

Handläggare
Nicole Roos
08-508 266 16**Till**
Exploateringsnämnden
2016-11-10

Områdesplanering för Hagsätra och Rågsved. Utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för 3000 nya bostäder med tillhörande service och verksamheter i stadsdelarna Hagsätra och Rågsved omfattande utredningsutgifter upp till 12 mnkr.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved avser att utreda förutsättningarna för cirka 3000 nya bostäder med tillhörande service och verksamheter. Målsättningen är att stärka den sociala hållbarheten i stadsdelarna samt stärka sambandet till intilliggande stadsdelar.

Områdesplaneringen beräknas pågå fram till och med 1:a kvartalet 2017. Markanvisningar, med områdesplaneringen som grund, kan lämnas till byggherrar från och med 2:a kvartalet 2017 och framåt.

Staden bedömer att utgifterna för nödvändiga utredningar och projektgruppens nerlagda arbete för områdesplaneringen kommer uppgå till cirka 12 mnkr.

I detta tidiga skede bedöms intäkterna från tomträtsupplåtelser och försäljningar i exploateringsprojekt som tillskapas med områdesplaneringen som grund, överstiga stadens investeringsutgifter.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 16
Växel 08-508 276 00
nicole.roos@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

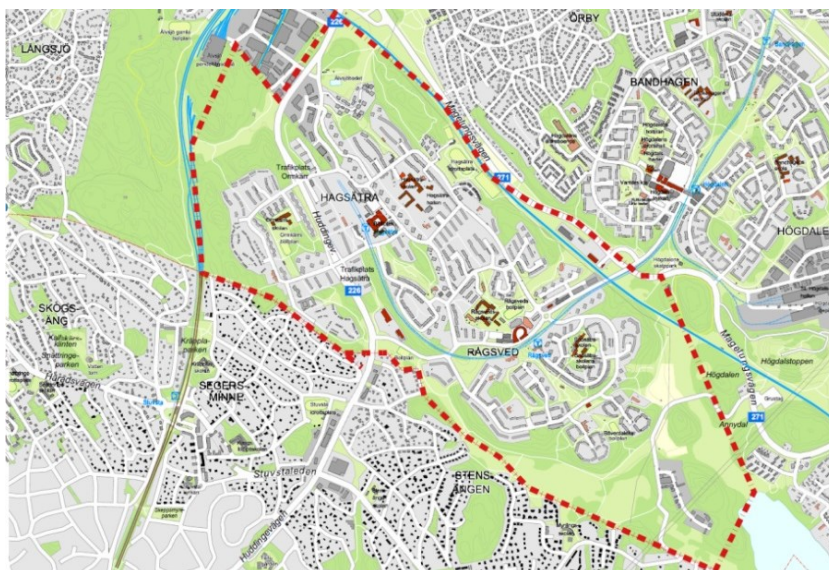
Bakgrund

Områdesplaneringen för stadsdelarna Hagsätra och Rågsved har sin utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut om 140 000 nya bostäder i Stockholm fram till år 2030, varav 40 000 fram till 2020.

I stadens budget för 2016 har exploateringsnämnden tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden fått i uppdrag att utreda inrättandet av ett naturreservat inom del av östra delen av Älvsjöskogen samt möjligheten att koppla samman östra och västra delen med en ekodukt. Syftet med utredningen är att relevanta delar av området ska bli naturreservat. Arbetet med att inrätta ett naturreservat inom Rågsveds friområde ska fortskrida och i utredningarna ska ett tillskott av bostäder planeras.

Under de senaste två åren har också flera bostadsbolag visat intresse och sökt markanvisningar i stadsdelarna Hagsätra och Rågsved.

I syfte att klargöra vart det kan vara lämpligt att pröva bostadsbebyggelse med tillhörande service och verksamheter avser exploateringskontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret att starta en områdesplanering för stadsdelarna Hagsätra och Rågsved. Kontoren har översiktligt räknat på bostadspotentialen och ser goda möjligheter att tillskapa cirka 3000 nya bostäder inom området.



Områdesplaneringen Fokus Hagsätra Rågsved, översiktskarta

I stadsdelarna Hagsätra och Rågsved pågår sedan tidigare arbetet med fyra detaljplaner, varav en detaljplan innehåller bostäder. En markanvisning inväntar start-PM från stadsbyggnadskontoret. Arbetet med detaljplanerna kommer fortskrida parallellt med områdesplaneringen.

Markanvisning

Områdesplaneringen kommer utreda förutsättningar för markanvisningar. Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna kommer redovisas i kommande exploateringsnämnder. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocesser.

Områdesplaneringen

I syfte att klargöra vart det kan vara lämpligt att pröva bostadsbebyggelse med tillhörande service och verksamheter avser exploateringskontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret att starta en områdesplanering för stadsdelarna Hagsätra och Rågsved. Målet är att utreda förutsättningarna för cirka 3000 nya bostäder med olika upplåtelseformer i stadsdelarna. Områdesplaneringen kommer bedrivas tillsammans med trafikkontoret, miljöförvaltningen samt stadsdelsförvaltningen. Fler förvaltningar inom Stockholms stad berörs av områdesplaneringen och ska engageras och hållas underrättade om arbetets utveckling. Här kan nämnas utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen.

Andra målsättningar är att stärka sambandet till intilliggande stadsdelar samt stärka den sociala hållbarheten i Hagsätra och Rågsved. Boendes medskapande är en viktig social hållbarhetsaspekt som ska präglade områdesplaneringens genomförande. Tidig medborgardialog beräknas ske under 4:e kvartalet 2016 i syfte att säkerställa viktig kunskap i processen. Vidare förs en dialog med byggherrar om deras intressen och inför markanvisning kommer ett djupare samarbete inledas.

Områdesplaneringen beräknas pågå fram till och med 1:a kvartalet 2017. Markanvisningar, med områdesplaneringen som grund, kan lämnas till byggherrar från och med 2:a kvartalet 2017 och framåt. Områdesplaneringen kommer studera gränsdragningen mot Rågsveds friområde och östra delen av Älvsjöskogen. Syftet är att tillvarata nya bebyggelsemöjligheter samtidigt som naturreservaten säkerställs.

Ekonomi

Staden bedömer att utgifterna för nödvändiga utredningar och projektgruppens nerlagda arbete för områdesplaneringen kommer uppgå till 12 mnkr. De nödvändiga utredningarna bedöms vara ekologiutredning, social konsekvensanalys, trafikutredning, analys av de offentliga rummen, kulturmiljöutredning, handelsanalys, riskinventering, dagvattenutredning, bulleranalys m.fl.

Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i exploateringsprojekten som tillskapas med områdesplaneringen som grund.

Investeringsinkomsterna beror, förutom på storlek på de exploateringsprojekt som kan tillskapas, också på hur stor del av kvartersmarken som säljs eller upplåts med tomträtt. Blandade upplåtelseformer eftersträvas.

I detta tidiga skede bedöms intäkterna från tomträttsupplåtelser och försäljningar i exploateringsprojekt som tillskapats med områdesplaneringen som grund, överstiga stadens investeringsutgifter.

Hur områdesplaneringen uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt områdesplaneringen utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Områdesplaneringen utreder förutsättningarna för cirka 3000 nya bostäder med tillhörande service och verksamheter vilket blir ett icke obetydligt bidrag till bostadsförsörjningen.

Områdesplaneringen överensstämmer med stadens mål om att:

- Verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2040.
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden.
- Gynna en mångfald av upplåtelseformer.
- Bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen.
- Koppla samman stadens delar.

Lokaler

I områdesplaneringen kommer behovet och utformningen av service och verksamheter studeras.

Miljö

I områdesplaneringen kommer analyser, inventeringar och bedömningar göras för att minimera osäkerheter och risker kopplade till exploateringsprojektens genomförbarhet ur ett miljöperspektiv. Varje enskilt exploateringsprojekt kommer i sin tur innehålla en tidig miljöbedömning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Områdesplaneringen kan resultera i förslag till kompensation för ianspråktagen grönyta i kommande exploateringsprojekt.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringsprojekten ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

I områdesplaneringen kommer en social konsekvensanalys genomföras vilken också analyserar konsekvenser för barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Områdesplaneringen har en preliminär och en översiktlig tidplan.

Risker och osäkerheter

I områdesplaneringen kommer analyser, inventeringar och bedömningar göras för att minimera osäkerheter och risker kopplade till exploateringsprojektens genomförbarhet. De nödvändiga utredningarna bedöms vara ekologiutredning, social konsekvensanalys, trafikutredning, analys av de offentliga rummen, kulturmiljöanalys, handelsanalys, riskinventering, dagvattenutredning, bulleranalys m.fl.

Arbets sättet i områdesplaneringen kommer utvecklas under processens gång.

Kommunikation

Områdesplaneringen bedrivs tillsammans med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen samt stadsdelsförvaltningen. Fler förvaltningar inom Stockholms stad berörs av områdesplaneringen och ska engageras och hållas underrättade om arbetets utveckling. Här kan nämnas utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen. Tidig medborgardialog ska ske i syfte att säkerställa viktig kunskap i processen. Vidare förs en dialog med byggherrar om deras intresse av att bygga i stadsdelarna, vad byggherrarna kan och vill bidra med samt var i området de är intresserade av att bygga. Inför markanvisning kommer ett djupare samarbete inledas.

Kontorets sammanfattande bedömning

Områdesplaneringen utreder förutsättningarna för cirka 3000 nya bostäder vilket blir ett icke obetydligt bidrag till bostadsförsörjningen samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området. Förutsättningarna för tillhörande service och verksamheter kommer också studeras.

I detta tidiga skede bedöms intäkterna från tomträttsupplåtelser och försäljningar i exploateringsprojekt som tillskapas med områdesplaneringen som grund, överstiga stadens investeringsutgifter.

Slut