

Handläggare
Amanda Viklund
08-508 266 47**Till**
Exploateringsnämnden
2021-11-25

Exploateringsavtal med försäljning inom fastighet Lokatten 1, Förgyllda Bägaren 8 m fl med Erkdu Axelsberg AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom del av fastigheten Hägersten 1:46 till Erkdu Axelsberg AB med en försäljningsinkomst om ca 4 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Axelsberg centrum ska förtätas och stärkas. Förslaget och pågående detaljplanearbete innebär att två befintliga byggnader kompletteras med fler våningar, ett nytt höghus med ca 24 våningar uppförs och del av torget byggs om.

Detaljplaneförslaget medger cirka 140 lägenheter och kommersiella lokaler både i befintliga centrumbyggnader och tillkommande byggnad.

Axelsberg centrum ägs till största del av Erkdu Axelsberg AB, dotterbolag till Lennart Ericsson Holding AB. Stockholms stad äger en mindre andel mark, bland annat Hägersten torg som

delvis ingår i planområdet. För att möjliggöra den nya bebyggelsen behövs fastighetsregelringar där Erkdu förvärvar tillskottsmark, ca 75 kvm, till en ersättning om ca 4 mnkr. Erkdu kommer, utan ersättning, överlåta del av deras ena fastighet till staden i form av allmän plats.

Som del av den planerade exploateringen utförs en del ombyggnad av Hägerstens torg och intilliggande övrig allmän platsmark. All utbyggnad av allmän platsmark utförs och bekostas av Erkdu Axelsberg AB. Erkdu ska detaljprojektera och bygga efter stadens framtagna systemhandlingar. Stadens kommande utgifter, så som exempelvis nedlagd tid, kommer att ersättas av Erkdu Axelsberg AB. Detta regleras i exploateringsavtal mellan Erkdu Axelsberg AB och staden.

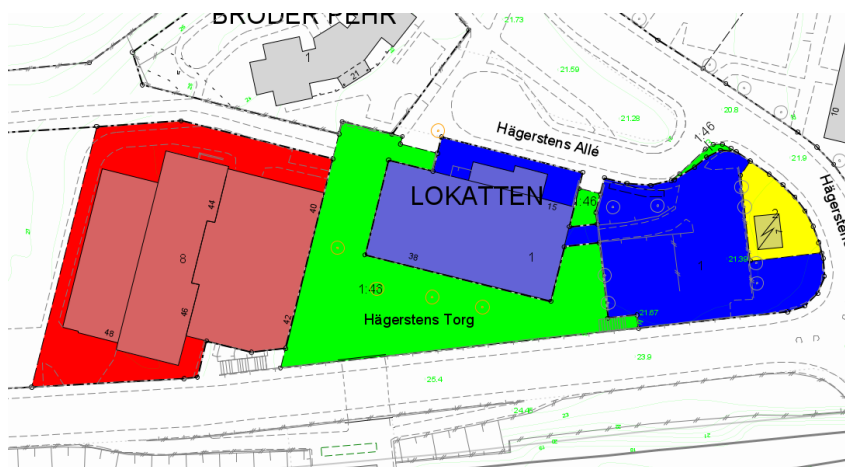
Utbyggnaden av allmän platsmark berör flytt av befintlig elnätsstation, från stadens fastighet in i ny byggnad, och erforderliga ledningsomläggningar, för att öppna upp och göra allmän platsmark mer tillgänglig. Utbyggnaden berör även övriga nödvändiga ledningsomläggningar till följd av exploateringen, en del omdisponering och tillägg till torget och angränsande grönyta i form av planteringar och möblemanng inklusive belysning för att göra torgytan mer attraktiv och anpassad efter ny exploatering samt återställnings- och anslutningsarbeten.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 0 kr och investeringsinkomsterna till 0 kr. Försäljningsinkomsterna uppgår till ca 4 mnkr och kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Bakgrund till exploateringsavtalet

Planeringen av utvecklingen av Axelsbergs centrum i Hägersten har pågått en längre tid. Vid projektets start var idén en sammanhållen utveckling längs Selmedalsvägen med överdäckning av tunnelbanan i Axelsbergs centrum. När överdäckningsplanerna inte längre var aktuella delades projektet i två detaljplaner. En plan fokuserade på kvarteren Fader Bergström och den andra planen har fokuserat utvecklingen i Axelsbergs centrum, se Figur 1.

För projekten Axelsbergs centrum och Fader Bergström togs 2019 ett gemensamt inriktningsbeslut. I och med de separata



Figur 2 – Fastighetsindelning i planområdet

Röd – Förgyllda Bägaren 8

Blå – Lokatten 1

Grön – Hägersten 1:46

Gul – Lokatten 2



Figur 3 – Illustration av planförslag

Tidigare beslut

- Gat- och fastighetsnämnden beslutade 1995-12-12 att låta Gat- och Fastighetskontoret tillsammans med Stadsbyggnadskontoret utreda en exploatering längs hela sträckan mellan Axelsbergs och Örnbergs tunnelbanestationer.
- Stadsbyggnadsnämnden beslutade att dela upp projektet i två detaljplaner och gav därmed nytt start-pm för Fader Bergström och Axelsbergs centrum 2015-02-19.
- Inriktningsbeslut för bostäder, förskola och kommersiell verksamhet vid kv Fader Bergström 2 och 3, Lokatten 1, Förgyllda Bägaren 8 och Hägersten 1:1 godkändes av

exploateringsnämnden 2019-05-23. Inriktningsbeslut togs gemensamt då projekten i ett initialt skede presenterades som ett projekt. Projekten har numer separata detaljplaner men ekonomin för detta projekt i Axelsberg centrum är sammankopplat med projektet i Fader Bergström.

- 2020-11-26 godkände Stadsbyggnadsnämnden redovisning av plansamråd och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta slutligt planförslag för fastigheten Lokatten 1 m.fl. och ställa ut förslaget för granskning.
- 2021-02-18 godkände exploateringsnämnden föravtal till planerad exploatering

Exploateringsavtal

Förslag till Exploateringsavtal med bolaget gäller markförsäljning samt anläggande och överlämnande av allmän platsmark till staden. Staden har projekterat systemhandling för allmän platsmark och bolaget har bekostat denna. Bolaget ska vidare ombesörja och bekosta detaljprojektering, ut efter stadens systemhandlingar, och byggande av allmän platsmark. Exploateringsavtalet reglerar att stadens riktlinjer för utbyggnad av allmän platsmark efterföljs.

Utbyggnaden alternativt ombyggnaden av allmän platsmark utgörs delvis av ny trapp och gradäng öster om torget, utformning av park där befintlig elnätsstation varit placerad och vissa andra anpassningsarbeten med markbeläggning, belysning och ledningsanpassning samt återställnings- och anslutningsarbeten.

För genomförandet av detaljplanen kommer staden överlåta mark från fastigheten Hägersten 1:46 till bolaget. Bolaget förvärvar ca 75 kvm mark till en ersättning om ca 4 mnkr baserat på ett pris i prisläge november 2020 om 22 000 kr/kvm ljus BTA för bostäder och för 5500 kr/kvm för lokaler. Bolaget kommer, utan ersättning, överlåta del av Lokatten 1 till Staden.

Ersättningen som bolaget ska erlagga staden kommer att reduceras med 286 760 kr. Avdraget görs då staden ska stå för sin andel av bolagets kostnader för flytt av elnätsstation samt uppförande och underhåll av utrymmet för stationen.

Expertrådet har godkänt ärendet 2021-10-14 (Dnr E2020-01857).

Inom planen finns ett x-området. Avtalet reglerar stadens nyttjanderätt och ansvaret för området. Avtalstexten är avstämd med trafikkontoret.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva tillskottsmark för 4 021 180 kr.

En del omläggning av kommunala anläggningar är aktuella, bland annat flytt av befintlig elnätsstation. All omläggning bekostas av bolaget. Anläggningen av ny allmän platsmark inom planområdet bekostas av bolaget. De framtida driftskostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostäder och lokaler

Detaljplanen möjliggör cirka 140 bostäder och verkar för att göra Hägerstens torg till en attraktiv mötesplats med centrumfunktioner.

Miljö

Bolaget åtar sig i exploateringsavtalet att följa stadens styrdokument som innehåller regler och riktlinjer för byggandet av allmän platsmark. Där ingår bland annat ”miljöprogrammet” och ”Grönare Stockholm”. Bolaget åtar sig att följa stadens materialkrav avseende produkter för anläggningar på allmän platsmark.

Grönytor

Genomförande av detaljplanen innebär att ytan där elnätsstation varit placerad frigörs och istället kan nyttjas som allmän grönyta med plantering.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen planeras antas i december 2021 och byggaktören planerar sin byggstart till år 2022 för både allmän platsmark och om- och nybyggnad av centrum- och bostadshus. Första inflyttning bedöms preliminärt till år 2023-2024.

Risker och osäkerheter

Inga risker är identifierade.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen. Inga önskemål på kommunala lokaler har framkommit.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som tillför nya bostäder och omarbetning av Hägerstens torg med flera samlings- och grönytor. Exploateringsavtalet hanterar det privata bolagets ansvar för utförande av allmän plats och den markförsäljning som krävs för detaljplanens genomförande.

Slut