

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Telefonfabriken 7, inom etapp 4 av programområdet för Telefonfabriken, i Midsommarkransen med Telefonplanbo AB (Einar Matsson)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Telefonfabriken 7 i Midsommarkransen med Telefonplanbo AB (Einar Matsson).

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet vid Telefonplan i Midsommarkransen består av den fjärde etappen i omvandlingen av Ericssons tidigare verksamhetslokaler på i huvudsak privat ägd mark till ett nytt bostadsområde. Inom projektet har 157 bostadsrätter längs med LM Ericssons väg uppförts. Bostäderna färdigställdes 2022.

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 06
Växel 08-508 276 00
christopher.pleym@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Staden har sålt tillskottsmark till byggaktören för att möjliggöra exploateringen. Stadens investeringar i projektet består av upprustning av Teaterparken och utgifterna har finansierats av de medel som tillskottsmarken genererade.

De sammanlagda utgifterna uppgick till 38 miljoner kronor, och inkomsterna till 30 miljoner kronor. Genomförandebeslutet från 2017 omfattade utgifter om 30 miljoner kronor och inkomster om 33 miljoner kronor. Avvikelsen med ökade utgifter beror på att parkentreprenaden blev dyrare än uppskattat samt att det tillkommit flera utgifter som projektet inte tagit höjd för vid genomförandebeslutet såsom föroreningar och samordningskostnader kopplade till samordning med SL.

Bakgrund

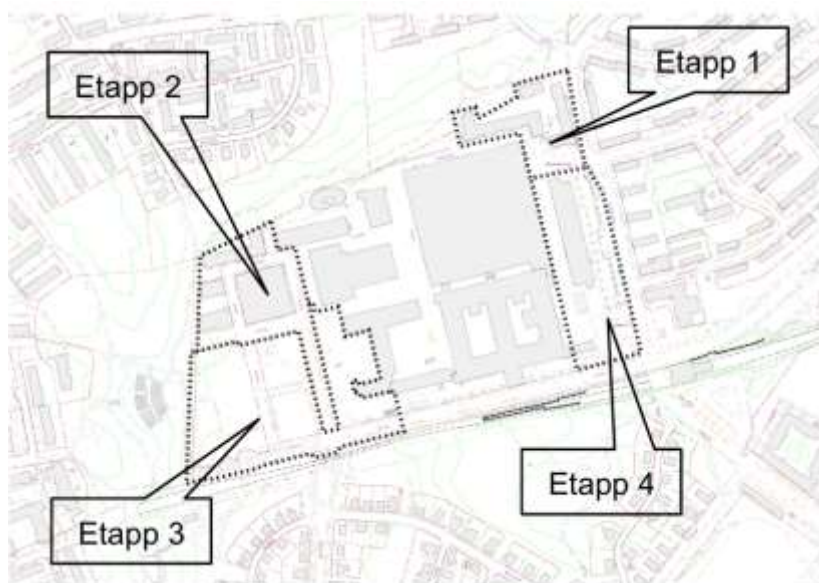
År 2004 togs ett detaljplaneprogram fram för ca 2 000 bostäder och ca 70 000 kvm lokaler vid Telefonplan. Programområdet omfattade kvarteret Telefonfabriken 1 (se Figur 1) där LM Ericsson hade sin fabrik och huvudkontor. LM Ericsson lämnade Telefonplan 2004 för nya lokaler i Kista.

Kvarteret, som då huvudsakligen ägdes av Vasakronan AB, har sedan dess fortsatt att utvecklas till en sammanhållen stadsmiljö med en blandning av bostäder, arbetsplatser, utbildning och service. Programområdet inom Telefonfabriken 1 är uppdelat i fyra detaljplaner och etapper.

Den första etappen ligger i kvarterets nordöstra del och omfattar 117 bostadsrättslägenheter som uppfördes av JM som köpte projektet av Vasakronan.

Den andra etappen ligger i kvarterets västra del och innehåller 217 bostadsrättslägenheter. Även denna etapp sålde Vasakronan till JM.

Etapp tre ligger söder om etapp två och omfattar flera bostadskvarter om totalt 420 lägenheter vilka såldes till HSB som senare sålt vidare delar till JM.



Figur 1. Etappindelning över bostadsutbyggnaden inom Telefonfabriken 1.

Etapp fyra som behandlas i detta ärende kallas även Designens hus. Huvudparten av detaljplanen ligger inom det som var Vasakronas fastighet, Telefonfabriken 1, men en mindre del, cirka 715 kvm, köptes som tillskottsmark från stadens fastighet Midsommarkransen 1:1.



Figur 2. Designens hus, numera Telefonfabriken 7, markerad med blått



Figur 3. Fasadbild

I augusti 2017 tog exploateringsnämnden beslut om projektets genomförande och gav kontoret i uppdrag att teckna exploateringsavtal med Vasakronan. Projektet bedömdes då omfatta investeringsutgifter om 30 miljoner kronor och en försäljningsinkomst om 33 miljoner kronor, avseende tillskottsmarksförsäljningen. Utgifterna avsåg en upprustning av den befintliga Teaterparken strax väster om Telefonplan.

Målet med investeringarna i parken var att göra om den till en stadsdelspark, utveckla innehållet och göra den mer tillgänglig. Utvecklingen var ett bidrag till ett parkprogram som exploateringskontoret tog fram 2017 tillsammans med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen. Målet med programmet var att utveckla och förbättra befintliga parker och torg i Midsommarkransen och uppnå en tillfredställande parktillgång i stadsdelen för att balansera det ökade bebyggelsestrycket med nya bostadskvarter som tillförts i området runtom Telefonplan sedan början av 2000-talet.

Enligt det exploateringsavtal som tecknades med Vasakronan skulle bolaget stå för samtliga övriga kostnader kopplat till projektet inklusive:

- Markarbeten
- Anläggning av torgyta
- Flytt av ledningar
- Marksanering
- Rivning av Designens Hus och byggnation av kvartersmark

Vasakronan sålde 2018 projektet till Einar Matssons dotterbolag Ankarspik 118 AB (efter namnbyte Telefonplanbo AB). Einar Matsson blev då fastighetsägare till den nybildade fastigheten Telefonfabriken 7 som avstyckats från Telefonfabriken 1. 2019 tecknades ett överlåtelseavtal mellan staden och Vasakronan där det reglerades att Ankarspik 118 AB övertog samtliga förpliktelser enligt exploateringsavtalet.

Projektbeskrivning och genomförande

Inom projektet har totalt 157 lägenheter byggts med parkering i garage. På taken finns gemensamma umgängesytor för de boende. Det finns sju lokaler i fastigheten varav tre används som restauranger i nuläget.

Husproduktionen byggstartades under våren 2020 och kunde färdigställas med sista inflyttning våren 2022.

Entreprenaden för Teaterparken pågick mellan juni 2021 till juni 2022. Under tunnelbanebron i öster bildades ett rum för aktiviteter som skateboard, inlines, kickbike; en så kallad rullpark. Teaterparken i övrigt fick ett nytt utegym och befintlig bouleplats och amfiteater rustades upp. Den nya stadsdelsparken invigdes 27 augusti 2022 vilket firades med teater, musik, aktiviteter och utomhusbio.

Måluppfyllelse

Exploateringskontoret har jobbat med projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Den aktuella exploateringen har bidragit med 157 bostadslägenheter i en av stadens attraktiva tyngdpunkter.

Medlen från försäljningen av tillskottsmarken har gjort det möjligt att omvandla en befintlig park till en innehållsrik stadsdelspark och bidra till målen satta i befintligt parkprogram.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 38 miljoner kronor. Utgifterna avser främst utredning och projektering, administration och investeringar i parken. Nedanstående

uppställning redovisar i miljoner kronor utfallet jämfört med genomförandebeslutet.

Utgifter	Utfall	Budget enligt Genomförande- beslut	Avvikelse
Utgifter			
Investeringsutgifter allmän plats	38	30	8
Inkomster			
Försäljning av tillskottsmark	30	33	3

Avvikelsen på 8 miljoner kronor i utgifter jämfört med genomförandebeslut beror på att parkentreprenaden blev dyrare än uppskattat. En del av funktionerna som byggdes i Teaterparken byggdes i befintlig naturmark vilket blev mer komplicerat och kostsamt än beräknat. Det har även tillkommit flera utgiftsposter som projektet inte tagit höjd för vid genomförandebeslutet såsom:

- Utökade kostnader på grund av närheten till tunnelbanan inklusive samordning med SL
- Hantering av förorenade massor inklusive PAH i asfalt

Avvikelsen med försäljningsinkomsten beror på att ytan som överfördes från Staden blev mindre än beräknat och att indexeringen av markpriset gick ner.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,7 miljoner kronor per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 1 963 00 kronor per år.

Risikfaktorer

Den risk som nämndes vid genomförandebeslutet var detaljplanens bestämmelse om att entrétorget skulle bli allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Enligt lantmäteriet fanns det risk att det skulle kräva upprättandet av en gemensamhetsanläggning, i vilken staden skulle bli andelsägare, det vill säga staden skulle behöva dela på kostnaderna för drift och skötsel av torget. Risken kvarstår även om torget idag förvaltas och sköts av Vasakronan.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut