



David Grind
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 260 52
david.grind@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-12-09

Tidig markreservation för överdäckning av bussterminal vid Tunlandet, Brommaplan till JM AB. Utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse, handel och lokaler genom att överdäcka bussterminalen vid Tunlandet, Brommaplan.
Utredningsbeslut
2. Exploateringsnämnden ger en tidig markreservation till JM AB för bostadsändamål, handel och övriga lokaler inom fastigheten Åkeshov 1:1.
3. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

JM AB har tillsammans med SL och Fabège utrett möjligheten att bygga bostäder ovanpå SLs bussterminal och angränsande fastigheter vid Brommaplan. Bussterminalen blir inbyggd med anslutning till tunnelbanan via en vänthall kombinerad med ett kommersiellt centrum. Projektet inrymmer totalt 600



lägenheter och ca 14000 kvm handel och lokaler. Hotellet och byggnaderna på fastigheten Grammet föreslås rivas; hotellet får en ny placering vid torget. Staden äger marken där bussterminalen ligger och kontoret föreslår att JM AB ska erhålla en tidig markreservation för ca 400 lägenheter samt handel och övriga lokaler. Inom projektområdet äger Fabege befintliga centrumbyggnader på egen mark och Norgani tomträtten för befintligt hotell. JM AB har ett samarbete med Fabege som innebär att JM AB förvärvar Fabeges mark om projektet förverkligas. Projektet har utvecklats i samråd med exploaterings- och stadsbyggnadskontoren under en tid men är fortfarande i ett tidigt skede och mycket måste utredas vidare innan inriktningsbeslut kan tas. Kontoret föreslår att nämnden beslutar om utredningsbeslut med en utredningsbudget upp till 5 mnkr.

Bakgrund

JM AB har tillsammans med SL och Fabege utrett möjligheten att överdäcka bussterminalen vid Tunnlandet invid Brommaplan för att bygga bostäder och handel. Bussterminalen föreslås bli inbyggd och ansluts till tunnelbanehallen som också rustas upp. Den nya bussterminalen och dess funktion motsvarar den knutpunkt som är byggd i Liljeholmen. I anslutning till vänthall och kommunikationsytor planeras lokaler för handel och service, totalt ca 14.000 kvm BTA. På överdäckningen föreslås ca 600 lägenheter byggas.

Förutsättningen för överdäckningen är att hotellet på fastigheten Pundet 1 och byggnaderna på fastigheten Grammet 1 rivs. Ett nytt hotell föreslås uppföras på torget och bli en integrerad del i knutpunkten samt en del av torgets gestaltning.

Projektet är i ett tidigt skede och då investeringskostnaderna beräknas bli stora måste dess förutsättningar utredas mer noggrant.

Idag används marken i huvudsak som bussterminal av SL. Den södra delen av ytan är parkering som utnyttjas i hög grad. Öster om terminalen finns fastigheten Grammet 1 som ägs av Fabege. På fastigheten finns två byggnader, en hög och en lägre som innehåller handel, kulturlokaler, läkarcentraler m.m. I områdets södra del ligger fastigheten Pundet 1 som upplåts med tomträtt till Norgani Sweden Holding AB som hyr ut till Scandic Hotel. För att möjliggöra utbyggnadsförslaget måste byggnaderna rivas. Ett nytt hotell vid torget förutsätter att även byggnaden på fastigheten Vävnaden 1 rivs. Fastigheten upplåts med tomträtt till Fabege och har bl.a. McDonalds som hyresgäst.

JM AB har underhand fört diskussioner med Norgani Sweden Holding AB som är positiva till att pröva projektet i samarbete med operatören Scandic och JM under förutsättning att nuvarande hotell kan ersättas med ett nytt hotell med ca 180 rum vid torget.

Beslut

Detta är första redovisningen av aktuellt ärende. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Kontoret har diskuterat förslaget med trafik- och stadsbyggnadskontoret.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller då nämnden ska fatta inriktningsbeslut.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation om ca 600 lägenheter och ca 14 000 kvm handel och övriga lokaler. Till detta tillkommer ytor för bussterminalen och kommunikationsytor mellan terminalen och tunnelbanan. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Flygbild över bussterminalen vid Brommaplan



Tidig utredningsbild som beskriver projektets omfattning



Förslag till tidig markreservation

Kontoret föreslår att JM AB får en tidig markreservation för uppförande av ca 400 lägenheter samt handelsytor, inom den mark som ägs av Stockholms stad.

Genomförande och tidplan

Genomförandet av projektet bedöms vara mycket komplicerat varför noggranna studier av såväl ekonomiska förutsättningar som genomförandet måste utredas i detalj.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Staden avser att sälja marken till JM AB. I projektet ingår även fastigheter som staden inte förfogar över. Projektet belastas av stora kostnader för grundläggning, överdäckning av terminalen, inlösen och rivning av byggnader m.m. för att bostadsbebyggelsen och lokaler/handel ska bli möjlig. De kostsamma åtgärderna och de blivande byggrätterna är inte fördelade jämnt över projektområdet och de ingående fastigheterna. Åtgärder på en fastighet kan bidra till byggrätter på en annan fastighet, vilket kan medföra att en part med stora utgifter får förhållandevis små intäkter. Därför är det viktigt att se projektet som en helhet där kostnaderna och byggrätterna fördelas jämnt över varje parts ingående fastighet, dvs enligt genomsnittsvärdesprincipen. Kommande utredningar får visa hur gränsdragningen mellan bussterminalen, handelscentret och bostäderna ska se ut. Projektet förutsätter också att SL medverkar i vissa delar, både med investeringar och drift och underhåll.

Staden och JM AB är överens om att värdet på de blivande bostäderna är 8 700 kr/kvm ljus BTA, värdetidpunkt 2010-07-01. I priset ingår att bostäderna får garage. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2010-12-01 (dnr E2010-384-858).

Trafikfrågor

Kontoret bedömer att det aktuella förslaget till överdäckning av bussterminalen kommer att innebära att trafiksituationen på Drottningholmsvägen mellan Tunnlandsvägen och Brommaplan förbättras. All trafik till bussterminalen och det kommersiella centret kommer att gå via Tunnlandsvägen vilket innebär att två korsningar på sträckan förmodligen kan tas bort. Korsningen Drottningholmsvägen Tunnlandsvägen ersätts med en rondell vilket också innebär förbättringar för infarten till Biogasstationen vid Åkeshovs reningsverk. Tillskottet av de nya lägenheterna, som får ett mycket bra kollektivtrafikläge, bedöms inte ha någon märkbar påverkan på trafiksituationen vid Brommaplansrondellen.

Bromma reningsverk

I närheten av projektområdet ligger Åkeshovs reningsverk som är en del av Bromma Reningsverk. Verksamheten som bedrivs där kan ge upphov till lukt vilket kan innebära störningar för närboenden. Exploateringskontoret och Stockholm Vatten genomför under hösten 2010 en utredning kring Bromma reningsverk som ska klarlägga vilka åtgärder som krävs för att minimera dessa störningar.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret ser en stor potential i att förtäta området. Bostäder kan byggas i ett mycket bra kollektivtrafikläge och det stora antalet resenärer får en modern och effektiv bytespunkt. Brommaplan utgör en tyngdpunkt i den nyligen antagna översiktsplanen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden fattar utredningsbeslut och ger kontoret i uppdrag att med en utredningsbudget upp till 5 mnkr utreda förutsättningarna för att överdäcka bussterminalen vid Tunnlandet, Brommaplan. Vidare föreslås att JM AB ges en tidig markreservation för bostads- och handelsändamål inom Åkeshov 1:1 i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande.

Slut