

**Handläggare**  
Ebba von Platen  
08-508 266 04**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-12-17

## **Tidig markreservation för kontor inom del av fastigheten Västberga 1:1 i Centrala Telefonplan till NCC Property Development AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden ger NCC Property Development AB en tidig markreservation för kontor inom del av Västberga 1:1.

Johan Castwall  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefNina Morling  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

För de centrala delarna av Telefonplan pågår ett planarbete ("Detaljplan för Centrala Telefonplan, fastighet Västberga 1:1 m.fl. i stadsdelen Västberga", Dp 2013-05016) för utveckling av bostäder, handel och kontor i en tät struktur som ska forma attraktiva, trygga stadsrum. Enligt den pågående planeringen ska området byggas ut med överdäckning av tunnelbanan vilket kommer öppna upp för nya kopplingar inom stadsdelen och ge plats för samlande offentliga rum.

NCC Property Development AB har inkommit med intresseanmälan för att utreda möjligheten att överdäcka en del av tunnelbaneschaktet i planområdets västra del och på det bygga ett kontorshus. Detta skulle tillföra ytterligare stadskvalitéer till

Centrala Telefonplan och omkring 650 arbetsplatser i stadens södra delar. Möjligheten till att placera kontorshus ovanpå en överdäckning av tunnelbaneschaktet behöver utredas vidare inför en eventuell kommande markanvisning.

Kontoret föreslår att nämnden reserverar mark till NCC Property Development AB inom planområdets västra del samt ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse med bolaget om tidig markreservation. Parterna är överens om att bolaget i överenskommelsen ska åta sig bekosta utredning av platsen för kontor. Pris för försäljning av kontorsbyggrätterna förhandlas fram i samband med en eventuellt kommande markanvisning till NCC Property Development AB.

## **Bakgrund**

Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret arbetar med att ta fram en struktur för utvecklingen av Centrala Telefonplan. Detaljplanen syftar primärt till att möjliggöra ny bebyggelse för bostadsändamål, men för att uppnå goda stadskvaliteter och för att utveckla Telefonplan som en strategisk nod för kollektivtrafiken behöver planen även rymma lokaler för kontor, förskolor, handel och andra publika verksamheter.

Planeringen i Centrala Telefonplan görs inom ramen för ett nyligen fattat beslut av Stadsbyggnadsnämnden, 24 september 2020, som innebär att Centrala Telefonplan ska planeras med en alternativ struktur med kluster av höga hus. Detta innebär ett omtag av tidigare förslag som gick ut på tidigt samråd under 2018 och som innehöll två höga byggnader om 78 respektive 58 våningar, "Tellus Towers".

För att möjliggöra för framförallt kontor och fristående förskolor beslutade även stadsbyggnadskontoret 24 september 2020 att planområdet ska utökats något, se bild 1 nedan.

NCC Property Development AB är den enda intressenten som har inkommit med intresseanmälan för att bygga kontor inom planområdet. Eftersom stora delar av området i dagsläget består av ett tunnelbaneschakt är överdäckning av spåret en förutsättning för att kunna placera den tänkta kontorsbebyggelsen. Detta behöver nu utredas vidare tillsammans med NCC Property Development AB.

## Tidigare beslut

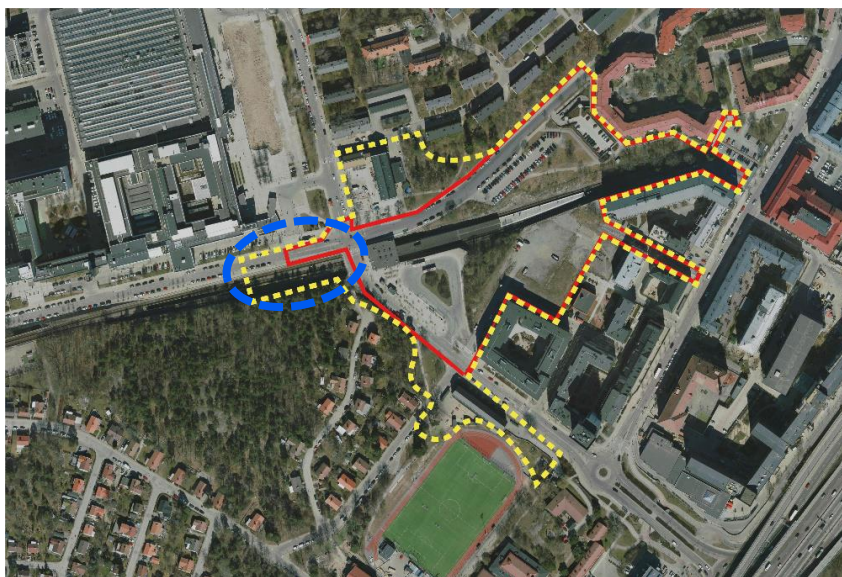
Exploateringsnämnden beslutade den 21 december 2012 om markanvisning till Stena Fastigheter för partiell överdäckning av tunnelbanespåret vid Telefonplan.

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

Exploateringsnämnden beslutade den 4 februari 2016 om en tidig markreservation för bostäder och kommersiella ytor inom delar av fastigheten Midsommarkransen 1:1 och Västberga 1:1 till SSM Fastigheter AB.

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.

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.



*Bild 1. Kartan med ny planområdesgräns (gulstreckad linje), planområdesgräns under tidigt samråd 2018 (röd linje) samt plats som ingår i markreservationen (blåstreckad linje)*

## **Förslag till tidig markreservation**

Kontoret har tagit fram ett förslag till överenskommelse om tidig markreservation inom planområdet som ger NCC Property Development AB möjlighet att tillsammans med staden utreda förutsättningar för byggnation av kontor längs Telefonvägen i västra delen av planområdet genom att överdäcka tunnelbanespåret. Parterna är överens om att NCC Property Development AB ska stå för kostnaderna relaterade till utredning av platsen.

Området för den tidiga markreservationen visas med blå streckad linje i Bild 1 ovan och gäller i ett år. Om förutsättningar finns och ett avtal kan träffas mellan staden och NCC Property Development AB, beräknas den tidiga markreservationen kunna ersättas av en markanvisning och ett markanvisningsavtal till NCC Property Development AB under 2021.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Den tänkta kontorsbebyggelsen planeras inom ramen för pågående detaljplanearbete i Centrala Telefonplan vars innehåll bedöms utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

## **Arbetsplatser och lokaler**

Kontorsbebyggelse inom Centrala Telefonplan bidrar framför allt till det uttalade målet i stadens budget om att skapa fler arbetsplatser i stadens södra delar. Uppskattningsvis rymmer kontorslokalerna ca 650 arbetsplatser.

## **Miljö**

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bland annat hantering av dagvatten, luftföroreningar samt buller.

## **Genomförande och tidplan**

Kontoret bedömer att utredning av förutsättningarna för att bygga kontor på platsen kommer att pågå i ca 6 månader samt att en eventuell markanvisning därefter kan ske till hösten 2021 varpå NCC Property Development kommer ingå i det pågåenden planarbetet för Centrala Telefonplan.

## **Risker och osäkerheter**

Platsen är mycket komplex och för att kunna utreda möjligheterna för överdäckning av tunnelbanan behöver detta göras i dialog med Region Stockholms trafikförvaltning. Trafikförvaltningens förhållningssätt till byggnationer över tunnelbanan är att det kan vara en möjlighet till stadsutveckling men att denna typ av byggnation inte får begränsa eller försämma Trafikförvaltningens anläggning.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret och arbetet utreda platsen för kontor bedrivs i samverkan med stadsbyggnadskontoret inom ramen för pågående detaljplan i Centrala Telefonplan.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Den tidiga markreservationen ger bolaget möjlighet att tillsammans med staden utreda förutsättningarna för placering av kontor ovanpå en överdäckning av tunnelbanan i Centrala Telefonplan. Kontoret ser positivt på att tillföra kontor till planeringen av Centrala Telefonplan. Ett kontorshus ovanpå en överdäckning av tunnelbanan i planområdets västra del skulle bidra till ytterligare stadsqualitéer och vara i linje med planarbetets mål om en tät struktur för att bilda attraktiva, trygga stadsrum.

## **Slut**