Bilaga till avsiktsförklaring avseende bostadsbyggande i Hemfosa i Haninge kommun

Promemoria om större samlade exploateringar i Hemfosa i Haninge kommun



I landskapet kring Hemfosa station slingrar sig lokalgatorna fram mellan kullarna och sammanstrålar i ett livfullt centrum närmast pendeltågstationen.





I landskapet kring Hemfosa station slingrar sig lokalgatorna fram mellan kullarna och sammanstrålar i ett livfullt centrum närmast pendeltågstationen. På höjderna ligger bostäder och kontor med milsvid utsikt och med omedelbar närhet till stationen. I de lägre delarna ansluter kvarteren med en stadsmässig sida mot de genomgående stråken, och en mjuk anpassning mot de skogbeklädda kullarna.

Invånarna i Hemfosa har tillgång till goda boendemiljöer och möjligheter att leva hållbart genom smarta lösningar och tjänster. Livet är tryggt och det som behövs för vardagens ärenden finns nära. Den innovativa tekniken kopplat till principer för den nya staden gör Hemfosa till en naturlig mötesplats och ett resmål för intresserade runt om i världen. Utvecklingen i Hemfosa bygger på ett deltagande och samarbete från såväl akademi som näringsliv och offentlighet.

TRENDER, NUTID OCH KONTEXT

LOKALT

Hemfosa ligger i sydvästra Haninge, och består idag mestadels av skog, ängsmark, hästgårdar och mindre sommarstugeområden. I Hemfosa finns en pendeltågstation som nyttjas av de ca 100 personer som bor i Hemfosa. Restiden med pendeltåg till Stockholm Central är 48 minuter och till Handen 21 minuter.

Den befintliga infrastrukturen är anpassad efter bebyggelsen som är gles, småskalig och utspridd. Pendeltågspåret är dubbelspårigt fram till Hemfosa.

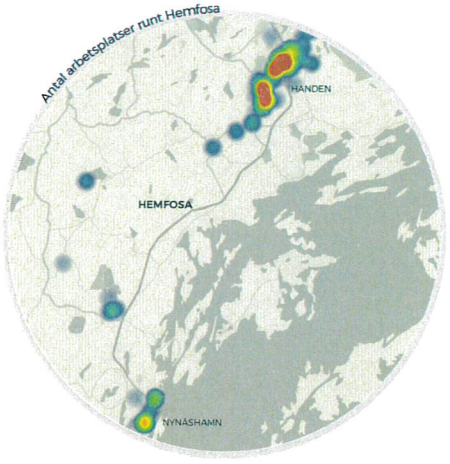
REGIONEN

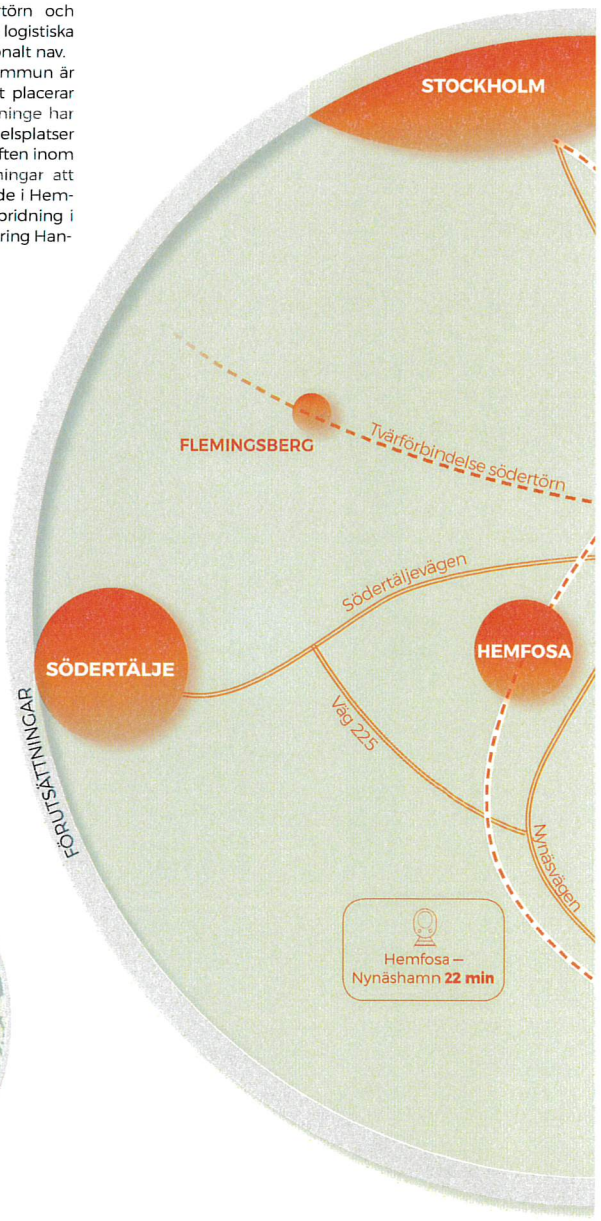
Det demografiskt drivna bostadsbehovet i regionen till år 2050 bedöms uppgå till omkring 610 000 - 760 000 nya bostäder. Regionplanen anger att en stor del av dessa bostäder bör koncentreras i de regionala stadskärnorna genom förtätning i goda kollektivtrafiklägen. Detta bygger på ett delvis osäkert antagande om framtida boendepreferenser och idéer om urban norm. Det finns studier som visar att en stor del av 90-talisterna vill bo marknära om 15 år. Över tid är det även sannolikt att boendepreferenser ändras.

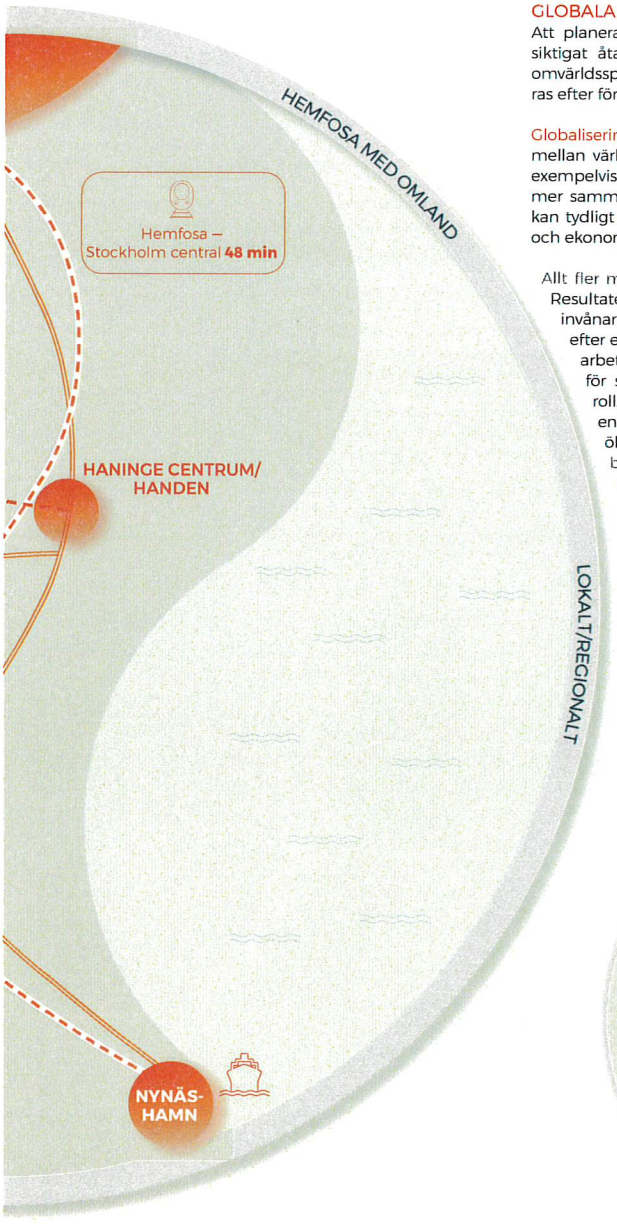
”610 000 – 710 000 nya bostäder i regionen 2050”

Näringslivet i Haninge är fokuserat kring ett antal utspridda noder, och präglas av en stark logistik- och magasineringsverksamhet. Den största arbetsgivaren utgörs av offentlig sektor, följt av tillverkningsindustri och byggverksamheter. Inom privat sektor utgör tjänstesektorn ett mindre segment.

Den planerade tvärförbindelsen mot Södertörn och hamnen i Norvik stärker Hemfosas redan goda logistiska läge, och förstärker platsens position som regionalt nav. Handeln i både Haninge och Nynäshamns kommun är starkt koncentrerad kring centralorterna, vilket placerar Hemfosa i en geografiskt vit handelsfläck. Haninge har dock, genom stora och utvecklade externhandelsplatser lyckats behålla en stor del av den totala köpkraften inom kommunen. Det finns därför goda förutsättningar att skapa ett attraktivt handelsklimat för de boende i Hemfosa. Dagligvarorbutiker har en något större spridning i kommunen men med en stark koncentration kring Handen och Brandbergen.







GLOBALA MEGATRENDER

Att planera och bygga framtidens städer är ett långsiktigt åtagande med breda perspektiv. Genom att omvärldsspana kan utvecklingen framtidssäkras och styras efter föränderliga förutsättningar och behov.

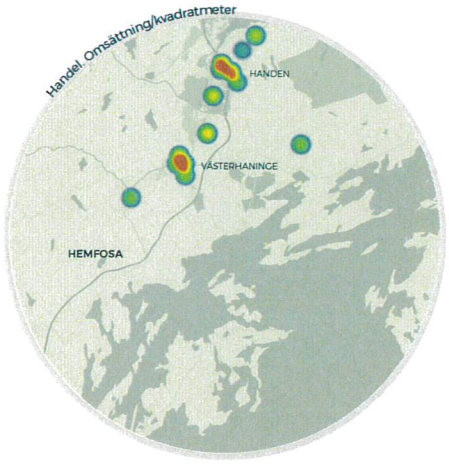
Globalisering är en process av samspel och integration mellan världens människor, företag och stater. Genom exempelvis nya kommunikationsmöjligheter blir vi allt mer sammankopplade, och effekterna av globalisering kan tydligt ses inom områden som kultur, miljö, politik och ekonomisk utveckling.

Allt fler människor väljer idag att bosätta sig i städer. Resultatet blir att större städer växer, både sett till invånare och yta. Drivkraften är ofta ett sökande efter en bättre levnadsstandard, där utbildning och arbete tillsammans med utökade möjligheter för sociala och kulturella aktiviteter spelar stor roll. Urbanisering till storstäder har länge varit en ensidig trend, men i takt med att trängseln ökar och urbaniseringens negativa effekter blir framträdande ökar inflyttningen även till mindre städer.

Allt mer blir idag digitalt och det uppkopplade samhället skapar nya möjligheter. Tekniska framsteg och högteknologisk utveckling gör det enklare att nå ut till världens medborgare och konsumenter, och sannolikt kommer i princip alla att ha tillgång till internet inom en inte alltför avlägsen framtid. Möjligheten att sprida information, exempelvis genom sociala medier, samt att samla, lagra och analysera data kommer att skapa nytta och värde för företag, kunder, medborgare och medarbetare. Sättet att utnyttja tekniken kommer helt enkelt att påverka våra beteenden i grunden.

”Att planera och bygga framtidens städer är ett långsiktigt åtagande med breda perspektiv”

Internationella krav och europeiseringen sätter i ökande grad ramar för den nationella politiken. Offentliga verksamheter styrs allt mer efter förebilder från näringslivet och fler verksamheter upphandlas. Samtidigt har regionaliseringen inneburit att många beslut av regional betydelse inte längre fattas av företrädare från offentlig sektor. Beslutsprocesserna har blivit mer komplexa. Det innebär att myndigheterna behöver bli mer lyhörda för förändringar i omvärlden, mer innovativa och beredda att samverka med andra aktörer samtidigt som kraven på insyn och transparens består. Kraven på myndigheternas förmåga till anpassning och förändring ökar. En följd av detta utvecklas nya samarbets- och finansieringsformer. Genomförandet i Hemfosa vilar delvis på modellen *quadruple helix* i vilken näringsliv, forskning, offentlighet och civilsamhället samverkar.



PRINCIPER FÖR DEN NYA STADEN

Den nya staden innebär en unik möjlighet att kombinera innovativa idéer och principer med beprövade metoder och ideal för att bygga en hållbar stad.

Den nya staden erbjuder möjligheter som inte finns i den traditionella staden, genom t ex närhet till grönområden och förbättrade boendemiljöer samt modern och hållbar infrastruktur. Utvecklingen inom teknik och digitalisering gör att hållbar utveckling kan ske även i glesare miljöer.

BLANDAD STAD

Den nya staden är en blandad stad som skapar förutsättningar för människor med olika bakgrund, behov och erfarenheter att bo, mötas och verka. En variation av grönområden bostäder, service, arbetsplatser och upplevelser skapar också en god livsmiljö och ger närhet till det vi behöver. De olika funktionerna befolkar staden över dygnet och skapar liv.

En förutsättning för en blandad stad är en mångfald av bostäder som människor vill, och har råd att, bo i. Det betyder att den nya staden har såväl villor som bostadsrätter och hyresrätter i olika prisklasser. I den nya staden är det vanligt med nya ägandeformer som exempelvis hyrköp, byggemenskaper och bokaler. Genom blandning, mångfald och god planering kan ett ambitiöst bostadsbyggande användas för att motverka geografisk uppdelning.

I den blandade staden gör man mer än att bara bo. Man lever, leker, arbetar och blir gammal. Därför har den blandade staden ett stort utbud av olika verksamheter, arbetsplatser och service. Staden ska bestå av en variation av rum där några är intensiva och några lugna. Människorna möts på offentliga platserna som har en stor variation av funktioner och upplevelser med allt från torg för matmarknader till lek- och sportytor och naturmiljöer. De offentliga rummen ska utformas tillgängliga och trygga så att alla invånare har tillgång till och känner sig välkomna i staden.

NÄRA STAD

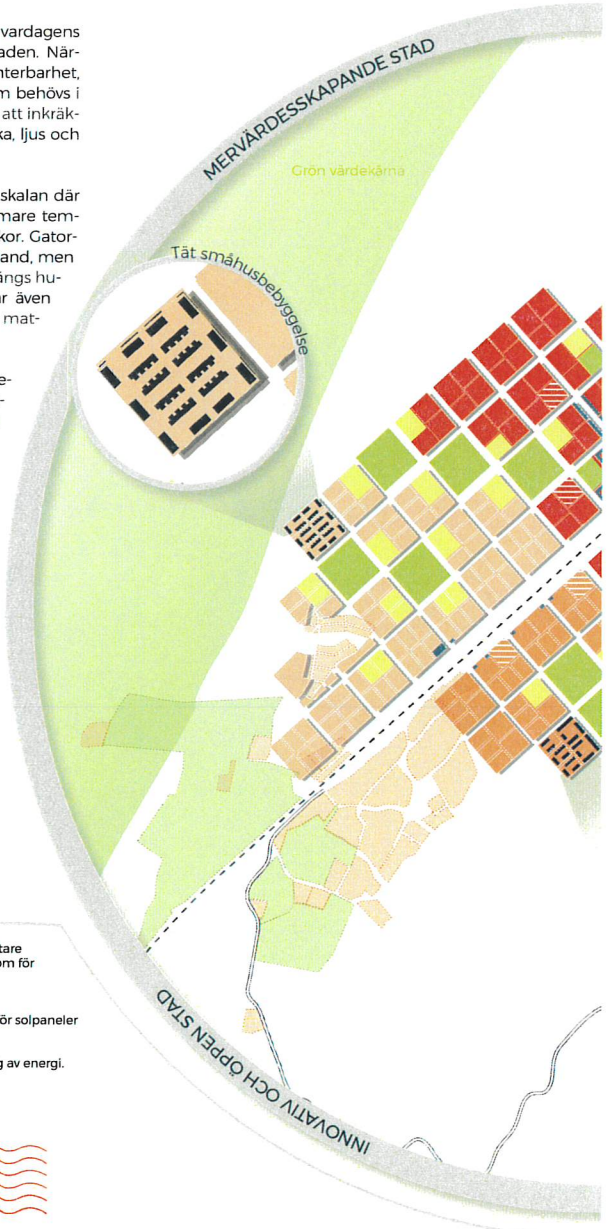
I den nära staden har människor nära till både vardagens målpunkter och den regionala arbetsmarknaden. Närheten är en kombination av täthet och orienterbarhet, där det är både nära och lätt att hitta. Allt som behövs i ens vardag ska finnas inom gångavstånd, utan att inkräkta på boendekvaliteter som tillgång till grönska, ljus och avskildhet.

Stadens rum utformas utifrån den mänskliga skalan där de gåendes hastighet är norm. Det långsammare tempot skapar närhet och möten mellan människor. Gatorna utformas för gående och cyklister i första hand, men med plats för kollektivtrafik och bilpoolsbilar längs huvudstråken. Gång- och cykelnormen påverkar även köpvanor vilket t ex leder till fler och mindre matbutiker.

Antalet bilresor minskas genom alternativa resesätt, och behovet av att äga sin egen bil minskar med utbudet av olika delningstjänster. Väl utbyggd infrastruktur skapar förutsättningar för elbilar och bidrar till helt fossilfria städer.

Den nya staden ökar även mobiliteten kopplat till resten av regionen med spårförbindelse på längden och snabba omstigningar till bussar på tvären. Nya bussar som trafikerar tvärförbindelser kan knyta samman viktiga noder inom t ex näringsliv och akademi.

”Stadens rum utformas utifrån den mänskliga skalan där de gåendes hastighet är norm”



KLIMATSMARTA MATSTADEN

- Skapar möjlighet till närodling.
- Skapar möjlighet till återvinning av matprodukter på olika sätt: kompostering, biogasmaterial osv.

VATTENSMARTA STADEN

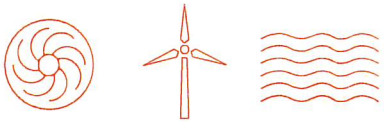
- Genom att återanvända regnvatten, istället för kranvatten, för att tvätta kläder, bilen eller vattna gräsmattan kan staden minska ordinarie vattenförbrukning med upp till 60 procent.

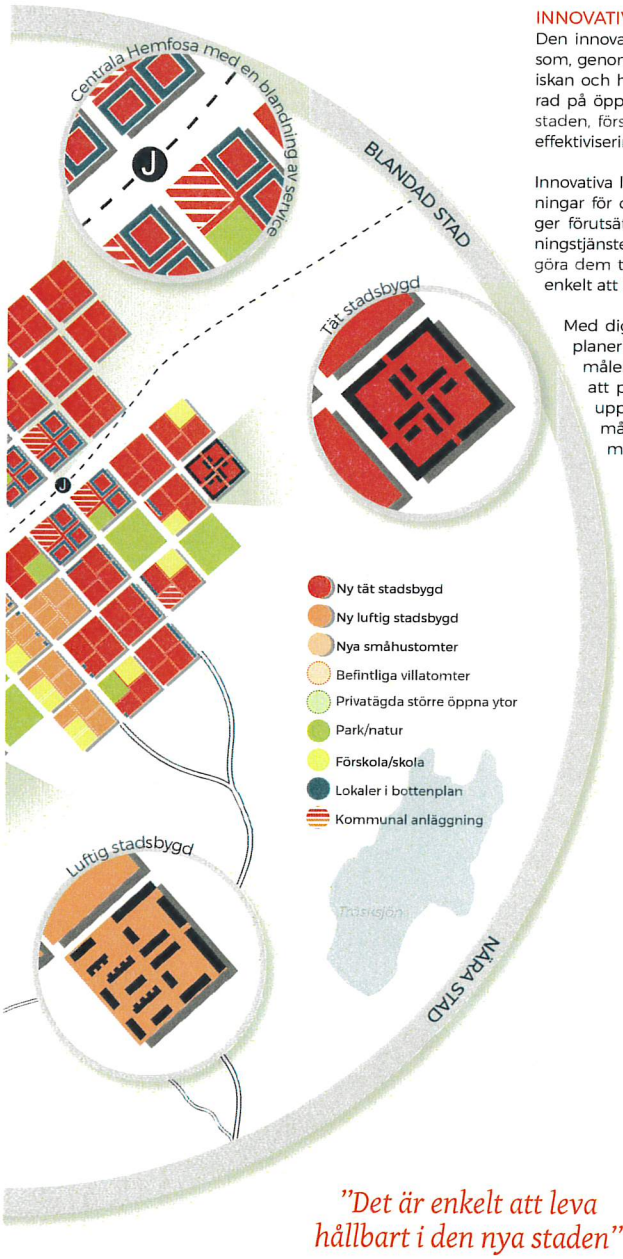
SMARTA LIVSCYKELSTADEN

- Stadsdelen ska producera förnyelsebar energi tidigt i sin livscykel, redan innan byggnaderna är på plats, för att förnyelsebar energi ska kunna användas på platsen till produktionen av byggnader och transporter.
- Digitala lösningar koordinerar transporter till byggen för att minska utsläppen.
- Stadsdelen designas och utformas för att göra det lättare att sopsortera och återvinna och underlättar därigenom för cirkulära livsstilar.

GRÖNA ENERGISTADEN

- Utformning av tak och ytor för att ge bästa vinklarna för solpaneler mot solen.
- Utformningen av byggnader som energisnåla.
- Utveckling av nya affärsmodeller för resursanvändning av energi.





INNOVATIV STAD

Den innovativa staden är en testbädd för innovationer som, genom digitaliseringens möjligheter, sätter människan och hållbara livsstilar i centrum. Innovation baserad på öppen data används för att dynamiskt utveckla staden, förstå och styra flöden samt uppnå förväntade effektiviseringar och kvalitetshöjningar.

Innovativa lösningar under byggskedet, och smarta lösningar för cirkulära ekonomier och delningsekonomier ger förutsättningar för hållbara livsstilar i staden. Delningstjänster etableras redan i första etappen, för att göra dem till självklara val för de som flyttar dit. Det är enkelt att leva hållbart i den nya staden.

Med digitala lösningar går det att visa hur stadens planering och utveckling bidrar till att nå de globala målen i Agenda 2030. Utvärderingsmetoder gör att projekt som initieras blir spårbara, kan följas upp, förbättras och utvärderas mot de globala målen. På så sätt säkras projektets övergripande mål om en hållbar stad.

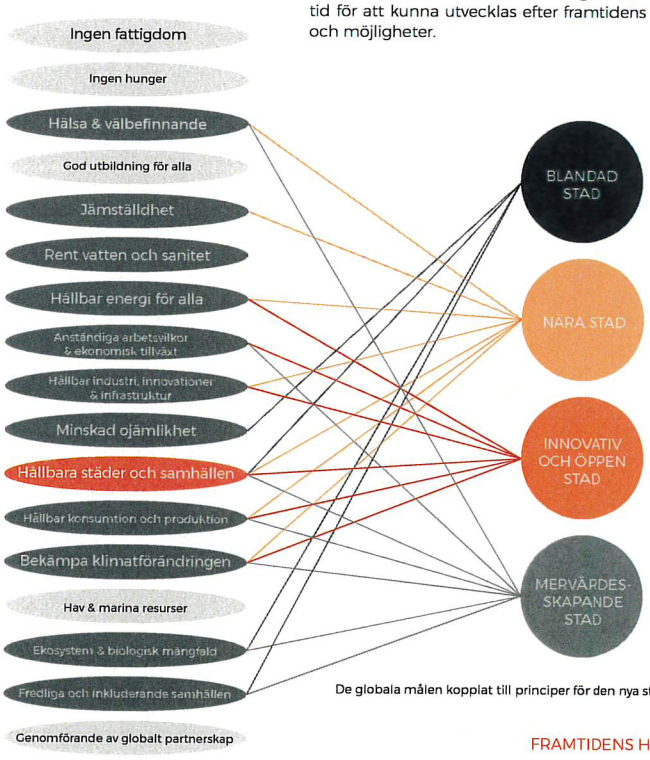
VÄRDESKAPANDE STAD

I den värdeskapande staden utnyttjas kraften som kommer med en utveckling av en plats för att skapa värden, såväl ekonomiska som sociala och ekologiska. Genom att ständigt söka nya samarbetsformer och arbetssätt går det att lösa flera utmaningar samtidigt.

Med hjälp av nya finansieringslösningar och samverkansformer skapas bärighet över tid. Nytänkande kring skötsel och fastighetsindelning gör t ex att torg och stationsmiljöer kan förvaltas av de aktörer som är bäst lämpade. Genom samverkan och ökat ansvarstagande från näringsliv möjliggörs exploateringar på affärsmässiga villkor och hållbara lösningar i förvaltningsskedet.

I byggandet av staden skapas ekosystemtjänster som gör oss rustade för klimatförändringar. Stadsbyggnadsprocessen används för att skapa identitet, arbetstillfällen och främja demokrati genom att nutida och framtida aktörer och invånare involveras.

I den innovativa staden eftersträvas nya tankesätt kring synergier mellan ekonomisk, ekologisk och sociala värden. En ny park kan ge såväl skugga som dagvattenhantering och vara en mötesplats som främjar innovationer och alstrar förnybar energi. Lösningarna är flexibla över tid för att kunna utvecklas efter framtidens utmaningar och möjligheter.



De globala målen kopplat till principer för den nya staden

"Det är enkelt att leva hållbart i den nya staden"

UPPLEV HEMFOSA

Hemfosa ligger i ett kuperat skogslandskap med närhet till stora områden för friluftsliv, ridsport, vandringsleder och badsjöar. Den varierade terrängen vävs in i Hemfosa och innebär gröna inslag av naturmark. Skogskullarna sammanlänkas med iordningställda parker och utgör gröna kilar och god tillgänglighet till spontan, varierad och planerad rekreation. De gröna inslagen verkar även livgivande och motverkar urbana värmeöar.

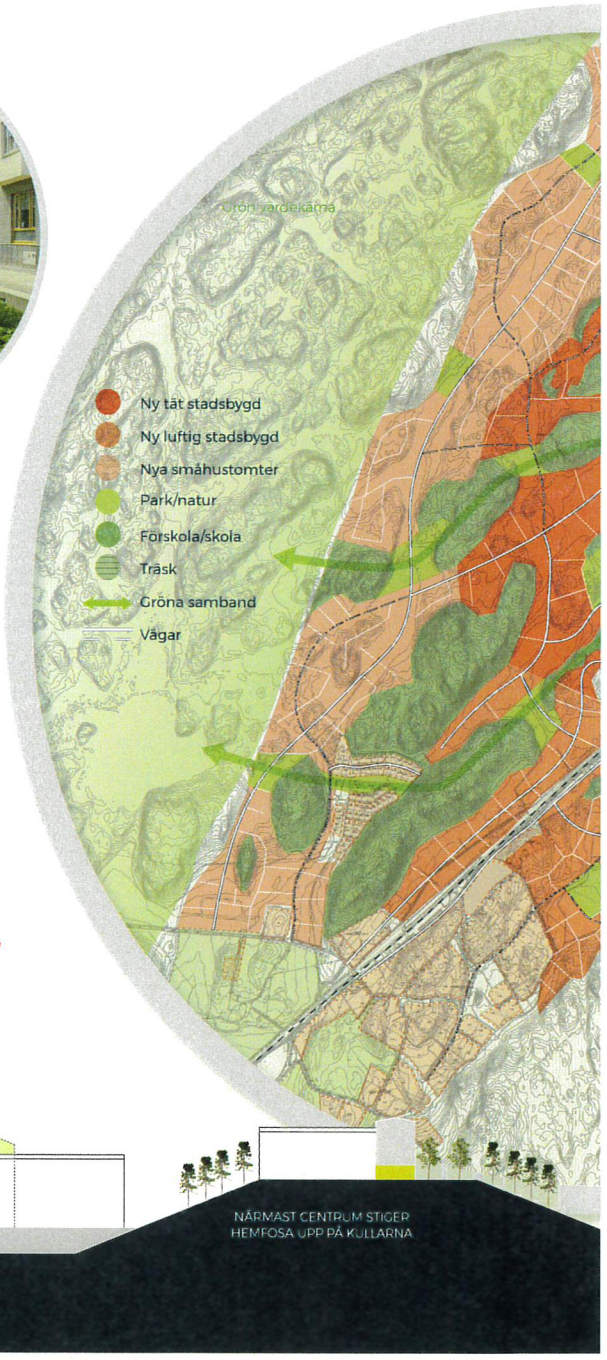
Hemfosas gatustruktur knyts samman på ett rationellt och överblickbart sätt. Huvudgator placeras företrädesvis i dalgångarna, mellan kullarna, och slingrar sig följsamt fram i terrängen. Gatunätet delas naturligt in i mer integrerade huvudstråk med lugnare bostadsgator på höjderna. Stationsområdet däckas över och bebyggs med högre trähus på bägge sidor om spåret.

Hemfosa har högre bebyggelse mot huvudgatorna och lägre mot de mindre. Huvudgatorna sammanbinds till ett nät som gör det enkelt att ta sig fram och hitta. De mindre gatorna delar in huvudstrukturen i ett finmaskigare nät med lägre hastighet. Det låga bilanvändandet gör att de flesta gatorna kan utformas med gåfartskaraktär möblerat med bänkar, cykelställ, konst och växtlighet.

Upplevelsen av Hemfosa präglas av varierad bebyggelse och ständiga utblickar mot de skogsklädda höjderna, både från gator, bostadsgårdar och parker.

Publika verksamheter koncentreras till området närmast pendeltågstationen och längs huvudstråken Bottenvåningar mot huvudgator utförs med takhöjd som möjliggör handel, arbetsplatser och service. Med detta möjliggörs etablering av mindre företag där bärighet finns, vilket också aktiverar gaturummet.





"Upplevelsen av Hemfosa präglas av varierad bebyggelse och ständiga utblickar mot de skogsklädda höjderna, både från gator, bostadsgårdar och parker."





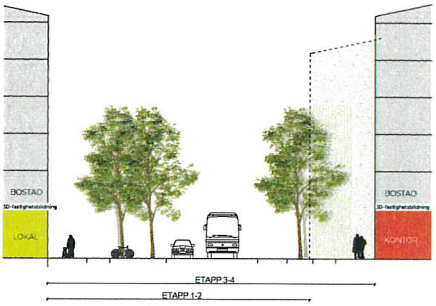
Skolor, förskola och sportanläggningar placeras i anslutning till den gröna strukturen så att de kan utnyttja dess kvaliteter, öka användningen och fungera som entré.

I huvudgatorna finns plats för både bilar, bussar, cyklar, gående och grönska. Den gröna strukturen ger möjlighet att infiltrera dagvatten lokalt. Då parkeringen som regel inte placeras i garage under mark finns även goda möjligheter att ta hand om dagvatten inom kvartersmark.

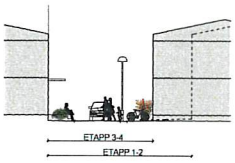
Hemfosa byggs tillräckligt tät, med avskilda gårdar och tomter som är tydligt privata. Dessa står mot generösa offentliga rum med varierad karaktär och en mångfald av mötesplatser.

Gator och platser bör ha skiftande karaktär så att de lätt kan särskiljas från varandra. Den varierade karaktären kan exempelvis bero på gatans placering i landskapet, en vacker utsikt, en karakteristisk plantering eller ett riktmärke i fonden.

Flexibel markanvändning längs robusta strukturer blir tålig över tid och möjliggör olika typer av upplåtelseformer på samma markyta. Detta stimulerar också en varierad gestaltning och en mångfald av arkitektoniska uttryck. Entréer vänds företrädelsevis mot gaturummet och byggnader med fasader mot huvudgator förbereds med möjlighet att inrymma service och kontor i markplan.



På de större och längre gatorna samsas både kollektivtrafik, cyklar gående och bilar. I de mer generösa gaturummen ryms även växter och dagvattenhantering som bidrar till ett trevligt lokalklimat.



De små gatorna är byggda för gåfart med möjlighet för människor att stanna upp och småprata med en granne som sitter på sin förstukvist.







FÖRSTÅ HEMFOSA

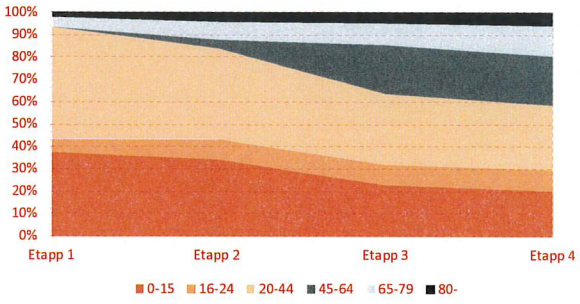
Den fortsatta urbaniseringstrenden i Sverige samt Storstockholms expansiva tillväxt indikerar att drygt 3,5 miljoner människor kommer att bo i Stockholmregionen år 2050. Av dessa förväntas hälften befinna sig i sysselsättning. Det ställer höga krav på en arbetsmarknad i regionen. Utträngningseffekter inom näringslivet förväntas därför att accelerera i framtiden. Den arbetskraft som Stockholms innerstad inte mäktar med kommer att spridas organiskt i regionen. Haninge och Hemfosa kan erbjuda ett attraktivt läge med goda kollektivtrafikförbindelser och hög levnadsstandard.

"Med 12 000 bostäder får Hemfosa ca 27 000 invånare"

Regionens främsta utmaningar brukar utgå från bostadsbeståndet och transportinfrastrukturen. Utvecklingen i Hemfosa bemöter bägge dessa utmaningar. Ett tredje utmaningsområde utgörs av utbildningssystemet vilket Hemfosa effektivt och geografiskt kan knytas till genom Södertörns högskola. Hemfosa bidrar till att uppfylla både Haninge och Nynäshamns kommuns näringslivsstrategier kring att öka antalet arbetstillfällen, förbättra kommunikationer, öka kopplingen till högre utbildningar, hantera klimatfrågor och dra nytta av fördelar kring regionalisering och globalisering.

DEMOGRAFI

Hemfosa blir vid fullständig utbyggnad med 12 000 bostäder lika stort som Enköping och ca 27 000 invånare. Den förväntade befolkningssammansättningen utgår från den jämförelsen givet den generella demografiska utvecklingen i Sverige de kommande decennierna. Till en början, framförallt under den första etappen, kommer Hemfosa att vara attraktivt för många unga familjer som söker ett tryggt marknära boende.



Hemfosas befolkningsstruktur

Området kommer även att erbjuda bostäder för andra grupper. De som idag befinner sig lång ifrån bostadsmarknaden kan erbjudas bostäder genom smarta affärsmodeller och nyttjande av tidsbegränsat boende.

En växande grupp äldre i både Haninge och Nynäshamn kommer också att hitta bostäder som passar deras behov. Området förtätas med närhet till service, aktiviteter och tillgänglighet till kollektivtrafik. Efter hand när Hemfosa byggs ut kommer service och attraktivitet att locka till sig en bredda av olika hushållstyper och Hemfosa blir en blandad och socialt hållbar plats.

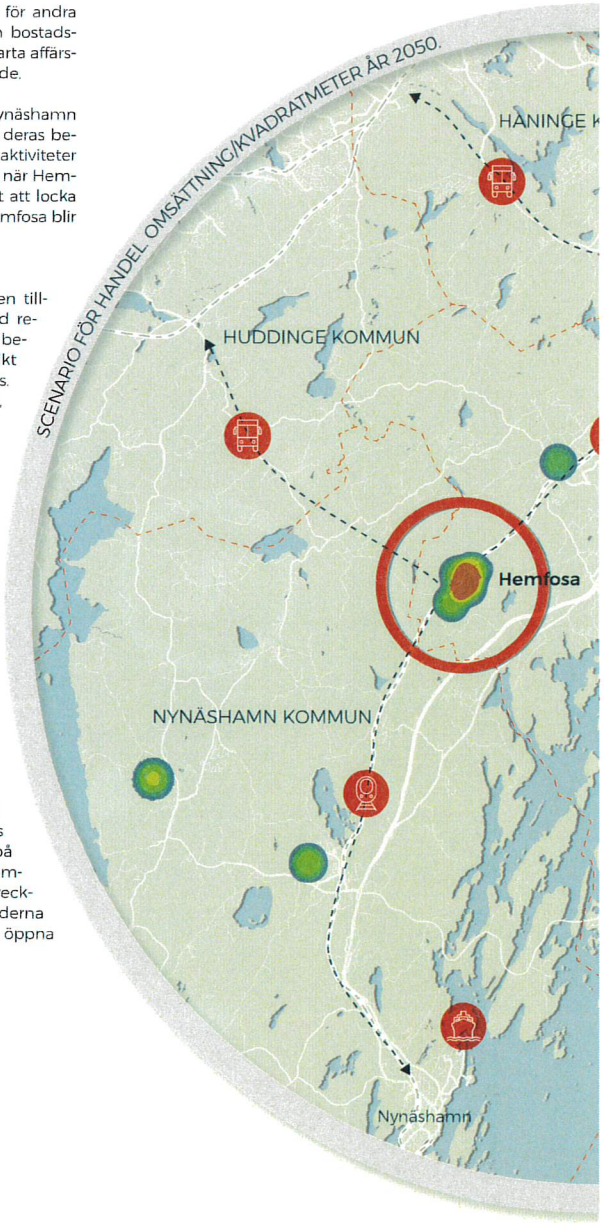
INFRASTRUKTUR

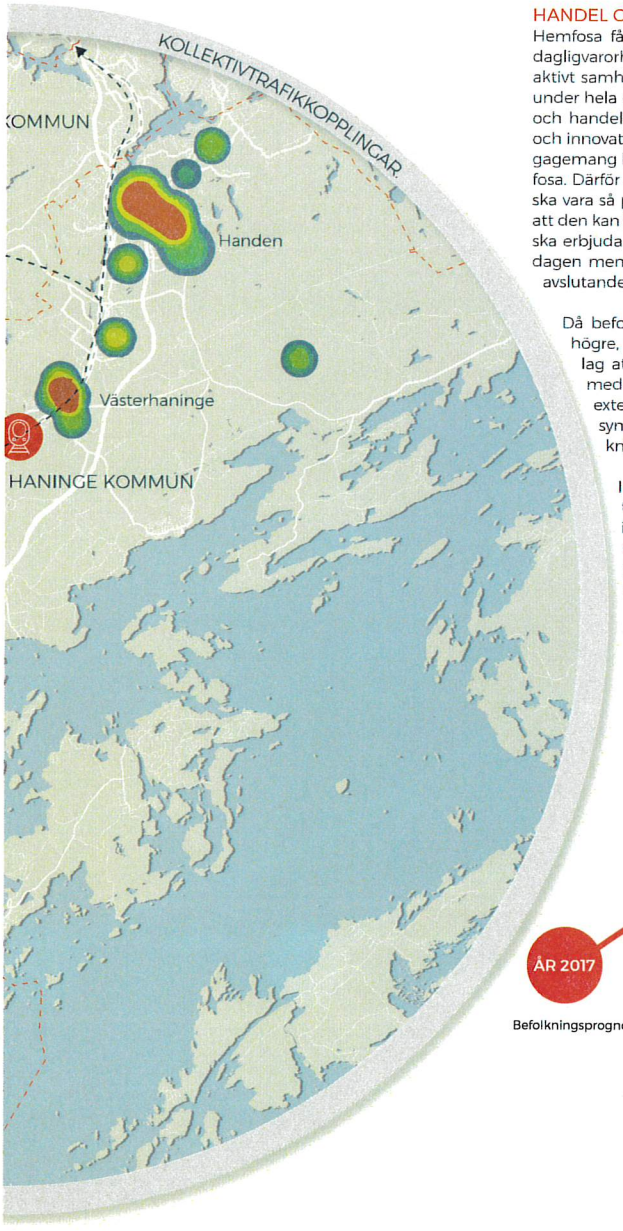
Preliminära trafikanalyser visar att det finns en tillräcklig kapacitet i vägnätet för att möta ökad resefterfrågan vid utbyggnad av Hemfosa. När befolkningsantalet ökar kommer dock sannolikt åtgärder i den spårbundna trafiken att behövas. Behovet av ökad trafikering på pendeltågen, samt spåråtgärder på Nynäsbanan behöver utredas vidare.

Stockholms nya hamn i Norvik väntas stå färdig år 2020. Med ny väganslutning och trafikplats vid väg 73 blir Hemfosa en viktig nod - både som del i arbetsmarknaden och i ett logistiskt nätverk.

Stationsområdet däckas över och ger förutom rum åt pendeltåget även plats för BRT-bussar, ett integrerat mobilitetshus, logistikcentra för fossilfri distribution av varor till lokala handlare och verksamheter. Bussar länkas effektivt till pendeltåg och knyter Hemfosa till bland annat arbetsmarknaden i Södertälje och akademin vid Södertörns högskola.

Genom att trafikera tvärförbindelse Södertörn med bussar kan Handen och Hemfosas knytas till högskolan med restider på ca 20 minuter. Testbäddverksamheten och den innovativa utvecklingen kopplat till de korta restiderna gör att delar av högskolan kan öppna upp i Hemfosa.





HANDEL OCH NÄRINGSLIV

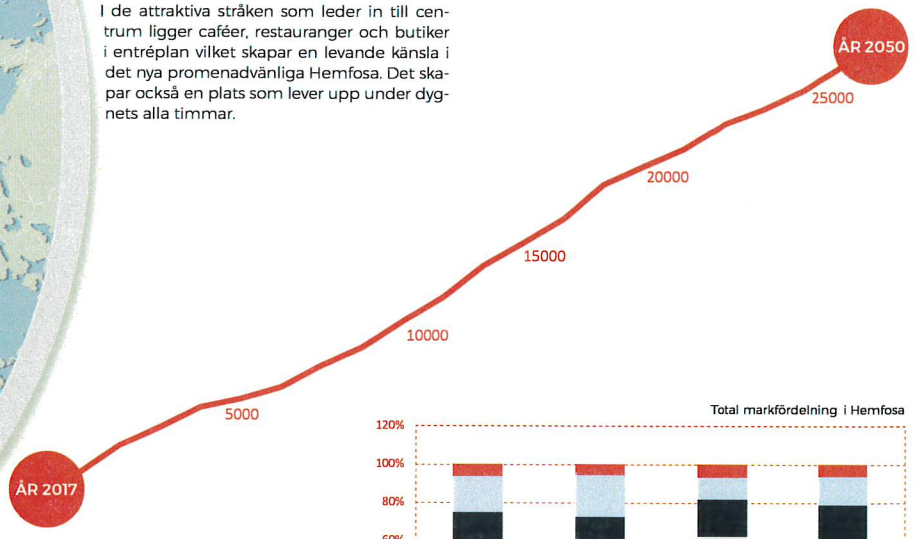
Hemfosa får redan i etapp ett handelsytor, främst för dagligvarorhandel. Det är viktigt att i ett levande och aktivt samhälle ha handel som förser invånarnas behov under hela dygnet. I Hemfosa står människan i centrum och handeln kommer spegla dess invånare. Kreativitet och innovation blir tillsammans med ett tydligt miljöengagemang ledord för de verksamheter som finns i Hemfosa. Därför är också ambitionen i Hemfosa att handeln ska vara så pass välutvecklad under samtliga etapper så att den kan förse sig själv och sina medborgare. Hemfosa ska erbjuda sina invånare alla handel som behövs i vardagen men etableringstakten kommer vara högra i de avslutande etapperna.

Då befolkningsunderlaget är större och köpkraften högre, vilket gör att näringsetablering har underlag att driva sina verksamheter. Det tillsammans med de redan existerande och kompletterande externhandelsplasterna kommer skapa positiva synergieffekter för hela Haninge kommun och knyta den samman.

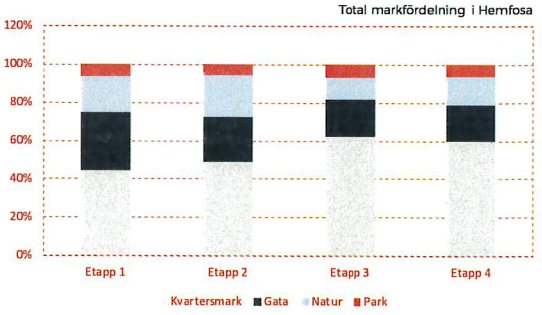
I de attraktiva stråken som leder in till centrum ligger caféer, restauranger och butiker i entréplan vilket skapar en levande känsla i det nya promenadvänliga Hemfosa. Det skapar också en plats som lever upp under dygnets alla timmar.

Ökad digitalisering leder till ett ökat behov av lokala och flexibla arbetsplatser och gaturummen karakteriseras av kontor och butiker i bottenplanen. Ett antal större arbetsgivare finns i Hemfosa, men en stor del av befolkningen arbetar antingen med lokal service, på distans eller på lokala företag

I och med det ökande serviceunderlaget och möjligheten att klara av alla vardagsärenden inom gångavstånd har de senare etapperna av Hemfosa mycket lågt bilbehov. Innovativa delningslösningar och tjänster gör att det behovet av att äga egna bilar sjunker. Detta möjliggör även ytterligare omställning till en fossilfri fordonsflotta.



Befolkningsprognos i Hemfosa



HEMFOSA I FYRA STEG

HEMFOSAS UTBYGGNAD FÖRESLÅS SKE I FYRA DELVIS FRISTÅENDE ETAPPER

Den inledande utvecklingsfasen (etapp 1) innehåller i huvudsak en tät småhusbebyggelse. Underlag för lokal service saknas till en början och andra boendekvaliteter blir särskilt viktiga. De som tidigt flyttar till Hemfosa är nybyggare och ges plats för att utveckla lokala näringsverksamheter och föreningsliv. Platsens identitet utgörs både av Hemfosas form och förhållandet till landskapet likväl som de boendes bidrag till den lokala kulturen. Det är därför av särskild vikt att utrymme ges åt att utveckla nya idéer. God försörjning av skolor och förskolor är nödvändiga i denna etapp då befolkningen till stor del utgörs av barnfamiljer. Detta svarar även upp mot den variation av vilken typ av bostäder som efterfrågas framöver.

Den överkapacitet av infrastruktur som byggs i de tidiga skedena skapar utrymme för tillfälliga verksamheter och bostäder. Det blir ett sätt att arbeta med integration och platsskapande genom hela utbyggnaden. När behovet förändras kan verksamheterna ersättas eller byggas om och permanenteras.

Längs den nya väganslutningen mot väg 73 kan ett nytt verksamhetsområde etableras. Det goda logistiska läget skapar förutsättningar för lokala arbetstillfällen med kopplingar till t ex hamnen i Norvik.

”Etapp 1 & 2 ryms inom gällande översiktsplan”

I etapp 2, byggs Hemfosa ut på sydöstra sidan spåret. Högre hus byggs mot huvudstråken som ger Hemfosa en ny stadsmässig framsida. Innovationer och tjänster inom ekologisk hållbarhet och delningsekonomi blir självklara val genom tidig etablering.

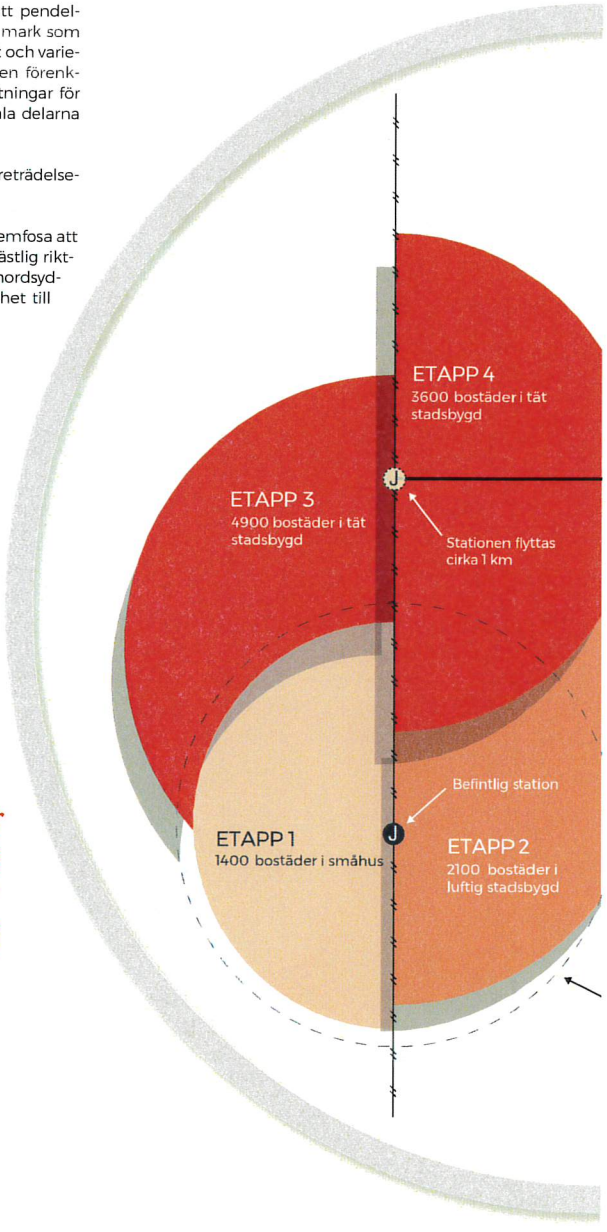
Bilbehovet minskar med ökad e-handel, möjligheter till alternativa transportmedel och beteendeförändringar men det finns ännu ett visst behov av parkeringsplatser i denna etapp. Mobilitetshus, med snabba och enkla byten till gång, cykel och kollektivtrafik är ett verktyg i denna förändringsprocess.

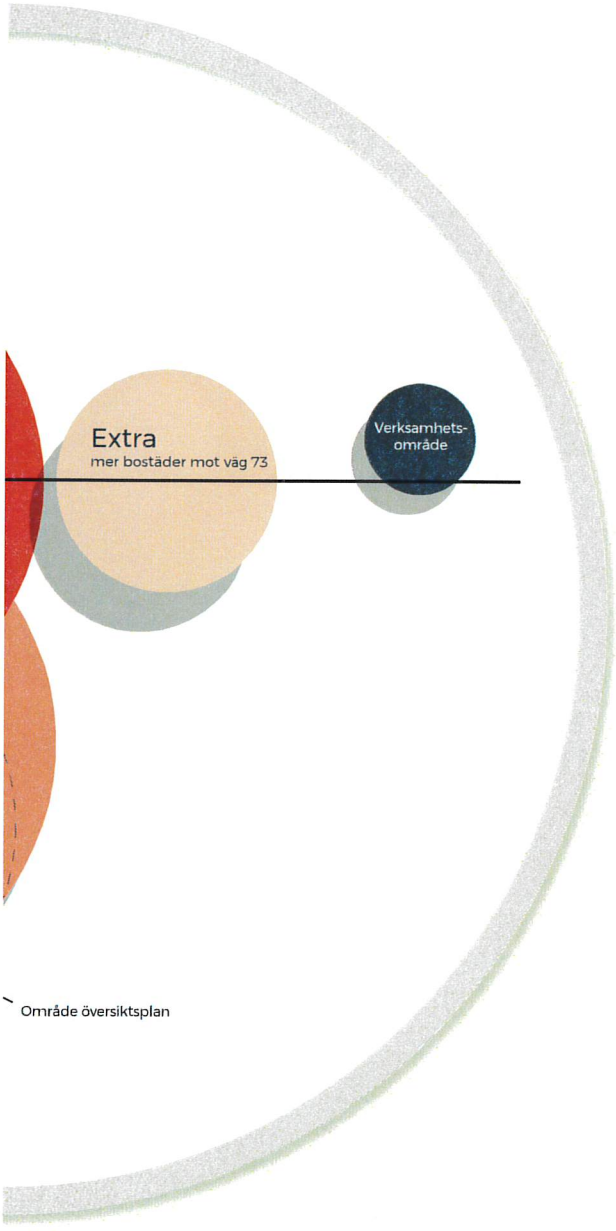
Den tredje och fjärde etappen inleds med att pendeltågstationen i Hemfosa flyttas norrut. På den mark som friläggs kring det nya stationsläget växer en tät och varierad stadsbygd fram. Genom att flytta stationen förenklas markägoförhållanden och skapar förutsättningar för ett helhetsgrepp på planeringen av de centrala delarna i Hemfosa.

Stationsområdet däckas över och omges av företrädelsevis trähusbebyggelse på bägge sidor.

Efter de fyra etapputbyggnaderna fortsätter Hemfosa att växa mot väg 73, och i nord-sydlig riktning. I västlig riktning begränsas Hemfosas utbyggnad av den nordsydliga grönkilen som säkerställer Hemfosas närhet till natur och friluftsupplevelser även i framtiden.

”Innovationer och tjänster inom ekologisk hållbarhet och delningsekonomi blir självklara val genom tidig etablering”



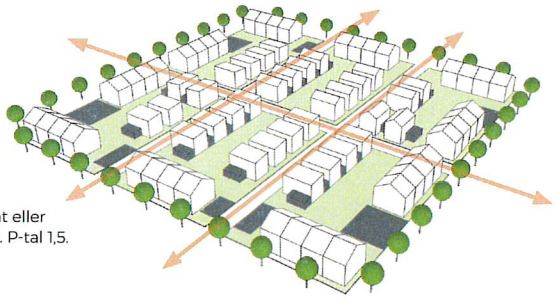


Tät småhusbebyggelse

Småhus på egen tomt

Exploateringstal 0,8.
Andel kontor = 0 %
Andel lokaler= 0,5 %
Bara småhus

Med parkering på egen tomt eller i gemensam markparkering. P-tal 1,5.

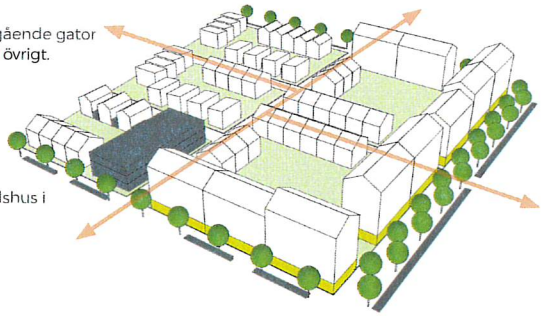


Luftig stadsbygd

flerbostadshus mot genomgående gator och tät småhusbebyggelse i övrigt.

Exploateringstal 1,2
Andel kontor = 5 %
Andel lokaler= 1 %
En tredjedel småhus

Med parkering för flerbostadshus i parkeringshus och P-tal 0,7

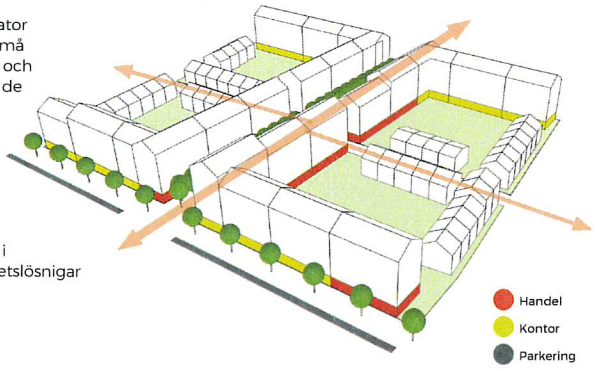


Tät stadsbygd

Högre hus mot stora gator och stadsradhus mot små gåfartsgränder. Lokaler och kontor i bottenplan på de flerbostadshusen.

Exploateringstal 2,0
Andel kontor = 10 %
Andel lokaler= 4 %
En tiondel småhus

Med 90% av parkering i gemensamma mobilitetslösnigar på gata och P-tal 0,2



FRÅGOR OCH SVAR

HUR BIDRAR HEMFOSA TILL ETT GENOMFÖRANDE AV RUFS 2050 OCH HANINGES ÖVERSIKTSPLAN?

Hemfosa bidrar starkt till ett genomförande av RUFS och Haninges översiktsplan genom att skapa fler bostäder i en region i stort behov av detsamma. Utbyggnaden av Hemfosa bidrar också i form av mer boenderelaterad service som förskolor, skolor, vård och omsorg, något som prioriteras högt i RUFS 2050.

Hemfosa ligger i det attraktiva regionala stråket mellan Globen och Norvik som pekas ut i RUFS 2050. Handen i Haninge pekas ut som regional kärna, och Hemfosa kan med sin föreslagna utveckling bidra till att stärka den kärnan genom att fungera som komplement till Handen. I Haninges översiktsplan poängteras att utbyggnad och förtätning främst ska ske i områdena runt pendeltågsstationerna, vilket inkluderar Hemfosa. En utveckling av stationssamhällen i regionen bidrar med att såväl förstärka som att länka samman. Genom att satsa på södra Haninge bidrar vi till en balansering av kommunen efter år där satsningar skett i de norra delarna. De norra delarna av kommunen kommer att gagnas även de av den ökade konsumtionen och servicen som Hemfosa bidrar till.

Både RUFS 2050 och Haninge kommuns översiktsplan lägger stor vikt på att utvecklingen av regionen behöver vara långsiktigt robust och hållbar. Utvecklingen av Hemfosa syftar till att utnyttja de fördelar som ett modernt och tätt stationssamhälle kan skapa i form av innovationer och samutnyttjande. Hemfosa ska bli en förebild inom hållbar stadsutveckling och en testbädd för innovation. För att se till att detta blir verklighet på marken så byggs ett uppföljningssystem baserat på de globala målen in från ett tidigt skede i processen.

HUR MÅNGA BOSTÄDER KOMMER ATT BYGGAS, NÄR I TID KOMMER DE, OCH HUR HÖGT BLIR EXPLOATERINGSTALET?

Fram till etapp 4 kommer ca 12 000 bostäder byggas i Hemfosa. De första två etapperna är mindre och glesare. De bygger upp ett underlag för service och den tyngre infrastruktursatsningen att flytta stationen. Etapp 3 och 4 är tätare med mestadels flerbostadshus.

Etapp 1
1400 bostäder exploateringstal ca 0,5

Etapp 2
2100 bostäder exploateringstal ca 1,2

Etapp 3
4900 bostäder, exploateringstal ca 2,0

Etapp 4
3600 bostäder, exploateringstal ca 2,0

Etapp ett till tre ligger till största delen på kommunal mark medan etapp 4 ligger helt inom privat ägd mark. Utöver ovan utbyggnadsetapper kan förtätning komma att ske i de befintliga bostadsområdena. Efter etapp 4 kan Hemfosa fortsätta att växa företrädesvis åt Öster.

Hur kommer ni att arbeta med hållbar stadsutveckling i Hemfosa?

Hur kommer ni att arbeta med hållbar mobilitet i Hemfosa?

Möjligheten att leva hållbart blir grundvalen för varför man väljer att bosätta sig i Hemfosa. Genom tydliga strategier för gång, cykel och kollektivtrafik grund så skapas hållbara alternativ till utsläppsdrivna transporter.

Delningstjänster etableras redan i första etappen, för att göra dem till självklara val för de som flyttar dit. Bilpooler gör det möjligt att slippa att äga en egen bil och kan hjälpa Hemfosa att hålla nere parkeringstal, samtidigt som omställningen till en fossilfri bilflotta går snabbare. Cykelpooler gör det enkelt att ta sig ner till stationen där cyklarna kan förvaras säkert i cykelparkeringshus intill perrongen. Logistikcentra etableras i utkanten av Hemfosa, för att kommersiell och offentlig service omlastas för hållbara transporter i Hemfosa.

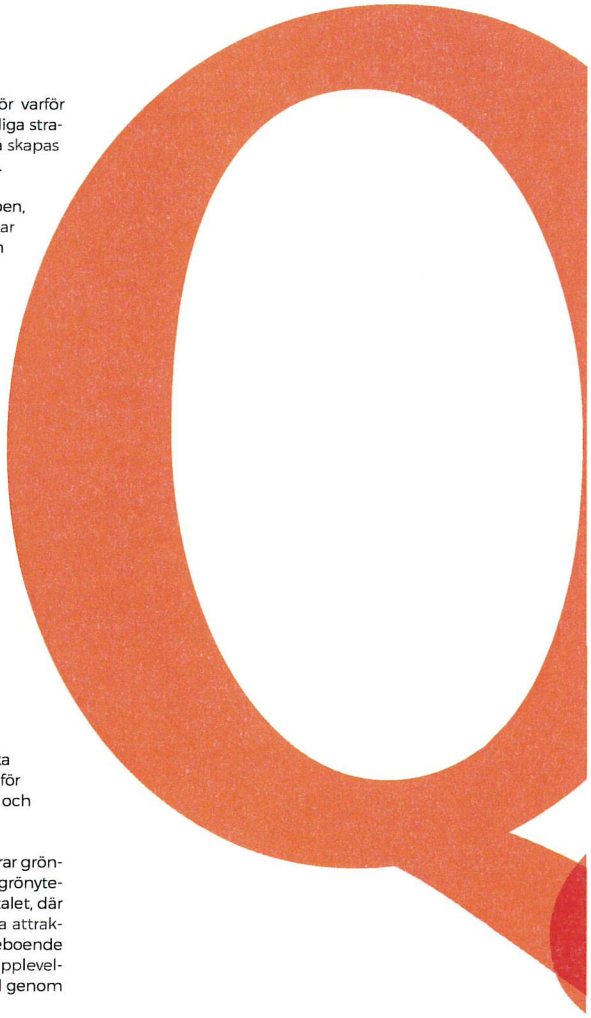
Digitala verktyg används för att visualisera och testa hållbarhetsparametrar av flöden av gods och människor, för goda kollektiva trafikförbindelser och för att skapa attraktiva mötesplatser i stadsrummet.

Hur kommer ni arbeta med ekologisk hållbarhet?

Gröna kilar in mot Stockholm bevaras, samtidigt som vi arbetar aktivt med grönytefaktor i Hemfosa som har ambitionen att snarare tillföra värden till naturen än att ta bort dem. Att tillföra ekologiska värden är en av parametrarna som gör Hemfosa experimentell och till ett referensprojekt kring hållbar stadsutveckling. Grönska skapas vertikalt och lateralt genom möjligheter för gröna tak och väggar som komplement till stora och små gröna platser.

Det tillsammans med en stadsmiljö som prioriterar grönstruktur och nedprioriterar hårdgjord yta gör att grönytefaktorn blir oöverträffad. Det höga exploateringstalet, där man bor nära och utnyttjar topografin för att öka attraktiviteten och bevara så mycket av platsens inneboende och befintliga rörelse och värden gör Hemfosa upplevelserik och undviker ingrepp i naturen till exempel genom resursslösande sprängning.

Träbyggnation skapar ekologiska värden genom undvikande av att använda den ändliga resursen sand till betong och cementproduktion. Innovationer som att använda glas som grund och tak gynnsamma för sol-elproduktion gör det möjligt att skapa ett ekologiskt Hemfosa på riktigt.



Hur kommer ni att arbeta med social hållbarhet?
Genom att erbjuda möjligheter för olika typer av upplåtelseformer, boendeformer, bostadspriser och utformning på bostäder så skapas ett hållbart, blandat Hemfosa. Redan i tidigt skede skapas möjligheter för tillfälliga bostäder att blandas med tät småhusbebyggelse. Samtidigt görs hyrköp möjliga och ger människor en väg in på bostadsmarknaden.

I Hemfosa är det möjligt att hitta boende för de som vill bo tillsammans i olika former, inte minst genom kooperativa hyresrätter eller byggemenskaper, men också bokaler gör det möjligt för invånarna att välja att bo och arbeta och skapa ett alternativ till de mer traditionella bostadsformerna.

3D-fastighetsbildning ger möjlighet till fler verksamheter i stadsbilden, och nya mötesplatser som transenderar inne och ute. Gemensamma öppna, gröna ytor med trygghetsskapande egenskaper gynnar lokala föreningar, där folkhälsan stimuleras och ges tydligt utrymme i stadsbilden genom utegym och naturnära gröna kilen skapar goda förutsättningar för motionsspår och hälsofrämjande fritidssysselsättningar. Utesporter stimuleras och stängs inte ute från Hemfosa, vilket skapar inkluderande fritidsmönster hos invånarna och en ökad tolerans och tillit.

Hur kommer ni att arbeta med ekonomisk hållbarhet?
I Hemfosa arbetar vi med nya finansieringslösningar där man tittar på kostnad och nytta över tid för olika aktörer för att skapa robusta, rättvisa lösningar. Detta kan handla om värdeåterföringsmodeller med också exempelvis om fonder för satsningar på trygghet som skapar värden för såväl bostadsrätter som det offentliga (polis, socialtjänst).

Nya samverkansformer bidrar till en ökad ekonomisk hållbarhet. Vi ser framför oss en stark samverkan med högskolor i närområdet och regionen samt olika former av partnerskap, konsortier och gemensamt skrivna avtal under utbyggnaden. Detta hjälper Hemfosa att skapa bärighet, innovation och gemensam ansvarskänsla över tid.

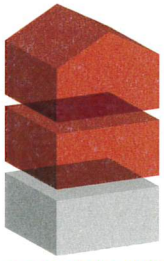
Hemfosa blir även testbädd för delningsekonomi. Digitala, sociala och infrastrukturella verktyg skapas för identifiering av behov och utbyte av resurser, varor och tjänster inom den lokala ekonomin.

Hur kommer ni att arbeta med innovation?
Testbädden Hemfosa använder digitaliseringens möjligheter för att hitta lösningar på de utmaningar som den snabba urbaniseringen för med sig och för att uppnå uppsatta mål. Målet är en mer hållbar stadsutveckling, vilket konkretiseras genom de globala målen.

För att uppnå en smart hållbar stadsstruktur och nå uppsatta mål behöver lösningarna utgå från lokala utmaningar och möjligheter. Det betyder att utgå från användarperspektiv med deltagandeplanering där medborgarna sätts i centrum med utveckling mot hållbara städer, ett jämlikt och jämställt samhälle samt en samhällsnyttig delnings- och cirkulär ekonomi.

Öppen data ses i testbädden Hemfosa som en viktig resurs. Öppen data används tillsammans med insamlad funktionsspecifik data för innovation på bred front med syfte att dynamiskt utveckla platsen, förstå och styra flöden samt uppnå förväntade effektiviseringar och kvalitetshöjningar.

För att styra mot de globala målen skapas ett uppföljningsverktyg, men även en pedagogisk plattform för medborgarna att följa hur globala målen uppnås genom projekten. Den pedagogiska plattformen blir en uppmuntran för hållbara livsstilar för medborgarna.



3-D FASTIGHETSBILDNING

GENOMFÖRANDE

munen

Att bygga 12 000 bostäder i Hemfosa är förknippat med viktiga åtaganden. Utöver bostäder innehåller det nya Hemfosa kommunala verksamheter som förskola, skola, äldreomsorg, kulturhus, ytor för idrott och rekreation. Det krävs ny infrastruktur i form av vägnät, vatten- och avlopp, ledningar för el och kommunikation med tillhörande fördelningsstationer, kapacitet i reningsverk samt samhällsservice som vård, polis och brandstation.

Planeringsmässigt innebär utvecklingen i Hemfosa att översiktsplanen behöver förnyas och en fördjupad översiktsplan samt program behöver tas fram. Till dessa styrande dokument hör andra styrande dokument som kvalitetsprogram och hållbarhetsprogram. De ger struktur till utbyggnaden och ser till att utrymme reserveras för kommunal service.

Den nya utbyggnaden ger också följdverkningar för Hemfosas omland. I takt med att befolkningen ökar i Hemfosa behöver spårtrafiken förstärkas för att möjliggöra attraktivt resande till och från platsen. Både utökad trafikering och förlängt dubbelspår mot Nynäshamn kan komma att aktualiseras. Det nya Hemfosas koppling till väg 73 behöver också ses över, där nya anslutningar kan bli aktuella. Samverkan kring planering och finansiering kommer i dessa frågor att behöva ske mellan kommunen, landstinget och Trafikverket.

Det föreslagna nya, nordligare läget på Hemfosa station innebär stora fördelar för kommunen. Det möjliggör en stadsutveckling av mark i stationsnära läge utan att behöva lösa in fastigheter från Hemfosas nuvarande hushåll. Kommunen får också genom markinnehavet i norr lättare att styra detaljplaneprocess och tidplan, och markinnehavet innebär också ett möjligt finansieringsunderlag till projektets genomförande i form av potentiella markförsäljningsintäkter.

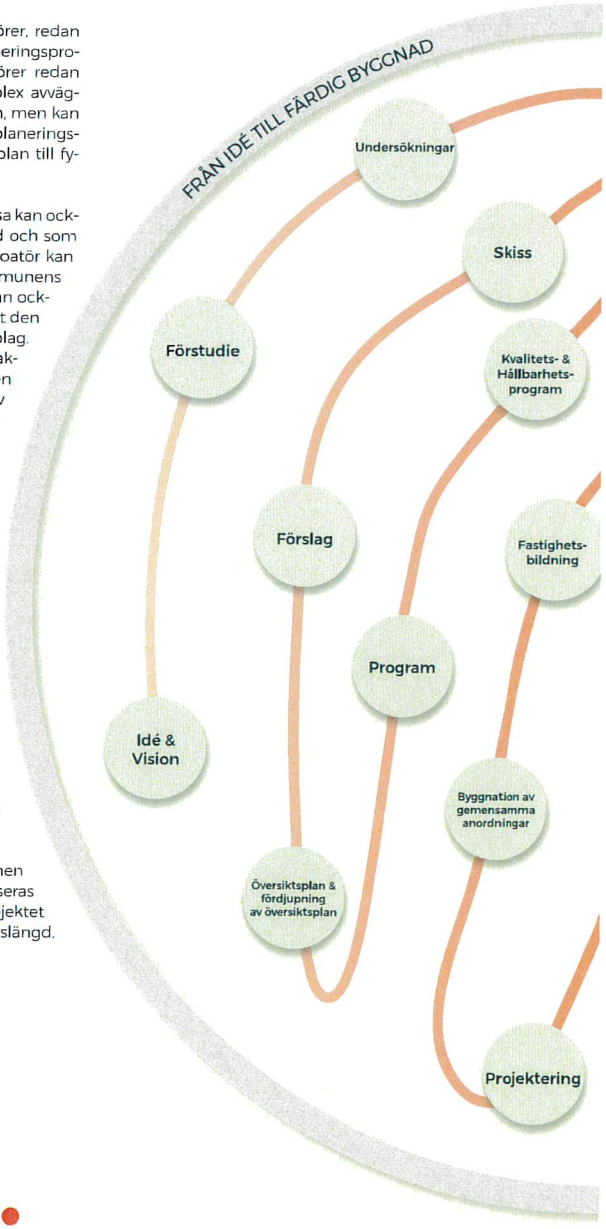
Viktiga fysiska förutsättningar kommer att behöver kartläggas i kommande skeden av processen, exempelvis om det finns befintliga anläggningar i projektområdet, exempelvis ledningar, och hur geotekniska förhållanden påverkar den nya bebyggelsen kan uppföras, liksom i hur stor utsträckning topografiska förhållanden kan komma att styra det nya Hemfosas utformning.

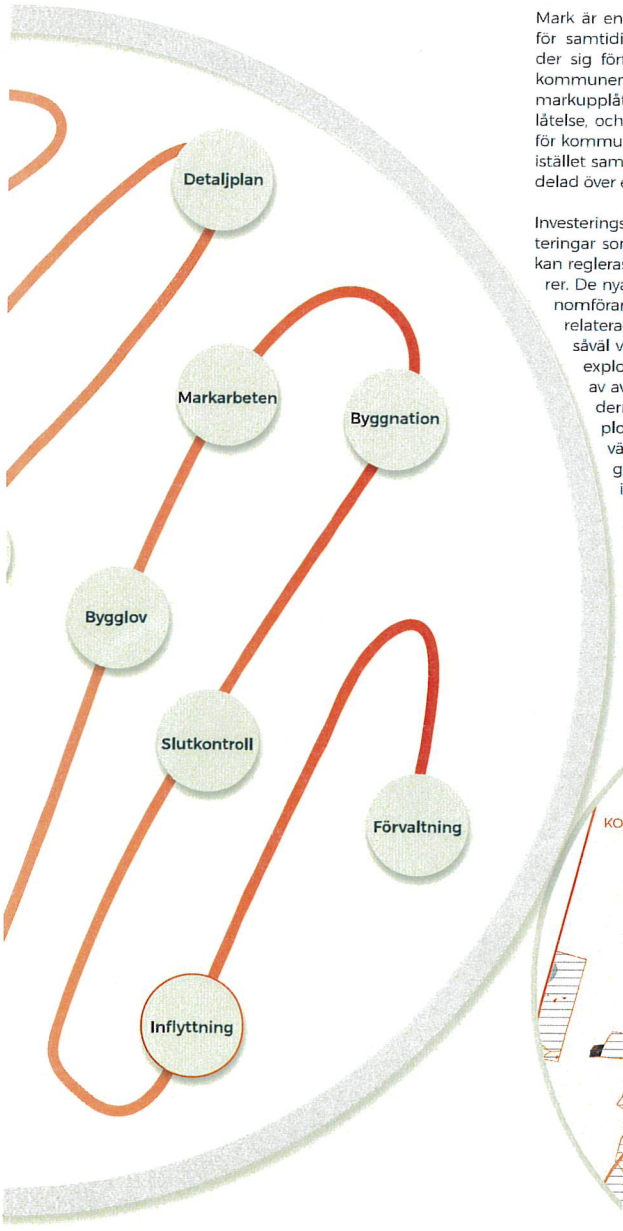
Parallellt med det kommande planeringsarbetet inom ramen för detaljplaneringsprocessen kan utöver redan identifierade kommunala åtaganden även utredningsbehov komma att uppstå kring ytterligare frågeställningar. De olika formerna av teknisk försörjning till det nya Hemfosa kan komma att behöva utredas i högre detaljeringsnivå, liksom hur samordning med andra berörda aktörer som framtidens Hemfosa är beroende av ska ske.

Därutöver har kommunen för den nya bebyggelsen för bostäder och arbetsplatser möjlighet att i olika skeden involvera de aktörer som ska medverka till att skapa framtidens Hemfosa. Detaljplanering sköts formellt av kommen kan ske i samverkan med olika exploatörer, redan från tidigt skede eller allteftersom under planeringsprocessens gång. Samverkan med berörda aktörer redan från tidigt skede kan innebära en mer komplex avvägning av involverade intressen tidigt i processen, men kan samtidigt ge fördelar i form av väl förankrat planeringsunderlag då projektet ska övergå från färdig plan till fysiskt genomförande.

Tilldelning av marken inom framtidens Hemfosa kan också ske på olika sätt. Mark som är kommunägd och som ska tas i anspråk för ny bebyggelse av en exploatör kan överlåtas av kommunen, den kan kvarstå i kommunens ägo genom upplåtelse av tomträtt, och den kan också vara kvar i den kommunala sfären genom att den nya bebyggelsen uppförs av ett kommunalt bolag. Vid anvisning av kommunal mark till externa aktörer finns möjlighet för kommunen att nå en stor krets av intressenter genom olika former av tävlingar, liksom att genomföra förhandlingar direkt med specifika aktörer. Dynamiska tilldelningskriterier, liknande de som genomförts i exempelvis Vallastaden-området i Linköping, i Upplands Väsby och i Örebro, är ett bra sätt för kommunen att tillsammans med kreativa aktörer uppnå de senaste innovativa lösningarna för Hemfosa och ett av de starkaste verktygen för kommunen för att bidra till en hållbar stadsutveckling. I tävlingsförutsättningarna kan hållbara utvärderingskriterier och mål ställas upp mot exempelvis koldioxidutsläpp, träbyggande eller uppfyllnad av FNs globala klimatmål, och genom att knyta uppställda krav i tävlingen till påföljande exploateringsavtal får kommunen ett mycket bra redskap för att säkerställa att dessa mål kan realiseras. Uppföljning av mål i t ex hållbarhetsprogram och kvalitetsprogram kan även följas upp genom regleringar i exploateringsavtalet.

Överlåtelse av kommunal mark ger kommunen direkt realiserbara intäkter, som kan balanseras mot de olika investeringskostnader som projektet medför, såväl årsvis som över hela projektets livslängd.



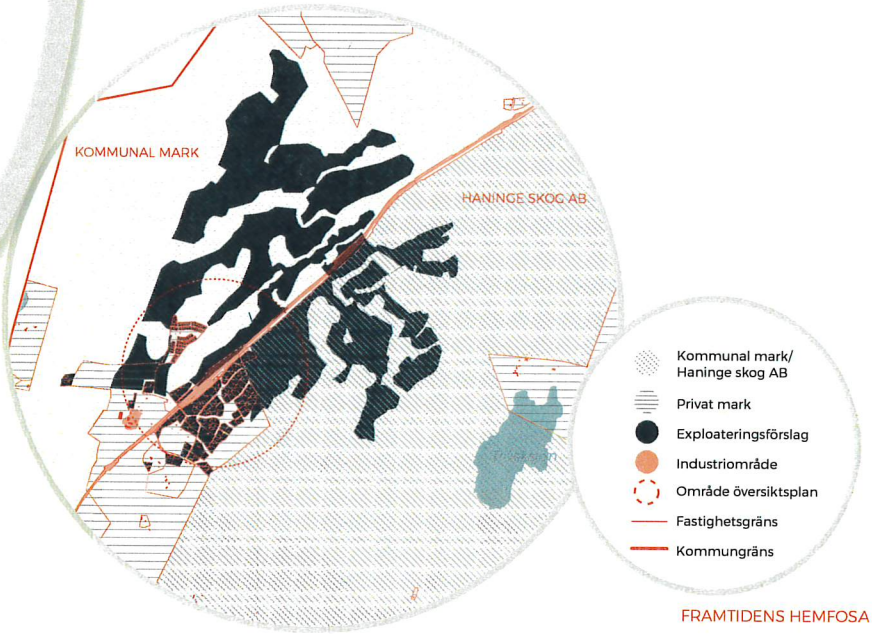


Mark är en ändlig resurs och överlåtelsen innebär därför samtidigt att kommunen vid överlåtelse frånhänder sig förfoganderätten över marken. Alternativt kan kommunen istället upplåta marken genom långfristiga markupplåtelseavtal, exempelvis genom tomträttsupplåtelse, och på så sätt behålla markinnehavet. Intäkten för kommunen genom så kallad tomträttsavgäld blir då istället sammantaget mindre än vid överlåtelse och fördelad över en längre tidsperiod.

Investeringskostnader som genereras inom de exploateringar som genomförs under byggandet av Hemfosa kan regleras i exploateringsavtal med berörda exploatörer. De nya exploateringarna innebär vinster för de genomförande aktörerna och dessa ska balanseras mot relaterade kostnader. Exploateringsavtalen upprättas såväl vid exploatering av kommunal mark som vid exploatering av mark i privat ägo, och en viktig del av avtalen är reglering av hur investeringskostnaderna ska fördelas mellan kommunen och exploatörerna. Kostnader för utbyggnad av nödvändiga allmänna anläggningar, exempelvis gator och parker, fördelas med utgångspunkt i hur den nya exploateringens nyttor är fördelade mellan parterna. Exploateringsbidrag från berörda exploatörer för utbyggnad av de allmänna anläggningarna är ett verktyg som kommunen har möjlighet att tillämpa i dessa sammanhang.

Markområden i Hemfosa som kommunen i olika former innehar som markägare ger kommunen direkt rådighet över den långsiktiga utvecklingen av fastigheterna och även möjlighet till olika åtgärder och insatser för att påverka Hemfosas utveckling. Exempelvis har kommunen som markägare större möjlighet att styra med vilken upplåtelseform – bostadsrätt, hyresrätt eller ägarlägenheter – som nya bostäder ska upplåtas och därigenom enklare uppnå önskad variation i bostadsutbudet. Som markägare kan kommunen till exempel låta en kommunal bostadsaktör uppföra nya hyresrättsbostäder, förskolor, servicebostäder eller andra bostäder och lokaler för kommunala behov. Kommunen kan om den väljer att stå som hyresrättsbyggare i egen regi aktivt styra bostadsproduktionen exempelvis mot en inriktning med låga hyresnivåer, mot kollektivboenden eller mot annan specifik önskvärd inriktning.

Kommunen kan både genom direkt markägande eller genom riktad planläggning välja att reglera markanvändningen i den nya bebyggelsens bottenvåningar för att uppnå ett utåtriktat stadsliv med publika lokaler mot de allmänna rummen. Tredimensionell fastighetsbildning där den nya bebyggelsens bottenvåningar görs till egna fastigheter och kvarstår i kommunal ägo är ytterligare en metod som kan användas i samma syfte. Andra möjliga insatser från kommunens sida för att skapa attraktiva stadsrum och värden för de boende i Hemfosa är att göra investeringar i t.ex. bibliotek, simhallar eller andra utåtriktade kommunala anläggningar. Tillgång till sådan service ökar framtidens Hemfosas attraktivitet, och därigenom indirekt även markvärden.



Uppdraget

Den 1 september 2017 presenterade bostadsminister Peter Eriksson nio områden i sex kommuner som regeringens samordnare Johan Edstav valt att gå vidare med utifrån uppdraget att möjliggöra planer på nya hållbara stadsdelar och städer. Målsättningen är att tillskapa 100 000 nya bostäder. 12 000 av dessa föreslogs i Hemfosa i Haninge.

För förverkliga dessa ambitiösa mål ska staten kunna avhjälpa hinder för exploatering genom att hjälpa till att få fram ny infrastruktur. Haninge kommun har gett WSP Analys & Strategi i uppdrag att utreda och föreslå ett koncept för hur en sådan exploatering ser ut, samt vad som krävs för ett genomförande.

Egna anteckningar

VI SOM HAR JOBBAT MED UPPDRAGET

Fredrik Reinius
Uppdragsledare

Dr. Fredrik Bergström
Senior Rådgivare

Filippa Andersson
Grafisk design och layout

Ruth Wiberg
Arkitekt

Lars Berglund
Samhällsanalys och regionala frågor

Marie Ekberg och Jan Hessel
Genomförande- och exploateringsfrågor

Helena Klintström
Hållbar stadsutveckling

Anders Ling
Stadslivs- och marknadsanalys

Daniel Mattisson
Omvärldsanalys

Måns Norlin
Stadsutveckling och smarta städer

Oscar Paulsson
Handels- och näringslivsanalys

WSP ANALYS OCH STRATEGI
WSP Analys och strategi tar fram analyser och leder processer som bidrar till att göra skillnad i praktiken. Vi arbetar med såväl offentlig- som privat sektor.

WSP Sverige AB
Arenavägen 721 88
Stockholm-Globen
010-722 50 00

wsp.se