

2016-02-17

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2011/37-251
Projekt 9395

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Utbyggnadspromemoria för Telegrafberget stadsbyggnadsprojekt 9395

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt 9395 Telegrafberget och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet, under förutsättning att tillstyrkan sker i natur- och trafiknämnden.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 40 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Detaljplanen för Telegrafberget, fastigheten Skarpnäs 2:3 m.fl., som vann laga kraft den 21 oktober 2015, syftar till att uppföra cirka 300 bostäder (varav cirka en fjärdedel hyresrätter), verksamheter och en småbåtshamn.

Utbyggnaden av allmän platsmark är uppdelad i två delar varav kommunen bygger den första, topografiskt sätt, övre delen. Planerad byggstart för kommunens del är sommaren 2016 men större utmaningar i projektet kan göra att tidplanen förskjuts.

Om allt går enligt plan ska kommunens del av utbyggnaden vara klar till våren 2017 varefter exploatören fortsätter att bygga vidare med radhusgatan. Första inflyttningarna på radhusgatan planeras att ske hösten 2018 – våren 2019.

Projektet som helhet beräknas över tid att generera ett positivt nettoresultat för kommunen. Detta genom försäljning av kommunens tomtmark med erhållna radhusbyggrätter samt genom de tomträttsavgälder för flerbostadshusen som genererar intäkter över tid.



Ärendet

Detaljplanen för Telegrafberget, fastigheten Skarpnäs 2:3 m.fl, som vann laga kraft den 21 oktober 2015, syftar till att uppföra cirka 300 bostäder (varav cirka en fjärdedel hyresrätter), verksamheter och en småbåtshamn.

Utbyggnaden av allmän platsmark är uppdelad i två delar. Den första delen av utbygganden sker i kommunens regi och omfattar vägsträckan från och med vändplanen vid Kummelbergets industriområde fram till och med den i detaljplanen planerade radhusgatan. Sträckningen inkluderar en allmän parkering samt en bussvändslinga. Del två, den som sker i exploatörens regi, planeras ske därefter och omfattar resterande delar av de allmänna anläggningarna inom planområdet.

Kommunens projektering är i slutskedet och en utbyggnad av denna del planeras ske med start sommaren 2016. Komplicerade geotekniska förhållanden, höjdregringar av väg som skapar följdproblem för husbyggnationen samt oenigheter om saneringsansvar på förorenad mark kan dock komma att försena tidplanen. Dialog avseende saneringsansvar förs med Preem som är ägare av den tidigare oljeverksamhet som bedrevs på platsen. Ett bekymmer är att andra utövare har varit verksamma på platsen efter det att Preems verksamhet lagts ner. Preem har därför motsatt sig fullt saneringsansvar.

Tillsammans med kommunen projekterar Vattenfall för en markförläggning av sina högspänningskablar i kommunens väg som en del i projektet Stockholms ström. Vattenfall ersätter kommunen för allt arbete som en markförläggning i kommunens väg kommer att innebära.

Parallellt med kommunens utbyggnad fortsätter exploatören att projektera för resterande delar av utbyggnaden i samförstånd med kommunen. För de komplicerade allmänna anläggningarna som exploatören ansvarar för att uppföra såsom väg-/bro-/kajkonstruktioner sker workshops mellan parterna för att komma överens om en programhandling som exploatören sedan kan arbeta vidare efter.

Om allt går enligt plan ska kommunens del av utbyggnaden vara klar till våren 2017 varefter exploatören fortsätter att bygga vidare med radhusgatan. Första inflyttningarna på radhusgatan planeras att ske hösten 2018 – våren 2019. Byggnation av radhusgatan sker som etapp 1 i exploatörens entreprenad. Därefter följer resterade delar ner mot och längs med vattnet.

Kommunen ska vara huvudman för de allmänna anläggningarna. De delar av anläggningarna som exploatören uppför kommer att övergå till kommunen efter godkända slutbesiktningar. Vatten- och avloppsledningarna kommer däremot att förbli enskilda och kommer att försörjas via Lidingö.



Kommunen erhåller byggrätter på egen mark (som i samband med fastighetsregleringsbeslut försäljs till exploatören) och ska stå för sin del av infrastrukturkostnaderna. Mot överenskommet markpris ska kommunen stå saneringskostnaden för byggrättsmarken.

Projektets tidigare godkända budget ligger på ett nettoresultat om minus 9,5 miljoner kronor. Ny budget beräknas ligga på ungefär samma nivå men utan stora infrastrukturella osäkerheter. Kommunens del av infrastrukturkostnaderna i projektet är nu begränsad till 20 miljoner kronor. Överstigande del bekostar exploatören.

Men projektet som helhet beräknas över tid att generera ett positivt nettoresultat för kommunen. Detta genom försäljning av kommunens tomtmark med erhållna radhusbyggrätter samt genom de tomträttsavgälder för flerbostadshusen som genererar intäkter över tid. Då tomträttsmarken med upplåtelseform hyresrätter är värderad, värderingstidpunkt 2015) till ca 18 – 20 miljoner skulle detta ge ett positivt totalnettoresultat för projektet om ca 10 miljoner efter 20 års intäkter via tomträttsavgälder.

Den stora osäkerhetsfaktorn i kalkylen ligger i saneringskostnader för miljöföroreningar på kommunens byggrättsmark. Diskussioner förs vidare med Preem och kommunens tillsynsmyndighet är inkopplad.

Bilagor

Bilaga 1 - Utbyggnadspromemoria

Bilaga 2 - Projektrapport med budget/tidplan

Bilaga 3 – Illustration

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Helena Fältén
Projektledare