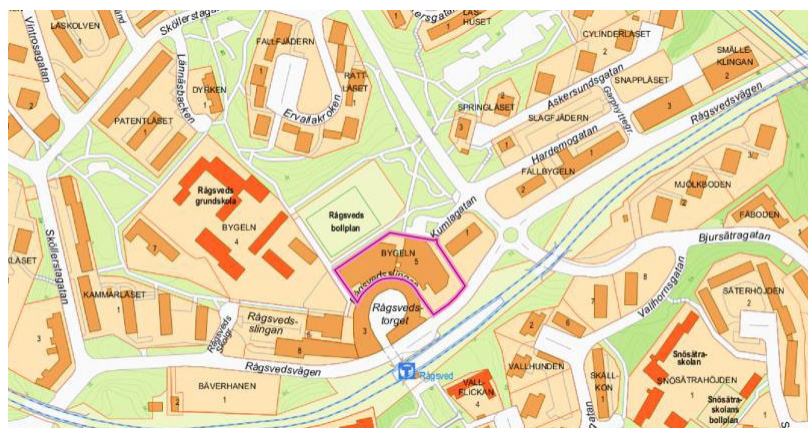


SVA-PM 3 Projekt mål

Fokus Hagsätra Rågsved

Detaljplan för del av Bygeln 5 inom
Etapp Rågsvedsvägen

Samråd 2023



stockholm.se



Stockholms
stad

Innehåll

Inledning	3
SVA-modellen	3
Fokus Hagsätra Rågsved - Visionsmål.....	4
Effektmål för etapp Rågsvedsvägen	5
Planförslag till samråd	6
Projektmål för Bygeln 5 - Micasa	7
Avslut	8

Inledning

I enlighet med uppdrag i stadens budget påbörjades under hösten 2016 områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved. Stadsdelarna har utretts för nybyggnation om minst 3000 bostäder och är utpekade områden för stadsutveckling med särskilt fokus på social hållbarhet. Hagsätra Rågsved är i Översiktsplanen ett fokusområde dit satsningar ska riktas. Tre övergripande mål har tagits fram för Fokus Hagsätra Rågsved och presenteras på nästa sida.

En områdesanalys av Rågsved som stadsdel har tagits fram av exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltningen. Analysen bygger dels på de utredningar och dialoger som genomförts inom ramen för stadsutvecklingsprojektet Fokus Hagsätra Rågsved och dels på stadsdelsförvaltningens kartläggning av socioekonomiska faktorer i Hagsätra och Rågsved. Utifrån analysen har effektmål för Etapp Rågsvedsvägen tagits fram som bland annat fungerar som underlag för detaljplanearbetet. Målen är formulerade på en etappövergripande nivå och alla projekt inom etappen ska bidra till effektmålen.

SVA-modellen

Stockholms stad har tagit fram en modell för socialt värdeskapande analys (SVA) som ska användas i stadens samtliga stadsutvecklingsprojekt för att säkerställa att alla projekt är socialt värdeskapande. Modellen bygger på att staden tar fram en nulägesanalys som kartlägger de sociala värdena som finns eller saknas inom projektområdet. Analysen utgår utifrån Översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål. I SVA-modellen ställs utifrån respektive stadsbyggnadsmål ett antal frågor för att analysera huruvida målet går att uppnå inom ett specifikt område. Analysen utgör en grund för att formulera effektmål som definierar *vad* ett projekt ska bidra med utifrån de sociala värden som enligt kartläggningen finns eller fattas i området. Effektmålen formuleras övergripande för att därefter preciseras till konkreta projektmål som beskriver *hur* effektmålen ska uppnås. Analysfrågorna fokuserar främst på den fysiska miljön och kan kompletteras med andra socialt värdeskapande aspekter inför formulering av effekt- och projektmål.

Vid markanvisning av etappen biläggs effektmålen till markanvisningsavtalet. Under planprocessen ska alla byggaktörer specificera de åtaganden och åtgärder som aktören vidtar för att bidra till effektmålen genom formulering av konkreta projektmål. Projektmålen är sociala åtaganden som byggaktören själv formulerar och vid överenskommelse om exploatering förbinder sig att följa. En del av projektmålen kan säkerställas genom regleringar i detaljplan eller konkreta formuleringar i kommande avtal.

Syfte

Projektmålen ska säkerställa att alla enskilda projekt inom Fokus Hagsätra Rågsved bidrar till socialt värdeskapande. Detta dokument syftar till att redovisa hur byggaktören Micasa Fastigheter (nedan kallad Micasa) via framtagna projektmål arbetar med socialt värdeskapande, uppfyller etappens effektmål och kommer dels fungera som underlag vid utvärdering av projektet. Under processen fram till detaljplanens antagande kommer några av projektmålen bearbetas ytterligare.

Fokus Hagsätra Rågsved - Visionsmål

Stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen har tagit fram tre övergripande visionsmål som ska vara vägledande för allt arbete inom Fokus Hagsätra Rågsved.

Hagsätra och Rågsved är levande stadsdelar som utvecklas utifrån lokala förutsättningar

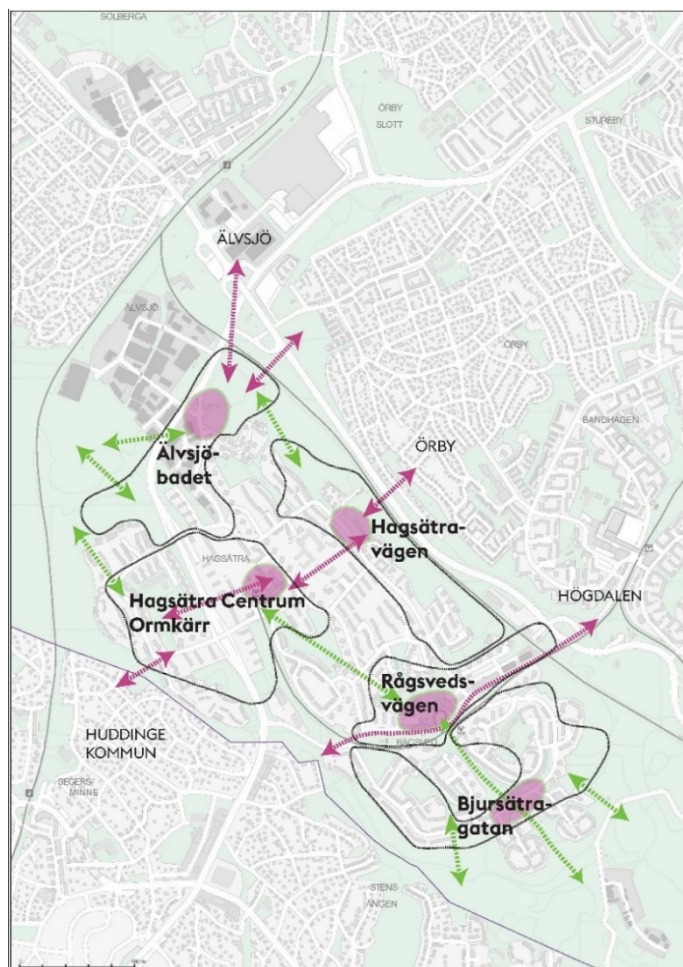
Stadsdelarna erbjuder platsspecifika stadskvaliteter, ett varierat bostadsutbud, arbetsplatser och god tillgång till service och kommunikationer. Områdets mötesplatser är identitetsskapande och präglas av öppenhet, trygghet och gemenskap. Det finns ett rikt aktivitetsutbud för alla, vilket möjliggör möten mellan människor.

Boende och verksamma är delaktiga och engagerade i området

Delaktighet och dialog utgör grunden för kunskapsinhämtning och skapar lokal förankring för områdesförnyelsen. Boende är engagerade i sitt närområde och det finns goda förutsättningar för en positiv identifiering med Hagsätra och Rågsved.

Boende och besökare upplever ökad närhet mellan stadsdelarna och omgivningen

Det finns en fysisk och mental närhet mellan Hagsätra, Rågsved samt omgivande stadsdelar och naturområden. Centrala Hagsätra är tydligare sammanlänkad med Ormkärr och Örby, medan Rågsved har en tydligare koppling mot Högdalen.

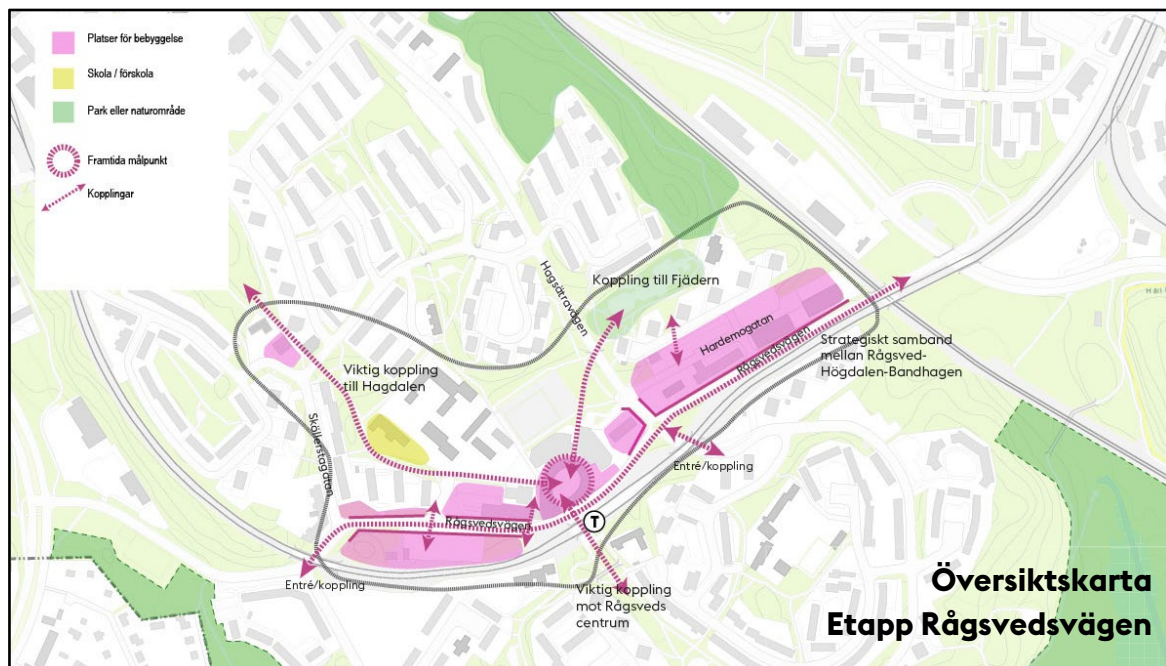


Effektmål för etapp Rågsvedsvägen

Nedan presenteras de effektmål framtagna för etapp Rågsvedsvägen. Utifrån effektmålen ska respektive byggaktör inom etappen formulera konkreta projektmål som biläggs som åtagande i framtida avtal om överenskommelse om exploatering.

Effektmål för etapp Rågsvedsvägen:

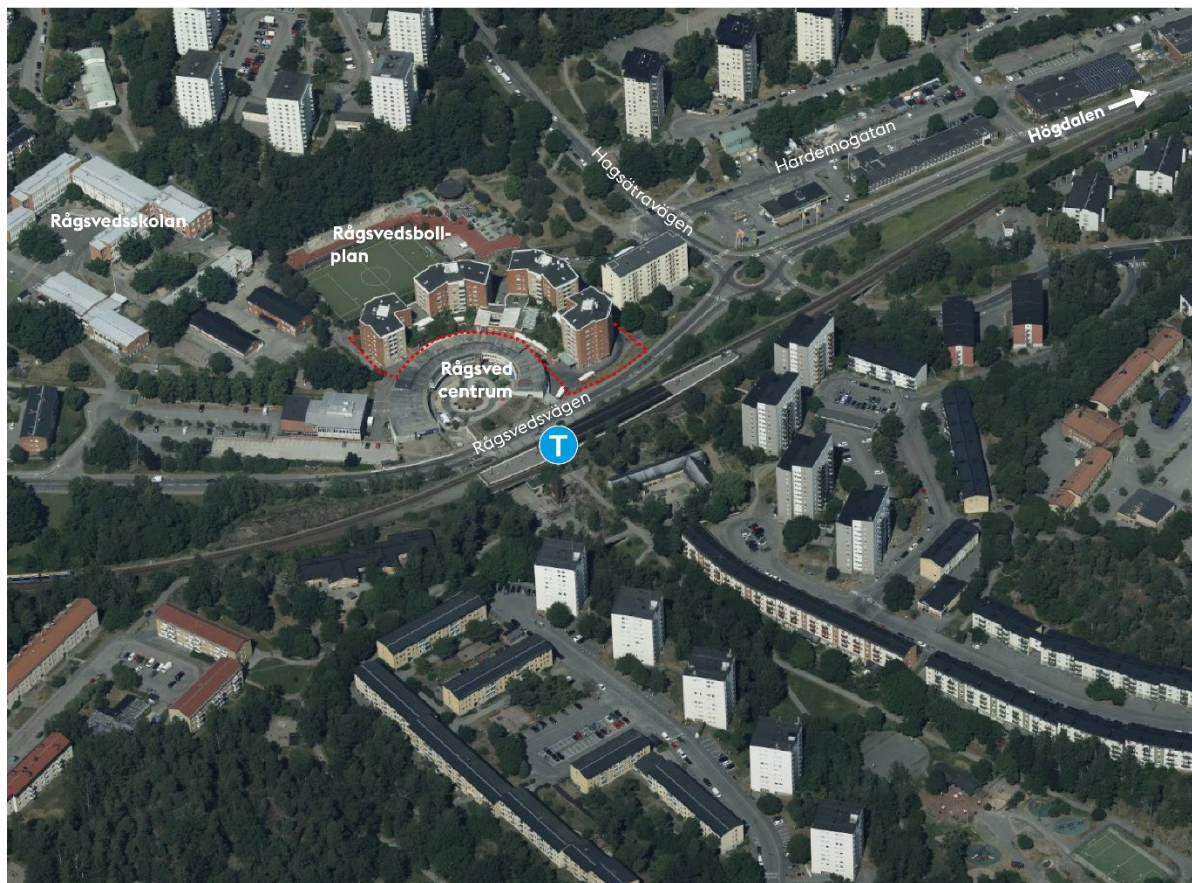
1. Etapp Rågsvedsvägen har ett varierat och prisrimligt utbud av bostäder för livets alla faser för nuvarande och framtida Rågsvedsbor.
2. Etapp Rågsvedsvägen är en levande och trygg blandstad med bostäder, arbetsplatser och ett attraktivt service - och kulturutbud för ett väl fungerande vardagsliv.
3. Gaturum, bottenvåningar och offentliga miljöer är utformade med trygghet i fokus. Stor vikt läggs vid visibilitet och kontakten mellan inne och ute. Skalan, placering och utformning av bebyggelsen längs Rågsvedsvägen bidrar till skapandet av en stadsgata av lokal karaktär.
4. I etapp Rågsvedsvägen finns många kopplingar till målpunkter och tillgängligheten är god. Nya kopplingar och bebyggelse bidrar till att centrum är väl invävd i stadsstrukturen.
5. Rågsvedsvägen är en stadsgata utformad med människors mobilitet, upplevelsevärden och trygghet i fokus. De kollektiva bytespunkterna uppmuntrar till hållbara färdssätt.
6. I etapp Rågsvedsvägen finns tillräcklig yta med kvalitativa och trygga offentliga rum som uppmuntrar till möten och spontan aktivitet.
7. Etapp Rågsvedsvägen upplevs som en urban stadsdel rik på grönska och växtlighet inom både park, gata och bebyggelsekvarter. Grönskan levererar ekosystemtjänster såsom hantering av dagvatten, upplevelsevärden och ett trivsamt mikroklimat.
8. Stadsutvecklingen är hållbar och resurseffektiv samt genomsyras av lösningar med hög ambitionsnivå.
- 9 Boende och verksamma är delaktiga i utvecklingen av Hagsätra och Rågsved och stadsutvecklingen är lokalt förankrad.



Planförslag till samråd

Inom Fokus Hagsätra Rågsved har Rågsveds centrumområde pekats ut som en viktig punkt för utveckling. Planförslaget för Bygeln 5 möjliggör ett ökat antal arbetsplatser och serviceutbud i Rågsved genom att möjliggör ombyggnation av befintligt serviceboende till kontor och bostäder inom fastigheten Bygeln 5. Befintliga centrumverksamheter i fastighetens bottenvåning avses bevaras i planarbetet. Planen ska även bidra till att vända baksidor till framsidor, stärka kopplingar och öka tryggheten runt Rågsveds centrum.

Tillkommande kontorslokaler avses inrymma ett nytt förvaltningskontor för Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning för 400-500 anställda.



Planområdet sett från sydost och markerat med röd streckad linje.

Planförslaget utgår ifrån en gestaltningsidé om ett utvecklat bevarande. Det innebär att planen möjliggör för nödvändiga tillägg i befintlig bebyggelse för att en ny typ av verksamhet ska kunna bedrivas. De största förändringarna kommer att ske invändigt i byggnaderna men åtgärder i byggnadens fasad, bottenvåning och kringliggande utemiljöer regleras och möjliggörs också. Genom att i plankartan ställa krav på öppenhet i bottenvåning och fler entréer skapas en större synergi mellan omgivning och byggnad. Tillsammans med föreslagna verksamheter i centrum- och kontorsdelarna i byggnaden kan öppenheten i bottenvåningen bidra till en ökad känsla av trygghet och mer upplevelserik miljö runt Rågsveds centrum. Genom åtgärder i utemiljön runt byggnaden kan även tillgängligheten förbättras.

Projektmål Bygelin 5 - Micasa

PROJEKTMÅL	EM 1	EM 2	EM 3	EM 4	EM 5	EM 6	EM 7	EM 8	EM 9
Micasa ska vid Bygelin 5 uppföra ca 70 seniorlägenheter (65+) med hyresrätt som bidrar till en ökad variation av bostadstyper och fler kvarboende seniorer i området.	x								
Micasa ska uppföra ett kontor åt Enskede-Åsta-Vantör stadsdelsförvaltning som kommer skapa cirka 460 arbetsplatser i området.		x							
Ombyggnation av Bygelin 5 möjliggör en kombination verksamheter: stadsdelskontor, seniorbostäder och vårdcentral med öppna ytor som innehåller aktivitetscentrum och medborgarkontor.		x							
Brister i kv. Bygelin 5 utemiljöer ska åtgärdas för att säkerställa bl.a. tillgängligheten. Omhändertagande av dagvatten ska planeras in i form av växlighet för trivsamt omgivning.							x		
Inom Bygelin 5 kommer flera förslag tas fram på vistelsezoner utomhus. Vistelsezoner ska inkludera välkommande sittplatser för besökare och hyresgäster.							x		
På bottenvåningen planeras en ny huvudentré och övriga entréer utformning ses över för att bidra till en välkomnande känsla.			x						
Med större visuell öppenhet på bottenvåningen kan en ökad känsla av trygghet skapas. Detta åstadkommas genom att rörelse blir mer synlig innanför och utanför fastigheten.			x			x			
En del av Micasas tomt på Bygelin 5 ska lämnas över till Exploateringskontoret för att möjliggöra bättre kopplingar till Rågsvedsvägen.				x	x	x			
Genomtänkt belysning tillsammans med större fönsterytor bidrar till tryggare gaturum och rörelse kring kvarteret.						x			
Ombyggnation av en befintlig äldre byggnad för ny användning/verksamhet.								x	
Projektet kommer effektivisera energiförbrukning i byggnaden genom val av energibesparande installationer i form av bl.a. ventilations- och								x	

värmesystem, solceller samt vid val av fönster och glaspazier.									
Dialog om trivselråd kommer att genomföras med seniorhyresgäster som består av förtroendevalda hyresgäster.									x

Avslut

Genom att varje enskilt projekt sätter upp konkreta projektmål för varje kvarter kan staden säkerställa att all tillkommande bebyggelse bidrar till socialt värdeskapande. Projektmålen som har tagits fram till samråd kan komma att bearbetas och konkretiseras ytterligare fram till tecknandet av överenskommelse om exploatering inför detaljplanens antagande.