



Handläggare
Britta Eliasson
08-508 264 61

Till
Exploateringsnämnden
2023-10-16

Överenskommelse med fastighetsnämnden om planläggning för idrottsändamål inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Hagsätra

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa samarbetsavtal med fastighetsnämnden för is- och idrottshall inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden beslutade den 20 oktober 2022 om markanvisning till fastighetsnämnden för en detaljplaneändring och utökad byggrätt inom Hagsätra IP för att möjliggöra uppförandet av två nya idrottshallar.

Nu har planarbetet lett fram till ett förslag om en kombinerad is- och idrottshall i idrottsplatsens norra del. Tidigare föreslogs de två hallarna ligga i olika delar av idrottsplatsen. Den

kombinerade hallen har fördelen att angöring och flera andra funktioner kan läggas samman. För att den kombinerade is- och idrottshallen ska få plats behöver ytterligare mark tillföras idrottsområdet i idrottsplatsens norra del. Det innebär att ett område som i dag är naturmark i stället planläggas för idrottsändamål. Förslaget med en ökad byggrätt i den södra delen är då inte längre aktuellt. Här kan i stället befintliga bollplaner vara kvar. Under planarbetet utreds möjligheten att överföra befintlig idrottsmark, som inte kommer att bebyggas, till naturmark alternativt ge mark och träd med höga naturvärden skyddsbestämmelser i detaljplanen.

Hagsätra IP är en del av stadsutvecklingsprojektet Fokus Hagsätra Rågsved. Utvecklingen på Hagsätra IP innefattas i inriktningsbeslutet för etapp Hagsätravägen som togs av exploateringsnämnden den 16 december 2021.

Arbetet med framtagande av ny detaljplan för Hagsätravägen påbörjades i december 2021.

Efter stadsbyggnadsnämndens beslut om start-PM har aktuell is- och idrottshall brutits ut till en egen detaljplan för att hallarna ska få en snabbare planläggning och kunna finansieras av den idrottsmiljard som ska bygga bort anläggningsbristen i Stockholm, enligt budget för Stockholms stad 2023.

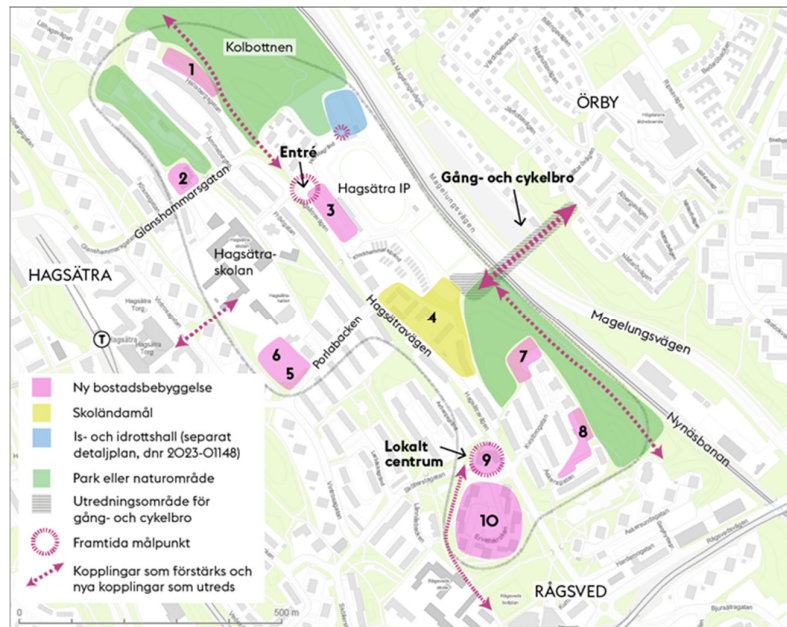
Antagande av detaljplanen för is- och idrottshall inom Hagsätra IP planeras under 2023.

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. Utifrån utredningarna gjordes en första strukturskiss med möjliga placeringar för bebyggelse och området delades in i fem etapper. För de första tre etapperna (Hagsätra centrum – Ormkärr, Bjursätragatan och i detta ärende aktuella Hagsätravägen) pågår detaljplanearbete för cirka 1600 bostäder. Ytterligare 630 bostäder har antagna detaljplaner, varav 300 lägenheter redan är inflyttade.

och start-PM togs i exploaterings- respektive stadsbyggnadsnämnden. Etapp Hagsätravägen omfattar totalt cirka 540 bostäder, varav 370 på stadens mark, samt utredning av en ny gång- och cykelkoppling mellan Hagsätra IP och Örby/Högdalen. Etappen omfattar också en skola, en förskola samt de i ärendet aktuella idrottshallarna.

Idag finns ett underskott av idrottshallar i Vantör. Fastighetsnämnden planerar därför för utveckling av Hagsätra IP. Inom Hagsätra IP finns idag en outnyttjad byggrätt för idrottshall. Utöver uppförande av denna idrottshall planerade fastighetsnämnden även för en ishall i en annan del av idrottsplatsen.

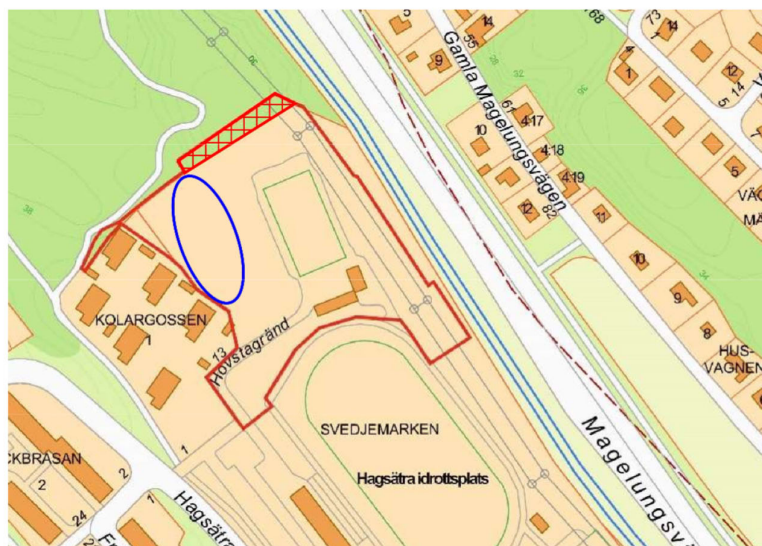


Etapp Hagsätravägen. Plats som utreds för ny is- och idrottshall är markerad med blått.

Exploateringsnämnden beslutade därför i oktober 2022 om markanvisning till fastighetsnämnden för utökad byggrätt och ansökte om detaljplaneändring inom Hagsätra IP för att möjliggöra två nya idrottshallar. Nu pågår arbete med detaljplan för detta. Arbetet bedrivs skyndsamt för att hallarna ska finansieras av idrottsmiljarden från budgeten 2023.

Under det pågående planarbetet har förslaget för hallarna förändrats på så sätt att det nu gäller en kombinerad is- och idrotts hall på en plats i stället för två separata hallar.

För Hagsätra IP gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för idrottsändamål. Inom området finns en stor bollplan med friidrottsbanor samt en mindre bollplan. Inom området finns också en nedgången isrink samt en nedgången liten grusplan för bollsport. Varken isrinken eller grusplanen används i större utsträckning idag. Isrinken pekas i dialoger med barn ut som en otrygg plats. Det är här den kombinerade is- och idrottshallen föreslås ligga. För att den ska få plats behöver ett område som i dag är naturmark planläggas som idrottmark.



Planområde markerad med röd begränsningslinje. Befintlig naturmark som tillförs idrottsmark markerad med rött rutnät. Befintlig idrottsmark inom blå begränsningslinje föreslås få skyddsbestämmelser eller planläggas som naturmark.

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.
- 2019-11-14 Reviderat utredningsbeslut för Fokus Hagsätra Rågsved. Nämnden gav kontoret i uppdrag att fortsätta arbetet med områdesplaneringen. Beslutet omfattar utredningsutgifter upp till 25 mnkr.

- 2021-05-27 Markanvisning till Ikano Bostadsutveckling AB och Ikano Bostad Hagsätra AB i exploateringsnämnden för 85-100 lägenheter. Del av etapp Hagsätravägen.
- 2021-12-09 Start-PM för detaljplan Hagsätravägen. Detaljplanen omfattar cirka 520 lägenheter, centrumverksamhet, en ny skola och förskola och ny bro över till Örby.
- 2021-12-16 Markanvisning för bostäder, skola och förskola inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 och fastigheterna Svedjaren 1, Svedjaren 2 och Svedjaren 3 i Hagsätra till Wallenstam AB och Skolfastigheter i Stockholm AB. Inriktningsbeslut för etapp Hagsätravägen. Aktuellt ärende ingår i inriktningsbeslutet som omfattar 172,4 mnkr.
- 2021-12-16 Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved till AB Stockholmshem
- 2022-10-20 Markanvisning till fastighetsnämnden ansökan om planändring inom Hagsätra IP för att möjliggöra uppförandet av två nya idrottshallar
- 2023-01-31 Utredningsbeslut i fastighetsnämnden för ny ishall på Hagsätra IP, del av Älvsjö 1:1
- 2023-01-31 Utredningsbeslut i fastighetsnämnden för ny idrottshall på Hagsätra IP, del av Älvsjö 1:1

Samarbetsavtal med fastighetsnämnden

Förslaget innehåller nybyggnation av en ny kombinerad is- och idrottshall samt omdisposition av befintliga funktioner i en komplementbyggnad inom Hagsätra IP.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Kontoret tecknar ett samarbetsavtal med fastighetsnämnden enligt detta utlåtande.

Projektet ingår i Fokus Hagsätra Rågsved och fastighetensnämnden ska arbeta med socialt värdeskapande i enlighet med projektets intention. De som vill bygga inom Fokus Hagsätra Rågsved förbinder sig i markanvisningsavtal och

samarbetsavtal att bidra i arbetet för ökad social hållbarhet i stadsdelarna. Fastighetsnämnden förbinder sig vidare att arbeta aktivt för att uppfylla effektmål för Fokus Hagsätra Rågsved enligt stadens modell för socialt värdeskapande analys.

Planbeställning

Föreslagen bebyggelse prövas i den redan startade Detaljplan för del av Älvsjö 1:1 vid Hagsätra IP (S-Dp 2023-01148).

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser en ny is- och idrottshall. Området har idag ett underskott på sporthallar samtidigt som minst 3000 nya bostäder planeras byggas inom ramen för Fokus Hagsätra Rågsved. Omlokalisering av funktionerna i idrottsplatsens komplementbyggnad syftar till att möjliggöra en ny gång- och cykelkoppling mellan Hagsätra IP och Örby/Högdalen. När gång- och cykelbron kommer till blir idrottsplatsen mer tillgänglig för boende i Örby och Högdalen och fler kan ta sig dit gång- och cykelledes.

Arbetsplatser och lokaler

Aktuellt förslag innebär att Hagsätra IP utvecklas med en ny is- och idrottshall. Is- och idrottshallen är en av två idrottshallar som idrottsnämnden planerar för inom Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och kommer att nyttjas av såväl Hagsätra- och Rågsvedsbor som av besökare från andra stadsdelar.

Den nya is- och idrottshallen kan fungera för idrottsundervisning i en ny skola i Hagsätra Utanför skoltid kommer den att vara öppen för allmänheten och föreningar. Hallarna behövs även om skolan inte kommer till i Hagsätra.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är risk, buller och skyfallsfrågor.

Den naturmark som föreslås bli idrottsmark är del av Kolbotten, ett större område med naturvärdesklass 3. Kolbotten består av blandskog med gamla tallar och inslag av ek- och triviallövträdsmiljöer.

Byggnaden ska i så stor utsträckning som möjligt inpassas och anpassas efter befintlig topografi och naturvärden.

Mark och träd med höga naturvärden föreslås få skyddsbestämmelser i detaljplanen och/eller planlagd som allmän platsmark, natur i stället för idrottsmark som i dag..

Det kan bli aktuellt med skyddsåtgärder för att begränsa och helt motverka negativa effekter av planförslaget. Vid byggnation ska byggstängsel uppföras mot naturmarken för att förhindra påverkan i form av byggvägar, förvaring av maskiner, bodar, material och utrustning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera den naturmark som tas i anspråk för is- och idrottshallen kommer att utredas närmare under planprocessen. Det ska då också prövas om andra delar av idrottsmarken kan bli naturmark i stället.

Ekologiutredningar som utförts föreslår ett antal kompensationsåtgärder:

- ta hänsyn och sköta alla träd som bedöms vara skyddsvärda
- sätt upp fågelholkar
- spara död ved och skapa faunadepåer i naturmark både inom detaljplaneområdet och i angränsande Kolbottenskogen
- utveckla brynsmiljöer, garantera träd som sparas växtbetingelser som inte förkortar deras livslängd

Omdragning av angoringsgata innebär också att en yta vid vändzonen frigörs där en större grönyta kan anläggas och flera nya träd planteras.

I anslutning till vändzonen anläggs också en gräsarmerad brandgata.

Hållbarhetskrav

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

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Inom Hagsätra och Rågsved finns redan idag en brist på idrottshallar. Genom föreslagen ny bebyggelse med två idrottshallar kan behovet av idrottshallar tillgodoses, speciellt mot bakgrunden att minst 3000 nya bostäder planeras inom stadsdelarna.

Hagsätra IP och den nya kopplingen mellan Hagsätra och Örby/Högdalen skapar viktiga mötesplatser och möjlighet till rörelse och aktiviteter för barn och unga. I dialog med sjundeklassare från Hagsätraskolan som genomförts inför uppstarten av etapp Hagsätravägen pekade många av barnen ut platsen för ny is- och idrottshall som en otrygg plats. Utvecklingen av Hagsätra IP, den nya kopplingen mellan Hagsätra och Örby/Högdalen och intilliggande områden ska göras med fokus på att Hagsätra IP ska upplevas som trygg och välkomnande för alla.

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 båda stadsdelarna, men framförallt i Rågsved. Genom dialoger och information från stadsdelsförvaltningen framkommer även att det är fler kvinnor än män känner sig otrygga. Det kommer också fram att män ofta

ianspråkta offentliga rum som gör att kvinnor kan uppleva en begränsning i var de kan vistas. Statistik visar även att Rågsved har en överrepresentation av boende som upplever oro för att kvinnor ska bli antastade i offentliga rum.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar. Kontoret avser också att jobba särskilt för att bidra till att Hagsätra IP är en plats som används på lika villkor av alla. Tillskapandet av den nya is- och idrottshallen som möjliggör ett mer diversifierat utbud av idrottsaktiviteter bidrar till detta.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare ett år. Mot bakgrund av detta planerar fastighetskontoret sin byggstart till år 2025. Detta är det sista beslutstillfället för nämnden i detta ärende. Överenskommelse inför exploatering ska träffas med fastighetsnämnden och detaljplanen ska gå upp för granskning, preliminärt hösten 2024.

Risker och osäkerheter

Idrottshallarna ingår i en stor och komplicerad detaljplan med hundratals bostäder, en stor förskola med mera. Inom området finns utmaningar med skyfall, riskavstånd till stambanan och buller med mera. För att tidpunkten för byggstart av hallarna inte ska riskera att försenas bedrivs nu planarbetet för hallarna separat och med en snabbare tidplan än övriga delar av detaljplanen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen, fastighetskontoret, och utbildningsförvaltningen. Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen och trafikkontoret om förslaget.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på fastighetskontorets förslag att tillskapa en ny kombinerad is- och idrottshall inom Hagsätra IP samt att förslaget kan utredas i samband med den pågående detaljplanen för Hagsätravägen.

Aktuell exploatering bidrar till att ytterligare öka attraktiviteten för en idag omtyckt plats. De nya is- och idrottshallarna möjliggör ett breddat aktivitetsutbud som passar fler målgrupper. Den planerade gång- och cykelkopplingen mellan Hagsätra IP och Örby/Högdalen gör att även boende i Örby och Högdalen får dessa nya idrottsmöjligheter på gång- cykelavstånd.

Slut