

2018-06-25

Handläggare
Elana Omer
08-508 876 19

Till
Exploateringsnämnden
2018-08-23

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Långskylan 5-9 samt del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Hagsätra AB, för förskola inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB samt för kyrkoverksamhet inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Etiopiska Ort. Tewahdo Kyrka Ärkest. i Sverige i Hagsätra. Reviderat Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Långskylan 5-9 till Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 till Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Älvsjö 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för kyrkoändamål inom fastigheten Älvsjö 1:1 till Etiopiska Ort. Tewahdo Kyrka Ärkest. i Sverige och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
5. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 4,8 mnkr (inriktningsbeslut).

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

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

6. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

I enlighet med uppdrag i stadens budget startade områdesplaneringen Fokus Hagsätra Rågsved 2016 i syfte att utreda området för nybyggnation av 3000 bostäder. Arbetet syftar liksom Fokus Skärholmen till att korta processerna, öka kvaliteten och helhetsperspektivet i planeringen samt skapa förutsättningar för byggnation där detta tidigare saknats. Markområdet för markanvisningarna ligger inom etapp 1 i områdesplaneringen för Fokus Hagsätra Rågsved.

Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Stockholm AB, nedan gemensamt kallade Ikano, erhöll december 2017 en markanvisning för ca 250-310 lägenheter inom del av fastigheten Älvsjö 1:1, samt fastigheterna Höstsådden 1, Långskysten 4, Rågrian 1, Rågröken 1, Rågskysten 1, Stubbneken 1 och Ärtåkern 1. Marken avses upplåtas med tomträtt. I samband med markanvisningen togs ett inriktningsbeslut om 26,4 mnkr. Kontoret föreslår nu att en större plan ska påbörjas varför fler tomter markanvisas och ett reviderat inriktningsbeslut krävs.

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Långskysten 5-9 samt del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Hagsätra AB, för förskola inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB samt för kyrkoverksamhet inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Etiopiska Ort. Tewahdo Kyrka Ärkest. i Sverige i Hagsätra. Reviderat Inriktningsbeslut

Fastigheterna Långskysten 5-9 samt del av fastigheten Älvsjö 1:1 söder om fastigheten Stubbneken 1 avses upplåtas med tomträtt för bostäder och markanvisas till Ikano. Del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid Vintrosgatan avses upplåtas med tomträtt för förskola och markanvisas till Skolfastigheter i Stockholm AB nedan kallade Sisab. Del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid Pålshodagränd avses upplåtas med tomträtt för kyrkoändamål och markanvisas

Etiopiska Ort. Tewahdo Kyrka Ärkest. i Sverige nedan kallade Etiopiska Ortodoxa Kyrkan. Område för markanvisningar redovisas i Bild 1 på sidan 6.

Vidare planerar kontoret att del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid Kvarntorpsgränd ska anvisas under hösten genom ett jämförelseförfarande. Slutligen planerar kontoret att del av Älvsjö 1:1 vid Olshammarsgatan ska markanvisas för bostadsrätter under hösten.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett nettonuvärde samt nettonuvärde per ekvivalent lägenhet i balans. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 105,3 mnkr och investeringsinkomsterna beräknas till ca 0,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 %.

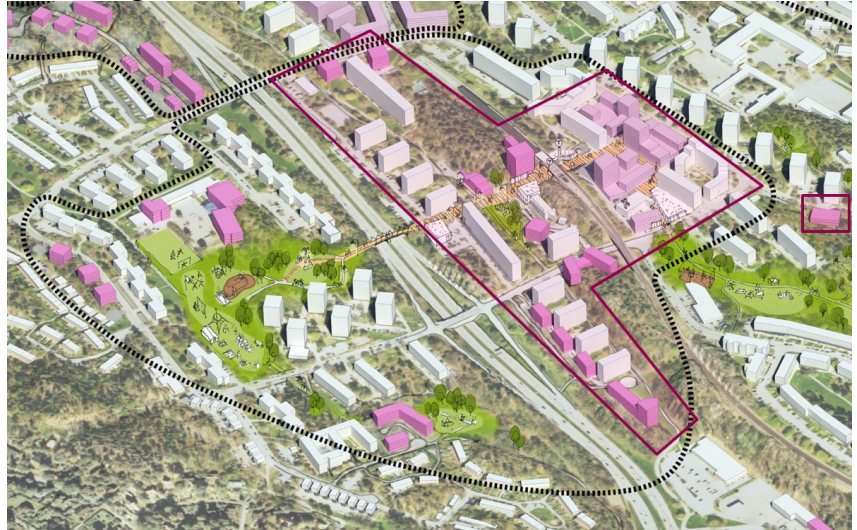
Försäljningsinkomster beräknas kunna bli cirka 55 mnkr. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till markanvisningar

I enlighet med uppdrag i stadens budget för 2016 påbörjades under hösten 2016 områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved. Stadsdelarna har utretts för nybyggnation om 3000 bostäder och är särskilt utpekade för arbete med social hållbarhet. I enlighet med 2018 års budget fortsätter exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden arbetet med fokusområdena i syfte att korta processerna, öka kvaliteten och helhetsperspektivet i planeringen samt skapa förutsättningar för byggnation där detta tidigare saknats. Se bilaga 1.

Inom Fokus Hagsätra Rågsved har ett antal övergripande utredningar för stadsdelarna tagits fram. Utredningarna mynnade ut i att fem områden pekades ut som kontoren planerar att påbörja etappvis med ca ett års förskjutning för att kunna dra lärdom från tidigare etapper. Hösten 2017 och våren 2018 har områdena vidarebearbetats och kommunicerats genom dialogarbete i stadsdelarna. Planeringsinriktningen har i hög grad varit att föreslå kompletteringar som bidrar till att öka trygghet, säkerhet, och social hållbarhet i områdena. Det första området, etapp 1, utgörs av området kring Hagsätra centrum och Ormkärr och bedöms kunna rymma cirka 800 lägenheter.

Bilden visar etapp 1 av Fokus Hagsätra Rågsved. Det reviderade inriktningsbeslutet och den föreslagna detaljplanens ungefärliga utbredning markerat i rosa.



Stadsbyggnadskontoret planerar att göra en gemensam detaljplan för västra Hagsätra som innefattar Hagsätra centrum, cirka 700 lägenheter, kyrka och förskola inom etapp 1. Det är detta som det reviderade inriktningsbeslutet gäller. Det första beslutet om markanvisningar och inriktningsbeslut i västra Hagsätra togs i december 2017. Inför att arbetet med detaljplanen ska börja görs nu ytterligare markanvisningar och inriktningsbeslutet revideras.

I dialoger med både allmänhet och marknadsaktörer har det framkommit att det är viktigt att tidigt i omvandlingen av Hagsätra och Rågsved stärka lokala centrum. I etapp 1 genomförs ett arbete med att stärka Hagsätra centrum, att vända otrugga baksidor till levande miljöer och skapa tryggare kopplingar från centrum till omgivande bebyggelse.

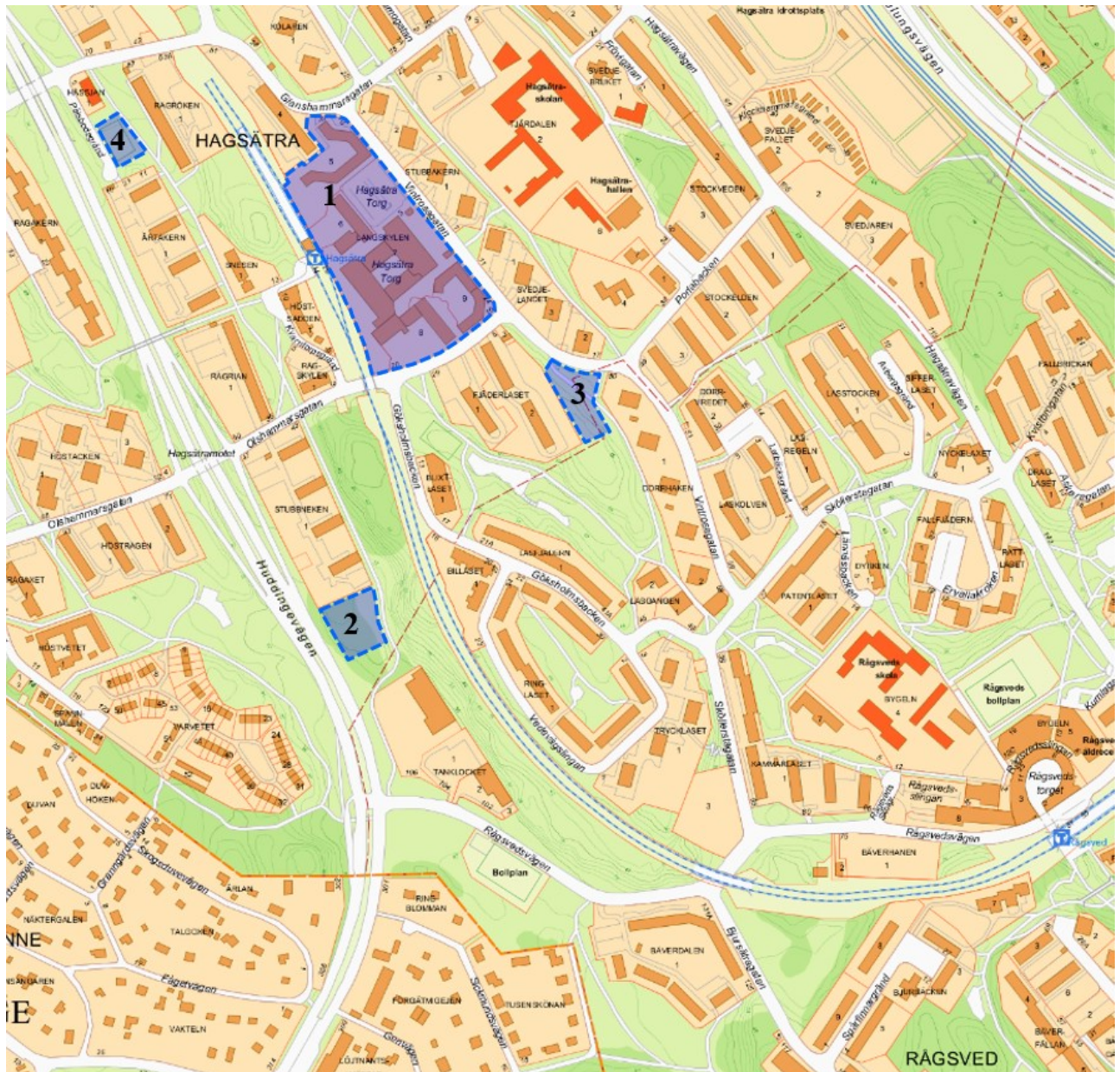
1. Fastigheterna Långskysten 5, 6, 7, 8 och 9 är upplåtna med tomträtt till Ikano och utgör Hagsätra centrum. Ikano vill utveckla sina tomträttsfastigheter med ny bebyggelse om 50-150 lägenheter och mer kommersiella lokaler. Det är viktigt att i planeringen av den nya bebyggelsen främja social hållbarhet och trygghet. Hagsätra centrum har utpekats som otruggt.

2. Invid Ikanos tomträttsfastighet Stubbneken 1 på del av fastigheten Älvsjö 1:1 föreslås Ikano få en markanvisning för bebyggelse om ca 40-60 hyreslägenheter. Den blivande fastigheten upplåts med tomträtt. Eftersom platsen endast kan

angöras via Stubbneken 1 är Ikano den enda aktör som kan utveckla bebyggelsen.

3. Invid Vintrosgatan på del av fastigheten Älvsjö 1:1, vill Sisab bygga en fristående förskola om 4-6 avdelningar. Förskolan föreslås ligga i entrén till parken Hagdalen och förskolans placering behöver studeras närmare.

4. Staden och Etiopiska Ortodoxa Kyrkan är överrens om ett tomtskifte där kyrkan lämnar befintlig fastighet Hässjan 1 i avrivet skick till staden och erhåller ny tomträttsupplåtelse på del av fastigheten Älvsjö 1:1 för kyrklig verksamhet med tillhörande kontors- och föreningslokal. I dag har Etiopiska Ortodoxa Kyrkan sin verksamhet med tillfälligt bygglov på Hässjan 1. Eftersom det finns risk för översvämning vid den fastigheten kan Kyrkan inte få permanent bygglov inom fastigheten, utan måste hitta en annan plats. Den förleslagna platsen för markanvisning ligger nära Hässjan 1. Tomtskiftet möjliggör en långsiktig lösning för dagvattenhantering på platsen Hässjan 1 genom att Staden kan anlägga en bollplan med översvämningsyta.



Markanvisningarnas ungefärliga utbredning markerat i blått.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2012-11-22 att anvisa fastigheten Hässjan 1 samt del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Etiopiska Ortodoxa Kyrkan för utbyggnad kyrkobyggnad. I ett senare planskede framkom att platsen är en lokal lågpunkt varför översvämningsriskerna vid skyfall var för stora och planen inte genomförbar.

Ett utredningsbeslut togs i exploateringsnämnden 2016-11-10 för områdesplanering för Hagsätra och Rågsved. Nämnden gav kontoret i uppdrag att utreda förutsättningar för 3000 nya

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Långskylen 5-9 samt del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Hagsätra AB, för förskola inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB samt för kyrkoverksamhet inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Etiopiska Ort. Tewahdo Kyrka Ärkest. i Sverige i Hagsätra. Reviderat Inriktningsbeslut

bostäder med tillhörande service och verksamhet i stadsdelarna Hagsätra och Rågsved. Beslutet omfattar utredningsutgifter upp till 12 mnkr.

Ett inriktningsbeslut togs i exploateringsnämnden 2017-12-07 i samband med markanvisning till Ikano om 250-310 lägenheter inom del av fastigheten Älvsjö 1:1, samt fastigheterna Höstsådden 1, Långskysten 4, Rågrian 1, Rågröken 1, Rågskysten 1, Stubbneken 1 och Ärtåkern 1. Inriktningsbeslutet omfattar 26,4 mnkr med utredningar upp till 4 mnkr. Fastigheterna som anvisades, med undantag för del av fastigheten Älvsjö 1:1, är fastigheter där Ikano är befintlig tomträttshavare.

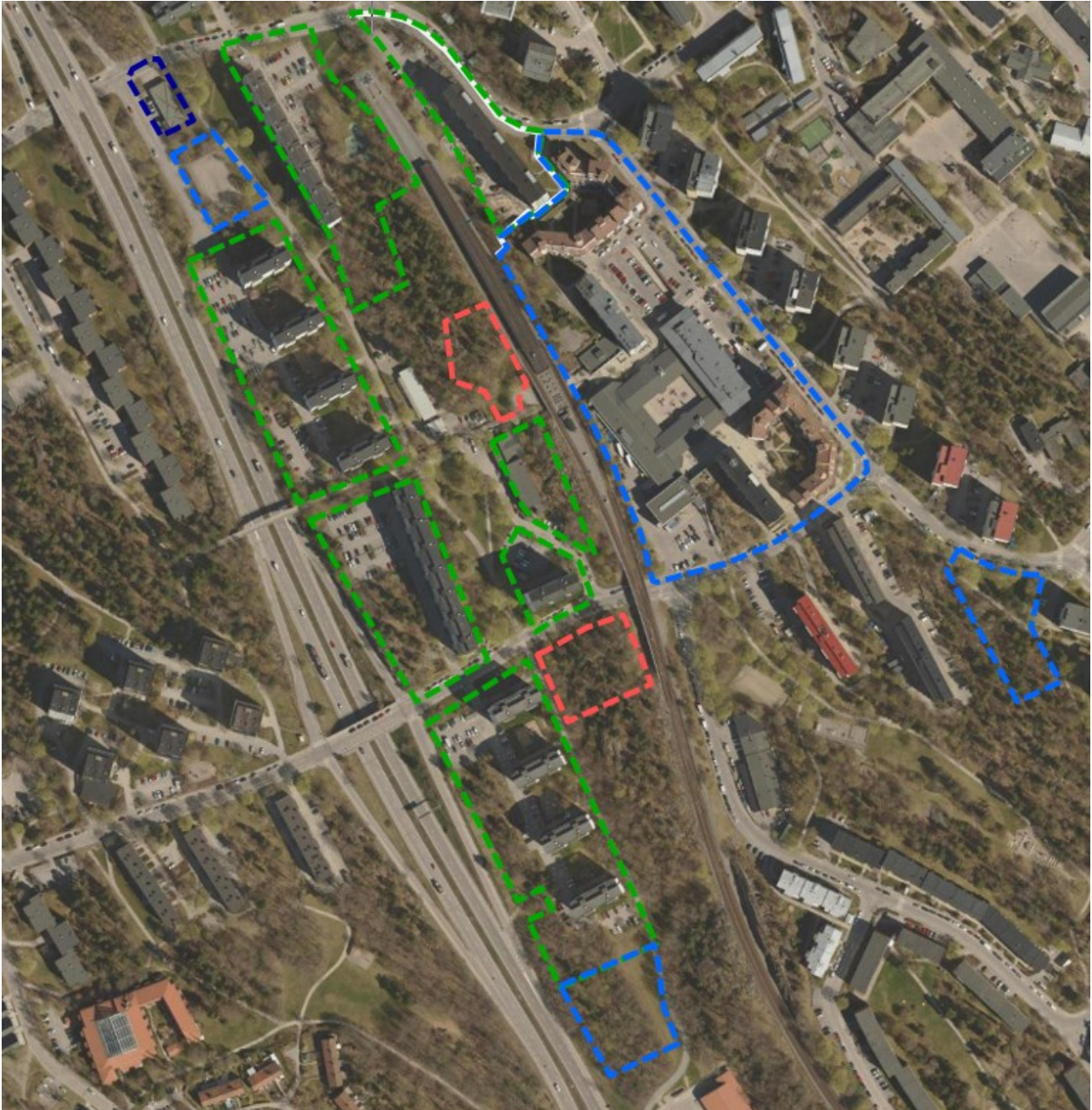
Markanvisning

Förslaget för markanvisningar omfattar ytterligare sammanlagt 90-210 lägenheter i flerbostadshus till Ikano. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt, men har en option i markanvisningsavtalet till omförhandling för bostadsrätt.

Etiopiska Ortodoxa Kyrkan får markanvisning inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid Pålsbodagänd för kyrklig verksamhet med tillhörande förenings- och kontorslokal. Markanvisningen gäller under förutsättningen att Hässjan 1, Etiopiska Ortodoxa Kyrkans befintliga tomträttsfastighet, återlämnas till Staden i avrivet skick.

Sisab får markanvisning inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid Vintrosgatan för att uppföra en förskola om 4-6 avdelningar.

Det reviderade inriktningsbeslutet ska omfatta ytterligare två markanvisningar där bebyggelse ska prövas i samma detaljplan. Det första gäller del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid Kvarntorpsgränd där kontoret planerar att genomföra ett jämförelseförfarande under hösten. Den blivande fastigheten förväntas rymma ca 200 mindre lägenheter och upplåtas med tomträtt. Den andra platsen för markanvisning är del av fastigheten Älvsjö 1:1 med adress Olshammarsgatan där kontoret under hösten kommer att föreslå en markanvisning för bostadsrätter. Tillkommande bostadsrätter och tomträttsupplåtelse ingår i nuvärdeskalkylen.



Tidigare markanvisade områdets ungefärliga utbredning markerade med grönt. Markanvisningar som ingår i detta beslut markerade med blått. Fastigheten Hässjan 1, Etiopiska Ortodoxa Kyrkans nuvarande tomträtt, markerad med mörkblått. Ungefärlig utbredning på tomter som kontoret planerar att markanvisa under hösten är markerade i rött.

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Långskysten 5-9 samt del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Hagsätra AB, för förskola inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB samt för kyrkoverksamhet inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Etiopiska Ort. Tewahdo Kyrka Ärkest. i Sverige i Hagsätra. Reviderat Inriktningsbeslut

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Planeringen av den nya bebyggelsen kommer att behöva ta hänsyn till buller, riskavstånd till Huddingevägen, naturvärden och parken Hagdalens entré från Vintrosgatan där förskolan placeras. Planeringen av den nya bebyggelsen inom projektet ska utgå från social hållbarhet i enlighet med Fokus Hagsätra Rågsveds inriktning.

Markanvisningar sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningar gäller under två år från nämndens beslut. Markanvisningar i detta ärende avser tomträttsupplåtelse. Ikano har option att omförhandla för att efter fastighetsbildning förvärva marken av Staden och uppföra bostadsrätter och/eller kommersiella lokaler.

Ikano och framtida bolag som vill bygga bostäder inom Fokus Hagsätra Rågsved förbinder sig genom markanvisningsavtalet bidra i arbetet för ökad social hållbarhet i stadsdelarna. I avtalen åtar sig bolagen att

- delta aktivt i det sociala hållbarhetsarbetet i Fokus Hagsätra Rågsved och att arbeta för att uppfylla högt ställda mål genom verktygen som staden presenterar.
- aktivt söka efter innovativa projektspecifika lösningar som främjar social hållbarhet.
- redovisa och dokumentera hur man arbetat med verktygen och projektspecifika lösningar för att främja social hållbarhet.

Exempel på verktyg som kan komma att användas i planeringen är socialt värdeskapande analys, lokalt medskapande, jämställdhetsintegrering m.fl. I samband med startmöte för detaljplanearbetet bjuds medverkande aktörer in till workshop om hur de kan jobba med social hållbarhet inom projektet. Bolagen dokumenterar arbetet löpande vilket gör att en uppföljning kan göras och lärdomar återkopplas till nästa projekt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrar enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Arbetet ska i enlighet med budgetuppdrag, och i likhet med det arbets sätt som tillämpas i Fokus Skärholmen, inriktas på en generell detaljplan.

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 (i detta tidiga skede) ett nettonuvärde samt nettonuvärde per ekvivalent lägenhet i balans.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt utom del av fastigheten Älvsjö 1:1 som ska säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,38.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 105,3 mnkr, varav 1,8 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst genomförda utredningar. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 0,3 mnkr och utgörs av Bolagens ersättning till Staden för del av utredningskostnader tillkommit för utredningar inom Fokus Hagsätra Rågsved. Försäljningsinkomster som avser försäljning av del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid Olshammarsgatan beräknas kunna bli cirka 55 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 52,8 mnkr.

De stora utgifterna i projektet beräknas vara ett torg (5,6 mnkr), ledningsomläggningar (6 mnkr), samt flytt av en elnätsstation (5 mnkr). Staden ska stå för en VA-anlutning på de fastigheter som ingår nyupplåtelse för tomträtt vilket beräknas bli en kostnad på ca 3 mnkr. På de fastigheter som är befintliga tomträtter samt den fastighet som avses överlåtas med äganderätt bekostar staden inte VA-anlutning.

I planeringen av Hagsätra Rågsved är ett huvudsyfte att lyfta områdets värden för ökad trygghet. I samband med en omfattande

ny bebyggelse föreslås också stora satsningar i den offentliga miljön som rekreativ grönkompensation. Då det i Hagsätra finns höga ekologiska värden omfattar grönkompensationen även ekologiska satsningar. Sammanlagt föreslås 45 mnkr för rekreativa och ekologiska grönkompensationsåtgärder. I beloppet ingår en ny bollplan med översvämningssyta i områdets lågpunkt vilket möjliggör en hantering av översvämningssrisk vid skyfall. Bollplanen beräknas kosta ca 5 mnkr. I investeringen ingår också att stärka det gröna stråket genom planområdet samt kapacitetsanpassa parker. Ytterligare åtgärder, bland annat en ny lekpark, kommer att utredas under planprocessen. Då Fokus Hagsätra Rågsved är ett stadsutvecklingsprojekt som i budget är utpekad för social hållbarhet är det viktigt att stärka de offentliga rummen i samband med exploatering.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 158 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 105,3 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0,3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,8	-2,1	-0,8	-28,9	-42,0	-29,6	-105,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,8	-1,8	-0,8	-28,9	-42,0	-29,6	-104,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	54,4	0,0	54,4

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Långskylan 5-9 samt del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Hagsätra AB, för förskola inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB samt för kyrkoverksamhet inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Etiopiska Ort. Tewahdo Kyrka Ärkest. i Sverige i Hagsätra. Reviderat Inriktningsbeslut

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. 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	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	2,4	2,4	max 2,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,2	år 2026
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	52,8	0,0	0,0	totalt 52,8
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	55,1	2,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	mellan -0,5 och -0,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 52,8 mnkr.

Projektet innebär inte några nya gator eller annan platsmark. De investeringar Staden gör på allmän platsmark handlar främst om befintliga gator och parker. Därför har driftkostnaderna i kalkylen justerats nedåt med 50 %.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Riskavståndet till Huddingevägen kan komma att påverka exploateringsgraden och exploateringsgraden vilket kan innebära påverkan på inkomsterna.

Ikano har en option att under detaljplaneprocessen få förhandla med Staden om att uppföra bostadsrätter istället för hyresrätter

inom del av det markanvisade området. Om detta blir utfallet kan det komma att påverka inkomsterna positivt.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett nettonuvärde i balans. I detta skede har ca 20 % av utgifterna avsatts för risk och oväntade utgifter.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

I enlighet med uppdrag i stadens budget påbörjades under hösten 2016 områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved. Projektet skulle dra nytta av de metoder som utvecklades i projektet Fokus Skärholmen. I enlighet med 2018 års budget ska exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden fortsätta arbetet med fokusområdena i syfte att korta processerna, öka kvaliteten och helhetsperspektiv i planeringen och skapa förutsättningar för byggnation där detta tidigare saknats.

Exploateringsnämnden ska vidare arbeta med att involvera privata aktörer i arbetet med en socialt sammanhållen stad, bland annat genom aktiv tillämpning av markanvisningsförfarande för att främja social hållbarhet. Inom Fokus Hagsätra Rågsved kommer alla bostadaktörer i markanvisningsavtalet förbinda sig att arbeta med social hållbarhet. Det innebär att forum skapas för gemensamt lärande kring social hållbarhet med privata aktörer och ger möjlighet att sprida goda exempel i enlighet med stadens mål. Bolagen åläggs dokumentera och redovisa sitt arbete. På det sättet kan kunskap tillvaratas och arbetet mot ett mer socialt hållbart område utvecklas.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ca 700 lägenheter i hyresrätt och bostadsrätt. Projektet bidrar med att uppfylla flera av stadens mål:

- markanvisa 9000 lägenheter under 2018
- markanvisa minst 4 500 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 2 300 bostäder i nya tunnelbanans influensområde

- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- rikta satsningar mot fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)
- bidra till social hållbarhet, trygghet och minskade skillnader mellan stadens olika delar

Lokaler

Projektets möjlighet att tillskapa kommersiella och icke-kommersiella lokaler kommer att utredas i arbetet med detaljplanen. I de sociala hållbarhetskrav som bolag inom Fokus Hagsätra Rågsved godkänner i samband med markanvisning ingår ett verktyg som innebär att bolagen ska arbeta med lokaler i bottenvåning. Lokaler ska tillgodose det lokala behovet hos näringsidkare, föreningsliv och boende. Hagsätra centrum utreds för att avgöra möjligheten till kontorslokaler och arbetsplatser.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Några av de viktigaste miljö- och hälsofrågorna som ska utredas vidare i det fortsatta arbetet är naturmiljö, risker från Huddingevägen samt buller. Ett avrinningsstråk behöver hanteras vid exploateringen och det behöver även utredas om exploateringen påverkar Huddingevägen med avseende på dagvatten. På fastigheten Hässjan 1 som övergår till staden då detaljplanen vinner laga kraft anläggs en multibollplan med översvämningssyta. Då platsen är en lokal lågpunkt med översvämningssrisk vid skyfall bedömer kontoret preliminärt att detta är ett långsiktigt lämpligt alternativ för hanteringen av dagvatten.

Luftkvaliteten i området bedöms inte påverkas av projektet och miljöförvaltningen har inga uppgifter om risk för markförorening inom området. Det finns dock uppgifter om en tidigare bensinstation i korsningen Glanshammarsgatan - Ormkärrsvägen, norr om markanvisningsområdet. Detta bör undersökas vidare.

Som grönkompensation för ianspråktaga park- och naturmiljöer ska ekologiska och rekreativa åtgärder inom planområdet eller i närområdet utredas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas vidare under planprocessen. I arbetet med områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved har analyser av naturvärden och offentliga rum genomförts. De visar på behov av förädling med funktioner och värden i närliggande park- och naturmiljöer. I projektet avsätts relativt stora investeringsmedel för grönkompensationsåtgärder. Det motiveras dels av att natur- och parkmiljö tas i anspråk av bebyggelse, dels av att det ger möjlighet att åstadkomma en mer jämlik fördelning av stadens resurser samt uppnå mer jämlik kvalitet på allmänna miljöer i staden. Då Fokus Hagsätra Rågsved har en inriktning på social hållbarhet är de offentliga rummen viktiga att lyfta.

Energihushållning

Bolaget 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 miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Området som bebyggs är delvis kuperat. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Planeringen ska ha barnets bästa som utgångspunkt. I projektet ska barn och unga inkluderas i planeringen. I de sociala hållbarhetskrav som bolag inom Fokus Hagsätra Rågsved godkänner i samband med markanvisning ingår ett verktyg som innebär att bolagen ska arbeta med integrerad barnkonsekvensanalys. Det är ett verktyg som synliggör ett barns bästa, en grupp barns bästa eller barns bästa i allmänhet vid specifika stadsbyggnadsåtgärder med utgångspunkt i rättigheterna i barnkonventionen.

Inom områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved säkerställs att behovet av skolor samt förskolor tillgodoses mot bakgrunden att 3000 nya bostäder planeras inom stadsdelarna. Det har också genomförts analyser av naturvärden och de offentliga miljöerna som visar på goda möjligheter att inom ramen för detta projekt förädla närliggande lekplatser, park- och naturmiljöer med funktioner och värden.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. 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 ca 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Nästa beslutstillfälle är Start-PM i stadsbyggnadsnämnden och infaller 2018-08-29.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 1:a kvartalet 2020.

Risker och osäkerheter

Planarbetet kommer att bedrivas för hela området som ingår i inriktningsbeslutet. Det innebär att det är en stor och komplex detaljplan. Tidplanen för detaljplanen är osäker då inte minst utvecklingen av Hagsätra centrum är komplicerad och behöver utredas noggrant för att exploatering. Platsens utformning behöver också studeras för att möjliggöra tillräckliga parkeringstal. Det finns en sannolikhet att planens delar går olika snabbt att utreda och att delar av planen, framförallt fastigheterna Långskysten 5-9, därför kan komma att brytas ut för att inte sakta ned övriga delar. Tidplanen för detaljplanen är också osäker då denna kan komma att överklagas.

Del av fastigheten Älvjö 1:1 invid tunnelbanestationen ska anvisas genom ett jämförelseförfarande som planeras att

genomförs under hösten. Parkeringslösning utreds vidare under planprocessen.

Exploateringen kommer behöva hålla ett visst avstånd till Huddingevägen på grund av att Huddingevägen är en rekommenderad sekundär transportled för farligt gods. För sekundära leder anges i länsstyrelsens riktlinjer att det är svårt att ge allmängiltig vägledning och en bedömning behöver göras från fall till fall. Riskavståndet till Huddingevägen kan komma att påverka exploateringsens utformning och exploateringsgraden.

Den kommande bebyggelsen kommer vara utsatt av buller från tunnelbanan och biltrafik. Bullernivåerna behöver utredas i det fortsatta arbetet. En fördjupad dagvattenutredning bör göras som visar om exploateringen är lämplig samt vilka anpassningar och åtgärder som krävs.

Kommunikation

Kontoret har arbetat fram utbyggnadsförslaget i samverkan med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen och trafikkontoret inom Fokus Hagsätra Rågsveds projektgrupp. Gruppen ställer sig positiv till förslaget. Stadsbyggnadskontoret går upp med start-PM för detaljplan 2018-08-29 i stadsbyggnadsnämnden.

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. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede Vantör stadsdelsnämnd.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet, som är en del av Fokus Hagsätra Rågsved, har goda förutsättningar att möta målen i stadens budget 2018 och bidra till utvecklingen mot ett Stockholm för alla. Projektet förväntas ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området och bidra med ökad social hållbarhet. Hagsätra centrum har i dialog blivit utpekad som

otryggt vilket detta projekt har möjlighet att åtgärda. De föreslagna markanvisningarna är del av den första etappen inom områdesplaneringen Fokus Hagsätra Rågsved.

Genom att pröva en anpassning av bebyggelsen med avseende på befintlig vegetation kan ekologiska värden sparas. Parkeringsfrågan behöver utredas vidare under planprocessen och i första hand lösas med garage/parkeringshus.

Slut

Bilagor

1. Översiktsillustration Fokus Hagsätra Rågsved
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal