

**Handläggare**  
Denise Silveti Bustillos  
08-508 264 34

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-12-12

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Vallhunden 7 och Mjölkboden 4 i Rågsved till SIG Invest AB, Vallhunden Fastighets AB och Fastigheten Stockholm Mjölkboden 4 AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Vallhunden 7 och Mjölkboden 4 till SIG Invest AB, Vallhunden Fastighets AB och Fastigheten Stockholm Mjölkboden 4 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt kontorets förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar ny detaljplan för området.

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  
stockholm.se

Britta 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.

Området för markanvisningen ligger inom Fokus Hagsätra Rågsveds andra etapp och omfattar befintliga fastigheterna Vallhunden 7 och Mjölkboden 4.

Fastigheterna ligger längst Bjursätragatan och är upplåtna med tomträtt till Vallhunden Fastighets AB respektive Fastigheten Stockholm Mjölkboden 4 AB. Moderbolaget för dessa bolag är Invest AB. Nedan kallas dessa bolag gemensamt för Bolaget.

Inom fastigheten Vallhunden 7 finns två flerbostadshus med hyresrätt och fastigheten Mjölkboden 4 utgörs av en markparkeringsyta.

Kontoret föreslår att Bolaget erhåller en markanvisning för cirka 50-80 lägenheter inom fastigheterna Mjölkboden 4 och Vallhunden 7.

## 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. Utifrån utredningarna gjordes en första strukturskiss som visar på möjliga placeringar för bebyggelse och området delades in i fem geografiska etapper.

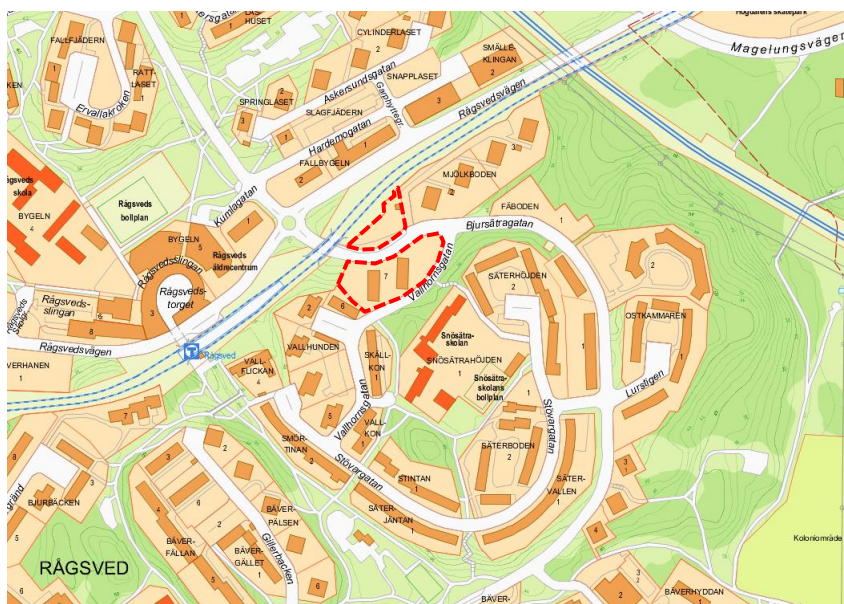
SIG Invest AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50-80 lägenheter i stadsdelen Rågsved. Bolaget är moderbolag till de båda bolag som är tomträttshavare för fastigheterna som berörs av markanvisningen.

Aktuellt ärende utgör Bolagets första markanvisning inom Stockholms stad.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten Vallhunden 7 är avsedd för bostadsändamål och Mjölkboden 4

för parkeringsändamål. Befintliga hyresbostäder Vallhunden 7 är uppförda 2009.

Södra Rågsved byggdes ut under senare halvan av 50-talet och har kompletterats under 1980-talet och 2000-talet. Cirka 80% av bebyggelsen är hyresrätter, varav ca 64% är i allmännyttans bestånd. Det finns inga småhus. Lägenheterna har en stor andel tvåor och treor. Det finns få smålägenheter och färre stora lägenheter (fem rum och större) än i staden i stort.



*Markanvisningens ungefärliga utbredning markerad med röd streckad avgränsningslinje.*

### 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.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 50-80 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Markanvisningen är den första inom det som ska bli Fokus Hagsätra Rågsveds andra etapp. Markanvisningar för resterande delar av etappen planeras till 2020.

Förslaget markanvisningsområde kan ingå såväl i etapp Rågsvedsvägen som i etapp Bjursätragatan. Ordningen på etapperna beror på hur förberedelserna för övriga markanvisningar som ska ingå i etapperna går. Aktuell markanvisning ska ingå i den etapp som ligger tidsmässigt först.



*Skisserna i förslaget. de skrafferade huskropparna, visar i stora drag projektets utformning.*

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att studeras vidare och 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 Bolaget 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 Bolaget till projektmål som senare kommer att biläggas vid överenskommelse om exploatering.

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

Bolaget har uttryckt önskemål om att under detaljplaneprocessen ges möjlighet att förhandla med staden om att uppföra bostadsrätter och kommersiella lokaler istället för hyresrätter inom det markanvisade området. Kontoret ställer sig positiv till detta. Förändringen av markanvisningen tas i så fall till exploateringsnämnden för beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Aktuellt markanvisningsområde ska ingå i kommande etapp för Fokus Hagsätra Rågsved. När arbetet med etappen kommit längre kommer konsekvenserna för stadens ekonomi att belysas och ett underlag till inriktningsbeslut att tas fram.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå med anledning av den föreslagna byggnationen i aktuell markanvisning eftersom att 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, inklusive ledningsomläggning samt står risken för förgävesprojektering. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

### Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 80-100 lägenheter i hyresrätt. Markanvisningen bidrar till att uppfylla flera av stadens mål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2019
- markanvisa minst 5 000 hyresrätter
- 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
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

### Miljö

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

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Marken är kvartersmark, varför det inte är aktuellt med grönkompensation.

### 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. Marken som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas under detaljplaneprocessen.

## 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 Rågsvedsvägen investera i närliggande park- och naturmarker samt utveckla lekplatser i området.

## 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.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Enskede-Årsta-Vantör är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 9 % kvinnor och 6 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 26 % kvinnor och 19 % män.

Inom ramen för arbetet med socialt värdeskapande stadsutveckling (SVA) och uppstart av Fokus Hagsätra Rågsveds andra etapp kommer trygghetsfrämjande åtgärder att utredas för att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar. Jämställdhetsperspektivet ligger till grund för det fortsatta arbetet enligt stadens SVA-modell.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Ett konstprogram ska tas fram för hela konstprojekt Fokus Hagsätra Rågsved där inriktningen på konsten och placering ska föreslås. Sammanlagt ska projekten i Hagsätra och Rågsved avsätta 1% av investeringsutgifterna till konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Nästa beslutstillfälle infaller vid kvartal tre 2020, då Exploateringsnämnden ska fatta inriktningsbeslut och beslut om övriga markanvisningar i etappen.

### Risker och osäkerheter

Det finns ett antal risker och osäkerheter kopplade till tidplan och genomförbarhet i projektet. De kommer belysas längre fram i processen.

Följande aspekter kan påverka projektets utformning:

- Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och eventuellt lösas med garage.
- Det finns många ledningar inom befintliga tomträtter som begränsar exploateringens utformning och placering.
- Mjölkboden 4 ligger intill tunnelbanespåret. Buller från tunnelbana och vägtrafik, samt behov av bullerdämpande åtgärder, måste utredas vidare.
- Risk på grund av närhet till tunnelbanan måste utredas vidare.

### 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 inom aktuellt projekt samtidigt som behovet ska ses över inom den översiktliga planeringen av Fokus Hagsätra Rågsveds andra etapp och inför kommande markanvisningar.

### Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att det föreslagna området har potential att utgöra en del av ett attraktivt bostadsområde. Vidare ger det ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten längs Bjursätragatan.

Projektet bidrar också till möjligheten att skapa en bättre koppling mellan parkstråket Rågdalens norra och södra del.



Projektet kan därmed skapa förutsättningar för att öka kvalitetera i Rågdaalen och möjliggöra att parkstråket utvecklas till en stadsdelspark.

## Slut

## Bilagor

1. Ortofoto