

Handläggare
Elana Svanström
08-508 876 19

Till
Exploateringsnämnden
2022-10-20

Markanvisning för idrottsändamål inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Hagsätra till fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för idrottsändamål inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till fastighetsnämnden och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa samarbetsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Aktuellt ärende gäller en markanvisning för idrottshallar inom ramen för inriktningsbeslut och detaljplanering för Fokus Hagsätra Rågsveds tredje etapp – Hagsättravägen.

Områdesplaneringen Fokus Hagsätra Rågsved startade 2016 i enlighet med översiktsplanen och budgetar från 2016 och framåt. Planeringen i Fokus Hagsätra Rågsved möjliggör minst 3000 bostäder med en inriktning att stärka de sociala värdena i

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

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

området. Nu pågår planering för 1600 nya bostäder. 630 bostäder har genomförandebeslut, varav cirka 300 redan är inflyttade.

Det finns ett underskott av idrottshallar i Enskede-Årsta Vantörs stadsdelsförvaltning. Under året har Idrottsförvaltningen och Fastighetsnämnden identifierat möjlighet för en mer omfattande utveckling av Hagsätra IP än vad tidigare planerats för.

Fastighetsnämnden har därför inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bebyggelse av en idrottshall som tillgodoser ny skolas kapacitetsbehov och en ishall, inom Hagsätra IP. Vidare föreslås en översyn av placering av funktionerna som nu finns i en komplementbyggnad med omklädningsrum med mera. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Projektet avses ingå i inriktningsbeslut och redan påbörjad detaljplan för etapp Hagsätravägen.

Utveckling av Hagsätra IP och utbyggnad av idrottsfunktioner i ett område som har en underkapacitet på idrottshallar följer stadens övergripande målsättningar. Området kring Hagsätra IP utreds också för en ny gång- och cykelkoppling till Örby/Högdalen och en ny fullstor skola för 900 elever. Detta ökar platsens strategiska betydelse ytterligare och möjliggör att Hagsätra IP blir en mötesplats för fler.

Bakgrund till markanvisningen

I enlighet med uppdrag i stadens budget påbörjades hösten 2016 områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved. Stadsdelarna har utretts för nybyggnation om minst 3000 bostäder och är utpekade för en stadsutveckling med särskilt fokus på social hållbarhet. Utifrån utredningarna gjordes en första strukturskiss med möjliga placeringar för bebyggelse och området delades in i fem etapper. För de första tre etapperna (Hagsätra centrum – Ormkärr, Bjursätragatan och i detta ärende aktuella Hagsätravägen) pågår detaljplanearbete för cirka 1600 bostäder. Ytterligare 630 bostäder har antagna detaljplaner, varav 300 lägenheter redan är inflyttade.

Under 2021 påbörjades arbetet med den tredje etappen - etapp Hagsätravägen. Beslut om markanvisningar, inriktningsbeslut och start-PM togs i exploaterings- respektive stadsbyggnadsnämnden. Etapp Hagsätravägen omfattar totalt cirka 540 bostäder, varav 370 på stadens mark, samt utredning av

en ny gång- och cykelkoppling mellan Hagsätra IP och Örby/Högdalen. Etappen omfattar också en ny fullstor F-9 skola med en kapacitet för 900 elever med integrerad förskola om 6-8 avdelningar, som ersätter en utgående förskola.

Inom Hagsätra IP finns idag en outnyttjad byggrätt för sporthall som skulle byggas bland annat för den nya skolans idrottsundervisning. Idag finns ett underskott av idrottshallar i området och under året har fastighetsnämnden identifierat potential för ytterligare utveckling av Hagsätra IP.



Etapp Hagsättravägen. Platser som utreds för nya bostäder i rosa. Ny skola markerad med gult. Viktiga kopplingar markerade med pilar.

Fastighetsnämnden har därför inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bebyggelse om två sporthallar, varav en ishall, inom Hagsätra IP. Fastighetsnämnden föreslår en ny byggrätt för en idrottshall samt översyn av befintlig outnyttjad byggrätt för sporthall för att säkerställa att byggrätten kan inrymma en ishall enligt stadens nuvarande riktlinjer. Vidare föreslås en översyn av placering av befintlig komplementbyggnad för omklädningsrum med mera för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och en ny gång- och cykelanslutning mellan Hagsätra och Örby/Högdalen.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för idrottsändamål. Inom området finns en stor bollplan med friidrottsbanor samt en mindre bollplan. Inom området finns också en nedgången isrink samt en nedgången liten grusplan för bollsport. Varken isrinken eller grusplanen används i större utsträckning idag. Isrinken pekas i dialoger med barn ut som en otrygg plats.



Mark planlagd för idrottändamål markerad med svart streckad begränsningslinje. Inom idrottsmarken finns en markanvisning för nya bostäder på yta ungefärligt markerad med röd färg (markanvisat 2021-12-16). Befintlig komplementbyggnad med omklädningsrum m.m. ungefärligt markerad med grön färg. Blå yta markerar markanvisningsområdet där två nya sporthallar och ny placering för funktionerna i komplementbyggnaden ska utredas.

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. Beslutet omfattar utredningsutgifter upp till 25 mnkr.

- 2021-05-27 Markanvisning till Ikano Bostadsutveckling AB och Ikano Bostad Hagsätra AB i exploateringsnämnden för 85-100 lägenheter. Del av etapp Hagsätravägen.
- 2021-12-09 Start-PM för detaljplan Hagsätravägen. Detaljplanen omfattar cirka 520 lägenheter, centrumverksamhet, en ny skola och förskola och ny bro över till Örby.
- 2021-12-16 Markanvisning för bostäder, skola och förskola inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 och fastigheterna Svedjaren 1, Svedjaren 2 och Svedjaren 3 i Hagsätra till Wallenstam AB och Skolfastigheter i Stockholm AB. Inriktningsbeslut för etapp Hagsätravägen. Aktuell markanvisning ingår i inriktningsbeslutet som omfattar 172,4 mnkr.
- 2022-03-24 Markanvisning för bostäder till Wallenstam AB i exploateringsnämnden för 25 lägenheter. Del av etapp Hagsätravägen.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en ny sporthallar och en ishall samt omdisposition av funktioner komplementbyggnad inom Hagsätra IP.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar ett samarbetsavtal med fastighetskontoret enligt detta utlåtande

Markanvisningen ingår i Fokus Hagsätra Rågsved och Fastighetenskontoret ska arbeta med socialt värdeskapande i enlighet med projektets intention. De som vill bygga inom Fokus Hagsätra Rågsved förbinder sig genom markanvisningsavtalet att bidra i arbetet för ökad social hållbarhet i stadsdelarna. Fastighetskontoret förbinder sig vidare att arbeta aktivt för att

uppfylla effektmål för etapp Hagsåtravägen enligt stadens modell för socialt värdeskapande analys.



Markanvisningsområdets ungefärliga utbredning markerad med gul streckad begränsningslinje.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Föreslagen bebyggelse prövas i den redan startade detaljplanen för Hagsåtravägen (dnr 2021-05829) som stadsbyggnadsnämnden beslutade om i december 2021.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser en ny sporthall och en ny ishall. Området har idag ett underskott på sporthallar samtidigt som minst 3000 nya bostäder planeras byggas inom ramen för

Fokus Hagsätra Rågsved. Omlokalisering av funktionerna i idrottsplatsens komplementbyggnad syftar till att möjliggöra en ny gång- och cykelkoppling mellan Hagsätra IP och Örby/Högdalen.

Arbetsplatser och lokaler

Aktuellt förslag innebär att Hagsätra IP utvecklas med en ny ishall och en ny idrottshall. Ishallen är en av två som idrottsnämnden planerar för inom Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och kommer att nyttjas av såväl av Hagsätra- och Rågsvedsbor som av besökare från andra stadsdelar.

Den nya idrottshallen är en förutsättning för den nya skolan och ska fungera för skolans idrottsundervisning. Utanför skoltid kommer idrottshallen att vara öppen för allmänheten och föreningar.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är risk, buller och skyfallsfrågor.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Hållbarhetskrav

Fastighetskontoret 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. Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Inom Hagsätra och Rågsved finns redan idag en brist på sporthallar. Genom föreslagen ny bebyggelse med två sporthallar kan behovet av idrottshallar tillgodoses, speciellt mot bakgrunden att minst 3000 nya bostäder planeras inom stadsdelarna.

Hagsätra IP och den nya kopplingen mellan Hagsätra och Örby/Högdalen skapar viktiga mötesplatser och möjlighet till rörelse och aktiviteter för barn och unga. I dialog med sjundeklassare från Hagsätraskolan som genomförts inför uppstarten av etapp Hagsätravägen pekade många av barnen ut en av platserna för ny sporthall som en otrygg plats. Utvecklingen av Hagsätra IP, den nya kopplingen mellan Hagsätra och Örby/Högdalen och intilliggande ska göras med fokus på att Hagsätra IP ska upplevas som trygg och välkomnande för alla.

Inom planarbetet för Hagsätravägen 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. Genom dialoger och information från stadsdelsförvaltningen framkommer även att det är fler kvinnor än män känner sig otrygga. Det kommer också fram att män ofta ianspråktar offentliga rum som gör att kvinnor kan uppleva en begränsning i var de kan vistas. Statistik visar även att Rågsved har en överrepresentation av boende som upplever oro för att kvinnor ska bli antastade i offentliga rum.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar. Kontoret avser också att jobba särskilt för att bidra till att Hagsätra IP är en plats som används på lika villkor av alla. Tillskapandet av två nya sporthallar som möjliggör ett mer diversifierat utbud av idrottsaktiviteter bidrar till detta.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar fastighetskontoret sin byggstart till år 2027. Ishallen som har en gällande byggrätt ska om möjligt byggstartas tidigare. Nästa beslutstillfälle infaller när överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna och exploateringsnämnden ska fatta ett genomförandebeslut, preliminärt 2026.

Risker och osäkerheter

Markanvisningen ingår som en av flera i en stor och komplicerad detaljplan. Aktuell markanvisning utgör en av de mest komplicerade delarna av detaljplanen. Inom området ska flera ytkrävande samhällsviktiga funktioner inrymmas vilket kan innebära svåra avvägningar och prioriteringar. På platsen föreslås idrottsverksamhet, skola och en ny gång- och cykelbro intill befintliga och planerade bostäder. Inom området finns vidare utmaningar med skyfall, riskavstånd till stambanan och buller m.m. Samtidigt är platsen av stor strategisk vikt för hela stadsdelsområdet och en utveckling av platsen kan bidra till stort mervärde.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen, fastighetskontoret, och utbildningsförvaltningen. Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen och trafikkontoret om förslaget.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på fastighetskontorets förslag att tillskapa två nya sporthallar inom Hagsätra IP samt att förslaget kan utredas inom den redan pågående detaljplanen för Hagsätravägen.

Aktuell exploatering bidrar till att ytterligare öka attraktiviteten för en idag omtyckt plats samtidigt som nya sporthallar kan möjliggöra för ett breddat aktivitetsutbud som passar fler målgrupper. Den nya gång- och cykelkopplingen mellan Hagsätra IP och Örby/Högdalen möjliggör också ett upptagningsområde från ett större omland.

En ny idrottshall för att hantera den planerade skolans behov är en förutsättning för skolans genomförande. Därför är det mycket positivt att idrottsfunktionen kan säkerställas inom samma detaljplan. Ett helhetsgrepp kring Hagsätra IP gör det möjligt att disponera samtliga funktioner på ett så gynnsamt sätt som möjligt.

Slut