

**Handläggare**  
Elana Omer  
08-508 876 19**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-03-07

## **Markanvisning för bostäder på fastigheten Hagsätra 1:2 samt inom del av fastigheten Älvsjö 1:1, vid kv. Stubbneken i Hagsätra till Peab Bostad AB. Fokus Hagsätra Rågsved**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder på fastigheten Hagsätra 1:2 samt inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid kvarter Stubbneken till Peab Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefBritta Eliasson  
Enhetschef

### **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 större detaljplan inom etapp 1 i områdesplaneringen för Fokus Hagsätra Rågsved, som stadsbyggnadsnämnden tog beslut om start-PM för den 29 augusti 2018.

**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

Kontoret föreslår en markanvisning för bebyggelse om cirka 70 lägenheter med lokaler i bottenvåningen till Peab Bostad AB, nedan kallat Bolaget, som efter fastighetsbildning ska förvärva marken. Försäljningsinkomster beräknas till 54,5 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2019-02-07 (dnr E2019-00252).

## **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.

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 i Hagsätra Rågsved.

Markanvisningen omfattar fastigheten Hagsätra 1:2 samt del av fastigheten Älvsjö 1:1 invid kv. Stubbneken. Fastigheten Hagsätra 1:2 är detaljplanelagd för elnätsstation. Inför byggnation behöver elnätsstationen omlokaliseras. I övrigt består området för markanvisningen av kuperad naturmark.

## **Tidigare beslut**

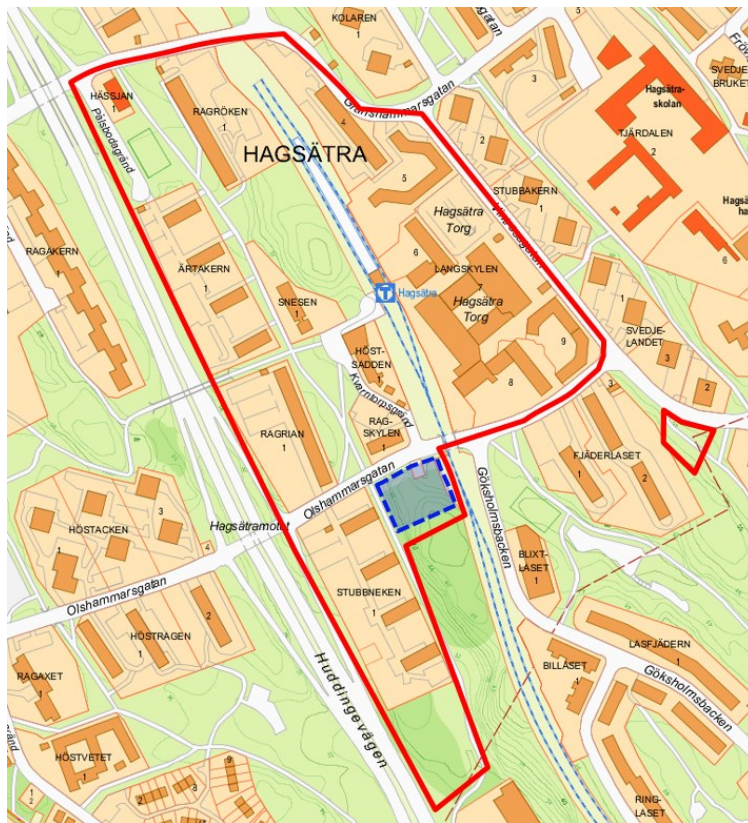
- 2016-11-10 Utredningsbeslut i exploateringsnämnden för områdesplanering för Hagsätra och Rågsved. Nämnden gav kontoret i uppdrag att utreda förutsättningar för 3000 nya bostäder med tillhörande service och verksamhet i stadsdelarna Hagsätra och Rågsved. Beslutet omfattar utredningsutgifter upp till 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.
- 2018-11-15 Beslut om markanvisning i exploateringsnämnden till Sveafastigheter inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 med direktanvisning efter jämförelseförfarande.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 70 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



*Detaljplanens ungefärliga utbredning markerad med röd begränsningslinje. Markanvisningsområdets ungefärliga utbredning markerad med blå streckad linje.*

Bolaget har tidigare under en lång tid arbetat med en markanvisning på kvarteret Kopieramen vid Trollesundsvägen. I ett sent skede, efter samråd av detaljplan valdes platsen istället för förskola. Bolaget föreslås nu få en direktanvisning på den här platsen.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Planeringen av den nya bebyggelsen kommer att behöva ta hänsyn till bland annat buller och naturvärden. Planeringen av den nya bebyggelsen inom projektet ska ha särskilt fokus på social hållbarhet i enlighet med Fokus Hagsätra Rågsveds inriktning. Bolag som vill bygga bostäder inom Fokus Hagsätra Rågsved förbinder sig genom markanvisningsavtalet att bidra i arbetet för ökad social hållbarhet i stadsdelarna.

Markanvisning sker i övrigt enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningar gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder och eventuella kommersiella lokaler (butiker eller liknande). Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2021-03-07.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för bostäder 7000 kronor per kvm ljus BTA och för kommersiella lokaler 3000 kronor per kvm BTA. Detta motsvarar en köpeskillning om cirka 54,5 mnkr.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

Markanvisningen är en del av arbetet med Fokus Hagsätra Rågsved. 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 70 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att bostadsbeståndet i stadsdelen i dag övervägande består av hyresrätter. Projektet bidrar med att uppfylla flera av stadens mål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2019
- 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)
- Använda stadsutveckling som verktyg för att nå social sammanhållning.
- Utveckla ytterstadens stadsdelar i dialog med de boende för ökad attraktivitet och trygghet i hela Stockholm

## Lokaler

Projektets möjlighet att tillskapa kommersiella och icke-kommersiella lokaler kommer att utredas i arbetet med detaljplanen, bland annat för att öka den upplevda tryggheten i området. Lokaler ska tillgodose det lokala behovet hos näringsidkare, föreningsliv och boende.

## 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.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett

genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 3:e 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 som en egen detaljplan.

På platsen finns idag en elnätsstation som behöver flyttas. Det innebär att en ny lämplig placering måste lokaliseras och detta kan eventuellt påverka tidplanen.

### **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.

### **Slut**