



Kontaktperson

Gustaf Schneider

Ytterstad

Telefon: 08-508 263 35

gustaf.schneider@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-02-16

**Överenskommelse om exploatering för bostäder inom fastigheten Timotejen 17 mm i Midsommarkransen och Västberga med SSM Bygg & Fastighets AB.
Genomförandebeslut**

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Timotejen 17 mm omfattande investeringsutgifter om ca 8 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 SSM Bygg & Fastighets AB avseende Timotejen 17 mm med en försäljningsinkomst om ca 25 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande, samt ger kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet av försäljningen.
3. Nämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

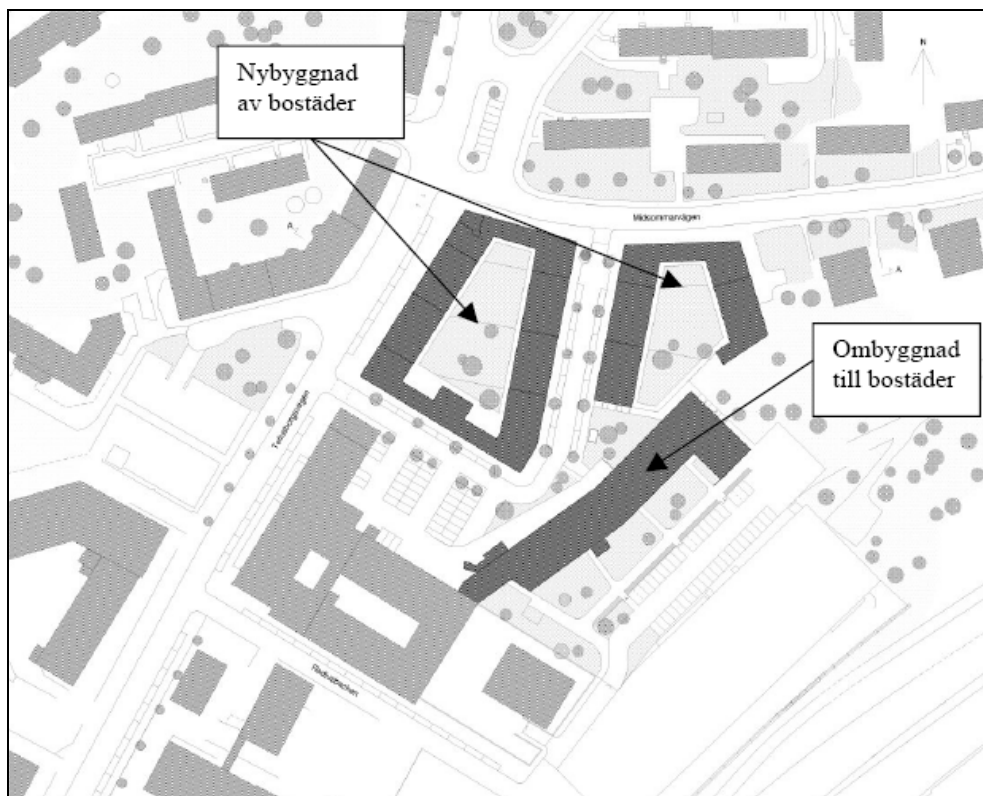
Sammanfattning

Projektet utgör den första etappen av två i anslutning till fastigheten Timotejen 17, på mark tillhörig SSM samt på mark markanvisad av staden (GFN 2004-03-23). Två nya kvarter uppförs med femvåningsbebyggelse om ca 150 bostadslägenheter och en äldre industribyggnad byggs om från kontor till 50 bostadslägenheter. Projektet omfattar investeringsutgifter om ca 8 mnkr och försäljningsinkomster om ca 25 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2006-02-08. Kontoret önskar omedelbar justering för att undvika att antagandet av detaljplanen för Timotejen mm fördröjs.

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 skapa en ny årsring av sammanhängande stadsmiljö som knyter an till de äldre delarnas struktur med nya gator, parker, torg och bebyggelse, 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 är beläget vid korsningen av Tellusborgsvägen och Midsommarvägen. Den befintliga bebyggelsen som huvudsakligen bevaras utgörs av industribyggnader från åren 1913-52. Projektet innehåller ca 150 lägenheter i två nya bostadskvarter med femvåningsbebyggelse och däremellan en angoringsgata. I bottenvåningarna anläggs parkeringsgarage. Ytterligare ca 50 nya lägenheter tillskapas genom ombyggnad av ett befintligt kontorshus. Projektet omfattar del av fastigheten Timotejen 17 samt fastigheterna Midsommarkransen 1:16 och 1:17, vilka ägs av SSM Bygg och Fastigheter. I projektet ingår också del av fastigheten Timotejen 19, vilken ägs av Fastighets AB Mikrofonen (AFA) samt delar av fastigheterna Midsommarkransen 1:1 och Västberga 1:1, vilka ägs av Staden.



Nya bostadskvarter samt ombyggnad till bostäder.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände redan i december 2001 ett start-PM för området kring Telefonplan, men då konjunkturskäl mm ändrat förutsättningarna i området, behandlade stadsbyggnadsnämnden 2003-09-04 ärendet på nytt och beslutade om inriktningen för det fortsatta arbetet. Ett programförslag för utveckling av Telefonplansområdet togs fram och remissbehandlades i gatu- och fastighetsnämnden den 23 mars 2004. Samtidigt markanvisades berörda delar av stadens mark i det här aktuella projektet till SSM Bygg och Fastighets AB. Den 25 november 2004 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna redovisningen av programsamrådet samt att uppdra åt SBK att påbörja detaljplaneringen i området.

Den 14 december 2004 godkände gatu- och fastighetsnämnden kontorets förslag till intentionsavtal med fastighetsägarna i området rörande kostnadsfördelningen för gatuupprustningarna som föranleds av exploateringen i området.

Detaljplanen för det aktuella området remissbehandlades i marknämnden den 31 maj 2005. Stadsbyggnadskontoret har därefter ställt ut planen och räknar med ett antagande den 23 februari 2006.

Överenskommelse om exploatering, genomförande

Ett förslag till överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering har upprättats mellan Staden och SSM Bygg och Fastighets AB (bilaga 1). Staden överlåter ca 3 800 kvm av Midsommarkransen 1:1 som ska överföras till Timotejen 17. Köpeskillingen blir ca 24,7 mnkr. Köpeskillingen har beräknats utifrån ett pris om 3650 kr/kvm byggrätt (ljus BTA).

SSM Bygg och Fastighets AB ansvarar för genomförandet inom den blivande kvartersmarken. Byggnationerna omfattas av restriktioner med anledning av tunnelbanan som sträcker sig under den tillkommande bebyggelsen. Byggherren ska därför träffa ett avtal med AB Storstockholms lokaltrafik (SL) och Stockholms läns landsting som reglerar de kostnader som kan uppkomma för SL m fl, åtaganden gällande SL:s krav på utförandet samt övriga åtgärder. Staden skall ersätta byggherren för de vibrationsdämpande åtgärder som erfordras med anledning av närheten till tunnelbanan inom den mark som Staden överlåter till byggherren.

Byggherren ska efter överenskommelse med Liljeholmens stadsdelsnämnd projektera, bygga och med hyresrätt upplåta 6 st. enrumslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen som gruppbostad (c:a 450 m² BTA).

Byggherren ska upplåta bostäderna med bostadsrätt. Byggstart beräknas kunna ske andra kvartalet 2006. Expertrådet kommer att behandla ärendet

2006-02-08, dnr 2005-0384-466. Nästa beslutstillfälle för nämnden blir när genomförandebeslut ska fattas för den andra utbyggnadsetappen.

Konsekvenser av projektet

Större delen av planområdet är redan ianspråktaget för bebyggelse, parkering eller gata. Naturmark återfinns dock i den östra delen av planområdet. Sprängning i naturmarken för ett av de nya bostadskvarteren kommer att erfordras. Ett fåtal större träd kommer att behöva fällas. Naturmarken ska återställas efter sprängning. Med detta avses att bortsprängd mark ska återfyllas och planteras mot huset.

Inom den blivande kvartersmarken har ett flertal verksamheter funnits som hanterat miljöfarliga ämnen. En översiktlig markmiljöundersökning har gjorts med borrhovtagningar i de områden där det utifrån den historiska och nuvarande användningen finns misstanke om förorening. Undersökningen visar att det förekommer olje- och tungmetallföroreningar inom området. Staden har därefter gjort provtagningar och utredningar för att klarlägga behovet av efterbehandlingsåtgärder samt tagit fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen som kommer att genomföras av byggherren i samråd med miljöförvaltningen.

Planområdet består till stor del av redan hårdgjorda markytor, varför infiltration av dagvatten inte bedöms lämpligt. Istället bör åtgärder som fördröjer dagvatten i möjligaste mån användas.

Planen innebär att knappt 60 bilplatser på befintlig allmän markparkering invid Midsommarvägen försvinner. Dessa platser kan delvis ersättas inom ramen för det beräknade parkeringsöverskottet på kvartersmark. Genom effektivisering av befintlig allmän parkering på en yta mellan Vattenledningsvägen och Midsommarvägen samt genom utökning av antalet bilplatser längs Tellusborgsvägen tillskapas ca 30-40 nya bilplatser.

SSM planerar för ytterligare en utbyggnadsetapp på tomtens övre nivå, mot E4:an. Där kommer fyra punkthus kopplas samman med inglasade balkonger som skapar en tyst sida, släpper in solljuset och bildar gårdsrum tillsammans med befintlig L-formad byggnad. I avvaktan på denna etapp ska en bullerskärm uppföras mellan byggnaden som är föremål för ombyggnation och markparkeringen sydost om denna så att de bullervärden som detaljplanen kräver säkerställs. Bullerdämpande åtgärder ska även ske i form av tätning av befintligt parkeringsdäck på Timotejen 19, sydost om markparkeringen.

Grönkompensation sker i enlighet med besluten om markanvisning och remissvaret på planförslaget genom upprustning av Midsommarparken vid Midsommarkransens tunnelbanestation. I upprustningen ingår förnygring och beskärning av träd, nyplantering av träd och buskytor. Upprustningen

berör även Svandammsvägen vid Midsommarparken med avsmalning av körbanan och nyplantering av träd. Som grönkompensation utförs även skötsel av naturmark i anslutning till planområdet. Kompensationsåtgärderna gäller både denna och kommande etapp, men utförs i samband med den första etappen.

Ekonomi

För byggnationen på egen mark ska SSM betala ett exploateringsbidrag till Staden för gatuupprustningar 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 som kommer att beslutas om parallellt med detta genomförandebeslut.

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (mnkr)

Utgifter (-)	
Vibrationsisolering	-3,5
Grönkompensation	-1,5
Ledningsomläggning	-1,4
Administration	-0,7
Marksanering	-0,3
Utredning	-0,3
Summa utgifter	-7,7
Inkomster	
Markförsäljning	24,7
Summa inkomster	24,7
Resultat	17,0

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 7,7 mnkr, varav 0,8 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst vibrationsisolering (3,0 mnkr), kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta (1,5 mnkr) och ledningsomläggningar (1,4 mnkr). Projektet beräknas ge ca 17 mnkr i överskott till staden.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 8,1 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2005	2006	2007	2008	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-0,8	-7,2	-0,1			-8,1
Inkomster (exkl. försäljning)	-	-	-	-	-	-
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,8	-7,2	-0,1			-8,1
Försäljningsinkomst		24,7				

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

Vissa utgifter i samband med ledningsomläggningarna finansieras via budget för de ledningsägande bolagen.

Driftbudget

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

Kapitalkostnaderna¹ beräknas uppgå till ca 166 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Kapitalkostnad ränta (-)	-104
Kapitalkostnad avskrivning (-)	-62

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kostnaderna för vibrationsisolering är svåruppskattade.

Markkontorets synpunkter

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om ca 8 mnkr och en försäljningsinkomst om ca 25 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. Kontoret önskar omedelbar justering för att undvika att antagandet av detaljplanen för Timotejen mm fördröjs.

SLUT

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