

Handläggare
Elana Svanström
08-508 879 19

Till
Exploateringsnämnden
2023-06-08

Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträttsupplåtelse för bostäder, centrumändamål och kyrkoverksamhet inom Västra Hagsätra. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheterna Älvsjö 1:1, Hagsätra 1:2, Stubbneken 1, Rågrian 1, Ärtäkern 1, Höstsådden 1, Rågskysten 1, Fjäderlåset 1, Långskysten 6-8 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Västra Hagsätra och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 175,1 miljoner kronor, en projektinkomst om 2,2 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 71,6 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Älvsjö 1:1 och fastigheten Hagsätra 1:2 till Sveafastigheter Bostad Hagsätra Junior AB med en preliminär köpeskilling om cirka 64,8 miljoner kronor enligt bilaga 1.
3. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheterna Långskysten 7-8 och med tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Långskysten 6-9 till Ikano Bostad Hagsätra Utveckling AB och Ikano Bostad Hagsätra AB med en preliminär köpeskilling om cirka 6,8 miljoner kronor enligt förslag i utlåtandet.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 879 19
Växel 08-508 276 00
elana.svanstrom@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

4. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträtt inom fastigheten Fjäderlåset 1 till Fastighets AB Fjäderlåset enligt förslag i utlåtandet.
5. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträtt inom fastigheten Älvsjö 1:1 till Sveafastigheter Bostad Hagsätra AB enligt förslag i utlåtandet.
6. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträtt inom fastigheten Hässjan 1 och del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Etiopiska Ortodoxa Tewahdo Kyrka Ärkestift I Sverige enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget för Västra Hagsätra, som utgör större delen av den första etappen i Fokus Hagsätra Rågsved, är nu färdigt och det är nu dags för genomförandebeslut och antagande av ny detaljplan. Det här ärendet gäller avtal och genomförande för detta och det omfattar cirka 470 bostäder, kommersiella lokaler, en kyrka och en förskola samt utveckling av park, torg och andra åtgärder i de allmänna miljöerna. Uppdraget om Fokus Hagsätra Rågsved påbörjades hösten 2016 med en områdesplanering för minst 3000 bostäder, i enlighet med översiktsplanen och uppdrag i budget. Stadsutvecklingen har särskilt fokus på social hållbarhet. Just nu pågår projekt i olika skeden omfattande cirka 2500 lägenheter inom Fokus Hagsätra Rågsved. Fem av dessa har inriktningsbeslut och tre har också genomförandebeslut.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för aktuellt projekt Västra Hagsätra redovisar negativt nettonuvärde om 38 miljoner kronor. Projektet uppvisade vid reviderat inriktningsbeslut ett nettonuvärde i balans. Under projektets gång har dels mer omfattande utgifter för ledningsarbeten identifierats och dels har marknadsläget förändrats med bland annat dyrare entreprenadkostnader, vilket har medfört fördyringar i projektet. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 175,1 miljoner kronor. Av dessa utgör 3,3 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Projektinkomsterna uppgår till cirka 2,2 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 69 procent. Försäljningsinkomster beräknas till 71,6 miljoner kronor.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Projektet bidrar till stadsutvecklingen i fokus Hagsätra Rågsved med ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge. Bebyggelsestillskotten är planerade med särskilt fokus på att öka trivseln och säkerheten i området och bidra till ökad social hållbarhet. Hagsätra centrum har i medborgardialoger blivit utpekat som en mycket viktig plats i området men också som otryggt vilket detta projekt har möjlighet att motverka.

Bakgrund

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. Just nu pågår projekt i olika skeden omfattande cirka 2500 lägenheter inom Fokus Hagsätra Rågsved. Fem av dessa har inriktningsbeslut och tre har också genomförandebeslut. Detaljplaneförslaget för Västra Hagsätra, som utgör större delen av den första etappen, är nu färdigt och det är nu dags för genomförandebeslut och antagande av ny detaljplan.

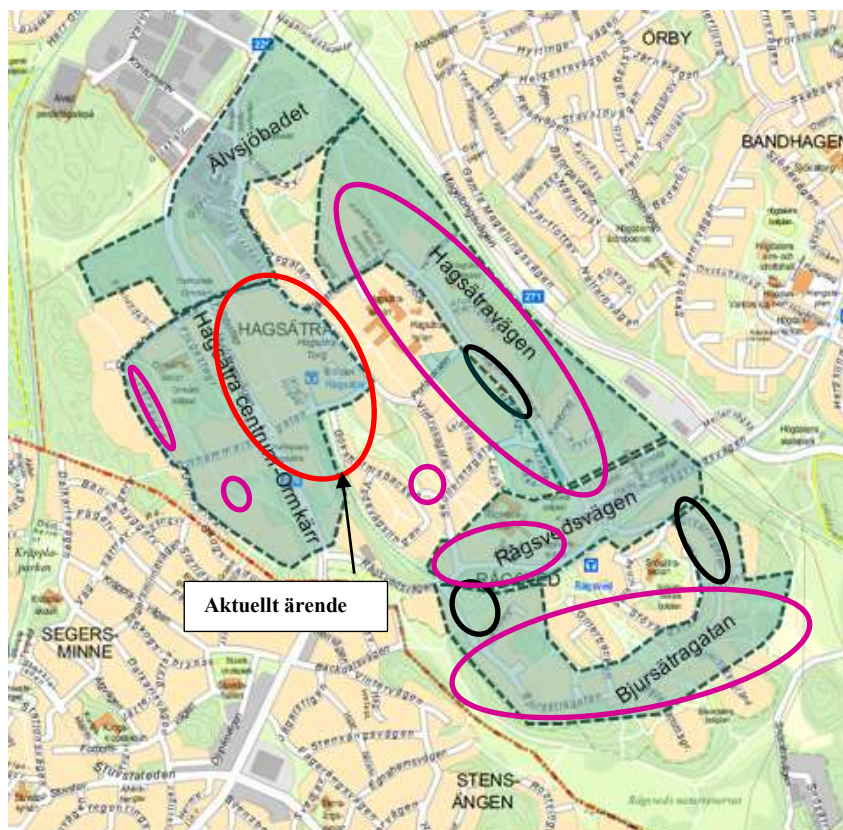


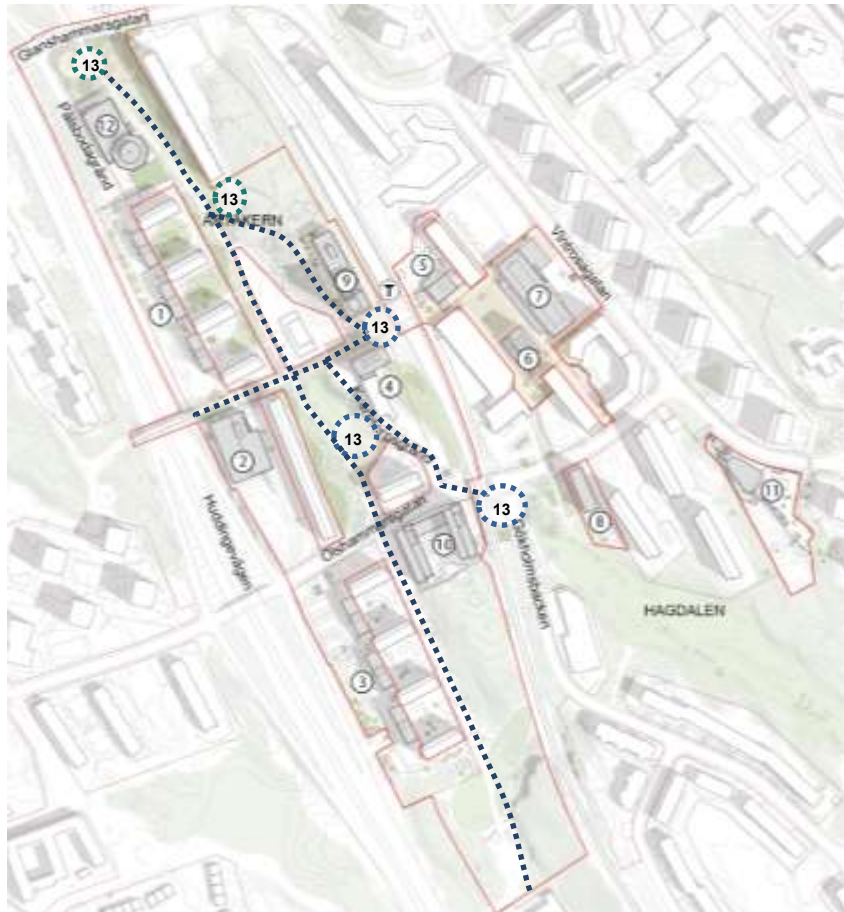
Illustration av etappindelningen för Fokus Hagsätra Rågsved. Arbete med etapp Hagsätra centrum-Ormkärr, etapp Bjursätragatan och etapp Hagsätravägen pågår. Tre Stockholmshusprojekt har antagna detaljplaner (de svarta ringarna). Två av dessa är färdigställda och inflyttade. Det här ärendet gäller genomförandebeslut för Västra Hagsätra (röd ring) som är del av den första etappen. Projekt i detaljplaneskede markerade med rosa.

FOKUS HAGSÄTRA RÅGSVED PROJEKÖVERSIKT			
STATUS	PROJEKT	OMFATTNING	INFLYTTAT
Inflyttat, grön-kompensation genomförd: groddammar och fågeltorn	Sätervallen (Stockholmshus)	190 bostäder	2019 & 2022
Inflyttat. Naturstig anläggs 2023	Hagsätravägen (Stockholmshus)	110 bostäder	2020
Groventreprenad färdigställd. Bostadsbyggen från 2023	Bjurbäcken	330 bostäder	2023
Aktuellt ärende Antagande 2023	Västra Hagsätra	470 bostäder, kyrka och förskola	2027
Detaljplanearbete pågår Samrådsredogörelse SbN	Etapp Bjursätragatan	450 bostäder och förskola	2027-2028
Markanvisning dec 2019	Låsgången	60 bostäder	202X
Detaljplanearbete pågår Samråd genomfört våren 2023	Ormkärr	200 bostäder	2026
Detaljplanearbete pågår Samråd 2024	Etapp Hagsätravägen	550 bostäder, F-9 skola, förskola och idrottshallar	2028-2029
Första markanvisning dec 2022	Etapp Rågsvedsvägen	300-500 bostäder	2030->
Förarbeten inför kommande planering	Etapp Älvsjöbadet	400 bostäder (exkl. industriområdet)	2031->
TOTALT ANTAL BOSTÄDER	Cirka 3000-3200 bostäder		

Västra Hagsätra omfattar cirka 470 bostäder, utveckling av Hagsätra centrum, ny förskola om sju avdelningar samt ny kyrkobyggnad för Etiopiska Ortodoxa Tewahdo Kyrka Ärkestift I, nedan kallad Etiopiska kyrkan. I samrådsskede omfattade förslaget 570 lägenheter. Under bearbetningen av förslaget har lägenhetsfördelningen förändrats och förslaget innehåller nu en högre andel stora lägenheter vilket är anledningen till minskningen. Total ljust BTA motsvarar ungefär samrådsförslaget.

Västra Hagsätra är det första projektet inom Fokus Hagsätra Rågsved som arbetat särskilt med socialt värdeskapande genom kravställning på byggaktörer och av den nya socialt

värdeskapande analysmodellen integrerat i projektet. Bilaga 2 beskriver detta arbete



Situationsplan för föreslagen bebyggelse inom Västra Hagsätra. Detaljplanens gränser markerade med röd linje. Plats 5-10 samt plats 12 avser kvarter för vilka överenskommelse om exploatering föreslås i aktuellt ärende.

1. Kvarter Årtå kern, Ikano, cirka 70 lägenheter.
2. Kvarter Rågrian, Ikano, mobilitetshus och centrumlokal.
3. Kvarter Stubbneken, Ikano, cirka 70 lägenheter.
4. Kvarter Höstsådden, Ikano, cirka 60 lägenheter och centrumlokaler.
5. Kvarter Långskysten 6, Ikano, utökad centrumverksamhet.
6. Bostäder vid Hagsätra torg, cirka 50 lägenheter och centrumlokaler.
7. Kvarter Långskysten 7 Ikano, utökad centrumverksamhet.
8. Kvarter Fjäderlåset, Ikano, cirka 40 bostäder och centrumlokal.
9. Höghus vid Kvarntorpsgränd, Sveafastigheter, cirka 85 bostäder och centrumlokaler.
10. Kvarter vid Olshammarsgatan, Sveafastigheter, cirka 100 bostäder och centrumlokal.
11. Förskola vid Vintrosagatan, SISAB, cirka 7 avdelningar

12. Etiopiska kyrkan med tillhörande kontor och lokaler.

13. Allmän plats, Staden

Tidigare beslut

- 2012-11-22 Beslut om markanvisning i exploateringsnämnden till Etiopiska Ortodoxa Tewahdo Kyrka Ärkestift I Sverige inom fastigheten Hässjan 1 samt del av fastigheten Älvsjö 1:1 för utbyggnad av kyrkobyggnad. I ett senare planskede framkom att platsen är en lokal lågpunkt varför översvämningsriskerna vid skyfall var för stora och planen inte genomförbar.
- 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.
- 2017-12-07 Inriktningsbeslut i exploateringsnämnden för delar av västra Hagsätra i samband med markanvisning till Ikano om 250-310 lägenheter. Inriktningsbeslutet omfattar 26,4 mnkr med utredningar upp till 4 mnkr.
- 2018-08-23 Reviderat inriktningsbeslut i exploateringsnämnden i samband med kompletterande markanvisningar för ny kyrkobyggnad till Etiopiska kyrkan, för ny förskola till SISAB och för bostäder och centrumomvandling till Ikano Bostadsutveckling AB och Ikano Bostad Hagsätra AB.
- 2018-08-29 Beslut om start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden för detaljplan Västra Hagsätra.
- 2018-11-15 Beslut om markanvisning i exploateringsnämnden till Sveafastigheter Bostad AB inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 med direktanvisning efter jämförelseförfarande.
- 2019-03-07 Beslut om markanvisning i exploateringsnämnden till PEAB Bostad AB inom aktuellt markområde. PEAB har 2020-03-11 valt att återlämna markanvisningen.

- 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.
- 2020-04-23 beslut om markanvisning till Sveafastigheter Bostad AB på tomt tidigare anvisad till PEAB samt kompletterande markanvisning till Ikano inom befintlig tomträtt.

Överenskommelser om exploatering

Fem överenskommelser om exploatering har utarbetats för genomförandet av Västra Hagsätra och föreslås för beslut i detta ärende. Två gäller för överlåtelse av mark. Två gäller överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse för bostäder. De tas till beslut i nämnd för att markanvisade bolag har önskat att byta part till helägda dotterbolag. Överenskommelsen om exploatering för kyrkan föreläggs också beslut i nämnd då Etiopiska kyrkans genomförandeförmåga och ekonomi inte rymms inom kontorets gängse bedömningskriterier för byggaktörsgenomlysningar. Ytterligare överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse för bostäder och förskola ska tecknas av kontoret, enligt nämndens delegationsordning.

Under planprocessen har samtliga ingående aktörer i detaljplanen, inklusive kontoret, tagit fram projektmål enligt stadens Socialt värdeskapande analysmodell (SVA). Projektmålen är konkreta åtgärder som respektive part förbinder sig att genomföra och som möter de övergripande effektmålen för socialt värdeskapande som tagits fram för hela detaljplanen. Projektmålen biläggs respektive överenskommelserna om exploatering.

cirka 85 ekvivalenta lägenheter. Inför upplåtelse informeras sökande att projektet avses ombildas, och var tredje år möjliggörs för en ombildning till bostadsrätt, tills en bostadsrättsförening bildats. Boende i området prioriteras bland sökande. Priset för byggrätterna sattes till 7000 kr/kvm ljus BTA med värdetidpunkt november 2018.

Parkering ska ske i garage. Bolagen står för alla exploateringsutgifter inklusive återställandet av allmän plats som är nödvändigt för genomförandet.

I anslutning till den nya fastigheten går tunnelbanan på bro. Ett servitutsavtal har tecknats mellan staden och trafikförvaltningen som medger trafikförvaltningen rätt att nyttja mark för att drifva sin anläggning. Servitutsavtalet skrivs in i fastigheten och följer på så sätt med vid överlåtelse av marken. I övrigt är avtalet utformat enligt sedvanlig standard för stadens överenskommelser om exploatering.

Expertrådet har godkänt ärendet 2019-09-19 (dnr E2017-00008).

2. Utveckling för centrumändamål och cirka 40 lägenheter på tomträtt

Överenskommelse om exploatering med tilläggsavtal till tomträtsavtal inom Långskysten 6-9 och överlåtelse av mark inom Långskysten 7-8 med Ikano Bostad Hagsätra AB och Ikano Bostad Hagsätra Utveckling AB

I augusti 2018 fick Ikano Bostadsutveckling AB och Ikano Bostad Hagsätra AB en markanvisning för bostäder och centrumändamål inom befintliga tomträtter för Hagsätra centrum. Ikano har nu önskat att överenskommelsen för den mark som ska överlätas tecknas med det helägda dotterbolaget Ikano Bostad Hagsätra Utveckling AB. Staden har godtagit detta önskemål under förutsättning att Ikano Bostadsutveckling AB ställer säkerhet i form av borgensförbindelse. Det är på grund av detta avtalspartsbyte som avtalet föreläggs nämnden för beslut. I övrigt är avtalet sådant att det kan tecknas av kontoret enligt gällande delegationsordning.

3. Tomträtsupplåtelse för cirka 40 bostäder

Överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse inom fastigheten Fjäderlåset 1 till Fastighets AB Fjäderlåset.

I april 2020 fick Ikano Bostadsutveckling AB och Ikano Bostad Hagsätra AB en markanvisning för bostäder och centrumändamål inom sin befintliga tomträtt Fjäderlåset 1. Ikano har nu önskat att överenskommelsen tecknas med det helägda dotterbolaget Fastighets AB Fjäderlåset. Staden har godtagit detta önskemål under förutsättning att Ikano Bostadsutveckling AB ställer säkerhet i form av borgensförbindelse. Det är på grund av detta avtalspartsbyte som avtalet föreläggs nämnden för beslut. I övrigt är avtalet i enlighet med sedvanliga skrivningar och inom ramen för beslut av kontoret enligt gällande delegationsordning

4. Tomträtsupplåtelse för cirka 85 bostäder och centrumändamål

Överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Sveafastigheter Bostad Hagsätra AB

I november 2018 fick Sveafastigheter Bostad AB en markanvisning för bostäder och centrumändamål inom del av stadens fastighet Älvsjö 1:1. Sveafastigheter har nu önskat att överenskommelsen tecknas med det helägda dotterbolaget Sveafastigheter Bostad Hagsätra AB. Staden har godtagit detta önskemål under förutsättning att Sveafastigheter Bostad AB ställer säkerhet i form av borgensförbindelse. Det är på grund av detta avtalspartsbyte som avtalet föreläggs nämnden för beslut. I övrigt är avtalet i enlighet med sedvanliga skrivningar och inom ramen för beslut inom kontoret enligt gällande delegationsordning

5. Tomträtsupplåtelse för ny kyrkobyggnad

I augusti 2018 fick Etiopiska kyrkan en ny markanvisning för utveckling av verksamheten i anslutning till sin tomträtsfastighet Hässjan 1. På Hässjan 1 har Etiopiska kyrkan sin verksamhet i en ombyggd butikslokal. Den ligger i en lågpunkt med översvämningsrisk, varför kyrkan inte kan utveckla sin byggnad inom sin egen tomträtt. Avtalet innebär därför att ny kyrkobyggnad anläggs på mark som i dag är en grusidrottsplan och att befintlig tomträtsyta övergår till allmän platsmark. Etiopiska kyrkan ska uppföra ny byggnad och därefter riva befintlig kyrkobyggnad. Under tiden då ny byggnad uppförs upplåts platsen för befintlig kyrkobyggnad med arrende. Om kyrkan inte genomför rivning har staden rätt att på Etiopiska kyrkans bekostnad genomföra rivningen.

Inför tecknande av överenskommelse om exploatering har kontoret genomfört en ekonomisk byggherrekontroll som visat på en osäkerhet i kyrkans genomförandeförmåga. Projektets totala investeringsvolym har uppskattats till 85,9 miljoner kronor, varav 50,9 miljoner kronor avses finansieras med eget kapital. Per 2022-12-31 uppgick kyrkans egna kapital till 23,3 miljoner kronor och omkring 27,6 miljoner kronor är beroende av insamling av kyrkans medlemmar. Resterande 35 miljoner kronor avses finansieras av lånat kapital. Kyrkan har under planarbetet uppvisat en tillräcklig organisatorisk genomförandeförmåga.

Kontoret föreslår att överenskommelse om exploatering tecknas med kyrkan trots att vissa osäkerheter föreligger. Genom ändring av detaljplanen kan mark som är olämplig för bebyggelse på grund av att det är en lågpunkt få en långsiktig och ändamålsenlig användning som park, som ger ett mervärde för hela Hagsätra. Kyrkan, som har en tomträtt, får en ny fastighet som är lämplig för bebyggelse och verksamheten.

Kontoret har sökt lösningar för att minimerat stadens risker i genomförandet av detaljplanen. Avtalet innebär att den blivande parkmarken övergår till ett arrende i samband med att befintlig fastighetsgräns regleras när detaljplanen vunnit laga kraft. Det ger staden möjlighet att säga upp arrendet och på egen hand riva kyrkobyggnaden om Etiopiska kyrkan inte skulle klara det åtagandet. Rivningen skulle i så fall genomföras på kyrkans bekostnad.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 175,1 miljoner kronor. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

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 ett negativt nettonuvärde om 38 miljoner kronor motsvarande negativt nettonuvärde om 96 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,41.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 175,1 miljoner kronor, varav 14,5 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter. De nedlagda utgifterna avser främst utredningar, framtagande av systemhandling och tid.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 2,2 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av utredningstutgifter som byggaktörerna ska vara med och bekosta. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 71,6 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 70,2 miljoner kronor.

De större utgifterna i projektet består av ombyggnation av vändplan vid Kvarntorpsgränd intill Hagsätra tunnelbanestation. Vändplanen behöver utökas i samband med ny bostadsbebyggelse för att klara krav för bland annat sophantering och tillgänglighet. Platsen är kuperad och har en komplicerad höjdsättning. Ombyggnationen innebär omläggning av ledningar för vatten, el, fiber med mera samt ombyggnad av stödmur för tunnelbanan. Entreprenadutgift för vändplan bedöms till 16 miljoner kronor. Ledningsarbetena inom hela projektet bedöms till omkring 35 miljoner kronor.

Utöver detta görs parkinvesteringar i området. De är nödvändiga då det i området redan idag finns brist på utvecklad park, speciellt i lägen som inte är bullerutsatta. Med det stora antal nya boende som projektet medför är det viktigt att utveckla offentliga rum med hög kvalitet. Nedan listas sådana parkåtgärder som kommit fram under planprocessen. De flesta av dessa parkinvesteringar ryms inom ramen för föreslaget genomförandebeslut, men inte allt. Kontoret avser att verka för att samtliga åtgärder ska genomföras genom samverkan med stadsdelsnämnden och/eller att söka annan finansiering, till exempel trygghetsmedel.

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



Översikt av de delar som föreslås utvecklas i samband med genomförandet av projektet. Bild: Nyréns

- 1. Aktivitetsyta med fokus på rörelse*
- 2. Mindre lek för yngre barn*
- 3. Naturstig*
- 4. Gångstråket förbi förskolan byggs om och vändplanen utformas mer som en torgyta utifrån platsens nya förutsättningar. Ny allmän trappa anläggs för att öka tillgängligheten till naturmarken uppe på kullen.*
- 5. Parken utvecklas ytterligare som finpark med fler sittplatser, fina planteringar och en pergola.*
- 6. Entrén till parken Hagdalen utvecklas. Översyn görs av ytan under tunnelbanebron som pekats ut som otrygg i medborgardialoger*
- 7. Entrén till parken Hagdalen utvecklas. Placering av övergångsställe justeras,*

Staden ska stå för VA-anlutning till de fyra nya tomträttsfastigheterna som ska bildas. 12 miljoner kronor har avsatts för detta. Ikano ska stå för VA-anlutning inom befintliga tomträtter. Byggaktören står för VA-anlutning inom de tomter som ska överlätas med äganderätt.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 385 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 69 procent.

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

Investeringsutgifter för förskola beräknas uppgå till 107,7 miljoner kronor. En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar även dessa utgifter innebär utgifter om 282,7 miljoner kronor, varav 175,1 miljoner kronor är exploateringsnämndens utgifter. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive förskolan redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om 131 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Förskolan ska betjäna boende i hela området och inte endast de nya bostäder som detta projekt genererar.

Projekt Västra Hagsätra ingår i Fokus Hagsätra Rågsved och är det första projektet som följt den socialt värdeskapande arbetsmodellen att gå upp för genomförandebeslut. För Fokusprojektet har en tidig helhetskalkyl för alla ingående projekt tagits fram. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdemetoden för alla ingående projekt i Fokus Hagsätra Rågsved redovisar ett nettonuvärde i balans. Täckningsgraden för hela Fokus Hagsätra Rågsved inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifterna för projektet beräknas till cirka 175,1 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 2,2 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-14,5	-2,2	-34,2	-41,1	-25,9	-57,1	-175,1
Inkomster (exkl. försäljning)	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	2,2
Nettoutgift (-)/-inkomst	-13,5	-2,2	-34,2	-41,1	-25,9	-55,9	-172,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	64,8	0,0	0,0	6,8	71,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser Drift Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,9	1,4	1,4	1,4	max 1,6	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	-0,2	-0,5	-0,3	-0,4	0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,9	år 2029
Reavinster/förluster	0,0	63,5	0,0	0,0	0,0	6,7	totalt 70,2
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	64,4	1,4	1,4	1,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,6 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 3,3 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 7,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom

avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,6 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 70,2 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

En ekonomisk osäkerhet inom projektet är hur kostnaderna för entreprenad och material kommer att utvecklas i dagens osäkra marknadsläge. Om bostadspriserna sjunker påverkar det markpriset vid tillträde negativt, vilket ger minde inkomster i en redan ansträngd projektbudget.

Slutsats-ekonomi

Projektet har ett negativt nettonuvärde, men projektets genomförande är viktigt för måluppfyllnaden för hela Fokus Hagsätra Rågsved och intentionerna med stadens fokusområden. Det finns fler investeringar som kontoret tycker hade behövs genomföras inom ramen för projektet för att uppnå målen om socialt värdeskapande, men som har fått strykas. Projektgruppen har behövt prioritera mycket hårt bland investeringarna, men har trots det inte kunnat uppvisa en ekonomi i balans.

Projektet ingår i Fokus Hagsätra Rågsved, som består av flera separata projekt. Sammantaget visar projektekonomi för alla projekt i Fokus Hagsätra Rågsved på ett nettonuvärde i balans.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

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 vändtorg och parkmiljön. Projektet kommer att bidra till att stärka centrala Hagsätra. Hagsätra centrum har i genomförda dialoger pekats ut som en positiv plats, men också som en otrygg plats. Den nya detaljplanen och genomförandet av Västra Hagsätra möjliggör för ökad trygghet och centrumutveckling vilket bidrar till hela fokusområdets utveckling. Den aktuella exploateringen möjliggör 390 lägenheter i hyresrätt, varav 32 i kollektivboende och 100 lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt på sikt. Det bidrar till målet om mångfald av upplåtelseformer.

Exploateringen ligger nära Hagsätra tunnelbanestation och bidrar därför till målet om att bygga i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt att lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras.

Projektet är också i linje med översiktsplanens inriktning att rikta satsningar till fokusområden och möjliggöra värdeskapande kompletteringar. Den är också ett sätt att tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential, genom att hänsyn till exempel tagits till en möjlig fortsatt förlängning av tunnelbanan till Älvsjö.

Lokaler

En ny förskola om sju avdelningar planeras utmed Vintrosagatan som kommer att tillgodose stadsdelens kapacitetsbehov av förskoleplatser.

Detaljplanen möjliggör också för fler centrumlokaler, dels genom utbyggnad av befintliga centrumbyggnader, dels genom centrumlokaler i bottenvåning i de nya bostadshusen. Inom två av kvarteren planeras för socialt värdeskapande innehåll såsom till exempel kultur.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är framförallt naturmiljö, risker från Huddingevägen, buller, markmiljö och dagvatten. I och med detaljplanens genomförande påverkas flera naturvärdesobjekt och naturvärdesträd. Detta medför att spridningssamband för insekter knutna till ek respektive tall samt spridningssambandet för barrskogsmesar påverkas.

Vad gäller risk från Huddingevägen har en riskbedömning gjorts för berörda projekt. Bostäderna ligger utom 25 meters avstånd, vilket är det bebyggelsefria avstånd som rekommenderas av Länsstyrelsen. Delar av byggrätterna får skyddsbestämmelser såsom krav på brandklassad fasad med mera.

Buller har utretts. Samtliga fastigheter kan, med vissa åtgärder, klara de riktlinjer som finns. Bland annat behövs en bullerskärm om 1,2 meter längs den planerade förskolans gård.

En miljöteknisk markutredning har genomförts i samband med detaljplanearbetet för att kartlägga eventuell förekomst av föroreningar i marken och bedöma behov av åtgärder. Inom ett område har halter av bly och PAH uppmätts som överstiger

gränsvärdena för den aktuella användningen av marken. Vid exploateringen genomförs kompletterande provtagning för att klassificera jordmassorna så att de kan hanteras och avsättas på korrekt sätt.

Den fastighet där kyrkan ligger i dag, Hässjan 1, och området invid fastigheten, är en lågpunkt där det bildas stående vatten vid skyfall. Därför planläggs ytan som park som ska fungera som översvämningssyta. Den nya kyrkobyggnaden får i stället en plats intill lågpunkten. Den nya kyrkobyggnadens lägsta golvnivå bestäms i detaljplanen så att det inte ska vara risk för översvämning vid extrema regn.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom projektet tas flera områden med natur i anspråk för bebyggelse. Det får konsekvenser för arter och livsmiljöer knutna till ek och tall, vilka får försvagade spridningssamband.

Bebyggelseförslagen har anpassats för att minimera påverkan på naturvärden. För att minska kvarstående konsekvenser kommer kontoret genomföra kompensationsåtgärder.

Kompensationsåtgärderna inriktas mot att minimera försvagning av spridningssambanden för arter knutna till ek och tall. Bland annat planeras friställning av ekar, återplantering av ek, faunadepåer och uppsättning av mulmholkar

Befintlig bollplan där etiopiska kyrkan ska bygga ersätts av en aktivitetsyta för barn och ungdomar på annan plats i parken. Ianspråktagen naturmark som idag nyttjas för naturlek vid bebyggelsekvarter vid Kvarntorpsgränd kompenseras genom ökad tillgänglighet till kvarvarande naturmark genom byggnation av trappa och stig samt mötesplatser i naturmarken.

Hållbarhetskrav

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

Tillgänglighet

All tillkommande bebyggelse inom planområdet klarar en tillgänglig angöring inom 15 meters avstånd till bostadsentré. För befintlig bebyggelse inom aktuella fastigheter klaras ett avstånd om maximalt 25 meter. Inom allmän plats sker ingen förändring utifrån tillgänglighet, förutom vid Kvarntorpsgränd som får en förbättrad lutning upp till tunnelbanestationen i och med omdaning av gångfartsområdet.

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 Hagsätra, såväl som i Rågsved. Särskilt har centrum och området kring tunnelbanan pekats ut. Planeringen av Västra Hagsätra har därför i hög grad inriktats på att kunna bidra med ökad trygghet. Lokaler och park utgör målpunkter som lockar till sig besökare och skapar mer rörelse i området. Bostäderna befolkar och ger fönster mot tidigare tomma platser. I Hagsätra centrum kommer otrygga passager och gångar att rivas och centrum blir mer öppet och genomskiktligt, vilket skapar mer trygghet och minimerar förekomsten av mörka hörn.

Det är mycket viktigt att i fortsatt arbete inför genomförande av projektet att ta hand om frågor rörande trygghet under byggtid. Åtgärder för att stärka sociala värden under entreprenadskede kan vara tillfälliga åtgärder, evenemang, belysning, tydlig information och skyltning med mera.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska en procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer 1 mnkr att avsättas för konst vilket är mer än en procent. Medel för konst från detta projekt används ihop med medel från projekt Bjurbäcken och uppgår gemensamt till 1,5 mnkr. Stockholm konst har inom ramen för Fokus Hagsätra Rågsved tagit fram ett konstprogram och kommer att arbeta fram ett konstprojekt utifrån det.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet innebär en kraftig omvandling av ett befintligt bostads- och centrumområde med delvis begränsade angränsningsmöjligheter. Det innebär att projektet kommer att behöva genomföras etappvis under en ganska lång tid.

Vid laga kraft för genomförandebeslutet och detaljplanen kommer staden att påbörja en detaljprojektering för sina arbeten. Kontoret kommer då också att utreda behovet av logistiklösningar för att säkerställa ett så bra genomförande och samordning som möjligt för både stadens och exploatörernas arbeten.

När detaljprojektering och upphandling är klara genomför kontoret nödvändiga ledningsflyttar och gatuarbeten. Därefter kan byggaktörerna tillträda och bebygga sina kvarter. När byggaktörerna börjar färdigställa sin bebyggelse kommer staden att genomföra finentreprenad, och slutföra ytskikt, trädplanteringar med mera.

Stadens groventreprenad bedöms kunna påbörjas under 2024. Projektet består av många kvarter med begränsade angöringsmöjligheter i befintlig miljö där boende och verksamheter ska ha en fungerande vardag. Därför kommer projektet att genomföras i etapper under en lång tid. Utbyggnadstiden för både staden och byggaktörerna bedöms bli minst fem år.

Risker och osäkerheter

Projektet kräver stor samordning mellan stadens arbeten, tomträttshavare och ledingsägare. En bygglogistikutredning behöver tas fram inför genomförandet för att se om det behövs justeringar i tidplaner och utbyggnadsordning. Projektet är komplext med många intressenter och det finns därför risker för förskjutningar i tidplan.

Eftersom att byggnation, inklusive omfattande sprängningsarbeten ska ske intill ett befintligt bostadsområde, förskola och tunnelbana behöver stor hänsyn tas till detta. Målsättningen är att området ska ha goda förutsättningar för ett gott vardagsliv även under byggtiden.

Det finns också utmaningar i att hitta ytor för etablering med mera, som behövs för att underlätta en bra bygglogisk. Detta är en fråga som behöver hanteras i kommande bygglogistikutredning.

Kommunikation

I Fokus Hagsätra Rågsved finns förvaltningsövergripande samarbete på flera nivåer. Projektet har tagit fram som en del i

detta samarbete. Det är stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och exploateringskontoret som har det tätaste samarbetet, men flera andra förvaltningar, såväl ”mjuka” som ”hårda”, har informerats och getts möjlighet till inflytande under planeringen av projektet. Projektet har också formats och tagit intryck av ett antal medborgardialoger.

Kontoret har undersökt behovet av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet och det framkom inget sådant önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Västra Hagsätra är den första större detaljplanen inom Fokus Hagsätra Rågsved där det nu blivit dags att ta beslut om genomförande för närmare 500 nya bostäder. Det kommer att ha stor betydelse för området både genom att fler Hagsätrabor ges möjlighet att flytta inom stadsdelen, och att projektet gör plats för nya Hagsätrabor. Inom projektet utvecklas Hagsätra centrum och bostadsbebyggelsen är planerad för att stärka de sociala värdena och tryggheten i området.

Helhetskalkylen för hela Fokus Hagsätra Rågsved uppvisar ett nettonuvärde i balans, även om detta projekt har ett negativt nettonuvärde. Projektet medför ett tillskott av bostäder, lokaler, ny kyrkobyggnad och förskola i centrala Hagsätra vilket bidrar till att stärka området. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

I samband med genomförandet förstärks och utvecklas befintligt parkstråk i området för att möta det ökade behovet av rekreativsmöjligheter i samband med tillkommande bostäder. Detta skapar sociala värden som också kommer befintliga boenden till gagn.

Etiopiska kyrkan är en viktig lokal aktör. Den lockar också besökare från andra delar av staden och bidrar till platsens identitet. I kommande arbete är det viktigt att utreda genomförandefrågorna vidare och hur man kan jobba med socialt värdeskapande också under byggtid. I detta arbete är det särskilt

viktigt med samverkan över förvaltningsgränser men också med lokala aktörer.

Trots att projektet uppvisar ett negativt nettonuvärde föreslår kontoret att genomförandebeslut för Västra Hagsätra fattas. Hagsätra centrum är en avgörande plats för hela området, och en positiv utveckling på platsen bidrar till att stärka hela Hagsätra.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering Sveafastigheter Bostad Hagsätra Junior AB
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
3. SVA-PM 3 Projekt mål Västra Hagsätra