

Handläggare
Andris Rozenbachs
08-508 270 25

Till
Exploateringsnämnden
2015-12-10

Markanvisning för bostäder i kv Fader Bergström i Hägersten till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, Ikano Bostad AB och Lennart Ericsson Fastigheter samt för förskolor vid kv Fader Bergström och på fastigheten Arnljot 21 till Turako AB och vid Förgyllda Bägaren 2 till HEBA Fastighets AB.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder i kv Fader Bergström i Hägersten till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, Ikano Bostad AB och Lennart Ericsson Fastigheter samt förskolor i kv Fader Bergström och på fastigheten Arnljot 21 till Turako AB och vid Förgyllda Bägaren 2 till HEBA Fastighets AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Håkan Falk

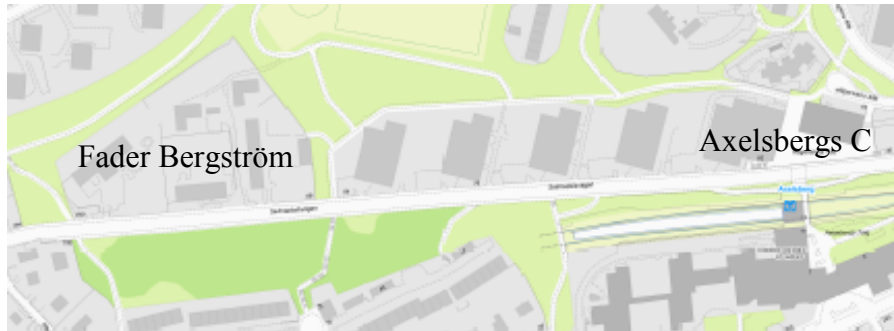
Gunnar Jensen

Sara Lundèn

Sammanfattning

Kontoret föreslår ändrad markanvisning till Skanska för ytterligare ca 110 bostadsrätter och markanvisning till Ikano för ca 70 bostadsrätter och Lennart Ericsson för ca 70 hyresrätter samt till Turako för förskolor i kv Fader Bergström i Hägersten och på fastigheten Arnljot 21 i Mälarhöjden och till HEBA vid Förgyllda Bägaren 2. Skanska och Ikano föreslås förvärva marken för 16.000 kr per kvm ljus BTA och HEBA för 550 kr per kvm TA. Lennart Ericsson och Turako föreslås tomträtt. Expertrådet godkände ärendet 2015-10-07. Första byggstart bedöms till 2018.

Bakgrund



Skanska har sedan tidigare (2000-05-23) en markanvisning i kv Fader Bergström och på överdäckning av Axelsbergs t-station. Anvisningarna har kopplats ihop för att skapa ekonomi för överdäckningen. Planarbete har bedrivits fram till antagande men vilat i avvaktan på omfattande utredningar för överdäckningen och tills att förutsättningar funnits för att kunna teckna avtal mellan SLL, Skanska och staden.

Projektet Fader Bergström är ett delprojekt inom det blivande genomförandeprojektet Axelsberg som även inrymmer delprojektet Axelsbergs C med bl.a överdäckningen av t-stationen. Projektet Fader Bergström har omstuderats och projektområdet föreslås nu att utökas på södra sidan av Selmedalsvägen. Exploateringen föreslås öka från ca 120 lgh till ca 370 lgh. Till detta kommer att Rikshem AB planerar för ca 100 lgh på privat mark i direkt anslutning. Projektområdets del norr om Selmedalsvägen som omfattas av tidigare anvisning är idag kvartersmark och inrymmer flera förskolor. Förskolorna föreslås ersättas inom och utanför projektområdet bl.a. i projektet Maja Myra vid Hägerstens Alle med byggstart 2016. Det utökade projektområdet söder om Selmedalsvägen är idag parkmark.

Andelen bostadsrätter i stadsdelen är idag 50 % och hyresrätter 50 %. Senaste markanvisningen i stadsdelen är inom Hägersten 1:1 (Gösta Ekmans väg) som anvisades av ExplN 2013-03-14.

Markanvisning

Inom projektområdet vill Ikano uppföra ca 70 bostadsrätter och Skanska vill utöka tidigare anvisade ca 120 bostadsrätter med ytterligare ca 110 bostadsrätter och Lennart Ericsson vill uppföra ca 70 hyresrätter. All parkering löses i garage på kvartersmark. Turako vill uppföra förskolor dels inom projektområdet och dels på fastigheten Arnljot 21 i Mälarhöjden. HEBA vill uppföra förskola i kv Förgyllda Bägaren 2 och föreslås tillskottsmark.



Markanvisning sker enligt stadens markanvisningspolicy. Mark föreslås säljas till Skanska och Ikano för markpriset 16.000 kr/kvm ljus BTA som godkänts i expertrådet 2015-10-07 (dnr E2015-00071) samt till HEBA för markpriset 550 kr per kvm TA som godkänts i expertrådet 2015-11-04 (dnr E2015-02513). Mark föreslås upplåtas med tomträtt till Lennart Ericsson och Turako. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Planarbete pågår sedan tidigare markanvisningar.

Ekonomi

Markanvisningarna avser ändrade förutsättningar och endast del av det blivande genomförandeprojektet Axelsberg. Intäkterna för det blivande genomförandeprojektet beräknas till ca 480 miljoner och utgifterna till ca 150 miljoner. En nuvärdeskalkyl redovisas i samband med genomförandebeslutet som planeras till våren 2017. Utgifterna för delprojektet Fader Bergström avser bl.a. upprustning av Selmedalsvägen, park- och gångstråk samt evakuering av förskolor.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet Fader Bergström bedöms inte ha några påtagliga risker.

Slutsats ekonomi

Projektekonomin för projektet Fader Bergström får anses som mycket god.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen, och mål i stadens budget att markanvisa 8 000 lgh/år samt att värna blandade upplåtelseformer och att koppla samman stadens delar.

Miljö

Kontoret har gjort flera miljöutredningar i anslutning till pågående planprocess. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på närmiljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta utreds i pågående planprocess.

Energiushållning

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 miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning och utifrån stadens fastslagna riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader. Tillgänglighetsfrågorna utreds i pågående planprocess.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha några negativa effekter på barn. Nya förskolor ersätter befintliga och med större geografisk spridning.

Konstnärlig utsmyckning

Konstnärlig gestaltning planeras och redovisas vid genomförandebeslutet.

Genomförande

Tidplan och kommande beslut

Kontoret bedömer att detaljplanen kan antas tidigast 2017 och byggstart ske 2018 med första inflyttning 2020. Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut preliminärt våren 2017.

Risker och osäkerheter

Ingen särskild risk eller osäkerhet föreligger i projektet.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och idrottsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen.

Slut