagsätra Rågsved och stärka de strategiska sambanden.

De större åtgärderna inom etappen har också översiktligt utretts i tidigt skede och anpassat utifrån genomförbarhet i de tidiga kalkylerna. Projektet har budgeterat för oförutsedda händelser och risker för att kalkylen ska hålla över tid. Etappen har även vid framtagandet av projektkalkylen dragit lärdomar om bebyggelse när tunnelbanan från pågående etapper inom Fokus Hagsätra Rågsved. Projektet har ett nettonuvärde på 1 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster och då en täckningsgrad på 100 %. Totalt uppgår utgifterna till 195,1 mnkr i löpande prisnivå.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Ärendet gäller totalt 250 bostäder med både bostadsrätter och hyresrätter, minst 125 av de nya bostäderna kommer bli bostadsrätter. Detta kan ställas i relation till att det i Rågsved idag finns 3879 lägenheter i hyresrätt och 1406 bostadsrätter.

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 gata och parkmiljön som kommer bidra till att stärka det viktiga strategiska sambandet Rågsved-Högdalen-Bandhagen.

Genom stadsutveckling och i samverkan med stadens förvaltningar, myndigheter och civilsamhället arbetar fokusområdet för att bidra till en positiv utveckling i Rågsved och till målet att det inte ska finnas några utsatta områden. Projektet bidrar därmed till målen om att:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5 000 hyresrätter

- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 400 bostäder i trähus
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- markanvisa 80 LSS/SoL-bostäder
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Arbetsplatser och lokaler

Ett viktigt mål med etappen är att den nya bebyggelsen bidrar till att Rågsvedsvägen blir levande och trygg. Med fler bostäder, arbetsplatser och mer service - och kulturutbud ska boende och verksamma i området ha möjlighet till ett väl fungerande vardagsliv. Inom etappen planeras därför den nya bebyggelsen omfatta minst 1300 bruttoarea kommersiella lokaler inklusive gemensamhetslokaler vilket uppskattas skapa cirka nio nya arbetsplatser. Inom den nya bebyggelsen har även stadsdelsförvaltningen meddelat behov av en LSS-gruppbostad vilket kan inrymmas i den nya bebyggelsen och skulle uppskattningsvis tillföra 6-8 arbetsplatser.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De viktigaste miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från närliggande tunnelbanespår och biltrafik på Rågsvedsvägen samt skyfallsfrågor i närliggande parkstråk mellan tomt A och Rågsvedsskolan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Höga naturvärden finns inom tomt B och har utretts i tidigt skede inom områdesplaneringen för Fokus Hagsätra Rågsved. Föreslagen ny bebyggelsen tar hänsyn till vissa värdefulla träd men anpassningar och åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Inom projektbudgeten finns avsatta medel för grönkompensation. Tomt A utgörs i sin helhet av hårdgjord asfalterad yta. I projektet finns

stora möjligheter att tillföra fler gröna värden i och anslutning till tomten än vad som finns idag på platsen.

Hållbarhetskrav

Bolagen åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

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. Mindre delar av den mark som föreslås anvisas för ny bebyggelse är kuperad och det finns idag höjdskillnader mellan tomt A och Rågsvedsvägen. Tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen och möjligheter till en förbättring vid en utveckling av området är god och en prioriterad fråga.

Påverkan på barn

Planeringen ska ha barnets bästa som utgångspunkt. 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. Det har genomförts analyser de offentliga miljöerna i Rågsved och Hagsätra som visar på goda möjligheter att inom ramen för detta projekt att förädla närliggande park- och naturmiljöer med funktioner och värden som gör området mer tryggt och upplevelserikt för barn och unga. Projektet planerar även göra investeringar i parkstråket mellan tomt A och närliggande skola och förskola i syfte att förbättra viktiga kopplingar för barn och unga. Sammantaget kommer en utveckling av etappen leda till att fler funktioner och värden tillförs som kan gynna barn och unga i Rågsved. Detta är en prioriterad fråga vid utformning av det offentliga rummet och den nya bebyggelsen.

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

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. 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, speciellt inom centrumområdet och omnejd. Genom dialoger, information från stadsdelsförvaltningen och stadens trygghetsmätningar framkommer till exempel att fler kvinnor än män känner sig otrygga på offentliga platser och att kvinnor är mindre nöjda med utomhusbelysningen i Rågsved (Medborgardialog Platssamverkan Rågsved mars 2021, Trygghetsmätning 2022).

Enligt underlaget *Lägesbild Samverkansöverenskommelse mellan Stockholms stad och Polisregion Stockholm (2021)* framkommer det också i dialoger som stadsdelsförvaltningen och lokalpolisen genomfört att framförallt kvinnor i Rågsved har en generell känsla av otrygghet i utemiljöerna, men också en specifik rädsla för överfall då några händelser av den karaktären skett under 2019 och framåt som fortfarande påverkar tryggheten. Ett flertal beskriver att de undviker gå på kvällar och nätter eller undviker att åka med kollektiva färdmedel såsom bussar och tunnelbana på dessa tider. Den generella bilden av våld i den offentliga miljön är att det inom Enskede-Årsta-Vantör de senaste tre åren varit en alltfjämt minskande trend men att Rågsved övertid visar på en negativ utveckling. Rågsved är den stadsdel som har flest anmälda brott både till antal och per innevånare där cirka 50 % av brotten sker kvälls/natttid. Genom ett mer intensivt arbete i Rågsved under de senaste två åren har både polis och staden fått mer information och mer kunskap om situationen i området. Många beskriver en ovilja att anmäla brott och ordningsstörningar, men också en känsla av att inte kunna påverka situationen i området. I den offentliga miljön är det främst centrum, aktivitetsytan bakom centrum och området runt tunnelbanan som uppfattas som otrygga med stökiga personer, narkotikaförsäljning, klotter, annan skadegörelse och nedskräpning. Utemiljön uppfattas som sliten och ger en känsla av att ingen bryr sig om området. Detta är områden som innefattar delområde 1 i etapp Rågsvedsvägen och en utveckling av platsen med en variation av bostäder med bottenvåningslokaler med olika innehåll har möjlighet att befolka platsen under flera tider på dygnet. Större satsningar i den offentliga miljön skulle även bidra till att stärka fler platser och

kopplingar och är viktig för att skapa mer jämställda förutsättningar i det offentliga rummet.

Jämställdhetsperspektivet kommer att fortsatt ligga till grund för det kommande arbetet. Fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga inkluderande miljöer som ger positiva effekter till hela Rågsved och dess samband till närliggande stadsdelar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I etapp Rågsvedsvägen kommer medel att avsättas i enlighet med denna riktlinje. Visionen för den offentliga konsten inom Fokus Hagsätra Rågsveds är *Poängterade Landskap - Geografiska Kopplingar* och är framtaget av Stockholm Konst i fokusområdets övergripande konstprogram.

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 bolagen sin byggstart till tidigas år 2026-2027 och första inflyttning bedöms till år 2030.

Nästa beslutstillfälle är start-PM i stadsbyggnadsnämnden som infaller preliminärt kvartal 1, 2023.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1, 2025.

Risker och osäkerheter

Markanvisningen ingår i en detaljplan som är tunnelbanenära vilket innebär att flera frågor i förhållande till buller och risk behöver utredas. Även skyfallsfrågor behöver utredas i närliggande parkstråk och anpassningar/åtgärder kan behövas för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Riskfrågor i förhållande till tunnelbanan och större gatuinvesteringar i Rågsvedsvägen ställer

stora krav på framtida genomförande och komplicerade delar av planen kan komma att ha en påverkan på genomförandetiden då utbyggnaden kan behövas ske etappvis utifrån skedesplanering. Då det finns ytterligare bebyggelsepotential i etappen kan fler platser komma att införlivas i planarbetet vilket kan orsaka fördröjning i planarbetet men som kan vara viktiga tillägg för Rågsveds utveckling.

Risker och osäkerheter inom etappen hanteras genom att dra lärdomar från tidigare etapper med liknande förutsättningar, tidig dialog med berörda aktörer så som trafikförvaltningen och noggrann utredning kring buller och skyfall för att anpassa den nya bebyggelsen och landa i möjliga anpassningar eller åtgärder. För att ta höjd för fördyrande kostnader har projektkalkylen ett högre riskpåslag på 30 %. Viktigt är också fortsatt samverkan och samordning med stadens övriga förvaltningar, befintliga fastighetsägare/tomträttshavare och civilsamhället. Då projektet bidrar till en positiv utveckling både innan, under och efter planarbetet. Genomgående samordning och uppföljning blir fortsatt viktigt inom etapparbetet för att hålla preliminär tidplan och budget.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som är del av bedömningsgruppen i jämförelseförfarandet. Etappens effektmål och stadsbyggnadsstrategier har arbetats fram i samverkan med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen och trafikkontoret inom Fokus Hagsätra Rågsveds projektgrupp. Gruppen ställer sig positiv till en utveckling av etappen och delområde 1.

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

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

En socialt värdeskapande stadsutveckling med minst 250 nya bostäder inom etapp Rågsvedsvägens ska bidra till att omvandla Rågsvedsvägen till en levande och trygg stadsgata. Bebyggelsen kommer att ligga i ett kollektivnära läge och bidra till att stärka centrumområdet genom nya bostäder med olika upplåtelseformer, lokaler och verksamheter samt genom förbättrade kopplingar till centrum. Området är en del av Rågsveds centrumområde och kan bidra till att lyfta hela stadsdelen och det strategiska sambandet mellan Rågsved, Högdalen och Bandhagen.

Inriktningsbeslutet möjliggör att kontoret kan genomföra större sammanhängande investeringar i allmän platsmark som kan rusta upp Rågsvedsvägen till en stadsgata och tillföra fler kvalitéer i berörda parkområden. Buller, skyfall och parkering till centrum kommer behövas studeras vidare under planprocessen. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen,

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad. Planeringen ska fortsatt vara lokalt förankrad och boende och verksamma i området ska höras och ges möjlighet att delta i utvecklingen. Fortsatt utökad samverkan med stadens förvaltningar och civilsamhället är viktigt inom etappen för att vända utvecklingen mot en positiv riktning.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal