



Kontaktperson

Gustaf Schneider

Ytterstad

Telefon: 08-508 263 35

gustaf.schneider@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-03-09

Exploateringsavtal med Stena Fastigheter Västberga KB avseende del av fastigheten Tvåflingan 5 i stadsdelen Västberga.

Förslag till beslut

Marknämnden ger kontoret i uppdrag att teckna exploateringsavtal med Stena Fastigheter Västberga KB avseende del av fastigheten Tvåflingan 5 i stadsdelen Västberga, i huvudsak enligt det förslag som biläggs kontorets tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Projektet ingår i det gemensamma detaljplaneprogrammet för ca 2000 lägenheter i Telefonplansområdet och är den första etappen inom kv Tvåflingan, som ägs av Stena Fastigheter AB (fd Bostads AB Drott). Senare etapper planeras delvis på av Staden anvisad mark, kring tunnelbanan och bussterminalen vid Telefonplan. Totalt byggs i denna etapp ca 350 lägenheter. Stena bygger själva ca 170 lägenheter med hyresrätt och ett samarbetsavtal med HSB innebär att de ska bygga ca 180 lägenheter med bostadsrätt. Stena bekostar huvudsakligen projektering och anläggande av en allmän park samt x-områden inom exploateringsområdet. Staden står för vissa materialkostnader. Stadens totala utgifter understiger fem mnkr varför genomförandebeslut kommer att tas på delegation.

Bakgrund

Telefonplansområdet i stadsdelarna Midsommarkransen och Västberga genomgår en stor förändring från att för några år sedan varit ett inhägnat industriområde till att bli ett blandat område för bostäder och andra verksamheter. Ambitionen är att skapa en ny årsring av sammanhängande stadsmiljö som knyter an till de äldre delarnas struktur med nya gator, parker, torg och bebyggelse, samtidigt som en del äldre bebyggelse sparas. Sammantaget utgör projekten kring Telefonplan bra exempel på att använda exploaterad och tidigare ianspråktagen mark för bostadsbebyggelse.

En ny detaljplan innebär att byggrätter tillskapas på fastigheten Tvåflingan 5 som ägs av Stena Fastigheter AB (fd Bostads AB Drott). Stena planerar att inom planområdet producera ca 170 hyresrättslägenheter för egen förvaltning. Inom projektets ramar har Stena också ett samarbetsavtal med HSB vilket innebär att HSB planerar för att köpa mark och bygga ca 180 lägenheter med bostadsrätt. Det gäller den del som ligger närmast hörnet Mikrofonvägen/Tellusborgsvägen.



Planområdets läge.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände redan i december 2001 ett start-PM för området kring Telefonplan, men då konjunkturskäl mm ändrat förutsättningarna i området, behandlade stadsbyggnadsnämnden ärendet på nytt i september 2003 och beslutade om inriktningen för det fortsatta arbetet. Ett programförslag för utveckling av Telefonplansområdet togs fram och remissbehandlades i gatu- och fastighetsnämnden i mars 2004.

I november 2004 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna redovisningen av programsamrådet samt att uppdra åt SBK att påbörja detaljplaneringen i området.

I december 2004 godkände gatu- och fastighetsnämnden kontorets förslag till intentionsavtal med fastighetsägarna i Telefonplansområdet rörande kostnadsfördelningen för gatuupprustningarna som förädlades av exploateringen i området.

Detaljplanen för det aktuella området remissbehandlades i marknämnden den 1 september 2005 och samtidigt förnyades en markanvisning till Stena för området invid tunnelbanestationen med planerade byggstarter 2008 och 2009. Stadsbyggnadskontoret har därefter ställt ut planen och räknar med att planen godkänns i SBN den 16 mars 2006.

Beskrivning av projektet

Planen är den första av flera detaljplaneetapper för ny bostadsbebyggelse inom och vid kv Tvålflingan. Tvålflingan 5 utgörs av redan exploaterad mark och är bebyggd med fyra f d industribyggnader som stått tomma under en längre tid. I övrigt består planområdet av hårdgjord mark.

Planförslaget möjliggör uppförandet av tre bebyggelsegrupper med flerbostadshus huvudsakligen i 5-6 våningar, med totalt ca 350 lägenheter. Ett höghus i 14 till 16 våningar föreslås i hörnet Mikrofonvägen/ Tellusborgsvägen. En centralt belägen friyta för park planeras inne i bebyggelsen. I hörnet av den nya parken föreslås en f d panncentral få en ny användning för gemensamt bruk, exempelvis ett café. Ny användning planeras även för ytterligare två befintliga f d industribyggnader, den ena för bostäder, den andra för ett "kulinäriskt centrum" med restaurangverksamhet, delikatessbutiker och hotellskola. Bevarade byggnader förses med antikvariska skyddsbestämmelser medan andra delar av den f d industribebyggelsen föreslås rivas.

Exploateringsavtalets innehåll, genomförande och tidsplan

Exploateringsavtalet (bilaga 1) omfattar del av fastigheten Tvålflingan 5 som ägs av Stena och en mindre del av fastigheten Västberga 1:1 som ägs av Staden. De flesta punkterna i exploateringsavtalet är sedvanliga för denna typ av avtal.

-marköverföringar

All mark som enligt den nya detaljplanen ska bli allmän plats kommer utan ersättning att tillföras Stadens fastighet Västberga 1:1. Samtidigt kommer ett mindre markområde inom Stadens fastighet Västberga 1:1 utan ersättning att tillföras Stenas fastighet Tvålflingan 5.

-gång- och cykelväg samt parkmark

Stena ska anlägga ett för allmänheten tillgängligt gång- och cykelstråk (x-område) inom exploateringsområdet. Stena ska även bekosta anläggandet av den allmänna parken, medan Staden står för materialkostnader för belysning och lekredskap. Staden ianspråktar anläggningarna efter slutbesiktning och godkännande. Exploateringsavtalet säkrar rätten till servitut och ledningsrätter för de allmänna kommunikationsytorna och anläggningarna inom detaljplanen.

-bostäder och lokaler

Projektet innebär att ca 350 nya lägenheter tillskapas, varav 170 avses upplåtas med hyresrätt och 180 med bostadsrätt. Vad gäller barnstugor är förhoppningen att tillräckligt många avdelningar kan tillskapas i ombyggnaden av det sk Satt-huset norr om det aktuella detaljplaneområdet (enkelt planförfarande, samråd beräknas ske i mars). För det fall detta inte är möjligt har Staden säkrat rätten att tillskapa tillräckligt antal barnstugor inom detta planområde.

-tidsplan

Byggstarterna sker etappvis. Stena planerar byggstart för ca 140 lgh i oktober 2006 och för ca 30 lägenheter under sommaren 2008. HSB planerar byggstart för sina samtliga ca 160 lägenheter i november 2006. Samtliga lägenheter, utom Stenas mindre etapp, planeras stå färdiga i mitten på 2008.

Konsekvenser

-ekonomiska

Stena ska betala ett exploateringsbidrag till Staden för gatuupprustningar i Telefonplansområdet vilka är nödvändiga för områdets förtätning, i enlighet med Intentionsavtal för Telefonplansområdet (GFN 2004-12-16) och det uppföljande Ramavtalet för samma område som nämnden nyligen tagit del av.

Stadens utgifter består, förutom administration, av materialkostnader för belysning och lekredskap i den allmänna parken. Stena svarar för alla övriga kostnader inom projektet. Kostnaderna för Staden understiger därmed fem mnkr varför genomförandebeslut kommer att tas på delegation.

-miljö

Stena utför och bekostar sanering av förorenad mark inom exploateringsområdet. Stena åtar sig att följa Stadens program för miljöanpassat byggande, Stadens dagvattenstrategi, Stadens tillgänglighetsprogram samt ett gestaltningsprogram som exploatören tillsammans med stadsbyggnadsnämnden tagit fram.

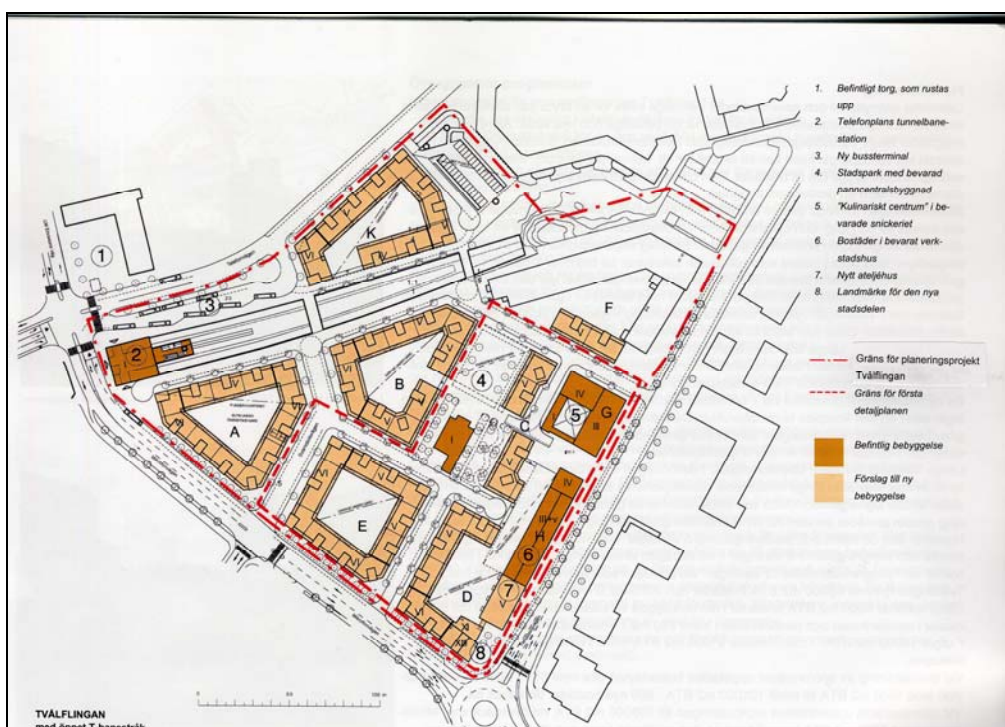
Mycket lite grön mark berörs av projektet. Föreslagna åtgärder med anläggande av park och den trädplantering som sker i samband med ombyggnationerna av gatorna i Telefonplansområdet uppfyller därför väl behovet av grönkompensation.

-måluppfyllelse

Projektet innebär att nya bostäder tillskapas på redan hårdgjord och ianspråktagen mark.

Framtida utbyggnadsetapper och beslut

Planförslaget utgör den första etappen av flera inom och invid fastigheten Tvålflingan 5. Planering pågår för kvarteret Tvålflingans norra och nordvästra del som angränsar mot Telefonplans tunnelbanestation, Telefonvägen och kvarteret Silvergranen, samt framförallt på av Staden anvisad mark inom Västberga 1:1, Midsommarkransen 1:14 och Midsommarkransen 1:1, på nuvarande bussterminal och kring tunnelbanan. Bussterminalen planeras i samråd med SL att flyttas till Telefonvägens södra sida, omedelbart norr om tunnelbanan, medan Telefonvägens körbana närmast Telefonplan och korsningen med LM Ericssons väg flyttas en bit norrut. En bro för gång- och cykeltrafik planeras över tunnelbanespåren för att binda samman stadsdelen på ett bättre sätt, och bryta tunnelbanans barriäreffekt. Möjligheten finns att denna förbindelse också utformas för bil- och busstrafik, något som dock ej bedöms som nödvändigt för områdets trafikföring. I kvarteret närmast söder om tunnelbanestationen planeras för en större livsmedelsbutik.



Preliminär och översiktlig situationsplan för Tvålflinganområdet.

Möjligheten finns också att överdäcka tunnelbanan och att placera en ny byggnad med en byggrätt motsvarande ca 100 lägenheter, eller eventuellt ett parkeringshus, över bussterminalen och delar av spårområdet. Kostnaderna för en överdäckning har beräknats till i storleksordningen 50-100 mnkr.

Delaktiga i ett eventuellt överdäckningsprojekt är Staden, Stena och SL. På intäktssidan finns värdet av ytterligare ca 100 nya lägenheter, alternativt ett parkeringshus, och enligt markanvisningen ska marken i området upplåtas med tomträtt. Det finns ingen självklar kostnadsbärare för överdäckningsprojektet. Stena och markkontoret har gjort den gemensamma bedömningen att planeringen kring spårområdet ska drivas så att utbyggnaden kan fullföljas med eller utan överdäckning och det är så stadsbyggnadskontoret nu också föreslår att planarbetet läggs upp. En eventuell överdäckning kan därmed genomföras i ett tidigt skede om finansieringsfrågan kan lösas, eller tillkomma senare i utbyggnadsprocessen. 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.

Omfattningen av påföljande utbyggnadsetapper beror således på huruvida en överdäckning av tunnelbanan genomförs eller ej. Utan en överdäckning uppskattas antalet lägenheter kunna uppgå till ca 780 st för hela Tvåflinganområdet, inklusive det här aktuella projektet.

Markkontorets förslag

Exploateringsavtalet innebär att markägaren Stena ges möjlighet att fortskrida med planerad ombyggnad av ett tidigare kontors- och industriområde till ett attraktivt bostadsområde med gårdar och park för utevistelse samt handel och skola.

Kontoret föreslår att marknämnden ger kontoret i uppdrag att teckna exploateringsavtal med Stena Fastigheter Västberga KB.

SLUT