

SVA-PM Projekt mål

Fokus Hagsätra Rågsved

Detaljplan för Blixtlåset
Samråd

stockholm.se



Stockholms
stad

Innehåll

Inledning.....	2
SVA-modellen.....	2
Syfte	2
Förutsättningar	3
Områdesanalys för Blixtlåset	3
Effektmål Blixtlåset.....	3
Planförslaget.....	4
Projektmål Blixtlåset	5
Avslut	8

Inledning

Hagsätra Rågsved är i Översiktsplanen utpekad som ett fokusområde dit satsningar ska riktas. 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 för en stadsutveckling med särskilt fokus på social hållbarhet. Blixtlåset 1 utgör ett enskilt kvarter strax söder om Hagsätra Centrum i Fokus Hagsätra Rågsved.

En områdesanalys av Fokus Hagsätra Rågsveds första etapp har genomförts av exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Analysen bygger dels på de utredningar och dialoger som genomförts inom ramen för stadsutvecklingsprojektet Fokus Hagsätra Rågsved och dels på stadsdelsförvaltningens sammanställning av sociala förutsättningar och befintliga värden i Hagsätra. Utifrån analysen togs sex effektmål för Blixtlåset fram i syfte att fungera som underlag för detaljplanearbetet. Under planprocessen har staden och medverkande byggaktörer specificerat de sociala åtaganden som byggaktörerna tar för att bidra till effektmålen genom formulering av mer konkreta projektmål som redovisas i detta dokument.

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 innebär att staden kartlägger de sociala värdena som finns eller saknas inom projektområdet och tar fram en nulägesanalys som utgår från Översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål. Utifrån SVA-modellen ställs ett antal frågor gällande respektive stadsbyggnadsmål 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 mer 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 biläggs effektmålen till markanvisningsavtalet. Under planprocessen ska byggaktören 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 också säkerställas genom regleringar i detaljplan.

Syfte

Projektmålen är mer konkretiserade och specificerade åtaganden som beskriver hur byggaktören inom detaljplanen för Blixtlåset ska uppfylla uppsatta effektmål. På detta sätt kan man säkerställa att projekt i staden bidrar till socialt värdeskapande. Detta dokument syftar dels till att redovisa hur projekt Blixtlåset arbetar med socialt värdeskapande och dels fungera som underlag vid utvärdering av projektet.

Förutsättningar

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

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.

Områdesanalys för Blixtlåset

Analysen visar bl.a. att medelinkomsten i Hagsätra är lägre än i Stockholm i stort samtidigt som andelen arbetslösa är högre och har stigit de senaste åren. Utifrån statistik om lägenhetsfördelningen i Hagsätra är det tydligt att stadsdelen behöver kompletteras dels med små lägenheter (1 ROK) samt stora lägenheter (4–5+ ROK) för livets alla skeden i enlighet med Stockholm stads Handlingsplan för Bostadsförsörjning. Hagsätra domineras av hyresrätter och av mellanstora bostäder (2-3 rok) vilket innebär att fler bostadsrätter och bostadsstorlekar i yttersegmenten skulle kunna balansera beståndet och bidra till ett större variation av hushållstyper.

Vidare kan Hagsätra upplevas som svårt att orientera sig i och befintliga målpunkter kan vara svåra att hitta till. Området präglas av stora trafikbarriärer såsom Huddingevägen, Magelungsvägen, och spår för pendeltåg och tunnelbana. Tidigare utredningar visar att boende och verksamma upplever mentala barriärer som påverkar hur de rör sig inom och utanför Hagsätra. De fysiska och mentala barriärerna är i flera fall samlokaliserade. Dialoger inom Fokus Hagsätra Rågsved samt dialoger och undersökningar som stadsdelsförvaltningen genomfört visar på att många känner sig otrygga i Hagsätra. Framförallt gäller detta flickor och kvinnor.

Effektmål Blixtlåset

Nedan presenteras de effektmål som tagits fram för projekt Blixtlåset som ingår i fokusområdet Hagsätra Rågsved. Effektmålen är framtagna med de övergripande målen för Fokus Hagsätra Rågsved som utgångspunkt och beskriver vad projektet ska uppnå och bidra med till stadsdelarna. Utifrån effektmålen ska byggaktörerna formulera konkreta projektmål som senare, vid genomförande, biläggs som krav i avtalet om överenskommelse om exploatering.

För Blixtlåset har följande effektmål tagits fram:

1. Göksholmsbacken är en attraktiv miljö för fotgängare och cyklister samt har ett levande gaturum.
2. Hagdalen har entréer som är tydliga, inbjudande och trygga. Stadsutvecklingen har bidragit till att stärka parkens identitet, vistelsevärden och upplevelsen av en sammanhållen parkmiljö.
3. Projektets bostäder har värden som kompletterar områdets tidigare bostadsbestånd.
4. Projektet har tillfört närområdet småskalig service och arbetsplatser.
5. Boende och verksamma är engagerade i utvecklingen av Rågsved och Hagsätra genom deltagande i planeringen av Blixtlåset.
6. Göksholmsbacken med omgivning är väl anpassat för extremväder och dess grönstruktur främjar biologisk mångfald.
7. Boende och verksamma inom Blixtlåset kan enkelt ha en miljövänlig och ekologisk hållbar livsstil. Fastigheterna är resurseffektivt använda och genomsyras av innovativa lösningar med hög ambitionsnivå.

Planförslaget

Planförslaget syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i flerbostadshus samt en lokal för centrumändamål i bottenvåning längs Göksholmsbacken. Ny bebyggelse uppförs som en lamell med hög arkitektonisk kvalitet, ges förgårdsmark mot gatan och en breddad trottoar tillskapas, vilket bidrar till ett mer tillgängligt och levande gaturum. Befintlig fordonsservicebyggnad inom planområdet förutsätts rivas. Planen bidrar till stadens bostadsförsörjning och stärker det lokala serviceutbudet i Hagsätra samt ökar tryggheten längs Göksholmsbacken i enlighet med översiktsplanens inriktning för fokusområdet Hagsätra-Rågsved.



Vy av planförslaget sett från sydväst.

Projektmål Blixtlåset

Nedan presenteras de projektmål som tagits fram inom det aktuella kvarteret och vilka effektmål som ämnas uppfyllas inom detaljplanen för Blixtlåset.

PROJEKTMÅL STADEN	EM 1	EM 2	EM 3	EM 4	EM 5	EM 6	EM 7
Planläggning säkerställer förgårdsmark och plankartan styr huvudentréer mot Göksholmsbacken.	X						
Staden utvecklar intilliggande parkentré till stadsdelsparken Hagdalen.		X					
Staden ska under planarbetet och efter bygglov följa upp tillkommande bostäders lägenhetsstorlekar och boendeform.			X				
Plankartan säkerställer en lokalyta om minst 85 kvm för centrumändamål.				X			
Utöver sedvanligt Plansamråd kommer planförslaget att ställas ut i Hagsåtra bibliotek. Samrådsmöte genomförs på plats.					X		
Planförslaget och dess utbredning har anpassats så att befintliga träd och grönstruktur kan bevaras.						X	
							n/a

PROJEKTMÅL BYGGAKTÖR	EM 1	EM 2	EM 3	EM 4	EM 5	EM 6	EM 7
Projektet har en genomtänkt, trygghetsskapande belysning av byggnad, entréer och förgårdsmark mot Göksholmsbacken, som ger orienterbarhet utan att störa den intilliggande naturmiljön. Entréerna belyses på båda sidor av huset, vilket gör de genomgående entréerna genomsläppliga och levande även nattetid.	X	X					
Projektet bidrar till ett mer tillgängligt och levande gaturum genom en omsorgsfullt gestaltad förgårdsmark och genom att den kvarteretsmark som övergår till allmän plats iordningställs för en breddad trottoar	X						
Mötet gård och park: Gården öppnar sig i öster mot en intilliggande skogsdunge och parkområde, och mötet gestaltas som en mjuk, gradvis övergång. I norr tas nivåskillnaden mot naturmarken upp i en slänt med ängsvegetation, buskage och frukt-/bärträd som bildar en brynzon; i söder avgränsar en låg mur gårdens privata mark från den halvoffentliga, så att parkentréer och parkstråk fortsatt upplevs publika. Det genomgående stenmjölsstråket binder samman gården norr-söder och kopplar an mot parken. Belysningen är medvetet återhållsam just i detta möte (se projektmål 4) för att bevara den mörka naturkanten.		X					
Belysning på gården och gångstråket mot Hagdalen: Belysning på gården och gångstråket mot Hagdalen har utformats som en varsam, trygghetsskapande belysning längs det genomgående stenmjölsstråket och vid de två vistelseytorna, där ljuset hålls nere och riktas inåt mot gården snarare än ut mot naturmarken, utan att störa det nattaktiva djurlivet. Ljusunivåerna trappas ned mot park- och naturkanten i öster och norr, och gör samtidigt gården och dess liv synligt från parken även under den mörkare delen av dygnet.		X					
Lägenhetsfördelningen baseras på en genomlysning av, och kompletterar, befintligt bestånd samt planerad nybyggnation i området. Fördelningen tillför större familjelägenheter, vilka uppvisar ett relativt lägre utbud i området motsvarande cirka 20 % av det totala antalet bostäder.			X				
Projektets bostäder ges kvaliteter som kompletterar områdets bestånd – egna balkonger eller uteplatser där det är möjligt, goda dagsljusförhållanden och tillgång till en grön och social gård.			X				
Projektet ligger i anslutning till Hagsätra centrum och innehåller både ett LSS-boende och en verksamhetslokal för centrumändamål (minst 85 m²) orienterad både mot gata och park. Lokalen ansluter till en terrass som ger möjlighet till en egen uteplats, och de stora öppningarna som vänder sig mot olika håll möjliggör en uppdelning av ytan i framtiden, vilket bidrar till en stor flexibilitet. Den höga rumshöjden tillåter dessutom olika tekniska installationer i undertak. Lokalen har tillgång till ett eget miljörum, och en plats för eventuell fettavskiljare finns på källarplanet, vilket möjliggör en verksamhet med matlagning. På så sätt kan lokalen inrymma exempelvis ett rehabcenter eller en fysioterapimottagning, en öppen förskola, läxhjälp, ett paketutlämningsställe kombinerat med en mindre butik eller en cykelservicepunkt.	X	X		X			

PROJEKTMÅL BYGGAKTÖR	EM 1	EM 2	EM 3	EM 4	EM 5	EM 6	EM 7
Projektet tillför närområdet arbetstillfällen, både genom verksamhetslokalen och genom LSS-boendets verksamhet.				X			
Invånarna engageras i utvecklingen genom ett projektets skyltfönster längs Göksholmsbacken med illustrationer, tidslinje och en QR-kod till en enkel projektsida där närboende kan följa projektet. Storsala för därtill en riktad dialog med nuvarande verksamhetsutövare, framtida verksamhet i lokalen samt utförare i LSS-boendet och återkopplar översiktligt hur synpunkter har hanterats. Formerna och omfattningen utvecklas under planerings- och genomförandeskedet					X		
Projektet skapar förutsättningar för engagemang, gemenskap och delaktighet i boendemiljön, för boende i både bostäderna och LSS-boendet. På gården tillskapas gemensamma vistelsezoner, odlingsmöjligheter och plats för småbarnslek som inbjuder till möten mellan boende, och LSS-boendet får gemensamhetszoner. Storsala etablerar därtill en digital boende-/informationskanal för information, kommunikation och dialog med hyresgästerna. Med dessa förutsättningar som grund uppmuntras och möjliggörs gemensamma aktiviteter och evenemang, exempelvis grillkvällar, odlings- och gårdsgrupper och gemensamma träffar, vars former utvecklas tillsammans med hyresgästerna i förvaltningsskedet.					X		X
Projektet får en väl genomtänkt grön- och blåstruktur inom kvartersmark som bidrar positivt till området avseende dagvatten och biologisk mångfald. Blå struktur: dagvattnet tas om hand lokalt och synligt genom nedsänkta regnväxtbäddar i förgårdsmarken och på gården, samt svackdike och rännalar som leder vattnet till ett fördröjningsmagasin i lågpunkten. Grön struktur: eftersom platsen i dag är hårdgjord är tillskottet netto-positivt. Ätbara växter prioriteras både som mindre fruktträd och bärbuskar. På gården finns även planteringar med rik årstidsväxling, blomning och fjärilsplanteringar som gynnar de tidiga pollinerarna. Nyplantering av strödda större träd som tall och ädelövräd är föreslagen och ett buskskikt som bildar brynzon mot naturmarken. Som undervegetation föreslås äng eller skogsmatta i mötet med naturen. Övriga åtgärder för att gynna den biologiska mångfalden är bagg- och fågelholkar, insektshotell och fågelbad med småvatten. Tillsammans stärker strukturen biologisk mångfald och hanterar dagvatten inom kvartersmark.						X	
Projektet har en hög ambitionsnivå avseende resurs- och energieffektivitet i byggnad och genomförande i linje med Storsalas hållbarhetsambitioner (enligt lägst miljöbyggnad silver).						X	X

PROJEKTMÅL BYGGAKTÖR	EM 1	EM 2	EM 3	EM 4	EM 5	EM 6	EM 7
Projektet är väl anpassat till extremväder och hanterar skyfall säkert inom kvartersmark. Byggnaden utformas utan lågpunkter och marken höjdsätts så att dagens instängda lågpunkter byggs bort och vattnet leds bort från byggnaden. Skyfallet tas om hand ytligt via regnväxtbäddar, svackdike och ett fördröjningsmagasin, och Hagdalens parkområde förväntas inte belastas negativt.						X	
Projektet gör det enkelt för boende och verksamma att källsortera. Två miljörum anordnas på entréplanet: bostädernas miljörum placeras centralt i huset, högst 40 m från varje bostadsentré, och ett andra miljörum placeras vid garageinfarten i anslutning till lokalen. Miljörummen rymmer ett brett utbud av återvinningsfraktioner enligt Avfall Sveriges handbok (2023), vilket gör källsorteringen nära och lättillgänglig i vardagen.							X
Bottenvåningen mot gatan utformas med generösa glaspärtier för lokalen i hörnet mot Hagsätra centrum och entréerna mot gatan, vilket ger liv och rörelse till gaturummet. Hänsyn till detaljer och material skapar variation och bidrar ytterligare till ett levande gaturum.	X						
Återbruk möjliggörs genom bytestationer i huset.							X
Projektet ges en omsorgsfull arkitektonisk gestaltning som tar avstamp i områdets karaktär och stärker ett stadsmässigt och levande gaturum. Spanska balkonger kragar ut ca 500 mm mot gatan och skapar trygghet genom att boende vistas utanför fasaden. På så sätt får huset ögon mot Göksholmsbacken.	X		X				

n/a = ej aktuellt (EM 3 avser förskola).

Avslut

Genom att arbeta med effektmål och mer konkreta projektmål kan staden säkerställa att tillkommande bebyggelse bidrar till socialt värdeskapande. Projektmålen som har tagits fram till detaljplanarbetet biläggs byggaktörens överenskommelse om exploatering. Sammantaget bedöms genomförande av detaljplanen för Blixtlåset bidra till uppfyllnad av de effektmål som satts upp inom projektet.