

Handläggare
Amanda Viklund
08-508 266 47**Till**
Exploateringsnämnden
2022-02-17

**Överenskommelse om exploatering med
markförsäljning och tomträttsupplåtelse, för
bostads-, förskole- och kommersiella ändamål
inom kv. Fader Bergström i Hägersten med
Skanska, Ikano Bostad och Lennart Ericsson.
Exploateringsavtal med Rikshem.
Genomförandebeslut**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom kv. Fader Bergström omfattande investeringsutgifter om 132,6 mnkr och investeringsinkomster om 28,4 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom kv. Fader Bergström till Skanska och Ikano Bostadsutveckling AB med en försäljningsinkomst om cirka 515,5 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 47
Växel 08-508 276 00
amanda.viklund@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet Fader Bergström, beläget längs del av Selmedalsvägen i Hägersten, syftar till att bidra med kompletterande bostadsbebyggelse och service i ett kollektivtrafikhärla område. Detaljplanen för projektet medger cirka 450 lägenheter, två nya förskolor med fyra respektive två avdelningar, servicelägenheter och gruppboad samt möjlighet till centrumändamål i bottenvåningar.

Vid antagande av detaljplan antas utbyggnadstiden bli mellan 7-10 år. Projektet Fader Bergström ligger i nära anslutning till ett annat projekt, Axelsbergs centrum. Inriktningsbeslut togs gemensamt för projekten 2019 men genomförandebeslut tas separat då ekonomin är åtskild.

Överenskommelserna om exploatering samt exploateringsavtal mellan staden och byggaktörerna reglerar i stora drag uppgörelse om köpeskilling, tillträden och fastighetsreglering, viten vid intrång i värdefull naturmark, markföroreningar, genomförandefrågor och övriga viten för exempelvis överlåtelse till annan part.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettoanvärde om 417 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 132,6 mnkr. Stadens utgifter består främst av ombyggnation av Selmedalsvägen inom planområdet, viss ombyggnad av befintliga gångstråk, lednings- och anläggningsarbeten samt en del parkarbeten. Staden bekostar rivning och nyanläggning av befintlig branddamm som idag finns inom Ikanos kvarter och som måste flyttas för att möjliggöra exploatering. Rivningen och anläggning av ny branddamm är avstämd med stadsledningskontoret.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 377 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 515,5 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-10-07 (Dnr: E2015-00071).

Avstämmning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Exploateringen ger ett tillskott på bostäder med blandad upplåtelseform i ett kollektivtrafiknära läge.

Bakgrund till överenskommelsen



Figur 1. Karta över del av Hägersten. Röd markering visar detaljplaneområdet för Fader Bergström. Gul markering visar detaljplaneområdet för Axelsbergs centrum

Projektet med att utveckla kvarter Fader Bergström m fl 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 utvecklingen i Axelsbergs centrum och den andra planen har fokuserat på kvarter Fader Bergström, se Figur 1 ovan. För projekten Fader Bergström och Axelsbergs centrum togs 2019 ett gemensamt inriktningsbeslut. I och med de separata detaljplanerna och åtskilda utbyggnationen tas separata genomförandebeslut för vardera projekt. Detta genomförandebeslut berör huvudprojektet Fader Bergström och detaljplanen Dp 2015-18144.

På Selmedalsvägens norra sida inom området äger staden två fastigheter, Fader Bergström 2 och 3, som tidigare använts för förskoleändamål. Förskolorna är nedlagda sen en tid tillbaka. Sisab har haft tomträttsupplåtelse på båda dessa fastigheter men de har upphört i och med den nya planläggningen. Avtal om detta har tecknats mellan staden och Sisab.

De tidigare förskolebyggnaderna ska eller har rivits. Inga byggnader på stadens mark kommer stå kvar vid upplåtelse/överlåtelse av marken.

Den tredje fastigheten inom kvarteret, Fader Bergström 1, ägs av Rikshem. Även här finns idag byggnader som tidigare använts för förskoleverksamhet.

Områdets södra del, som är en del av stadens fastighet Hägersten 1:1, består av kuperad naturmark, idag obebyggd, med kopplingar ned till Selmedalsvägen från ovanliggande radhusbebyggelse. Se Figur 2 för nuvarande markägoförhållanden.



Figur 2. Nuvarande markägoförhållanden. Röd linje avgränsar planområdet.

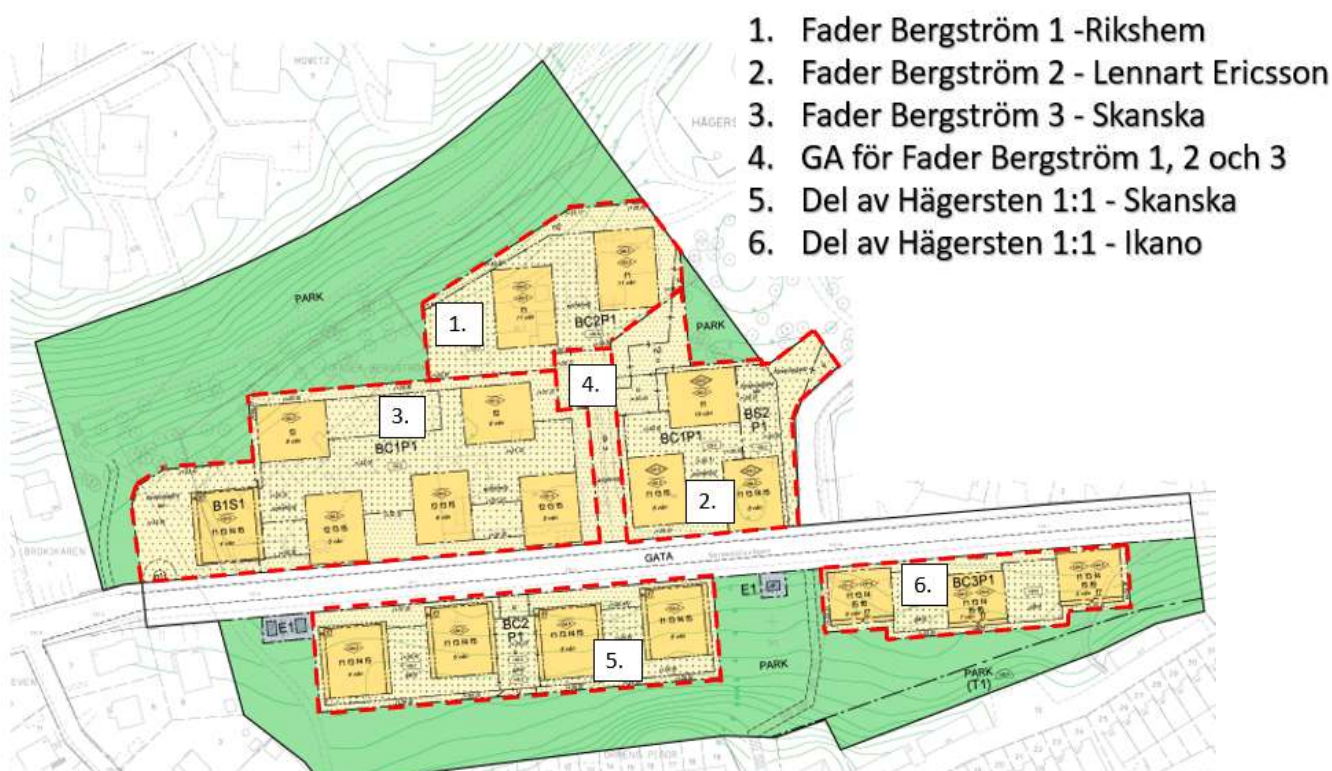
*Vitt område inom planområdet – Rikshem, Fader Bergström 1
Rosa område inom planområdet – Staden, Fader Bergström 2 och 3*

Gult område inom planområdet – Staden. Hägersten 1:1

Samtliga markanvisningar i Fader Bergström beslutades i exploateringsnämnden 2015-12-10. Skanska fick en anvisning med cirka 230 lägenheter med krav på att förvärva mark från staden. Ikano fick en anvisning med cirka 70 lägenheter med krav på att förvärva mark från staden. Lennart Ericsson fick en markanvisning med cirka 90 lägenheter på en kommande tomträtt. Rikshem, ägare av Fader Bergström 1, har för avsikt att utveckla sin fastighet för bostadsändamål med cirka 120 lägenheter. Se Figur 3 för aktörers markområden inom detaljplan.

Turako fick i samma nämnd i december 2015 en markanvisning för att uppföra en friliggande förskola, vilken utgick när förskolan inarbetades i ett av bostadshusens bottenvåning i kvarter Fader Bergström 3.

För att möjliggöra exploateringen på Fader Bergström 2 och 3 har planarbetet resulterat i att en gemensamhetsanläggning (GA), se yta nr 4 i Figur 3, tillskapas mellan de tre norra fastigheterna Fader Bergström 1, 2 och 3. Gemensamhetsanläggningens funktion är att möjliggöra för angöring, infart till parkering, avfallshantering och anslutningar av servisleddningar via en kvartersgata istället för att Selmedalsvägen ska belastas. Gemensamhetsanläggningen är viktig för planens genomförande och hanteras från stadens håll i avtalen om överenskommelse om exploatering och i exploateringsavtal enligt nedan i detta utlåtande.



Figur 3. Byggaktörers markområden inom detaljplanen

En naturvärdesinventering har i samband med detaljplanens utredning tagits fram och anpassningar i planen har gjorts utefter denna.

Totalt möjliggör detaljplanen cirka 450 lägenheter, krav på en förskola med cirka fyra avdelningar, möjlighet till ytterligare en förskola med cirka två avdelningar och lokaler för centrumändamål.

Vid planens antagande räknas utbyggnadstiden vara mellan 7-10 år. Stadens arbeten i samband med genomförandet kommer bestå av ombyggnation av Selmedalsvägen inom och i anslutning till planområdet, viss ombyggnad av befintliga gångstråk, lednings- och anläggningsarbeten samt en del parkarbeten. Staden ska i och med rivningen av den befintliga branddammen anlägga en ny på allmän platsmark.

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 Örnsbergs tunnelbanestationer.
- Stadsbyggnadsnämnden godkände ett start-PM för detaljplaneläggning 2000-05-19 för program Axelsberg, Örnsberg.
- Markanvisning godkändes i Exploateringsnämnden 2015-12-10. Mark anvisades till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, Ikano Bostad AB och Lennart Ericsson Fastigheter samt Turako AB för förskoleändamål. Den friliggande förskolan har sedan dess utgått.
- Stadsbyggnadsnämnden beslutade att dela upp projektet i två detaljplaner och därmed godkänna ett nytt start-PM för Fader Bergström 2016-02-04 (Dp 2015-18144).
- Samråd för Fader Bergströms detaljplan hölls 22 april – 4 juni 2019 och Stadsbyggnadsnämnden beslöt att godkänna redovisningen av plansamrådet och gav kontoret i uppdrag att upprätta reviderat planförslag i november 2019-09-26.

- Inriktningsbeslut godkändes i Exploateringsnämnden 2019-05-23 för Fader Bergström och Axelsbergs centrum för att kunna fortsätta med utredningar för exploatering på platsen.

Överenskommelser om exploatering

Fyra byggaktörer är aktuella i exploateringen i Fader Bergström och fem avtal tecknas mellan staden och bolagen. Skanska tecknar två avtal, ett avtal per respektive fastighet de ska tillträda.

Gemensamt för alla avtal är bland annat att ansvar för fastighetsbildningsåtgärder, tillträden, viten vid intrång i värdefull naturmark, övriga viten, utgifter för sanering och genomförandefrågor regleras.

Fastighet Fader Bergström 1 - Exploateringsavtal med Rikshem
Rikshem FaderB AB är lagfaren ägare till Fader Bergström 1 som utgör en del av detaljplanen och tecknar exploateringsavtal med staden. Bland annat hanterar avtalet ersättningar för den gemensamhetsanläggning som tillskapas för att möjliggöra för angöring, infart till parkering, avfallshantering och anslutningar av servisleddningar via en kvartersgata, utan att belasta Selmedalsvägen med dessa funktioner.

Parterna har kommit överens om att staden ska ersätta Rikshem för del i denna gemensamhetsanläggning med ett nettobelopp om 8,5 mnkr baserat på de bygggrätter som detaljplanen genererar. Staden kommer därmed inte ingå i gemensamhetsanläggningen utan blivande fastighetsägare till Fader Bergström 3 och tomträttshavare på Fader Bergström 2 tecknar gemensamt med ägare för Fader Bergström 1 avtal kring gemensamhetsanläggningen.

Avtalet reglerar också ett exploateringsbidrag som Rikshem ska betala staden som ersättning för delar av stadens utgifter i utbyggnaden av allmän platsmark som en konsekvens av detaljplanens genomförande. Exploateringsbidraget uppgår till cirka 11 mnkr och är satt efter Rikshems andel BTA i planen. Exploateringsbidraget täcker upp för delar av stadens utgifter gällande utredning och projektering samt entreprenadutgifter för exempelvis Selmedalsvägen, ledningsomläggningar och grönkompensation.

Fastighet Fader Bergström 2 – Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med Lennart Ericsson
Lennart Ericsson, med bolaget Erkdu Fader Bergström AB, tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse. Tomträttsupplåtelsen berör fastighet Fader Bergström 2.

Avtalet reglerar bland annat att Lennart Ericsson ska medverka till genomförandet av ovan nämnda gemensamhetsanläggning gällande angöring, parkering, avfallshantering och servisledningar.

Fastighet Fader Bergström 3 – Överenskommelse om exploatering med överlåtelse med Skanska
Skanska, FB 1 Ekonomisk Förening, tecknar överenskommelse om exploatering med staden för fastigheten Fader Bergström 3 och del av fastigheten Hägersten 1:1 på Selmedalsvägens norra del inom planområdet.

Enligt avtalet ska priset för kvartersmarken för bostäder vara 16 000 kr per ljus BTA med värdetidpunkt 2015-09-01. Avtalet reglerar även medverkan till genomförandet av ovan nämnda gemensamhetsanläggning gällande angöring, parkering, avfallshantering och servisledningar.

På fastigheten, som varit upplåten med tomträtt till SISAB, finns idag byggnader och övriga anläggningar/utrustning som använts för förskoleändamål. Förskoleverksamheten har sedan en tid varit nedlagd. I och med den nya exploateringen på fastigheten har tomträten upphört och marken övergår till staden. Staden har åtagit sig att riva byggnader m m. mot en ersättning från Skanska. Avtalet reglerar denna ersättning.

Skanska åtar sig att, om Stadsdelsförvaltningen ser ett behov, bygga, för kommunala ändamål, en förskola om fyra avdelningar och 14 stycken servicelägenheter samt en gemensamhetslägenhet i detta kvarter.

Del av fastighet Hägersten 1:1 – Överenskommelse om exploatering med överlåtelse med Skanska
Skanska, FB 2 Ekonomisk Förening, tecknar överenskommelse om exploatering med staden för del av fastigheten Hägersten 1:1 på Selmedalsvägens södra sida inom planområdet.

Enligt avtalet ska priset för kvartersmarken för bostäder vara 16 000 kr per ljus BTA med värdetidpunkt 2015-09-01.

På fastigheten finns idag ledningar för spill och dagvatten som kräver omläggning. Avtalet reglerar att omläggning ska vara slutförd innan Skanska kan tillträda samt att ledningarna förläggs i ett u-område under kommande byggnader. Avtalet förtydligar därför att staden och Skanska, innan ledningsomläggningen påbörjas, gemensamt ska komma överens om hur utförande och återställning av ledningsschakt ska utföras, framförallt för att ledningarna inte ska komma till skada och för att de ska kunna vara i drift under utbyggnadstiden.

Del av fastighet Hägersten 1:1 – Överenskommelse om exploatering med överlåtelse med Ikano

Ikano Bostadsutveckling AB tecknar överenskommelse om exploatering med staden. Avtalet reglerar bland annat att priset för bostäder ska vara 16 000 kr per ljus BTA med värdetidpunkt 2015-09-01.

På fastigheten finns en branddamm som behöver rivras för att möjliggöra bebyggelse. Ikano ska utföra rivningen och staden ska ersätta Ikano för deras utgifter för rivningen genom avdrag från köpeskilling.

Ikano åtar sig att, om Stadsdelsförvaltningen ser ett behov, bygga en gruppbostad för kommunala ändamål i detta kvarter.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Skanska och Ikano ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 16 000 kr per ljus BTA med värdetidpunkt 2015-09-01. Uppräknat motsvarar priset vid indextidpunkten 2021-07-01 18 954 kr per ljus BTA.

Expertrådet har godkänt ärendet gällande köpeskilling om 16 000 kr per ljus BTA 2015-10-07 (Dnr E2015-00071).

Staden ska upplåta marken till Lennart Ericsson med tomträtt.

De kommunala anläggningarna som staden åtar sig att bygga i och med planens antagande är en ombyggnad av Selmedalsvägen, ledningsarbeten (omläggningar och en del nyförläggningar), omläggning av gångvägar. Utanför

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 417 mnkr motsvarande 950 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt och dels säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,13.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 132,6 mnkr, varav 32,5 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. De redan nedlagda utgifterna avser främst utredning och projekteringskostnader. Projektet har pågått en längre tid och flera omtag har gjorts.

Inkomsterna beräknas till ca 28,4 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag och ersättning från ledningsägare. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 515,5 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 492,1 mnkr.

De huvudsakliga investeringsutgifterna berör utbyggnaden av Selmedalsvägen. En stor del ledningsomläggningar är nödvändiga för exploateringen. Ombyggnaden av gatusektionen görs för att skapa ett förbättrat gaturum främst för gångtrafikanter och cyklister. Belysning, dagvattenhantering, trädplantering är poster som inryms inom Selmedalsvägens utbyggnad. Upprustning och anpassningar i allmän platsmark är ytterligare investeringsutgifter som ingår i projektet. Exempelvis omläggning av gångstråk och en del åtgärder i park.

Förvärvande bolag står för VA-anslutningar. Tomträttens VA-anslutningar bekostar staden.

Branddammens rivning och nyanläggning är en utgift som belastar staden. Rivningen utförs av Ikano efter att de tillträtt sin fastighet. När Ikano tillträder sitt kvarter ska ett avdrag från köpeskillingen göras motsvarande rivningskostnaden. Detta avdrag är inräknat i ovan angivna försäljningsinkomst.

Rikshem som privat fastighetsägare i detaljplanen erlägger ett exploateringsbidrag som uppgår till ca 11 mnkr till staden.

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

För att möjliggöra exploateringen på Fader Bergström 2 och Fader Bergström 3 med avseende på angöring, parkering och anslutning har en gemensamhetsanläggning förberetts i detaljplanen. Staden ersätter Rikshem med en nettoutgift om ca 8,5 mnkr baserat på de byggrätter som detaljplanen medger.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 222 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 377 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 132,6 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 28,4 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-32,5	-11,0	-33,0	-33,2	-9,1	-13,9	-132,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	11,8	16,6	0,0	0,0	28,4
Nettoutgift (-) /-inkomst	-32,5	-11,0	-21,1	-16,6	-9,1	-13,9	-104,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	279,2	236,3	0,0	515,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,4	1,4	1,4	max 1,4	

Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 0,5	år 2029 totalt
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 2,2	
Reavinst/förluster	0,0	0,0	255,8	236,3	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	257,2	237,6	1,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,3	-0,3	mellan - 0,3 och - 0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,3	-0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,8 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 492,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Markmiljöundersökningar har påvisat högre halter av vissa miljöfarliga ämnen. Staden kommer, i ett senare skede, ta fram en handlingsplan för hur hantering av förorenade massor ska ske. För eventuella utgifter för överstigande halter som kräver att staden bekostar transport och deponi finns pengar avsatta under risk

Inom planområdet finns en befintlig branddamm. För att möjliggöra bostadsexploatering behöver branddammen flyttas. På platsen som ansetts bäst lämpad för nylokalisering finns idag en byggväg för SVOAs projekt Stockholms Framtida Avloppsrening, öster om fastighet Fader Bergström 2. SVOAs entreprenad förväntas vara färdigställd 2027 och en ny branddamm kan därför vara på plats och i drift tidigast 2028. För att exploatering inom planområdet ska kunna påbörjas innan ny branddamm finns på plats har ett PM tagits fram som beskriver hur en situation vid ett höjt beredskapsläge kan hanteras. Vid ett förhöjt beredskapsläge ska staden tillgodose vattenförsörjningssystemet, om detta riskerar att slås ut, med temporära tankar med vatten. Uppskattad utgift för den beredskapsåtgärden är med i kalkylen.

Slutsats-ekonomi

Sammantaget anses projektets ekonomi vara mycket god. De få osäkerheter som identifierats ovan anses, om de skulle bli aktuella, kunna hanteras utan stor påverkan på resultatet. Projektet bidrar väl till stadens ekonomi.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

- mångfald av upplåtelseformer
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen som medges av detaljplanen avser cirka 450 lägenheter inklusive cirka 120 bostäder på Rikshems privatägda fastighet. Lennart Ericsson planerar för ca 90 hyresrätter och övriga byggherrar för gemensamt cirka 360 bostadsrätter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns cirka 20 000 hyresrättslägenheter och cirka 30 000 bostadsrättslägenheter.

Lokaler

I projektet planeras det för en förskola med fyra avdelningar i kvarteret Fader Bergström 3. Förskolan kommer ligga i bottenvåningen i det västligaste bostadshuset med intilliggande förskolegård. För att åstadkomma en större förskolegård har det i avtalet om överenskommelse om exploatering förtydligats att avsikten från Skanska, stadsdelsförvaltningen och fastighetskontoret är att ansöka om erforderliga tillstånd för att åstadkomma en allmän platsmarksupplåtelse utanför fastighetsgräns och därmed möjliggöra en större förskolegård.

I kvarter Fader Bergström 2 medger detaljplanen en möjlighet för byggherren att inhysa en förskola med cirka två avdelningar. Stadsdelsförvaltningen har dock sagt att enligt nuvarande

prognos uppfylls stadsdelens förskolebehov av den större förskolan som planeras i Fader Bergström 3.

I kvarter Fader Bergström 3 önskar stadsdelsförvaltningen 14 servicelägenheter med anknytande gemensamhetslägenhet. I Ikanos kommande kvarter, se nr 6 i Figur 3, planeras för en gruppbostad.

Förvärv av de kommunala lokalerna kommer i ett senare skede ske genom fastighetskontoret och diskussioner om avsiktsförklaringar mellan de parter som åtagit sig att bygga dessa och respektive förvaltning har inletts men tas upp i respektive nämnd i ett senare skede.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är framförallt dagvatten- och skyfallshantering, naturvärden samt förekomst av markföroreningar.

Delar av området har höga ekologiska värden. En konsekvensbeskrivning av hur de ekologiska sambanden påverkas av byggnationen har tagits fram i form av en naturvärdesinventering. De har resulterat i vissa anpassningar i planområdet och att vissa träd tillskrivs särskilda bestämmelser. Viss mark övergår till allmän platsmark för att bevara den som parkmark och viss mark bibehålls som natur-/parkmark. En trädplan har tagits fram där det framgår vilka värden de olika träden har.

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

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet kommer bidra till att rusta upp stadsdelsparken Arkenparken. Arkenparken ligger utanför planområdet, nordöst om Axelsbergs centrum, men har bland annat lekutrustning som är eftersatt. Projektet kommer röja sly i en ekdunge av värdeklass 1 inom planområdet Fader Bergström. Se Figur 4 för områden med grönkompensationsåtgärder. Projekteringen påbörjas när planen blivit antagen. I budgeten finns en summa om 6 mnkr avsatt för ovan nämnda grönkompensationsåtgärder.

Energihushållning

Bolagen som tecknar överenskommelse om exploatering har förbundit sig att vid projektering och byggande inom respektive fastighet uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Samma bolag har förbundit sig att vid projektering och byggande inom respektives fastighet uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor har beaktats under planprocessen. Bolagen förbinder sig att vid projektering och byggande följa stadens riktlinjer, ”Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö”, för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Kvarteren har utformats med utgångspunkt från stadens krav om tillgänglighet gällande angöring och parkering för rörelsehindrade.

Påverkan på barn

Projektet har tagit hänsyn till stadsdelens kommande behov av förskola och detaljplanen ställer krav på minst en förskola för cirka 80 barn. Som grönkompensationsåtgärd rustas lekparken ”Arkenparken” i Hägerstens nordöstra del upp, se Figur 4.

Jämställdhet

Projektet bedöms öka tryggheten i området genom att förstärka det stråk som leder folk på Selmedalsvägen med tryggare belysning och tryggare rörelse i trafikerade områden samt genom att skapa förutsättningar för offentliga verksamheter i lokaler och därmed öka befolkningen vistelsen i det offentliga rummet.

Under byggtiden är målet att Selmedalsvägen ska hållas öppen för allmänheten.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska en procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer projektering av konst påbörjas i och med planens antagande. Medel finns avsatta i budgeten för detta.

Genomförandefrågor

Tidplan

Vid planens antagande påbörjar staden sin detaljprojektering. Byggstart antas till 2023. Därefter har staden cirka ett år med egna anläggningsarbeten innan byggherrar kan tillträda kvartersmarken. Rikshem äger sin mark och förväntas därför påbörja sitt genomförande vid laga kraftvunnen detaljplan.

I dagsläget visar uppskattad tidplan att tillträde för övriga byggherrar kan ske 2024 och att stadens finplanering av gatan kan färdigställas cirka fem-sju år efter detta.

Anläggandet av en ny branddamm kommer inte att påbörjas innan SVOA är klara med sina arbeten och deras byggväg öster om planområdet är tillgänglig, se mer under ”Ekonomiska osäkerheter”.

Risker och osäkerheter

Överklagas detaljplanen påverkas tidplanen för genomförandet. Risken är hanterad genom att staden och byggaktörer är medvetna om att planen kan överklagas. Staden påbörjar inte detaljprojektering förrän detaljplanen vunnit laga kraft.

Osäkra markförhållanden, främst med avseende på föroreningar som måste hanteras, kan försena produktion och därmed påverka när stadens finplanering kan slutföras. Risken hanteras under projektets gång genom samordning mellan byggaktörer och staden. Skulle någon produktion av något kvarter försenas kan staden troligen påbörja finplanering på andra delar inom planområdet ändå.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning och fastighetskontoret.

Stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Behovet idag berör cirka 14 servicebostäder med anknytande gemensamhetslägenhet samt en gruppbostad. Berörda byggherrar är Skanska och Ikano. Byggaktörerna är informerade om stadsdelsförvaltningens prognostiserade behov och har inlett dialog med fastighetskontoret, som ska förvärva dessa kommunala lokaler. Avsiktsförklaring avses tecknas mellan Q1 2022 och Q3 2022.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets sammanfattande bedömning är att projektet bidrar positivt till stadens mål. Ett tillskott av bostäder med blandad upplåtelseform i ett kollektivtrafiknära läge minskar bilberoendet samtidigt som det bidrar med kompletteringar i stadsdelen i form av service, mångfald och trygghet.

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med FB 1 Ekonomisk Förening (Skanska)
2. Överenskommelse om exploatering med FB 2 Ekonomisk Förening (Skanska)
3. Överenskommelse om exploatering med Ikano Bostadsutveckling AB
4. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal