

Handläggare
Elana Omer
08-508 876 19

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Hagsätra till ByggVesta AB och AB Stockholmshem.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till ByggVesta AB och AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar ny detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 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

ByggVesta AB och AB Stockholmshem, nedan kallat ByggVesta respektive Stockholmshem har önskat en gemensam markanvisning för att uppföra 120-150 lägenheter med hyresrätt enligt ett koncept för att effektivisera process och byggnation och på så sätt möjliggöra en rimlig boendekostnad. Marken avses

upplåtas med tomträtt. Markanvisningen ligger inom ramen för Fokus Hagsätra Rågsved.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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 sammanställdes en tidig strukturskiss som visar på möjliga placeringar för bebyggelse och området delades in i fem geografiska etapper, se [Bilaga 1](#).

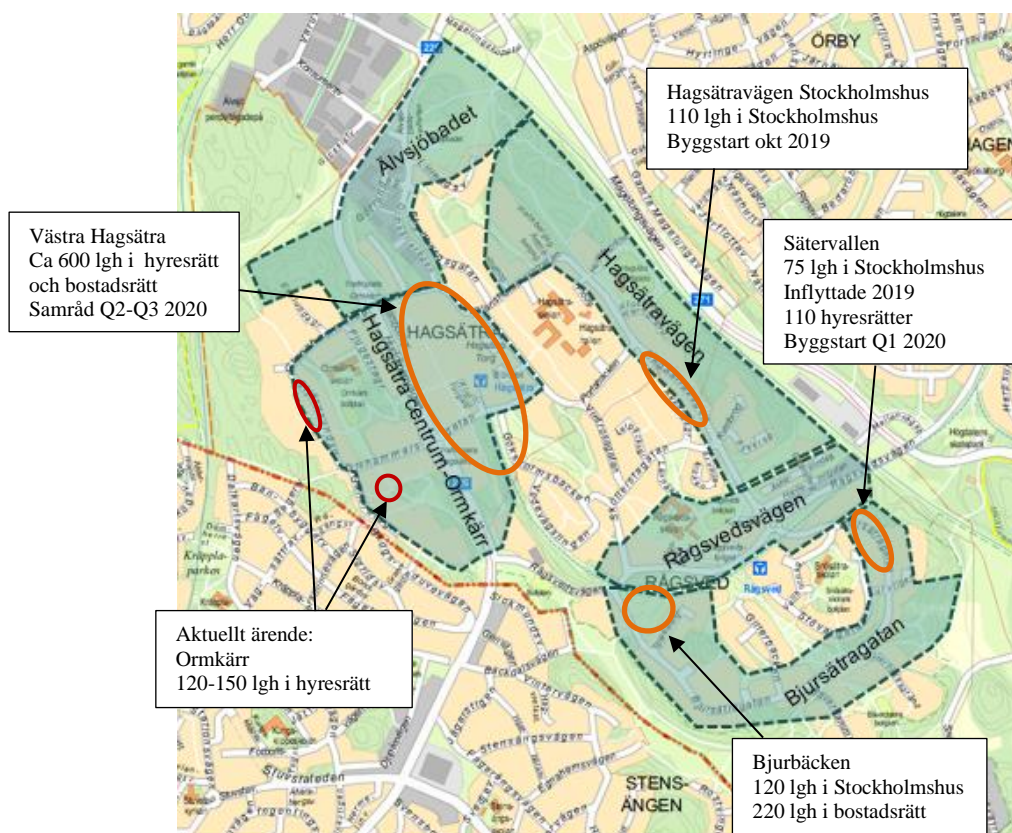


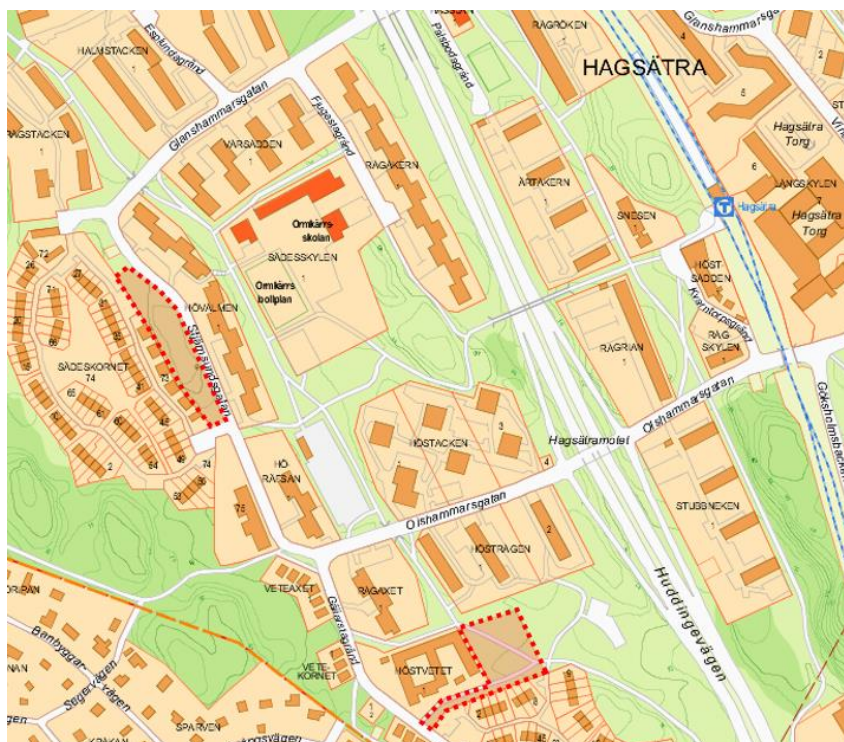
Illustration av etappindelningen för Fokus Hagsätra Rågsved. För större delen av etapp 1 Hagsätra centrum – Ormkärr pågår detaljplanearbete. Start-PM för nästa etapp förväntas under 2020.

Markanvisningen omfattar två placeringar inom del av fastigheten Älvsjö 1:1, vid Stjärnsundsgatan respektive Gällerstagrand i Hagsätra, Ormkärr. Platserna ingår i Fokus Hagsätra Rågsveds första etapp och är de sista inom etappen.

ByggVesta och Stockholmshem har gemensamt inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 150 lägenheter i stadsdelen Hagsätra, Ormkärr. Bolagen ska tillsammans pröva ett koncept för effektivisering av projekterings- och byggprocessen i syfte att möjliggöra lägre boendekostnader.

ByggVesta har sedan 2016 och framåt fått 4 markanvisningar om totalt 771 lägenheter varav 430 i bostadsrätt och 341 i hyresrätt. ByggVesta har vidare deltagit i jämförelseförfarande inom projekt Västra Hagsätra, som också ingår i Fokusområdets första etapp. I jämförelseförfarandet valdes ByggVesta ut som en av finalisterna och inkom med ett genomtänkt förslag.

Stockholmshem har sedan 2016 och framåt fått 18 markanvisningar om totalt 1724 lägenheter i hyresrätt.



Markanvisningsområdenas 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 ca 120-150 lägenheter i flerbostadshus. Bolagen föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. ByggVesta ska tillsammans med Stockholmshem pröva ett koncept för att effektivisera process och byggnation i syfte att uppnå minskade boendekostnader. Kontoret föreslår att bolagen får en direktanvisning inom de utpekade platserna.

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. Vidare biläggs krav på att aktörerna ska arbeta för att uppfylla de effektmål som satts för aktuellt projekt i enlighet med stadens nya modell för socialt värdeskapande 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.

Effektmålen som ByggVesta tillsammans med Stockholmshem förbinder sig att arbeta för är:

1. Skapa ett aktivt gatusnitt och ett mervärde i gaturummet genom den tillkommande bebyggelsen längst Stjärnsundsgatan.
2. Anpassa bebyggelsen vid Gällerstagrand till det befintliga parkstråket och tillskapa ett mervärde på platsen.
3. Tillskapa gemensamhetslokaler med social funktion.
4. Tillskapa prisrimliga hyresrätter som erbjuder värden som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet.
5. Skapa målpunkter för boende i ett större omland.
6. Arbeta med tydlig kommunikation till närboende och medborgare.

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



Tidig skiss från markanvisningsansökan för Stjärnsundsgatan.



Tidig skiss från markanvisningsansökan för Gällerstagränd.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom 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. 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

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2019
- markanvisa minst 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer

- markanvisa 400 bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader
- 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)

Den aktuella exploateringen avser ca 120-150 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att Ormkärr idag domineras av bostadsrätter, trots att Hagsätra i övrigt domineras av hyresrätter.

Arbetsplatser och lokaler

Lokaler i föreslagen bebyggelse ska studeras vidare under planprocessen. Bolaget ska enligt projektets effektmål tillskapa gemensamhetslokaler med social funktion.

Strax söder om markanvisningsområdet vid Stjärnsundsgatan, inom fastigheten Sädeskornet 75, ligger en förskola. Stadsdelsförvaltningen utreder behov och möjlighet att utöka förskolan med både fler avdelningar och större tomt. En eventuell markanvisning för detta kan därför bli aktuellt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bland annat dagvattenhantering samt säkerställande av det rekreativa och ekologiska samband som idag finns på den utpekade platsen vid Gällerstagränd.

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 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.

Påverkan på barn

Projektet bedöms i placeringen vid Stjärnsundsgatan påverka barn positivt då bebyggelsen kan skapa mer trygghet och ett tydligare gaturum på platsen. I placeringen vid Gällerstagränd bedöms projektet kunna ge en negativ inverkan på barn då bebyggelsen är tänkt i en miljö som idag är naturmark. Därför behöver rekreativ kompensation utredas under planprocessen. En integrerad barnkonsekvensanalys samt en social konsekvensanalys ska tas fram som underlag för det fortsatta arbetet.

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.

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 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

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

I Ormkärr är Stjärnsundsgatan den enda busstrafikerade gatan. Det är därför viktigt att studera busstrafikens framkomlighet i samband med byggnation i området. Den utpekade tomten längst Stjärnsundsgatan är smal och det är en utmaning att hitta en utformning som fungerar samt att hitta tekniska lösningar för att genomföra byggnationen.

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 trivselen och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut

Bilagor

1. Strukturskiss Fokus Hagsätra Rågsved
2. Ortofoto