

Handläggare
Paulina Lindroos
08-508 266 48

Till
Exploateringsnämnden
2019-05-23

Bostäder, förskola och kommersiell verksamhet vid kv Fader Bergström 2 och 3, Lokatten 1, Förgyllda Bägaren 8 och Hägersten 1:1. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 10 mnkr (inriktningsbeslut).

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet började redan 1995 då Gatu- och fastighetsnämnden beslutade att låta kontoret utreda möjligheten för en överdäckning av tunnelbanan i Axelsberg. De byggaktörer som kontoret valde att gå vidare med för en överdäckning var Skanska och senare även Ikano. I samband med den planerade överdäckningen av tunnelbanan beslutades även att Hägerstens torg vid Axelsbergs centrum skulle rustas upp och nivåskillnaden mellan Selmedalsvägen, tunnelbanan och centrum skulle utjämnas.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 48
Växel 08-508 276 00
paulina.lindroos@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

För närvarande ingår inte en överdäckning av tunnelbanan i projektet men genom sänkningen av Selmedalsvägen möjliggörs dock detta om det blir aktuellt igen i framtiden.

Lennart Ericsson planerar att uppföra ca 137 lägenheter i Axelsbergs centrum. Den senaste markanvisningen i detta projekt gjordes 2015 då Skanska, Ikano, Lennart Ericsson och Turako anvisades totalt 394 lägenheter respektive 12-16 förskoleavdelningar. Rikshem äger fastigheten Fader Bergström 1 som de avser exploatera för bostadsändamål.

Skanska och Ikano ska efter fastighetsbildning förvärva del av området för 16 000 kr per ljus BTA. Lennart Ericsson förvärvar tillskottsmark i Axelsbergs centrum.

Lennart Ericssons del i Fader Bergström avses upplåtas med tomträtt. Turakos förskola avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Inriktningsbeslut tas sent i detta projekt på grund av tidigare oklarheter om vad projektet ska omfatta, bland annat gällande överdäckning. Från början initierades projekten som ett och samma projekt men har senare blivit uppdelat i två detaljplaner och två huvudprojekt. Inriktningsbeslutet sammanhåller projekten då de fortfarande har en koppling till varandra. Projekten benämns dock som ett projekt i detta inriktningsbeslut.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 254 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 270,6 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 28 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 195 %.

Samråd för Axelsbergs centrum hölls kvartal 3 2018. Samråd för Fader Bergström hålls kvartal 2 2019.

Försäljningsinkomster beräknas till 533,3 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-10-07.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret bedömer projektet positivt då det tillskapas många nya bostäder i kollektivtrafikhärlägen.

Tidigare beslut

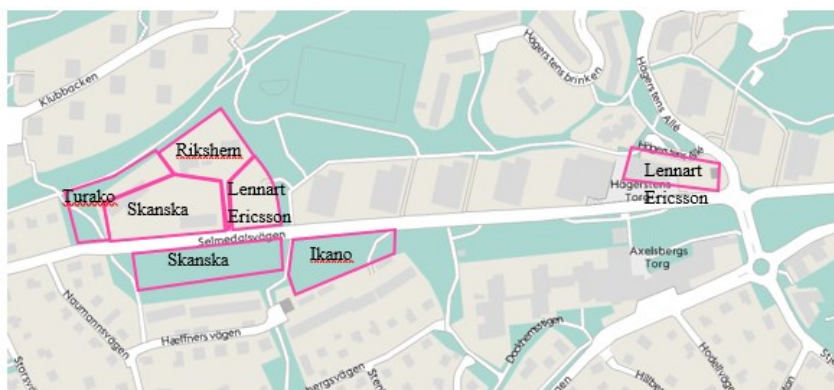
Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 1995-12-12 att låta Gatu- och Fastighetskontoret tillsammans med Stadsbyggnadskontoret utreda en exploatering längs hela sträckan mellan Axelsbergs och Örnbergs tunnelbanestationer.

Stadsbyggnadsnämnden godkände ett start-pm för detaljplaneläggning 2000-05-19 för program Axelsberg, Örnberg.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att dela upp projektet i två detaljplaner och därmed gett nytt start-pm för Fader Bergström och Axelsbergs centrum 2016-02-04.

Bakgrund

Projektet började redan 1995 då nämnden beslutade att låta kontoret utreda möjligheten för en överdäckning av tunnelbanan i Axelsberg. Ett programarbete för Axelsberg och Örnberg inleddes 2000. Programmet innehöll 950 bostäder. Skanska anvisades mark för överdäckning och i Fader Bergström 2000-05-23. AB Bostaden (numera Ikano) anvisades mark 2006-05-23. 2003 respektive 2006 tecknas principöverenskommelser kring överdäckning av tunnelbanan i Axelsberg. 2015 gjordes ytterligare markanvisningar i Fader Bergström. Antalet bostäder gick från 120 till 394.



Figur 1 de två projektområdena samt byggaktörer. Kartan visar ungefärlig utbredning av kvarter, Samrådskartorna visar mer exakt utbredning.

I samband med den tidigare planerade överdäckningen av tunnelbanan beslutades även att torget vid Axelsbergs centrum skulle rustas upp och nivåskillnaden mellan Selmedalsvägen, tunnelbanan och centrum skulle utjämnas. Axelsbergs centrum ägs idag av Lennart Ericsson AB.



Figur 2 illustrationsplan Axelsberg centrum 180517 Sweco architects

Inriktningsbeslut tas sent i detta projekt på grund av tidigare oklarheter som bland annat överdäckningen av tunnelbanan. Trots att projektet är uppdelat i två olika detaljplaner fungerar det som ett gemensamt projekt vad gäller stadens arbeten och därför är ett gemensamt inriktningsbeslut lämpligt. Två separata genomförandebeslut kommer senare att fattas.

Fastigheterna Lokatten 1 och Förgyllda Bägaren 8 består idag av centrumbyggnader uppförda på 1960-talet, skivhus i 9 våningar uppförda 1960-talet. Inom kvarteren Fader Bergström 1-3 finns förskolor uppförda på 70-talet.

Lennart Ericsson planerar att uppföra ca 137 lägenheter i centrum. I Fader Bergström planerar Skanska ca 230 lägenheter, Ikano 70 lägenheter och Lennart Ericsson 91 lägenheter. Turako planerar att uppföra en förskola med 10 avdelningar i Fader Bergström. Utöver detta planerar Rikshem att bygga bostäder på egen fastighet.



Figur 3 Situationsplan som visar föreslagen bebyggelse i området och kvartersindelning, planområdet är markerat med vit streckad linje (Illustration av Jägnefält Milton)

Då projektet initierades som ett överdäckningsprojekt av tunnelbanan och det fortfarande finns intresse av att överdäcka tunnelbanestationen i Axelsberg hindras inte detta av detaljplanerna. För närvarande planeras dock ingen överdäckning.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Skanska och Ikano ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 16 000 kr per ljus BTA. Marken i Lennart Ericssons kvarter samt Turako avses upplåtas med tomträtt.

Skanska, Ikano, Lennart Ericsson, Rikshem och Turako ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Staden ska stå för kostnader som flytt av nödvändiga anläggningar. Det finns en branddamm inom det kvarter som är markanvisat till Ikano, denna behöver flyttas för att göra plats för bostadsexploateringen. Hur kostnaden för detta fördelas utreds vidare under planprocessen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Detta inriktningsbeslut rör två projekt eftersom stadens entreprenadarbeten hör ihop. Stadsbyggnadsnämnden har redan delat upp projektet som från början var en detaljplan i två detaljplaner. Två separata genomförandebeslut kommer fattas i exploateringsnämnden.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 254 mnkr motsvarande 443 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,74.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 270,6 mnkr, varav 25,9 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av Selmedalsvägen med trädplanteringsrad och nya farthinder, nytt torg vid Hägerstens torg, sänkning av Selmedalsvägen vid gångtunneln till Hägerstens torg, en ny lekpark och flytt av anläggningar inklusive branddammen. Genom att ta bort gångtunneln och justera höjderna på Selmedalsvägen och torget skapas en tryggare och tydligare passage mellan tunnelbanan och Hägerstens torg. Genom att göra åtgärden möjliggörs en framtida överdäckning om det blir aktuellt.

Inkomsterna beräknas till cirka 28 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag för iordningsställande av allmän platsmark. Försäljningsinkomster som avser bostadsrätter beräknas till 533,3 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 518,4 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 327² tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

² Nettoexploateringsutgiften är fördelad på samtliga lägenheter, både på stadens och privat mark

täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 195 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 270,6 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 28 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-25,9	-2,0	-1,8	-1,3	-7,6	-232,0	-270,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	28,0	28,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-25,9	-2,0	-1,8	-1,3	-7,6	-204,1	-242,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	533,3	533,3

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 1,5	år 2026 totalt 518,4
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6,2	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	99,3	419,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	99,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	mellan -0,3 och -0,9	mellan 0 och - 0,8
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,7 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 8,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,5 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 518,4 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Det finns risk för större utgifter såsom ökade kostnader för torg och Selmedalsvägen.

Det har påträffats markföroreningar som behöver saneras. Kostnaden för sanering är osäker.

Kostnaden för branddammen är en ekonomisk osäkerhet och en utredning kring placering bör initieras.

Eftersom projektet påverkar en ekdunge av värdeklass 1 och exploateringsgraden är relativt hög föreligger en risk att planförslagen behöver studeras om. Detta kan påverka kalkylen. Behöver planerna omarbetas ska projektet fortfarande ha ett positivt nuvärde.

Slutsats-ekonomi

Projektets ekonomi har en bra täckningsgrad tack vare de försäljningar som kommer att göras. Det finns dock en viss osäkerhet då projektet har en hög exploateringsgrad i anslutning till höga naturvärden. Projektet har utgifter som är kopplade till att möjliggöra en eventuell framtida överdäckning av tunnelbanan. Även om en överdäckning av tunnelbanan inte skulle bli av i framtiden bidrar sänkningen av Selmedalsvägen till en tryggare och visuellt sammankopplande länk till Hägerstens torg.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- främja mobilitetslösningar och uppmuntra bilpooler för att minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- möjliggör värdeskapande kompletteringar
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential
- i stadsplaneringen arbeta för offentliga miljöer som är trygga och säkra genom att skapa mer folkliv och levande gatumiljö

Lokaler

Inom planområdet Fader Bergström byggs två förskolor. En fristående av Turako och en på bottenvåningen i ett av Lennart Ericssons nya bostadshus.

Stadsdelen har uttryckt önskemål om bostäder för personer med funktionsnedsättning enligt LSS. Berörda byggaktörer är meddelade om önskemålet.

Miljö

Delar av området har höga ekologiska värden. En konsekvensbeskrivning av hur de ekologiska sambanden påverkas av byggnationen bör tas fram.

En markmiljöprovtagning har gjorts som visar att det finns föroreningar i en del av projektområdet. Marken kommer behöva saneras för att uppfylla kraven för känslig markanvändning. Fyllnadsmassor behöver ersättas med nya på dessa ställen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på recipienten för dagvatten då dagvatten omhändertas lokalt. Längs med södra sidan av Selmedalsvägen belastar dock bebyggelsen recipienten något negativt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet avser bidra till att rusta upp stadsdelsparken Arkenparken samt röja sly i en ekdunge av värdeklass 1 inom planområdet Fader Bergström. Omfattning utreds under processens gång.

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.

Marken vid projektområdet Fader Bergström är delvis kuperad. Selmedalsvägen har en lutning om 2 procent vilket är tillgängligt. Sänkning av Selmedalsvägen invid Hägerstens torg innebär en lutning om max 5 procent vilket också är tillgängligt.

Vistelseytor intill de nya husen kommer vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid centrum byggs en ramp för att ta upp en viss nivåskillnad till det nya torget.

Påverkan på barn

Idag finns i området norr om Selmedalsvägen flertalet förskolor. Dessa ersätts delvis inom planområdet men även av förskolan Maja Myra och förskolan vid Gösta Ekmans väg. Stadsdelen har gjort bedömningen att antalet förskoleplatser blir tillräckligt.

Dagtid upplevs den gångtunnel som idag finns mellan tunnelbaneuppgången och Axelsbergs centrum trafiksäker, men otrygg under dygnets mörka timmar. Genom att ta bort gångtunneln och sänka Selmedalsvägen och istället bygga ett övergångsställe med farthinder görs passagen både trafiksäker och tryggare.

Konstnärlig utsmyckning

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 detaljplanerna kommer att pågå i ytterligare cirka 12 månader. Staden behöver sedan göra vissa arbeten innan bolagen kan ha sin byggstart. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2024.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt kvartal 2 2020. När överenskommelse om exploatering och exploateringsavtal ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2 2020.

Risker och osäkerheter

Det föreligger en risk att en ersättningsplats inte bedöms tillgodose behovet av branddammen.

Projektets genomförande kan komma att kräva samordning med Stockholm vattens och Avfalls (SVOA) arbete med Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA). Det är framförallt Lennart Ericssons kvarter i Fader Bergström som påverkas.

Många omfattande ledningsarbeten behöver göras framförallt vid Axelsbergs centrum vilket kräver samordning och kan dra ut på tiden.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, miljöförvaltningen och socialförvaltningen. Generellt ser kontoren positivt på förslagen om tillkommande bebyggelse, dock framkommer frågor om anslutning till befintliga parkområden som stadsdelen sköter om och hur de ekologiska sambanden påverkas. Antalet förskoleplatser i området löses med tillkommande förskolor i och utanför planområdet.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. I markanvisningsavtalen från 2015 står att Skanska respektive Ikano ska möjliggöra för 450 kvm BTA vardera. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret. Projektets höga utgifter motiveras av att de ger ökad trygghet, tydligare siktlinjer, en mer sammanhållen gata som tydligt stärker kopplingen mellan Axelsbergs centrum och Fader Bergström.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge samtidigt som det skapar en trevligare gatumiljö längs Selmedalsvägen. Kontoret anser att sänkningen av Selmedalsvägen vid Hägerstens torg är välbehövlig för att stärka kopplingen mellan tunnelbanan och det allmänna torget samt skapa en tryggare miljö där siktlinjer förstärks.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal