

Handläggare
Elana Svanström
08-508 876 19

Till
Exploateringsnämnden
2025-03-27

Delgenomförandebeslut för rivning av parkeringsdäck i Rågsved inom projekt Rågsvedsvägen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av rivning inom fastigheten Bygeln 8 för projekt Rågsvedsvägen till en projektutgift om 10,3 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra rivningen.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Kristian Ekbohm
Enhetschef

Sammanfattning

Detta ärende avser delgenomförandebeslut för rivning av ett parkeringsdäck intill Rågsveds centrum. Rivningen är ett delprojekt inom etapp Rågsvedsvägen som ingår i Fokus Hagsätra Rågsved. Det har i dialoger och rapporter framkommit att området kring Rågsved centrum är otryggt. Ytan under och i anslutning till parkeringsdäcket är mörk och undanskynd vilket ökar otryggheten. Rivning av parkeringsdäcket har därför pekats ut som en särskilt prioriterad trygghetsåtgärd av den förvaltningsövergripande arbetsgrupp, där kontoret ingår, som i

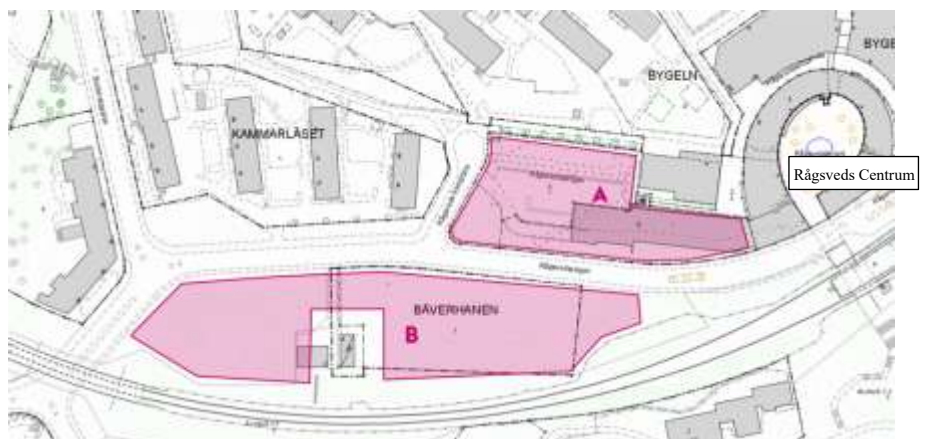
stadens budget har fått i uppdrag att ta fram åtgärdsförslag för Rågsveds centrum med omnejd.

Inom etapp Rågsvedsvägen pågår detaljplanering för ny bostadsbebyggelse inom fastigheten där parkeringsdäcket ligger. För att genomföra bostadsbebyggelsen behöver parkeringsdäcket rivas.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå för rivningen beräknas till cirka 10,3 miljoner kronor. Utgifterna i detta delgenomförandebeslut kommer innan intäkterna har säkrats. De innebär också att etapp Rågsvedsvägen inte får ett positivt nettonuvärde. Kontoret föreslår att åtgärden görs möjlig genom att etapp Rågsvedsvägen blir ett av de icke lönsamma projekt i översiktsplanens fokusområden som exploateringsnämnden kan besluta om, enligt staden budget för 2024 och 2025.

Bakgrund

Etapp Rågsvedsvägen är Fokus Hagsätra Rågsveds fjärde etapp. Inriktningsbeslut för etappen fattades under 2022 och omfattar cirka 250 bostäder i både hyresrätt och bostadsrätt som markanvisades efter jämförelseförfarande. Hälften av bostäderna utgörs av hyresrätter och har markanvisats till K2A. Den andra hälften av bostäderna utgörs av bostadsrätter och markanvisades till Granitor som under 2024 valde att återlämna sin markanvisning.



Markanvisade tomter för bostäder i samband med inriktningsbeslut.

Parkeringsdäcket ligger inom tomt A som är markanvisad till K2A. Tomt B markanvisades till Granitor som nu valt att återlämna sin markanvisning.

Projektet befinner sig i planskede inför samråd och arbete pågår för att hitta en ny aktör inom Granitors markanvisningsområde.

Budgetuppdraget för Rågsveds centrum

I *Lägesbild Samverkansöverenskommelse mellan Stockholms stad och Polisregion Stockholm (2021)* framkommer att Rågsved centrum är en av de platserna i området som uppfattas som otrygg med narkotikaförsäljning, klotter, annan skadegörelse och nedskräpning. Utemiljön uppfattas som sliten och ger en känsla av att området inte är omhändertaget. Rågsveds centrum ingår vidare i polisens kartläggning av öppna drogsccener, det vill säga platser där bruk och försäljning av narkotika sker offentligt.

Kontoret har i budget 2025 fått i uppdrag att tillsammans med kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd, Stockholms Stads Parkerings AB, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och andra berörda nämnder föreslå och genomföra åtgärder för utveckling av Rågsveds centrum med omnejd, inom ramen för arbetet med Fokus Hagsätra Rågsved. I arbetet har även kommunpolisen deltagit.

Utifrån underlag från polisen och Platssamverkan Rågsved har arbetsgruppen för Rågsved centrum identifierat att ytan under och i anslutning till parkeringsdäcket är en otrygg miljö. För att komma till rätta med de utmaningar som pekats ut inom arbetet med budgetuppdraget för Rågsved centrum föreslås rivning av parkeringsdäcket. Rivningen blir också en värdehöjande åtgärd som gynnar attraktiviteten i området och därmed kan bidra positivt till kommande stadsutveckling.

I Stockholms stads beslutade budget för 2025 står skrivet att Stockholm ska kunna växa i hela staden på ett socialt hållbart sätt. Exploateringsnämnden har i uppdrag, att i samarbete med andra berörda nämnder och bolag, föreslå och genomföra åtgärder för utveckling av Rågsveds centrum med omnejd, inom ramen för Fokus Hagsätra Rågsved. Nämnden har möjlighet att besluta om ett urval icke lönsamma projekt i översiktsplanens fokusområden till ett sammanlagt nettonuvärde om 500 miljoner kronor.

Tidigare beslut

2022-12-08. Inriktningsbeslut för etapp Rågsvedsvägen och beslut om markanvisningar för bostäder till K2A och Granitor.

2023-11-09. Start-PM för detaljplaneläggning av den västra delen av Rågsvedsvägen i Stadsbyggnadsnämnden.

Rivning av parkeringsdäck

Rivningen av parkeringsdäcket syftar till att skapa en öppen och överblickbar yta som upplevs som mer omhändertagen och trygg. Rivningen omfattar både själva parkeringsdäckets konstruktion och rampen som förbinder markparkeringen med däcket. Under parkeringsdäcket finns också ett mindre teknikrum som kommer att tas bort.

Rivningen planeras att genomföras så snabbt som möjligt för att minimera störningar. Först kommer ytan ovanpå konstruktionen att rivas, inklusive belysningsstolpar, asfalt och övrig utrustning, vilket gör det möjligt att använda ytan under parkeringsdäcket under första delen av rivningsentreprenaden. Därefter kommer hela konstruktionen att tas ned. Under denna period kommer infarten till centrum från västra sidan troligtvis behöva stängas av. Kontoret har påbörjat dialog med berörda parter.

När rivningen är genomförd kommer ytan under däcket att iordningställas för fortsatt användning som markparkering. Ett staket kommer att sättas upp för att skapa ett fallskydd, då det finns en betydande höjdskillnad mellan parkeringen och Rågsvedsvägen. Nämnden har sökt och har av kommunstyrelsen fått beviljat trygghetsmedel för att i samband med rivningen iordningställa ytan under och intill parkeringsdäcket. Bland annat planeras förbättrad belysning och planteringar för att skapa en tryggare och mer omhändertagen miljö.

Inför rivningen behöver kontoret kommunicera tidplan och påverkan på framkomlighet i god tid för att säkerställa att entreprenaden orsakar minimal olägenhet för de som använder parkeringen och/eller infarten till centrum.



Foto som visar parkeringsdäcket idag.

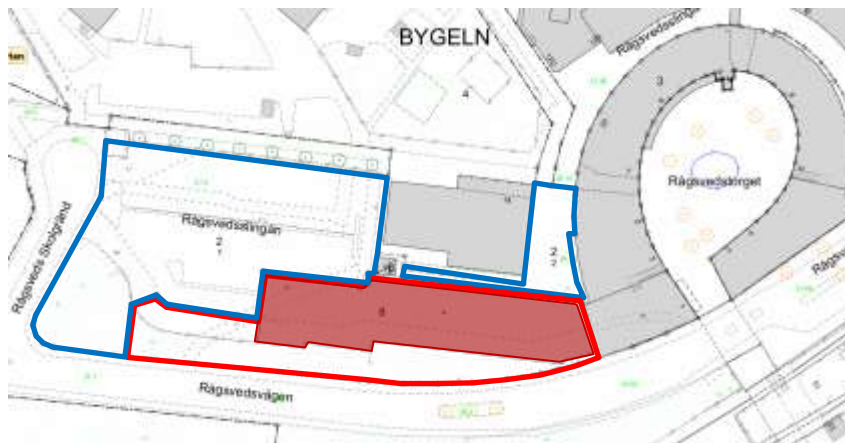


Enkel visualisering som visar ytan efter att parkeringsdäcket rivits. Bilden redovisar inte de åtgärder som ska genomföras med beviljade trygghetsmedel.

Stockholm Parkering

Fastigheten Bygeln 8 upplåts med arrende till Stockholm Parkering där de har ett parkeringsdäck. Fastigheten Bygeln 2 utgörs av en markparkering och upplåts med tomträtt till Stockholm Parkering. I samband med markanvisningen till K2A har ett intentionsavtal tecknats med Stockholm Parkering om att frånträda tomträtten Bygeln 2 vid en utveckling av platsen med bostäder. Intentionsavtalet anger att ersättning för tomträtten ska

utgå från dess marknadsvärde men ska minst utgöra rivningskostnaden för parkeringsdäcket.



Fastigheten Bygeln 2 som upplåts med tomträtt till Stockholm Parkering markerad med blå begränsningslinje. Fastigheten Bygeln 8 som upplåts med arrende till Stockholm Parkering markerad med röd begränsningslinje. Parkeringsdäcket inom Bygeln 8 som avses rivas markerad med rött.

Kontoret är överens med Stockholm Parkering om att rivningen kan genomföras snarast. Efter rivningen ska Stockholm Parkering återlämna sin tomträtt inom fastigheten Bygeln 2 till staden utan ytterligare ersättning. Fastigheten Bygeln 2 avses därefter upplåtas med arrende till Stockholm Parkering fram till att ny detaljplan för bostäder vinner laga kraft. Fastigheten Bygeln 8 upplåts fortsatt med arrende till Stockholm Parkering under och efter genomförandet av rivningen. I det fall detaljplanen vinner laga kraft ska dessa två arrenden sägas upp och marken ska säljas till K2A.

Ett avtal ska tecknas med Stockholm Parkering som reglerar villkoren för tomträttens upphörande, genomförandet av rivningen samt nytt arrendeavtal för fastigheten Bygeln 2.

Hur rivningen uppfyller stadens mål

Nämnden har ett uppdrag att under kommunstyrelsens ledning, tillsammans med stadens andra berörda nämnder och bolag att föreslå och genomföra åtgärder för utveckling av Rågsveds centrum med omnejd. Nedan beskrivs hur rivningen bidrar till social hållbarhet och trygghet.

Social hållbarhet

Rivning av parkeringsdäcket medför att platsen blir mer öppen och överblickbar vilket syftar till att förhindra brottslig

verksamhet och bidra till att göra området kring Rågsved centrum tryggare. I *Lägesbild Samverkansöverenskommelse mellan Stockholms stad och Polisregion Stockholm (2021)* framkommer att framförallt kvinnor i Rågsved har en generell känsla av otrygghet i utemiljöerna. Genom att rivningen gör det möjligt att överblicka ytan bedöms platsen bli tryggare vilket ökar förutsättningarna för att fler kvinnor ska kunna ta del av utemiljön på mer jämställda villkor.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 10,3 miljoner kronor. Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för rivningsprojektet 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 rivningen redovisar ett negativt nettonuvärde om 10 miljoner kronor. Marken kommer att upplåtas med arrende. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 10,3 miljoner kronor. Utgifterna avser planering och genomförande av rivningsentreprenad.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget för rivningen

Projektbudgetens utfall över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-10,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-10,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-10,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-10,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens

kommande budgetarbete. Kontoret föreslår att det aktuella genomförandebeslutet blir ett av de olönsamma projekt i stadens fokusområden, som nämnden kan besluta om enligt med budget 2024 och 2025, se nedan om olönsamma projekt.

Driftbudget

Rivningen bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	år 0
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Rivningsprojektet har inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,3 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för arrendeavgälder beräknas till cirka 20 tusen kronor per år mellan 2025-2029.

Icke-lönsamma projekt inom fokusområden

Nämnden har enligt budget rätt att besluta om icke-lönsamma projekt upp till ett nettonuvärde om 500 miljoner kronor inom översiktsplanens fokusområden. Nuvärdeskalkylen för etapp Rågsvedsvägen visar på ett negativt nettonuvärde. Kontoret föreslår att utgifterna i delgenomförandebeslutet, motsvarande 10,3 miljoner kronor, ska täckas av andra lönsamma projekt för att möjliggöra att etapp Rågsvedsvägen kan genomföras trots negativt nettonuvärde och trots att intäkterna inte är säkrade än. Aktuellt ärende är det första där ett icke-lönsamt projekt erhåller medel från andra lönsamma projekt. Valet av projekt utgår från

analyser av lokala behov och övergripande budgetuppdrag i samverkan med bland annat kommunstyrelsen.

Ettapp Rågsvedsvägen

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för ettapp Rågsvedsvägen inklusive ett tidigareläggande av föreslagen rivning av parkeringsdäcket, redovisar ett negativt nettonuvärde om 2 miljoner kronor inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 5 tusen kronor/ekvivalent lägenhet. Täckningsgraden inkl. nedlagda nettoutgifter för etappen beräknas uppgå till 99 procent. Projektets täckningsgrad vid inriktningsbeslut bedömdes till 100 procent.

Ekonomiska osäkerheter

Kontoret har tagit fram en övergripande och preliminär kostnadsbedömning för rivningen. Att tidigarelägga rivningen av parkeringsdäcket innebär något högre kostnader då entreprenaden inte kan genomföras samordnat med övriga arbeten inom ettapp Rågsvedsvägen. Kontoret behöver dessutom iordningställa ytan under och intill parkeringsdäcket, vilket inte hade varit nödvändigt om ytan skulle exploaterats i anslutning till rivningen.

Slutsats ekonomi

I och med tidigareläggning av rivningen blir ettapp Rågsvedsvägen ett olönsamt projekt. Rivningen har pekats ut som en prioriterad trygghetsåtgärd utifrån budgetuppdraget för Rågsved centrum. Därför är det rimligt att utgifterna i delgenomförandebeslutet ska täckas av andra lönsamma projekt vilket skapar bättre förutsättningar för att planera och på sikt genomföra ettapp Rågsvedsvägen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Kontoret avser att genomföra rivningen när delgenomförandebeslutet har fattats. Preliminärt bedöms rivningen kunna påbörjas under året och slutföras senast 2026.

Risker och osäkerheter

Rivning av parkeringsdäcket

Det finns ett servitut inom Bygeln 8 där parkeringsdäcket ligger som innebär att det ska finnas angöring till Rågsveds centrum för leveranser. Rivningen innebär att angöringen under en kortare tid behöver stängas av. Dialog med berörda parter pågår. Tillfälliga

angöringslösningar riskerar att fördröja och/eller fördyra genomförandet.

Ettapp Rågsvedsvägen

Ettapp Rågsvedsvägen befinner sig i ett tidigt skede. Det finns risker och osäkerheter kopplade till projektets genomförbarhet som behöver utredas i fortsatt detaljplaneprocess. Inom detaljplaneområdet saknas i dagsläget en byggaktör för hälften av bostäderna och en förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras är att en ny aktör kan markanvisas. Ett generellt svårt marknadsläge, som i synnerhet är märkbart i stadsdelar med lägre köpkraft, gör att det finns osäkerheter kopplade till etappens framdrift.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att rivningen kommer att innebära bättre förutsättningar för trygghet, förbättra miljön i anslutning till centrum och höja attraktiviteten för den kommande stadsutvecklingen i Rågsved. Tidigareläggningen av rivningen föranleds av befintlig trygghetsproblematik och svarar på budgetuppdraget om att förbättra miljön kring Rågsveds Centrum.

Rågsved utgör ett av fokusområdena i översiktsplanen till vilka stadens resurser och prioriteringar ska riktas. Genom att ettapp Rågsvedsvägen tillåts bli ett icke-lönsamt projekt skapas förutsättningar för att tidigt genomföra den viktiga trygghetsskapande och attraktivitetshöjande rivningen av parkeringsdäcket som i sin tur bidrar positivt till framtida stadsutveckling. Kontoret bedömer därmed att åtgärden kommer att bidra till att uppnå de högt ställda ambitionerna som finns för fokusområdet.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal