

**Handläggare**  
Amanda Viklund  
08-508 266 47

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-05-27

## **Föravtal till planerad exploatering inom Axelsbergs centrum, fastighet Lokatten 1, Förgyllda Bägaren 8 m fl med Erkdu Axelsberg AB**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner förslag till föravtal till planerad exploatering inom Axelsbergs centrum med Erkdu Axelsberg AB.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Nina Morling  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Axelsberg centrum önskas förtätas och stärkas. Befintlig bebyggelse föreslås kompletteras med fler våningar, ett nytt höghus byggas och del av torget rustas upp. Axelsberg centrum ägs till största del av Erkdu Axelsberg AB. Stockholms stad äger en mindre andel mark. Exploateringskontoret har upprättat ett föravtal till planerad exploatering. Föravtalet säkerställer att Stadens kommande utgifter ersätts av den privata exploitören, i detta fall Erkdu Axelsberg AB.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 93  
Växel 08-508 276 00  
louise.bill@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

## Bakgrund

Planarbete pågår med syfte att förtäta Axelsbergs centrum med bostäder och verksamheter. Planen syftade vid planstart även till att möjliggöra för överdäckning av befintliga tunnelbanespår. Överdäckningen skulle bebyggas med bostäder och åstadkomma en större och sammanhängande torgyta i centrum av Axelsberg. Dessa delar i projektet har utgått och ett omarbetat planförslag har tagits fram.

Aktuellt planförslag innebär nu att enbart privatägd mark, fastighet Lokatten 1 och Förgyllda Bägaren 8, utvecklas med tillkommande, ny eller kompletterande bebyggelse. Ägare av fastigheterna, inklusive centrumbebyggelsen, är Lennart Ericsson Holding AB genom dotterbolag Erkdu Axelsberg AB, nedan kallat Bolaget. Övrig mark i planförslaget ägs av Staden. Stadens mark utgör Hägerstens torg, del av fastighet Hägersten 1:46, och en intilliggande yta med elnätsstation, fastighet Lokatten 2. Se Figur 1 för förtydligande av fastighetsindelning.

Planförslaget innebär att Selmedalsvägens och torgets befintliga höjdsättning samt befintlig bebyggelsestruktur bibehålls. Befintliga centrumbyggnader kompletteras med fler våningar och ett nytt höghus placeras på befintlig parkeringsplats inom Bolagets fastighet.

De anläggningar på allmän plats som planeras med anledning av projektet är en upprustad förbindelse i sydöst mellan Axelsbergs torg till Selmedalsvägen genom en ny trappa och en mindre torgyta/passage för gående. Ett mindre parkområde där befintlig elnätstation är placerad i östra delen kommer också att rustas upp. Elnätstationen planeras att placeras i ny byggnad.

En viss del tillskottsmark kommer att behöva förvärvas av Bolaget för projektets genomförande och en del mark kommer att övergå från privat ägo till allmän plats.



*Figur 1. Rosa linje visar plangräns. Blå färg markerar de privatägda fastigheter i Axelsberg centrum. Förgyllda Bägaren 8 till vänster och Lokatten 1 till höger.*

## 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 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.

## Föravtal

Exploateringskontoret har upprättat ett föravtal till exploateringsavtal med Bolaget.

Syftet med föravtalet är att med utgångspunkt från start-PM reglera kostnader för bland annat framtagande av handlingar och utförande av allmänna anläggningar samt vissa andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

I föravtalet anges bland annat att Bolaget bekostar de utrednings- och projekteringsarbete som behövs för detaljplanarbetet, inklusive allmän plats, och för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal. Bedömningen av behovet av vad som krävs gör dock Staden. Avtalet reglerar att Staden står för kostnader för eget internt arbete som sker innan antagande av detaljplan. Efter antagande av detaljplanen ersätts Stadens arbete av Bolaget.

Bolaget kommer även att bekosta den utbyggnad alternativt upprustning av allmän plats som krävs. Standarden beslutas av Staden.

Ny allmän plats som skapas som en följd av exploateringen ska övergå till Staden och kommer överlätas, alternativt upplåtas, utan ersättning.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att detta projekt stämmer väl överens med Stadens visioner och mål. En ökad exploatering i detta kollektivtrafikhärläge genererar en tryggare stadsmiljö och ökad tillgång på service. Detta ligger i linje med Stadens önskan om att stärka befintliga värden och samtidigt öka tillgången på bostäder i kollektivtrafikhärlägen och på så sätt minska bilberoendet.

## Slut

## Bilagor

1. Föravtal