

**Handläggare**  
Karl Gylje  
08-508 264 82

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-04-19

## **Idé kring utbyggnad för Centrala Telefonplan, del av fastigheten Västberga 1:1 mfl, i stadsdelarna Midsommarkransen och Västberga. Svar på remiss av tidigt samråd**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på tidigt samråd detaljplan inom del av fastigheten Västberga 1:1 mfl, i stadsdelarna Midsommarkransen och Västberga, Dp 2013-05016.
2. Exploateringsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 82  
Växel 08-508 276 00  
karl.gylje@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

Nina Morling  
Enhetschef

## Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ”Idé kring utbyggnad för Centrala Telefonplan, del av fastigheten Västberga 1:1 mfl, i stadsdelarna Midsommarkransen och Västberga i Stockholm” (Bilaga 1). Det tidiga samrådet syftar främst till att pröva lämpligheten i de två skyskraporna Tellus Towers ur ett stadsbildsperspektiv.

Projektet innebär en exploatering i fyra kvarter med ca 1500 lägenheter varav 1200 stycken är i de två skyskrapor kallat Tellus Towers. Tornen är 77 respektive 58 våningar höga och mäter ca 280 meter och 220 meter över stadens nollplan. Den höga höjden kommer att ge påverkan lokalt och synas från större delen av södra Stockholm.

Ett kvarter vid den befintliga tunnelbanestationen föreslås byggas om och kompletteras med kommersiella ytor men fortsättningsvis innehålla tunnelbanestation och bussomstigning. Finansiering av tunnelbanekvarteret är inte klarlagd.

Projektet medför stora investeringar i allmän platsmark. Det befintliga tunnelbanediket däckas över med ett nytt torg och binder samman gatunätet för att överbrygga den barriär tunnelbanediket idag utgör. Flertalet tekniska utredningar kvarstår för att avgöra på vilket sätt och till vilken kostnad överdäckningen kan genomföras.

Planförslaget medför stora ekonomiska åtagandena vilket föreslås finansieras med den höga exploatering som Tellus Towers ger. Om tornen sänks eller helt utgår bedömer kontoret att de stora investeringarna i allmän platsmark inte kan finansieras inom projektet.

Exploateringskontoret ser därför positivt på att frågan om tornens lämplighet ur stadsbildshänseende prövas för att få tydliga planeringsförutsättningar i den fortsatta processen.

## Remissen

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ”Idé kring utbyggnad för Centrala Telefonplan, del av fastigheten Västberga 1:1 mfl, i stadsdelarna Midsommarkransen och Västberga i Stockholm” (Bilaga 1). Remissen ska besvaras senast 2018-04-27.

Området för det tidiga samrådet ligger vid Telefonplan tunnelbanestation i Midsommarkransen. Platsen används idag för omstigning mellan buss och tunnelbana samt parkering.

Projektet innebär en exploatering i fyra kvarter med ca 1500 lägenheter i tre bostadskvarter varav ett kvarter innehåller skyskraporna kallat Tellus Towers. Det fjärde kvarteret är vid den befintliga tunnelbanestationen som föreslås byggas om och kompletteras med kommersiella ytor men fortsättningsvis innehålla tunnelbanestation och bussomstigning. Projektet innehåller även två förskolor om totalt 10 avdelningar.

Projektet innebär stora investeringar i allmän platsmark. Det befintliga tunnelbanediket föreslås att däckas över för att skapa ett nytt torg och binda samman gatunätet och på så sätt överbygga den barriär tunnelbanediket idag utgör.

Det tidiga samrådet syftar främst till att pröva lämpligheten i Tellus Towers ur ett stadsbildsperspektiv. Tornen är 77 respektive 58 våningar höga och mäter ca 280 meter och 220 meter över stadens nollplan. Den höga höjden kommer att ge påverkan lokalt och synas från större delen av södra Stockholm.

## Bakgrund

På platsen för Telefonplans tunnelbanestation har planarbete pågått sedan 2001. Fram till oktober 2015 planerades för fyra bostadskvarter om ca 450 bostäder i sammabete med Stena Fastigheter AB. Detaljplanen skulle gå på detaljplanesamråd men stoppades i oktober 2015 på grund av att Tellus Towers föreslogs till platsen.

Skyskrapan hade tidigare prövats i en annan detaljplaneprocess, då som ett torn, på en av SSM Fastigheter AB egna fastigheter (Timotejen 17). Förslaget stoppades på grund av inverkan på riksintresset för försvarsmakten. Stadsbyggnadskontoret pekade ut platsen vid Telefonplans tunnelbanestation som lämplig att pröva för projektet. Försvarsmakten har meddelat att placeringen av tornen på den aktuella platsen inte har någon inverkan på riksintresset.

Exploateringsnämnden beslutade 2016-02-04 att ge en tidig markreservation till SSM Fastigheter för Tellus Towers och önskade följande förändringar i ett särskilt utlåtande.

*”Nämnden är positiv till tillkomsten av nya bostäder i ett synnerligen kollektivtrafknära område. Beslutet innebär ett stort tillskott på bostäder samt förskola och kommersiella lokaler. Projektet föreslås innehålla en stor andel små lägenheter. Förvaltningen konstaterar att det redan i dag finns en övervikt av små lägenheter i området. Därför anser vi att förvaltningen bör pröva möjligheten till att inrymma fler större lägenheter i projektet.”*

*”I området runt Telefonplanstunnelbanestation pågår ett flertal projekt som kommer att bidra med ett stort antal nya bostäder och verksamheter det är därför viktigt att dessa projekt samordnas så att utvecklingen av och investeringar i nya torg, parker, gatumark och offentlig service sker i takt med att områdets befolkning växer. Särskilt fokus ska läggas vid att utveckla parkmark i området som redan lider av parkbrist.”*

*”Möjligheten att öppna en nordlig uppgång från tunnelbanan bör också undersökas i samband med att överdäckningen görs.”*

## **Kontorets synpunkter på det tidiga samrådet**

Exploateringskontoret uttalar sig som markägare och genomförare av allmän platsmark inom projektet.

Exploateringskontoret har haft markpriserförhandling med SSM Fastigheter AB och gjort en överenskommelse, villkorat exploateringsnämndens godkännande. SSM Fastigheter AB har dock ingen formell markanvisning utan en ”tidig markreservation”. Överenskommelse om exploatering måste tecknas innan en markförsäljning kan genomföras och villkoras av en laga kraft vunnen detaljplan.

Förhandling med Stena Fastigheter AB om deras markanvisning kommer först att ske efter att utfallet av det tidiga samrådet är klarlagt och tydlighet finns i projektets utformning vad gäller Tellus Towers, de allmänna ytor, överdäckning och principer för parkeringsgarage och exploateringsbidrag är klarlagda. Även här krävs överenskommelse om exploatering för den del av marken exploateringsnämnden upplåter med tomträtt eller säljer samt exploateringsavtal för den del som Stena fastigheter själva äger.

Den stora byggrätten som Tellus Towers utgör har stor betydelse för projektets ekonomi. Om tornen sänks eller tas bort måste projektet omarbetas då det nya torget över tunnelbanan och

tunnelbanekvarterets omvandling inte ryms inom  
projektekonomin.

## Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka den ekonomiska kalkylen. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens intäkter och utgifter i projektet.

Närheten till tunnelbanan och överdäckningen ställer stora krav på genomförandet. Om man tvingas stänga tunnelbanetrafiken för att genomföra lyft över spåren, sprängningar odyl medför det stora kostnader för ersättningsbussar och andra åtgärder som måste finansieras av projektet. Att inte stänga ned tunnelbanetrafiken utan istället utföra arbeten nattetid då tunnelbanan har låg trafikering innebär en längre produktionstid med en högre produktionskostnad. Hur genomförandet sker på mest ekonomiskt fördelaktig sätt är inte utrett.

SLL har meddelat att inget behov av att utveckla kapaciteten eller förbättra säkerheten för Telefonplans tunnelbanestation finns varför man heller inte är villig att bidra ekonomiskt till projektet. En ny station med två tunnelbaneuppgångar skulle då behöva finansieras helt av staden. För närvarande finns ingen överenskommelse med SLL för ett genomförande av projektet.

Stockholm parkering AB har ett befintligt parkeringsgarage inom projektområdet som föreslås ”byggas” in i ett av kvarteren. Stockholm parkering AB vill ha ersättning för motsvarande parkeringsplatser. Grundläggning för garaget invid tunnelbanespåret är inte utredd i detta läge. För närvarande finns ingen överenskommelse med Stockholm Parkering AB för genomförande av projektet.

Överdäckningar (broar) för gator och allmänplats medför höga driftskostnader. Vem som är huvudman för de allmänna plastytorna över tunnelbanespåren är inte utrett. Dialog förs med Trafikkontoret och Hägerstens-Liljeholmens stadsdelsförvaltning.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Förslaget ger ett stort antal nya bostäder i ett av staden utpekade tyngdpunkter och en överdäckning av tunnelbanediket tillskapar urbana kvalitéer som inte annars vore möjligt.

Planförslaget medför stora ekonomiska åtagandena vilket föreslås finansieras med den höga exploatering som Tellus Towers ger. Om tornen sänks eller helt utgår bedömer kontoret att de stora investeringarna i allmän platsmark inte kan finansieras inom projektet. Projektet måste då omarbetas.

Flera obesvarade frågor om genomförande, drift och underhåll samt ekonomisk finansiering måste dock utredas i innan kontoret kan göra en slutgiltig bedömning. Kontoret kan därför i nuläget inte presentera en tillförlitlig ekonomisk kalkyl.

Exploateringskontoret ser positivt på att frågan om tornens lämplighet ur stadsbildshänseende prövas för att få tydliga planeringsförutsättningar i den fortsatta processen.

## Slut

## Bilagor

1. Underlag för tidigt samråd – Centrala Telefonplan – Detaljplanför fastigheten Västberga 1:1 mfl i stadsdelarna Midsommarkransen och Västberga, Dp 2013-05016, mars 2018