

Handläggare
Matthias Forsberg
08-508 876 18**Till**
Exploateringsnämnden
2023-04-20

Markanvisning för idrottshall inom fastigheterna Älvsjö 1:1 och Bäverkolonin 2 i Rågsved till fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för idrottshall inom fastigheterna Älvsjö 1:1 och Bäverkolonin 2 inom Etapp 4 Bjursätragatan till fastighetsnämnden och ger Exploateringskontoret i uppdrag att träffa samarbetsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet gäller markanvisning för en idrottshall i Fokus Hagsätra Rågsveds fjärde etapp - Bjursätragatan, som ligger i Rågsveds södra del.

Fastighetsnämnden föreslår få markanvisning för en fullstor idrottshall inklusive läktare för cirka 150 åskådare, motionsrum, omklädningsrum och café.

Det anvisade området kommer att planläggas som kvartersmark för idrottsändamål.

Den nya idrottshallen genererar inga intäkter för exploateringsnämnden. Fastighetsnämnden står för alla kostnader för att utveckla och bygga idrottshallen.

Ansvarsfördelningen mellan exploateringsnämnden och fastighetsnämnden regleras i ett samarbetsavtal.

Exploateringsnämndens investeringsutgifter för idrottshallen hanteras genom inriktningsbeslutet för Etapp 4 Bjursätragatan från 2020-11-12.

Exploateringen för idrottshallen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll, kvartersstruktur och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Fokus Hagsätra Rågsveds etapp Bjursätragatan ligger i södra Rågsved och centreras kring huvudgatan Bjursätragatan. Den nya bebyggelsen med bostäder och samhällsservice ska tillsammans med satsningar i gatu- och parkmiljöer bidra till att Bjursätragatan blir ett mer levande, tryggt och säkert stråk och att kopplingar och entréer till den värdefulla naturmarken i Rågsveds naturreservat och områdets parker förbättras.

Idrottsnämndens kartläggning av idrottsanläggningar och behov i Stockholm visar att det finns en brist på idrottshallar i Enskede Årsta Vantör. Exploateringskontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen, fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret identifierat den aktuella platsen som lämplig för en idrottshall. I och med stadens idrottsmiljard prioriterar kontoren arbetet för att den ska förverkligas.

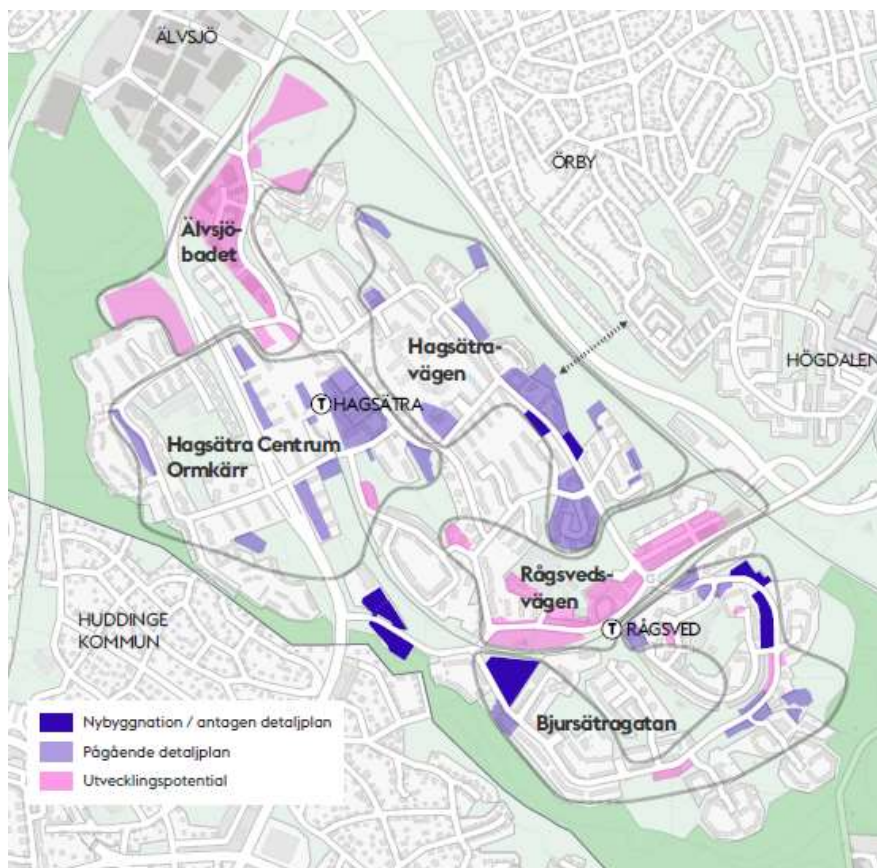
Bjursätragatan är en rundslinga som kopplar till Rågsvedsvägen. Gatan har olika karaktär, är glest bebyggd och upplevs i delar

som otrygg. På mitten finns en planskild koppling mellan norra och södra delen av parken Rågdalen. Rågdalen börjar vid Rågsveds tunnelbana och slutar i Rågsveds naturreservat.

Platsen där idrottshallen föreslås är planlagd som en äldre A-tomt för skoländamål med kringliggande prickmark samt parkmark i den gällande stadsplanen från 1970-talet. Platsen har tills nyligen använts som upplagsyta och upplevts som otrygg, bortglömd och sliten. Därför föreslogs att ytan skulle bli parkmark i etapp Bjursätragatan. I samrådet för detaljplanen inkom idrottsnämnden med ett yttrande om behov av idrottshall på platsen (Dnr 5.1.1/2022/1435).

Som en trygghetsåtgärd byggs just nu en tillfällig aktivitetspark med återbrukstema i Rågdalen benämnd Rymdparken på platsen där idrottshallen planeras. Rymdparken väntas vara klar senvåren år 2023 och kommer behöva tas bort för att ge rum åt idrottshallen när byggnation påbörjas.





Stadsutvecklingsprojekt Fokus Hagsätra Rågsved

Fokus Hagsätra Rågsveds etapp Bjursätragatan

Inom etapp Bjursätragatan är cirka 190 hyresbostäder inflyttade i Stockholmshus. Under år 2023 ska 330 bostäder påbörjas varav 220 i bostadsrätt och resterande hyresrätt i Stockholmshus. Cirka 430 bostäder är under planarbete. Totalt omfattar etappen 950 bostäder.

Planarbetet för de cirka 430 bostäderna, en ny förskola för åtta avdelningar, en ny gata och parkupprustningar har pågått sedan 2020. Detaljplanen var på samråd december 2022 till februari 2023. Ny bebyggelse och lokaler mot Bjursätragatan planeras för att skapa en mer trygg och levande gata och skapa fler målpunkter i området.

Tidigare var också Familjebostäder med i planarbetet. De hade en markanvisning för cirka 100 hyresrätter främst på parkeringar inom sina egna tomträttsfastigheter. Familjebostäder hoppade av planarbetet under våren år 2021. Avgörande var svårigheten att lösa parkeringsbehovet för både de nya bostäderna och de befintliga.



*Situationsplan från etapp Bjursätragatans samrådsförslag.
Platsen för idrottshallen markerad i rött.*

Tidigare beslut

- 2016-11-10 Utredningsbeslut i exploateringsnämnden för områdesplanering för Hagsätra och Rågsved. Nämnden gav kontoret i uppdrag att utreda förutsättningar för 3000 nya bostäder med tillhörande service och verksamhet i stadsdelarna Hagsätra och Rågsved. Beslutet omfattar utredningsutgifter upp till 12 mnkr. (Dnr E2016-03214)
- 2017-05-31 Beslut i stadsbyggnadsnämnden om start-PM för områdesplaneringen av Fokus Hagsätra Rågsved i stadsdelarna Hagsätra och Rågsved (ca 3000 bostäder). (Dnr 2016-05329)
- 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.
- 2020-11-12 Beslut om markanvisningar och inriktningsbeslut för etapp Bjursätragatan i

exploateringsnämnd. (E2020-04296).

Exploateringsnämnden 2020-12-17

- 2020-12-17 Beslut om markanvisning för bostäder inom fastigheten Bävertassen 1 och del av Älvsjö 1:1 till Bäv Ekonomisk Förening samt för förskola inom fastigheten Vallflickan 4 och del av Älvsjö 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB i Rågsved. (E2020-04296)
- 2020-12-21 Startpromemoria för planläggning av etapp Bjursätragatan omfattande Bäverstocken 1 m.fl. i stadsdelen Rågsved (cirka 550 bostäder och en förskola).
- 2022-12-06 Idrottsnämnden och fastighetsnämndens utredningsbeslut om uppförande av idrottshall vid Bjursätragatan, del av Älvsjö 1:1.

Markanvisning

Fastighetsnämnden föreslår få markanvisning för en idrottshall i Rågdalen invid Bjursätragatan. När marken för idrottshallen planlagts som idrottsmark blir fastighetsnämnden ansvarig för anläggningen.

Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Exploateringskontoret och fastighetskontoret tar fram ett samarbetsavtal som reglerar ansvarsfördelning mellan nämnderna. Av samarbetsavtalet framgår att planeringen av idrottshallen ska ske i enlighet med effektmålen för Fokus Hagsätra Rågsved – etapp Bjursätragatan:

1. I Rågsved finns ett varierat, prisrimligt och innovativt utbud av bostäder för livets alla faser för nuvarande och framtida Rågsvedsbor.
2. Fler Rågsvedsbor har kommit närmre arbetsmarknaden.
3. Rågsved har ett nätverk av gröna promenader som knyter samman stadsdelens gröna rum. Det är lätt att hitta till Rågsveds parker och Rågsveds naturreservat.
4. Bjursätragatan har en mänsklig skala och gaturummet uppmuntrar till vistelse, möten och hållbara färdssätt. Gång- och cykelvägnät är orienterbart, överblickbart och trafiksäkert vilket bidrar till att stadsdelen är trygg och välintegrerad med omgivningen.

5. I Rågsved finns tillräcklig kvalitativ yta som uppmuntrar till möten, spontanaktivitet och idrott.
6. Gränssnittet mellan offentligt och privat mark är utformade med omsorg och bidrar till det offentliga rummet.
7. Rågsveds utemiljöer är jämställda och används på lika villkor av flickor och pojkar, kvinnor och män och icke-binära.
8. Det är tryggt och enkelt att ta sig till de kollektiva färdmedlen.
9. Bjursätragatan med omgivningen erbjuder en säker och hälsosam miljö som är anpassat till ett varmare och mer nederbördsrikt klimat och som värnar om den biologiska mångfalden.
10. Rågsved är en stadsdel där det är enkelt att ha en miljövänlig och ekologisk hållbar livsstil. Stadsutvecklingen är hållbar.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken för idrottshallen genererar inga intäkter, då den förblir inom staden.

Fastighetsnämnden står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse inför genomförande av exploatering.

Fastighetsnämnden ersätter exploateringsnämnden för kostnader för eget arbete, t.ex. projektledning, samordning och granskning, enligt exploateringskontorets interna debiteringsnivåer, alternativt, i förekommande fall, faktisk konsultkostnad. Fastighetsnämnden ska ansvara för och bekosta alla förberedande åtgärder på kvartersmark. Detta inkluderar hantering av alla markföreningar. Fastighetsnämnden ska också bekosta utbyggnaden av de delar av allmän platsmark som anläggs med anledning av idrottshallen.

All ekonomisk risk står fastighetsnämnden för.

Ekonomiska osäkerheter

För fastighetsnämnden finns en rad ekonomiska osäkerheter, främst kopplade till att områdets markförhållanden inte är fullt

utredda ännu. Det gäller till exempel om det finns några kvarlämnade konstruktioner under mark och i vilken mån det behövs skyfallsåtgärder.

Slutsats-ekonomi

Planering och genomförandet av idrottshallen ingår i det reviderade inriktningsbeslutet för Bjursätragatan. Exploateringsnämndens utgifter för idrottshallen kommer att ersättas av fastighetsnämnden. Därmed blir den ekonomiska slutsatsen oförändrad gentemot vad som beskrivs i det beslutet. Bland annat framgår det att nuvärdet och täckningsgraden är god och att den ekonomiska risken är hanterbar.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Målen för idrottshallen är desamma som för etapp Bjursätragatan som helhet. Målen och måluppfyllelsen beskrivs i inriktningsbeslutet.

Idrottshallen bidrar till Stockholm stads budgetmål om att alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv i alla delar av staden.

I stadens budget framgår att för att skapa ett attraktivt och tryggt Stockholm ska exploateringsnämnden arbeta för att staden säkerställer goda möjligheter för bl.a. samhällsservice, föreningsliv, idrott, kultur och rekreation i hela staden. Skolor och idrottsanläggningar ska lokaliseras för att bli viktiga målpunkter och främja social hållbarhet. När ny bebyggelse planeras ska samhällsservice, så som skolor och idrottshallar vara en självklar del av den grundläggande planeringen.

Miljö

En tidig miljöbedömning har gjorts i samband med inriktningsbeslutet för etapp Bjursätragatan. En naturvärdesinventering gjordes år 2021 för etapp Bjursätragatan där en del av platsen för idrottshallen bedöms ha ett visst naturvärde (naturvärdesklass 4) utifrån de bärande och blommande buskar och träd med värden för småfåglar och pollinatörer som påträffats.

Kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planarbetet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en översiktlig tidplan för utbyggnaden av idrottshallen. Enligt denna tidplan beräknas ombyggnad av gator, ledningar och annan infrastruktur pågå 2024-2026 med mål att inviga idrottshallen 2026.

Arbete med detaljplanen beräknas pågå 2023-2024, exklusive överklagandeperiod.

Nästa beslutstillfälle blir preliminärt i maj i stadsbyggnadsnämnden i samband med samrådsredogörelsen för etapp Bjursätragatans detaljplan. Preliminärt mål är sedan att detaljplanen går upp för antagande under 2024. Då ska även överenskommelse inför genomförande av exploatering tecknas med fastighetsnämnden och exploateringsnämnden ska fatta genomförandebeslut.

Risker och osäkerheter

Detta ärende innebär inga ytterligare risker än de som beskrivits i inriktningsbeslutet. Framförallt handlar riskerna om samordning mellan flera aktörer för att få till ett gott genomförande för alla parter och för de som bor och verkar i området. En skedepianering, samordning och helhetstänk kommer arbetas fram tidigt i genomförandeplanering av etappen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen och fastighetskontoret. De viktigaste frågorna är utformning av idrottshallen utifrån omgivningens förutsättningar, särskilt kopplat till den närliggande parken som planeras rustas upp och till gång- och cykelstråket mot Rågsveds naturreservat. Idrottsförvaltningen har i samrådet för etapp Bjursätragatan bekräftat att de har behov av den idrottshall som nu planeras i Rågdalen.

Övriga nämnder påverkas inte utöver vad som redan angetts i det reviderade inriktningsbeslutet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets sammanfattande bedömning är att det är positivt med en ny idrottshall i Rågsved och etapp Bjursätragatan. Föreslagen plats ligger i ett strategiskt läge i korsningspunkten Bjursätragatan – Rågdalen som stärks ytterligare då idrottshallen tillsammans med de planerade bostäderna bidrar till att Bjursätragatan blir mer levande och tryggt. Idrottshallen bidrar också lokalt till att Rågdalen stärks som mötesplats med aktiviteter och värden för alla åldrar och för staden som helhet att öka tillgången till idrottsanläggningar.

Slut