

Handläggare
Elana Omer**Till**
Exploateringsnämnden
2019-11-14

Reviderat utredningsbeslut Fokus Hagsätra Rågsved. Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved med Keywe AB och AB Stockholmshem. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner reviderat utredningsbeslut för Fokus Hagsätra Rågsved omfattande utredningsutgifter upp till 25 mnkr.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 omfattande investeringsutgifter om 58,8 mnkr och investeringsinkomster om ca 0,7 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom del av Älvsjö 1:1 till Keywe AB med en försäljningsinkomst om cirka 80,6 mnkr och samt föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 99
Växel 08-508 276 00
jenny.m.linden@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se**Johan Castwall**
Förvaltningschef**Britta Eliasson**
Enhetschef**Gunnar Jensen**
Avdelningschef

Sammanfattning

Inom Fokus Hagsätra Rågsved pågår planering för en stadsutveckling med ett högt bostadsbyggande med en inriktning att stärka de sociala värdena i området, i enlighet med översiktsplanen och budgetar från 2016 och framåt. Arbetet bedrivs med höga ambitioner för medborgarmedverkan, samverkan mellan stadens förvaltningar och engagemang för sociala frågor hos de markanvisade byggherrarna. 2016 togs ett utredningsbeslut om 12 mnkr för övergripande utredningar, medborgardialoger, samverkan mm. De pengarna är nu nästan upparbetade. Det övergripande arbetet kommer att omfatta ungefär dubbelt så mycket, varför detta reviderade utredningsbeslut behövs.

Planeringen i Fokus Hagsätra Rågsved möjliggör minst 3000 bostäder och den sammanlagda investeringen kopplat till detta beräknas bli i storleksordningen två miljarder kronor. Separata inriktningsbeslut och genomförandebeslut tas sedan för respektive projekt inom Fokus Hagsätra Rågsved. Utredningsutgifterna för Fokus Hagsätra Rågsved delas upp på de ingående projekten när de får inriktningsbeslut. Just nu pågår projekt med ca 2000 lägenheter inom Fokus Hagsätra Rågsved. Fyra av dessa har inriktningsbeslut och två har också genomförandebeslut.

Det är nu också dags för genomförandebeslut för Bjurbäcken, ett av projekten inom Hagsätra Rågsved. Det är ett Stockholmshusprojekt där Stockholmskem ska bygga 120 hyreslägenheter i Stockholmshus och Keywe AB ska bygga två hus med sammanlagt 220 bostadsrätter. Marken för bostadsrätterna säljs för ca 80,6 mnkr. Priset för marken är bestämt till 7000kr per kvm ljus BTA värdetidpunkt 2019. Det är en sänkning från markanvisningens pris om 14 500 kr/kvm ljus BTA från 2017. Prissänkningen motiveras av att det markanvisade priset sattes utifrån endast ett jämförelseobjekt och inte motsvarar en marknadsmässig nivå.

De nya bostäderna tar en park med natur- och rekreationsvärden i anspråk, varför en stor del av utgifterna går till grönskompensation. Övriga stora poster är ledningsomläggning, urspårningsskydd för tunnelbanan, och att projektet belastas av nedlagda kostnader för projekt som inte blivit av i Södra Rågsved.

Projektet redovisar positivt nettonuvärde om 16 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 58,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 122 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 80,6 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2019-09-19.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret ser att det övergripande arbetet med Fokus Hagsätra Rågsved behöver fortsätta då det möjliggör en värdeskapande stadsutveckling som också ger ett betydande tillskott av bostäder i Stockholm.

Den nya bebyggelsen i Bjurbäcken innebär, tillsammans med grönkompensationsåtgärderna en förstärkning av de sociala värdena och tryggheten i Rågsved. Samtidigt skapar bebyggelsestillskottet en bättre balans mellan bostadsrätter och hyresrätter. Det är angeläget både att få till bostadsrätter i Rågsved och allmännyttans Stockholmhus.

Reviderat utredningsbeslut Fokus Hagsätra Rågsved

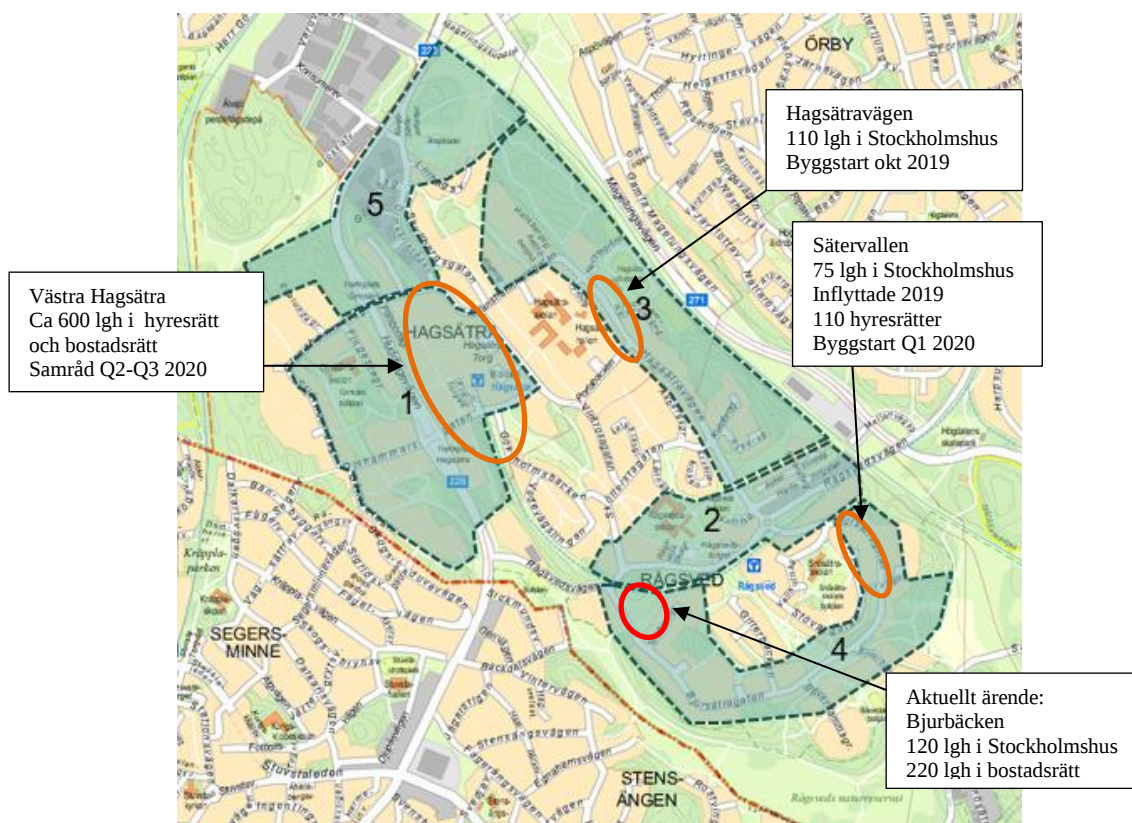
Bakgrund

I november 2016 gav exploateringsnämnden kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för 3000 nya bostäder med tillhörande service och verksamheter i stadsdelarna Hagsätra och Rågsved och samtidigt arbeta för att stärka den sociala hållbarheten i stadsdelarna (utredningsbeslut). Utredningsbeslutet omfattade utredningar upp till 12 mnkr.

Arbetet med Fokus Hagsätra Rågsved har bedrivits av en förvaltningsövergripande projektgrupp bestående av representanter från exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och miljöförvaltningen. Kontakt med övriga berörda förvaltningar och organisationer har skett löpande.

Projektgruppen har genomfört ett antal utredningar och dialoginsatser i Hagsätra och Rågsved för att undersöka förutsättningarna för minst 3000 bostäder inom stadsdelarna. Utifrån insamlad information gjordes en första strukturskiss som visar på möjliga placeringar för bebyggelse, se Bilaga 1. Fokus

Hagsätra Rågsved har sen delats in i fem geografiska etapper och en arbetsmodell har tagits fram för projektarbetet. Inför starten av varje etapp tas ett helhetsgrepp kring etappområdet med medborgardialog och kompletterande utredningar, för att identifiera områdets styrkor och utgångspunkter för socialt värdeskapande stadsutveckling. Etapperna drivs sedan som projekt med egna inriktningsbeslut inom ramen för Fokus Hagsätra Rågsved.



Karta som illustrerar etappindelningen för Fokus Hagsätra Rågsved. Etapp 1 har börjat planläggas. Start-PM för nästa etapp förväntas under 2020.

Tidigare beslut

2016-11-10 Exploateringsnämnden tog utredningsbeslut för områdesplaneringen Fokus Hagsätra Rågsved (Dnr E2016-03214)

2017-06-15 Stadsbyggnadsnämnden tog Start PM för områdesplaneringen Fokus Hagsätra Rågsved

Nuläge

I dagsläget pågår sju projekt i olika faser. Tillsammans omfattar de pågående projekten ca 2000 bostäder, kyrka, förskola och

kommersiella lokaler. Tre projekt som var påbörjade inom stadsdelarna innan Fokus Hagsätra Rågsved initierades har inkluderats i det övergripande projektet. Det gäller projekten Sätervallen, Hagsätravägen och Bjurbäcken, som samtliga är projekt enligt Stockholmshuskonceptet. Strukturskissen uppdateras kontinuerligt utifrån tillkommen information för att bland annat inkludera placering av ny skola och förskolor, hänsyn till kulturlivsanalys och eventuella arbetsplatser.

Ekonomi

Kontoret bedömer nu att nödvändiga utgifter kommer att uppgå till 25 mnkr. Kvarstående utgifter utgörs av kompletterande utredningar gällande kulturliv, arbetsplatspotentialanalys och konstprogram. Vidare inkluderar det reviderade utredningsbeslutet nedlagd tid och kommunikationsinsatser fram till inriktningsbeslut i alla etapper och kommande projekt.

Det var svårt att i ett tidigt första skede förutse stadens utredningsutgifter för områdesplaneringen. Nu har arbetet med områdesplaneringen kommit längre och det är möjligt att göra en mer grundad bedömning. Anledningen till att utgifterna har ökat beror bland annat på att det är fler som arbetar med projektet samtidigt som projektets tidshorisont och omfattning blivit tydligare.

Utredningsutgifter och tid som ingår i utredningsbeslutet belastar kommande inriktnings- och genomförandebeslut inom Fokus Hagsätra Rågsved. I detta tidiga skede bedöms investeringsutgifterna täckas av intäkterna från tomträtsupplåtelser och försäljningsinkomster inom Fokus Hagsätra Rågsved. Utgifterna uppskattas till i storleksordningen 2 mdkr. Försäljningsinkomster och tomträtsintäkter beror på storleken av de exploateringsprojekt som kan tillskapas och också på hur stor del av kvartermarken som säljs respektive upplåts med tomträtt. Blandade upplåtelseformer eftersträvas.

Hur Fokus Hagsätra Rågsved uppfyller stadens mål

Stadsutvecklingen inom stadsdelarna Hagsätra och Rågsved ska bidra till att Stockholm byggs attraktivt, hållbart, tätt samt är en levande och socialt hållbar stad. Stadsdelarna ska utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, skolor och förskolor. Stadsutveckling inom Fokus Hagsätra Rågsved ska enligt exploateringsnämndens uppdrag användas

som verktyg för att nå social sammanhållning och stadsdelarna ska utvecklas i dialog med de boende för ökad attraktivitet och trygghet i hela Stockholm.

Fokus Hagsätra Rågsved syftar också till att bidra till stadens bostadsmål. Hagsätra Rågsved är utpekad i översiktsplanen som fokusområde och projektet berör också två strategiska samband som ska stärkas; Rågsved-Högdalen-Bandhagen samt Hagsätra-Älvsjö. Fokus Hagsätra Rågsved är i linje med stadens budget bland annat genom att arbetet bedrivs i en förvaltningsövergripande stadsbyggnadsprocess som möjliggör socialt värdeskapande.

Fokus Hagsätra Rågsved bidrar till exploateringsnämndens uppdrag att säkerställa ett hållbart samhällsbyggande och uppfylla stadens bostadsmål om 140 000 bostäder till 2030 med tillhörande infrastruktur och samhällsservice. Projektet bidrar även till stadens mål om att bygga 10 000 klimatsmarta bostäder per år till 2025 med en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar.

Överenskommelse om exploatering och genomförandebeslut Bjurbäcken

Bakgrund

I april 2017 tog exploateringsnämnden inriktningsbeslut för projekt inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved vid kvarteret Bjurbäcken. AB Stockholmshem (Stockholmshem) och Keywe AB (Keywe), gemensamt kallade Bolagen, fick markanvisning för 120 lägenheter i hyresrätt respektive 220 lägenheter i bostadsrätt.



Projektets ungefärliga utbredning markerad med röd streckad linje.

Projektet ingår i Fokus Hagsätra Rågsved, som syftar till en socialt värdeskapande förtätning av stadsdelarna Hagsätra och Rågsved med minst 3000 bostäder och tillhörande service och verksamheter.

Tidigare beslut

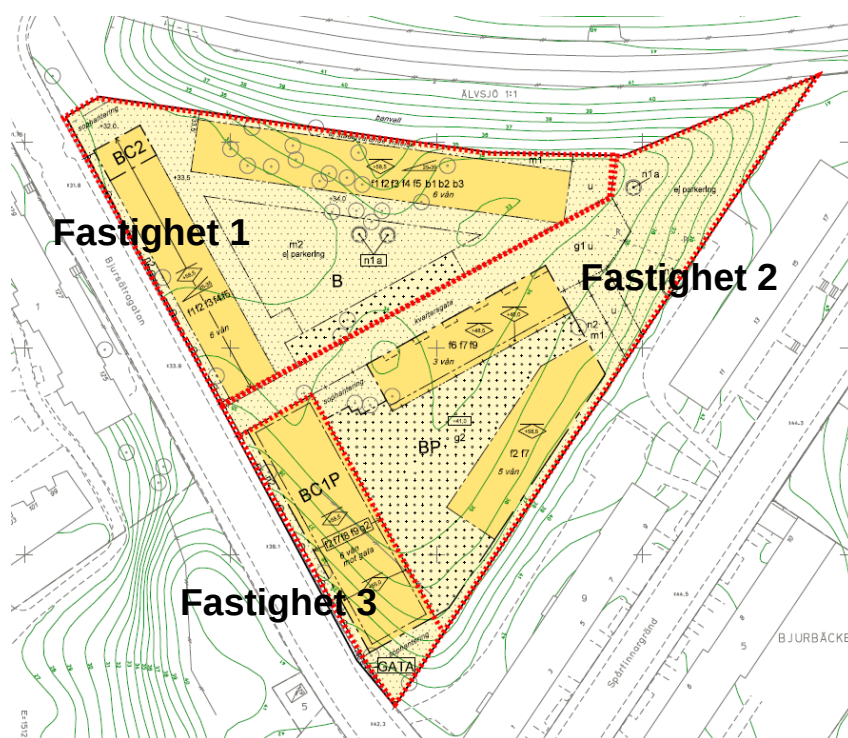
- 2017-04-06 Exploateringsnämnden
Inriktningsbeslut och markanvisning till Keywe
samt Stockholms hem (Dnr E2017-00276).
- 2017-06-15 Stadsbyggnadsnämnden
Start-pm för detaljplanläggning av Bjurbäcken
- 2019-04-25 Exploateringsnämnden
Reviderat inriktningsbeslut (Dnr E2017-00276).

Stadsbyggnadsnämnden planerar att godkänna detaljplan för Bjurbäcken den 28 november 2019.

Överenskommelse om exploatering

En överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringskontoret och Keywe samt en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan exploateringskontoret och Stockholms hem har utarbetats.

Våren 2017 fick Keywe en markanvisning för att uppföra ca 220 bostäder upplåtna med bostadsrätt i Rågsved. Priset för byggrätterna sattes till 14 500 kr/kvm ljus BTA med värdetidpunkt januari 2017. Priset sattes då med bara ett jämförelseobjekt och bedöms nu överstiga marknadsmässig nivå. Bolaget och exploateringskontoret har därför enats om en ny nivå motsvarande 7 000 kr/kvm ljus BTA. Den nya nivån godkändes av Expertrådet 2019-09-19. Samtidigt har även ett pris för bottenvåningslokaler om 3 000 kr/kvm BTA överenskommit. Priserna har värdetidpunkt juni 2019.



Tänkt fastighetsindelning illustreras med röd avgränsningslinje. Fastighet 1 ska upplåtas med tomträtt till Stockholmshem. Fastighet 2 och 3 ska förvärfvas av Keywe..

Stockholmshem ska upplåta bostäder med hyresrätt enligt Stockholmshuskonceptet. Keywe ska upplåta bostäder med bostadsrätt.

Parkering sker i ett garage i Keywes fastighet. Stockholmshems projekt är ett av Stockholmshusens pilotprojekt för mobilitet där de förbinder sig att med olika mobilitetsåtgärder minska behovet av bilinnehav. De parkeringsplatser som ändå behövs löser Stockholmshem via p-köp i Keywes garage.

Bolagen står för alla exploateringsutgifter inklusive återställandet av allmän plats som kommer att beröras i genomförandet. Staden står dock för ett urspårningsskydd, en skyddsräl vid de intilliggande tunnelbanespåren. Staden genomför också, på Bolagens bekostnad, uppbyggnaden av den gemensamma kvartersgatan. Eftersom att ledningar ska ligga i kvartersgatan byggs den upp i samband med omförläggningen av ledningar som görs så snart detaljplanen vunnit laga kraft och innan byggherrarna kan tillträda sina fastigheter. I övrigt är avtalet utformat enligt sedvanlig standard för stadens överenskommelser om exploatering.

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Keywe ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7000 kr per ljus BTA. Marken till Stockholms hem ska upplåtas med tomträtt. Bolagen ska stå för plankostnader och övriga utgifter som hör till byggnationen av fastigheterna inklusive kvartersgata. Staden ska stå för ledningsomläggning. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 16 mnkr motsvarande 71 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Detta är lägre än vid det reviderade inriktningsbeslutet och beror på att markpriset justerats nedåt, att bebyggelsearean minskat och att utgifterna ökat genom att urspårningsskyddet har tillkommit och ledningsomläggningarna var mer omfattande än vad som uppskattades i inriktningsbeslutet.

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

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas.
Exploateringsgraden uppgår till 1,86.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 58,8 mnkr, varav 4 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst tidigare utredningar, projektering och nedlagd tid. Projektet bär också utredningsutgifter för projekt som lagts ned i närområdet, men där utredningarna delvis kunnat användas i detta projekt (ca 4 mnkr).

Investeringsinkomsterna beräknas till ca 0,7 mnkr och består av Keywe och Stockholms shems andel av geoteknisk utredning samt uppbyggnad av kvartersgata. Försäljningsinkomster som avser Keywes blivande fastigheter beräknas till 80,6 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 76,1 mnkr.

För att möjliggöra den nya bebyggelsen krävs ledningsomläggningar för cirka 13,6 mnkr. Det är framför allt omläggning av vattenledningarna som är kostsamma. I samband med ledningsomläggningen bygger staden upp den blivande kvartersgatan till arbetsgata på Bolagens bekostnad.

Projektet innebär vidare att en grönyta med både höga ekologiska och rekreativa värden tas i anspråk varför grönkompensation blir en stor utgift i projektet, ca 10 mnkr. En del av kompensationen utgörs av en ny trappa som ger en direkt koppling till naturreservatet samt en naturlekpark som anläggs i anslutning till trappan. Träd ska också planteras längs Bjursätragatan för att stärka både det offentliga rummet och ekologiska värden.

Keywe står för VA-anslutning till sina blivande fastigheter. Staden står för en anslutningspunkt för Stockholms shems fastighet.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 234 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 122 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står Bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 58,8 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0,7 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-4,0	-2,2	-	-	-3,6	-15,9	-58,8
			11,4	21,8			
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,1	0,6	0,0	0,0	0,7
Nettoutgift (-) /-inkomst	-4,0	-2,2	-	-	-3,6	-15,9	-58,2
			11,3	21,2			
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	39,3	41,3	0,0	80,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. 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	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,6	0,6	0,6	max 0,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,4	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	37,1	39,0	0,0	0,0	totalt 76,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	37,6	39,6	0,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,4	-0,4	mellan -0,4 och -0,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,4	-0,4		

Ekonomiska osäkerheter

Inom projektet föreligger en ekonomisk osäkerhet som beror på att systemhandlingen inte har hunnit genomgå granskning. Vid eventuella revideringar utifrån granskningskommentarer kan fördyrande åtgärder komma att bli nödvändiga.

Detaljprojekteringen för ledningsomläggning påbörjas inte förrän detaljplanen vunnit laga kraft. Därför föreligger det en viss risk att svårigheter för genomförande upptäcks i ett sent skede.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi visar på ett positivt nettonuvärde om 16 mnkr. Projektets totala ekonomi är enligt kontorets bedömning god.

Hur projekt Bjurbäcken uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till följande av stadens mål:

- mångfald av upplåtelseformer
- pröva om projekten kan innehålla minst 5 % lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 120 lägenheter i hyresrätt samt 220 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att bostadsbeståndet i stadsdelen i dag främst utgörs av hyresrätter.

Lokaler

I Keywes ena bostadshus ut mot Bjursätragatan planeras för en kommersiell lokal i bottenvåningen. Lokalen bedöms ge ett mervärde till gaturummet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Eftersom att projektet tar i anspråk en både rekreativt och ekologiskt viktig grönyta genomförs ett flertal kompensatoriska åtgärder. Rekreativa värden kompenseras bl.a. genom anläggandet av trappa som kopplar Bjursätragatan till Rågsveds naturreservat samt anläggandet av naturlekplats. Ekologiska kompensationsåtgärder sker genom friställande och nyplanering av ek samt nyplantering av gatuträd längst Bjursätragatan.

Keywe kommer vidare att arbeta med grönytefaktor 0,6 enligt hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark.

Energihushållning

Stockholmshem har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Keywe har vid förlängning av sin markanvisning förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark, bland annat eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Påverkan på barn

Projektet tar i anspråk ett omtyckt grönområde kallat ”San Siro” som används såväl för spontanidrott som av förskolor som samlingsplats. Inspråktagandet av platsen har en negativ inverkan på barn. För att motverka den negativa effekten planerar staden en trappa som ger en genare anslutning till Rågsveds naturreservat som kan användas i rekreativa syften. I anslutning till trappan anläggs i reservatet en naturlek som bland annat kan användas av förskolan.

Jämställdhet

Sedan genomförandebeslutet 2018 har det kommit nya rutiner för hur Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret ska jobba med jämställdhet. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

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

Konstnärlig utsmyckning

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

Ett konstprogram ska tas fram för hela konstprojekt Fokus Hagsätra Rågsved där inriktningen på konsten och placering ska föreslås. Sammanlagt ska projekten i Hagsätra och rågsved avsätta 1% av investeringsutgifterna till konst. I detta projekt avsätts 500 tkr.

Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis under våren 2020 sker detaljprojektering av ledningsomläggningen som genomförs under 2020. I samband med det anlägger Staden, på Bolagens bekostnad, kvartersgatan upp till arbetsgata. Därefter kan Bolagen påbörja sin byggnation. Byggnationen sker inifrån fastigheterna och avslutas med bostadsbebyggelsen mot Bjursätragatan. Parallellt sker projektering och installation av en ytterligare skyddsräl längst tunnelbanespåret. Att skyddsrälen är färdigställd är en förutsättning för inflyttning i Stockholmsbussens bostadshus.

Bolagen planerar sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Risker och osäkerheter

Tidplanen för projektet är snäv vilket medför risk för försening om något oväntat framkommer. Planen är dock relativt långt framskriden, vilket minskar risken då de flesta förutsättningar är väl utredda.

Under samrådstiden inkom länsstyrelsen med ett yttrande gällande urspårningsrisk inom en del av detaljplanen som inte utgörs av Bolagets bebyggelse. För att hantera länsstyrelsens yttrande har projektgruppen i samråd med trafikförvaltningen utrett möjligheten att uppföra urspårningsskydd för tunnelbanan, en ytterligare skyddsräl på spåret. Berörd byggaktörs riskkonsult bedömer att åtgärden är tillräcklig. Denna bedömning delas av både stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. En förutsättning för att planen i sin helhet ska vinna laga kraft är att även Länsstyrelsen anser att åtgärden är tillräcklig.

Kommunikation

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser att arbetet med Fokus Hagsätra Rågsved har hittat goda förvaltningsövergripande arbetsformer. Det kunskapsunderlag som projektet har tagit fram och de medborgardialoger projektet bedriver, behöver kompletteras och utvecklas, men utgör en förutsättning för en fortsatt värdeskapande stadsutveckling som kommer att ge ett betydande tillskott av bostäder och tillhörande funktioner i Hagsätra och Rågsved.

Det är positivt att planeringen av kvarteret Bjurbäcken kan börja förverkligas. Det hyresrättsdominerade Rågsved får ett betydande tillskott av bostadsrätter och dessutom hyresrätter i Stockholmshus. Tillsammans med grönkompensationsåtgärderna, trädplanteringen längs Bjursätragatan, trappan ned till naturreservatet och den nya naturleksparken blir det en stor förändring där också de rekreativa värdena och tryggheten stärks. Projektets totala ekonomi visar på ett positivt nettonuvärde och exploateringen bedöms ge ett överskott till staden.

Slut

Bilagor

1. Fokus Hagsätra Rågsved strukturskiss
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal