

**Handläggare**  
Elana Omer  
08-508 876 19

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-04-23

**Markanvisning för bostäder på  
fastigheten Hagsätra 1:2 samt inom del av  
fastigheten Älvsjö 1:1 i Hagsätra till  
Sveafastigheter Bostad AB samt för  
bostäder på fastigheten Fjäderlåset 1 till  
Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano  
Bostad Stockholm AB**

**Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder på fastigheten Hagsätra 1:2 samt inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Sveafastigheter Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Fjäderlåset 1 till Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad 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 08-508 876 19  
Växel 08-508 276 00  
elana.omer@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Britta Eliasson  
Enhetschef

## Sammanfattning

Kontoret föreslår en markanvisning till Sveafastigheter Bostad AB, nedan kallat Sveafastigheter, för cirka 70 bostäder med bostadsrätt. Aktuellt område markanvisades 2019-03-07 till PEAB Bostad AB, nedan kallat PEAB, också för cirka 70 bostadsrätter. 2020-03-11 valde PEAB att återlämna markanvisningen.

Exploateringskontoret föreslår nu att Sveafastigheter får en direktanvisning för bostäder på platsen. Sveafastigheter har en annan markanvisning inom samma pågående detaljplanarbete. Genom att välja dem minskas förseningar i projektet till följd av partsbyte. Sveafastigheter ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7000 kr per ljus BTA.

Kontoret föreslår vidare en markanvisning till Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Stockholm AB, nedan gemensamt kallade Ikano, för ca 40 bostäder med hyresrätt inom Ikanos befintliga tomträttsfastighet Fjäderlåset 1.

Båda markanvisningarna ingår i inriktningsbeslut och detaljplan för projekt Västra Hagsätra som är del av den övergripande områdesplaneringen för Fokus Hagsätra Rågsved.

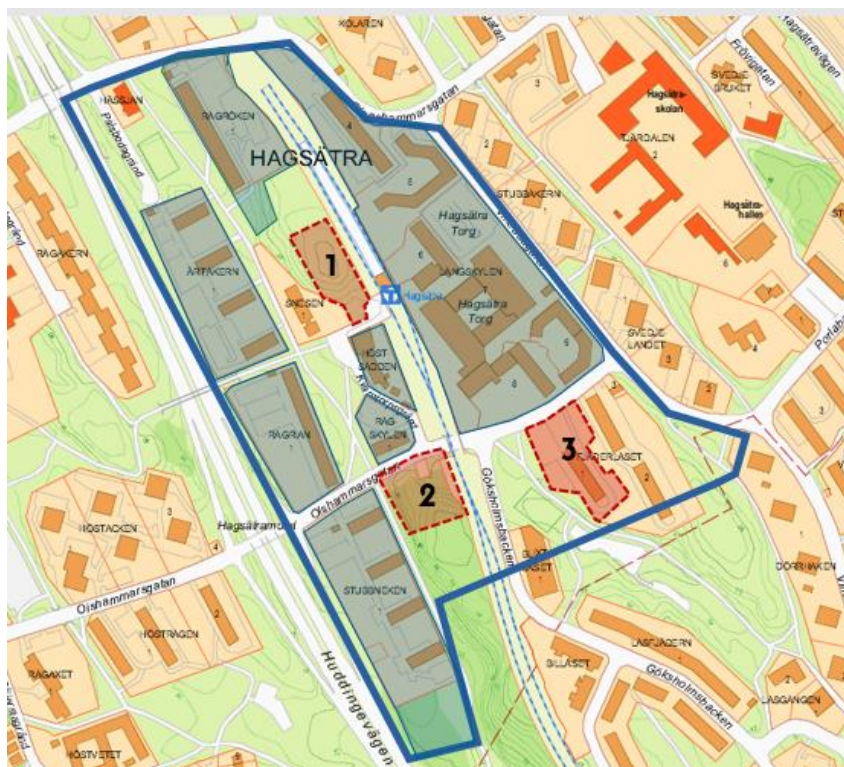
## Bakgrund till markanvisningen

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. Markanvisningarna enligt detta tjänsteutlåtande ingår i denna detaljplan och den första etappen av områdesplaneringen i Fokus Hagsätra Rågsved.

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

Platsen markanvisades 2019-03-07 till PEAB Bostad AB, nedan kallat PEAB, för cirka 70 bostadsrätter. 2020-03-11 valde PEAB att återlämna markanvisningen. Markanvisningsområdet är del av en pågående detaljplanprocess. Genom att markanvisa till ett bolag som redan har en annan markanvisning inom samma detaljplan minimeras förseningar på grund av partsbytet. Sveafastigheter har varit en aktiv och ambitiös part under planprocessen och exploateringskontoret föreslår därför att Sveafastigheter får en direktanvisning på aktuell tomt för cirka 70 lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt.



*Blå heldragen linje markerar ungefärligt utbredning för projektet Västra Hagsätra. Blåmarkerade ytor visar befintliga markanvisningar till Ikano. Markanvisningarna ligger antingen inom eller i direkt anslutning till Ikanos befintliga tomträtter.*  
*Figur 1: Sveafastigheters befintliga markanvisningsområde*  
*Figur 2: Förslag på ny markanvisning till Sveafastigheter*  
*Figur 3: Förslag på ny markanvisning till Ikano*

Markanvisningen till Ikano omfattar fastigheten Fjäderlåset 1 som idag upplåts med tomträtt till Ikano. Under detaljplanprocessen för Västra Hagsätra har platsen pekats ut som lämplig för bostadsbebyggelse, bland annat därför att bebyggelsen kan stärka entrén till stadsdelsparken Hagdalen. Det

nya bostadshuset förslås till största del placeras på Ikanos befintliga markparkering. Kontoret föreslår därför att Ikano får en markanvisning inom fastigheten Fjäderlåset 1 för cirka 40 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt.

### 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. Detaljplanen omfattar cirka 500-600 lägenheter, Hagsätra centrum, kyrka samt förskola. Aktuell markanvisning ingår i denna detaljplan.
- 2018-11-15 Beslut om markanvisning i exploateringsnämnden till Sveafastigheter inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 med direktanvisning efter jämförelseförfarande.
- 2019-03-07 Beslut om markanvisning i exploateringsnämnden till PEAB Bostad AB inom aktuellt markområde. PEAB har 2020-03-11 valt att återlämna markanvisningen.

## Markanvisningar

Markanvisningen till Sveafastigheter omfattar nybyggnation av cirka 70 lägenheter i flerbostadshus. Sveafastigheter föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Sveafastigheter kan i ett första skede upplåta bostäderna med hyresrätt under förutsättningen marken friköps vid tillträde. För markanvisningen till Sveafastigheter gäller samma krav och förutsättningar som gällde för PEAB.

Markanvisningen till Ikano omfattar nybyggnation av cirka 40 lägenheter i flerbostadshus. Ikano föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt men har option att omförhandla för att efter fastighetsbildning förvärva marken av Staden och uppföra bostadsrätter och/eller kommersiella lokaler.

Markanvisningarna ingår i Fokus Hagsätra Rågsved och Sveafastigheter samt Ikano 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. Vidare biläggs sedan hösten 2019 krav på att aktörerna ska arbeta för att uppfylla de effektmål som satts för aktuellt projekt i enlighet med stadens nya SVA-modell och de övergripande målen för Fokus Hagsätra Rågsved.

Effektmålen som Sveafastigheter samt Ikano förbinder sig att arbeta för är:

1. Nya bostäder erbjuder värden som saknas i det befintliga beståndet
2. Hagsätra erbjuder kvalitativa offentliga rum
3. Hagsätra centrum utgör en samlande och levande mötesplats med god orienterbarhet och tydliga kopplingar till omgivningen
4. Hagsätra erbjuder aktiviteter och målpunkter för olika åldrar och målgrupper
5. Hagsätra präglas av tydliga kopplingar och entréer
6. Projektet ökar engagemanget bland boende och verksamma för utvecklingen av Hagsätra

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2022-04-23.

Staden ska till Sveafastigheter med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder och eventuella kommersiella lokaler (butiker eller liknande). Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Staden och Sveafastigheter 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. Markpriset är desamma som vid markanvisningen till PEAB och motsvarar en köpeskillning om cirka 54,5 mnkr. Expertrådet har behandlat ärendet 2019-02-07 (dnr E2019-00252).

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Måluppfyllelsen beskrevs i inriktningsbeslut för projekt Västra Hagsätra samt i den ursprungliga markanvisningen till PEAB.

## **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.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2024.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden och kommunfullmäktige fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske i slutet på 2021.

### **Risker och osäkerheter**

Markanvisningarna 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 den pågående detaljplanen för Västra Hagsätra i flera planer.

På platsen som föreslås för markanvisning till Sveafastigheter finns idag en elnätsstation som behöver flyttas. Det innebär att en ny lämplig placering måste lokaliseras och detta kan eventuellt påverka tidplan och genomförande.

### **Kommunikation**

Kontoret har arbetat fram utbyggnadsförslaget i samverkan med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och miljöförvaltningen inom Fokus Hagsätra Rågsveds projektgrupp. 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 balansera bostadsbeståndet i stadsdelen. Kontoret ser också positivt på att en direktanvisning till Sveafastigheter som redan har ett projekt inom samma detaljplan, vilket minimerar förseningar på grund av partsbytet i detaljplan Västra Hagsätra.

### **Slut**