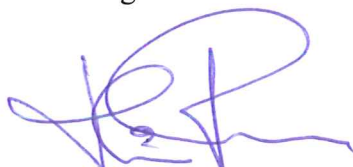


Handläggare
Karl Gylje
08-508 264 82**Till**
Exploateringsnämnden
2016-10-20

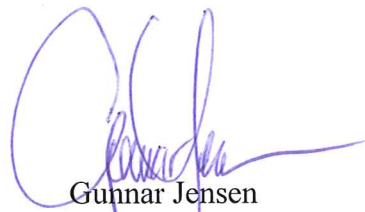
Exploateringsavtal med SSM Hold Fast 6 AB och Telefonplan Stockholm Property AB avseende Timotejen 17, 19 & 28 i Västberga.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med SSM Hold Fast 6 AB och Telefonplan Stockholm Property AB rörande Timotejen 17, 19 & 28 i Västberga och ger kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för marköverlåtelsens fullföljande i enlighet med utlåtandet.



Håkan Falk
Förvaltningschef



Gunnar Jensen
Avdelningschef

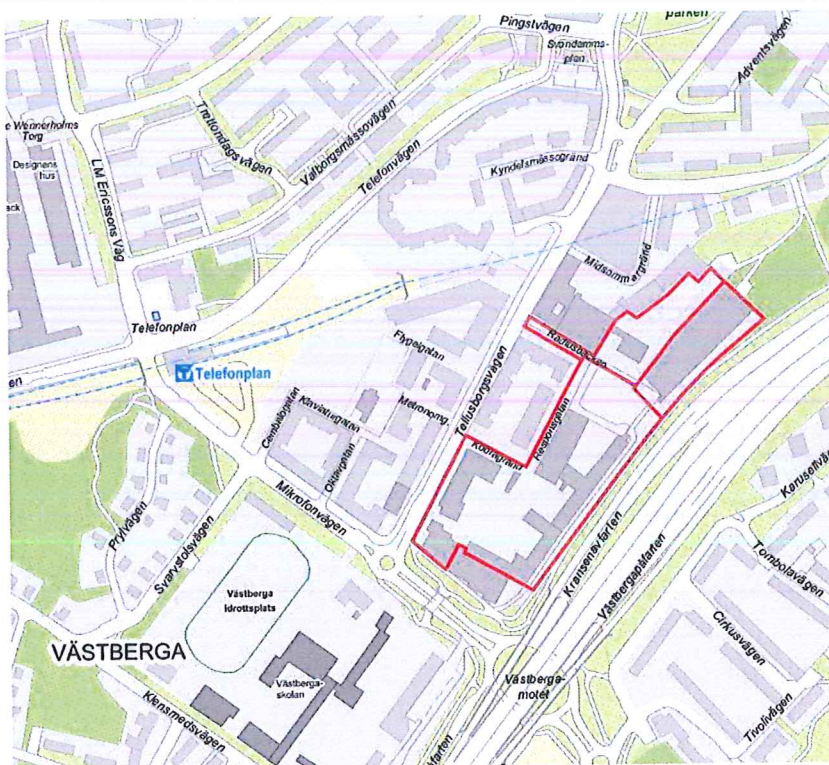


Sara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat två detaljplaneförslag som innebär att området kring LM Ericsson fd kontors- och industriområde invid E4/E20 i Telefonplan omvandlas till att innehålla ca 1130 lägenheter, ytor för handel och livsmedel, tre förskolor, allmänna gator, en park och ett torg inom kvarteret Timotejen 17, 19 & 28.

All mark är privatägd och fastighetsägarna står för kostnaden för exploateringen inklusive utbyggnad av allmän plats. Efter exploaterings genomförande ska fastighetsägarna utan kostnad lämna över de utbyggda allmänna anläggningarna till staden. Stadens utgifter består i huvudsak av administration och kontroll av de anläggningar som skall lämnas över. Genomförandebeslut för stadens utgifter i projektet kommer att fattas på delegation inom kontoret.



Projektområdet

Bakgrund till överenskommelsen

Projektet är en del i det detaljplaneprogram för ca 2 000 lägenheter och 70 000 kvm lokaler vid Telefonplan från 2004. Programmet håller successivt på att realiseras och Telefonplansområdet genomgår en stor förändring från att för några år sedan ha varit ett inhägnat industriområde till att bli ett blandat område för bostäder och andra verksamheter.

Tidigare beslut

Ett program för ca 2 000 lägenheter och 70 000 kvm lokaler vid Telefonplan remissbehandlades i gatu- och fastighetsnämnden den 23 mars 2004 och stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av programsamrådet den 25 november 2004.

Timotejen 17

Exploateringsnämnden markanvisade 2009-10-22 SSM Bygg & Fastighets AB om ca 80 lägenheter på stadens mark norr om Timotejen 17. I projektet ingick även ca 120 lägenhet på Timotejen 17, SSM Bygg & fastighets privata mark. Stadsbyggnadsnämnden godkände 2009-12-10 ett start-PM för aktuellt planområde och ett plansamråd hölls 2011-02-23 till 2011-04-14 då med ca 140 lägenheter och en granskning genomfördes 2012-09-05 till 2012-10-03. Stadsbyggnadsnämnden beslutar 2013-09-05 att avsluta det pågående planarbetet samt påbörja en ny detaljplan, nu med Tells Tower, ett höghus om ca 75 våningar och ca 350 lägenheter samt ytterligare 35 i en lägre lamellbyggnad. Den tidigare markanvisningen om ca 80 lägenheter norr om Timotejen 17 utgår och är sen dess inte med i planarbetet. Under samrådet, som hölls 2014-11-05 till 2014-12-19, meddelar Försvarsmakten att planområdet berörs av försvarssekretess för tekniska anläggningar och att en höjdrestriktion på 45 meter över marknivån gäller i området. Därmed går den föreslagna byggnaden Tellus Tower på ca 75 våningar inte att genomföra på platsen och förslaget omarbetas till ett förslag om 12 våningar och ca 200 lägenheter. Stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-12-10 redovisningen av plansamrådet samt gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta slutligt planförslag och ställa ut förslaget för granskning. Planen har varit på granskning under 2016-05-25 – 2016-06-22 nu som ett förslag om ca 175 nya bostäder i två byggnadskroppar endast inom kvarteret Timotejen och ej på stadens mark. Planen beräknas antas under hösten 2016.

Timotejen 19 & 28

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-pm för detaljplanläggning 2013-06-13 för Timotejen 19 & 28 och godkände 2015-09-24 redovisningen av plansamrådet och gav samtidigt stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta slutligt planförslag och ställa ut förslaget för granskning vilket hölls 2016-04-20 till 2016-05-18.

Planen har inte behandlats i Exploateringsnämnden då den i sin helhet är på privat mark. Planen beräknas antas under hösten 2016.

Timotejen 17, 19 & 28

Exploateringskontoret har deltagit i planarbetet, arbetat fram handlingar för allmän platsmark och svarat på planremisserna genom delegation. Detaljplanerna planeras att antas i Stadsbyggnadsnämnden hösten 2016 men innan dess måste exploateringsavtal träffas med fastighetsägarna.

Beskrivning av projektet

De aktuella projekten ligger i den södra delen av området Telefonplan, ca 400 meter från Telefonplans tunnelbanestation. All mark är privatägd.

Projektet innebär att en omvandling från industri och kontor till bostäder en tät och varierad i höjdskala från 2 till 13 våningar vilket ger ca 1130 lägenheter. I byggnadernas bottenvåningar möjliggörs handel och i vissa delar kräver detaljplanen att det anordnas i bottenvåning mot de offentliga rummen. I områdets södra del möjliggörs en större livsmedelsbutik och hotell.

Byggnaden för den befintliga skolan (Internationella Engelska skolan) rivs och ersätts med bostäder och en förskola.

Inom området föreslås totalt tre förskolor med sammanlagt 14 avdelningar. Fastighetskontoret och Fastighetsägarna har inte kommit överens om en prissättning för gruppboende varför det inte kommer att uppföras.

Genom hela planområdet löper Responsgatan, som utformas som en gångfartsgata där gående och cyklister prioriteras framför motorfordon. Gatan är en viktig länk mellan de två nya offentliga platsbildningarna Responsplan och Radiusparken samt leder vidare till ytor norr om Timotejen 17 som är utpekade för exploatering i programmet för Aspudden-Midsommarkransen.

Exploateringsavtalets innehåll

All mark inom planområdet är privatägd och exploatörerna står för kostnaden för exploateringen inklusive utbyggnad av allmän plats. Efter exploateringen ska fastighetsägarna utan kostnad lämna över de utbyggda allmänna anläggningarna till staden.

Den allmänna platsen kommer genom fastighetsbildning att tillföras en av staden ägd fastighet först när anläggningen är uppförd, enligt framtaget gestaltungsprogram och systemhandling, samt att anläggningen ska vara slutbesiktigad och godkänd av Trafikkontorets tjänstemän.

Fastighetsägarna är ansvarig och kontrollerar tidsplanen. Detaljplanens genomförandetid är satt till 10 år, från detaljplanens laga kraft datum, vilket är sista datumet för Fastighetsägaren att överlämna de allmänna anläggningarna till staden.

Krav om förskola har ställts i planprocessen och både detaljplan och exploateringsavtal följer upp dessa krav. Totalt föreslås yta för 14 avdelningar inom området.

Enligt exploateringsavtalen bekostar Bolaget projektering och byggande av alla anläggningar på allmän plats inom exploateringsområdet. Marken där de nyanlagda gatorna är belägna ska sedan 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.

Fastighetsägarna ska ersätta staden för gatukostnader för upprustning av gatunätet i Telefonplansområdet, utöver de nya allmänna anläggningarna inom exploateringskoområdet, i enlighet med *Intentionsavtal för Telefonplansområdet* beslutat i gatu- och fastighetsnämnden den 16 december 2004 och ramavtal för samma område som beslutades om i marknämnden den 16 februari 2006.

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



Illustrationsplan över projektet med allmänna anläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Inga utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur uppförs av Fastighetsägarna och ska överlämnas kostnadsfritt till staden. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Fastighetsägarna ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att projektet har låg ekonomisk risk.

Genomförandefrågor

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är sanering av miljöfarliga gifter från den tidigare industriella verksamheten och fastighetsägaren ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. (Dp 2013-08755).

Innan markundersökningsarbetet påbörjas och i samband med att Fastighetsägarna kontakter stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) så ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektområdet innehåller ingen befintlig grönyta. Ett torg och en park kommer att anläggas dock att anläggas på grund av exploateringen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för den allmänna platsmarken har säkrats i arbetet av framtagandet av systemhandlingen.

Tidplan

Fastighetsägaren kontrollerar och ansvarar för tidsplanen och har meddelat att de planerar sin byggstart så snart detaljplanen vinner laga kraft. Exploateringsavtalet ställer dock kravet att all allmän platsmark ska vara uppförd och överlämnad till staden inom 10 år vilket är detaljplanens genomförandetid.

Utifrån preliminära bedömningar kan första inflyttning ske ca 2 år efter byggstart.

Kommunikation

Stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret har varit delaktig i både gestaltungsprogram och systemhandling för de allmänna anläggningarna. Staden kommer att delta i det fortsatta projekteringsarbetet och bli kallade vid syner och besiktningar. Stadsdelsförvaltningen har även fortsatt åtagande som beställare av en förskola.

Hägerstens-Liljeholmens stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Förhandling har hållits mellan Fastighetskontoret och Fastighetsägarna men man har inte lyckats nå en överenskommelse.

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 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. Exploateringskontoret är därför positiv till projektet.

Slut

Bilagor

1. Exploateringsavtal Timotejen 17
2. Exploateringsavtal Timotejen 19 & 28