



Gustaf Schneider  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 263 35  
gustaf.schneider@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2009-06-11

## **Exploateringsavtal med Fastighets AB Telefonfabriken och Tellaplan Fastigheter AB avseende kv Telefonfabriken mm, i stadsdelarna Midsommarkransen och Hägerstensåsen.**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med Fastighets AB Telefonfabriken och Tellaplan Fastigheter AB avseende kv Telefonfabriken mm, i stadsdelarna Midsommarkransen och Hägerstensåsen.

Krister Schultz

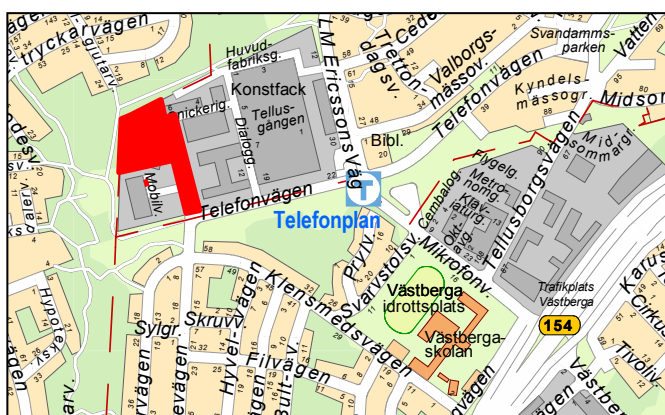
Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Projektet ingår i detaljplaneprogrammet för Telefonplan och möjliggör uppförandet av ca 200 bostäder samt en elnätstation på privatägd mark inom kvarteret Telefonfabriken. Byggherren står för kostnaden för exploateringen inklusive utbyggnad av allmän plats. Efter exploaterings genomförande ska byggherren utan kostnad lämna över de utbyggda allmänna anläggningarna till staden. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,2 mnkr per år. Stadens utgifter består i huvudsak av administration och kontroll av de allmänna gator som skall lämnas över till staden. Genomförandebeslut för dessa utgifter tas på delegation.

## Bakgrund

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 ligger inom kvarteret Telefonfabriken



Kartutdrag med det aktuella projektet markerat.



Flygfoto med det aktuella projektet markerat.

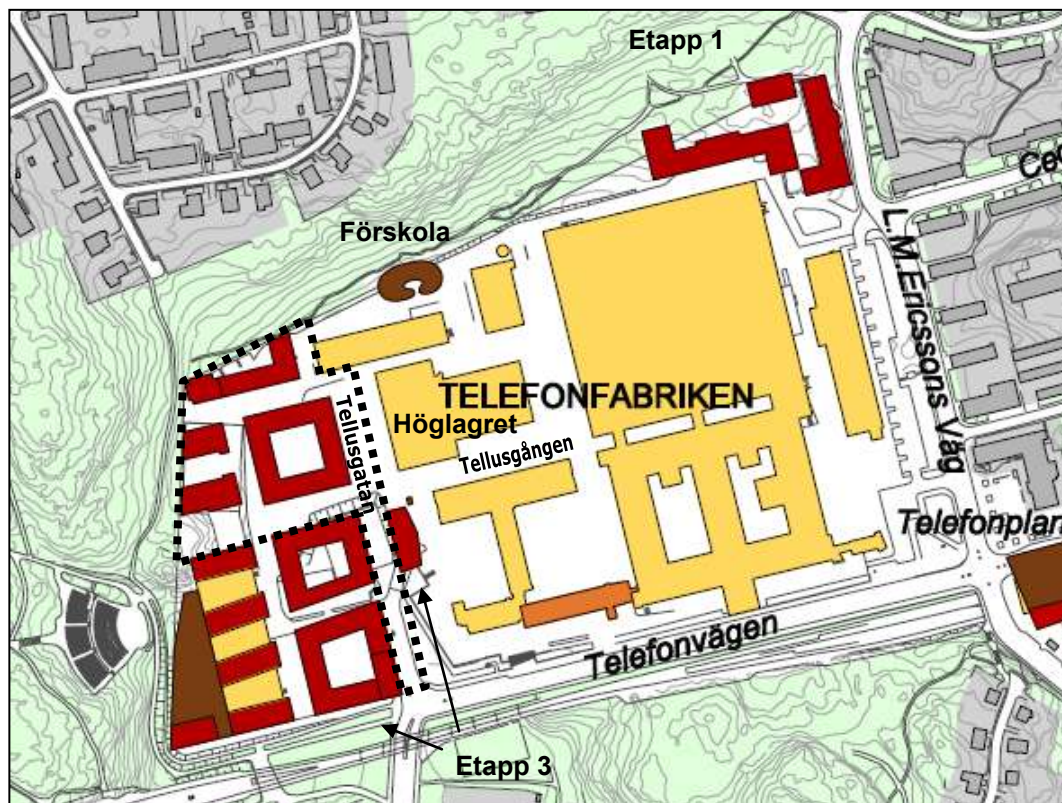
där Ericsson hade sin huvudfabrik och sitt huvudkontor. När Ericsson år 2004 sålde kvarteret till AP-fastigheter och flyttade till Kista flyttade Konstfack in i den gamla huvudfabriken. Sedan dess har utvecklingen bland annat fortsatt med nybyggnad av bostäder och ombyggnad av kontor till studentlägenheter och lokaler för designrelaterade verksamheter. Stora delar av kvarteret Telefonfabriken är fortfarande extensivt använda med tomställda före detta industribyggnader och hårdgjorda ytor för parkering och angöring. På en del av dessa ytor planeras för ca 200 nya bostäder.

## Beslut

Projektet ingår i det detaljplaneprogram för ca 2 000 lägenheter och ca 70 000 kvm lokaler vid Telefonplan som remissbehandlades i gatu- och fastighetsnämnden den 23 mars 2004. Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av programsområdet för Telefonplansområdet den 25 november 2004. Start-pm för detta projekt togs i stadsbyggnadsnämnden den 16 mars 2006. Detaljplanen remissbehandlades i exploateringsnämnden den 10 april 2008. Den 11 september 2008 godkände stadsbyggnadsnämnden stadsbyggnadskontorets redovisning av plansamråd och uppdrog åt kontoret att upprätta detaljplaneförslag och ställa ut detta i enlighet med utlåtandet.

## Beskrivning av projektet

Kvarteret Telefonfabriken ägs huvudsakligen av Vasakronan (tidigare AP-fastigheter). Det omfattar tre etapper för nybyggnad av bostäder om totalt ca 650 lägenheter. Den första etappen som ligger i kvarterets nordöstra hörn och omfattar 113 bostadsrättslägenheter sålde Vasakronan till JM. Lägenheterna håller på och färdigställas och inflyttning pågår. Det i detta utlåtande aktuella projektet ligger i kvarterets västra del och utgör den andra etappen med 209 lägenheter som också avses upplåtas med bostadsrätt samt en elnätstation. Även denna etapp har Vasakronan sålt till JM. Söder om bostäderna i detta projekt planeras den tredje etappen om ca 350 bostäder för vilka detaljplanearbete ännu ej påbörjats. Nordost om projektet planeras för en förskola. Öster om projektet finns en höglagerbyggnad som avses omdanas till evenemangsanläggning.



*Illustration med här aktuellt projekt, etapp två, markerat med punktstreckad linje.*

Gatorna i projektet planerades ursprungligen som kvartersmarksgator och var tänkta att förvaltas av fastighetsägarna i området. Underhand har planeringsinriktningen ändrats till ett allmänt gatunät i stadens förvaltning, bland annat på grund av evenemangsanläggningen som förväntas generera många besökare.



In- och utfart till projektet kommer att ske via Tellusgatan, en trädplanterad entrégata till området, som förutom de nya bostäderna även ska försörja övriga verksamheter inom västra delen av kvarteret Telefonfabriken; befintliga kontor, planerad evenemangsanläggning och en planerad barnstuga. Övriga gator är smalare och har karaktär av lokalgator. Dimensioneringen av gatorna har skett i samråd med trafikkontoret.

Norr och väster om projektet finns ett viktigt gångstråk som ligger inom parkmark och ägs av staden. Detta gångstråk kopplas i planförslaget samman med Tellusgången, det genomgående centrala gångstråket genom kvarteret Telefonfabriken. Öster om planområdet, inom kvartersmark, avses stråket gestaltas som "industrigolv" vilket innebär en gemensam trafikyta för gående och fordonstrafik. Inom planområdet föreslås stråket gestaltas och föreskrivas som gångfartsgata eller gågata på sträckan mellan Tellusgatan och Mobilvägen (den västra lokalgatan). I gatumitt föreslås en gräsmatta, uppdelad i sektioner med inramningar av metallband i cortenstål. Gående och motorfordon blandas på gemensamma trafikytor närmast husen där även utrymmen säkras för uppställning av brandfordon.

### **Exploateringsavtalets innehåll**

Exploateringsavtalet (bilaga 1) omfattar fastigheten Telefonfabriken 3 och del av Telefonfabriken 1 som ägs av Tellaplan Fastigheter AB (dotterbolag till JM AB) respektive Fastighets AB Telefonfabriken (dotterbolag till Vasakronan) nedan gemensamt kallade Exploatören. I avtalet förbinder sig parterna att ömsesidigt verka för att detaljplan för denna andra etapp ska antagas och vinna laga kraft samt för att detaljplan för den tredje etappen ska upprättas, antagas och vinna laga kraft. När förslag till detaljplan för den tredje etappen föreligger skall nytt exploateringsavtal träffas med i huvudsak samma innehåll som i detta avtal.

Enlig avtalet bekostar Exploatören projektering och byggande av alla anläggningar på allmän plats inom den andra 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 Exploatören 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 Exploatören specificerad mervärdesskatt. Köpeskillingen erläggs sedan till den del den begärda ersättningen utbetalats till staden. Exploatören kan inte kräva betalning av sådan del av köpeskillingen som inte finansieras av utbetald ersättning. Utformningen av denna avtalsdel har skett i samråd med stadens juridiska avdelning.

De nyanlagda gatorna kommer genom fastighetsbildning att tillföras stadens fastighet Midsommarkransen 1:1 först när ett antal 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 till allmänt begagnande 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 etappen.
- Gemensamhetsanläggning för gångväg ska vara ansluten till det allmänna gångstråket väster om den andra 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. Om detaljplan för den tredje etappen inte vunnit laga kraft inom 15 år från det att detaljplanen för den andra etappen vinner laga kraft ges dock Exploatören under vissa förutsättningar möjlighet att lämna över de utbyggda anläggningarna på allmän plats till staden.

Förutom de nya gatorna inom kvarteret Telefonfabriken ska exploatören 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. I övrigt innehåller avtalet vad som är sedvanligt för denna typ av avtal.

## **Genomförande**

### **-Ekonomi**

Byggherren står för kostnaden för hela exploateringen inklusive utbyggnad av allmän plats. Efter exploaterings genomförande ska byggherren utan kostnad lämna över de utbyggda allmänna anläggningarna till staden. Ovan nämnda gatukostnadsersättning för upprustning av gatunätet i Telefonplansområdet uppgår till ca 3 miljoner kronor för denna detaljplan.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet av denna den andra etappen uppgå till ca 0,2 mnkr per år. Stadens utgifter består i huvudsak av administration och kontroll av de allmänna gator som skall lämnas över till staden. Genomförandebeslut för dessa utgifter tas på delegation.



### **-Miljö**

Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom gårds- och gatuytor har utretts. Resultaten visar att de geotekniska förutsättningarna för LOD i det närmaste är obefintliga. 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 denna den andra samt den tredje etappen 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.

### **-Samråd med och information till 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 projekteringsarbetet och vid syner och besiktningar.

### **-Tidplan**

Detaljplanen planeras antas i stadsbyggnadsnämnden den 20 augusti år 2009. Tidplan för när infrastrukturarbeten och bostadsbyggnation kan sättas igång är svår att uppskatta på grund av risken för att detaljplanen överklagas samt rådande situation på finans-, bostads- och fastighetsmarknaden.

### **Exploateringskontorets synpunkter och förslag**

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. 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. Det aktuella projektet utgör ett bra exempel på att använda exploaterad och tidigare ianspråktagen mark för bostadsbebyggelse.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med Fastighets AB Telefonfabriken och Tellaplan Fastigheter AB avseende kv Telefonfabriken mm, i stadsdelarna Midsommarkransen och Hägerstensåsen.

### **Slut**