

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

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-12-16

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved till AB Stockholmshem**

### **Förslag till beslut**

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

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Britta Eliasson  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 876 19  
Växel 08-508 276 00  
elana.svanstrom@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

## 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 AB Stockholmshem, nedan kallade Bolaget, för cirka 120 bostäder med hyresrätt inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i anslutning till Bolagets befintliga fastigheter Fallbrickan, Fallfjädern och Rattlåset.

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

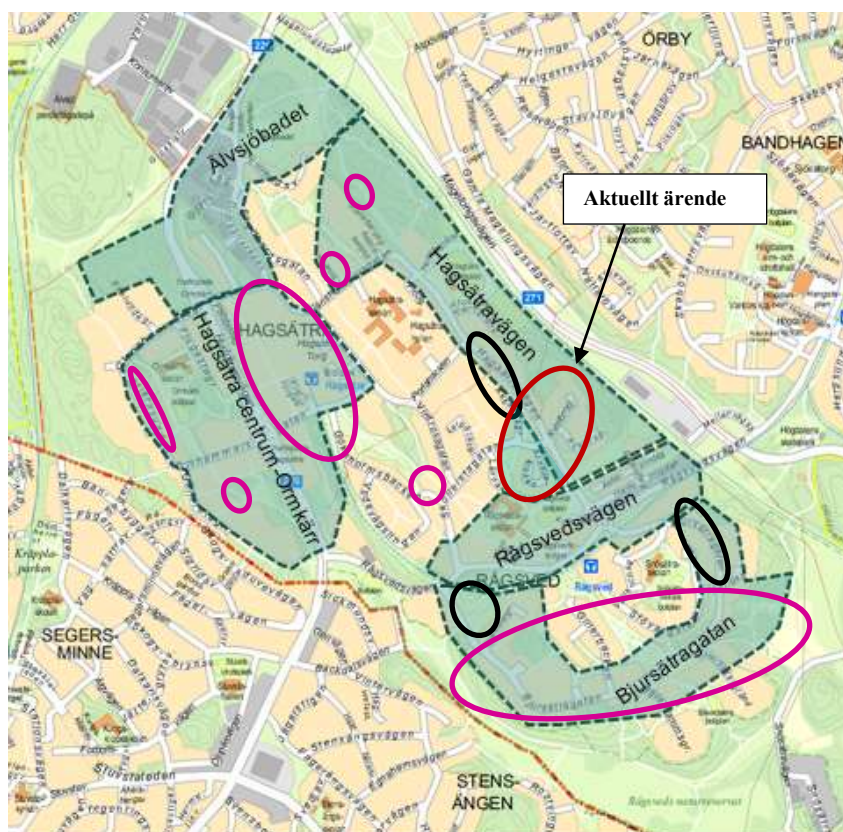
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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. För de första två etapperna, Hagsätra centrum – Ormkärr samt Bjursätragatan pågår detaljplanearbete. Under 2021 har arbetet med den tredje etappen, Hagsätravägen, påbörjats.

Status	Projekt	Omfattning	Inflyttat
Inflyttat/Under byggnation	Sätervallen	190 bostäder	85 lgh 2019 övr. 2022
Avslutas/inflyttat	Hagsätravägen Stockholmshus	110 bostäder	2020
Ledningsflytt 2021-2022	Bjurbäcken	330 bostäder	2023
Detaljplanearbete pågår. Antagande KF 2022	Västra Hagsätra	570 bostäder	2026
Detaljplanearbete. Samråd 2022	Ettapp Bjursätragatan	450 bostäder	2026-2027
Markanvisning dec 2019	Låsgången	60 bostäder	2025
Detaljplanearbete. Samråd 2022	Ormkärr	100 bostäder	2026
Inriktningsbeslut, markanvisningar och start-PM dec 2021	Ettapp Hagsätravägen	550 bostäder samt F-9 Skola	2027



*Illustration av etappindelningen för Fokus Hagsätra Rågsved. Arbete med ettapp Hagsätra centrum-Ormkärr och ettapp Bjursätragatan pågår. Tre Stockholmshusprojekt har antagna detaljplaner. Två av dessa är färdigställda och inflyttade. Nu förbereds för planarbete och inriktningsbeslut för ettapp Hagsätravägen. Projekt i detaljplaneskede markerade med rosa, projekt med antagna detaljplaner markerade med svart.*

Bolaget har ett stort bestånd av hyresrätter bestående av cirka 1000 lägenheter i området och önskar att komplettera det med ny bebyggelse på egen och stadens mark. Bolaget har därför inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 120 lägenheter i stadsdelen Rågsved. Bolagets ansökan gäller bebyggelse inom delar av fastigheten Älvsjö 1:1 som angränsar till Bolagets befintliga fastigheter Fallbrickan, Falljädern och Rattlåset. Bolaget har även inkommit med en planansökan för ny bostadsbebyggelse till stadsbyggnadskontoret inom sina fastigheter.

Kontoret bedömer att ny bebyggelse på stadens mark och ny bebyggelse inom Bolagets egen mark bäst kan planeras och genomföras gemensamt. Vidare bedömer kontoret att angöring till utpekade områden för markanvisning i anslutning till fastigheten Fallbrickan bäst löses via Bolagets fastighet. Angöring på annat sätt ger stora ingrepp i naturmarken och rekreationsområdet. Därför föreslår kontoret direktanvisning till Bolaget. Bolaget har sedan 2018 fått 12 markanvisningar omfattande cirka 1400 bostäder.



*Markanvisningarnas ungefärliga utbredningsområden markerade med röda avgränsningslinjer.*

För del av området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för gata och natur. För övrig del av

markanvisningsområdet saknas detaljplan. Enligt 2020 års statistik för Rågsved är cirka 78 procent av bostäderna upplåtna med hyresrätt. Allmännyttan har cirka 50 procent av det totala bostadsbeståndet i stadsdelen. I Hagsätra har allmännyttan inget bestånd.

### 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.
- 2021-05-27 Markanvisning till Ikano Bostadsutveckling AB och Ikano Bostad Hagsätra AB i exploateringsnämnden för 85-100 lägenheter. Markanvisningen är del av etapp Hagsätravägen och planeras att ingå i samma inriktningsbeslut som aktuell markanvisning.

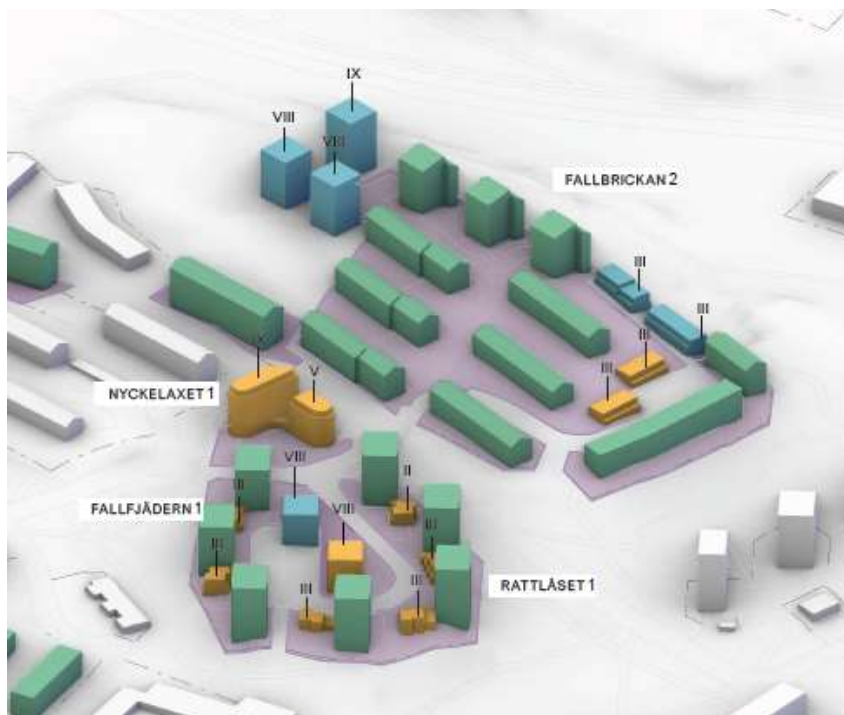
Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

### Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 120 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



*Ytor som föreslås för markanvisning är markerade med gult.*



*Byggnader i grönt utgör bolagets befintliga bestånd. Byggnader i gult utgör förslag på nya bostäder inom bolagets fastigheter. Byggnader i blått utgör förslag på ny bebyggelse inom stadens mark som föreslås för markanvisning.*

Skisserna i förslaget kommer under planprocessen att utredas vidare. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.

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.

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 effektmål för etapp Hagsätravägen enligt stadens modell för socialt värdeskapande analys. Effektmålen som bolaget förbinder sig att arbeta för är:

- Det finns ett varierat, prisrimligt och innovativt utbud av bostäder för livets alla skeden för både nuvarande och framtida boende.
- Orienterbarheten i området är god och det är enkelt att hitta till lokala målpunkter.
- Det finns en stark koppling mellan Hagsätra centrum-Hagsätra IP-Örby för gående och cyklister.
- Boende och verksamheter är delaktiga i utvecklingen av Hagsätra och Rågsved och stadsutvecklingen är lokalt förankrad.
- Utemiljöerna och kopplingarna i området upplevs som trygga och används på lika villkor av alla.
- Hagsätra IP är en mötesplats för boende och besökare i området och har ett varierat utbud som möjliggör olika typer av motion och aktiviteter och som används på lika villkor av alla.
- Det finns en stor variation av verksamheter i området och föreningsliv, arbetsplatser och kulturverksamheter främjas.

## **Planbeställning**

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

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Aktuellt markanvisningsområde ska ingå i etapp Hagsätravägen som är kommande etapp för Fokus Hagsätra Rågsved. Inriktningsbeslut planeras till december 2021 där konsekvenserna för stadens ekonomi kommer att belysas. I samband med inriktningsbeslut planeras beslut om ytterligare 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
- lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning
- 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 rekreativa och ekologiska värden samt påverkan på den övergripande grönstrukturen. Vid framtida exploatering bör bebyggelseområdets kulturhistoriska värden värnas.

Kontoret 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.

Projektet är lokaliserat i anslutning till luftburen ledning, men som omlokaliseras innan genomförande av tänkt exploatering. Rekommenderade skyddsavstånd för transporter av farligt gods och miljöfarliga verksamheter kan säkerställas. Projektet ligger inte i ett område där trafikbuller eller luftkvalitetsnormer riskerar att överskridas.

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.

## 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 detaljplaneprocessen.

## **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, preliminärt december 2021. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett

genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal fyra, 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 har behov av 14 bostäder enligt Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att utvecklingen av Fokus Hagsätra Rågsved går framåt. Bolaget kan genom föreslagen markanvisning utveckla ny bebyggelse inom både egen och stadens mark. Förslaget bidrar till att stärka trygghet och sociala värden i området och blir ett ansevärt tillskott av bostäder i kollektivtrafiknära läge.

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 noga under planprocessen.

## Slut