

**Handläggare**  
Britta Eliasson  
08-508 26461

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2023-10-19

## **Markanvisning för bostadsändamål till AB Stockholmshem inom delar av fastigheten Älvsjö 1:1 i Hagsätra**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till AB Stockholmshem och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Föreslagen markanvisning avser område angränsande till fastigheten Nyckelaxet 1 som ägs av AB Stockholmshem. Platsen är lämplig för bostäder i ett punkthus och exploateringskontoret bedömer att ny bebyggelse på stadens mark och ny bebyggelse inom AB Stockholmshems egen mark bäst kan lösas gemensamt. Det ger möjlighet att få en bra helhetslösning för angöring och parkering på platsen som utgör ett lokalt handelstorg. Därför föreslår exploateringskontoret att marken direktanvisas till AB Stockholmshem.

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 276 00  
britta.eliasson@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

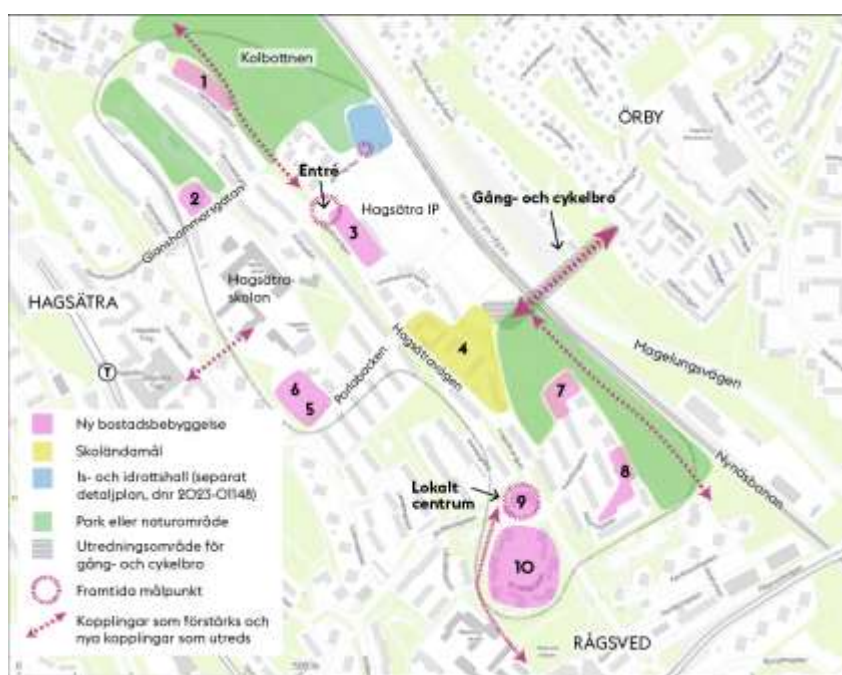
Markanvisningen är en del av Fokus Hagsätra Rågsveds tredje etapp - Hagsätravägen. Det ingår i inriktningsbeslut som togs av exploateringsnämnden den 16 december 2021. Arbetet med framtagande av ny detaljplan för Hagsätravägen påbörjades i december 2021.

Tecknande av överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med AB Stockholmshem samt antagande av detaljplanen för Hagsätravägen planeras under 2025.

## Bakgrund till markanvisningen

I enlighet med uppdrag i stadens budget påbörjades 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 med möjliga placeringar för bebyggelse och området delades in i fem etapper. För de första tre etapperna (Hagsätra centrum – Ormkärr, Bjursätragatan och i detta ärende aktuella Hagsätravägen) pågår detaljplanearbete för cirka 1600 bostäder. Ytterligare 630 bostäder har antagna detaljplaner, varav 300 lägenheter redan är inflyttade.

Under 2021 påbörjades arbetet med den tredje etappen - etapp Hagsätravägen. Beslut om markanvisningar, inriktningsbeslut och start-PM togs i exploaterings- respektive stadsbyggnadsnämnden. Etapp Hagsätravägen omfattar totalt cirka 540 bostäder, varav 370 på stadens mark, samt utredning av en ny gång- och cykelkoppling mellan Hagsätra IP och Örby/Högdalen. Etappen omfattar också en ny skola, förskola och en ny kombinerad is- och idrottshall på Hagsätra IP.



*Etapp Hagsätravägen. Platser som utreds för nya bostäder markerade med rosa. Inom område markerad med gult planeras skoländamål. Viktiga kopplingar markerade med pilar.*

Inom projekt Hagsätravägens delområde 9 finns mark som lämpar sig för bostäder i ett punkthus. Förutom att ge tillskott av bostäder skulle bebyggelsen tillsammans med omformning inom den intilliggande fastigheten Nyckelaxet 1 öka tryggheten i området. Det kan ske genom att ett gångstråk, som i medborgardialoger pekats ut som otryggt, får en sträckning förbi ett nytt torg och att en gångtunnel blir mer synlig från omgivningen och därigenom tryggare.

Exploateringskontoret bedömer att ny bebyggelse på stadens mark och inom av AB Stockholmshems ägd Nyckelaxet 1 bäst kan lösas gemensamt. För att bland annat kunna möjliggöra angöring och parkering samt få en bra helhetslösning på platsen som utgör ett lokalt handelstorg föreslår exploateringskontoret att marken direktanvisas till AB Stockholmshem.

Platsen består idag av en naturslänt med en befintlig trappa, som kommer flyttas. Det finns ett antal träd i området, som kan komma att påverkas. Bland annat några äldre tallar, som främst har värde ur karaktärssynpunkt. I anslutning till området finns också en ek med högt skyddsvärde och att den bevaras är en projektförutsättning sen tidigare.

*Ungefärlig omfattning av markanvisningsområde markerad med blått.*

## 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. 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. Del av etapp Hagsätravägen.
- 2021-12-09 Start-PM för detaljplan Hagsätravägen. Detaljplanen omfattar cirka 520 lägenheter, centrumverksamhet, en ny skola och förskola och ny bro över till Örby.
- 2021-12-16 Markanvisning för bostäder, skola och förskola inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 och fastigheterna Svedjaren 1, Svedjaren 2 och Svedjaren 3 i Hagsätra till Wallenstam AB och Skolfastigheter i Stockholm AB. Inriktningsbeslut för etapp Hagsätravägen. Aktuell markanvisning ingår i inriktningsbeslutet som omfattar 172,4 mnkr.
- 2021-12-16 Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved till AB Stockholmshem
- 2022-03-24 Markanvisning för bostäder till Wallenstam AB i exploateringsnämnden för 25 lägenheter. Del av etapp Hagsätravägen.
- 2022-10-20 Markanvisning till fastighetsnämnden ansökan om planändring inom Hagsätra IP för att möjliggöra uppförandet av två nya idrottshallar

## Markanvisning

Förslaget avser tomträttsupplåtelse för nybyggnation av ca 30 bostäder upplåtna med hyresrätt.



*Ungefärlig yta som föreslås för markanvisning markerad med rött.*

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar ett markanvisningsavtal med AB Stockholmshem enligt detta utlåtande.

Markanvisningen ingår i Fokus Hagsätra Rågsved och AB Stockholmshem ska arbeta med socialt värdeskapande. De som vill bygga inom Fokus Hagsätra Rågsved förbinder sig i markanvisningsavtalet att bidra i arbetet för ökad social hållbarhet i stadsdelarna. AB Stockholmshem förbinder sig vidare att arbeta aktivt för att uppfylla effektmål för Fokus Hagsätra Rågsved enligt stadens modell för socialt värdeskapande analys, vilka redovisades i inriktningsbeslutet. Här kan det till exempel handla om att utemiljöer upplevs som trygga och kan nyttjas på lika villkor av alla.

## Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Föreslagen bebyggelse prövas i den redan startade detaljplanen för

Hagsätravägen (dnr 2021-05829) som stadsbyggnadsnämnden beslutade om i december 2021.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen möjliggör för ytterligare 30 bostäder. Det föreslagna bostadshuset bidrar utöver tillskott av bostäder till upprustning av lokalt handelstorg och åtgärder att öka tryggheten längs ett befintligt gångstråk som idag utpekas som mycket otryggt.

## Arbetsplatser och lokaler

Inom bostadskvarteret kommer det att tillskapas lokaler i bottenvåning i anslutning till lokalt centrum med service.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är risk, buller och skyfallsfrågor.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Att den skyddsvärda eken som finns i anslutning till platsen bevaras är en projektförutsättning. Ny byggnad ska placeras så att andra träd och annan vegetation påverkas så lite som möjligt. Åtgärder för att kompensera eventuell ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Det kan t ex vara gröna tak, nyanläggning av planteringar längs gatan och nyplantering av träd kring det nya torget.

## Hållbarhetskrav

Fastighetskontoret samt AB Stockholms hem 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 behöver studeras under detaljplaneprocessen.

## Påverkan på barn

Inom planarbetet för Hagsätravägen ska en integrerad barnkonsekvensanalys tas fram för att säkerställa att barnperspektivet synliggörs under processen.

## 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.

Utifrån det arbete som genomförts inom ramen för Fokus Hagsätra Rågsved och genom trygghetsmätningar framkommer att upplevd otrygghet är en utmaning i båda stadsdelarna, men framförallt i Rågsved. Genom dialoger och information från stadsdelsförvaltningen framkommer även att det är fler kvinnor än män känner sig otrygga. Det kommer också fram att män ofta ianspråktar offentliga rum som gör att kvinnor kan uppleva en begränsning i var de kan vistas. Statistik visar även att Rågsved har en överrepresentation av boende som upplever oro för att kvinnor ska bli antastade i offentliga rum.

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 preliminära och översiktliga tidplaner. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanerna kommer att pågå i ytterligare 24 månader.

## Risker och osäkerheter

Markanvisningarna ingår i en stor och komplicerad detaljplan. Inom området finns vidare utmaningar med skyfall, riskavstånd till stambanan och buller m.m. Samtidigt är platserna av stor strategisk vikt för hela stadsdelsområdet och en utveckling av platserna kan bidra till stora mervärden.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen, fastighetskontoret, och utbildningsförvaltningen. Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen och trafikkontoret om förslaget.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt AB Stockholmshems förslag för det lokala handelstorget inom Nyckelaxet 1 samt för den angränsande marken som denna anvisning gäller.

Aktuellt förslag bedöms ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och öka attraktiviteten och tryggheten på en central plats i Rågsved.

## Slut