



Kontaktperson

Karl Ingelstam

Telefon: 08-508 264 78

Karl.ingelstam@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-12-15

Investeringar i ombyggnad av Mikrofonvägen mm vid Telefonplan i Västberga och Midsommarkransen. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Marknämnden godkänner genomförandet av ombyggnad av Mikrofonvägen mm vid Telefonplan omfattande investeringsutgifter om 33 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Projektet utgör den första etappen av ombyggnad av gator kring Telefonplan, vilka är en förutsättning för områdets förtätning med ca 2000 lgh samt ca 65.000 kvm arbetsplatser. De dominerande fastighetsägarna i området ska efter hand, då detaljplaner blir klara i området, i enlighet med gällande intentionsavtal och kommande ramavtal, ge exploateringsbidrag till gatuupprustningarna för den del av exploateringarna de genomför på egna fastigheter. Projektet medför behövliga kapacitetsökningar, förbättrad trafiksäkerhet och gatumiljö på den del av Mikrofonvägen som leder från E4 in Telefonplansområdet, och en gång- och cykeltunnel anläggs samtidigt under gatan i höjd med Västbergaskolan. Projektet blir början på en omfattande upprustning och omdaning av området kring Telefonplan. Kontoret föreslår att nämnden godkänner genomförandet av den aktuella gatuombyggnadsetappen omfattande investeringsutgifter om 33 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Bakgrund

Området kring Telefonplan (se karta, bilaga 1) 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 omfattande upprustning av gatumark som skapar förutsättningar för förtätning om ca 2000 lgh samt ca 65.000 kvm arbetsplatser. De planerade bostäderna och arbetsplatserna innebär en ökad belastning på områdets gatunät. Ett genomförande av områdets exploateringar bedöms medföra en ny biltrafikallsträng 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 exploateringarna de genomför på egna fastigheter. För närvarande förhandlar kontoret om ett Ramavtal med fastighetsägarna som följer upp intentionsavtalet och i huvudsak ska ersätta detta. Ramavtalet ska fördela gatuombyggnadskostnaderna på olika etapper av exploatering i området.

Exploateringarna i området planeras till stor del på privata fastigheter. Fastigheten Tvåflingan 5 ägs av Stena Fastigheter genom Drott Västberga Holding 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 invid Telefonfabriken 1 samt för tomtättsupplåtelse till Stena Fastigheter invid Tvåflingan. Staden har också mark upplåten med tomträtt till Ebab på fastigheten Likriktaren 3, vilken ingår i programområdet.

Stadens konsult Vägverket Konsult har sedan slutet av 2004 arbetat med projektering av den första etappen av planerade ombyggnader, d v s Mikrofonvägen in i Telefonplansområdet från Västberga trafikplats fram till korsningen med Svarvstolsvägen. Denna etapp planeras genomföras under 2006 för att uppnå full kapacitet där i samband med den första nyexploateringen för bostäder. För närvarande förbereder kontoret en upphandling av entreprenad för den etappen, och räknar med en färdig upphandling i mitten av januari 2006. Parallellt med detta arbetar Vägverket Konsult också med framtagande av systemhandling för resterande etapper.

Tidigare beslut

Gatuombyggnadsåtgärderna presenterades översiktligt för gatu- och fastighetsnämnden 2004-03-23 i samband med programremissen, och senast i GFN 2004-12-14 i samband med beslut om intentionsavtal med fastighetsägarna i området rörande kostandsfördelning för gatuupprustningarna. Under 2005 har marknämnden därefter

remissbehandlat de tre första detaljplanerna för bostäder i området; Timotejen 17 (MN 05-05-31), Telefonfabriken (MN 05-06-23) samt Tvåflingan (MN 05-09-01). Stadsbyggnadskontoret ställer ut dessa planer nu i slutet av 2005 och räknar med antagande 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 projektet

Aktuell gatuombyggnadsetapp, etapp A, vilken framgår av kartan i bilaga 1, innehåller ombyggnad av Mikrofonvägen mellan E4 och Svarvstolsvägen samt anslutande del av Tellusborgsvägen. Längs Mikrofonvägens södra sida finns Västbergaskolan. För att erbjuda en säkrare skolväg byggs en gång- och cykeltunnel under Mikrofonvägen mellan E4 och Tellusborgsvägen. Denna ingår också som en del i det regionala cykelstråket längs E4.

Följande om- och nybyggnadsdelar ingår i projektet:

- Ny gång- och cykeltunnel under Mikrofonvägen
- Ledningsomläggningar på grund av den nya tunneln.
- Ny cykelbana längs Mikrofonvägens södra sida
- Korsningen Mikrofonvägen-Tellusborgsvägen byggs om till cirkulationsplats för att höja trafikkapaciteten
- Ny anslutningsväg till specialboendet vid Västbergaskolan
- Ombyggda och separerade gång- och cykelbanor längs Mikrofonvägens norra sida.
- Nya träd längs Mikrofonvägen. I mittremsan mellan E4 och Tellusborgsvägen samt längs båda sidor mellan Tellusborgsvägen och Svarvstolsvägen.
- Busshållplatser i nya lägen på Mikrofonvägen vid Tellusborgsvägen.

Genomförande och tidplan

Beställning och byggstart beräknas kunna ske i slutet av januari 2006, och större delen av våren kommer att gå åt till omläggning av ledningar till norra sidan av Mikrofonvägen som förberedelse för gång- och cykeltunneln. Från början på sommaren anläggs en tillfällig väg på Mikrofonvägens norra sida, där trafiken förläggs under det att tunnel och murar byggs mellan slutet av juni och mitten av oktober. Därefter kan resterande del av gatuarbetena utföras fram till mitten av december och trafiken kan flyttas tillbaka. Slutligen byggs GC-vägar och mark på norra sidan av GC-tunneln fram till i mitten av januari 2007.

Konsekvenser av projektet

Tillgänglighet

Tillgängligheten beaktas i projektet, och ombyggnaderna har utarbetats i samråd med trafikkontorets tillgänglighetsgrupp. För att möjliggöra gång- och cykeltunneln kommer avsteg från allra högsta tillgänglighetsstandard att behöva göras för vissa ramper ner i tunneln.

Miljökonsekvenser

Planerade om- och nybyggnader inom Telefonplansområdet sker i huvudsak inom redan ianspråktagen mark. Området är också väl försörjt med kollektivtrafik.

Påverkan på barn

Gatuombyggnaden i etapp 1 innebär en positiv påverkan på barnens miljö genom den gång- och cykeltunnel som anläggs och som ger en trafiksäker förbindelse till Västbergaskolan och mellan omådena på ömse sidor om Mikrofonvägen. Telefonplansprojektet är positivt genom att ett tidigare kontors- och industriområde byggs om till attraktiva bostadsmiljöer med gårdar och park för utevistelse. Kontoret arbetar tillsammans med Liljeholmens stadsdelsförvaltning, stadsbyggnadskontoret och fastighetsägarna för att möjliggöra nya skol- och förskolelokaler inom nybyggnadsprojektet.

Näringsliv och jobb i regionen

Utbyggnaden av Telefonplansområdet är en del i stadens mål att snabbt åstadkomma nya attraktiva bostäder i Stockholm, vilket bidrar positivt till regionens näringsliv. De kontorsbyggrätter som kan tillskapas i området skapar förutsättningar för ett framtida behov av nya lokalytor.

Tillfälliga störningar

Ombyggnaden av Mikrofonvägen är ett komplicerat projekt som bl a innehåller tillfälliga trafikomläggningar. Framkomligheten för trafik, gående och cyklister samt tillgängligheten kommer att beaktas.

Senare gatuombyggnadsetapper

I senare etapper; etapp B, C och D, vilka framgår av kartan i bilaga 1, planeras för ombyggnader av Korpmossevägen och Telefonvägen (Etapp B), Tellusborgsvägen (Etapp C) samt korsningen Mikrofonvägen/Telefonvägen inklusive anläggande en ny bussterminal (Etapp D). Kontorets förslag till åtgärder sammanfattas nedan. Dessa senare etapper är inte föremål för genomförandebeslut enligt detta tjänsteutlåtande.

Ettapp B - KorpMosseVägen- TelefonVägen

Trafiksäkerhetshöjande och fartdämpande åtgärder föreslås utföras längs KorpMosseVägen: Korsningen vid Mellanbergsvägen byggs om till cirkulationsplats och den befintliga bussvändslingan görs om till parkyta och den vändande bussen får ett nytt hållplatsläge. Avsmalning av vägen till sk. timglas med busshållplats görs i höjd med Filvägen. Korsningen med Telefonvägen byggs om till cirkulationsplats och nya kvartersgator ansluts till kv Telefonfabriken. Telefonvägen får ny cykelbana och träd på östra sidan mot tunnelbanan. Byggstart preliminärt andra kvartalet 2007.

Ettapp C - Tellusborgsvägen

Ny cykelbana byggs längs vägens östra sida från Svandammsparken 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. Byggstart preliminärt i slutet av 2007.

Ettapp D - Korsningen Mikrofonvägen/Telefonvägen samt ny Bussterminal

Telefonvägen flyttas västerut norr om Mikrofonvägen för att ge plats för en ny bussterminal. En ny bussterminal byggs mellan tunnelbanestationen och den flyttade Telefonvägen. Korsningen Telefonvägen-Mikrofonvägen byggs med fler körfält alternativt som en cirkulationsplats. Korsningen anpassas i läge mot den flyttade Telefonvägen och bussterminalen. Mikrofonvägen byggs om mellan Svarvstolsvägen och Telefonvägen. Byggstart preliminärt i slutet av 2008 och klart 2011.

Ekonomi

Kontoret redovisar nedan de ekonomiska förutsättningarna för projektet. Prisnivåer är angivna i 2005 års nivå.

Intäkter

Staden kommer att ta ut exploateringsbidrag av fastighetsägarna i samband med att detaljplaner för exploatering på privat mark i området vinner laga kraft. Storleken på dessa håller f n v på att förhandlas. Förutsatt att detaljplaner upprättas i den omfattning detaljplaneprogrammet medger, innebär det att 50% av kostnaderna för gångtunneln, samt mellan 70 och 80 % av kostnaderna för resterande del av ettapp 1 kan finansieras på det sättet, d v s preliminärt totalt **runt 20 mnkr** av ettapp A.

Övriga intäkter i projektet får staden genom 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 även på senare gatuombyggnadsetapper och övriga exploateringsutgifter i de enskilda bostadsprojekten.

Utgifter

Anläggningskostnaderna för etapp A beräknas uppgå till 27,5 mnkr. Därtill kommer projektering och byggherrekostnader om 5,5 mnkr. Av dessa är knappt 2 mnkr redan upparbetade kostnader för projektering och utredning. Utgifterna för etapp 1 som är föremål för beslut om genomförande kan därmed summeras till **totalt 33 mnkr**.

Utgiften för senare gatuombyggnadsetapper B, C och D beräknas till ca 16 mnkr. Andra utgifter vid Telefonplan utgörs av exploateringsutgifter i de enskilda bostadsprojekten, för exempelvis grönkompensation, parker och gångstråk.

Exploateringskalkyl

Det finns ännu stora osäkerheter i den totala ekonomin för telefonplansprojekten. En större osäkerhetsfaktor 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 ca 90 miljoner kronor exklusive grundläggning, vibrationsisolering och provisoriekostnader för tunnelbanans drift. Marknämnden kommer att få ta ställning till frågan om överdäckning i samband med att området kring tunnelbanan planläggs, ett planarbete som sätts igång första kvartalet 2006.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 33 mnkr och förväntade inkomster från exploateringsbidragen kan komma att uppgå till ca 20 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2005	2006	2007	2008	2009	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-2	- 29	-2				-33
Inkomster gm exploateringsbidrag		6	3	6	4	1	20

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel beräknas kunna inrymmas i nämndens budget

för 2005 och förslag till budget 2006 med inriktning för 2007-2008. Storleken på investeringarna för etapp A var inte slutligt kalkylerad inför underlag till budget för 2006, varför utgifterna för 2006 avviker något från förslag till nämndens budget, men bedöms rymmas inom denna.

Driftbudget

Anläggningarna kommer att tas över av trafiknämnden. Projektet innebär i huvudsak att en gammal gatuanslaggning ersätts med en ny. Tillkommande anläggning är framförallt den nya gång- och cykeltunneln.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Storleken på de delar av projektets utgifter som kommer att täckas av exploateringsbidrag från byggherrar är ännu osäker då dessa f n v förhandlas med berörda fastighetsägare. Kontorets bedömning av storleksordningen på dessa intäkter framgår av ekonomiavsnittet i detta utlåtande. Exploateringsbidragen ska betalas in till staden då respektive detaljplan vunnit laga kraft. En annan osäkerhet gäller därför tidpunkterna för detta, främst vad gäller detaljplaner som ska tas fram senare än 2006. Färre eller senare bygggrätter (exempelvis för kontorsexploatering) innebär därmed mindre eller senare intäkter för staden.

Markkontorets synpunkter

Kontoret är positiv till projektet då detta åstadkommer behövliga kapacitetsökningar och förbättrad trafiksäkerhet på den del av Mikrofonvägen som leder från E4 in Telefonplansområdet. Projektet blir början på en omfattande uppgrustning och omdaning av området kring Telefonplan.

Mot bakgrund av detta föreslår kontoret att nämnden godkänner genomförandet av ombyggnad av Mikrofonvägen mm omfattande investeringsutgifter om 33 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

SLUT