

Handläggare
Ebba von Platen
08-508 266 04

Till
Exploateringsnämnden
2022-10-20

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Västberga 1:1 och Likriktaren 7 till Resona Utveckling AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Västberga 1:1 och Likriktaren 7 till Resona Utveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del eventuellt kommande gåva av mark utgörande del av Kontrolluret 1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner att Exploateringsnämnden i en eventuell kommande överenskommelse mottar gåvan.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Föreslagen markanvisning består av två kvarter inom pågående planarbete Centrala Telefonplan, fastighet Västberga 1:1 m fl (dnr 2013-05016). Projektområde framgår av Bild 1 och kvarterens läge framgår av Bild 2. Byggaktören, Resona Utveckling AB, har valts genom direktanvisning.

- Kvarter 6A – Resona Utveckling AB, ca 80 hyresrätter samt lokaler i bottenvåning, som föreslås upplåtas med tomträtt.
- Kvarter 7 - Resona Utveckling AB, ca 75 studentbostäder samt lokaler för kulturändamål i de två nedersta bottenvåningarna, som föreslås upplåtas med tomträtt.

Föreslagen markanvisning utgör en del av reviderat inriktningsbeslut för Centrala Telefonplan som godkändes av Exploateringsnämnden 2021-11-25, inklusive anvisningar av andra kvarter som ingår i detaljplanen.



Bild 1. Projektområde i blått. Kvarter 6 och 7 är grovt inringat i orange.

Planerade intäkter och utgifter för aktuell markanvisning ryms inom reviderat inriktningsbeslut och enligt beslutet ger projektet ett överskott till Staden. För mer bakgrund och information i ärendet hänvisas till tidigare tjänsteutlåtande tillhörande beslutet.

Bakgrund till markanvisningen

Centrala Telefonplan planeras för sammanlagt ca 110 000 kvm BTA bebyggelse, varav främst bostäder om ca 80 000 kvm bostäder (800-1000 st).

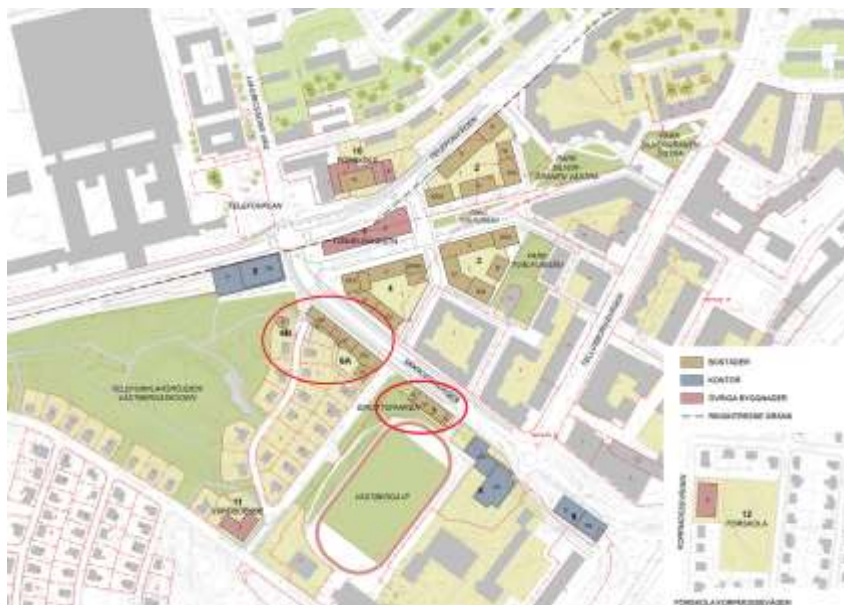


Bild 2. Kvartersindelningen enligt beslutad strukturplan för Centrala Telefonplan. Kvarter 6A och 7 föreslås markanvisas i enlighet med detta beslut, belägna inom rött inringade områden.

Den planerade bebyggelsen inom området är indelad i 12 kvarter enligt strukturplan beslutad i Stadsbyggnadsnämnden 2021-10-21, Dnr 2013-05016. Strukturen innehåller främst bostäder i kvarter 2, 3, 4 och 6.

Den markanvisning som föreslås enligt detta utlåtande avser de ca 155 bostäder som ryms inom kvarter 6 och 7, inringade i rött i Bild 2. Kvarter 2, 4 och 10 är sedan tidigare anvisade efter beslut i Exploateringsnämnden 2021-11-25. Kvarter 5, 8, 9 och 12 inom projektet kommer att markanvisas vid ett senare tillfälle. Kvarter 3 ligger på privatägd mark. För mer info om bakgrunden hänvisas till tidigare beslut.

Resona Utveckling AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för kvarter 6 och 7 i Centrala Telefonplan. Kvarter 6 är uppdelat i kvarter 6A och 6B. Kvarter 6A kommer primärt uppföras inom Stadens fastighet Västberga 1:1, men berör delvis även villafastigheten Kontrolluret 1, vilken ägs av Resona Projekt Luren AB, en del av Resona-gruppen. Inom Kvarter 6B ligger idag en friliggande villa som ägs av Resona. Kvarter 6B utvecklas helt på privatägd mark och behandlas inte i detta utlåtande. Kvarter 7 ligger inom del av stadens fastigheter Västberga 1:1 och Likriktaren 7.

Resona Utveckling AB bedriver primärt fastighetsutveckling via hel- och delägda bolag. Bolaget är en del av Resona-gruppen. Resona gruppens affärsidé i stort är att genom svensk innovation och med smart teknik bygga med bättre kvalitet till en lägre kostnad. Resona har inte tidigare erhållit några markanvisningar inom staden.

Byggaktören Resona Utveckling AB som föreslås enligt detta utlåtande har valts genom direktanvisning.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 15 november 2007 att ge en tidig markreservation till Stena Fastigheter med ett förslag om att överdäcka tunnelbanestationen.

Exploateringsnämnden tog ett inriktningsbeslut den 12 december 2012 om markanvisning för bostäder och handel till Stena Fastigheter med en partiell överdäckning av tunnelbanespåret vid Telefonplan. Nämnden beslutade även om att låta kontoret fortsätta utredningsarbetet upp till 5 mnkr.

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 samt gav kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet och återkomma med förslag till markanvisning och inriktningsbeslut. Den tidiga markreservationen avsåg ett av kvarteren i Telefonplan som under 2012 markanvisades till Stena Fastigheter.

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.

Exploateringsnämnden tog ett reviderat inriktningsbeslut den 12 oktober 2017 om att fortsätta utredning av förutsättningarna för exploatering inom Telefonplan upp till 80 mnkr förutsatt ett godkännande av kommunfullmäktige. Beslutet innehöll även en tidig markreservation för bostäder, kommersiella ytor till Stena

Fastigheter och SSM Fastigheter AB. Beslutet ersatte inriktningsbeslutet från 2012.

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.

Exploateringsnämnden beslutade 17 december 2020 ge NCC Property Development AB en tidig markreservation för kontor inom del av Västberga 1:1.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 21 oktober 2021 om ställningstagande om strukturplan inför plansamråd för Centrala Telefonplan.

Exploateringsnämnden fattade 2021-11-25 ett reviderat inriktningsbeslut för projektet, samtidigt som nämnden beslutade om markanvisning för bostäder till Amasten Fastighets AB, Stena Fastigheter Stockholm AB samt AB Industricentralen Telefonplan. Kommunfullmäktige godkände föreslagen inriktning 2022-03-14.

Markanvisning

Markanvisningen som föreslås i det här tjänsteutlåtandet innehåller nybyggnation av 80 hyresrätter i flerbostadshus, 75 studentbostäder samt verksamhetslokaler i bottenvåningarna. De aktuella kvarterens läge framgår av bild 3.

Föreslagen markanvisning utgör en del av den struktur som togs fram för det reviderade inriktningsbeslut som godkändes i Exploateringsnämnden 2021-11-25. I detta beslut godkändes även anvisningar av övriga kvarter 2, 4 och 10 som ingår i detaljplanen. Övriga kvarter som återstår enligt strukturplanen kommer planeras i senare etapper inom projektet.

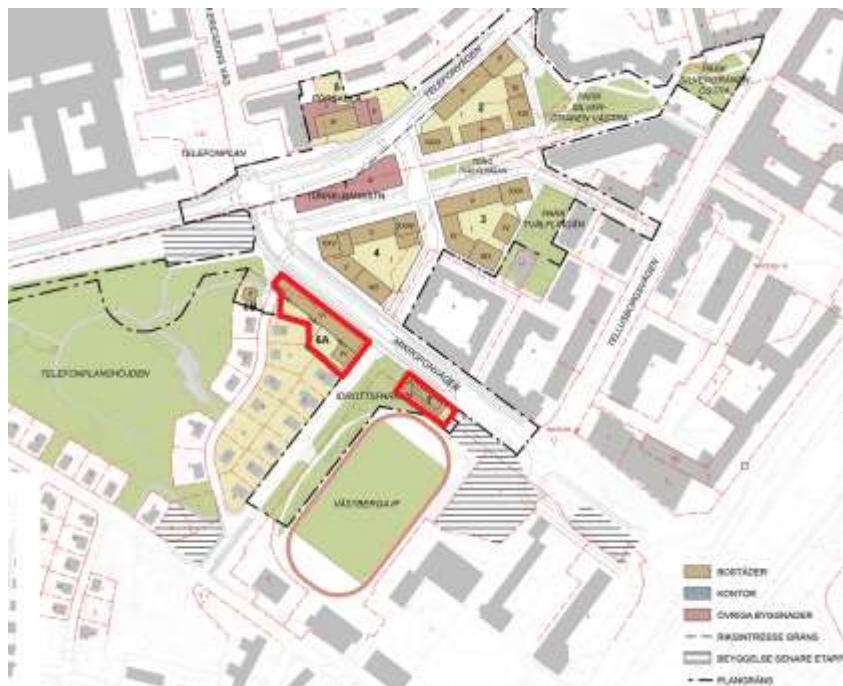


Bild 3: Strukturplan för nu föreslagen etapp och detaljplan i Centrala Telefonplan. Kvarter 6A och 7 föreslås mark anvisas i och med detta beslut, markerade i rött. Skrafferade kvarter kommer markanvisas i senare etapper inom projektet.

Kvarter 6A och 7

Kvarter 6A, planeras för ca 80 hyresrätter med verksamhetslokaler i bottenvåning, och föreslås direktanvisas till Resona Utveckling AB som har ansökt om markanvisning på platsen. Ett bolag inom Resona-gruppen, Resona Projekt Luren AB, är ägare av fastigheten Kontrolluret 1, som utgör en del av den exploateringsbara ytan inom Kvarter 6A. För att möjliggöra exploateringen av kvarter 6A önskar Resona att som gåva till staden genom fastighetsreglering överlämna den del av nuvarande fastigheten Kontrolluret 1 som i pågående planarbete planeras som kvartersmark för flerbostadshus. Resona önskar överlämna markområdet med full äganderätt och utan ersättning. Då gåvans värde överstiger 0,5 mnkr ska den enligt stadens regler för ekonomisk förvaltning 5 kap 1§ underställas kommunfullmäktige för prövning. Den mark som genom gåva överlämnas från Resona, bildar tillsammans med del av stadens fastighet Västberga 1:1 en ny fastighet för Kvarter 6A.

Kvarter 7, planeras för cirka 75 studentbostäder med verksamhetslokaler för kulturändamål i de två nedersta våningsplanen, och föreslås direktanvisas till Resona Utveckling AB som har ansökt om markanvisning på platsen.

Marken inom Kvarter 6A och 7 kommer att upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principerna för tomträttsavgälder som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtal träffas. Tomträttsavgälden för verksamhetslokaler i bottenvåningarna kommer upplåtas för 248kr/kvm BTA, med värdetidpunkt 2022-05-01. Nedsättning av avgäld till 203 kr/kvm BTA medges för lokaler som upplåts för kulturändamål.

Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage. Exploateringen innehåll och utformning i övrigt kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Resona Utveckling AB enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet avseende avgäld för verksamhetslokalerna enligt detta utlåtande 2022-09-22.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Föreslagen markanvisning ingår i reviderat inriktningsbeslut för Centrala Telefonplan som godkändes av Exploateringsnämnden 2021-11-25. Enligt det reviderade inriktningsbeslutet ger projektet ett överskott till staden.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. All ekonomisk risk avseende bolagets del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelsen för Centrala Telefonplan som helhet beskrivs i tidigare reviderade inriktningsbeslut. Redogörelse för hur den föreslagna exploateringen uppfyller stadens mål finns i det reviderade inriktningsbeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Enligt denna räknar staden med att detaljplanen kan antas tidigast under kv 4 2025. Därefter följer en etappvis utbyggnad av området som håller på att studeras.

Nästa beslutstillfälle för aktuell markanvisning är genomförandebeslut som beräknas i samband med att detaljplanen antas, då även överenskommelse om exploatering kommer träffas med byggaktören.

Risker och osäkerheter

Bebyggelse inom kvarter 6A och 7 innebär inga ytterligare risker än de som beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet för centrala Telefonplan.

Kommunikation

Exploateringskontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på projektet. Föreslagen exploatering ingår i det reviderade inriktningsbeslutet för Centrala Telefonplan som Exploateringsnämnden beslutade om november 2021. Kontorets sammanfattande bedömning finns i det beslutet.

Slut