

Handläggare
Elana Svanström
08-508 876 19**Till**
Exploateringsnämnden
2022-03-24

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Hagsätra till Wallenstam AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Wallenstam AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna intentionsavtal med Micasa Fastigheter i Stockholm AB enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 19
Växel 08-508 276 00
elana.svanstrom@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Områdesplaneringen Fokus Hagsätra Rågsved startade 2016 i enlighet med översiktsplanen och budgetar från 2016 och framåt. Planeringen i Fokus Hagsätra Rågsved möjliggör minst 3000 bostäder med en inriktning att stärka de sociala värdena i området. Aktuellt ärende gäller en markanvisning inom ramen för inriktningsbeslutet för Fokus Hagsätra Rågsveds tredje etapp – Hagsätravägen.

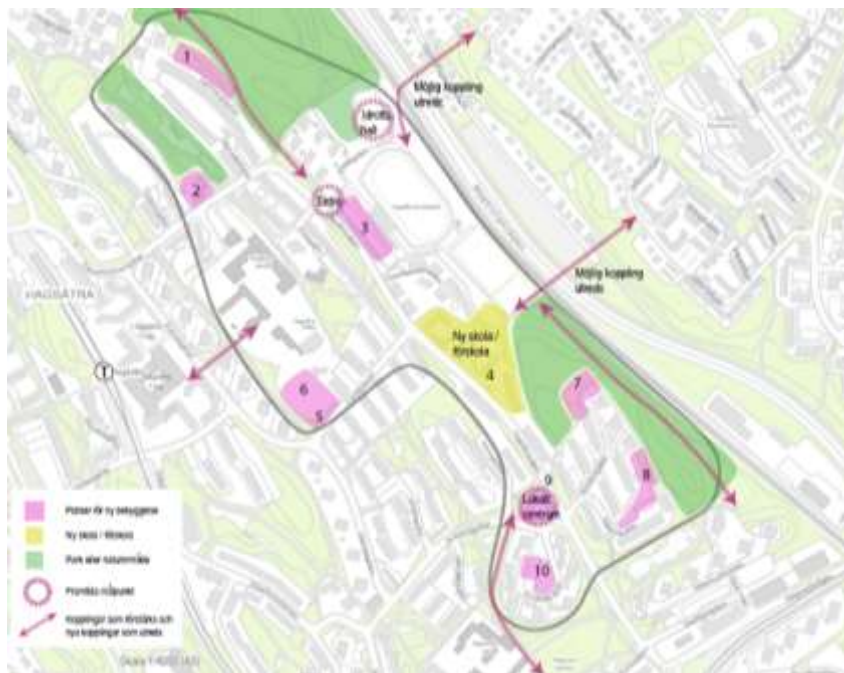
Kontoret föreslår markanvisning till Wallenstam AB, nedan kallat Bolaget, för cirka 25 bostäder med fri upplåtelseform inom del av fastigheten Älvsjö 1:1. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 8 500 kr per ljust BTA.

För att möjliggöra bebyggelse på det markanvisade området krävs också delar av den intilliggande fastigheten Tjårdalen 4. Tjårdalen 4 ägs av Micasa Fastigheter i Stockholm AB, nedan kallade Micasa. Bolaget ska därför också förvärva en del av Tjårdalen 4 vid detaljplanens laga kraft. Ett intentionsavtal föreslås tecknas mellan exploateringsnämnden och Micasa som innebär att Micasa förbinder sig att sälja sin del av marken till Bolaget.

Bakgrund till markanvisningen

I enlighet med uppdrag i stadens budget påbörjades 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. Utifrån utredningarna gjordes en första strukturskiss med möjliga placeringar för bebyggelse och området delades in i fem etapper. För de första två etapperna, Hagsätra centrum – Ormkärr samt Bjursätragatan pågår detaljplanearbete.

Under 2021 påbörjades arbetet med den tredje etappen, Hagsätravägen, och markanvisningar, inriktningsbeslut och start-PM antogs i exploateringsnämnden respektive stadsbyggnadsnämnden.



Inriktningsbeslut och start-PM för etapp Hagsätravägen antogs i december 2021. Nu kvarstår endast plats fem som är aktuell för markanvisning i detta ärende.

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 25 lägenheter i stadsdelen Hagsätra. Bolaget har sedan 2018 fått sju markanvisningar, omfattande 620 lägenheter. För området gäller en detaljplan enligt vilken ytan främst är avsedd för parkändamål.



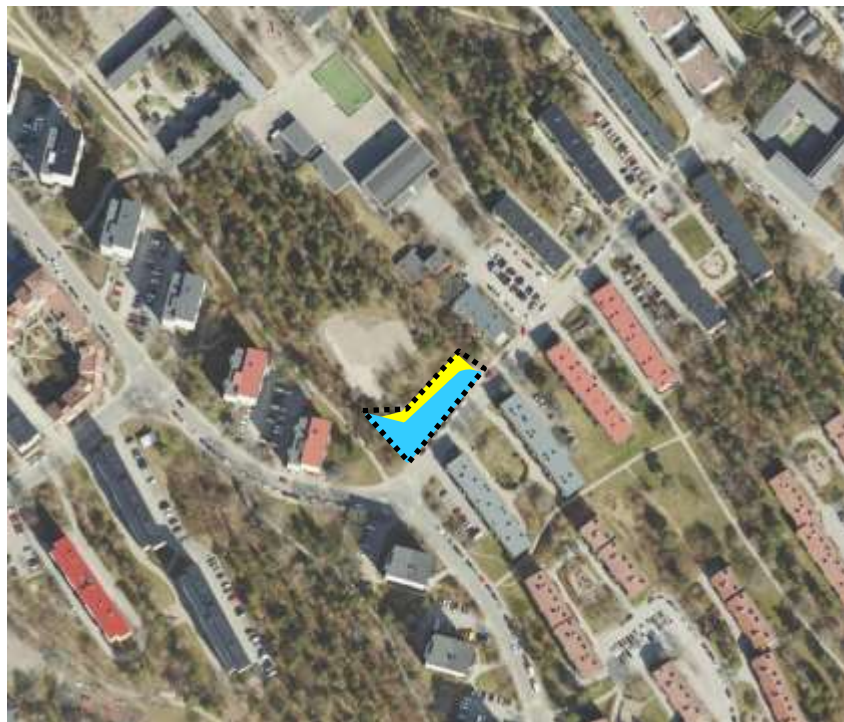
Markanvisningens ungefärliga utbredning markerat med rött. Ungefärlig utbredning av den yta inom fastigheten Tjårdalen 4 som också behövs för exploateringen markerad med blått.

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.
- 2019-11-14 Reviderat utredningsbeslut för Fokus Hagsätra Rågsved. Nämnden gav kontoret i uppdrag att fortsätta arbetet med områdesplaneringen inom stadsdelarna för att starta upp kommande etapper samt att utreda förutsättningar utifrån tillkomna budgetmål, såsom arbetsplatser och kulturliv. Beslutet omfattar utredningsutgifter upp till 25 mnkr.
- 2021-05-27 Markanvisning till Ikano Bostadsutveckling AB och Ikano Bostad Hagsätra AB i exploateringsnämnden för 85-100 lägenheter. Markanvisningen är del av etapp Hagsätravägen och ingår i inriktningsbeslutet för Hagsätravägen.
- 2021-12-09 Start-PM för detaljplan Hagsätravägen. Detaljplanen omfattar cirka 520 lägenheter, centrumverksamhet, en ny skola och förskola och ny bro över till Örby.
- 2021-12-16 Markanvisning för bostäder, skola och förskola inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 och fastigheterna Svedjaren 1, Svedjaren 2 och Svedjaren 3 i Hagsätra till Wallenstam AB och Skolfastigheter i Stockholm AB. Inriktningsbeslut. Aktuell markanvisning ingår i inriktningsbeslutet som omfattar 172,4 mnkr.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 25 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt alternativt hyresrätt, men vill ha möjlighet att bestämma vilket i sent skede. Därför föreslås fri upplåtelseform för markanvisningen. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Markanvisningsområdets utbredning markerad med gul streckad linje. Del av Micasas fastighet Tjördalen 4 som också utreds i samband med exploateringen markerad med blått.

Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Markanvisningen ingår i Fokus Hagsätra Rågsved och Bolaget ska arbeta med socialt värdeskapande i enlighet med projektets intention. Bolag som vill bygga bostäder inom Fokus Hagsätra Rågsved förbinder sig genom markanvisningsavtalet att bidra i arbetet för ökad social hållbarhet i stadsdelarna. Bolaget förbinder sig vidare att arbeta aktivt för att uppfylla effektmål för etapp Hagsätravägen enligt stadens modell för socialt värdeskapande analys.

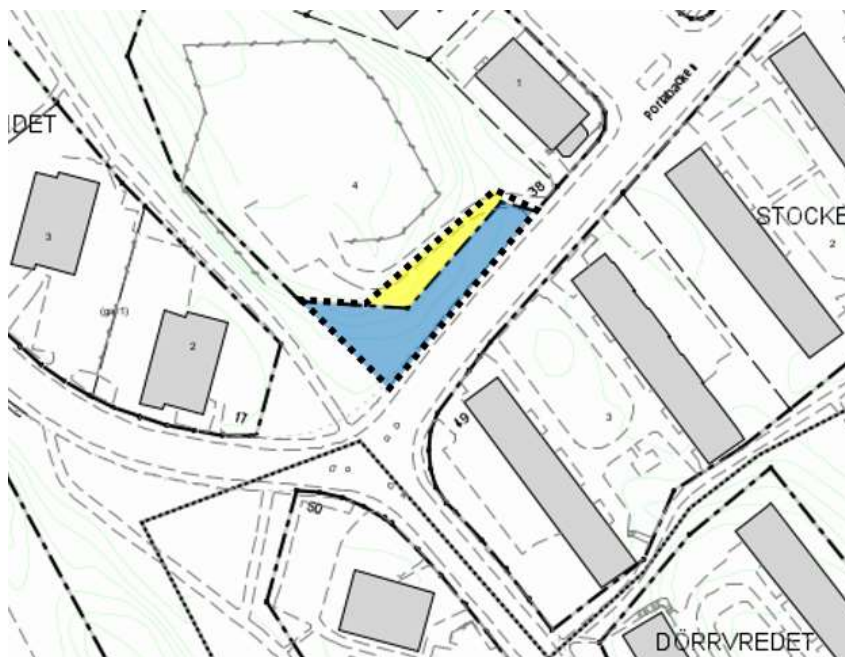
Marken för bostäder ska överlåtas med äganderätt. Vid försäljningen av marken för bostäder ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara 8500 kronor per kvm ljus BTA för

bostäder och 4000 kronor per kvm BTA för kommersiella lokaler. Expertrådet har behandlat ärendet 2021-12-09 (dnr E2021-00122).

Avtal med Micasa om att sälja mark

För att möjliggöra bebyggelse på området för markanvisning krävs också mark från intilliggande fastighet Tjårdalen 4. Tjårdalen 4 ägs av Micasa AB. Bolaget ska därför också förvärva en del av Tjårdalen 4 när detaljplanen vunnit laga kraft.

Kontoret och Micasa har tagit fram ett intentionsavtal som innebär att Micasa förbinder sig att sälja sin del av ytan till Bolaget. Avtalet innebär också att exploateringsnämnden och Micasa procentuellt delar på de intäkter och kostnader som uppstår i samband med exploatering. Den största kostnaden bedöms bli justering av läget för angöringsvägen till Tjårdalen 4.



Svart streckad begränsningslinje markerar område som avses utredas för exploatering. Blå yta markerar del av Stadens fastighet Älvsjö 1:1 som utgör markanvisningsområdet. Gul yta markerar del av Micasas fastighet Tjårdalen 4 som också behövs för att möjliggöra ny bebyggelse på platsen. Bolaget ska vid detaljplanens laga kraft förvärva båda markområdena från respektive markägare.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Föreslagen bebyggelse prövas i den redan startade detaljplanen för Hagsätravägen (dnr 2021-05829) som stadsbyggnadsnämnden beslutade om i december 2021.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella markanvisningen avser 25 lägenheter. Bolaget avser att upplåta en del av bebyggelsen med bostadsrätt och en del med hyresrätt i ett co-living-koncept. Bostadsrätter är en bostadstyp som är underrepresenterad i området och co-living-lägenheter saknas idag helt i stadsdelarna. Fördelningen mellan bostadstyper är inte fastlagd i markanvisningsavtalet, utan där anger fri upplåtelseform.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är markmiljöföroreningar, buller och påverkan på stadsbild. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte ligger inom en lågpunkt eller ett område som kan påverkas av höga vattennivåer och projektet bedöms möjliggöra för rening av dagvatten enligt åtgärdsnivån. Projektet ligger inte i ett område där miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet riskerar att överskridas eller försämra luftkvaliteten för befintliga hus. Befintliga parker och grönområden kan ge nya boende tillgång till rekreation enligt stadens riktlinjer.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att 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 stads miljöprogram 2020-2023.

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. Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Inom planarbetet för Hagsätravägen ska en integrerad barnkonsekvensanalys tas fram för att säkerställa att barnperspektivet synliggörs under processen.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Utifrån det arbete som genomförts inom ramen för Fokus Hagsätra Rågsved och genom trygghetsmätningar framkommer att upplevd otrygghet är en utmaning i både Hagsätra och Rågsved. Genom dialoger och information från stadsdelsförvaltningen framkommer även att det är fler kvinnor än män känner sig otrygga. Det kommer också fram att män ofta ianspråktar offentliga rum som gör att kvinnor kan uppleva en begränsning i var de kan vistas.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att

skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

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 36 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029. Nästa beslutstillfälle infaller när överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna och exploateringsnämnden ska fatta ett genomförandebeslut, preliminärt 2025.

Risker och osäkerheter

Tomten som föreslås för markanvisning är relativt smal och kuperad. En förutsättning för att exploateringen ska gå att genomföra är att den nya bebyggelsen samordnas med Micasas planerade exploatering inom fastigheten Tjärdalen, att alla funktioner får plats och att samtliga parter kommer överens om en lösning.

Vidare ingår markanvisningen som en av flera i en stor och komplicerad detaljplan. Förseningar inom mer komplicerade delar av planen kan komma att ha en påverkan på genomförandetiden hela planen. Det finns i så fall en möjlighet att dela upp detaljplanen i mindre delar.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen och trafikkontoret men även med Micasa AB i egenskap av markägare av fastigheten Tjärdalen 4. Stadsdelsförvaltningen har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Sammanfattningsvis ger exploateringen ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i Hagsätra i enlighet med intentionen för Fokus Hagsätra Rågsved. Ny bebyggelse i föreslaget läge bidrar till trygghet och utformning av gaturummet längst Porlabacken och bidrar till att stärka den viktiga kopplingen mellan Hagsätra centrum och Hagsätra IP.

Slut