

Handläggare
Daniel Lundqvist
08-508 264 70**Till**
Exploateringsnämnden
2025-11-06

Markanvisning för studentbostäder inom fastigheten Kopiepennan 1 i Råcksta till Studenthus i Vällingby AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom fastigheten Kopiepennan 1 till K2A Studenthus i Vällingby 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 förvaltningschefBritta Eliasson
AvdelningschefGustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

K2A Studenthus i Vällingby AB, nedan kallat K2A, föreslås tilldelas markanvisning för cirka 150 studentlägenheter i flerbostadshus.

K2A är idag tomträttshavare till fastigheten Kopiepennan 1. På fastigheten finns tre befintliga byggnader innehållande 55 studentbostäder samt 6 LSS-bostäder. K2A önskar utöka

byggrätten genom att uppföra ytterligare cirka 150 studentbostäder, dels genom påbyggnad i två våningar på de befintliga byggnaderna, dels genom två nya byggnadsvolymer.

Utökningen av byggrätten förutsätter att tillskottsmark anvisas och regleras över till Kopiepennan 1 från stadens fastighet Råcksta 1:21. Den tillskottsmark som föreslås anvisas omfattar cirka 800 kvadratmeter och består av en gräsyta planlagd som parkmark.

Markanvisningen föreslås ske via direktanvisning av tillskottsmark.

Projektet möjliggörs av att den luftledning som tidigare passerade i anslutning till fastigheten har rivits.

Projektet bidrar till översiktsplanens mål om en sammanhängande stad och till utvecklingen av Råckstavägen som ett urbant stråk.

Kontoret bedömer det som positivt att en befintlig tomträttshavare är villig att utveckla sin tomträtt på ett sätt som stödjer stadens övergripande mål för stadsutveckling och tillgång till studentbostäder.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen kommer att generera ett överskott till staden genom ett utökat avgäldsunderlag.

Den totala projektkostnaden för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om verksamhetsprojekt kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Projektkostnaden bedöms uppgå till 1,9 miljoner kronor.

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

Bakgrund till markanvisningen

Området som är aktuellt för markanvisning ligger i Råcksta, i anslutning till korsningen Råckstavägen/Ångermannagatan. Det består huvudsakligen av en befintlig tomträtt samt en mindre del tillskottsmark. Tillskottsmarken är planlagd som parkmark och utgörs av en gräsyta om cirka 800 kvadratmeter.

K2A är tomträttshavare till fastigheten Kopiepennan 1 och har framfört önskemål om att utöka byggrätten för att möjliggöra

uppförandet av cirka 150 nya studentlägenheter. På fastigheten finns i dagsläget tre befintliga byggnader innehållande 55 studentbostäder samt 6 LSS-bostäder. Den föreslagna utökningen omfattar dels en påbyggnad med två våningar på de befintliga byggnaderna, dels två nya byggnadsvolymer på platsen.

Projektet möjliggörs av att en tidigare luftledning, som löpte i anslutning till fastigheten, har rivits. Ledningen har istället förlagts i gång- och cykelbanan längs Räckstavägen.

För området gäller en detaljplan, Dp 8553A, enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål med användningen B1-*Behandlingshem/gruppboheter*. Byggrätten är begränsad till en våning samt en suterrängvåning. Största byggnadsarea är 1100 kvadratmeter. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Enligt gällande tomträttsavtal används fastigheten för bostadsändamål. Sidoavtal till tomträttsavtal anger att 80 procent av lägenheterna ska vara upplåtna som bostäder till studenter vid högskola, universitet eller KY-utbildning.

Räcksta domineras av flerbostadshusbebyggelse med en övervikt av hyresrätter. Av lägenhetsbeståndet på 4713 bostäder utgörs cirka 64procent av hyresrätter, 33 procent bostadsrätter och 3procent äganderätter. Av hyresrätterna tillhör cirka 41procent allmännyttan. Huvuddelen av lägenheterna i området är mindre, cirka 15 procent av bostäderna har mer än tre rum och kök.

I stadsdelen finns även cirka 400 småhus, varav omkring 75 procent utgörs av äganderätter, enligt Stockholm stads områdesfakta.

Området omfattas av riksintresset för kulturmiljö – Vällingby-Räcksta – men är i översiktsplanen utpekad som ett område där kompletterande bebyggelse kan prövas. Enligt översiktsplanen finns även potential för stadsutveckling inom den befintliga stadsbyggnadsstrukturen i Räcksta.

På andra sidan Räckstavägen, utmed Bättringsvägen, pågår detaljplanering för cirka 300 nya bostäder. Detaljplanen är antagen, men projektet är i dagsläget vilande.

K2A (org.nr. 556997-8777), föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 150 lägenheter inom området.

Markanvisningen föreslås ske genom direktanvisning av tillskottsmark, då byggaktören önskar utveckla sin verksamhet genom en utökad byggrätt på sin befintliga tomträtt i kombination med tillskottsmark från stadens markreserv.

K2A är ett dotterbolag till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB.

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB:s affärsidé bygger på att bygga bostäder för att äga och förvalta över tid. Man förvaltar idag cirka 5 000 bostäder, dels egenägda fastigheter och dels förvaltning åt externa aktörer.

En bedömning av bolagets ekonomiska och organisatoriska förmåga har gjorts. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande. Byggaktörens finansiella genomförandeförmåga garanteras av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (org.nr. 556943-7600)

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB med dotterbolag har under de senaste fyra åren fått fyra markanvisningar om totalt 425 lägenheter.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnation av cirka 150 studentlägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Figur 1. Projektområde med tillskottsmarken markerad i rött.



Figur 2. Projektområdets läge i stadsdelen.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer prövas under planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning.

Markanvisningen gäller under en tid av tre år från nämndens beslut.

Exploateringskontoret föreslår att markanvisningen omfattar tomträttsupplåtelse.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Markanvisningen omfattar cirka 150 studentlägenheter med en total ljus BTA om cirka 5 000 kvadratmeter. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt till studenter vid högskola, universitet eller KY-utbildning ("studentbostäder").

Socialförvaltningen har uttryckt behov av en gruppbostad med sex lägenheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), vilket ingår i K2A åtagande inom projektet.

K2A ska även undersöka möjligheten att avsätta ett antal lägenheter till SHIS och inrymma ett studentkafé i en av de nya byggnaderna.

Parkering för personer med funktionsnedsättning samt för besökande ska anordnas inom fastigheten.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektkostnaden bedöms understiga 10 miljoner kronor varför beslut om verksamhetsprojekt 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. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader samt övriga kostnader kopplade till uppförandet av bostäderna. Bolaget ansvarar även för kostnader för anslutning till vatten och avlopp, el, fjärrvärme samt för eventuell flytt av servisledningar inom tomträtten och

tillskottsmarken, i den utsträckning det krävs för detaljplanens genomförande.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till Stockholm stads budgetmål för 2025 samt stadens övergripande bostadsmål om 140 000 nya bostäder till 2035.

Projektet bidrar även till översiktsplanens mål om en sammanhängande stad och till utvecklingen av Råckstavägen som ett urbant stråk.

Enligt översiktsplanen finns i Råcksta potential för stadsutveckling inom den befintliga stadsbyggnadsstrukturen. Projektet bedöms ligga i linje med översiktsplanens strategi att möjliggöra värdeskapande kompletteringar. Den föreslagna bebyggelsen stärker Råckstavägens funktion som ett viktigt stråk och bidrar till att knyta samman bebyggelsen längs vägen.

Projektet är även i överensstämmelse med budgetmålet för 2025, där det anges att byggandet av studentbostäder ska ske i sådan omfattning att det senast år 2030 finns möjlighet att erbjuda studentbostad till alla studenter som så önskar.

Den aktuella exploateringen omfattar cirka 150 studentlägenheter i hyresrätt och bidrar därmed också till stadens övergripande bostadsmål.

Arbetsplatser och lokaler

Gruppbofastad för LSS om sex lägenheter bedöms kunna ge ett tillskott om cirka 6–8 arbetsplatser.

Social hållbarhet

K2A har sedan tidigare ett etablerat samarbete med SHIS Bostäder som ett led i bolagets arbete med social hållbarhet och inkludering. I de befintliga studentbostäderna i Råcksta finns ett treårigt blockuthyrningsavtal med SHIS. SHIS använder dessa

lägenheter som tillfälliga boendelösningar för nyanlända och andra grupper som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

K2A ställer sig positiva till att undersöka möjligheten att inom de tillkommande bostäderna avsätta ett antal lägenheter till SHIS inom ramen för ett liknande upplägg.

K2A har ett även koncept för studentkafé i sina studentbostäder som man avser inrymma i detta projekt. Det drivs av lokala studenter som organiserar och utvecklar verksamheten utifrån det lokala behovet och fungerar både som social mötesplats och studieyta.

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.

I Råcksta är andelen invånare med utländsk bakgrund högre än genomsnittet i staden och utbildningsnivån är lägre.

Arbetslösheten i området är något högre än stadens genomsnitt, samtidigt som medelinkomsten är något lägre. Hälsostatistiken visar att ohälsotalen är högre bland kvinnor, medan män i området har lägre ohälsotal än stadens genomsnitt.

I Råcksta finns en oro över att utsättas för brott, gå ut sent på kvällen, att utsättas för våld eller överfall i den offentliga miljön samt för att gå hem sent på kvällen från tunnelbanestationen. Denna oro är mer utbredd än i staden i stort och har ökat över tid, även om en viss minskning noterats sedan 2020.

Enligt trygghetsmätningen 2023 finns tydliga skillnader mellan könen. I stadsdelsområdet Hässelby-Vällingby, där Råcksta ingår, uppger 15 procent av de boende att de känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde. Bland kvinnor är motsvarande andel 22 procent. Dessutom upplever 18 procent av de boende att det finns problem med mörka områden och bristande belysning i eller i anslutning till sitt bostadsområde.

En översiktlig jämställdhetsbedömning kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att bidra till att stadsmiljön upplevs som trygg och inkluderande.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas.

I detta projekt bedöms inte barn påverkas i någon större omfattning, då markanvisningen huvudsakligen sker på befintlig tomträtt. Tillskottsmarken har tidigare legat under en kraftledning, vilket gjort att stadigvarande vistelse på platsen inte varit lämplig.

Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området.

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

Miljömässig hållbarhet

Miljömässig bedömning av exploatering på platsen och vilka förutsättningar som ska beaktas i det kommande arbetet beskrivs nedan.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är kulturmiljö, trafikbuller, geologiska/hydrogeologiska förhållanden och skyfall.

Projektet är lokaliserat i utkanten av riksintresset för kulturmiljö- Vällingby-Råcksta, och eventuell påverkan behöver utredas vidare under detaljplanprocessen.

Delar av de befintliga byggnaderna ligger i en lågpunkt med risk för översvämning vid skyfall. Nedströms projektområdet finns ett område med översvämningsproblematik. Under planprocessen behöver hänsyn tas till påverkan på skyfallssituationen i området.

Kontorets bedömning är att den planerade bebyggelsen inte innebär någon betydande påverkan på möjligheterna till rekreation för framtida brukare, eller på ekologiska värden, Stockholms grön- och blåstruktur, fornlämningar samt stads- och landskapsbilden.

Vidare bedöms bebyggelsen inte påverkas av utmaningar kopplade till luftkvalitet, dagvattenhantering, kolförråd och kolsänkor, översvämningar till följd av höga vattennivåer, mark- och grundvattenföroreningar eller luftburna kraftledningar.

Projektet är lokaliserat där kollektiva kommunikationer finns tillgängliga enligt SL:s riktlinjer och berörs inte av transporter av farligt gods.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Markanvisningen ianspråktar inga grönytor med rekreativa eller ekologiska värden.

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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2028 och första inflyttning bedöms till år 2030.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Projektet möjliggörs genom att den luftledning som tidigare gick över och i anslutning till fastigheten förlagts under mark i Räckstavägen. Dock är den ledningsrätt som finns för luftledningen ännu ej upphävd, vilket är en förutsättning för projektets genomförande. Orsaken till att den inte är upphävd i sin helhet är att staden och Ellevio för diskussioner om saneringsarbeten utmed andra delar av ledningssträckan.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att befintliga tomträttshavare vill utveckla sina tomträtter och utöka sin byggrätt. Det är också positivt att projektet bidrar till att säkerställa tillgången på studentlägenheter enligt målen i stadens budget för 2025.

Projektet bidrar även till att nå översiktsplanens mål genom att utveckla stadsmiljön i Råcksta och skapa en mer sammanhängande stad.

Eftersom projektet inte medför några investeringar eller utbyggnad av allmän platsmark, är påverkan på stadens ekonomi samt drift- och underhållskostnader begränsade. Ett utökat avgäldsunderlag bidrar positivt till stadens ekonomi.

Sammanfattningsvis anser kontoret att projektet bidrar till att uppnå stadens övergripande mål för bostadsbyggande och stadsutveckling.

Slut