

# SVA-PM Projekt mål

## Fokus Hagsätra Rågsved

Detaljplan för Ormkärr

Inför samråd, vår 2023

stockholm.se



## Innehållsförteckning

<b>Inledning</b> .....	3
<b>SVA-modellen</b> .....	3
<b>Syfte</b> .....	3
<b>Mål för Fokus Hagsätra Rågsved</b> .....	4
<b>Effektmål Fokus Hagsätra Rågsved: Etapp 1 Ormkärr</b> .....	4
<b>Planförslag</b> .....	5
Kvarter A, Stjärnsundsgatan .....	5
Kvarter B, Gällerstagrand .....	6
<b>Projektmål Ormkärr</b> .....	7
<b>Avslut</b> .....	12

## 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 för en stadsutveckling med särskilt fokus på social hållbarhet. Hagsätra Rågsved är i Översiktsplanen utpekade som ett fokusområde dit satsningar ska riktas. Tre övergripande mål har tagits fram för Fokus Hagsätra Rågsved.

En områdesanalys av Fokus Hagsätra Rågsveds första etapp har genomförts av Exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning där Hagsätra ingår. Analysen bygger dels på de utredningar och dialoger som genomförts inom ramen för stadsutvecklingsprojektet Fokus Hagsätra Rågsved och dels på stadsdelsförvaltningens sammanställning av socialt värdeskapande i Hagsätra som bland annat presenterar statistik för området.

Effektmålen för Fokus Hagsätra Rågsved ska fungera som ett underlag vid detaljplanering. Målen är formulerade på en övergripande nivå och alla projekt ska bidra till effektmålen. Under planprocessen ska alla byggaktörer specificera de åtgärder som aktören vidtar för att bidra till effektmålen genom formulering av konkreta projektmål. Effektmålen och respektive byggaktörs projektmål sammanställs och biläggs som krav vid överenskommelse om exploatering med aktören.

## SVA-modellen

Stockholms stad har tagit fram en pilotmodell för socialt värdeskapande analys (SVA) som på sikt 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. Utifrån denna analys formuleras effektmål som definierar hur ett projekt ska bidra till de sociala värden som enligt kartläggningen finns eller fattas i området. Effektmålen formuleras mer övergripande för att i nästa steg 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.

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

## Mål för Fokus Hagsätra Rågsved

Stadsbyggnadskontoret, Exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen har tagit fram tre övergripande mål som ska vara vägledande för allt arbete med 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.

## Effektmål Fokus Hagsätra Rågsved: Etapp 1 Ormkärr

Nedan presenteras de effektmål som tagits fram för Stjärnsundsgatan och Gällerstagrand i Ormkärr som ingår i Fokus Hagsätra Rågsveds första etapp. Effektmålen är framtagna med de övergripande målen för Fokus Hagsätra Rågsved som bakgrund. De gäller för hela detaljplaneområdet och är formulerade på ett mer generellt plan. Utifrån effektmålen ska respektive byggaktör formulera mer konkreta projektmål som senare biläggs som krav i avtalet om överenskommelse om exploatering.

### Effektmål Ormkärr

1. Skapa ett aktivt gatusnitt och ett mervärde i gaturummet genom den tillkommande bebyggelsen längs Stjärnsundsgatan
2. Anpassa bebyggelsen vid Gällerstagrand till det befintliga parkstråket och tillskapa ett mervärde på platsen
3. Tillskapa gemensamhetslokaler med social funktion
4. Tillskapa prisrimliga hyresrätter som erbjuder värden som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet
5. Skapa målpunkter för boende i ett större omland
6. Arbeta med tydlig kommunikation till närboende och medborgare

## Planförslag

Planförslaget innebär en förtätning inom befintlig bebyggelse i Ormkärr i två kvarter. Nedan presenteras planområdet och planförslaget för Kvarter A närmast Stjärnsundsgatan respektive Kvarter B närmast Gällerstagränd. Området tillförs drygt 200 studentbostäder av vilka det finns stort behov för i staden. Dessutom tillkommer lokal samt café-verksamhet i bottenvåning.



*Illustrationsplan som visar hela planområdet färglagt. Området i norr är Kvarter A och i söder Kvarter B (White arkitekter).*

### **Kvarter A, Stjärnsundsgatan**

Planområdet för kvarter A utgörs idag av parkmark lokaliserad mellan Stjärnsundsgatan och Glanshammarsgatan. Byggaktör är Stockholmshem. Längs Stjärnsundsgatan föreslås bebyggelse i två lameller. En längre lamell placeras i den södra delen av gatan och en kortare huskropp i den norra delen. Mellan byggnaderna sparas en plan parkyta. Byggnaderna föreslås bli fyra våningar höga och sammanlagt föreslås kvarteret innehålla cirka 145 studentlägenheter. Majoriteten av lägenheterna föreslås vara enrummare. I byggnaderna finns även lägenheter mellan två och tre rum och kök där möjlighet till kompisboende ges. I norra byggnadens bottenvåning föreslås en läxläsningssal och i södra byggnadens södra ände en lokal som bland annat föreslås innehålla en cykelverkstad.



*Tillkommande bebyggelses förhållande till befintlig bebyggelse (White arkitekter).*



*Vy över tillkommande bebyggelse sett från korsningen Glanshammarsgatan-Stjärnsundsgatan (White arkitekter).*

### **Kvarter B, Gällerstagränd**

Planområdet för kvarter B utgörs idag av del av Ormkärsparken där anslutningsgata fram till Gällerstagränd föreslås. Byggaktör är ByggVesta. Byggnaden i kvarter B föreslås inrymma 92 lägenheter för studenter fördelat på lägenheter mellan ett och tre rum och kök. Byggnaden föreslås uppföras som en vinkelställd volym längs med och med framsidan mot gång- och cykelstråket som sträcker sig genom Ormkärsparken i väst-östlig riktning. Bebyggelsen föreslås ha tre våningar mot väster och en fjärde indragen våning. Mot öster är byggnaden fyra våningar. Södra gaveln mot parken har ytterligare en våning i souterräng. Eftersom bebyggelsen är placerad intill en gata samt ett genomgående parkstråk skapas lokal i bottenvåning mot parken och huvudentrén placeras mot gata och parkstråk för att bidra till att levandegörande parken och öka tryggheten längs parkstråket. Genom planen säkerställs centrumändamål i gaveln som vetter mot parken. Här föreslås caféverksamhet. Inom kvartersmarken planeras, utanför lokalen, en uteplats så att verksamheten kan fortsätta utomhus under sommarhalvåret. Byggnaden föreslås uppföras med fasader i trä.



Situationsplan med planområde markerat i rött (Kirsch Dereka arkitekter)



Kommande bebyggelse sedd söderifrån. (Kirsch Dereka arkitekter)

## Projekt mål Ormkärr

Nedan presenteras de projekt mål som tagits fram utifrån uppsatta effektmål inom den aktuella etappen. Samtidigt presenteras hur projektmålen bedöms bidra till effektmålsuppfyllelse inom detaljplanen för Ormkärr. Projekt mål har tagits fram av Staden samt respektive byggaktör.

Projektmål Kvarter A, Stockholmshem	EM 1	EM 2	EM 3	EM 4	EM 5	EM 6
Stjärnsundsgatan kantas med nya byggnader med entréer och komplement mot gatan. Byggnaderna bidrar till området med levande bottenvåning.	X					
Längs Stjärnsundsgatan tillskapas en ny gångbana med inslag av grön förgårdsmark. Byggnaderna bidrar med liv till platsen. Lägenheterna lysas upp kvälls- och nattetid och bidrar till trygghet på platsen. Det blir fler ögon på gatan.	X					
Vid södra änden av fastigheten skapas en liten platsbildning med plats för möten. Den fungerar även som uteplats för studenterna.			X			
I södra huset, mot den lilla platsbildningen, skapas en mobilitetshubb med cykelpool, packcyklar, cykelkök och espressomaskin. Mobilitetshubben är ett bostadskomplement som får en social funktion med en öppenhet mot platsen utanför och närhet till busshållplatsen.			X			
I norra änden av fastigheten läggs en lounge för de boende och besökare. Loungen har närhet till gemensam tvättstuga för enkel kontakt och spontana möten. I loungen kan man mötas i pausen när man sysslar med sin tvätt, hänga i en soffa eller vid enkel bänk längs fönstret. Här finns även möjlighet att sitta ute på en långsgående trappa som man når direkt från loungen och som vetter ut mot Stjärnsundsgatan. Det skapas kontakt med gatan. I loungen kommer studenterna som bor i husen även kunna erbjuda läxhjälp till barn i området.			X			
Projektet bidrar med ca 100-130 st studentlägenheter med en rimlig hyra till Hagsätra, Ormkärr.				X		
Det kommer finnas flera gemensamma funktioner för studenterna som bidrar till en hållbar livsstil, t.ex. mobilitetslösningar, gemensamma tvättstugor, verktygspool, möjlighet att låna fritidsutrustning och odlingsmöjligheter.				X		
De nya byggnaderna kommer vara hållbart utformade med ambitionen att utgöras till stor del av trä.				X		
Genom att tillföra nya studentbostäder kommer fler besökare till området från andra delar av staden och landet. Nya influenser kommer till Hagsätra.					X	
Utemiljön utformas med en kombination av små mötesplatser tillsammans med utspärad						X



naturmark. Här kommer information om naturen och kretsloppen i närområdet vara tillgängligt. Vägledning till intilliggande rekreationsområden kommer även finnas.

--	--	--	--	--	--

Projektmål Kvarter B, ByggVesta	EM 1	EM 2	EM 3	EM 4	EM 5	EM 6
Eftersträva generösa entréer med glaspartier för att aktivera bottenvåningen		X				
Anlägga en uteplats till lokalen så att hyresgästen kan "flytta ut" verksamheten under sommarhalvåret och bidra till allmän platsbildning för områdets boende och förbipasserande		X				
Skapa en lokal kombinerat med lounge i kvarteret som bidrar till social hållbarhet. Exempelvis caféverksamhet. Loungen blir den naturliga mötesplatsen för studenterna.			X			
ByggVesta skapar/använder en community-app YourBlock där man kan ställa frågor om allt möjligt och även bjuda in till trädgårdsfester, loppisar och andra uteaktiviteter.			X			
Minst en arbetslös person från närområdet ska erbjudas praktik eller ferie-arbete under byggproduktion. Personen ska rekryteras via Arbetsförmedlingen eller dylikt, för att ge personen mer erfarenhet och bättre förutsättningar för att komma in i arbetslivet.					X	
Projektet bidrar med ca 80 studentlägenheter med en rimlig hyra genom att skapa små och yteffektiva lägenheter kombinerat med "kompis-lägenheter" för studenter. Huset kommer även inneha gemensamma studierum och en generös lounge i bästa läge.				X		
Genom att bygga studentbostäder så bidrar vi till ett varierat bostadsutbud i området. Att kunna flytta till en studentlägenhet "nära hem" kan motivera och locka fler unga i området att studera vidare: Bo kvar och studera vidare! Studentbostäderna byggs yteffektivt.				X		
Tillgängliga, ljusa och trygga cykelutrymmen med glaspartier i fasad som underlättar och uppmuntrar användandet av cyklar. Ett par gånger om året erbjuda mobilcykelservice för				X		

Kommenterad [MF1]: 80 st eller 92 st?

att få boende att använda cyklarna. Främjar hållbarhet, hälsa och sociala aktiviteter.						
Skapa en attraktiv gemensam bostadsgård som utrustas med exempelvis bord, grill och annan utrustning som lockar till utvistelse och sociala sammanhang. Fokus ligger i att spara så mycket naturmark som möjligt för att bidra till biologisk mångfald.		X				
Vi ska skicka ut månadsbrev till närboende med löpande information om vad som sker på byggarbetsplatsen. Samt infomöte för kringboende innan byggstart (tillsammans med staden?). Etablera infotavla vid arbetsplatsen.						X
Erbjuda SMS-avisering till närboende inför varje bergsprängning.						X
Nya studentbostäder i Hagsätra lockar fler besökare till området från andra delar av staden och landet.					X	
Vi ska sträva efter att samarbeta med närliggande skolor och fritidsverksamheter angående möjlighet till läxhjälp. Genom att erbjuda läxhjälp så kan studenterna bli förebilder för barn och unga i området.						X

Projektmål Staden	EM 1	EM 2	EM 3	EM 4	EM 5	EM 6
En ny trottoar med gångbana anläggs längs Stjärnsundsgatan.	X					
Krav ställs på lokaler i detaljplan längs Stjärnsundsgatan.	X					
Gatuparkering längs Stjärnsundsgatan tas bort och plats för busstrafik görs.	X					
Byggrätten i planområdet regleras så att parkstråket och Södra ormkärrsparken bevaras.		X				
Ställa krav på lokaler i detaljplanen för nybyggnation i Stjärnsundsgatan och Gällerstagränd.			X			
Markanvisa och reglera för studentbostäder genom bestämmelse i detaljplan för att tillskapa ett varierat utbud av upplåtelseformer i området.				X		
Följa upp boendeform och lägenhetsstorlek vid bygglov.				X		

Kommenterad [MF2]: Görs det?

Förbättra orienterbarhet till naturreservat inom allmän platsmark.					X	
Möjlighet för medborgare att anmäla sig till utskick av nyhetsbrev. Stockholms stad ska finnas ute på plats.						X
Tillgängliggöra en digital modell för att underlätta för medborgares förståelse och uppfattning av vad som sker på platsen.						X

## Avslut

Staden ansvarar för planprocessen och reglering av markanvändning. Inför planprocessen har staden tagit fram underlag om lokala sociala värden samt effektmål för planområdet som helhet. Staden har också genom detta synliggjort frågorna och verkat för att byggaktörerna inom detaljplanen ska arbeta med socialt värdeskapande inom sina respektive delprojekt. Staden arbetar också aktivt med kommunikation för att synliggöra planprocessen och göra den mer tillgänglig för de boende i området för att på så sätt öka delaktigheten. Mycket av detta arbete görs i samarbete med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning samt medverkande byggaktörer inom detaljplanen för Ormkärr.

Sammantaget bedöms genomförande av detaljplanen för Ormkärr bidra till uppfyllnad av de effektmål som satts upp inom projektet. Genom att varje delprojekt sätter upp konkreta projektmål för varje kvarter kan staden säkerställa att all tillkommande bebyggelse bidrar till socialt värdeskapande. Projektmålen kommer att konkretiseras ytterligare genom planprocessen fram till antagande och justeras vid behov för att möta samrådssynpunkter.

Genom att arbeta med effektmål inom varje detaljplan inom Fokus Hagsätra Rågsved kan på lång sikt de övergripande visionsmålen uppnås. *Fokus Hagsätra Rågsved innebär levande stadsdelar som utvecklas utifrån lokala förutsättningar, där boende och verksamma är delaktiga och engagerade i området samt att boende och besökare upplever ökad närhet mellan stadsdelarna och omgivningen.*