

Handläggare
Ebba von Platen
08-508 266 04

Till
Exploateringsnämnden
2023-02-23

Markanvisning för kontor inom del av fastigheten Västberga 1:1 till NCC Property Nittio AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor inom del av fastigheten Västberga 1:1 till NCC Property Nittio AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Ärendet gäller en markanvisning inom pågående projekt Centrala Telefonplan till NCC Property Nittio AB, nedan benämnd NCC. NCC Property Nittio AB är ett dotterbolag till NCC Property Development. Markanvisningen avser det som enligt tidigareframtagna strukturplan för Centrala Telefonplan benämns som Kvarter 5, se röd streckat område i Bild 1.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

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



Bild 1. Karta med planområdesgräns för pågående detaljplan (gulstreckad linje) och område som föreslås markanvisas (röd streckad linje)

Markanvisningsområdet består idag av ett öppet schakt ovan befintliga tunnelbanespår som föreslås överdäckas och bebyggas med ett kontorshus. Inom området föreslås ca 13 000 kvm kontorsytor med inslag av verksamhetslokaler i bottenvåning.

Genom beslut i exploateringsnämnden 2020-12-17 erhöll NCC Property Development AB en tidig markreservation för kontor inom aktuellt område. I markreservationen konstaterades att möjligheten att placera kontorshus ovanpå en överdäckning av tunnelbaneschaktet behövde utredas vidare inför en eventuell kommande markanvisning. Det har nu konstaterats att en överdäckning är tekniskt och ekonomiskt genomförbar. NCC har valts genom direktanvisning.

Planerade intäkter och utgifter för aktuell markanvisning ryms inom reviderat inriktningsbeslut för Centrala Telefonplan som togs i exploateringsnämnden 2021-11-25. Enligt beslutet ger projektet ett överskott till staden. För mer bakgrund och information i ärendet hänvisas till tidigare tjänsteutlåtande.

Bakgrund till markanvisningen

I Centrala Telefonplan planeras för sammanlagt ca 110 000 kvm BTA bebyggelse, varav ca 80 000 kvm bostäder (800-1000 bostäder) och ca 23 000 kvm kontor vilket bedöms kunna

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

NCC Property har under de senaste 10 åren fått fyra markanvisningar för kontor och hotell.

NCC Property Nittio AB som föreslås få markanvisning 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 markreservasjon för kontor inom del av Västberga 1:1 (kvarter nr 5 inom planområdet, se Bilaga 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 Amasten Fastighets AB, Stena Fastigheter Stockholm AB samt AB Industricentralen Telefonplan.

Exploateringsnämnden fattade 2022-10-20 beslut om markanvisning för bostäder till Resona Utveckling AB.

Markanvisning

Exploateringskontoret föreslår att NCC erhåller en markanvisning för nybyggnation av ca 13 000 kvm kontorsytor med inslag av verksamhetslokaler i bottenvåningarna inom projektet Centrala Telefonplan.

Föreslagen markanvisning utgör en del av den struktur som togs fram inför ett reviderat inriktningsbeslut för Centrala Telefonplan som godkändes i exploateringsnämnden 2021-11-25.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisningen om ca 13 000 kvm kontor föreslås säljas och överlätas med äganderätt till NCC. Staden och bolaget har kommit överens om en köpeskilling om 9 000 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea. Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge september 2021 och ska regleras – upp eller ner – i enlighet med index. Med anledning av att kvarter 5 föreslås

placeras ovanpå en överdäckningskonstruktion som bolaget själv bekostar får bolaget göra avdrag från köpeskillingen för de extraordinära kostnader som detta innebär.

Parkering ska lösas inom ett annat kvarter som är en del av strukturen för Centrala Telefonplan.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med NCC enligt detta utlåtande.

Expertrådet behandlar ärendet enligt detta utlåtande 2023-02-16.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Kontoret har samrått med Stadsbyggnadskontoret och exploateringen föreslås planläggas i en egen detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen

Ekonomiska konsekvenser för staden

Föreslagen markanvisning utgör en del av tidigare reviderat inriktningsbeslut för Centrala Telefonplan. Enligt beslutet ger projektet ett överskott till staden.

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelsen för Centrala Telefonplan som helhet beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet för Centrala Telefonplan. Kontoret anser att kvarter 5 bidrar till att uppfylla dessa mål framförallt vad gäller tillskapandet av arbetsplatser.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Enligt centrala Telefonplans övergripande tidplan räknar staden med att detaljplanen kan antas under kv 4 2025. Därefter följer en etappvis utbyggnad av hela området.

Nästa beslutstillfälle för aktuell markanvisning är genomförandebeslut som beräknas kv 3 2025 då även överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören.

Risker och osäkerheter

Bebyggelse inom kvarter 5 innebär inga ytterligare risker än de som beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet för centrala Telefonplan.

Kommunikation

Exploateringskontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets sammanfattande bedömning är att ärendet är ett viktigt led i planeringen och genomförandet av Centrala Telefonplan.

Slut