



Kontaktperson

Gustaf Schneider

Ytterstad

Telefon: 08-508 263 35

gustaf.schneider@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-05-23

Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering för bostäder och förskola/skola inom fastigheten Telefonfabriken 1 mm i Midsommarkransen och Hägersten med JM AB och Fastighets AB Telefonfabriken. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Telefonfabriken 1 mm omfattande investeringsutgifter om ca 7,1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering mellan marknämnden och Fastighets AB Telefonfabriken och JM AB avseende Telefonfabriken 1 mm med en försäljningsinkomst om ca 10,5 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande, samt ger kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet av markförsäljningen.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Projektet ingår i programområdet för ca 2 000 lägenheter och 70 000 kvm lokaler vid Telefonplan och utgör den första av flera etapper för ny bostadsbebyggelse inom kv Telefonfabriken, vilka planeras i samarbete mellan fastighetsägaren Fastighets AB Telefonfabriken (AP Fastigheter) och byggherren JM AB. Projektet innefattar tre nya huskroppar i fem våningar med totalt ca 110 bostadsrättslägenheter inom del av fastigheten Telefonfabriken 1, samt inom del av anslutande mark tillhörig Staden, vilken markanvisades till JM i samband med planremissen. JM genomför och bekostar bostadsbyggnationen. Inom projektet möjliggörs även en ny fristående förskola/skolbyggnad i två våningar, även den inom del av fastigheten Telefonfabriken 1, samt inom del av anslutande mark tillhörig Staden. Stadens mark utgör en mindre del av den blivande kvartersmarken,

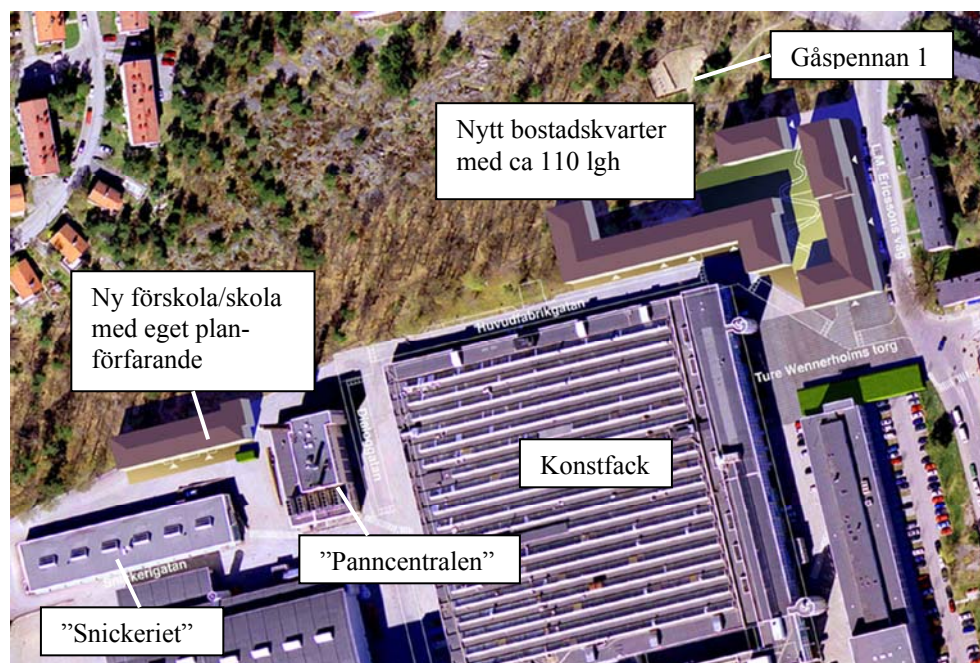
Bilaga 1: Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom kv Telefonfabriken mm i Midsommarkransen och Hägerstensåsen.

varför den ska försäljas till JM respektive AP. Projektet omfattar investeringsutgifter om ca 7 mnkr och försäljningsinkomster om ca 10,5 mnkr. Expertrådet behandlade ärendet den 22 mars 2006, dnr M06-384-417.

Bakgrund

Telefonplansområdet i stadsdelarna Midsommarkransen och Västberga 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. Ambitionen är att skapa en ny årsring av sammanhängande stadsmiljö som knyter an till de äldre delarnas struktur med nya bostäder, kontor, gator, parker och torg, samtidigt som en del äldre bebyggelse sparas. Sammantaget utgör projekten kring Telefonplan bra exempel på att använda exploaterad och tidigare ianspråktagen mark för bostadsbebyggelse.

Det aktuella projektet utgör den första av flera detaljplaneetapper för ny bostadsbebyggelse inom kv Telefonfabriken, vilka planeras i samarbete mellan fastighetsägaren Fastighets AB Telefonfabriken (AP Fastigheter) och byggherren JM AB. Projektet innefattar tre nya huskroppar i fem våningar med totalt ca 110 bostadsrättslägenheter. I byggnadernas bottenvåning skapas möjlighet till lokaler för butiker och kontor. Under bostadshusen anläggs parkeringsgarage. Två befintliga byggnader, ”panncentralen” och ”snickeriet”, bevaras. Snickeriet blir möjligt att använda som kontor samt skola eller förskola. Även en ny byggnad för kontor, skola och förskola avses att planeras för i en egen detaljplan norr om snickeriet, på samma plats där det tidigare i den här aktuella planen planerades för ett bostadshus.



Den befintliga och tillkommande bebyggelsens läge i kvarteret Telefonfabriken.

Förutom den av AP ägda fastigheten Telefonfabriken 1 omfattar projektet anslutande delar av Midsommarkransen 1:1 och Hägerstensåsen 1:1, vilka markanvisades till JM i samband med planremissen. Även Gåspennan 1, en barnstugetomt som aldrig tagits i anspråk, berörs av projektet på så vis att fastigheten genom den nya detaljplanen överförs till naturmark.

Tidigare beslut

SBN godkände redan i december 2001 ett start-PM för området kring Telefonplan, men då konjunkturskäl mm ändrat förutsättningarna i området, behandlade SBN ärendet på nytt i september 2003 och beslutade om inriktningen för det fortsatta arbetet. Ett programförslag för utveckling av Telefonplansområdet togs fram och remissbehandlades i GFN den 23 mars 2004. Den 25 november 2004 beslutade SBN att godkänna redovisningen av programsamrådet samt att uppdra åt SBK att påbörja detaljplaneringen i området.

Den 14 december 2004 godkände GFN kontorets förslag till intentionsavtal med fastighetsägarna kring Telefonplan rörande kostnadsfördelningen för gatuombyggnaderna som föranleds av exploateringen i området. Den 15 december 2005 godkände MN genomförandet av den första gatuombyggnadsetappen och den 16 februari 2006 godkändes genomförandet av resterande etapper. Totalt beräknas gatuombyggnaderna ge investeringsutgifter om ca 49,5 mnkr och investeringsinkomster om ca 33,4 mnkr. Kostnadsfördelningen mellan fastighetsägarna, inklusive Staden, lades i det sistnämnda ärendet fast i ett ramavtal som ersätter och fullföljer intentionsavtalet.

Detaljplanen för det aktuella området remissbehandlades i MN den 23 juni 2005. SBK har därefter ställt ut planen och räknar med att den godkänns i SBN den 18 maj 2006 för att sedan antas i KF den 4 september 2006.

Överenskommelse om exploatering, genomförande

Ett förslag till överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering har upprättats mellan Staden, AP och JM (bilaga 1). Staden överlåter ca 3000 kvm av Midsommarkransen 1:1 och Hägerstensåsen 1:1 till AP och JM som ska uppföra bostäder respektive förskola/skola. Den sammanlagda köpeskillingen är ca 10,5 mnkr. AP avser att till JM överlåta resterande delar av den blivande bostadsfastigheten, ca 4 500 kvadratmeter av fastigheten Telefonfabriken 1, enligt ett särskilt avtal.

JM, som ansvarar för bostadsbyggnationen inom den blivande kvartersmarken, ska efter överenskommelse med Liljeholmens stadsdelsnämnd projektera, bygga och med bostadsrätt upplåta 6-10 mindre

lägenheter för servicebostäder samt en tillhörande personallokal, som alternativt kan komma att upplåtas med hyresrätt.

Tidigare under planarbetet var tanken att AP, som äger fastigheten Telefonfabriken 1, efter överenskommelse med Liljeholmens stadsdelsnämnd skulle projektera, bygga och upplåta permanenta lokaler för skola eller förskola i åtta avdelningar på en yta av ca 1600 kvm BTA inom det befintliga kontorshus ("snickeriet", se bild s. 2) som i detaljplanen får delvis ändrad användning. Nu är parterna dock överens om att istället bygga en ny fristående skol/förskolebyggnad med sex avdelningar i två våningar, ca 1050 kvm BTA, norr om snickeriet, på samma plats där det tidigare under planarbetet planerades för ett bostadshus med 27 lägenheter i fem våningar. Denna plats avses undantas i den aktuella detaljplanen och istället med enkelt förfarande planläggas i en egen plan. Tillåten markanvändning planeras bli skola, förskola och kontor.

JM avser upplåta bostäderna med bostadsrätt. Byggstart beräknas kunna ske under hösten 2006. Första inflyttning beräknas kunna ske sommaren 2008. Expertrådet behandlade ärendet 2006-03-22, dnr M06-384-417. Nästa beslutstillfälle för nämnden blir när detaljplan för nästa utbyggnadsetapp inom Telefonfabriken 1 ska remissbehandlas.

Konsekvenser av projektet

Exploateringsområdet består idag till största delen av privatägd kvartersmark med industribebyggelse, gator och parkeringsytor. En mindre del av den tillkommande bebyggelsen uppförs på naturmark, till stor del privatägd, men även parkmark berörs. Naturmarken utgör en del av den sydvända förkastningsbrant som sträcker sig från Hägerstensåsen till Nackareservatet. Området har varit väl skyddat bakom den tidigare industribebyggelsen och det har utvecklats med gammal ek och tall samt väl utvecklade skogsbryn. Stora ansträngningar har gjorts för att minimera den tillkommande bebyggelsens intrång i naturmarken. En längre sträcka av skogsbrynet har kunnat bevaras orörd då huskropparna flera gånger under planarbetets gång justerats i läge. Dock är sprängning i naturmarken oundviklig. Återställning sker genom att bortsprängd mark återfylls och planteras mot husen. De gamla tallarna och ekarna i närheten av panncentralen ska i möjligaste mån bevaras, men ett antal större träd kommer att behöva fällas. Intrånget och påverkan på naturmarken bedöms inte påverka kvaliteten för det större naturområdet.

En gångväg följer längs med förkastningsbrantens nedre, något planare del. Föreslagen bebyggelse placeras på ett par sträckor på eller helt nära gångvägen. Staden kommer att flytta gångvägen i dessa lägen samtidigt som den befintliga gångvägen rustas upp.

I planområdets norra del ligger fastigheten Gåspennan 1 (se bild s. 2). Gåspennan är en obebyggd tomt för daghem som ligger mitt i den värdefulla naturmarken. I den nya detaljplanen övergår fastigheten Gåspennan 1 från att vara daghemstomt till att bli naturmark. Idag finns en mindre lekplats inom fastigheten. I samband med att de nya bostäderna uppförs kommer en ny lekplats att anläggas där. Värdet av att bevara hela förkastningsbranten med naturmark som en helhet är mycket stort. Ett obrutet naturstråk är en mycket hög kvalitet då det fungerar som en viktig grönskorridor med hög biologisk mångfald. För att ytterligare utveckla de fina kvaliteter som finns i naturområdet kommer röjning och gallring av där uppvuxen slyvegetation att genomföras. Dessa åtgärder, att daghemstomten blir naturmark, att en ny lekplats anläggs och att röjning och gallring sker i naturområdet, utgör som helhet grönskompensation för denna och kommande etapper med bostadsexploatering inom kvarteret Telefonfabriken.

Lokalt omhändertagande av dagvatten skall ske genom infiltration där så är möjligt, kombinerat med åtgärder som fördröjer dagvattnet.

Miljötekniska undersökningar visar att tidigare verksamheter inom Telefonfabriken 1 till viss del förorenat jord, grundvatten och konstruktioner på fastigheten. Marken är förorenad av bland annat klorerade lösningsmedel (trikloretylen), vilka dock ej bedöms kunna orsaka negativa miljö- eller hälsoeffekter. Massor från tidigare bensinstationsanläggningar vid nuvarande Ture Wennerholms Torg har tidigare schaktats upp och transporterats till deponi.

Buller inom planområdet orsakas främst av trafiken på LM Ericssons väg. Trafikbullret har beräknats till ekvivalenta nivåer uppemot 61 dB(A) och maximalnivåer uppemot 83 dB(A) vid den mest utsatta fasaden. För nybyggnationen tillämpas det av det av Staden och länsstyrelsen utarbetade ”avtegsfall B”, med hälften av boningsrummen mot tyst sida.

All parkering till de nya bostäderna ska ske på tomtmark med 0,7 platser per lägenhet. De nya bostadshusen får sin parkering i ett garage med ca 80 platser under byggnadernas gård. Parkering för skolan/förskolan anordnas som markparkering invid panncentralen. Ett mindre antal besöksplatser tillkommer också längs den nya kvartersgatan (Huvudfabriksgränd). Parkering för verksamheterna i ”snickeriet” löses med markparkering i anslutning till byggnaden. Ett visst samutnyttjande av bilplatser för bostäder och verksamheter utreds också för Telefonfabriksområdet.

Ekonomi

För byggnationen på egen mark ska AP betala ett exploateringsbidrag till Staden för gatuombyggnader i Telefonplansområdet vilka är nödvändiga för områdets förtätning, i enlighet med intentionsavtal för Telefonplansområdet

(GFN 2004-12-16) och det uppföljande ramavtalet för samma område (MN 2006-02-16).

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

Utgifter (-)	
Lekparken Gåspennan	-3,0
Anläggande av parkväg och skötsel av naturmark	-1,4
Administration	-1,4
Utredning	-0,4
Projektering	-0,3
Summa utgifter	-6,5
Inkomster	
Markförsäljning	10,5
Summa inkomster	10,5
Resultat	4,0

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 6,5 mnkr, varav 1,0 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst lekparken Gåspennan (3 mnkr), anläggande av parkväg och skötsel av naturmark (1,4 mnkr) och administration (1,4 mnkr). Projektet beräknas ge ca 4,0 mnkr i överskott till Staden.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 7,1 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 10,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2005	2006	2007	2008	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-1,0	-1,2	-4,2	-0,3	-0,4	-7,1
Inkomster (exkl. försäljning)	-	-	-	-	-	-
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,0	-1,2	-4,2	-0,3	-0,4	-7,1
Försäljningsinkomst		10,5				

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel beräknas kunna inrymmas i nämndens budget för 2006 och plan för 2007-2008.

Driftbudget

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens respektive Liljeholmens stadsdelsnämnds ansvarsområde bedöms i princip vara oförändrade efter genomförandet av projektet.

Kapitalkostnaderna¹ beräknas uppgå till ca 517 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	tkr
Kapitalkostnad ränta (-)	-323
Kapitalkostnad avskrivning (-)	-194

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga specifika risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Markkontorets synpunkter

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om ca 7,1 mnkr och en försäljningsinkomst om ca 10,5 mnkr samt bilagda förslag till överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering och ger kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för att genomföra markförsäljningen och projektet.

SLUT

¹ Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen