

Handläggare
Gustaf Schneider
08-508 263 35**Till**
Exploateringsnämnden
2015-05-21

Exploateringsavtal med Fastighets AB Telefonfabriken avseende Telefonfabriken 1 m fl i Midsommarkransen.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med Fastighets AB Telefonfabriken avseende Telefonfabriken 1 m fl (Tellusgatan/Mobilgatan) och ger kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för marköverlåtelsens fullföljande i enlighet med utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

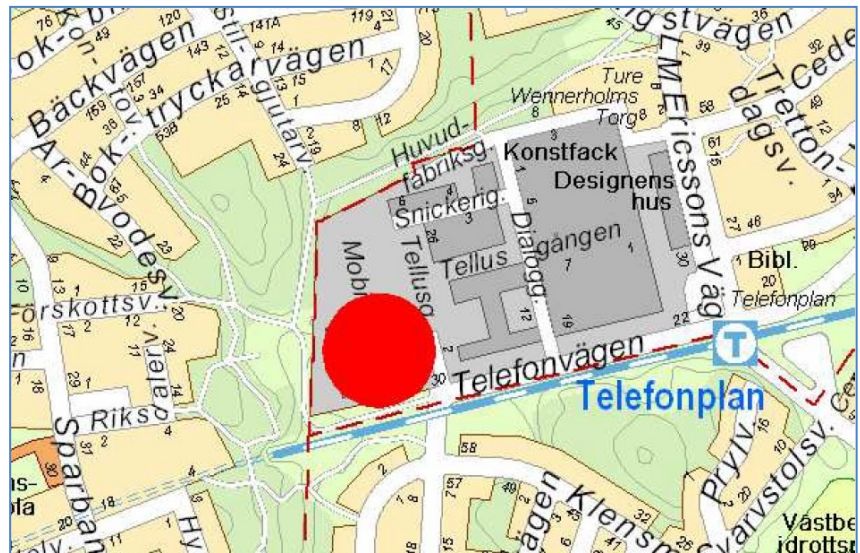
Projektet ingår i detaljplaneprogrammet för Telefonplan och möjliggör uppförandet av ca 315 bostäder, en förskola samt en elnätstation på privatägd mark inom kvarteret Telefonfabriken. Fastighetsägaren står för kostnaden för exploateringen inklusive utbyggnad av allmän plats. Efter exploaterings genomförande ska fastighetsägaren utan kostnad lämna över de utbyggda allmänna anläggningarna till staden. Staden säljer tillskottsmark för angöring med mera för en köpeskilling om ca 10 mnkr. Stadens utgifter består i huvudsak av administration och kontroll av de allmänna gator som skall lämnas över till staden. Genomförandebeslut för stadens utgifter i projektet kommer att fattas på delegation inom kontoret.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 35
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
gustaf.schneider@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Bakgrund

År 2004 togs ett detaljplaneprogram fram för ca 2 000 bostäder och ca 70 000 kvm lokaler vid Telefonplan. Det remissbehandlades i gatu- och fastighetsnämnden den 23 mars 2004 och stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av programsamrådet den 25 november 2004. Mindre lägenhetsstorlekar, befintliga kontor som byggs om till bostäder samt i programmet planerade kontor som nu istället planeras bli bostäder, bl.a. inom detta projekt, medför att programområdet idag istället beräknas omfatta ca 3 000 nya bostäder.



Projektets läge vid Telefonplan.

Det aktuella projektet ligger inom kvarteret Telefonfabriken där Ericsson hade sin huvudfabrik och sitt huvudkontor. När Ericsson år 2004 flyttade till Kista flyttade Konstfack in i den gamla huvudfabriken. Kvarteret som idag huvudsakligen ägs av Vasakronan har sedan dess fortsatt att utvecklas till en sammanhållen stadsmiljö med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. Kvarteret omfattar flera bostadsetapper om totalt ca 800 lägenheter. Den första etappen som ligger i kvarterets nordöstra del omfattade drygt hundra bostadsrättslägenheter som uppfördes av JM. Ett planerat bostadshus bröts ut ur planen och planlades istället som förskola. Den andra etappen ligger i kvarterets västra del och innehåller drygt tvåhundra bostadsrättslägenheter. Även denna etapp sålde Vasakronan till JM. Det i detta utlåtande aktuella projektet, etapp tre, ligger söder om etapp två och är fortfarande i Vasakronans ägo. Start-pm för detta projekt togs i stadsbyggnadsnämnden den 10 juni 2010. Kontoret remissbehandlade detaljplanen på

delegation den 30 juni 2011. Detaljplanen planeras att antas i kommunfullmäktige under sommaren 2015 men innan dess måste exploateringsavtal träffas med Vasakronan. I kvarterets östra del har planarbete startats för en fjärde bostadsetapp. En fd matsal som nyligen byggdes om för att anpassas till konceptet Designens Hus rivs och ger enligt samrådsförslaget plats för ca 150 lägenheter.



Bostadsetappernas lägen i kvarteret Telefonfabriken.

Beskrivning av projektet

Inom en del av kvarteret Telefonfabriken som fortfarande används extensivt med hårdgjorda ytor för parkering och angöring planeras för ca 300 lägenheter i flerbostadshus, 15 stadsradhus, en förskola samt en elnätstation. Den huvudsakliga in- och utfarten till denna den tredje bostadsetappen sker via en trädplanterad entrégata till området som planlades i samband med den andra etappen och som förutom de nya bostäderna även ska försörja övriga verksamheter inom västra delen av kvarteret Telefonfabriken. De nya allmänna gatorna i den tredje etappen tillsammans med de allmänna gatorna i den andra etappen bildar ett sammanhängande vägnät i form av en åtta med en gågata i åttans midja. Gågatan kopplas samman med Tellusgången, det genomgående centrala gångstråket genom kvarteret Telefonfabriken. Dimensioneringen och utformningen av de blivande allmänna gatorna har granskats av trafikkontoret. Norr och väster om kvarteret finns ett viktigt grönt gångstråk på parkmark.

Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringsavtalet omfattar del av fastigheten Telefonfabriken 1 som ägs Fastighets AB Telefonfabriken (dotterbolag till Vasakronan), nedan kallat Bolaget. Avtalets huvudsakliga innehåll bestämdes redan i samband med att exploateringsavtal träffades mellan staden, Bolaget och JM för den andra etappen. Det avtalet godkändes i exploateringsnämnden den 11 juni 2009. Parterna enades då om att ytterligare ett exploateringsavtal med i huvudsak samma innehåll skulle träffas för den tredje etappen när ett planförslag tagits fram. Ett sådant avtal är nu framtaget med samma principer som i det förra. Enlig avtalet bekostar Bolaget projektering och byggande av alla anläggningar på allmän plats inom den tredje etappen. Marken där de nyanlagda gatorna är belägna kommer sedan att överlåtas till staden. Köpeskillingen för marken motsvarar mervärdesskatten på anläggningsarbetena för gatorna. För fastställande av köpeskillingen ska Bolaget till staden överlämna en med faktura jämförlig handling innehållande uppgifter som sägs i 8 kap. 19 § mervärdesskattelagen. Staden begär med stöd av denna ersättning för av Bolaget specificerad mervärdesskatt. Den ersättning som Staden erhåller för specificerad mervärdesskatt utgör sedan slutlig köpeskillning.

De nyanlagda gatorna kommer genom fastighetsbildning att tillföras av staden ägd fastighet först när dessa villkor är uppfyllda:

- All bostadsbebyggelse i den andra och tredje etappen ska vara färdigställd och slutbesiktigad.
- Alla anläggningar på allmän platsmark inom den andra och tredje etappen ska vara slut- och övertagandebesiktigade och godkända av staden.
- Alla anläggningar på allmän platsmark inom den andra och tredje etappen ska kunna upplåtas för allmän användning i enlighet med vad som framgår av PBL 6 kap. 18 § och användas för avsett ändamål.
- Allmän platsmark inom den andra och tredje etappen ska vara ansluten till Telefonvägen och det allmänna gångstråket väster om den andra och den tredje etappen.

Anledningen till denna förskjutning av överlämnandet av allmän plats till staden är att trafikkontoret vill ta över gatorna först när området i sin helhet är utbyggt.

Förutom de nya gatorna inom kvarteret Telefonfabriken ska exploitören ersätta staden för gatukostnader för upprustning av gatunätet i Telefonplansområdet som är en förutsättning för

förtätningen, i enlighet med Intentionsavtal för Telefonplansområdet beslutat i gatu- och fastighetsnämnden den 16 december 2004 och Ramavtalet för samma område som beslutades om i marknämnden den 16 februari 2006.

Bolaget ska enligt avtalet komma överens med Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning om att projektera, bygga och upplåta en permanent förskola om minst nio avdelningar. Nio avdelningar beräknas uppfylla behovet av förskola för både denna etapp tre och etappen fyra. Om det inte planeras för några bostäder inom etappen fyra, eller om den etappens behov av förskola säkerställts inom den egna detaljplanen, vid tidpunkten när bygglov ges för etappen tre ska sex istället för nio avdelningar projekteras, byggas och upplåtas enligt ovan.

Avtalet reglerar även att staden säljer tillskottsmark för angöring med mera till Bolaget i projektets sydvästra hörn. Köpeskillingen regleras fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljning av bostadsrätter på den öppna marknaden. Enligt den senast kända statistiken beräknas köpeskillingen uppgå till ca 10 mnkr. Expertrådet godkände ärendet den 6 november 2013 (Dnr E2011-384-173).

I övrigt innehåller avtalet vad som är sedvanligt för denna typ av avtal.

Genomförande

Ekonomi

Bolaget står för kostnaden för hela exploateringen inklusive utbyggnad av allmän plats. Efter exploaterings genomförande ska Bolaget utan kostnad lämna över de utbyggda allmänna anläggningarna till staden. Ovan nämnda gatukostnadsersättning för upprustning av gatunätet i Telefonplansområdet uppgår till drygt 11 mnkr för denna detaljplan.

Försäljningen av tillskottsmark ger en inkomst till staden om ca 10 mnkr. Stadens utgifter består i huvudsak av administration och kontroll av de allmänna gator som skall lämnas över till staden. Genomförandebeslut för stadens utgifter i projektet kommer att fattas på delegation inom kontoret.

Miljö

På grund av markföroreningar och markförhållanden är det inte lämpligt att infiltrera dagvatten i området. Planerad utbyggnad medför därmed en ökad bortledning av dagvatten vilket kan påverka grundvattenmagasinen. Planförslaget innehåller bestämmelser om lägsta nivå för dränerande ingrepp och ett kontroll- och åtgärdsprogram med grundvattenobservationer kommer att följas under byggskedet samt fem år efter att exploateringen har färdigställts. Detta för att säkerställa att grundvattenbalansen inte påverkas så att skadliga konsekvenser uppstår. Programmet omfattar även kontroll av att föroreningarna i marken och grundvattnet inte börjat spridas. Bolaget som noggrant följt och studerat ovannämnda problematik sedan de förvärvade marken ansvarar för alla anläggningsarbeten inom exploateringsområdet.

Samråd med andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat genomförandet av projektet med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret som ska ta över de nya allmänna anläggningarna. De kommer att delta i det fortsatta projekteringsarbetet och vid syner och besiktningar. Stadsdelsförvaltningen har även fortsatt åtagande som beställare av en förskola.

Kontorets sammanfattande bedömning

Telefonplansområdet genomgår en stor förändring från att för några år sedan varit ett inhägnat industriområde till att bli ett blandat område för bostäder och andra verksamheter. Det aktuella projektet utgör ett bra exempel på att använda exploaterad och tidigare ianspråktagen mark för bostadsbebyggelse. Kontoret har medverkat vid detaljplanens framtagande och kan konstatera att planförslaget följer intentionerna i det program som tagits fram för Telefonplansområdet med den avvikelsen att planerade kontor ersatts av bostäder. Exploateringsavtalet innebär att Bolaget bekostar alla anläggningarna inom exploateringsområdet.

Slut