

HandläggareElana Omer
08-508 876 19**Till**Exploateringsnämnden
2018-11-15**Markanvisning för bostäder inom del av
fastigheten Älvsjö 1:1 i Hagsätra till
Sveafastigheter Bostad AB. Fokus
Hagsätra Rågsved****Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid Kvarntorpsgränd i Hagsätra till Sveafastigheter Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 19
Växel 08-508 276 00
elana.omer@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se**Sammanfattning**

Markanvisningen ingår i områdesplaneringen Fokus Hagsätra Rågsved som syftar till att utreda området för nybyggnation av 3000 bostäder.

Tomten som föreslås för markanvisning ingår i den stora detaljplanen inom etapp 1 i områdesplaneringen för Fokus

Hagsätra Rågsved som stadsbyggnadsnämnden tog beslut om start-PM för den 29 augusti 2018.

Kontoret föreslår en markanvisning med direktanvisning efter jämförelseförfarande för bebyggelse om cirka 130 lägenheter med lokaler i bottenvåningen till Sveafastigheter Bostad AB, nedan kallat Bolaget. Marken avses upplåtas med tomträtt. Lägenheterna utgörs av ungdomsbostäder och kollektivboende.

Bakgrund till markanvisningen

I enlighet med uppdrag i stadens budget påbörjades under hösten 2016 områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved. Stadsdelarna har utretts för nybyggnation om 3000 bostäder och är utpekade för en stadsutveckling med särskilt fokus på social hållbarhet. I enlighet med 2018 års budget fortsätter exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden att i Hagsätra och Rågsved, liksom i Skärholmen, arbeta med fokusområden i syfte att korta processerna, öka kvaliteten och helhetsperspektivet i planeringen samt skapa förutsättningar för byggnation där detta tidigare saknats.

Stadsbyggnadsnämnden tog 29 augusti 2018 beslut om start-PM för en stor detaljplan för hela västra Hagsätra, innefattande Hagsätra centrum, cirka 700 lägenheter, kyrka och förskola. Markanvisningen enligt detta tjänsteutlåtande ingår i denna detaljplan och den första etappen av områdesplaneringen inom Fokus Hagsätra Rågsved.

Markanvisningen omfattar del av fastigheten Älvsjö 1:1 med adress Kvarntorpsgränd och består av kuperad naturmark. Bolaget direktanvisas efter ett jämförelseförfarande i två steg. Jämförelseförfarandet har genomförts som pilotprojekt för förenklad process vid jämförelseförfarande.

De cirka 45 aktörer som visat intresse inom projektet Fokus Hagsätra Rågsved inbjöds att delta i jämförelseförfarandets första steg. Aktörerna lämnade skriftligt material enligt Stadens mall med beskrivning av Bolaget och projektidén. Staden mottog 22 bidrag. Fem aktörer valdes ut av Staden för att medverka i jämförelseförfarandets andra steg:

1. Stena Fastigheter AB
2. Riksbyggen Ekonomisk förening

3. Einar Mattssons Fastighets AB
4. ByggVesta AB
5. Sveafastigheter Bostad AB

Aktörerna lämnade inför andra delen av jämförelseförfarandet fördjupat material inkluderande arkitektonisk utformning och skisser samt en enkel modell.

Utifrån detta material valde Staden ut Sveafastigheter Bostad AB för direktanvisning.

Bolagets förslag är enligt Stadens bedömning det mest ambitiösa både gällande den arkitektoniska nivån och idéerna för arbetet med att främja ökad social hållbarhet inom Hagsätra. Genomförande av förslaget skulle innebära ett mervärde för hela stadsdelen. Förslaget är väl underbyggt och genomtänkt samt visade på god förståelse för Hagsätra. I markanvisningsavtalet finns krav på genomförande av projektidén, både gällande utformning och övriga åtaganden (se Bilaga 1 Markanvisningsavtal).

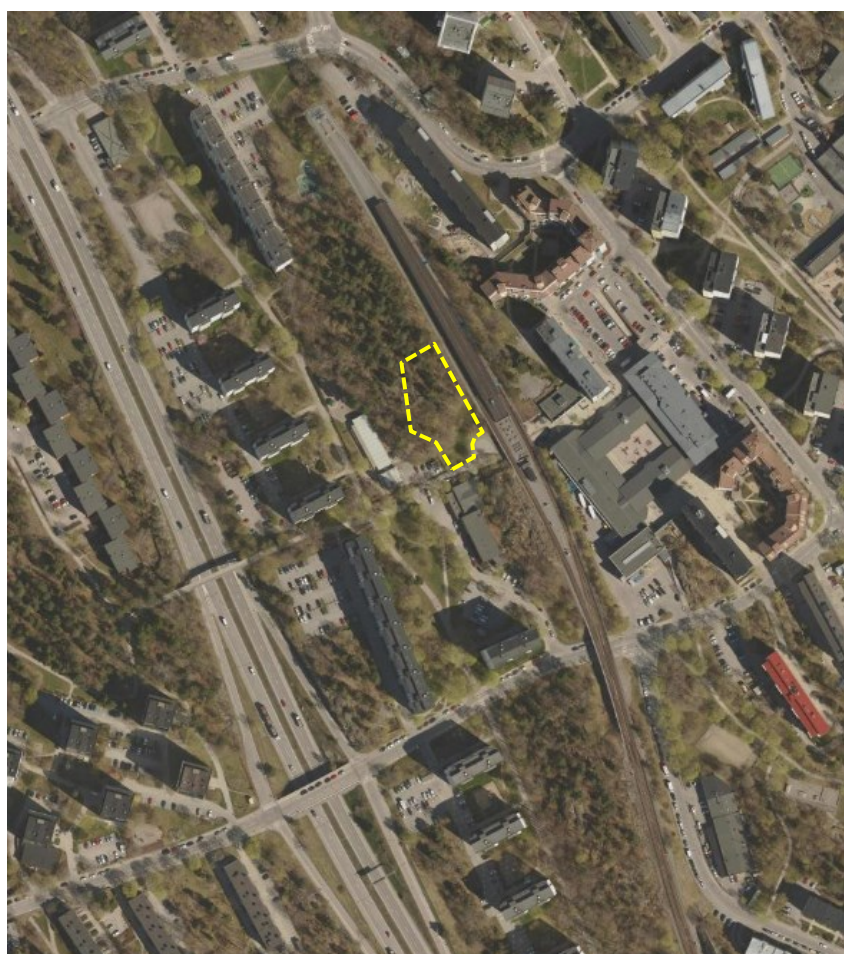
Tidigare beslut

- 2016-11-10 Utredningsbeslut i exploateringsnämnden för områdesplanering för Hagsätra och Rågsved. Nämnden gav kontoret i uppdrag att utreda förutsättningar för 3000 nya bostäder med tillhörande service och verksamhet i stadsdelarna Hagsätra och Rågsved. Beslutet omfattar utredningsutgifter upp till 12 mnkr.
- 2017-12-07 Inriktningsbeslut i exploateringsnämnden för delar av västra Hagsätra i samband med markanvisning till Ikano om 250-310 lägenheter. Inriktningsbeslutet omfattar 26,4 mnkr med utredningar upp till 4 mnkr.
- 2018-08-23 Reviderat inriktningsbeslut i exploateringsnämnden i samband med kompletterande markanvisningar. Det reviderade inriktningsbeslutet omfattar ytterligare markanvisningar där bebyggelse ska prövas i samma detaljplan. Aktuell markanvisning ingår i det reviderade inriktningsbeslutet som omfattar utgifter om 105,3 mnkr.
- 2018-08-29 Beslut om start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden för en stor detaljplan omfattande

västra Hagsätra utifrån det reviderade beslutet. Detaljplanen omfattar cirka 700 lägenheter, Hagsätra centrum, kyrka samt förskola. Aktuell markanvisning ingår i den kommande detaljplanen.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 130 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt



Markanvisningsområdets ungefärliga utbredning markerad med gul streckad linje.

Del av fastigheten Älvsjö 1:1 som ska bebyggas består av kuperad naturmark intill Hagsätra tunnelbanestation. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas närmare i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen

gäller under två år från nämndens beslut. Marken upplåts med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Bolaget åtar sig att i huvudsak följa den projektidé och övriga åtaganden som Bolaget lämnat vid markanvisningsansökan till jämförelseförfarandet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Markanvisningen är en del av arbetet med Fokus Hagsätra Rågsved enligt budgetuppdrag 2016-2018. Arbetet ska syfta till att korta processerna, öka kvaliteten och helhetsperspektiv i planeringen och skapa förutsättningar för byggnation där detta tidigare saknats samt ha ett särskilt fokus på social hållbarhet.

Markanvisningen är ett exempel på där privata aktörer involveras i arbetet med en socialt sammanhållen stad, bland annat genom att Bolaget i markanvisningsavtalet förbinder sig att arbeta med social hållbarhet.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 130 lägenheter i hyresrätt. Projektet bidrar med att uppfylla flera av stadens mål:

- markanvisa 9000 lägenheter under 2018
- markanvisa minst 4500 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 2 300 bostäder i nya tunnelbanans influensområde
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- rikta satsningar mot fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)
- bidra till social hållbarhet, trygghet och minskade skillnader mellan stadens olika delar

Lokaler

Bolaget planerar att skapa en multifunktionell mötesplats i bebyggelsens bottenvåningar under benämningen Hagsätra Hub.

I entréplan ryms café och en liten biograf om 24 platser, modern och social tvättstuga samt cykelrum. Våningen ovanför avses för kontorsverksamhet under co-workingkoncept. Ytterligare en del av bebyggelsen reserveras för ett inomhusgym med anslutning till utegym på gården. Lokalerna är tänkta att vara flexibla och exempelvis ska kontorsutrymmen kunna användas för läxläsning och biografen användas av skola eller andra föreningar och verksamheter.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De viktigaste miljö- och hälsofrågorna som ska utredas vidare i det fortsatta arbetet är naturmiljö samt buller. Luftkvaliteten i området bedöms inte påverkas av projektet och miljöförvaltningen har inga uppgifter om risk för markförorening inom området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som grönkompensation för ianspråktaga park- och naturmiljöer ska ekologiska och rekreativa åtgärder inom planområdet eller i närområdet utredas under planprocessen.

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 2016-2019 ”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. Området som bebyggs är delvis kuperat. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Planeringen ska ha barnets bästa som utgångspunkt. I projektet ska barn och unga inkluderas i planeringen. I de sociala hållbarhetskrav som bolag inom Fokus Hagsätra Rågsved godkänner i samband med markanvisning ingår ett verktyg som

innebär att bolagen ska arbeta med integrerad barnkonsekvensanalys. Det är ett verktyg som synliggör ett barns bästa, en grupp barns bästa eller barns bästa i allmänhet vid specifika stadsbyggnadsåtgärder med utgångspunkt i rättigheterna i barnkonventionen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

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 sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Nästa beslutstillfälle infaller då del av fastigheten Älvsjö 1:1 samt Hagsätra 1:2, också del av detaljplanen, markanvisas i exploateringsnämnden, preliminärt första kvartalet 2019.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 1:a kvartalet 2020.

Risker och osäkerheter

Markanvisningen är del av en större och komplicerad detaljplan. Förseningar inom övriga, mer komplicerade delar av planen kan komma att ha en påverkan på genomförandetiden för denna del av planen. Det finns i så fall en möjlighet att dela upp planeringen och driva delen för markanvisningen, eller andra delar, som en egen detaljplan.

Den markanvisade platsen ligger i nära anslutning till Hagsätra station och tunnelbanans spår. En utredning behöver genomföras för att säkerställa att bebyggelsen håller tillräckligt riskavstånd från spåren. Om utredningen visar att ett större riskavstånd än det Bolaget föreslagit behöver hållas kan detta fördröja planen och ett omtag krävas.

Kommunikation

Kontoret har arbetat fram utbyggnadsförslaget i samverkan med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen och trafikkontoret inom Fokus Hagsätra Rågsveds projektgrupp. Gruppen ställer sig positiv till förslaget.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området. Bolaget har inkommit med ett ambitiöst förslag som håller hög arkitektonisk kvalitet och bidrar till Hagsätras stadsbild samtidigt som det även håller en ambitionsnivå för arbete mot ökad social hållbarhet.

Slut

Bilaga

1. Markanvisningsavtal