

**Handläggare**  
Helena Rosander  
08-508 264 15

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-05-12

## Markanvisning för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Bagarmossen till Wåhlin Fastigheter AB

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till Wåhlin Fastigheter AB och ger exploateringskontoret 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

Jonas Norberg  
Enhetschef

### Sammanfattning

Programmet för Bagarmossen-Skarpnäck identifierade ett antal platser för utveckling, några av dem är större områden för omfattande stadsutveckling och några av dem mindre områden för kompletteringar i befintlig struktur. Aktuell markanvisning är en av de mindre kompletteringarna som föreslås i programmet i stadsdelen Bagarmossen.

Exploateringskontoret  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 81  
Växel 08-508 276 00  
jonas.n.norberg@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Området för markanvisningen ligger invid Ljusnevägen och är beläget i de nordostliga delarna av Bagarmossen mitt emot djursjukhuset. Förslaget är en utveckling för cirka 60 bostäder i flerbostadshus upplåtna som hyresrätter.

Wåhlin Fastigheter AB, nedan kallat Bolaget, föreslås för en direktanvisning på platsen för cirka 60 lägenheter upplåtna som hyresrätter, förslaget innehåller även lokaler i bottenvåningen.

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

Kontoret avser att komplettera ärendet med ytterligare markanvisning och inriktningsbeslut vid senare tillfälle under året.

Kontoret anser att projektet kan bidra till en väl anpassad komplettering av bostäder längs med Ljusnevägen samt en markanvisning av de mindre områden som programmet för Bagarmossen-Skarpnäck identifierat.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Programmet för Bagarmossen-Skarpnäck godkändes i kommunfullmäktige 2017. Programmet identifierade ett stort antal områden för utveckling. Kontoret har sedan programmet antagits startat större delen av de stora stadsutvecklingsområdena inom stadsdelen Skarpnäck. Mindre kompletteringar av bostäder i befintlig struktur är ofta inte lika omfattande i investeringar för staden. Ljusnevägen är ett exempel på ett mindre komplettering av bostäder som föreslogs i programmet.

Bolaget har inkommit med ett förslag för bostäder upplåtna som hyresrätter med lokaler i bottenvåningarna. Förslaget passar bra in i omgivningen samtidigt som de skapar möjlighet för levande bottenvåningar i form av lokaler, något som kan bidra till att skapa liv och rörelse i området.

Bolaget föreslås få en direktavvisning på platsen. Totalt har tolv byggaktörer sökt anvisning på platsen. Bolaget har visat på ett väl anpassat förslag till områdets och platsens förutsättningar. Lokalerna i bottenvåningar skapar även en koppling till verksamheterna på norra sidan om Ljusnevägen och tar tillvara att det idag finns ett mindre verksamhetsområde i området.



Markanvisningsområdet markerat med blått kryss.

Bolaget är ett fastighetsbolag som utvecklar främst hyresrätter för egen förvaltning. Bolaget äger och förvaltar cirka 3 500 bostäder i Stockholmsområdet.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Bolaget har under de senaste fem åren fått en markanvisningar om totalt 60 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

Området består av till delar av berg i dagen och uppvuxen skog. Delar av området används för en återvinningsstation samt gångkopplingar till Ljusnevägen från intilliggande bostäder söder om området.

I stadsdelen Bagarmossen är cirka 29 % av hushållen lägenheter upplåtna med bostadsrätt, cirka 7 % är äganderätter och cirka 64 % är lägenheter upplåtna som hyresrätt, av dessa tillhör 51 %

allmännyttan<sup>1</sup>. Enligt Skarpnäcks stadsdelsförvaltning finns det 103 speciällägenheter i Bagarmossen, som upplåts till äldre och funktionshindrade.

I Bagarmossen pågår för närvarande framtagande av fem detaljplaner innehållande totalt ca 1000 bostäder och en förskola.

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 60 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas som hyresrätter.



*Markanvisningsområdet markerat i rött.*

Markanvisningsområdet ligger i närheten till Nackareservatet och gränsar till en sammanhängande koppling ifrån parkområdet invid Brotorpsskolan mot reservatet. Kopplingen används idag för gångpassage mellan områden och ner mot Ljusnevägen. Projektet ska förhålla sig till grönkopplingen och möjligheten att röra sig mellan områdena. Markanvisningen ligger i anslutning till grönklassad bebyggelse vilket ställer krav på anpassning till befintliga kvarter. Markanvisningen ligger även i direkt

<sup>1</sup> Källa: <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/skarpnack/bagarmossen.pdf>

anslutning till en återvinningsstation och en busshållplats på Ljusnevägen.

Bostäderna föreslås placeras i mindre volymer om cirka två till tre stycken för att anpassas sig till befintlig terräng och naturmark. Parkerings ska lösas i garage under huset. Förslaget innehåller lokaler i bottenvåningarna på hela sträckan längs med Ljusnevägen.

Längs Ljusnevägen finns idag en uppdelning mellan verksamheter och bostäder där aktuellt projekt kan skapa möjlighet för en blandning mellan verksamheter och bostäder. Befintliga verksamheter är idag belägna på norra sidan av Ljusnevägen.

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. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet avseende avgäld för lokaler i bottenvåning 2022-05-05 (dnr E2022-01827).

## **Planbeställning**

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

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Kontoret planerar för att återkomma med ytterligare markanvisning under 2022. I samband med tillkommande markanvisning kommer även inriktningsbeslut fattas vilket kommer inkludera denna markanvisning.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

## **Bostadsbebyggelse**

Projektet bidrar till målen nedan:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 60 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 3594 lägenheter i hyresrätt samt 1652 lägenheter i bostadsrätt.

## **Arbetsplatser och lokaler**

Inom projektområdet har socialförvaltningen uttryckt behov av en gruppbostad. En LSS-gruppbostad genererar arbetstillfällen för cirka 6-8 anställda.

## **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är befintliga stigar och kopplingar. Det finns även behov av att utreda påverkan på grönkopplingen och spridningsamband. En naturvärdesinventering ska göras för att identifiera påverkan på både naturvärden och påverkan på djur.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen under rätt förutsättningar inte medför någon betydande påverkan på miljön. Förutsättningarna ska utredas i planprocessen.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Markanvisningen tar grönyta i anspråk som angränsar till viktiga grönkopplingar och spridnings samband. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta och säkerställa grönkopplingar och spridnings samband kommer att utredas under planprocessen.

## Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

## 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 delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna kommer studeras under detaljplaneprocessen. All angöring kommer ske ifrån Ljusnevägen som har mycket liten höjdskillnad förbi projektområdet.

## Påverkan på barn

Projektet bedöms ha liten påverkan på barn. Viss naturmark tas i anspråk, den används främst för att gå igenom området. Hur man rör sig i området även med föreslagen markanvisning ska studeras i planprocessen. Närmaste förskola finns cirka 300 meter bort.

## 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 2020 visar på förbättrade siffror jämfört med föregående mätning från 2017, men fortfarande finns skillnader mellan könen. I Skarpnäck är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 5 %. Av kvinnorna är andelen 8 %. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i

sitt bostadsområde eller i anknytning till detta är i Skarpnäck 13 %, vilket är mindre än i staden som helhet. Av kvinnorna är andelen 19 %, vilket är högre än för staden som helhet.

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. Fokus kommer läggas på Ljusnevägen samt koppling till intilliggande parkmark och Nackareservatet.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm 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 36 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till tidigast år 2025 och första inflyttning bedöms till tidigast år 2026.

Nästa beslutstillfälle infaller vid inriktningsbeslut, preliminärt kvartal fyra 2022. När exploateringsavtal ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 2025.

#### **Risker och osäkerheter**

Området ligger invid tidigare verksamhet för förbränning. Marken ska undersökas om eventuella spridning från anläggningen kan ha skett. Inom ca 200 meter finns en anläggning som hanterar gas och bränslen för värme och kyla. Eventuell riskpåverkan på området ska utredas i planprocessen.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen.



Stadsbyggnadskontoret är positiva och ser att förslaget till markanvisning är avvägt förutsättningarna för platsen. Stadsdelsförvaltningen påtalar att det finns en återvinningsstation som kommer att påverkas, det är önskvärt med en ny plats för återvinningsstationen i närområdet. Stadsdelen påtalar även att det råder brist på större lägenhetsstorlekar i området.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skarpnäcks stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser markanvisningen som en viktig del i realiseringen av hela programmet för Bagarmossen-Skarpnäck. Från de stora till de mindre utvecklingsområdena så bidrar projekten till att koppla samman och utveckla stadsdelen för nya stråk och bostäder.

Projektet längs med Ljusnevägen är en mindre komplettering men skapar ändå förutsättningar till att bidra med utvecklingen av Ljusnevägen och skapa förutsättning för liv längs gatan med lokaler i bottenvåningen.

Den mark som anvisas är idag naturmark. En försiktig anpassning till hur området används idag ska beaktas i kommande planprocess.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i en välavvägd komplettering längs befintlig gata.

### **Slut**