

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

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-05-27

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Kolryssen 1, Kolbotten 1 samt del av Älvsjö 1:1 i Hagsätra till Ikano Bostadsutveckling AB och Ikano Bostad Hagsätra AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Kolryssen 1, Kolbotten 1 och Älvsjö 1:1 till Ikano Bostadsutveckling AB och Ikano Bostad Hagsätra AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

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**

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.

Kontoret föreslår en markanvisning till Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Hagsätra AB, nedan gemensamt kallade Bolaget, för cirka 85-100 bostäder med hyresrätt inom Bolagets befintliga tomträttsfastigheter Kolbotten 1 och Kolryssen 1 samt angränsande del av fastigheten Älvsjö 1:1.

Området för markanvisningen ligger inom Fokus Hagsätra Rågsveds tredje etapp. Markanvisningen avses ingå i kommande inriktningsbeslut och detaljplan för etappen.

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

Kontoret bedömer att exploatering inom markanvisat område ger 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.

## **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 minst 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. Under 2021 påbörjas den tredje etappen Hagsättravägen.

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 85-100 lägenheter i stadsdelen Hagsätra. Bolagets ansökan gäller bebyggelse inom Bolagets befintliga tomträttsfastigheter Kolbotten 1 (plats 1) och Kolryssen 1 samt angränsande del av fastigheten Älvsjö 1:1 (plats 2).

Bolaget har under de sedan 2017 fått fem markanvisningar om totalt 865 lägenheter. Tre av markanvisningarna, omfattande cirka 560 lägenheter ingår i projekt Västra Hagsätra. Efter utredningar har det visat sig att delar av markanvisat område

inom projektet inte var genomförbara och att delar av projektområdet hör samman med kommande etapp och därför senareläggs. Totalt beräknas 250-300 lägenheter av markanvisningen att genomföras inom projektet.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för park-, handels och angöringsändamål. Markanvisningsområdena ligger i anslutning till Bolagets befintliga hyresrättsfastigheter uppförda i samband med att stadsdelen bebyggdes i slutet på 1950-talet. Invid ena markanvisningsområdet uppfördes två punkthus med lägenheter i bostadsrätt under mitten av 2010-talet.

Inom Fokus Hagsätra Rågsved har omkring 65 byggaktörer visat intresse. Cirka 15 generella markanvisningsförfrågningar har inkommit. Inom Kolryssen 1 har bara Bolaget sökt markanvisning

Inom den aktuella delen av Älvsjö 1:1 har Bolaget sökt markanvisning. Under våren 2021 har även Svenskahem i Bromma AB och Besqab sökt markanvisning på platsen. Kontoret bedömer att angöring bäst löses via Bolagets tomträtt. Angöring på annat sätt ger stora ingrepp i naturmarken och rekreationsområdet. Därför föreslår kontoret Bolaget för markanvisning på platsen.



*Markanvisningarnas ungefärliga utbredningsområden markerade med röda avgränsningslinjer.*

### 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 85-100 lägenheter i flerbostadshus. Under planprocessen ska kommersiella lokaler i bottenvåning inom fastigheten Kolryssen 1 utredas.

Bolaget 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.

Markanvisningen är den första inom Fokus Hagsätra Rågsveds tredje etapp. Markanvisningar samt inriktningsbeslut för resterande delar av etappen planeras till slutet av 2021.

Markanvisningarna 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 kommande effektmål för etapp Hagsätravägen enligt stadens modell för socialt värdeskapande analys.



*Markanvisningarnas ungefärliga utbredningsområden markerade med gula streckade linjer.*

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker 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.

### **Planbeställning**

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

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Aktuellt markanvisningsområdet 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. Detta planeras till slutet av 2021 i samband med beslut om övriga markanvisningar i etappen.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå med anledning av den föreslagna byggnationen i aktuella markanvisningar 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 samt står risken för förgävesprojektering. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

### **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 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter

- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 4 000 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 vid planering av bebyggelsen är projektets påverkan på stads- och landskapsbild och ekologiska värden. Vidare ligger del av markanvisningen i anslutning till kulturhistoriskt värdefulla miljöer och ett fornlämningsområde. Kontorets bedömer i tidigt skede att platserna kan exploateras men att hänsyn till dessa faktorer behöver tas vid bebyggelsens utformning och placering. Eventuella mark- och grundvattenföroreningar inom området utreds i kommande process.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreativa värden eller övergripande grön- och blåstruktur i nämnvärd grad.

Områdets geologiska och hydrologiska förutsättningar påverkar inte projektet i nämnvärd grad och rening av dagvatten enligt åtgärdsnivån är möjlig. Riskerna för översvämning vid skyfall och på grund av höga vattennivåer bedöms inte påverka projektet.

Projektet ligger inte i ett område där trafikbuller eller luftkvalitetsnormer riskerar att överskridas. Rekommenderade skyddsavstånd för transporter av farligt gods, luftburna luftledningar och miljöfarliga verksamheter kan säkerställas.

## 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 detaljplane-processen.

## Påverkan på barn

Inom ramen för områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved säkerställs att behovet av skolor samt förskolor tillgodoses mot bakgrunden att minst 3000 nya bostäder planeras inom stadsdelarna.

I planeringen av etapp Hagsätravägen kommer utveckling av Hagsätra IP, ny skola samt gång- och cykelkoppling till Örby att utredas.

## Jämställdhet

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 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 2026 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Nästa beslutstillfälle infaller vid inriktningsbeslut och markanvisning av resterande delar av etappen, preliminärt fjärde kvartalet 2021. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 2024.

### **Risker och osäkerheter**

Markanvisningen är del av en kommande 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 detaljplanen i mindre delar.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen och trafikkontoret.

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. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret bedömer att det föreslagna området har potential att utgöra en del av ett attraktivt bostadsområde.

Bebyggelse på Kolryssen 1 ligger längst Glanshammarsgatan och har goda förutsättningar att stärka gaturummet och kopplingen till Hagsätra IP. Hänsyn behöver tas till landskapsrummet vid utformning av tillkommande bebyggelse.

En del av den mark som anvisas är idag naturmark. Där behöver bebyggelsens placering och utformning planeras särskilt noga. Parkering och angöring inom båda delarna av markanvisningen måste studeras under planprocessen.

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

**Slut**