



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

Till
Marknämnden 2006-02-16

Investeringar i gatuombyggnader i Telefonplansområdet i Västberga och Midsommarkransen. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av gatuombyggnader i Telefonplansområdet i Västberga och Midsommarkransen omfattande investeringsutgifter om 16,5 mnkr och investeringsinkomster om 33,4 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Nämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

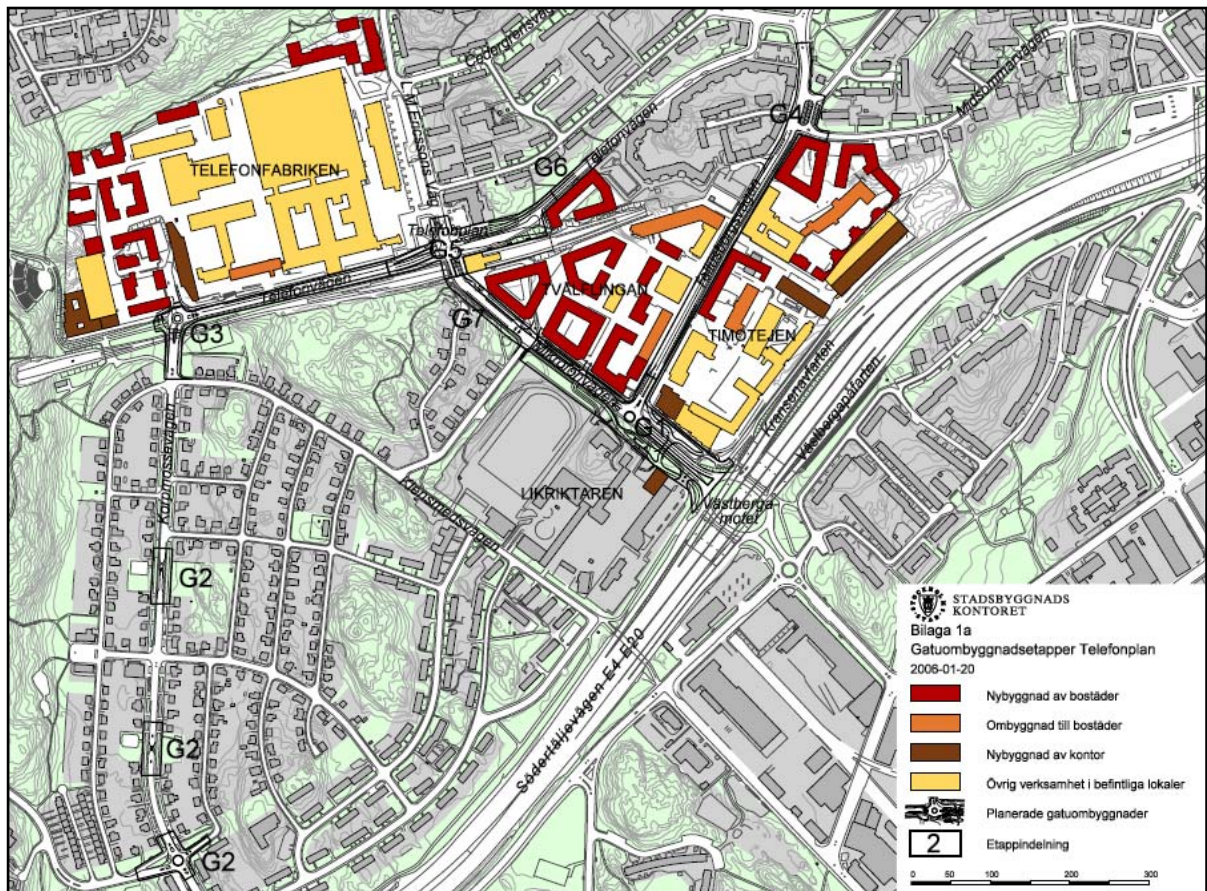
Sammanfattning

Projektet omfattar sex etapper av gatuombyggnader kring Telefonplan, vilka tillsammans med den första etappen, för vilken investeringsutgifter om 33 mnkr godkändes i marknämnden 2005-12-15, är en förutsättning för områdets förtätning med ca 1 700 lgh samt ca 40 000 kvm arbetsplatser. De dominerande fastighetsägarna i området ska efter hand, då detaljplanerna i området blir klara, i enlighet med bifogat Ramavtal, ge exploateringsbidrag till gatuupprustningarna för den del av exploateringen de genomför på egna fastigheter. Projektet medför behövliga kapacitetsökningar samt förbättrad trafiksäkerhet och gatumiljö i Telefonplansområdet. De aktuella gatuombyggnadsetapperna omfattar investeringsutgifter om ca 16,5 mnkr. Exploateringsbidragen ger en investeringsinkomst om ca 33,4 mnkr, inklusive exploateringsbidraget för den första etappen. Kontoret önskar nämndens snara beslut och omedelbar justering då antaganden av detaljplaner i området annars måste anstå i avvaktan på nämndens beslut.

Bakgrund

Området kring Telefonplan står inför en omvandling från kontors- och industriområde till en attraktiv stadsdel för både boende och arbetande. Staden arbetar tillsammans med de dominerande fastighetsägarna kring Telefonplan för att få till stånd en omfattande upprustning av gatumark som skapar förutsättningar för förtätning om ca 1700 lgh samt ca 40.000 kvm arbetsplatser. De planerade bostäderna och arbetsplatserna innebär en ökad belastning på områdets gatunät. Ett genomförande av områdets exploateringar bedöms medföra en biltrafikbelastning i området om ca 10 000 fordon/dygn. Detta tillsammans med allmän trafikökning gör att åtgärder krävs för att säkra framkomlighet, säkerhet och gatumiljö.

De dominerande fastighetsägarna i området ska enligt gällande Intentionsavtal ge exploateringsbidrag till gatuupprustningarna för den del av exploateringen de genomför på egna fastigheter. Ett förslag till Ramavtal som följer upp och ersätter Intentionsavtalet har upprättats, se bilaga 1. Ramavtalet fördelar gatuombyggnadskostnaderna på olika etapper av exploatering i området.



För genomförandebeslut aktuella gatuombyggnadsetapper.

Exploateringarna i området planeras till stor del på privata fastigheter. Fastigheten Tvåflingen 5 ägs av Stena Fastigheter Västberga KB,

Telefonfabriken 1 ägs av AP Fastigheter genom fastighets AB Telefonfabriken, Timotejen 19 ägs av Afa genom Fastighets AB Mikrofonen, och Timotejen 17 ägs av SSM Bygg & Fastighets AB. Staden har därutöver anvisat mark för försäljning till SSM invid Timotejen 17 och till JM AB invid Telefonfabriken 1 samt för tomträttsupplåtelse till Stena Fastigheter Västberga KB invid Tvålfvingan 5. Staden har också mark upplåten med tomträtt till Ebab på fastigheten Likriktaren 3.

Stadens konsult Vägverket Konsult har tidigare arbetat med projektering av den första etappen (G1) av planerade ombyggnader, d v s Mikrofonvägen in i Telefonplansområdet från Västberga trafikplats fram till korsningen med Svarvstolsvägen, för vilken genomförandebeslut angående investeringsutgifterna redan fattats. Denna etapp planeras att genomföras under 2006 för att uppnå full kapacitet där i samband med den första nyexploateringen för bostäder. För närvarande genomför kontoret en upphandling av entreprenad för den etappen. Upphandlingen beräknas vara klar i slutet av januari 2006. Vägverket Konsult har nu även tagit fram en systemhandling för resterande etapper, etapperna G2-G7, vilka här är föremål för beslut. Dessa etapper planeras att genomföras successivt under åren 2007-2011.

Tidigare beslut

De planerade gatuombyggnadsåtgärderna kring Telefonplan presenterades översiktligt för GFN 2004-03-23 i samband med programremissen för Telefonplansområdet. Åtgärderna presenterades åter i GFN 2004-12-14 i samband med beslut om Intentionsavtal med fastighetsägarna i området rörande kostnadsfördelning för gatuombyggnaderna. Intentionsavtalet låg senare till grund för genomförandebeslutet angående investeringsutgifterna för den första etappen av gatuombyggnaderna (G1) som beslutades om i MN 2005-12-15. Intentionsavtalet ligger även till grund för detta genomförandebeslut för resterande etapper och investeringsinkomsterna för etappen G1 samt för Ramavtalet som reglerar samtliga etapper.

Under 2005 har marknämnden även remissbehandlat de tre första detaljplanerna för bostäder i området; Timotejen 17 (MN 05-05-31), Telefonfabriken (MN 05-06-23) samt Tvålfvingan (MN 05-09-01). Stadsbyggnadskontoret ställde ut dessa planer i slutet av 2005 och räknar med antaganden under första kvartalet 2006. I samband med att planerna blir klara kommer marknämnden att få ta ställning till aktuella överenskommelser om exploatering och genomförande för de delarna.

Beskrivning av gatuombyggnaderna

De aktuella gatuombyggnadsetappernas (G2-G7) geografiska läge framgår av bilden ovan. Flertalet gatuombyggnader har trafiksäkerhetshöjande och fartdämpande effekter. De innehåller följande ombyggnader:

Etapp G2 Korpmossevägen

- Korsningen vid Mellanbergsvägen byggs om till cirkulationsplats. Den befintliga bussvändslingan görs om till parkyta och den vändande bussen får ett nytt hållplatsläge.
- Avsmalning av vägen till s.k. timglas i två lägen där parkmark finns på ömse sidor.

Etapp G3 Telefonvägen väster om Mikrofonvägen

- Korsningen Telefonvägen/Korpmossevägen byggs om. Alternativt anläggs en cirkulationsplats. Nya vägar ansluts till kv. Telefonfabriken.
- Telefonvägen får ny cykelbana och träd på södra sidan mot tunnelbanan.
- Angöringen med breddad trottoar framför huvudentrén till Ericssons f.d. kontorshus byggs om till kantstensparkering.

Etapp G4 Tellusborgsvägen

- Ny cykelbana byggs längs Tellusborgsvägens östra sida från Midsommarparken till Mikrofonvägen.
- Ny parkeringsplats byggs på Vattenledningsvägen i anslutning till korsningen Midsommarvägen/Tellusborgsvägen.
- Tellusborgsvägen breddas på delen närmast söder om Midsommarvägen för att medge parkering på vägens båda sidor.

Etapp G5 Korsningen Mikrofonvägen/Telefonvägen samt ny bussterminal

- Telefonvägen flyttas norrut öster om Mikrofonvägen för att ge plats för en ny bussterminal.
- En ny bussterminal byggs mellan tunnelbanestationen och den flyttade Telefonvägen.
- Korsningen Telefonvägen-Mikrofonvägen byggs ut med fler körfält. Korsningen anpassas i läge mot den flyttade Telefonvägen och bussterminalen.

Etapp G6 Telefonvägen öster om Bussterminalen

- Vägen anpassas mot den utflyttade Telefonvägen vid bussterminalen med angöringsmöjlighet mot den nya bebyggelsen. Gångbanorna anpassas mot den nya bebyggelsen och mot parken på norra sidan.

Etapp G7 Mikrofonvägen mellan Svarvstolsvägen och Telefonvägen

- Ny cykelbana byggs längs Mikrofonvägens västra sida. På östra sidan anpassas befintlig cykelbana till ny busshållplats och angöring till bebyggelsen i kv Tvåflingan.

Utöver ovan nämnda arbeten kommer vissa åtgärder i gatuombyggnaderna som är direkt orsakade av den allmänna busstrafikens behov av trafikering och angöring att krävas.

Ramavtal rörande Telefonplansområdet

Det ovan nämnda Intentionsavtalet ligger till grund för, och ersätts av, detta Ramavtal (se bilaga 1) som lägger fast kostnadsfördelningen för de huvudsakliga fastighetsägarna i Telefonplansområdet vad gäller gemensamma åtaganden för utredning, planering och utförande av anläggningar på allmän plats, främst gatuombyggnader, i samband med utbyggnaderna inom området. Kostnaderna fördelas efter förväntad trafikalstring orsakad av de olika fastighetsägarnas byggrätter i totalt 14 detaljplaner. För vissa etapper gäller en särskild fördelning av kostnaderna mellan Staden och övriga fastighetsägare. Kostnaderna har vidare justerats efter bedömd kostnadsutveckling för anläggningsentreprenader och bedömd ränteutveckling. Sammantaget fastställer Ramavtalet intäkter om ca 33,4 mnkr för gatuombyggnaderna i Telefonplansområdet.

Ekonomi

Nedan redovisas de ekonomiska förutsättningarna för gatuombyggnaderna.

Intäkter

Staden kommer att erhålla exploateringsbidrag från fastighetsägarna inom två veckor efter det att detaljplanerna för exploatering på privat mark i området vinner laga kraft. Förutsatt att detaljplanerna upprättas i den omfattning detaljplaneprogrammet medger beräknas detta för etapperna G1-G7 totalt generera intäkter om ca 33,4 mnkr som förfaller till betalning under en femårsperiod. Storleken på dessa intäkter och när de beräknas förfalla till betalning framgår av tabellen nedan under Budgetkonsekvenser.

Utgifter

Anläggningskostnaderna för etapperna G2-G7 beräknas totalt uppgå till ca 13,5 mnkr. Därtill kommer projektering och byggherrekostnader om ca 3 mnkr. Av dessa är knappt 0,5 mnkr redan upparbetade kostnader för projektering och utredning. Utgifterna för etapperna G2-G7, vilka är föremål för beslut om genomförande, kan därmed summeras till totalt ca 16,5 mnkr.

Anläggningskostnaden för etapp G1 beräknas uppgå till 33 mnkr. Beslut om denna utgift fattades i MN 2005-12-15.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet av etapperna G2-G7 beräknas till ca 16,5 mnkr i löpande prisnivå. För etappen G1 beräknas investeringsutgifterna för genomförandet till ca 33 mnkr i löpande prisnivå.

Sedan MN godkände utgifterna för etapp G1 har fördelningen över åren ändrats något, men totalbeloppet är detsamma.

För etapperna G1-G7 beräknas därmed investeringsutgifterna totalt sett uppgå till ca 49,5 mnkr i löpande prisnivå. Förväntade inkomster från exploateringsbidragen för etapperna G1-G7 beräknas totalt sett uppgå till ca 33,4 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2005	2006	2007	2008	2009	Senare	Totalt
Etapp G2-G7 Utgifter (-)	-0,5	-0,5	-5,3	-5,8	-2,3	-2,1	-16,5
Etapp G1 Utgifter (-) (Godkända i MN 2005-12-15)	-2,0	-24,2	-4,1	-2,7			-33
Etapp G1-G7 Inkomster gm exploateringsbidrag		8,7	9,6	7,5	6,7	0,9	33,4
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,5	-16	0,2	-1,0	4,4	-1,2	-16,1

Inkomsterna ovan inkluderar ett fast bidrag om 4,5 mnkr i dagens prisnivå som Staden kommer att erhålla från övriga fastighetsägare för utförandet av tillkommande åtgärder i gatuombyggnaderna som är direkt orsakade av den allmänna busstrafikens behov av trafikering och angöring. Utgifterna för dessa åtgärder beror främst på hur området vid Telefonplans tunnelbanestation utformas och gestaltas varför MN får fatta beslut om dessa när genomförandebeslut skall fattas för exploateringen i det området.

Stadens utgifter/inkomster för gatuombyggnaderna 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 ledningsgående bolagen.

Driftbudget

Anläggningarna kommer att tas över av trafiknämnden. Projektet innebär att gamla gatuanläggningar ersätts med nya.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Exploateringsbidragen ska betalas då respektive detaljplan vinner laga kraft, och stora osäkerheter ligger i tidplanerna för när de detaljplaner ska vara klara senare än 2006 kan vinna laga kraft. För de sista etapperna 2008-2010 är osäkerheten kring detaljplanerna som störst, idag finns exempelvis

ingen marknad för de kontorsbyggrätter som finns med i programmet. Färre eller senare byggrätter innebär mindre eller senare exploateringsbidrag till staden.

Kostnads kalkylen för gatuombyggnaderna som ligger till grund för exploateringsbidragens storlek innefattar en kostnadsutveckling för anläggningsentreprenader som approximerats till fem procent per år under de år som gatuombyggnaderna genomförs. Denna approximation innebär en risk för samtliga inblandade parter. Exploateringsbidragen har även åsatts en fast ränta om fem procent per år från januari 2006 till de olika detaljplanerna vinner laga kraft vilket också innebär ett ömsesidigt risktagande.

Förutsättningar för framtida beslut

Framtida intäkter för Staden i Telefonplansprojekten utgörs av markförsäljning och tomträttsupplåtelser i området. Vid en utbyggnad i enlighet med detaljplaneprogrammet kan intäkter från försäljningar och kapitaliserade tomträttsavgälder förväntas uppgå till uppemot 100 mnkr. Dessa intäkter ska fördelas på samtliga gatuombyggnadsetapper (G1-G7) och övriga exploateringsutgifter i de enskilda bostadsprojekten, såsom grönskompensation, parker och gångstråk.

En större osäkerhetsfaktor i den totala ekonomin för Telefonplansprojekten är den eventuella överdäckning av tunnelbanespåren kring Telefonplans tunnelbanestation som diskuteras. Parallella förslag finns för nybyggnad av området kring spåren; med och utan överdäckning. Området vid tunnelbanan är markanvisat till Stena Fastigheter för upplåtelse med tomträtt, och parter i en förhandling om överdäckning är Staden, Stena och SL. Kostnaderna för en överdäckning har beräknats till i storleksordningen 50-100 mnkr. Marknämnden kommer att få ta ställning till frågan om en eventuell överdäckning i samband med att området kring tunnelbanan planläggs, ett planarbete som sätts igång andra kvartalet 2006.

Markkontorets synpunkter

Kontoret är positivt till projektet då detta innebär en omfattande upprustning och omdaning med behövliga kapacitetsökningar och förbättrad trafiksäkerhet i området kring Telefonplan. Mot bakgrund av detta föreslår kontoret att nämnden godkänner genomförandet av gatuombyggnaderna i Telefonplansområdet omfattande investeringsutgifter om ca 16,5 mnkr och investeringsinkomster om ca 33,4 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra dessa. Kontoret önskar nämndens snara beslut och omedelbar justering då antaganden av detaljplaner i området annars måste anstå i avvaktan på nämndens beslut.

SLUT