

Handläggare
Elana Omer
08-508 876 19

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Markanvisning för bostäder och förskola inom fastigheterna Låsgången 1 och Låsgången 2 i Rågsved till Hagsätra Utveckling AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och förskola inom fastigheterna Låsgången 1 och Låsgången 2 till Hagsätra Utveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna intentionsavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar ny detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

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

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Kontoret föreslår en markanvisning till Hagsätra Utveckling AB, nedan kallat Bolaget för cirka 60 bostäder med hyresrätt samt integrerad förskola om 6 avdelningar inom fastigheterna Låsgången 1 och Låsgången 2. Bolaget är del av Botrygg-koncernen. Berörd stadsdelsförvaltning är positiv till förslaget. Bolaget är tomträttshavare för fastigheten Låsgången 1 och markanvisas genom direktanvisning.

Ett intentionsavtal föreslås tecknas mellan Staden och Sisab med syftet att tomträtten för fastigheten Låsgången 2 ska upphöra. Markanvisningen ges under förutsättningen att intentionsavtalet uppfylls.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

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

Bakgrund till markanvisningen

I enlighet med uppdrag i stadens budget påbörjades under hösten 2016 områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved. Stadsdelarna har utretts för nybyggnation om 3000 bostäder och är utpekade för en stadsutveckling med särskilt fokus på social hållbarhet. Utifrån utredningarna gjordes en första strukturskiss som visar på möjliga placeringar för bebyggelse och området delades in i fem geografiska etapper, se Bilaga 1.

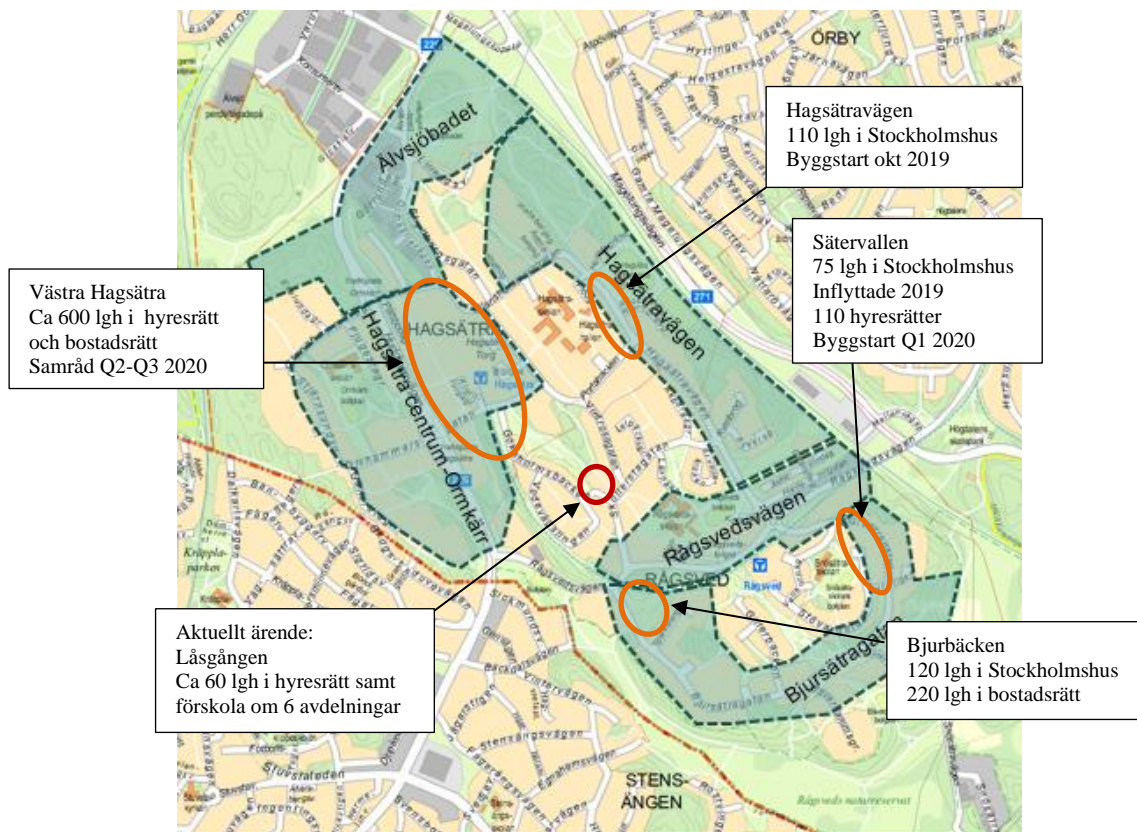
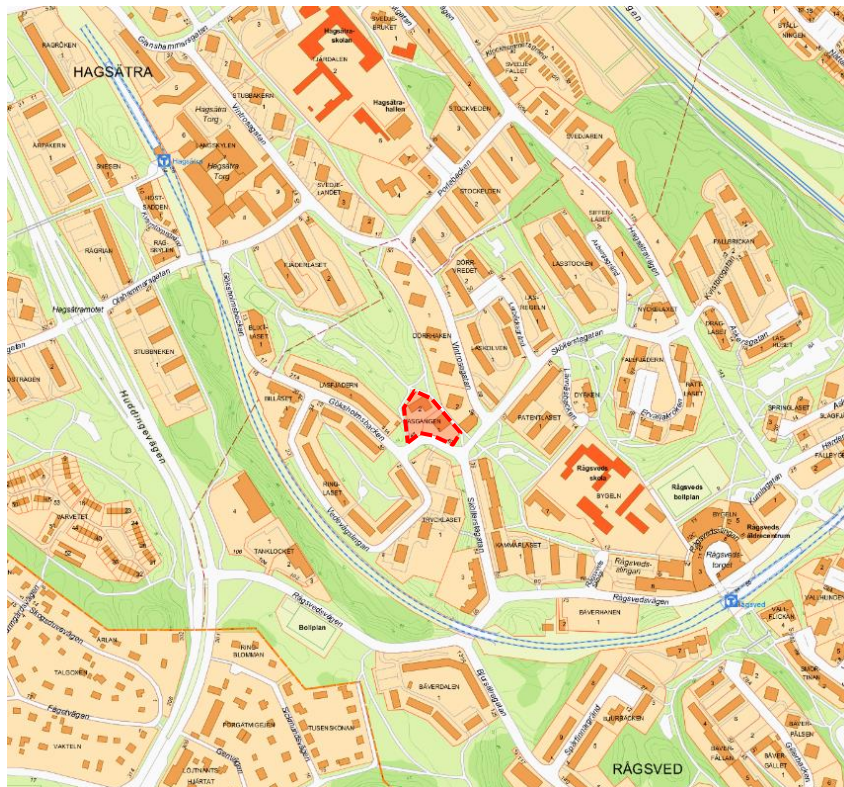


Illustration av etappindelningen för Fokus Hagsätra Rågsved. För större delen av etapp 1 Hagsätra centrum – Ormkärr pågår detaljplanearbete. Start-PM för nästa etapp förväntas under 2020.

Bebyggelsen på Låsgången 1 består av en sluten industribyggnad och platsen har pekats ut som otrygg bland annat i den digitala dialogen Bästa Platsen som genomförts inom ramen för Fokus Hagsätra Rågsved. Platsen utgör den blivande stadsdelsparken Hagsdalens södra entré. Bolaget har köpt tomträttsfastigheten i syfte att utveckla den för bostäder och inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bebyggelse om cirka 60 lägenheter samt förskola om 6 avdelningar.

För fastigheten Låsgången 1 gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för industriändamål. Bebyggelsen på platsen har slutna fasader och bidrar till upplevelsen av otrygghet på platsen.

För fastigheten Låsgången 2 gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för förskola. Platsen har vid omdisponering av bebyggelsen potential för en ökad kapacitet på förskolan. Botrygg har sedan 2016 fått två markanvisningar om totalt 200 lägenheter varav 100 i bostadsrätt och 100 i hyresrätt.



Markanvisningens ungefärliga utbredningsområde markerat med röd streckad begränsningslinje.

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.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

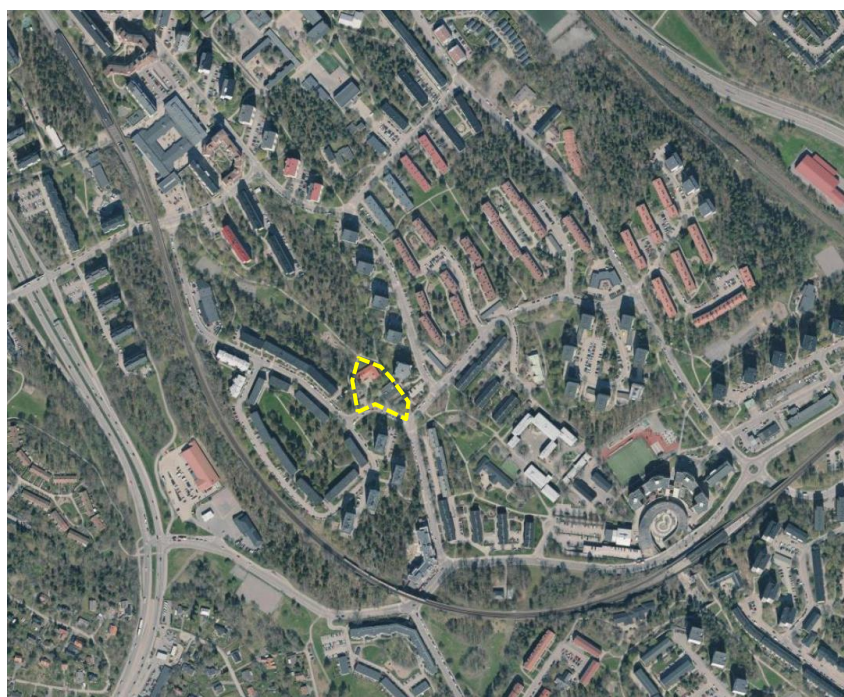
Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 60 lägenheter i flerbostadshus samt en integrerad förskola om 6 avdelningar

inom fastigheterna Låsgången 1 respektive Låsgången 2. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Förskolan beräknas generera ytterligare 9 arbetsplatser i stadsdelen.

Bolaget är tomträttsinnehavare av fastigheten Låsgången 1 som är planlagd för industriändamål.

Skolfastigheter i Stockholm, nedan kallat Sisab, är tomträttsinnehavare av fastigheten Låsgången 2 som är planlagd för förskola. På fastigheten Låsgången ligger idag förskolan Gökboet som har tre avdelningar.

Ett intentionsavtal föreslås tecknas mellan Staden och Sisab med avsikten att tomträtten för Låsgången 2 ska upphöra under förutsättningen att ny detaljplan vinner laga kraft. Markanvisningen inom Låsgången 2 ges under förutsättningen att Staden och Sisab fullföljer tecknat intentionsavtal. Avstämning har skett med berörd stadsdelsförvaltning som är positiv till förslaget.



Markanvisningsområdets ungefärliga utbredning markerat på ortofotot ovan med gul streckad begränsningslinje.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att studeras vidare och prövas i planprocessen. Planeringen av den nya bebyggelsen inom projektet ska ha särskilt fokus på socialt värdeskapande i enlighet med Fokus Hagsätra Rågsveds

intention. Bolag som vill bygga bostäder inom Fokus Hagsätra Rågsved förbinder sig genom markanvisningsavtalet att bidra i arbetet för ökad social hållbarhet i stadsdelarna. Vidare biläggs krav på att aktörerna ska arbeta för att uppfylla de effektmål som satts för aktuellt projekt i enlighet med stadens nya SVA-modell och de övergripande målen för Fokus Hagsätra Rågsved. Effektmålen som bolaget förbinder sig att arbeta för är:

1. Bidra till ett levande gaturum genom att tillskapa bebyggelse med ett aktivt gränssnitt mot Gökholmsbacken
2. Arbeta för att Hagdalens södra entré ska bli tydligare och tryggare
3. Skapa en attraktiv förskolebyggnad och gårdsmiljö med en utformning som samspelar med parkens karaktär
4. Tillskapa bostäder som erbjuder värden som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet
5. Öka engagemanget bland boende och verksamma för utvecklingen av Rågsved och Hagsätra

Effektmålen ska under planprocessen konkretiseras av bolaget till projektmål som senare kommer att biläggas vid överenskommelse om exploatering.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Bolaget ska för förskolelokalerna betala en avgäld om 140 kronor per ljus BTA. Expertrådet har godkänt ärendet 2019-12-05 (dnr E2019-04144).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen, inklusive ledningsomläggning. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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 2019
- markanvisa minst 5 000 hyresrätter
- markanvisa 2 300 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- 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)

Arbetsplatser och lokaler

Fastigheten Låsgången 1 är idag planlagd för industriändamål. Antalet arbetsplatser inom fastigheten har dock under de senaste åren varit obefintligt.

På fastigheten Låsgången 2 finns idag en mindre förskola om tre avdelningar. Aktuellt förslag möjliggör för en utökning till sex avdelningar. Genom samordning av de två fastigheterna kan en mer effektiv markanvändning och bättre parkentré uppnås. En ökning från dagens tre förskoleavdelningar till sex bedöms tillskapa cirka nio nya arbetsplatser i stadsdelen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas är skyfallshantering då det finns en mindre långpunkt i området vart vatten ansamlas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet tar inte i anspråk någon allmän grönyta varför grönkompensatoriska åtgärder inte är nödvändiga inom projektet. Exploateringen inom området kan tvärtom stärka det gröna sambandet genom att tydliggöra stadsdelsparken Hagdalens södra entré samt genom en omplacering av dagens förskolebyggnad skapa ett visuellt sammanhängande parkrum.

På grund av den kraftiga förtätningen inom Fokus Hagsätra Rågsved behöver staden ändå göra vissa parkinvesteringar inom samtliga projekt. Det aktuella projektets andel utreds vidare och kan om det bedöms lämpligt samordnas med övriga projekt inom Fokusarbetet för effektivare investeringar.

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.

Påverkan på barn

Projektets påverkan på barn bedöms positiv. Genom en omDispositionering av markanvändningen kan en bättre förskolegård skapas samtidigt som förutsättningar att skapa en trygg entré till Hagdalens stadsdelspark möjliggörs.

Genom att förtydliga parken entré skapas också förutsättningar för att fler hittar till och väljer att besöka parken.

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.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Enskede-Årsta-Vantör är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 9 % kvinnor och 6 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 26 % kvinnor och 19 % män.

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.

Det nya bostadskvarteret skapar entréer mot Gökholmsbacken vilket ger goda förutsättningar för en trygg och levande gata. När dagens slutna industribyggnad rivs skapar projektet förutsättningar för trygghet även vid gångvägen under gatan som idag av boende pekats ut som mycket otrygg.

Konstnärlig utsmyckning

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

Ett konstprogram ska tas fram för hela konstprojekt Fokus Hagsätra Rågsved där inriktningen på konsten och placering ska föreslås. Sammanlagt ska projekten i Hagsätra och Rågsved avsätta 1% av investeringsutgifterna till konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförande-beslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025. Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Dagvatten- och skyfallshanteringen behöver studeras vidare under planprocessen för att säkerställa att projektet klarar att uppfylla stadens riktlinjer.

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.

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. Avstämning har även skett med berörd stadsdelsförvaltning och Sisab gällande förskolan Gökboet på fastigheten Låsgången 2. Stadsdelsförvaltningen är positiva till bolagets idé om ny integrerad förskola. Staden och Sisab är överens om att tomträtten för Låsgången 2 ska upphöra förutsatt att ny detaljplan vinner laga kraft.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut

Bilagor

1. Strukturskiss Fokus Hagsätra Rågsved