

**Handläggare**  
Ebba von Platen  
08-508 266 04

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-11-25

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Midsommarkransen 1:1, Västberga 1:1 m.fl. till Amasten Fastighets AB, Stena Fastigheter Stockholm AB samt AB Industricentralen Telefonplan. Reviderat inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Västberga 1:1 till Amasten Fastighets AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Midsommarkransen 1:1 och Midsommarkransen 1:14 till Stena Fastigheter Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa föravtal och markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder, handel och förskola inom del av fastigheten Vinrankan 2 till AB Industricentralen Telefonplan och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom fastigheterna Midsommarkransen 1:1, Västberga 1:1 m.fl. samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 60 mnkr (inriktningsbeslut).
5. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 276 00  
ebba.von.platen@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Nina Morling  
Enhetschef

## Sammanfattning

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har tillsammans tagit fram en ny strukturplan för de centrala delarna av Telefonplan som syftar till att möjliggöra en fortsatt utveckling av platsen, där bostäder, kontor, handel och publika ändamål i en tät struktur formar attraktiva, trygga och befolkade stadsrum. En överdäckning av tunnelbanan intill tunnelbanestationen öppnar för nya kopplingar inom stadsdelen och ger plats för ett samlande offentligt rum.

Strukturplanen, som togs upp i stadsbyggnadsnämnden 2021-10-21 för ställningstagande innan plansamråd, består av en grupp höga hus i 20-30 våningsskala som integreras i en kvartersstruktur med lägre bebyggelse i varierande höjd, huvudsakligen för bostäder och kontor. Denna nya struktur, illustrerad i Bilaga 1, ersätter det tidigare planförslaget från 2018 innehållande två skyskrapor på 78 respektive 58 våningar. Den nya strukturen tar hänsyn till aspekter som framkommit under det tidigare arbetet med detaljplanen, bl a kulturmiljö och förskolegårdarnas kvalitet. Förslaget avses detaljstuderas och bearbetas vidare och bedöms kunna gå ut på plansamråd under höst/vinter 2022.

Sammanlagt innehåller strukturplanen ca 110 000 kvm BTA bebyggelse varav ca 80 000 kvm bostäder/800-1000 bostäder och ca 23 000 kvm kontor vilket bedöms kunna generera ca 1 500 arbetsplatser. Övriga ytor fördelas mellan centrumverksamheter och två förskolor. Den planerade bebyggelsen är indelad i elva kvarter. Bostäder föreslås där så är möjligt, dvs i kvarter 2, 3, 4 och 6 samt delvis i kvarter 10. Utav dessa bostadskvarter är 4

kvarter belägna på stadens mark och motsvarar ca 60 000 kvm BTA/600 bostäder. Kontor föreslås i de lägen där bebyggelse skapar mervärden men där bostäder inte är möjligt p g a buller, dvs i kvarter 5 och 8. I kvarter 7 föreslås kontor eller studentbostäder där så är möjligt.

I planen anges även mark som behöver iordningsställas som allmän plats i form av gator, torg, parker och rekreationsområden för att säkerställa erforderliga friytor och för att uppnå planens syfte. Stadens investeringar består främst av iordningsställandet av dessa ytor samt uppbyggnaden av överdäckningskonstruktioner öster om Mikrofonvägen som ska bära upp den allmänna platsen över tunnelbanespåren

De markanvisningar som föreslås enligt detta utlåtande avser de ca 550 bostäder som ryms på stadens mark inom kvarter 2, 4 och 10 och är inringade i rött i Bilaga 1.

Avtalen som avses tecknas i enlighet med detta utlåtande inkluderar även Stena Fastigheters privatägda fastighet inom kvarter 3. Resterande delar av strukturplanen är inom stadens mark och kommer markanvisas under 2022.

Stena Fastigheter Stockholm AB och Amasten Bostäder AB (tidigare SSM Fastigheter AB) ska efter fastighetsbildning förvärva marken för kvarter 2 respektive kvarter 4 för 24 500 kr per kvm ljus BTA. Kommersiella ytor ska förvärfas för 6 500 kr per kvm BTA.

Inom kvarter 10 förslås en utbyggnad av befintlig tomträtt för att möjliggöra expansion av befintlig livsmedelsbutik, ny förskola om fyra avdelningar samt ca 20 bostäder upplåtna med hyresrätt. Marken ska upplåtas med tomträtt till befintlig tomträttshavare, AB Industricentralen Telefonplan.

Samtliga byggherrar som föreslås enligt detta utlåtande har valts genom direktanvisning. Både Stena Fastigheter Stockholm AB och Amasten fastigheter AB var med i det tidigare planarbetet från 2018 och stod kvar som intressenter till markanvisning när planeringen nu återupptogs.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdemetoden för projektet redovisar positivt nettovärde om 253 mnkr. De sammanlagda

utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 1 275 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 121 procent. Försäljningsinkomster beräknas till 1 681 mnkr.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Många frågor kring utformning och genomförande av överdäckningen av tunnelbanan och de allmänna ytorna kvarstår och kommer utredas vidare under planarbetet.

På grund av projektets komplexitet med en överdäckning av tunnelbanan kommer utbyggand av allmän plats och kvartersmark göras i etapper. Utbyggnadstiden beräknas uppta stora delar av planens genomförandetid. De osäkerheter som detta medför har beaktats med större riskpåslag i projektkalkylen för allmän plats.

Expertrådet har behandlat och godkänt ärendet för kvarter 2 och 4 enligt detta utlåtande 2021-10-14 (dnr E2020-03705) samt ärendet för kvarter 10 enligt detta utlåtande 2021-10-14 (dnr E2021-04200). Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

## **Bakgrund till markanvisningen**

På platsen har planering pågått sedan 2001. Fram till oktober 2015 planerades för fyra bostadskvarter (kv 2-4 inom nuvarande strukturplan) om totalt ca 450 bostäder i samarbete med Stena Fastigheter AB. Under 2016 förändrades detaljplanen för kvarter 4 till att innehålla två skyskrapor om 78 respektive 58 våningar. Exploateringsnämnden beslutade 2016-02-04 att ge en tidig markreservation till SSM Fastigheter för skyskraporna, även kallade Tellus Towers, och strax därefter gick stadsbyggnadsnämnden ut med detaljplanen på tidigt samråd (se även rubrik Tidigare beslut).

Efter det tidiga samrådet blev det tydligt att ett omtag behövdes i planeringen för att bli hantera förskolegårdarnas kvalitet och för att ta fram ett förslag bättre anpassat till LM-staden och dess kulturmiljövärden som är av riksintresse.

I september 2020 beslutade stadsbyggnadsnämnden att återuppta arbetet med detaljplanen samt att ärendet redovisas i stadsbyggnadsnämnden inför nytt samråd. Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har nu arbetat fram ett nytt förslag

som tas upp i stadsbyggnadsnämnden 2021-10-21 för vilket några av kvarteren (2, 3, 4 och 10) speciellt behandlas i detta utlåtande.

Både Stena Fastigheter Stockholm AB och SSM Fastigheter AB (numera Amasten Fastighets AB) var med i det tidigare planarbetet från 2018 och stod kvar som intressenter till markanvisning för byggnation av bostäder inom kvarter 2, 3 och 4 när planarbetet återupptogs 2020.

AB Industricentralen Telefonplan, befintlig tomträttshavare till fastigheten Vinrankan 2 som numera ingår i detaljplaneförslaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bebyggelse av bostäder om ca 20 hyreslägenheter och förskola om fyra avdelningar med egen förskolegård.

Samtliga byggherrar som föreslås enligt detta utlåtande har valts genom direktanvisning.

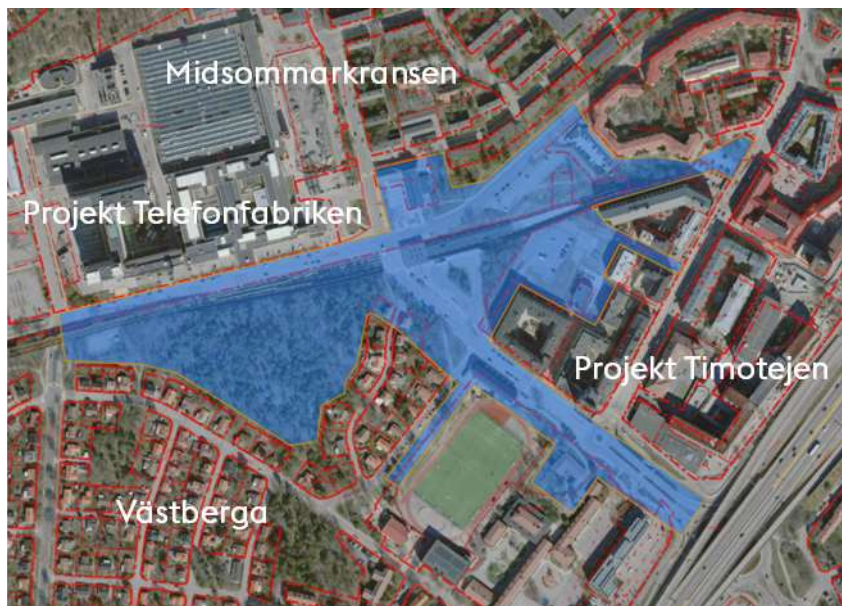
Amasten Bostäder AB är del av ett börsnoterat fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter i tillväxtorter i Sverige. Under 2020 förvärvade bolaget bostadsutvecklaren SSM Holding AB. Bolaget har en lång erfarenhet av att utveckla bostäder. Bolaget har ännu inte fått några markanvisningar från staden men SSM har de senaste 10 åren fått 7 markanvisningar om totalt 820 lägenheter.

Stena Fastigheter Stockholm AB är ett dotterbolag till Stena Fastigheter AB som är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag och har en lång erfarenhet av att utveckla bostäder. SSM har de senaste tio åren fått fyra markanvisningar om totalt 470 lägenheter.

AB Industricentralen Telefonplan är ett dotterbolag till AB Industricentralen som grundades 1929 och är ett familjeägt fastighetsbolag med inriktning på fastighetsförvaltning. Moderbolaget har ett mindre fastighetsbestånd i Stockholm. Bolaget har tidigare inte fått några markanvisningar från staden.

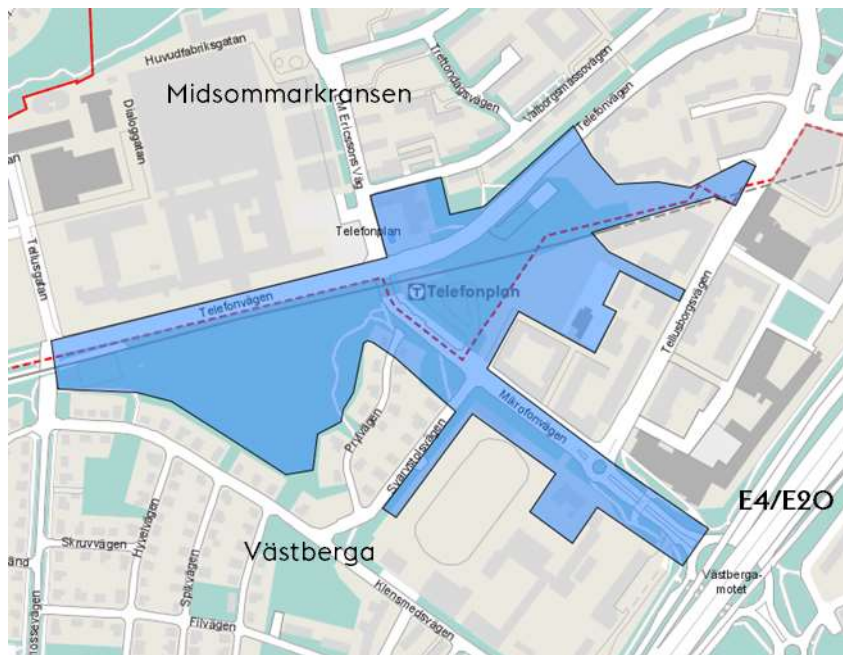
Strukturplanen, med tillhörande planområde som kommer att fastställas senare i planprocessen, består av totalt elva bostads- och kontorskvarter och är i dagsläget till större delen obebyggt förutom ett underjordiskt garage som ägs av Stockholm Parkering AB samt ett vårdboende som ägs av Micasa Fastigheter AB. För

området gäller totalt tolv olika detaljplaner som främst är avsedda för allmänt ändamål och garage.



*Projektområdet i blått som idag till större delen är obebyggd mark.*

I övrigt är centrala Telefonplan en del av både Midsommarkransen och Västberga där gränsen mellan de två stadsdelarna går i mitten av planområdet, se bild nedan. Utanför planområdet och i Telefonplan i övrigt har staden inga pågående projekt förutom upprustning av Teaterparken. Däremot finns en del pågående privatmarksprojekt som innehåller byggnation av bostäder, dels inom projektet Telefonfabriken norr om Telefonvägen dels inom projektet Timotejen intill och längsmed E4/E20.



*Figur som illustrerar projektets utbredning i blått och stadsdelsgränser med röd streckad linje.*

### Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 15 november 2007 att ge en tidig markreservations till Stena Fastigheter med ett förslag om att överdäcka tunnelbanestationen.

Exploateringsnämnden tog ett inriktningsbeslut den 12 december 2012 om markanvisning för bostäder och handel till Stena Fastigheter med en partiell överdäckning av tunnelbanespåret vid Telefonplan. Nämnden beslutade även om att låta kontoret fortsätta utredningsarbetet upp till 5 mnkr.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 juni 2014 att planarbete skulle påbörjas för Telefonplan.

Exploateringsnämnden beslutade den 4 februari 2016 om en tidig markreservations för bostäder och kommersiella ytor inom delar av fastigheten Midsommarkransen 1:1 och Västberga 1:1 till SSM Fastigheter AB samt gav kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet och återkomma med förslag till markanvisning och inriktningsbeslut. Den tidiga markreservationsen avsåg ett av kvarteren i Telefonplan som under 2012 markanvisades till Stena Fastigheter.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 mars 2016 att fortsätta planprocessen för centrala Telefonplan enligt ett nytt förslag inklusive två höga byggnader, ”Tellus Towers”, om 78 respektive 58 våningar.

Exploateringsnämnden tog ett reviderat inriktningsbeslut den 12 oktober 2017 om att fortsätta utredning av förutsättningarna för exploatering inom Telefonplan upp till 80 mnkr förutsatt ett godkännande av kommunfullmäktige. Beslutet innehöll även en tidig markreservation för bostäder, kommersiella ytor till Stena Fastigheter och SSM Fastigheter AB. Beslutet ersatte inriktningsbeslutet från 2012.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 24 september 2020 att fortsätta planarbetet enligt ett alternativt förslag med kluster av höga hus om ca 20-30 våningar samt att utöka planområdets något för att inrymma lokaler samt alternativa placeringar av fristående förskolor.

Exploateringsnämnden beslutade 17 december 2020 ge NCC Property Development AB en tidig markreservation för kontor inom del av Västberga 1:1 (kvarter nr 5 inom planområdet, se Bilaga 1).

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 21 oktober 2021 om ställningstagande om strukturplan inför plansamråd för Centrala Telefonplan.

Detta reviderade inriktningsbeslut ersätter tidigare reviderade inriktningsbeslut från 2017.

## **Markanvisningar och strukturplanens utformning**

Strukturplanen innehåller elva kvarter, som finns illustrerade i Bilaga 1. Exploateringskontoret bedömer tillsammans med stadsbyggnadskontoret utifrån tidigare genomförda utredningar samt nya förstudier att det bebyggelseförslag som strukturplanen anger är genomförbart ur ekonomisk och teknisk synpunkt. En del av frågorna i strukturplanen såsom trafik, friytebehov, och konstruktion har utretts vidare under strukturplanarbetet men samtliga frågor som berör planen kommer behöva prövas ytterligare under resterande planprocess. Förslaget enligt detta



utlåtande är att markanvisa samt upprätta avtal för kvarter 2, 3, 4 och 10. Resterande kvarter kommer markanvisas under 2022.

### *Kvarter 1*

Kvarter 1 utgör en ny stationsbyggnad i ett eller två plan för befintlig tunnelbanestation. Den befintliga biljetthallen från 1964 rivs och ersätts av en ny stationsbyggnad med entré till tunnelbanan i nedre plan. Ett eventuellt övre plan kan inrymma lokaler för kulturändamål eller centrumändamål. Från denna biljetthall nås merparten av busshållplatser som föreslås cirkulera runt den nya bussterminalen. De nya gatorna byggs som bro-/överdäckningskonstruktioner för de delar som idag är tunnelbaneschakt. Utredningar pågår tillsammans med Trafikförvaltningen gällande utformningen av stationsbyggnaden samt huruvida stationen ska ha en andra uppgång.

### *Kvarter 2-4*

Kvarter 2-4 utgör tillsammans med kvarter 1, 5 och 10 centrumkärnan i det framtida Telefonplan. Exploateringsgraden i dessa kvarter blir mycket hög vilket motiveras av det goda kollektivtrafikläget samt de stadsmiljömässiga mervärden detta ger. Exploateringsgraden har också bedömts som nödvändig för att säkerställa projektets ekonomiska genomförbarhet och täcka upp för stora investeringsutgifter vad gäller överdäckning av tunnelbaneschaktet.

Kvarter 2 som föreslås markanvisas till Stena Fastigheter Stockholm AB innehåller nybyggnation av ca 250 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Inom detta kvarter finns idag ett underjordiskt garage som ägs av Stockholm Parkering som också äger fastigheten Silvergranen 13 inom vilken garaget är beläget. För att kunna tillskapa bostäderna måste garaget rivas och parkeringsplatserna kommer ersättas inom de nya underjordiska garagen inom kvarter 2 och 3.



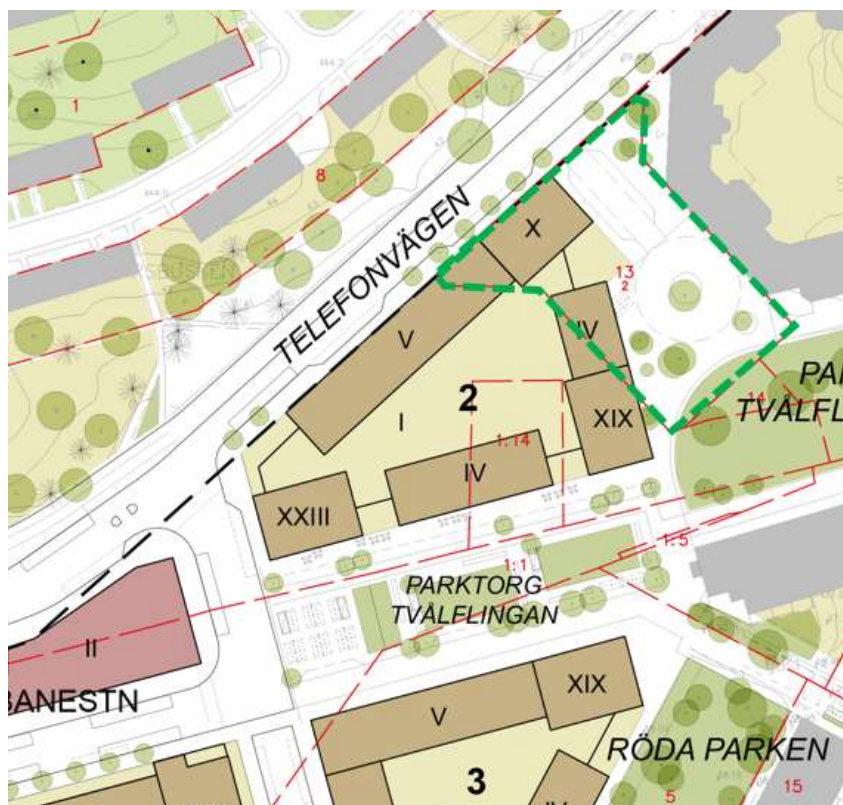
*Markanvisningsområde för kvarter 2*

Kvarter 3 är del av fastigheten Tvålfvingan 5 som ägs av Stena Fastigheter AB, markerat med rött i Bilaga 1. Eftersom Stena Fastigheter är en stor privat markägare inom detaljplanen åtar sig bolaget att bygga ut delar av den allmänna platsen som ska tillskapas i detaljplanen. I avtalet som tecknas mellan staden och bolaget har parterna kommit överens om att bolaget ska stå för alla kostnader i utbyggnaden av allmän plats inom det område som är inritat med rött, se bild nedan. För de kvartersparker som är inritade i blått ska staden och bolaget dela på kostnaderna. Alla kostnader som tillhör överdäckningen ska staden stå för.



*Illustration med kvarter 3 och uppdelning stadens och bolagets åtaganden*

För kvarter 2 och 3 har staden upprättat ett avtal med Stena Fastigheter AB som hanterar både markanvisningen för kvarter 2 och de åtaganden som Stena har som privat byggherre för kvarter 3. I avtalet åtar sig bolaget att inom det totala antalet bostäder som planeras för kvarter 2 och 3 utreda möjligheten att inrymma 60-80 bostäder för vård och omsorgsboende. I avtalet hanteras även de parkeringsplatser som idag finns inom Stockholm Parkerings underjordsgarage som måste ersättas inom underjordsgaragen inom blivande kvartersmark, markerat med grönt i bild nedan. För detta ska staden ersätta bolaget motsvarande vad det kostar per parkeringsplats att bygga parkeringsplatser i garage. De underjordiska garagen ska även inrymma boendeparkering och mobilitetslösningar för de nya bostäderna. Hur garagen ska utformas samt vilket parkeringstal som ska appliceras för de nya bostäderna ska utredas under det fortsatta planarbetet.



*Parkeringsplatser inom befintligt garage inom grönstreckad yta måste ersättas inom de nya underjordiska garagen inom blivande kvartersmark*

Kontoret och Stena Fastigheter Stockholm AB är överens om att priset för kvartersmarken för bostäder inom kvarter 2 ska vara 24 500 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA och för kommersiella lokaler i gatuplan 6 500 kronor per m<sup>2</sup> BTA. Moderbolaget, Stena Fastigheter AB, åtar sig i avtalet att solidariskt ansvara för bolagets samtliga åtaganden i projektet.

Kvarter 4 som föreslås markanvisas till Amasten Fastighets AB innehåller nybyggnation av ca 350 lägenheter i flerbostadshus, markerat med grönt i bild nedan. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Priset för kvartersmarken ska vara 24 500 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA och för kommersiella lokaler i gatuplan 6 500 kronor per m<sup>2</sup> BTA.

Parkering för bostäderna inom kvarter 4 kommer lösas i underjordsgarage inom kvartersmark. Parkeringsstal kommer utredas i det fortsatta planarbetet. Inom garaget ska även rymmas parkering om 35-40 p-platser som ska försörja kontoren inom kvarter 5.

### ***Kvarter 5***

I korsningen Mikrofonvägen/Telefonvägen, som överdäckning av tunnelbanans schakt, planeras för en kontorsbyggnad i fem till sju plan. Byggnaden möter gatukorsningen med lokaler för centrumverksamhet i bottenplanet och byggnadens södra sida förstärker Telefonplanhöjdens parkentré. Parkering för kontoren kommer ordnas inom det underjordiska garaget inom kvarter 4. Parkeringstal kommer utredas under planarbetet. Överdäckningen kommer byggas ut och ägas av byggherren som åtar sig bygga kontorshuset. Kvarteret planeras markanvisas under 2022.

### ***Kvarter 6***

Kvarter 6 består av två delar; 6A och 6B. Delen 6A står till större delen på stadens mark och planeras för bostäder i flerbostadshus med lokaler i bottenvåning mot Mikrofonvägen. 6B står på mark som idag är privatägd och föreslås byggas som radhus eller flerbostadshus i två plan. Utbyggnad av norra delen av 6A samt 6B förutsätter att upp till fyra befintliga villor på Prylvägen på privat mark rivs vilket måste föregås av en specifik kulturmiljöutredning samt en överenskommelse mellan staden och det fastighetsutvecklande bolag som kontrollerar de privata villorna men som avser vara en del av planarbetet. Hur parkering ska lösas inom kvarteret är ännu inte utrett och kommer utredas under det fortsatta planarbetet. Kvarteren bedöms kunna markanvisas samt ingå i en exploateringsöverenskommelse under 2022.

### ***Kvarter 7***

Kvarter 7 är bullerexponerat från både idrottsplanen och Södertäljevägen och saknar därmed möjlighet till tyst sida, vilket omöjliggör vanliga bostäder. Istället föreslås studentbostäder, kontor eller användning för kulturlivet. Byggnaden medges vara upp till fem våningar, beroende på exakt användning. Bottenvåningen mot parken och Mikrofonvägen avses innehålla lokaler för centrumändamål. Hur parkering ska lösas inom kvarteret är ännu inte utrett och kommer utredas under det fortsatta planarbetet. Kvarteret bedöms kunna markanvisas under 2022.

### ***Kvarter 8***

Kvarter 8 är liksom kvarter 7 bullerexponerat och planeras för kontor. Byggnaden föreslås uppföras med en lågdel i fem eller sex våningar samt en högdel i upp till tolv våningar. Parkering byggs ut i två plan under kvarteret. Utbyggnad av kvarter 8

förutsätter att befintligt gruppboende rivs och ersätts av nytt gruppboende på annan plats i närområdet. Det förutsätter även att angränsande del av befintlig cirkulationsplats vid korsningen Mikrofonvägen/Tellusborgsvägen byggs om. Kvarteret bedöms kunna markanvisas under 2022.

### *Kvarter 9*

Detta tidigare planerade kvarter utgår från strukturplanen.

### *Kvarter 10*

Utbyggnad föreslås av befintlig tomträttsfastighet Vinrankan 2, ”Midsommargården”, för att möjliggöra expansion av befintlig livsmedelsbutik om ca 400 kvm, byggnation av ny förskola med fyra avdelningar och egen förskolegård samt ca 20 st hyreslägenheter. Området som enligt detta utlåtande föreslås markanvisas till AB Industricentralen Telefonplan illustreras i bild nedan. Tomträttsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade nivåer som gäller när tomträttsavtalet upprättas. Avgälden för butikslokalerna ska baseras på en markvärdenivå om 5 000 kr/kvm BTA. Parkering ska lösas i markplan. Parkeringstal och utformning kommer vidare under det fortsatta planarbetet.



*Markanvisningsområden för kvarter 4 och kvarter 10*

Med de ca 5 800 kvm bottenvåningslokaler som tillskapas i kvarter 2 och 4 samt de ca 400 butikslokalerna som tillskapas i kvarter 10 bidrar förslaget ca 50 nya arbetsplatser.

### ***Kvarter 11***

I kvarter 11 föreslås nytt gruppboende om minst 400 kvm som ersätter befintligt gruppboende i kvarter 8 och som ägs av Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Den exakta placeringen av detta gruppboende ska utredas i det fortsatta planarbetet. En dialog är upprättad med Micasa för att komma fram till hur gruppboendet kan ersättas.

### ***Kvarter 12***

För att säkerställa förskolebehovet på lång sikt i Telefonplan/Hökmosse föreslås en ny förskola om 6-8 avdelningar vid Korpmossevägen. Då avståndet mellan kvarter 12 och övriga planområdet överstiger 150 m kan utbyggnaden av detta kvarter behöva handläggas som en separat detaljplan. En dialog är upprättad med SISAB som är intresserade av att åta sig utbyggnaden av förskolan.

### ***Allmänna platser***

På grund av den höga exploateringen i planen behöver mark iordningsställas som allmän plats i form av gator, torg, parker och rekreationsområden för att säkerställa erforderliga friytor.

Telefonplanshöjden som idag är skogsmark är planlagt som park i befintlig plan och föreslås iordningsställas som rekreativ område och förses med tillgänglig entré mot centrala Telefonplan och ytterligare entré mot öster. Parker iordningsställs även längs Svarvstolsvägen vid idrottsbanan, intill kvarter 3 samt vid del av Silvergranen 13 och del av Silvergranen 12. Torg iordningsställs mellan kvarter 2 och 3 ovanpå överdäckningen samt intill Mikrofonvägen och kvarter 1 och 4. Målet är att i möjligaste mån skapa sammanhängande parkstråk och torg med en tillräcklig friyta samt en sekvens av olika typer av allmänna platser som bidrar till att balansera de stora kvarteren och byggnadernas höjd.

Norra delen av Mikrofonvägen (ner till Tellusborgsvägen) och Telefonvägen längs med planen, utformas som stadsgator med trädalléer och generösa ytor för gång- och cykeltrafik. Bussar som idag kör i rundslinga på en plats som är blivande kvarter 4, kommer istället åka till hållplatslägen runt kvarter 1 samt delvis

omgivande gator. Dialog med Trafikförvaltningen pågår om hur hållplatser kan tillskapas för bl.a. ordinarie busstrafik justerat för framtida behov.

Innehåll och utformning för samtliga kvarter kommer att prövas i den fortsatta planprocessen.

Samtliga markanvisningar enligt detta utlåtande sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar avtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

Expertrådet godkände ärendet för kvarter 2 och 4 enligt detta utlåtande 2021-10-14 (dnr E2020-03705) samt godkände ärendet för kvarter 10 enligt detta utlåtande 2021-10-14 (dnr E2021-04200)

## Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

## Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 253 mnkr motsvarande 223 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).



Marken inom kvarter 10 kommer upplåtas med tomträtt.  
Resterande kvarter inom stadens mark kommer att säljas.  
Exploateringsgraden uppgår till 5,23.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 275 mnkr, varav 9,9 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Kommande utgifter avser överdäckningen av tunnelbanan och iordningställandet av de allmänna platserna som inkluderar en upprustning av Telefonplanshöjden som ett större rekreativområde samt byggnation av kvartersparker och tre torg. Norra delen av Mikrofonvägen (ner till Tellusborgsvägen) och Telefonvägen längs med planen, utformas som stadsgator med trädalléer och generösa ytor för gång- och cykeltrafik. Alla dessa investeringar behövs för att säkra områdets friytebehov. Alla delar för allmän plats illustreras i Bilaga 1.

Försäljningsinkomster som avser försäljningen av marken inom fyra bostadskvarter samt inom två kontorskvarter belägna på stadens mark beräknas till 1 681 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 1 674 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 038 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 121 procent.

En skuggkalkyl har också gjorts där SISABs kostnader för den fristående förskolan lagts in. Skuggkalkylen visar ett positivt nettonuvärde om 207 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas då uppgå till 116 procent. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas då till cirka 1 331 mnkr.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

## Budgetkonsekvenser

### **Investeringsbudget och försäljningsinkomster**

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 1 275 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-9,9	-3,4	-18,2	-19,0	-738,0	-486,2	-1 274,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-9,9</b>	<b>-3,4</b>	<b>-18,2</b>	<b>-19,0</b>	<b>-738,0</b>	<b>-486,2</b>	<b>-1 274,8</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 680,5	1 680,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Senare</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	max 0,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -32,6	år 2034
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	1 565,9	107,9	totalt 1673,8
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1 566,6</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,3	mellan -1,5 och -2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,8	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,3</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 3,3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 38,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,7 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 1 674 mnkr.

## Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden under detaljplaneprocessen. Det är även svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Närheten till tunnelbanan och överdäckningen ställer stora krav på genomförandet. Kontoret har i sin kalkyl utgått från ett scenario där projektet endast kan bygga överdäckningen under ett fönster om tre timmar per natt när tågen inte är i trafik och under vilket stadens entreprenad genomför lyft av prefabricerade delar över spåren (samt förberedande sågningar/sprängningar av berg). Detta scenario som går ut på att man inte stänger ner tunnelbanetraffiken helt bedöms som det mest kostsamma jämfört med att ordna ersättningstrafik för tunnelbaneresenärer med bussar. Staden har dock valt att utgå från detta "värsta-scenario" för det fall det inte är möjligt att ordna ersättningstrafik genom bussar för tunnelbaneresenärerna eller för det fall andra komplikationer uppstår under utbyggnaden av överdäckningen. På så sätt gör staden så konservativa antaganden som möjligt om projektets utgifter i detta tidiga skede eftersom projektet är komplext med stora osäkerheter. Produktionstiden beräknas i det antagna scenariot bli längre jämfört om man skulle ordna ersättningstrafik.

Trafikförvaltningen har i detta tidiga skede inte haft möjlighet att ge besked kring om de har något behov av att utveckla kapaciteten eller säkerheten på Telefonplans tunnelbanestation. Av den anledningen har kontoret tillsvidare antagit att staden tar kostnaden för hela återuppbyggnaden av befintlig tunnelbanestation som man måste riva och ge en något förskjuten placering i och med att spåren ska överdäckas.

På grund av de stora osäkerheterna är stadens kalkyl beräknad med en riskmarginal om 50 % för de delar som tillhör överdäckningen och med en riskmarginal om 30 % för resterande delar av allmän plats, vilket är högre än det normala påslaget om 10-20 %.

På intäktssidan har exploateringsvolymerna utifrån aktuell struktur justerats ner något för de kvarter som innehåller höghusdelarna för det fall volymen måste skalas ner under detaljplaneprocessen.

I planen föreslås i dagsläget endast försäljning av bostäderna samt att dessa upplåts med bostadsrätt. Detta bedöms som nödvändigt för att säkra projektets ekonomiska genomförbarhet. Kontoret är dock öppet för att inkludera hyresrätter i förslaget om det senare i processen visar sig finnas de ekonomiska förutsättningarna för detta.

### **Slutsats-ekonomi**

Det finns i detta tidiga skede osäkerheter i både projektets utformning och utgifter för utbyggnaden av allmän plats inklusive överdäckningen av tunnelbanan. Staden har dock tagit fram en struktur som i dagsläget tar mer hänsyn till de aspekter som framkommit i tidigare i planarbete, bl a kulturmiljö. Osäkerheten kring utformning borde således vara mindre.

Det är viktigt att kontoret, i takt med att planförslaget detaljstuderas, fördjupar utredningar av de tekniska och ekonomiska förutsättningarna samt uppdaterar kalkylen i enlighet med dessa.

Den totala utgiften för investeringskalkylen (1 275 mnkr) är dock mycket stor och besparingar på investeringen bör sökas, framförallt i överdäckningen samt tunnelbanestationen.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

### **Bostadsbebyggelse**

Förslaget som helhet, enligt strukturplanen, bidrar med ca 600 lägenheter till stadens bostadsmål och bidrar till målet att bygga bostäder i goda befintliga kollektivtrafiklägen. De föreslagna markanvisningarna enligt detta utlåtande bidrar med 550 lägenheter till stadens bostadsmål.

### **Arbetsplatser och lokaler**

De lokaler i bottenvåningar samt förskolor som ryms inom de markanvisningar som behandlas enligt detta utlåtande bedöms bidra med totalt ca 80 arbetsplatser.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är rekreation, kulturvärden, dagvatten, markföroreningar.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ytor som ianspråkats enligt förslaget har inga rekreativa värden. Inom projektområdet finns dock rekreativa grönytor som inte räcker för att kompensera för den stora mängd bostäder som byggts i Telefonplansområdet de senaste åren. Detta skapar ett friytebehov som blir ännu större med de nya bostäder som denna strukturplanen föreslår.

För att tillgodose områdets friytebehov, med hänsyn till tidigare exploateringar och med hänsyn till de bostäder som tillkommer föreslås enligt denna strukturplan att Telefonplanshöjden upprustas som rekreativområde och förses med tillgänglig entré närmast tunnelbanan/Mikrofonvägen och ytterligare en entré mot öster.

Fyra kvartersparker iordningsställs även längs Svarvstolsvägen vid idrottsbanan, vid del av Silvergranen 13 och del av Silvergranen 12 samt intill bostadskvarter nr 3. Ett större torg iordningsställs även mellan kvarter 2 och 3 samt intill Mikrofonvägen vid kvarter 1 och 4. Målet är att i möjligaste mån skapa sammanhängande parkstråk och torg med en tillräcklig friyta samt en sekvens av olika typer av allmänna platser som bidrar till att balansera de stora kvarteren och byggnadernas höjd.

## Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms stads miljöprogram 2020-2023.

## Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytorna intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

## Påverkan på barn

Ingen särskild barnkonsekvensutredning är gjord i detta skede. Vid planering av de allmänna platserna, parker och torgen har barn och ungdomars behov särskild uppmärksamhets. Detta kommer att fördjupas i den fortsatta projekteringen.

## Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Ur jämställdhetssynpunkt är det positivt att bostäder och andra målpunkter förläggs i kollektivtrafikhöga lägen.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt kvartal 2 2024. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut.

## Risker och osäkerheter

Även om det med aktuell strukturplan har tagits hänsyn till de aspekter som framkommit i tidigare planarbete så medför förslaget fortfarande en del planrisk med hög exploatering inom ett område som tillhör riksintresset för kulturmiljö.

Förslaget medför även stora osäkerheter vad gäller genomförandefrågor på grund av projektets komplexitet främst med överdäckning av tunnelbanan. Projektet ser dock ut att ha god projektekonomi även om staden i detta tidiga skede gjort extra påslag i kalkylen för dessa osäkerheter.

Tidplanen för utbyggnaden av området kan även komma att påverkas av projektets komplexitet.

## **Kommunikation**

Kontoret har kontinuerligt informerat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, Trafikförvaltningen i Stockholms Län, Stockholm Parkering AB och Idrottsförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen ställer sig positiva till de friytor som ordnas inom projektet samt till förslaget om två friliggande förskolor med egna förskolegårdar.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Trafikförvaltningen har, via sina tjänstemän, meddelat att man är positiv till projektet men framhåller vikten av en ostörd kollektivtrafik vid genomförande. För att fortsätta undersökningar och projekteringar önskar Trafikförvaltningen att staden ingår avtal med Trafikförvaltningen för ersättning av den tid som man lägger ner i projektet. De har även kommunicerat vikten av att utreda förutsättningarna noggrant för att bygga överdäckning över tunnelbanan.

Stockholm parkering AB har meddelat att de är positiva till projektet men vill att man i projektet bygger ut och ersätter Stockholm Parkering med motsvarande antalet parkeringsplatser som finns i deras befintliga parkeringsanläggning.

SISAB har meddelat att de är intresserade av att åta sig bygga den andra fristående förskolan som kommer vara belägen vid Korpmossevägen utanför det tänkta detaljplaneområdet som kommer tillhöra aktuell strukturplan.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Förslaget som innebär att tunnelbanans överdäckas i Telefonplans centrala delar gör att ett nytt sammanhängande stadsrum av hög kvalitet kan tillskapas. Förslaget bidrar totalt med ca 600 lägenheter till stadens bostadsmål samt bidrar med fler arbetsplatser i söderort.

Förslaget innehåller fortfarande en del planrisker även om aktuellt förslag har ändrats i förhållande till tidigare planförslag, för att anpassa bebyggelsen till Telefonplans kulturmiljövärden som är av riksintresse.

Genomförandefrågorna i projektet med bl a överdäckningskonstruktioner som innebär stora investeringsutgifter kvarstår som stora osäkerheter i projektet och måste detaljstuderas i under detaljplaneprocessen.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Strukturplan
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal