

**Handläggare**  
Nicole Roos  
08-508 266 16**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-04-06

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved till AB Stockholmshem**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefBritta Eliasson  
Enhetschef**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 16  
Växel 08-508 276 00  
nicole.roos@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

## Sammanfattning

Markanvisning föreslås till AB Stockholmshem, nedan kallad Bolaget. Bolaget har valts genom direktanvisning.

Projektet omfattar parkmark i Rågsved lokaliserad mellan kvarteren Fallbrickan, Svedjaren, Sifferlåtset och Stockelden, längs Hagsätravägen.

Staden bedömer att ca 108 bostäder inom konceptet Stockholmshusen kan tillskapas i projektet. Marken avses upplåtas med tomträtt enligt kommunfullmäktiges avgäldstaxa. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 4,4 mnkr.

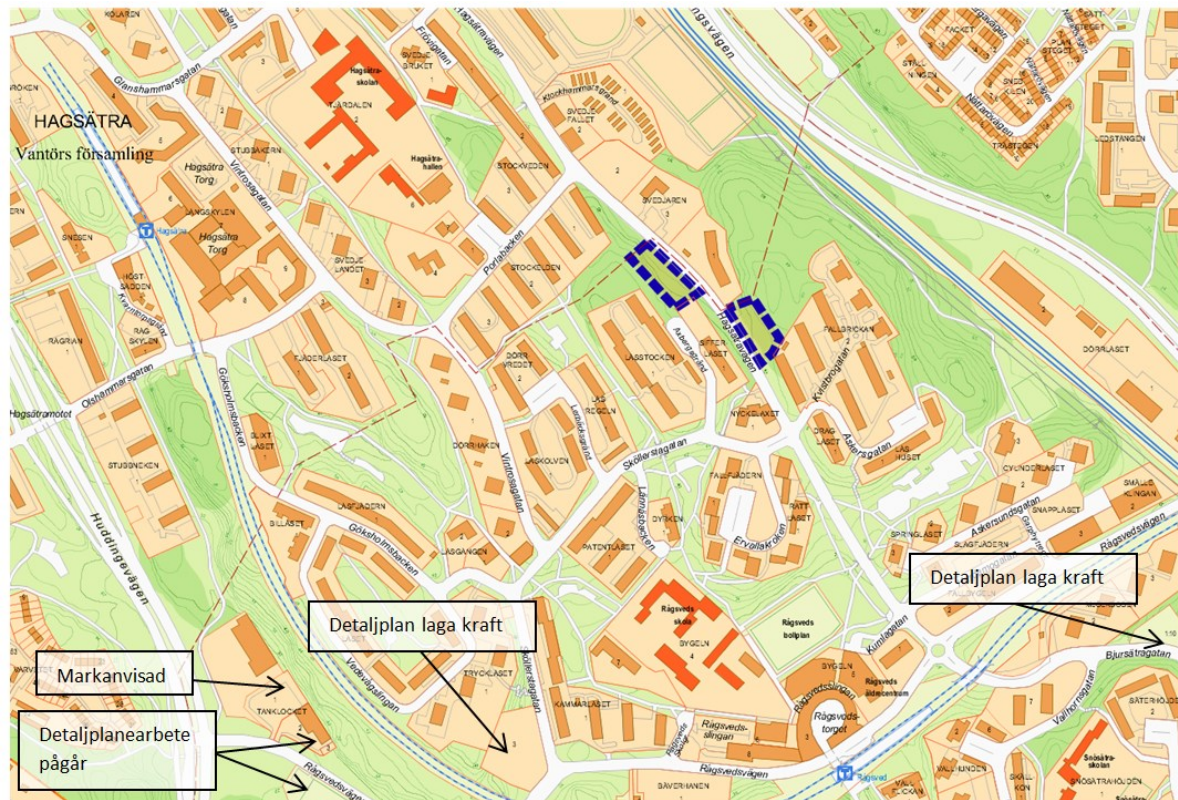
Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen. Förtätningen är i linje med intentionerna i översiktsplanen att skapa levande stadsmiljöer i stadens alla delar. Den föreslagna markanvisningen är del av den fjärde etappen av konceptet Stockholmshusen.

## Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom stadsdelen Rågsved. Kontoret föreslår att utifrån inkommen ansökning direktanvisa till AB Stockholmshem. Flera byggherrar har inkommit med markanvisningsansökningar för området; ByggVesta AB, JM AB och SVEAB Projektutveckling.

Staden bedömer att ca 108 bostäder inom konceptet Stockholmshusen kan tillskapas i projektet. Stockholmshusen är ett koncept gemensamt framtaget mellan de kommunala bostadsbolagen, exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Inom projektet Stockholmshusen ska cirka 5 000 nya bostäder byggstartas fram till och med 2020. Detta projekt tillhör den fjärde etappen inom Stockholmshusen.

AB Stockholmshem har sedan år 2011 fått 15 markanvisningar inom staden om totalt 2118 lägenheter



Projektområdets lokalisering vid Hagsätravägen i Rågsved markerad samt pågående projekt i närområdet.

Området är planlagt som park och består av delvis kuperad terräng och trädpartier. Då topografin gör området svårtillgängligt används platsen inte i någon större utsträckning för rekreation. Området innehar dock höga naturvärden med betydelse för de regionala spridningssambanden för barrskogslevande arterna mellan Hanvedenkilen och Borsnjökilen samt bidrar till möjlighet för spridning och stödjer den biologiska mångfalden i de inre delarna av Stockholm. Förslaget har till stor del anpassats efter naturvärdena och kommer också beaktas i den fortsatta planprocessen.

I den västra delen av Rågsved, längs Rågsvedsvägen, pågår sedan tidigare arbetet med två detaljplaner för verksamheter. En markanvisning i samma område inväntar start-PM från stadsbyggnadskontoret. För fastigheten Trycklåset 3 vann 2012 en detaljplan laga kraft för ca 76 bostadsrättslägenheter i flerfamiljshus, adress Sköllerstagatan.

I den nordöstra delen av Bjursätragatan vann 2016 en detaljplan laga kraft för ca 70 lägenheter och ca 120 studentlägenheter.

Rågsved byggdes ut under 50-talet och består nästan uteslutande av flerfamiljshus. 78 % av lägenheterna i Rågsved är upplåtna med hyresrätt.

En områdesplanering för stadsdelarna Hagsätra och Rågsved pågår. Målsättningen är att utreda förutsättningarna för cirka 3000 nya bostäder med tillhörande service och verksamheter samt stärka den sociala hållbarheten i stadsdelarna.

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

### Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 108 lägenheter i flerbostadshus inom konceptet Stockholmshusen. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



*Ortofoto med markanvisningsområdet markerat, adress Hagsätravägen i stadsdelen Rågsved.*

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Staden upplåter mark med tomträtt enligt kommunfullmäktiges avgäldstaxa till Stockholmshem för bostäderna som upplåts med hyresrätt.

## Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

## Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ca 108 lägenheter i hyresrätt. Projektet bidrar med att uppfylla flera av stadens mål:

- Verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2040.
- Markanvisa 8 500 lägenheter under 2017.
- Markanvisa minst 4 250 hyresrätter under 2017.
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden.

## Lokaler

Projektets möjlighet att tillskapa kommersiella lokaler kommer att utredas i arbetet med detaljplanen.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Några av de viktigaste miljö- och hälsofrågorna som ska utredas vidare i det fortsatta arbetet är naturmiljö och buller. Luftkvaliteten i området bedöms inte påverkas av projektet och inga kända markföroreningar finns i området.

Kompensationsåtgärder för den påverkan bebyggelsen gör utreds vidare.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas vidare under planprocessen. I arbetet med områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved pågår analyser av naturvärden samt offentliga rum som visar på behov att investera i närliggande park- och naturmiljöer.

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

## Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Området som planeras bebyggas är delvis kuperat. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

## Påverkan på barn

Inom ramen för områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved säkerställs att behovet av skolor samt förskolor tillgodoses mot bakgrunden att 3000 nya bostäder planeras inom staddelarna. Det pågår också analyser av naturvärden samt offentliga rum som visar på goda möjligheter att inom ramen för detta projekt investera i närliggande park- och naturmarker samt utveckla lekplatser i området.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget byggstart till årsskiftet 2018/19 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Nästa beslutstillfälle infaller vid start-PM i stadsbyggnadsnämnden, preliminärt 2:a kvartalet 2017.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

### **Risker och osäkerheter**

Tidplanen för detaljplanen är osäker då denna kan komma att överklagas.

Den föreslagna bebyggelsen kommer vara utsatt av buller från Hagsätravägen och Nynäsbanan. Bullernivåerna behöver utredas i det fortsatta arbetet.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen, trafikkontoret och socialförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt behov av förskoleavdelningar i stadsdelen vilket kommer tillgodoses inom arbetet med områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved.

Socialförvaltningen är inte i behov av träningslägenheter inom projektet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området. Det finns potential att öka stadsmässigheten samt skapa en mer levande miljö längs Hagsätravägen. Den föreslagna markanvisningen är del av den fjärde etappen av konceptet Stockholmshusen.

Genom att pröva en anpassning av bebyggelsen med avseende på befintlig vegetation kan ekologiska värden sparas.

Parkeringsfrågan behöver utredas vidare under planprocessen och i första hand lösas med garage.

Projektet överensstämmer väl med Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Projektet bedöms ge ett ekonomiskt överskott till staden.

**Slut**