

Handläggare
Denise Silveti Bustillos
08-508 264 34**Till**
Exploateringsnämnden
2020-12-17

**Markanvisning för bostäder inom
fastigheten Bävertassen 1 och del av
Älvsjö 1:1 till Bäv Ekonomisk Förening
samt för förskola inom fastigheten
Vallflickan 4 och del av Älvsjö 1:1 till
Skolfastigheter i Stockholm AB i Rågsved**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Bävertassen 1 och del av Älvsjö 1:1 till Bäv Ekonomisk Förening och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Vallflickan 4 och del av Älvsjö 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 34
Växel 08-508 276 00
denise.silveti.bustillos@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Inom Fokus Hagsätra Rågsved pågår en områdesplanering för minst 3000 bostäder med tillhörande service och verksamheter. Bebyggelsestillskotten ska bidra till att de sociala värdena i stadsdelarna stärks. Aktuellt ärende avser två kompletterande markanvisningar inom Fokus Hagsätra Rågsved andra etapp Bjursätragatan. Markanvisningarna omfattas av inriktningsbeslut och planbeställning för etapp Bjursätragatan beslutad i exploateringsnämnden 12 november 2020 (dnr: E2020-04296).

Etapp Bjursätragatan innebär en utveckling av södra Rågsved med omsorgsfullt planerad ny bebyggelse och satsningar på de allmänna miljöerna.

Bäv Ekonomisk förening, nedan kallat bolaget, föreslås få en markanvisning om ca 80 bostadsrätter inom del av bolagets tomträttsfastighet Bävertassen 1 och intilliggande mark inom del av fastigheten Älvsjö 1:1. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6900 kr per ljus BTA.

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat SISAB, föreslås få en markanvisning inom sin befintliga tomträttsfastighet Vallflickan 4 och inom del av fastigheten Älvsjö 1:1. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Försäljningsinkomster beräknas till 15 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-12-10.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Markanvisningarna kommer att ingå i en större detaljplan för hela etappen Bjursätragatan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret ser positivt på att de föreslagna markanvisningarna läggs till etappen Bjursätragatan då tillskapandet av ytterligare bostäder på Bävertassen 1 och intilliggande yta stärker södra Rågsved i linje med etappens mål. Markanvisningen till SISAB bidrar till att möta kommande förskolebehov inom stadsdelen och Fokus Hagsätra Rågsved.

Bakgrund till markanvisningen

Inom Fokus Hagsätra Rågsveds andra etapp, Bjursätragatan i Rågsved, planeras cirka 1080 bostäder och satsningar på de allmänna miljöerna med en inriktning att stärka de sociala värdena i området. Inriktningsbeslut för etappen beslutades i exploateringsnämnden 2020-11-12 och omfattar även de två kompletterande markanvisningarna.

Planeringen är en del av pågående arbete inom Fokus Hagsätra Rågsveds med fokus på socialt värdeskapande stadsutveckling med ett högt bostadsbyggande (minst 3000 bostäder), i enlighet med översiktsplanen, Möjligheternas Stockholm – Vision 2040 samt budgetar från 2016 och framåt.

I stadsdelen Rågsved består cirka 80% av all bostadsbebyggelse av hyresrätter och cirka 50% ingår i allmännyttans bestånd.

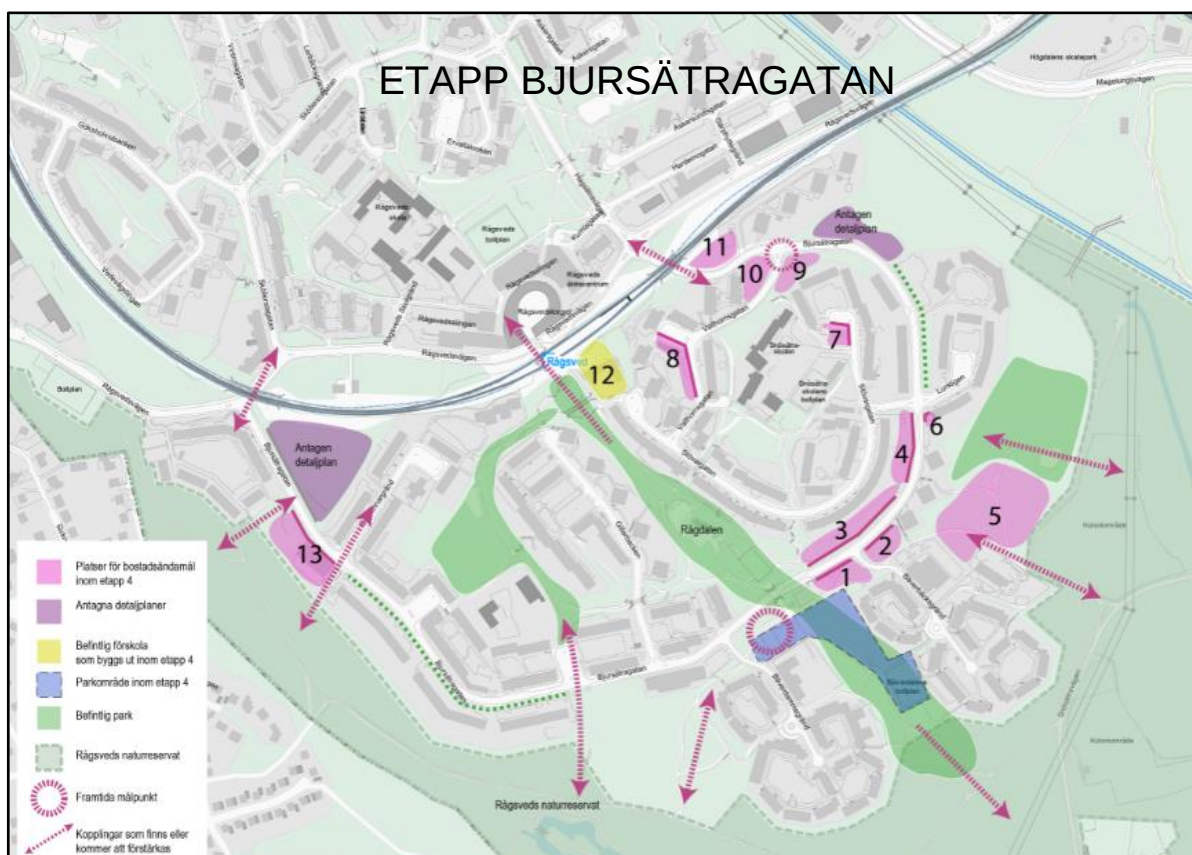


Bild 1: Aktuell ärende omfattar yta 12 och 13 inom Fokus Hagsätra Rågsveds andra etapp Bjursätragatan. Beslut om markanvisningar för yta 1-11 antogs i exploateringsnämnden 2020-11-12, inklusive inriktningsbeslut för hela etappen.

SISAB

SISAB har under hösten 2020 inkommit med en markanvisningsansökan inom deras tomträttsfastighet Vallflickan 4 och del av stadens fastighet Älvsjö 1:1. SISAB föreslår att den nuvarande förskolan rivs och en ny förskola med sex avdelningar uppförs samtidigt som SISABs tomträttsfastighet Vallflickan 4 utökas med cirka 1000 kvm. Tillskottsmarken som är planlagd som park, nyttjas redan idag av förskolan.

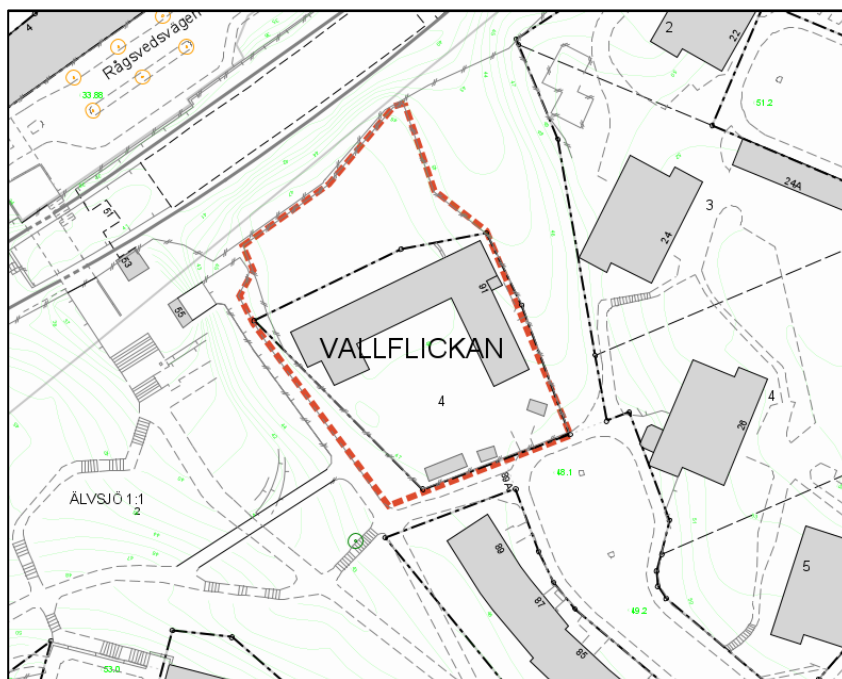


Bild 2: SISABs markanvisningsansökan omfattar rödmarkerad yta inom fastigheten Vallflickan 4 och del av Älvsjö 1:1

Bäv Ekonomisk Förening

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för cirka 80 bostadsrättslägenheter inom etapp Bjursätragatan. Ansökan omfattar del av bolagets tomträttsfastighet Bävertassen 1 och del av Älvsjö 1:1. Bolaget vill utveckla den del av Bävertassen 1 som är planlagd för industri- och kontorsändamål. På platsen idag finns en byggnad från 50-talet där en bilmekanikerfirma bedriver sin verksamhet. I tidigare dialoger genomförda inom Fokus Hagsätra Rågsved anges platsen som otrygg av boende. Den del av Älvsjö 1:1 som föreslås markanvisas är planlagd som naturmark och angränsar till Bävertassen 1.

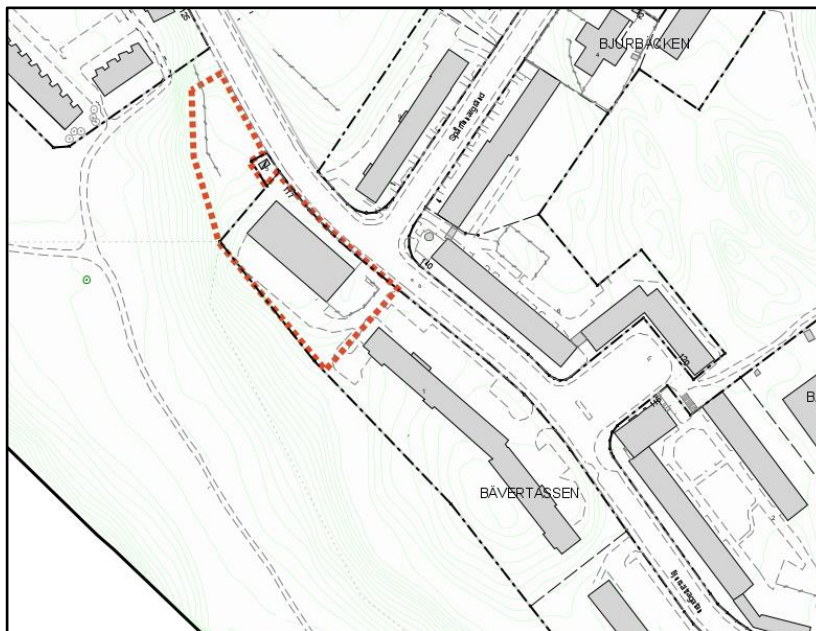


Bild 3: Bolagets markanvisningsansökan omfattar rödmarkerat område inom del av fastigheten Bävertassen 1 och Älvsjö 1:1

Bolaget har inte tidigare tilldelats någon markanvisning. Kontoret anser att det är svårt att få till en bra bebyggelsestruktur utan att involvera bolagets tomträttsfastighet Bävertassen 1. Kontoret ser även utvecklingen av den västra delen av Bävertassen som en viktig del i att skapa ett mer levande och tryggt gaturum. Under de senaste 3 åren så har ingen annan byggherre sökt markanvisning på platsen. Bolaget föreslås mot denna bakgrund få en markanvisning genom direktanvisning.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är kompletterande ärende inom etapp Bjursätravägen och omfattas av följande inriktningsbeslut:

- 2020-11-12 Beslut om markanvisningar och inriktningsbeslut på 20 mnkr för etapp Bjursätravägen i exploateringsnämnd. (E2020-04296). Beslutet avser en markanvisning om 150 bostadsrätter till Bonava Sverige AB, markanvisning om 60 bostadsrätter/ägenderätter till NRE Sweden AB, markanvisning om 30 hyresrätter till Sveafastigheter Bostad AB och markanvisning om 100 hyresrätter till AB Familjebostäder samt fortsatta utgifter för utredningar i etappen.

Stadsbyggnadskontoret planerar att göra en gemensam detaljplan för alla platser som ska utvecklas i etapp Bjursätragatan. Förslag till start-PM för etapp Bjursätragatan tas till stadsbyggnadsnämnden för beslut 2020-12-10.

Markanvisning

Bäv Ekonomisk Förening

Bolaget förslag innehåller nybyggnation av 80 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus inom bolagets tomträttsfastighet Bävertassen 1 och inom del av stadens intilliggande fastighet Älvsjö 1:1. I planarbetet ska bebyggelsen anpassa och ta hänsyn till Ellevios befintliga nästation på den intilliggande fastigheten Bävertassen 5. Förslaget innebär att en mindre industribyggnad rivs och ersätts med ett bostadshus som stärker stadsrummet med ett aktivt gränssnitt mot Bjursätragatan. Bostadsentréer mot gatan föreslås för att bidra till den ökade tryggheten. Projektet kommer även utreda förutsättningarna att tillskapa lokaler i bottenvåningen.

Bolaget har som avsikt att uppföra bostadsrätter. Marken för bostäderna föreslås säljas till ett pris om 6900 kronor per kvm ljus BTA.

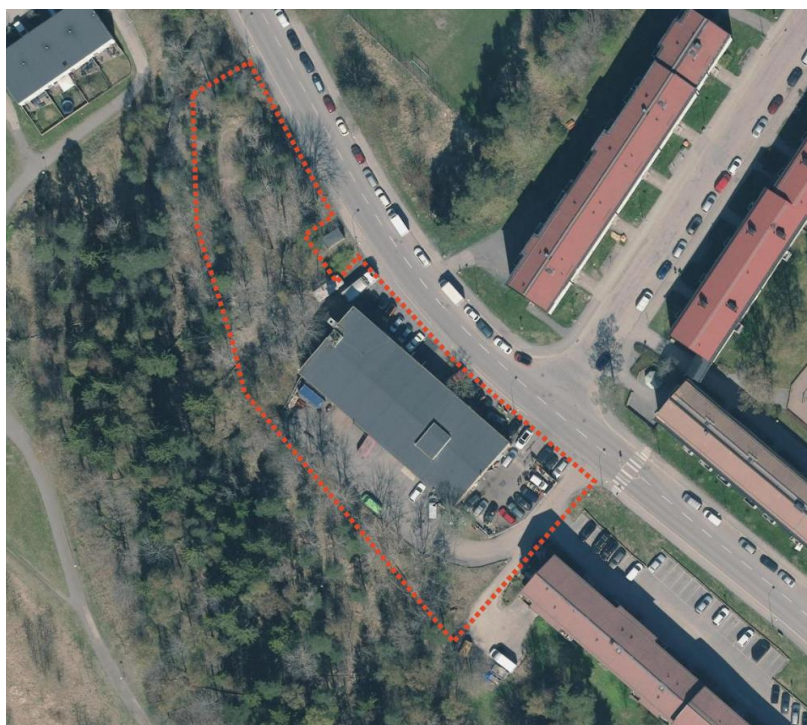


Bild 4: Markanvisningens omfattning markerat i rött på ortofoto

SISAB

SISABs förslag innebär att den nuvarande förskolan rivs och en ny förskola med 6 avdelningar uppförs samtidigt som SISABs tomträttsfastighet Vallfickan 4 utökas med cirka 1000 kvm. Befintlig förskolebyggnad inom Vallflickan 4 är idag i uttjänt skick.



Bild 5: Markanvisningens omfattning markerat i rött på ortofoto.

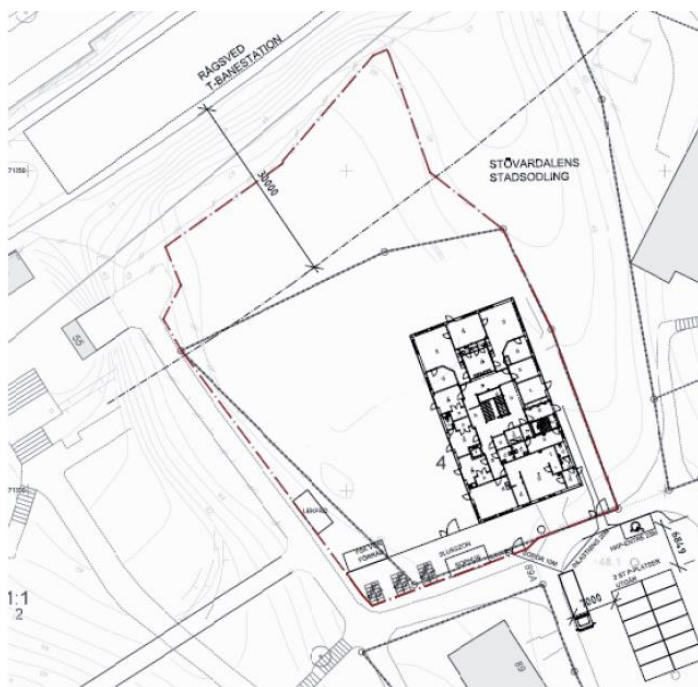


Bild 6: En tidig preliminär skiss på ny förskola

Skissen i förslaget (bild 6) visar i stora drag projektets tilltänkta utformning.

Exploateringarnas innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Planeringen av den nya bebyggelsen inom projektet ska ha särskilt fokus på socialt värdeskapande i enlighet med Fokus Hagsätra Rågsveds intention. Bolag som vill bygga bostäder inom Fokus Hagsätra Rågsved förbinder sig genom markanvisningsavtalet att bidra i arbetet för ökad social hållbarhet i stadsdelarna. Det sker till exempel genom att bolag förbinder sig att arbeta för att uppfylla effektmål som sätts i enlighet med stadens nya modell för att arbeta med socialt värdeskapande, SVA-modellen, och de övergripande målen för Fokus Hagsätra Rågsved. Effektmålen ska under planprocessen konkretiseras av bolagen till projektmål som senare kommer att biläggas vid överenskommelse om exploatering.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bäv Ekonomisk Förening och SISAB enligt detta utlåtande.

Kvartersmarken för förskola ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutat.

Expertrådet kommer att behandla ärendet gällande bostäder 2020-12-10 (dnr E2020-03442).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i den kommande planprocessen för etapp Bjursätragatan.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för etapp Bjursätragatan har presenterats i inriktningsbeslut dnr: E2020-04296 som antogs i exploateringsnämnden 2020-11-12. Markanvisningarna omfattas av detta beslut. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Försäljningsinkomster för bostäder i detta ärende beräknas till 15 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-12-10.

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 2020
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 2 300 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (Öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (Öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (Öp)

Lokaler

Stockholm har som mål att erbjuda en bra skola för alla. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning har uttryckt ett behov av något fler förskoleplatser i området. Att befintlig förskola på fyra avdelningar ersätts med en ny förskola med sex avdelningar inom etapp Bjursätragatan kommer att förbättra den offentliga servicen i Rågsved.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare är lämningar från tidigare verksamheter på Bävertassen 1. Eftersom marken är upplåten med tomträtt har tomträtthavaren ansvar för eventuella markföroreningar och ledningsomläggningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen inom ramen för planeringen för hela etappen Bjursätragatan.

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.

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

Inom ramen för områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved säkerställs att behovet av skolor samt förskolor tillgodoses mot bakgrunden att 3000 nya bostäder planeras inom stadsdelarna. Analyser av offentliga rum visar på goda möjligheter att inom ramen för etapp Bjursätragatan investera i närliggande park- och naturmarker samt utveckla lekplatser i området.

Byggandet av en ny förskola med fler avdelningar bidrar till att tillgodose det utökade behovet av förskoleplatser i området.

Arbetet med integrerad barnkonsekvensanalys kommer att genomföras inom ramen för planarbetet enligt de sociala hållbarhetskrav som bolag inom Fokus Hagsätra Rågsved godkänner i samband med markanvisning.

Jämställdhet

En jämställdhetsanalys för etapp Bjursätragatan är sedan tidigare redovisad i inriktningsbeslutet och kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet. Fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

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 och ska följa det konstprogram som är framtaget för Fokus Hagsätra Rågsved av Stockholm Konst.

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 bolagen sina byggstarter till år 2024-2025 och första inflyttning bedöms ske år 2027.

Nästa beslutstillfälle är start-PM i stadsbyggnadsnämnden som infaller 2020-12-10.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna som markanvisats ska exploateringsnämnden fatta genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 4:e kvartalet 2023. Möjligen delas etappen upp i flera genomförandebeslut.

Risker och osäkerheter

Övergripande risker för etapp Bjursätragatan har redovisats i inriktningsbeslutet. Dessa är främst kopplade till olika utmaningar kopplade till stora detaljplaner med flera olika aktörer. Det finns samtidigt stora samordningsvinster i att driva en större detaljplan och möjligheten finns även att i ett senare skede bryta upp planarbetet i flera detaljplaner om nödvändigt.

Kommunikation

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

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 kvalitativa förskoleplatser i Rågsved, samtidigt som ytterligare bostäder tillkommer i linje med Fokus Hagsätra Rågsved mål om att stärka de sociala värdena i stadsdelarna.

Kontoret ser positivt på att de befintliga tomträttshavarna vill vara med och utveckla Bjursätragatan och bidra till att stärka södra Rågsved som ett tryggt och levande område.

Slut