



Handläggare: Magnus Bengtsson
Region Ytterstad
Telefon: 08-508 264 20
magnus.bengtsson@gfk.stockholm.se

2001-05-17

Dnr:
00-411-3831:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostäder, kontor mm inom fastigheterna Midsommarkransen 1:14 samt del av Midsommarkransen 1:1 vid Telefonplan.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger Drott Kontor Norr AB en tidsbegränsad markanvisning på 2 år för bostäder, kontor mm inom fastigheterna Midsommarkransen 1:14 samt del av Midsommarkransen 1:1 vid Telefonplan inom Stockholms kommun.
2. Gatu- och fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Drott Kontor Norr AB.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

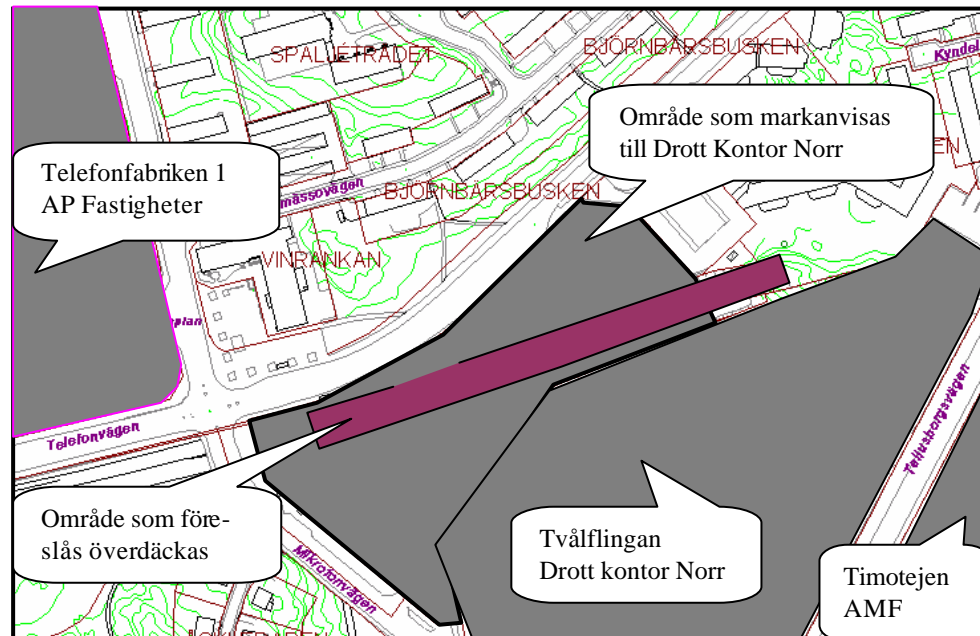
Drott Kontor Norr AB, nedan kallat Drott, har börjat att exploatera på sin fastighet Tvålfvingan 5 vid Telefonplan. Gatu- och fastighetskontoret och Drott har för avsikt att samordna denna exploatering, vad gäller bl a fördelningen mellan bostäder och kontor, med en markanvisning rörande fastigheterna Midsommarkransen 1:14 samt del av fastigheten Midsommarkransen 1:1. Marken avses säljas till marknadspris vid tillträdestidpunkten. Priserna som avses är markvärden utan beaktande av extraordinära grundläggingskostnader. Priserna kommer således att justeras med bl a hänsyn till en tänkt överdäckning av tunnelbanan.

Bilaga 1: Markanvisningsavtal för bostäder, kontor mm inom fastigheterna Midsommarkransen 1:14 samt del av Midsommarkransen 1:1 vid Telefonplan.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Telefonplan utgörs av ett arbetsområde med inslag av bostäder. Runt tunnelbanestationen vid Telefonplan finns ett obebyggt område som är i stadens ägo. Detta område utgörs idag av gatumark, parkmark, en bussvändplan, parkeringsplatser samt ett öppet tunnelbaneschakt. Området har periodvis varit föremål för exploateringstankar. Överdäckas tunnelbanan skapas stora möjligheter för bebyggelse.



Markanvisning

Befintlig bebyggelse

Inom markanvisningsområdet finns idag en vändzon för bussar, ett schakt med tunnelbanan, en tillfällig upplåtelse för parkering och själva tunnelbanehuset. Vad gäller vändzonen för bussar, schaktet med tunnelbanan och tunnelbanehuset skall dessa frågor lösas med SL. Parkeringen innehas av Stockholms stads parkerings AB, nedan kallat Stockholm parkering, (som i sin tur hyr ut den till Ericsson). Enligt avtal skall Stockholm parkering tre månader efter varseldatum ha flyttat sin verksamhet från området. Vid planering av området ska också hänsyn tas till behov och möjligheter för infartsparkering. Befintlig bebyggelse inom Tvålfvingan består i huvudsak av äldre industribyggnader. Till viss del

kommer dessa att rivas, i samråd med stadsmuseet, och ersättas med ny bebyggelse.

Val av byggherre

Flera byggherrar har sökt markanvisning för stadens mark vid Telefonplan alldeles bredvid kvarteret Tvåflingan. Gatu- och fastighetskontoret har dock sett fördelar med att anvisa marken till Drott Kontor Norr AB, nedan kallat Drott, för att kunna lösa flera frågeställningar. Drott håller själva på att exploatera på sin fastighet Tvåflingan 5. De har startat med en första etapp som ligger längs Tellusborgsvägen. Gatu- och fastighetskontoret och Drott har för avsikt att samordna denna exploatering, vad gäller bl a fördelningen mellan bostäder och kontor, med en markanvisning till Drott rörande fastigheterna Midsommarkransen 1:14 samt del av fastigheten Midsommarkransen 1:1. De stora frågorna som omläggning av busslinjer, överdäckning av tunnelbana samt utbyggnad av gator och parker kan då lösas på ett mer sammanhållande sätt.

Överdäckning

Flera utredningar rörande överdäckning och bebyggelse runt kvarteret Tvåflingan vid Telefonplan har pågått en längre tid. Tidigare utredningar har visat på höga kostnader för överdäckning. En fråga som bör belysas är i hur stor grad bostäder, kontor mm kommer att kunna ställas direkt på tunnelbanan. En överdäckning av tunnelbaneschaktet skulle leda till att den barriär som finns idag mellan kvarteret Tvåflingan och Telefonvägen skulle försvinna. Det är också viktigt att utreda hur mycket överdäckning som är lämpligt ur stadsbildsynpunkt och hur mycket som projektet kan bära ekonomiskt. Staden äger marken men överdäckningar är mycket dyrbara och i dagsläget avtalsmässigt komplexa. Frågorna måste utredas i samråd med SL.

Bebyggelse

Fördelningen mellan kontor, bostäder, butiker, hotell, restaurang och industri bör studeras ingående. Drott har gjort en volymstudie där de redovisar hur de ser på projektet. Denna studie redovisar mest kontor inom området. Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret vill ha en stadsliknande karaktär på området med en bra mix mellan bostäder och kontor.

Trafik / kommunikationer

Såväl Drott som AP-fastigheter, AMF och Victor Hansson har stora projekt inom området. Gatunätet måste dimensioneras för den ökade trafik som alla dessa nybyggnadsprojekt tillför. Förbindelsen mellan Tellusborgsvägen och Telefonvägen/tunnelbanan bör förbättras. Detta kan åstadkommas genom att t.ex. dra en gata genom kvarteret Tvåflingan och integrera dess bebyggelse med den

nya bebyggelsen. På detta sätt förbättras inte endast framkomligheten utan man låter även Drotts framtida hyresgästers verksamhet och eventuella interna service komma stadsdelen till del, på samma gång som Drotts hyresgäster på ett naturligare sätt än idag kan dra nytta av det som stadsdelen har att erbjuda. Planerade nyexploateringar kräver också att framkomlighet, säkerhet och gatumiljö i området ses över i ett övergripande trafik och gatumiljöprogram. Viktigt är härvid att samråda med vägverket med tanke på närliggande E4/E20 och Västberga trafikplats. Området är välförsett ur kommunikationssynpunkt med tunnelbaneförbindelse, busshållplatser och nära anslutning till E4 / E20.

Grönstruktur / miljö

Exploateringen av området överensstämmer med stadens policy att förädla och utveckla både kvartersmark och allmän mark och att inte göra intrång i gröna ytor. Ur miljösynpunkt så medför projektet att asfalterade ytor bebyggs och/eller görs grönare. Överdäckningen avskärmar även buller från tunnelbanan och en splittrad stadsmiljö läks. Det nya området ligger endast cirka 500 meter från ett större grönområde, Teaterparken.

Stadsmässighet

Det är viktigt att utforma området runt Telefonplan stadsmässigt och få till en lämplig torgbildning med en levande stadsmiljö som inte "dör" efter klockan 17.⁰⁰. Detta förutsätter en lagom mix mellan kontor och bostäder.

Ekonomi

Någon ekonomisk totalkalkyl för projektet har inte gjorts. Marken avses säljas till marknadspris vid tillträdestidpunkten. Parterna är överens om att priserna per 2001-01-01 är för bostäder ca 3 500 kr/m² BTA, för kontor / butiker ca 4 000 kr/m² BTA och för hotell, restaurang och industri ca 3 000 kr/m² BTA. Markvärdena skall sedan justeras med hänsyn till prisutvecklingen från 2001-01-01 fram till tillträdestidpunkten. Priserna som avses är markvärden utan beaktande av extraordinära grundläggningskostnader. Priserna kommer således att justeras med bl a hänsyn till en tänkt överdäckning av tunnelbanan. Ett förslag till upprustning av Mikrofonvägen och Telefonvägen (framtaget i samarbete med Ericsson och redovisat i Trafik- och gatumiljöplanen för området) visar på en investering för förnyelse av dessa båda gator om ca 30 Mkr.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att det aktuella exploateringsområdet anvisas till Drott för en tid om 2 år för uppförande av bostäder, kontor, hotell mm samt att kontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Drott, se bilaga 1. En förutsättning för bebyggelse är att frågorna med SL kan lösas samt att kostnaderna för överdäckning, parker och gator såväl inom området som

omkringliggande gatunät kan lösas. Vidare måste ett övergripande trafik- och gatumiljöprogram tas fram för området som visar hur framkomlighet, trafiksäkerhet och miljö kan säkras i samband med att exploateringen genomförs. Trafikprogrammets förslag måste också förankras hos Vägverket och länsstyrelsen med tanke på den närliggande E4/E20 och Västberga Trafikplats. En annan förutsättning för markanvisningen är att de miljökrav som ställs under planarbetet blir uppfyllda. Drott har inte rätt till någon ersättningsmark om projektet inte visar sig genomförbart. Priserna för marken behandlas i gatu- och fastighetskontorets expertråd den 28 maj 2001.

SLUT