

**Handläggare**  
Matthias Forsberg  
08-508 876 18

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2023-12-14

## Markanvisning för bostäder inom fastigheten Blixtlåset 1 i Hagsätra till Coeli Blixtlåset 1

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Blixtlåset 1 till Coeli Blixtlåset 1 AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Kristian Ekbohm  
Enhetschef

### Sammanfattning

Coeli Blixtlåset 1 AB har ansökt om markanvisning för bostäder inom fastigheten Blixtlåset 1. Bolaget är befintlig tomträttshavare och syftet med ansökan är att utveckla fastigheten från bilservice till bostäder. Enligt ansökan vill bolaget uppföra cirka 65 stycken lägenheter i flerbostadshus, med upplåtelseform hyresrätt. Blixtlåset 1, med adress Gökholmsbacken 13, vetter mot parken

Hagdalen i öster och ligger nära Hagsätra centrum. Fastigheten har ett mycket bra kollektivtrafikläge.

Coeli Blixtlåset 1 AB föreslås erhålla markanvisning för att utveckla bostäder inom tomträtten. Moderbolaget, Coeli Fastighet II AB, ska vara solidariskt ansvarig för projektets genomförande. Eftersom att Coeli Blixtlåset 1 AB är befintlig tomträttsinnehavare sker markanvisningen genom direktanvisning.

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

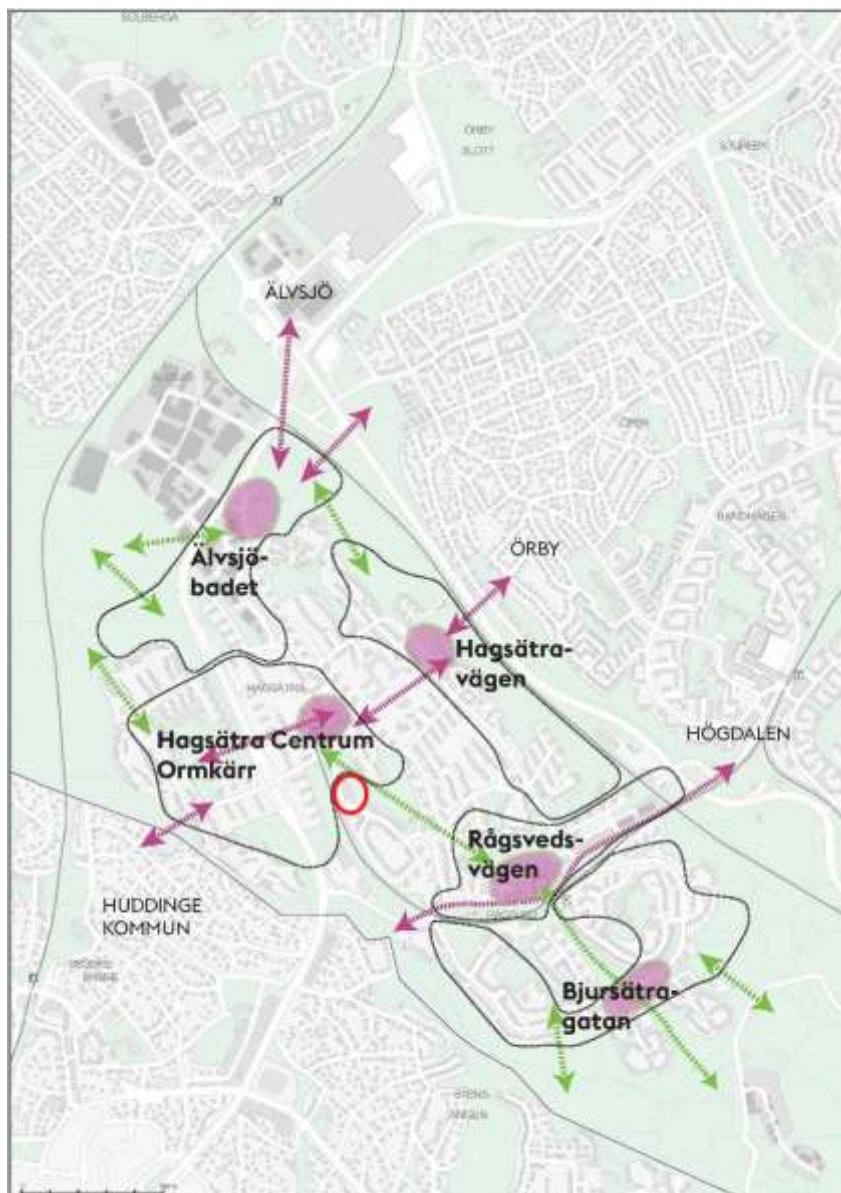
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 5,2 miljoner kronor.

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

Kontoret ser positivt på att fastigheten utvecklas från bilservice till bostäder i ett bra kollektivnära läge. Bebyggelsen kan öka förutsättningarna för Gökholmsbacken att bli mer levande som gaturum samt tillföra fler besökare till parken Hagdalen. På så vis bidrar projektet till ökad trygghet i området.

## **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 3 000 bostäder med tillhörande service och verksamheter. Fokus Hagsätra Rågsved är utpekad för en stadsutveckling med särskilt fokus på att stärka de sociala värdena i stadsdelarna. Utifrån utredningar gjordes en första strukturskiss som visar på möjliga placeringar för bebyggelse och området delades in i fem geografiska etapper, se karta 1. Detaljplaneringen för de fem olika etapperna påbörjas etappvis med cirka 1-2 års förskjutning. För de första tre etapperna (Hagsätra centrum – Ormkärr, Bjursätragatan och Hagsätravägen) pågår detaljplanearbete för cirka 1 600 bostäder. Ytterligare 630 bostäder har antagna detaljplaner, varav 300 lägenheter redan är inflyttade.

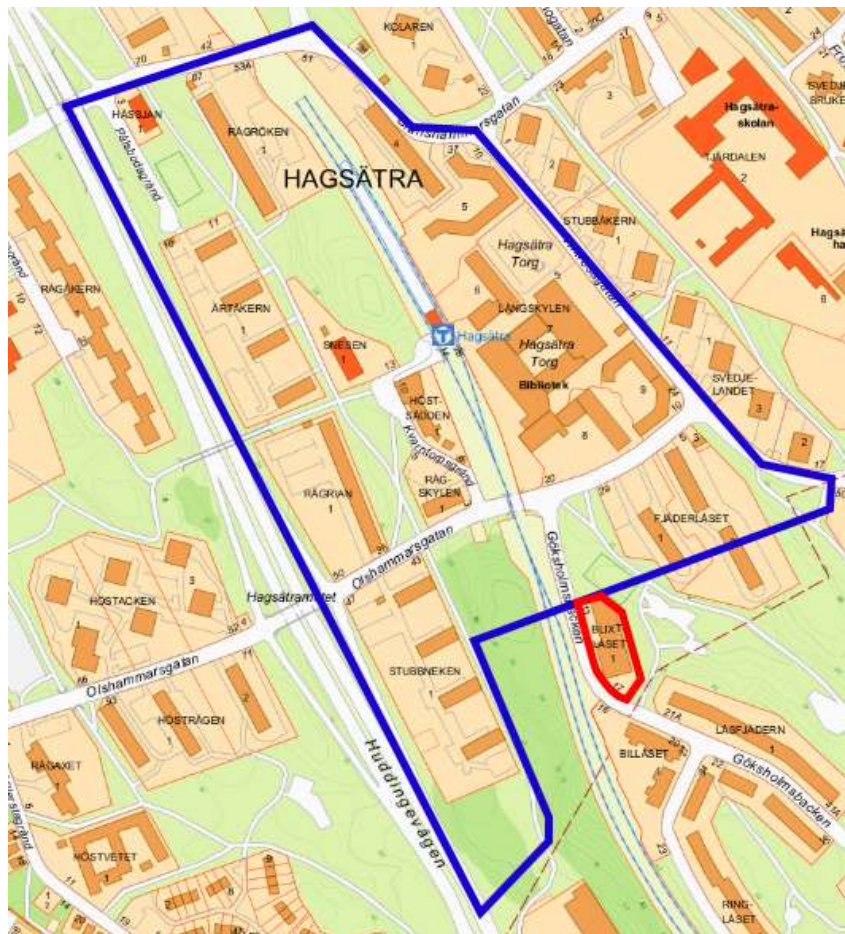


*Karta 1, Etappindelning och Blixtlåset 1 markerat med röd cirkel.*

Efter arbetet med etappområdena inom Fokus Hagsätra Rågsved utpekades ytterligare potentiella utvecklingsområden inom stadsdelen, däribland fastigheten Blixtlåset 1. Bebyggelsen på Blixtlåset 1 består av en mindre industribyggnad för bilservice och är detaljplanelagd för detta ändamål. Invid fastigheten ligger den nyligen upprustade stadsdelsparken Hagdalen med plats för lek och vistelse för barn och unga. Blixtlåset 1 ligger precis söder om projekt västra Hagsätra som innefattar utveckling av Hagsätra centrum, cirka 700 lägenheter, kyrka och förskola.

I stadsdelen Hagsätra finns idag 4 074 bostäder i flerbostadshus varav ca en procent ägs av allmännyttan, 58 procent utgörs av

privata hyresrätter och 40 procent av bostadsrätter. Det finns 255 bostäder i småhus. Lägenheternas storlek består till övervägande del av tre rum och kök, denna kategori utgör 42 procent av det totala beståndet, därefter kommer kategorin två rum och kök som utgör 25 procent. (Källa: Områdesfakta – statistik om stadens delområden - Stockholms stad (start.stockholm), år 2022.)



Karta 2, Västra Hagsätra, Blixtläset 1 markerat med rött.

Coeli Blixtläset 1 AB (org.nr. 559368-9762), nedan kallad Bolaget, föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 65 lägenheter inom tomträtten Blixtläset 1. Bolaget är befintlig tomträttshavare.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Coeli Fastighet II AB som ingår i Coeli koncernen. Som garanti för projektets genomförande är moderbolaget, Coeli Fastighet II AB, solidariskt ansvarig. Bolaget har inte erhållit markanvisning i Stockholm tidigare.

Coeli är en svensk kapitalförvaltare som totalt förvaltar cirka 40 miljarder kronor. Coelis fastighetsfond grundades år 2017 och äger mestadels kommersiella lokaler. Coeli koncernen har funnits sedan år 1994 och är idag ett företag med ca 130 anställda. Coeli har kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala och Örebro.

Kontroll har gjorts av Bolagets kreditvärdighet och finansiella situation. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

### 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.

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende för projekt Blixtlåset.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

### Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av ca 65 lägenheter i flerbostadshus. Marken föreslås anvisas genom direktanvisning till befintlig tomträttshavare. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. En mindre kommersiell lokal i bottenvåningen kommer prövas under planprocessen.



*Karta 3, ortofoto över markanvisningsområdet Blixtlåset 1.*

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avses fortsätta upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisningen ingår i Fokus Hagsätra Rågsved och bolaget ska arbeta med socialt värdeskapande i enlighet med projektets intention. De som vill bygga inom Fokus Hagsätra Rågsved förbinder sig genom markanvisningsavtal att bidra i arbetet för ökad social hållbarhet i stadsdelarna. Bolaget förbinder sig vidare att arbeta aktivt för att uppfylla effektmål för Fokus Hagsätra Rågsved enligt stadens modell för socialt värdeskapande analys.

Expertrådet har behandlat ärendet den 2023-10-12 (dnr E2023-03487).

## Planbeställning

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

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Stadens investeringar i allmän platsmark innefattar att rusta upp parkentréerna mot Hagdalen samt att undersöka möjligheten att bredda trottoaren längs Gökholmsbacken för ökad framkomlighet för gående.

De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Byggaktören ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av huset.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett begränsat 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 8 000 lägenheter under 2023
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- 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)

## Arbetsplatser och lokaler

Projektet ska utreda möjligheten att tillskapa en mindre kommersiell lokal i bottenvåningen. Lokaler i bottenvåningar är önskvärt för att bidra till att öka den upplevda tryggheten i området och skapa levande platsbildningar. Detta har efterfrågats i dialoger genomförda inom Fokus Hagsätra Rågsved. Socialförvaltningen ser att det i projektet kan rymmas en gruppbostad inom LSS. En gruppbostad omfattar cirka 6 lägenheter och väntas bidra till 6-8 arbetsplatser.

## Social hållbarhet

Stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen har tagit fram följande tre övergripande mål som ska vara vägledande för allt arbete med Fokus Hagsätra Rågsved.

- 1. Hagsätra och Rågsved är levande stadsdelar som utvecklas utifrån lokala förutsättningar.**
- 2. Boende och verksamma är delaktiga och engagerade i området.**
- 3. Boende och besökare upplever ökad närhet mellan stadsdelarna och omgivningen.**

För social hållbarhet tas områdesspecifika effektmål fram av staden vilka ligger till grund för senare framtagande av projektmål som Bolaget själv sätter upp. Effektmålen handlar bl.a. om att skapa en mer attraktiv gatumiljö, förbättrade kopplingar till och mellan park- och grönområden, kompletterande bostadsvärden för området samt småskalig service med arbetsplatser. Bebyggelsen ämnar bidra till en socialt värdeskapande stadsutveckling genom framtagna effekt- och projektmål.

## 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”.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Till exempel behöver nivåskillnader mot parken



utredas under detaljplanearbetet. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

### **Barnrättsperspektivet**

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. Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn och deras livsmiljö.

### **Jämställdhet och trygghet**

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.

Verksamheten på Blixtlåset är småindustri avseende bilservice där inhägnade ytor för parkerade fordon samt nära anslutning till tunnelbanespåret inte bidrar till trygghet i området.

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 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.

Byggnaden för bilserviceverksamhet som idag finns på Blixtlåset 1 har en fasad mot parken Hagdalen som, tillsammans med den sluttande topografin, växtligheten och staketet kring fotbollsplanen ger upphov till trånga och dolda ytor. En markanvisning för bostadsbebyggelse inom Blixtlåset skulle bidra till att öppna upp utrymmet mot parken samt till ökad trygghet för gående längsmed Gökholmsbacken. Fler boende i området bidrar även till ökad trygghet när fler invånare rör sig i närområdet.

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.

### **Miljömässig hållbarhet**

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på den övergripande grön- och blåstrukturen och ekologiska värden. Områdets geologiska och hydrologiska förutsättningar påverkar inte heller projektet i nämnvärd grad.

### **Tidig miljöbedömning**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bullernivåer längs Gökholmsbacken, rekreation kopplat till Hagdalen, kulturmiljö, skyfall och eventuella föroreningar i marken.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på den övergripande grön- och blåstrukturen, stads- och landskapsbilden, ekologiska värden, fornlämningar, luftkvaliteten, dagvatten, geo- och hydrologiska förutsättningar, skyddsavstånd till luftledning, något kolförråd eller översvämningsrisk.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Exploateringen ianspråkar mindre delar av en grönyta som inte bedöms ha betydande ekologiska värden. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

### **Hållbarhetskrav**

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18-24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, år 2025.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

### **Risker och osäkerheter**

Projektet bedöms inte medföra några större risker eller åtaganden för stadens del. Projektet bedöms ge ett begränsat överskott till staden, investeringar i allmän plats kommer att få utformas med hänsyn till den begränsade ekonomin i projektet. En risk i projektet är att eventuella markföroreningar och buller från gatan kan påverka projektets utformning, dessa frågor kommer utredas vidare i planprocessen.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

Socialförvaltningen 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 Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Projektet ger ett bra tillskott av moderna hyresrätter i ett kollektivtrafiknära läge med närhet till stadsdelsparken Hagdalen. Kontoret anser att projektet bidrar till att stärka trygghet och sociala värden i området vilket bidrar positivt till utvecklingen av Fokus Hagsätra Rågsved.

### **Slut**