



Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträttsupplåtelse för bostäder, centrumändamål och kyrkoverksamhet inom projekt Västra Hagsätra, fokus Hagsätra-Rågsved

Genomförandebeslut
Hemställen från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Älvsjö 1:1, Hagsätra 1:2, Stubbneken 1, Rågrian 1, Ärtakern 1, Höstsådden 1, Rågskylan 1, Fjäderlåset 1 samt Långskylan 6-8, projekt Västra Hagsätra, till en projektutgift om 175,1 mnkr, projektinkomst om 2,2 mnkr samt en försäljningsinkomst om 71,6 mnkr.
2. Utgifterna för år 2023 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2024.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Projektet Västra Hagsätra utgör en del av den första etappen av Fokus Hagsätra-Rågsved och är det första projektet inom Fokus Hagsätra-Rågsved som arbetat särskilt med socialt värdeskapande genom kravställning på byggaktörer och analysmodellen för socialt värdeskapande (SVA). Planförslaget innebär komplettering av befintlig stadsstruktur i centrala Hagsätra med cirka 470 bostäder, centrumverksamhet, förskola och kyrka.

Exploateringsnämnden fattade ett inriktningsbeslut för projektet år 2017 och ett reviderat inriktningsbeslut år 2018. Vid det reviderade inriktningsbeslutet redovisades en projektekonomi i balans.

Exploateringsnämnden har tillsammans med byggaktörerna tagit fram överenskommelser om exploatering som reglerar marköverlåtelser respektive tomträttsupplåtelser och ansvarsfördelning i genomförandet av projektet. Till respektive överenskommelse biläggs projektmål som tagits fram under planprocessen

enligt modellen för socialt värdeskapande analys. Projektmålen är konkreta åtgärder som respektive part förbinder sig att genomföra.

Exploateringsnämndens investeringar utgörs främst av ombyggnad av gator inklusive ledningsflyttar samt parkinvesteringar. Projektutgifterna beräknas uppgå till cirka 175,1 miljoner kronor. De ej aktiverbara utgifterna beräknas uppgå till 3,3 miljoner kronor. Projektinkomsterna beräknas uppgå till cirka 2,2 miljoner kronor, försäljningsinkomsten till 71,6 miljoner kronor och reavinsten till 70,2 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om minus 38 miljoner kronor. Täckningsgraden inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 69 procent.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Västra Hagsätra som tillför bostäder, verksamheter och förskola i ett av översiktsplanens fokusområden och bidrar till att utveckla centrum och omgivande miljöer i Hagsätra. Projektet innebär ett väsentligt bidrag till stadens övergripande bostadsmål och till åtagandet inom 2013 års stockholmsförhandling.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Arbetet med Fokus Hagsätra-Rågsved påbörjades hösten 2016 i enlighet med uppdrag i den rödgröna budgeten. Stadsutvecklingen har särskilt fokus på social hållbarhet. Fokus Hagsätra-Rågsved innehåller nio projekt i olika skeden av planering och genomförande, med sammanlagt 3 000 till 3 200 bostäder.

Det är glädjande att genomförandebeslut nu kan tas för Västra Hagsätra som utgör den större delen av den första etappen i Fokus Hagsätra Rågsved. Ärendet omfattar cirka 470 bostäder i kollektivtrafiknära läge, kommersiella lokaler, en kyrka och en förskola. Dessutom innebär projektet viktig utveckling av centrum, park, torg och andra åtgärder i de allmänna miljöerna i Hagsätra.

Centrala Hagsätra kommer att stärkas. Hagsätra centrum har i dialoger pekats ut som en positiv plats, men också som en otrygg plats. Genomförandet av Västra Hagsätra möjliggör ökad trygghet och centrumutveckling vilket bidrar till hela fokusområdets utveckling.

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.

Projektet kommer att öka de sociala värdena, trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad. Projektet innebär ett väsentligt bidrag till stadens

övergripande bostadsmål och till åtagandet inom 2013 års Stockholmsförhandling för utbyggd tunnelbana.

Fokus Hagsätra-Rågsved beräknas som helhet ha en projektekonomi i balans. Det är viktigt att den totala lönsamheten bibehålls. En fortsatt god ekonomisk kontroll är central för att säkerställa genomförbarheten både för projektet Västra Hagsätra och för Fokus Hagsätra-Rågsved som helhet. De parkinvesteringar som inte ryms inom ramen för föreslaget genomförandebeslut bör genomföras genom samverkan med stadsdelsnämnden och/eller att söka annan finansiering. Det är också viktigt att exploateringsnämnden säkerställer en hög lönsamhet i projekt i andra delar av staden för att säkerställa att alla områden kan utvecklas med likvärdiga stadskvaliteter.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. I första hand att återremittera ärendet.
2. I andra hand om återremiss faller att delvis bifalla ärendet.
3. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna uppskattar ett mer planerat exploateringsförfarande där större planområden ger möjlighet att planera både befintliga och framtida behov väl. I detta fall anser vi att planen fallerat i sin medborgarförankring. Ärendet bör återremitteras för att lyssna in lokalbornas synpunkter. Det är ju ändå de som ska bo och uppskatta området framgent.

Höghuset, nr 9, vid Kvarntorpsgränd bidrar inte till områdets trevnad. Höghus kastar omfattande slagskuggor över sitt närområde, på våra breddgrader stora delar av året, och drar dessutom ner kraftiga vindar. Skugga och blåst ger inte trevliga centrummiljöer. Höghus smälter inte heller in eller respekterar områdets befintliga struktur eller stadsbyggnad.

Rent generellt går sällan välplanerade områden att förtäta till det bättre, utan ofta är det kultur- och naturvärden som får stryka på foten. Vi menar att målet för Stockholms stads exploatering långsiktigt bör vara att låta stenstaden växa vägg i vägg med den gamla. Att skapa öar av tätbebyggda stadskvarter, eller oftast misslyckade försök till sådana, långt ut i ytterstaden eller i våra uppskattade förorter ger sällan någon ”stad” att tala om, utan i stället täta, kala och otrivsamma sovstäder. Med sin brist på liv – i

gatuplan, i kvarter och på centrumplatser – utgör dessa områden misslyckade stadsbyggnadsprojekt i de döda miljonprogramsområdenas anda.

Stockholm den 29 november 2023

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Projektet Västra Hagsätra utgör en del av den första etappen av Fokus Hagsätra-Rågsved och avser genomförande av Detaljplan för Västra Hagsätra, Höstsådden 1 med flera. Förslag till detaljplan godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 15 juni 2023, och har hemställts till kommunfullmäktige för antagande.

Planförslaget innebär komplettering av befintlig stadsstruktur i centrala Hagsätra med cirka 470 bostäder, centrumverksamhet, förskola och kyrka. Planförslaget innehåller sexton byggnader, varav en högre byggnad i sexton våningar utgör en ny centrummarkör väster om tunnelbanan.

Västra Hagsätra är det första projektet inom Fokus Hagsätra-Rågsved som arbetat särskilt med socialt värdeskapande genom kravställning på byggaktörer och analysmodellen för socialt värdeskapande (SVA).

Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut för projektet Västra Hagsätra i december 2017. Nämnden beslutade samtidigt om markanvisning för bostäder till Ikano. I augusti 2018 fattade nämnden ett reviderat inriktningsbeslut. Vid det reviderade inriktningsbeslutet redovisades en projektekonomi i balans. Täckningsgraden inklusive nedlagda nettoutgifter beräknades uppgå till 100 procent. Utgifterna beräknades uppgå till 105,3 miljoner kronor, inkomsterna till 1,9 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 55 miljoner kronor.

I samband med det reviderade inriktningsbeslutet anvisades mark för kyrkoverksamhet till Etiopiska Ortodoxa Tewahdo Kyrka Ärkestift I, för förskola till SISAB och för bostäder och centrumomvandling till Ikano Bostadsutveckling AB och Ikano Bostad Hagsätra AB. Under 2018 och 2019 fattades beslut om ytterligare markanvisningar för bostäder till Sveafastigheter Bostad AB respektive PEAB Bostad AB. Den senare återlämnades år 2020 varefter den aktuella marken anvisades till Sveafastigheter Bostad AB.

Etiopiska kyrkans markanvisning från 2018 avsåg utveckling av verksamheten i anslutning till tomträttsfastigheten Hässjan 1. På fastigheten bedrivs idag kyrkoverksamhet i en ombyggd butikslokal. Under planarbetet har konstaterats att platsen inte är lämplig då den utgör en lågpunkt med översvämningsrisk. Istället planeras en ny kyrkobyggnad anläggas på mark som i dag är en grusidrottsplan. Grusplanen ersätts av en aktivitetsyta för barn och ungdomar på annan plats i parken.

Exploateringsnämnden har tillsammans med byggaktörerna tagit fram överenskommelser om exploatering som reglerar marköverlåtelse respektive tomträttsupplåtelse och ansvarsfördelning i genomförandet av projektet.

Till respektive överenskommelse biläggs projektmål som tagits fram under planprocessen enligt modellen för socialt värdeskapande analys. 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.

Exploateringsnämndens investeringar utgörs främst av ombyggnad av gator inklusive ledningsflyttar samt parkinvesteringar. Projektutgifterna beräknas uppgå till cirka 175,1 miljoner kronor, varav 14,5 miljoner kronor är redan nedlagda utgifter. De ej aktiverbara utgifterna, det vill säga utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet, beräknas uppgå till 3,3 miljoner kronor.

De parkinvesteringar som nämnden planerar att genomföra i projektet avser åtgärder och behov som identifierats under planprocessen. Med hänsyn till projektekonomin har en prioritering gjorts. Nämnden avser att verka för att samtliga identifierade åtgärder ska genomföras genom samverkan med stadsdelsnämnden och/eller att söka annan finansiering, till exempel trygghetsmedel.

Projektinkomsterna beräknas uppgå till cirka 2,2 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av utredningsutgifter som byggaktörerna ska vara med och bekosta. Försäljningsinkomsten beräknas uppgå till 71,6 miljoner kronor och reavinsten till 70,2 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om 38 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 69 procent.

I den så kallade skuggkalkylen inkluderas även SISAB:s investeringar i en friliggande förskola. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för projektet inklusive förskolan redovisar i detta skede ett negativt nettonuvärde om minus 131 miljoner kronor.

Projekt Västra Hagsätra ingår i koncernprojektet Fokus Hagsätra-Rågsved. I ärendet anges att en total lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för alla ingående projekt i Fokus Hagsätra-Rågsved redovisar ett nettonuvärde i balans, trots det aktuella ärendets negativa resultat. Täckningsgraden för hela Fokus Hagsätra-Rågsved inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 8 juni 2023 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheterna Älvsjö 1:1, Hagsätra 1:2, Stubbneken 1, Rågrian 1, Ärtåkern 1, Höstsådden 1, Rågskylan 1, Fjäderlåset 1, Långskylan 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 tjänsteutlåtandets 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 tjänsteutlåtandet.
4. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträtt inom fastigheten Fjäderlåset 1 till Fastighets AB Fjäderlåset enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
5. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträtt inom fastigheten Älvsjö 1:1 till Sveafastigheter Bostad Hagsätra AB enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
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 tjänsteutlåtandet.

Reservation av Anders Edin (SD), se Reservationer m.m.

Reservation av Patrick Amofah (C), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 maj 2023 har i huvudsak följande lydelse.

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.

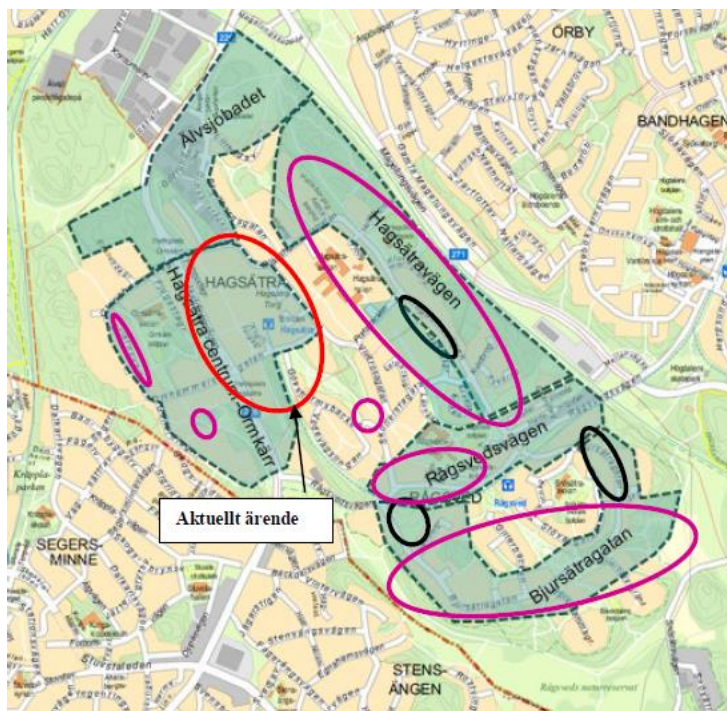
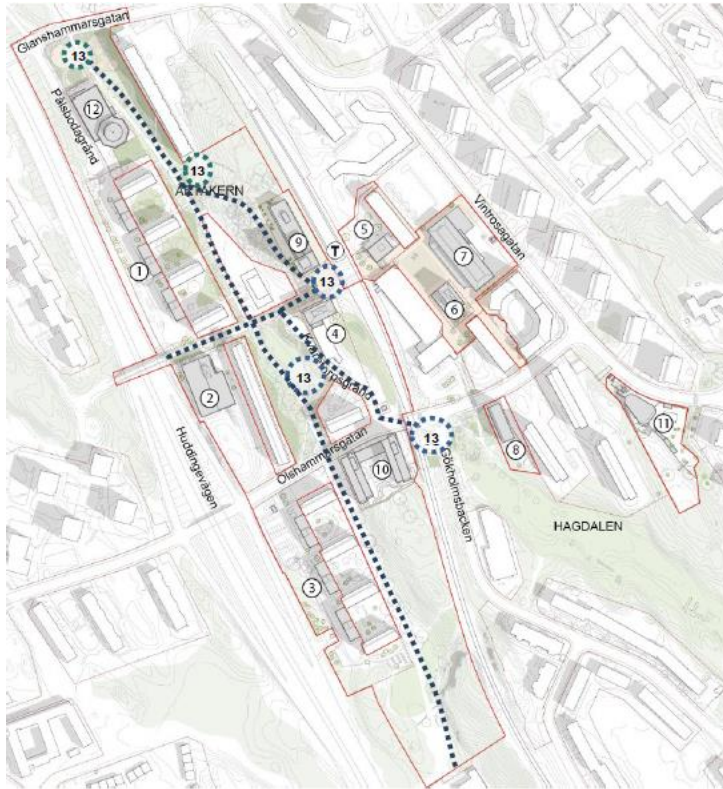


Illustration av etappindelningen för Fokus Hagsätra Rågsved. Arbete med etapp Hagsätra centrum-Ormkärr, etapp Bjursättragatan och etapp Hagsättravägen pågår. Tre Stockholmshusprojekt har antagna detaljplaner (de svarta ringarna). Två av dessa är färdigställda och inflyttade. Det här ärendet gäller genomförandebeslut 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	Ettapp	450 bostäder	2027-2028
Samrådsredogörelse SbN	Bjursätragatan	och förskola	
Markanvisning dec 2019	Låsgången	60 bostäder	202X
Detaljplanearbete pågår	Ormkärr	200 bostäder	2026
Samråd genomfört våren 2023			
Detaljplanearbete pågår	Ettapp Hagsätravägen	550 bostäder, F-9 skola, förskola och idrottshallar	2028-2029
Samråd 2024			
Första markanvisning dec 2022	Ettapp Rågsvedsvägen	300-500 bostäder	2030->
Förarbeten inför kommande planering	Ettapp 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 ljus 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 Ärtäkern, 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 Långskylan 6, Ikano, utökad centrumverksamhet.*
6. *Bostäder vid Hagsätra torg, cirka 50 lägenheter och centrumlokaler.*
7. *Kvarter Långskylan 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 översvänningsriskerna 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.

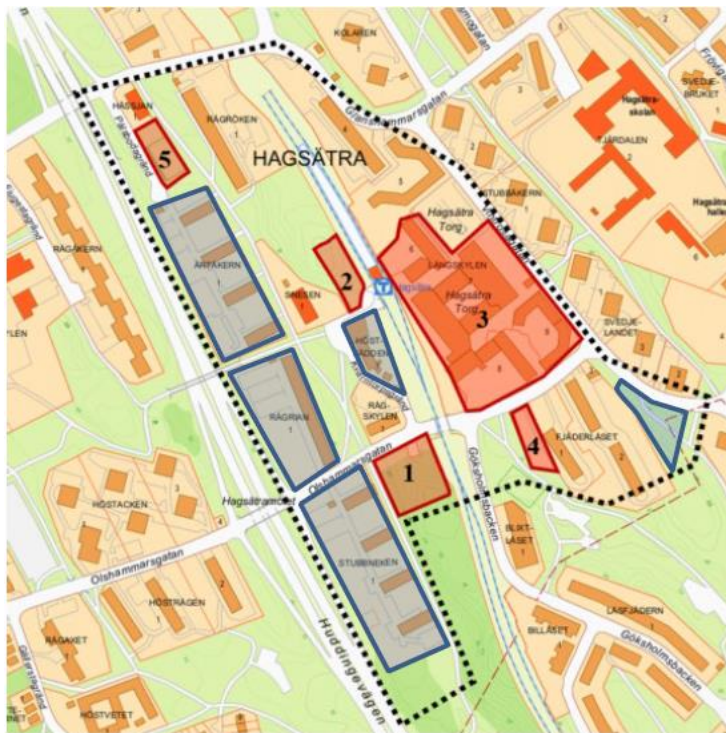
2019-11-14 Reviderat utredningsbeslut för Fokus Hagsätra Rågsved. Nämnden gav kontoret i uppdrag att fortsätta arbetet med områdesplaneringen inom stadsdelarna för att starta upp kommande etapper samt att utreda förutsättningar utifrån tillkomna budgetmål, såsom arbetsplatser och kulturliv. Beslutet 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 ryms 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.



Projektområdet för Västra Hagsätra markerat med svart streckad begränsningslinje. I rött markeras platser för överenskommelser om exploatering som är aktuella i detta beslut. Respektive plats beskrivs nedan enligt numrering. I blått markeras övriga tomter inom projektet för vilka kontoret tecknar avtal enligt delegationsordningen.

1. Överlåtelse av mark för cirka 100 lägenheter

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 samt Hagsätra 1:2 till Sveafastigheter Bostad Hagsätra Junior AB.

Våren 2020 fick Sveafastigheter Bostad AB en markanvisning. Sveafastigheter har nu önskat att överenskommelsen tecknas med det helägda dotterbolaget Sveafastigheter Bostad Hagsätra Junior AB. Kontoret har godtagit detta önskemål under förutsättning att Sveafastigheter Bostad AB ställer säkerhet i form av borgensförbindelse.

Markanvisningen omfattade cirka 70 bostäder som bolaget initialt upplåter med hyresrätt, men som på sikt ska upplåtas med bostadsrätt. Under planprocessen har ett bebyggelseförslaget utvecklats och rymmer nu cirka 100 lägenheter, motsvarande 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 drifta 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 tomträttsavtal 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 överlåtas 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. Tomträttsupplåtelse för cirka 40 bostäder

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse 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. Tomträttsupplåtelse för cirka 85 bostäder och centrumändamål

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse 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 minimera 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 lägenhet.

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.



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-anslutning till de fyra nya tomträttsfastigheterna som ska bildas. 12 miljoner kronor har avsatts för detta. Ikano ska stå för VA-anslutning inom befintliga tomträtter. Byggaktören står för VA-anslutning inom de tomter som ska överlåtas 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	Ack	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2022						
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							Kom-

Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	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
Reavinsten/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

bostadshuset. 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. Kompensationsåtgärder 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.

Påverkan på barn

Projektet har varit inriktat på att stärka sociala värden i området, bland annat genom att ha barn i fokus i planeringen. Inom projektet har en integrerad barnkonsekvensanalys genomförts baserat på de tre kategorierna 'Miljö och hälsa', 'Boende och vardagsliv' samt 'Trygghet, säkerhet och tillgänglighet'. Planförslaget innebär i stort positiva konsekvenser inom kategorin "miljö och hälsa" dels genom att den nya bebyggelsen bidrar till en bättre ljudmiljö och genom tillskott av park som skapar mervärden även för barn utanför planområdet. Det nya huset vid Hagsätra torg har mycket lite gårdsyta vilket är negativt ur ett barnperspektiv. Vad gäller kategorin "boende och vardagsliv" bedöms projektet till skapa en rad nya målpunkter för barn, framförallt i och med det utvecklade parkstråket. Dock ersätts inte den mindre bollplanen som utgår vilket ger ett mindre utbud av idrottsytor i närområdet. Att förslaget nu innehåller fler stora lägenheter är positivt ur ett barnperspektiv då det möjliggör fler lägenheter för familjer. Slutligen, utifrån kategorin "trygghet och tillgänglighet" kommenteras att vissa entréer inte uppnår tillgänglighetskraven.

De planerade målpunkterna för barn ligger generellt mycket väl placerade i förhållande till kommunikationer och vägar. Samtliga bostäder är placerade med gångavstånd till både tunnelbana och busshållplatser. Sammantaget bedöms det tillkommande projektet godtagbart ur ett barnkonsekvensperspektiv.

	Miljö och hälsa			Boende och vardagsliv					Trygghet och tillgänglighet			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Allmän platsmark	Medel	Medel	Ej relevant	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel
Långskylan 6	Medel	Medel	Ej relevant	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel
Torghuset	Medel	Mycket negativt	Ej relevant	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel
Höstsådden	Medel	Medel	Ej relevant	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel
Fjäderläset	Medel	Medel	Ej relevant	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel
Ärtakern & Stubbneken	Medel	Medel	Ej relevant	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel
Rågrian	Medel	Medel	Ej relevant	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel
Etiopiska kyrkan	Medel	Medel	Ej relevant	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel
Hagsätra Hub	Medel	Medel	Ej relevant	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel
Olschammsgatan	Medel	Medel	Ej relevant	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel
Förskola vid Vintrosagatan	Medel	Medel	Ej relevant	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel
Matdaxhuset	Medel	Medel	Ej relevant	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel	Medel

Tabell som redovisar barnkonsekvenser för samtliga delområden inom detaljplanen, utifrån tre kategorier med tillhörande underkategorier.

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 rivras 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 angöringsmöjligheter. 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 Hagsätabor. 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 rekreationsmöjligheter 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.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 juni 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget ska staden ha en byggtakt för att uppnå målet om 140 000 bostäder till år 2030. För bygga samman staden och minska segregationen ska arbetet med fokusområden för stadsutveckling prioriteras. Budgeten anger också att utvecklingen av centrum i ytterstaden är en viktig del när områden utvecklas och staden ska ta ett större ansvar i syfte att främja trygghet, trivsel och sociala värden i stadsplaneringen.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Västra Hagsätra som tillför 470 bostäder, verksamheter, förskola och kyrka i ett av översiktsplanens fokusområden och bidrar till att utveckla centrum och omgivande miljöer i Hagsätra. Projektet

innebär ett väsentligt bidrag till stadens övergripande bostadsmål och till åtagandet inom 2013 års stockholmsförhandling.

Stadsledningskontoret anser att projektet uppvisar godtagbara ekonomiska förutsättningar. Jämfört med redovisad kalkyl i det reviderade inriktningsbeslutet från 2018 har de beräknade nettoutgifterna ökat med 67,9 miljoner kronor, motsvarande 39 procent, samtidigt som de beräknade försäljningsinkomsterna endast ökat med 16,6 miljoner kronor. Lönsamheten har därmed minskat väsentligt jämfört med tidigare redovisad kalkyl. Nettonuvärdet är negativt och beräknas uppgå till minus 38 miljoner kronor. Till detta kommer tidigare nedlagda utgifter om 14,5 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter har minskat från 100 till 69 procent.

Koncernprojektet Fokus Hagsätra-Rågsved innehåller nio projekt i olika skeden av planering och genomförande, med sammanlagt 3 000 till 3 200 bostäder. Genomförandet av projekt Västra Hagsätra kan motiveras av att Fokus Hagsätra-Rågsved som helhet beräknas ha en projektekonomi i balans. Stadsledningskontoret vill understryka att det är av stor vikt att Fokus Hagsätra-Rågsved totala lönsamhet bibehålls. En fortsatt god ekonomisk kontroll är central för att säkerställa genomförbarheten både för projektet Västra Hagsätra och för Fokus Hagsätra-Rågsved som helhet. Det är också av vikt att nämnden säkerställer en hög lönsamhet i projekt i andra delar av staden för att säkerställa att alla områden kan utvecklas med likvärdiga stadskvaliteter.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Älvsjö 1:1, Hagsätra 1:2, Stubbneken 1, Rågrian 1, Ärtåkern 1, Höstsådden 1, Rågskylan 1, Fjäderlåset 1 samt Långskylan 6-8, projekt Västra Hagsätra, till en projektutgift om 175,1 miljoner kronor, projektinkomst om 2,2 miljoner kronor samt en försäljningsinkomst om 71,6 miljoner kronor. Utgifterna för år 2023 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Anders Edin (SD)

Anders Edin (SD) föreslår att nämnden beslutar att återremittera ärendet samt att därutöver anföra följande.

Sverigedemokraterna uppskattar ett mer planerat exploateringsförfarande där större planområden ger möjlighet att planera både befintliga och framtida behov väl. I detta fall anser vi att planen fallerat i sin medborgarförankring. Ärendet bör återremitteras för att lyssna in lokalbornas synpunkter. Det är ju ändå de som ska bo och uppskatta området framgent.

Höghuset, nr 9, vid Kvarntorpsgränd bidrar inte till områdets trevnad. Höghus kastar omfattande slagskuggor över sitt närområde, på våra breddgrader stora delar av året, och drar dessutom ner kraftiga vindar. Skugga och blåst ger inte trevliga centrummiljöer. Höghus smälter inte heller in eller respekterar områdets befintliga struktur eller stadsbyggnad.

Rent generellt går sällan välplanerade områden att förtäta till det bättre, utan ofta är det kultur- och naturvärden som får stryka på foten. Vi menar att målet för Stockholms stads exploatering långsiktigt bör vara att låta stenstaden växa vägg i vägg med den gamla. Att skapa öar av tätbebyggda stadskvarter, eller oftast misslyckade försök till sådana, långt ut i ytterstaden eller i våra uppskattade förorter ger sällan någon ”stad” att tala om, utan i stället täta, kala och otrivsamma sovstäder. Med sin brist på liv – i gatuplan, i kvarter och på centrumplatser – utgör dessa områden misslyckade stadsbyggnadsprojekt i de döda miljonprogramsområdenas anda.

Reservation av Patrick Amofah (C)

- a. Att i huvudsak tillstyrka kontorets förslag
- b. Att inte ge förtur till boende i området till de nya hyresrätterna.
- c. Att därutöver anföra följande:

Att bryta segregationen är en ödesfråga för Stockholm och Sverige. Vi måste satsa på områden som Tensta och bryta känslan av utanförskap som många ungdomar där idag växer upp med. Det är därför väldigt tråkigt att i det här ärendet se att det inte finns några bostadsrätter. Därmed får vi inte den variation i boendeformer som är så central.

Vi ser med bestörtning hur majoriteten därutöver också väljer att ytterligare motverka arbetet med att bryta segregationen i området genom att aktivt hindra inflyttning av

personer från andra delar av Stockholm och Sverige. Den styrande majoriteten S, V och MP försöker fiska röster lokalt genom att erbjuda en genväg i bostadskön. Detta är dels en katastrof för arbetet med att bryta segregationen, då det cementerar vilka som bor i vilka stadsdelar. Det är också ett sätt att göra bostadskön allt mer irrelevant. Ty genvägar för de lokalt boende innebär senvägar och längre kötid för alla andra. Den styrande majoriteten saknar inte bara en bra politik för hur staden ska bryta segregationen; de lägger samtidigt krokben för sin egen, på köer baserade, bostadspolitik.