



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-03-02

Handläggare: Karl Ingelstam
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 264 78
karl.ingelstam@gfk.stockholm.se

2004-02-09

Dnr: 04-512-106

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Utveckling av Telefonplansområdet inom stadsdelarna Midsommarkransen och Västberga. Remiss av programförslag samt markanvisningar inom området.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på stadsbyggnadskontorets remiss.
2. Nämnden förlänger markanvisningen till Drott vid kv Tvålflingan för bostäder, kontor mm med i kontorets utlåtande redovisade förändringar till att gälla ytterligare ett år från nämndens beslut.
3. Nämnden anvisar mark för bostäder mm inom fastigheten Midsommarkransen 1:1, invid fastigheten Timotejen 17 i Midsommarkransen/Västberga till SSM Bygg & Fastighets AB och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Telefonplansområdet är trots sitt goda läge i stort behov upprustning och förtätning. Förutom de dominerande privatägda fastigheterna ingår omfattande upprustning av gatumark, samt även torg och parkmark, samt förtätning på två markanvisningar, vilka föreslås förnyas med nya villkor till Drott resp SSM. Utrymme skapas för ca 2000 lgh varav ca 400 på stadens mark, ca 240 av dessa hyresrätter, samt för arbetsplatser i ca 70.000 kvm. Tunnelbanans öppna schakt överdäckas, vilket är mycket angeläget. Förslagen behöver bearbetas, men programmet utgör ett bra underlag för fortsatt arbete.

Bilaga 1: Programförslag med tillhörande programillustration
Bilaga 2: Markanvisningsavtal med Drott från 2001-05-15

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för utveckling av Telefonplansområdet i stadsdelarna Midsommarkransen och Västberga (bilaga 1). Remissen ska besvaras senast den 6 mars 2004.

Området är idag trots god tillgänglighet och centralt läge till stora delar extensivt utnyttjat och den yttre miljön i stort behov av upprustning. Ericsson som tidigare dominerat området, har sedan några år påbörjat sin avflyttning härifrån. Programområdet omfattar i huvudsak privatägda fastigheter inom kvarteren Telefonfabriken (AP), Tvålfvingan (Drott), Timotejen 19 (AFA), Timotejen 17 och Midsommarkransen 1:16 och 1:17 (SSM), den med tomträtt upplåtta fastigheten Likriktaren 3 (Ebab), samt intilliggande tunnelbaneområde, gator, torg och parkmark.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden har tidigare beslutat anvisa mark invid kv Tvålfvingan till Drott (GFN 2001-06-12) och invid Timotejen 17 till Victor Hansson (GFN 2000-06-13). De byggnationer i området som föreslås på stadens mark är i huvudsak belägna på dessa två platser. Tiden för de båda markanvisningarna har dock gått ut och under tiden har förutsättningarna delvis ändrats. I kvarteret Likriktaren beslutade nämnden 2002-08-20 om överenskommelse med Ebab om exploatering med tomträtt.

Stadsbyggnadsnämnden godkände redan i december 2001 ett start-PM för området kring Telefonplan, men då konjunkturskäl mm ändrat förutsättningarna i området, behandlade stadsbyggnadsnämnden 2003-09-04 ärendet på nytt och beslutade om inriktningen för det fortsatta arbetet.

Samråd

Remisstiden för programförslaget går ut 2004-03-06, och programsamråd genom öppet hus äger rum i Midsommargården vid Telefonplan den 11 och 17 februari. Programarbetet har bedrivits av stadsbyggnadskontoret i samarbete med gatu- och fastighetskontoret och de olika fastighetsägarna samt i samråd med Liljeholmens stadsdelsförvaltning, Storstockholms Lokaltrafik mfl.

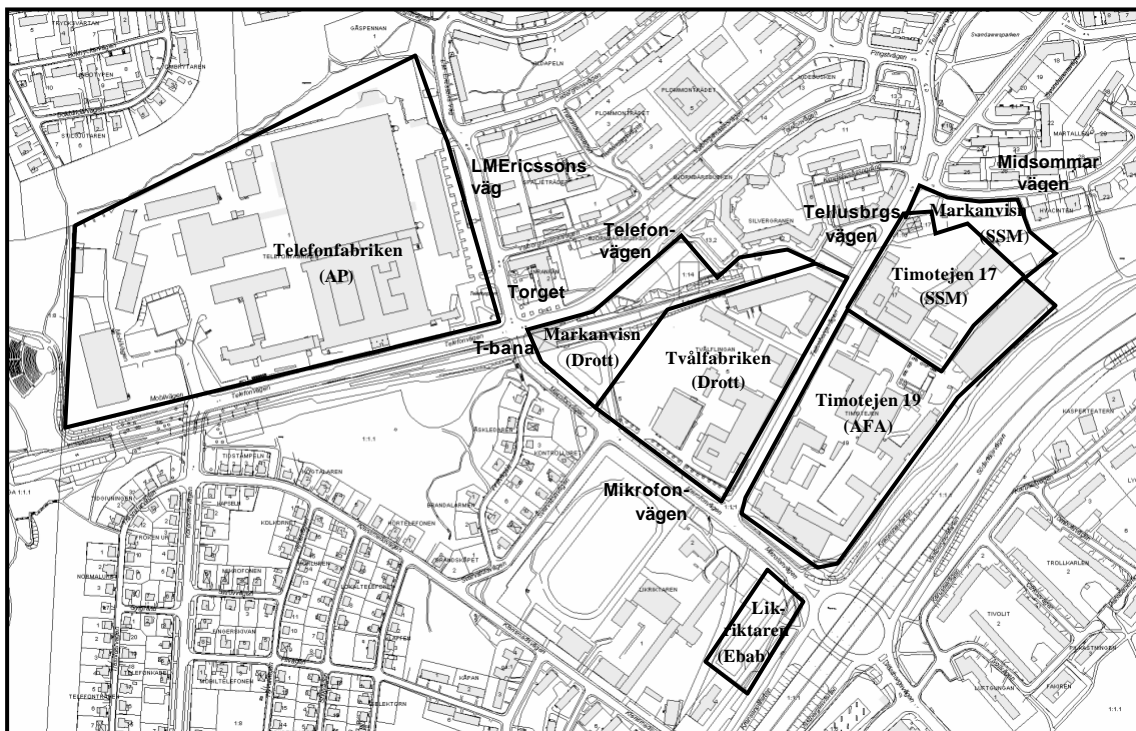
Programförslag

Planprinciper

Ambitionen med förslaget är att komplettera Midsommarkransen med 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. Utrymme skapas för ca 2000 bostäder och arbetsplatser i ca 70.000 kvm lokaler, de senare koncentreras till största delen till befintlig bebyggelse, trafikstörda lägen samt goda annonslägen mot E4:an. Tunnelbanans öppna schakt överdäckas, vilket är mycket angeläget då detta idag utgör en stor barriär mitt i området. Den nya gatustrukturen ska integrera området och bryta upp de tidigare så tillslutna stora kvarteren. Områdets struktur är ännu inte formad i detalj, utan ska vidareutvecklas i samarbete med de olika fastighetsägarna.

Delområden

Områdets fastighetsägare och tomträttsinnehavare driver utvecklingen i 5 olika delområden. Nedan redovisas respektive delområde, i övrigt hänvisas också till detaljplane-programmet med tillhörande programillustration, se bilaga 1.



Programområdets delområden och större gator

Timotejen 17 (SSM)

I hörnet Tellusborgsvägen-Midsommarvägen föreslås bebyggelse i en sluten kvartersdel i fem våningar med butiker, entréer och gårdsöverbyggd parkeringsvåning i bottenvåningen. I den sydöstra delen av fastigheten, vilken ligger på en högre nivå, föreslås punkthus sammankopplade med inglasade balkonger för att klara goda bostadsmiljöer trots närheten till E4. Totalt planeras ca 350 bostadsrättslägenheter och 1000 kvm lokaler. Bebyggelsen planeras i huvudsak inom SSM:s fastigheter, men ca 150 av lägenheterna och 425 kvm av lokalytan planeras på stadens mark, delvis inom det område som år 2000 markanvisades till den dåvarande fastighetsägaren Viktor Hansson. Kontoret föreslår därför markanvisning till den nya fastighetsägaren SSM på det berörda området.

Timotejen 19 (AFA)

Ett nytt bostadshus i fem våningar föreslås längs Tellusborgsvägen. Det befintliga kontorshuset öster om detta kommer eventuellt att byggas om till studentbostäder. Nya kontorshus planeras dels som en påbyggnad på parkeringsdäcket längs E4, dels i vinkel med detta längs områdets kvartersgata. Befintlig konferensanläggning i hörnet Tellusborgsvägen- Mikrofonvägen föreslås byggas på med hotell/ korttidsboende, vilket kan förstärka entrén till området från E4. Totalt planeras ca 17.000 kvm lokaler och 75 bostadsrättslägenheter, samt eventuellt ca 90 studentlägenheter.

Tvåflingan (Drott)

Området planeras i likhet med äldre delar av Midsommarkransen få stadsmässiga gaturum med inslag av grönska, kantade av bebyggelse i 4 till 5 våningar plus indragen terrassvåning. I kommersiellt goda lägen planeras för lokaler i husens bottenvåning däribland eventuell större livsmedelsbutik i närhet till tunnelbanan. Centralt planeras en mindre kvarterspark. I hörnet Mikrofonvägen - Tellusborgsvägen vill fastighetsägaren riva befintlig byggnad och ersätta den med ett tolvvånings punktbus. Angränsande befintliga industrihus kan konverteras till bostäder och då byggas på med ett par våningar, men både bevarande och rivning med nybyggnation ska prövas. Totalt planeras för ca 7.000 kvm lokaler samt 800 reguljära lägenheter och 170 studentlägenheter, varav ca 1.860 kvm lokaler och 240 lägenheter på stadens mark vid nuvarande bussterminal och tunnelbaneöverdäckning. Utformningen av områdets struktur i denna punkt är en central fråga för området, vilken ska utredas vidare i samråd med SL. Då Drotts markanvisning har gått ut, föreslår kontoret att denna förlängs till att gälla ytterligare ett år för en ny avstämning och ställningstagande då. De lägenheter Drott bygger på egen mark blir bostadsrätter, medan ca 240 lägenheter som byggs på stadens mark ska upplåtas med hyresrätt.

Telefonfabriken (AP)

JM planerar i samarbete med fastighetsägaren att inom AP:s fastighet bygga bostäder i friliggande 5-7 våningshus vilka tillsammans med befintliga kontor och tidigare fabrikslokaler ska skapa ny kvartersstruktur med nya platsbildningar för torg och parkmark, trädplanterade kvartersgator och gröna förgårdar. Konstfack får från sommaren 2004 sina nya lokaler i den tidigare fabriksbyggnaden i nordost, och i sydväst närmast parkteatern, i anslutning till parkeringsdäcket, planeras ny kontorsbebyggelse. Totalt planeras ca 400 nya bostadsrättslägenheter, 100 studentlägenheter samt 43.000 kvm nya lokaler. Föreslagna nya hus i den norra delen kan utöver befintlig kvartersmark inom Telefonfabriken även komma att beröra parkmark. Den utformning som finns redovisad i programmet i denna del måste enligt kontorets uppfattning omarbetas.

Likriktaren (Ebab)

Ebab har nyligen uppfört ett kontorshus i fyra våningar på sin tomträtt och önskar i framtiden bygga kontor i norra delen av kvarteret i ett nytt höghus om 8-10 våningar, vilket skulle innebära ett kontorstillskott om ca 2-3000 kvm.

Konsekvenser

Trafik, gator och parkering

Planerade bostäder och arbetsplatser innebär en ökad belastning på områdets gatunät. Byggherregruppen har uppdragit åt Tyréns AB att genomföra erforderliga trafikanalyser och gatuupprustningsförslag vilka bildar underlag för planprogrammet. Ett genomförande av planprogrammets exploateringar bedöms medföra en ny biltrafikallsträng i området om ca 10 000 fordon/dygn. Detta tillsammans med allmän trafikökning gör att åtgärder krävs för att säkra framkomlighet, säkerhet och gatumiljö. Förslaget, vilket i stort överensstämmer med vad som sägs i "Trafik- och gatumiljöplanen för Liljeholmen mfl. stadsdelar" (godkänd av gatu- och fastighetsnämnden 2000-01-25) framgår av nedanstående figur (sid 5). Följande gatuombyggnader föreslås:

1. Västbergarondellen

Smärre körbanebreddningar krävs på sikt för att klara framkomligheten; den södra halvan av cirkulationskörbanan jämte avfartsrampen för syddriktad trafik breddas till två

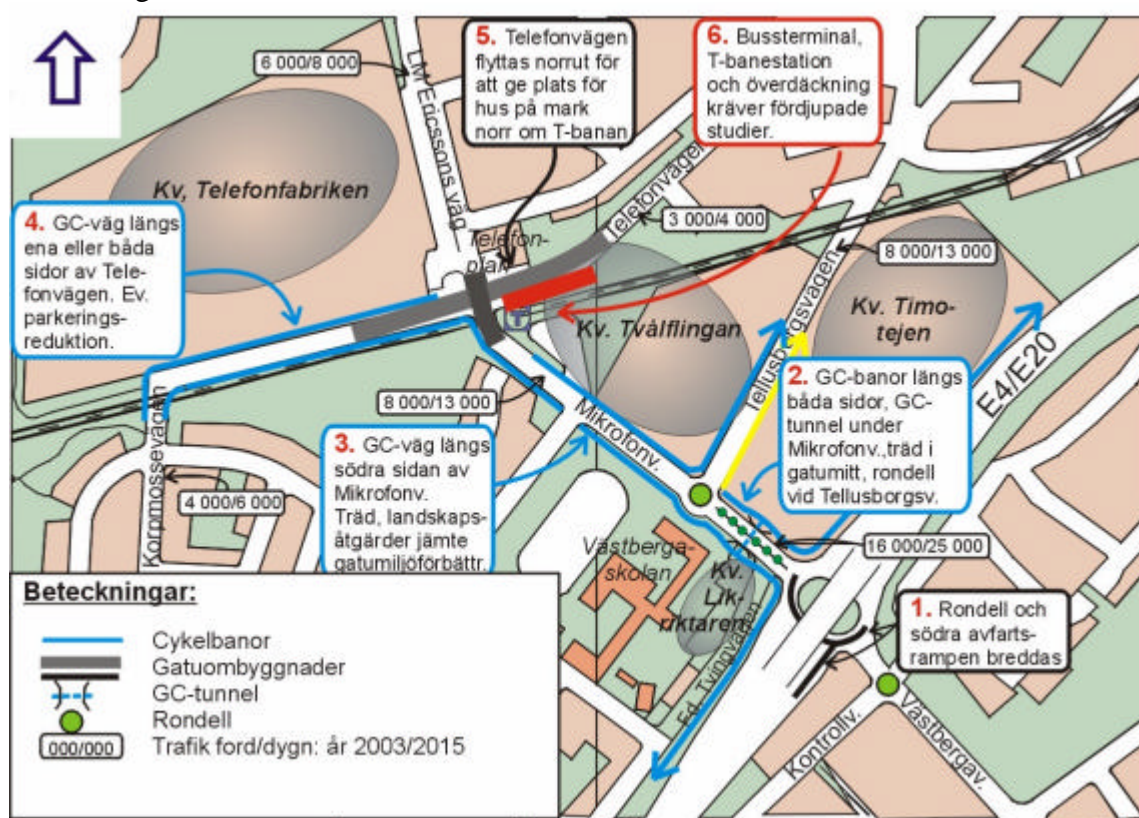
körfält. Vägverket är väghållare för E4/E20 och rampen och måste godkänna föreslagna åtgärder.

2. Mikrofonvägen delen Västbergarondellen-Tellusborgsvägen

Gatuavsnittet förses med tvåsidiga gång- och cykelbanor. Ungefär mitt på sträckan anläggs en ny GC-tunnel under Mikrofonvägen, betjänande såväl huvudcykelstråket längs E4/E20 som lokal GC-trafik till Västbergaskolan.

Gatan breddas och förses med genomgående mittremsa som trädplanteras. Korsningen med Tellusborgsvägen byggs om från signalkors till en liten cirkulationsplats. Trafik från Västbergarondellen till hotell och kontor i kv. Likriktaren får färdas till rondellen vid Tellusborgsvägen för att vända på väg in till fastigheten.

Tellusborgsvägen anpassas till den nya korsningsutformningen och till nya in- och utfarter för nybebyggelsen i området men behåller i övrigt huvudsakligen dagens utformning.



3. Mikrofonvägen delen Tellusborgsvägen-Telefonvägen.

Längs denna sträcka har Ericsson, efter avtal med staden, genomfört upprustning av gång- och cykelstråk längs NO-sidan av gatan. Ökande trafik med nya gatanslutningar, säkerhetskrav jämte önskan om ett vårdat gaturum gör att även återstående del av gaturummet föreslås förnyas i huvudsak i enlighet med intentioner i Ericsson-avtalet rörande den andra etapp som ej genomförts; cykelbanor längs SV-sidan och trädplantering jämte förnyade gatumaterial för beläggning och belysning.

4. Telefonvägen, delen Mikrofonvägen-Korpmossevägen.

Gatan ingår i huvudnätet för cykeltrafik i Söderort och ökande trafik gör att cykelbanor bör ordnas även längs denna gata. I kommande systemhandlingsprojektering får studeras hur tillgängligt gaturum kan disponeras; en- eller tvåsidig cykelbana, parkering längs ena eller båda sidor, träd- och vegetationsåtgärder längs gatan.

5. Telefonvägen vid T-banestationen

Telefonvägen flyttas något norrut på sträckan förbi T-banestationen för att tillskapa utrymme för ett nytt hus som kan grundläggas på mark norr om T-banan. T-banan överdäckas öster om Mikrofonvägen och kan bla. utgöra gård för den nya bebyggelsen.

Telefonvägens flyttning gör att korset Telefonvägen/Mikrofonvägen/LM Ericssons väg också flyttas något norrut och förstärks för att klara de framtida trafikuppgifterna. Det lilla torget med vattendamm NO om korsningen byggs om i sin södra del och rustas upp i övriga delar.

6. Bussterminal och T-banentréer mm. vid Telefonplan

Nya exploateringar, ändrat gatunät i området jämte förslaget till bebyggelse på ytan för nuvarande bussvändplan vid T-banestationen gör att en ny lösning för såväl bussar som för T-baneresenärer krävs. Hittills studerade alternativlösningar har ej godtagits av SL varför fördjupningar krävs innan planarbete påbörjas i detta delområde. Drott har, med hjälp av Tyréns, påbörjat ett sådant arbete.

De fyra fastighetsägarna i området (AP, AMF, Drott, SSM) ska vara med och finansiera investeringarna i form av exploateringsbidrag. Även staden får delta i form av markägare och upplåtare av mark till Drott och SSM.

Det allmänna gatusystemet måste också kompletteras med nya kvartersgator, som betjänar den nya bebyggelsen.

Parkeringen föreslås antalsmässigt dimensioneras i enlighet med gällande parkeringsnormer vilket innebär ca 0,7 bilplatser per lägenhet och 15 bilplatser/1000 m² för kontor. Parkeringstalet för bostäder är lågt hållet i förhållandena till det normala bilinnehavet hos boende i nyproducerade bostäder. En översyn av parkeringstalen pågår och kontoret föreslår att en eventuell anpassning av parkeringstalen skall kunna slå igenom på detaljplanerna även i detta område. Parkeringslösningarna måste vidare studeras i arbetet med detaljplaner för de olika delområdena. Där så är möjligt bör parkeringen lösas underjordiskt under de nya kvarteren.

Området är mycket väl försörjt med kollektivtrafik med Telefonplans tunnelbanestation centralt i området samt bussar till Älvsjö pendeltågsstation och till Liljeholmstorget. SL undersöker också möjligheterna att inrätta en ny busslinje mellan Telefonplan och den blivande pendeltågsstationen vid Årstaberget. Då befintlig bussterminal vid tunnelbanan tas i anspråk för ny bebyggelse måste denna ersättas. Utformningen av detta delområde håller på att utredas vidare av Drott i samråd med SL och staden.

Landskap, natur och rekreation

Kontoret anser att områdets grönstruktur är en viktig fråga som behöver analyseras vidare i det kommande arbetet.

Timotejen 17 (SSM)

Delar av den nya bebyggelsen föreslås på naturmark. Nivåskillnaderna mellan gatuplan och det övre gårdsplanet är ca 10 meter, det är viktigt att ny bebyggelse terränganpassas. Tillfart till den övre bebyggelsen bör ske från Tellusborgsvägen och en parkväg bör iordningställas från den nya bebyggelsen fram till intilliggande parkväg

Tvåflingan (Drott)

Gaturummet blir slutet och avgränsat vilket ökar behovet av grönska längs gatan. För att kvarteren inte ska bli alltför slutna är det viktigt att byggnaderna har entréer orienterade mot gatorna, främst mot Mikrofonvägen. Det finns ett behov av grönyta i området och förslaget innehåller en nyanlagd närpark, vilken bör vara tillgänglig för allmänheten.

I anslutning till T-banestationen Telefonplan planeras bebyggelse parallellt med Telefonvägen, och en flytt av denna ca 16 meter vilken tar torgyta i anspråk. Torget har en enkel men fin gestaltning och avgränsas dels av byggnaderna, dels av kastanjer längs Telefonvägen och LM Ericssons väg. Kastanjerna måste flyttas eller ersättas och torgets gestaltning anpassas till de nya förutsättningarna. Torget kommer att upplevas avsevärt mindre än i dag och bli mer stört av trafiken på de omgivande vägarna. Samtidigt ökar behovet av en väl fungerande torgyta och antalet kunder i affärerna ökar i och med exploateringarna. Torget är en gång anlagt som områdets centrumplats, och är idag viktig för hela området genom sitt läge mitt emellan de nya stora bebyggelseområdena och de nuvarande. Frågorna om torgets utformning måste därför särskilt beaktas vid kommande arbete med överdäckningsområdets struktur.



Torget vid Telefonplan

Telefonfabriken (AP)

I norra delen av kv Telefonfabriken föreslås bebyggelse som rör naturmark. Naturmarken är en del av en geologiskt särpräglad landskapselement, en långsträckt förkastningsbrant som går genom Aspudden, Midsommarkransen och viker av mot Västberga, Älvsjö och Östberga precis bakom Telefonfabriken. Förkastningsbranten är idag i stort sett obebyggd längs hela sin sträckning. Längs med branten, i den nedre delen går ett gångstråk som är ett viktigt rekreationsstråk.

I nordöstra delen av Telefonfabriken, intill LM Ericssons väg, föreslås den nya bebyggelsen i den nedre delen av bergsbranten, till större delen på kvartersmark och i redan påverkad miljö av tidigare bebyggelse, men även på parkmark med orörd natur. Att föreslå bebyggelse i detta läge är trots detta acceptabelt med anledning av kopplingen till den befintliga bebyggelsen längs LM Ericssonsväg. Bebyggelsen bör dock kunna lokaliseras och utformas med hänsyn till de större ekarna, bland annat den ek som ligger i den södra delen som skulle kunna bilda en fin portal tillsammans med eken på östra sidan av vägen. Bebyggelsens tomtmark medför att en ny sträckning på gångstråket längs med branten kan komma att behövas.

Längre västerut innehåller förslaget nya byggnader helt inne på naturmarken. Vegetationen består till stor del av stora ekar och markfloran är rik med hasselbuskar och örter som vitsippa, liljekonvalj mm. Enligt Stockholms stads biotopkarta är hela det berörda området ädellövskog. Längs med branten, i den nedre delen går ett gångstråk som är ett viktigt rekreationsstråk. Förslagets utformning innebär ett alltför stort intrång i mycket värdefull naturmark. Förslaget i programmet måste därför i denna del omarbetas med största noggrannhet och omsorg om den värdefulla naturmarken och om det sammanhängande gångstråk som går genom hela parkområdet, och med utgångspunkten att den nya bebyggelsen i första hand ska planeras inom befintlig kvartersmark. Anslutande gångvägar ned mot bebyggelsen på planen bakom Telefonfabriken bör också ordnas för att öka tillgängligheten till naturmarken. Bebyggelse mot yttersta sydkanten av parken erfordrar noggranna studier och väl avvägda förslag samt att intrång i parkmarken minimeras, och varje eventuellt ianspråktagande av naturmark kräver därvid fullgod kompensation.

Bebyggelsen inne i kv Telefonfabriken är relativt tät och byggnadernas höjd gör att utemiljön blir skuggig och upplevs som väldigt tät. Det krävs noggranna sol- och skuggstudier för att studera lämpliga byggnadshöjder, placering och utformning. Hägerstensåsen är en viktig silhuett i staden vilken bör bevaras obruten. Ny bebyggelse i den sydvästra delen måste planeras så att parkteaterns entré från Telefonvägen fortsatt upplevs som trygg och välkomnande.

Det finns stora behov av en större öppen plan gräsyta samt lekplats inom området, i likhet med Drotts närpark i kv Tvåflingan. Grönytan bör placeras i soligast möjliga läge och gärna kontakt med omgivande grönytor och gångstråk. Grönytan ska vara tillgänglig för allmänheten. Gaturummen bör utformas så att de kan utgöra en del av gång- och cykelstråk och har ett liv i gaturummet.

Miljö

Buller

Buller från de stora gatorna i området kan förväntas öka något med en ökad trafikbelastning, och det ställer även krav på att bostäder som är belägna mot dessa gator måste byggas med tysta sidor. Bullret från tunnelbanan försvinner då denna överdäckas.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk utredning visar att marken är förorenad på några ställen. Någon känd miljöfarlig verksamhet bedrivs idag inte inom området. Frågor om markföroreningar måste utredas vidare och eventuell sanering utförs i samråd med miljöförvaltningen i samband med exploateringen.

Dagvatten

Dagvatten ska där så är möjligt omhändertas lokalt inom kvartersmarken. Markens beskaffenhet gör emellertid detta svårt på många ställen, och där får insatserna koncentreras till fördröjning inom området.

Tillgänglighet

Området är relativt plant varför stadens mål för tillgänglighet i utomhusmiljön bör kunna tillgodoses. Byggherrarna skall även följa stadens riktlinjer för att göra inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder.

Service

Stadsdelsförvaltningen har påtalat behov av nya gruppbestäder samt nya lokaler för LM-skola och förskola inom stadsdelen. Frågorna om omfattning och lokalisering ska utredas vidare i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Den detaljhandelsutredning som genomförts visar på kommersiella möjligheter för dagligvaror och restauranger vilka är betydligt större än det relativt begränsade utbud som finns idag. Förutom bank, post och apotek mm finns endast en mindre livsmedelsbutik, men underlag bedöms finnas för en större livsmedelsbutik av fullsortimentstyp, som gärna kan lokaliseras i närhet till tunnelbanestationen.

Ett befintligt gatukök på stadens mark vid bussterminalen vid Mikrofonvägen berörs av förslaget.

Ekonomi*Kostnader*

Projektet innebär stora investeringskostnader i form av upprustning och nyanläggning av gator, torg och parker. Byggherregruppen har, med hjälp av Tyréns AB gjort en kostnadsbedömning för ombyggnader av huvudgatorna i området; runt 50 mnkr, vilket huvudsakligen ska delas mellan berörda byggherrar. Formerna för detta förhandlas för närvarande och principerna avses slås fast i ett intentionsavtal som planeras redovisas för beslut i gat- och fastighetsnämnden senare i vår. De gator, torg, parker mm som inte ingår i den gemensamma förhandlingen med fastighetsägargruppen ska senare förhandlas med respektive berörd fastighetsägare i samband med att exploateringsavtal tecknas för varje planområde. Staden kan också komma att drabbas av väghållnings- och parkbyggnadskostnader för åtgärder som ej är direkt förorsakade av exploateringarna.

Det ligger också stora kostnader i överdäckningen av tunnelbanan på av staden till Drott anvisad mark. De verkliga kostnaderna är osäkra, men uppskattas av kontoret till minst 50 mnkr. Kostnaderna ska förhandlas med Drott och SL. Markanvisningen till Drott har givits med förutsättningen att Drott ska köpa marken till marknadspris. Drott har dock ändrat sina planer och avser nu att upplåta bostäderna med hyresrätt, varför kontoret i enlighet med stadens markanvisningspolicy föreslår en ändring av villkoren för markanvisningen så att marken istället upplåts med tomträtt. En ändring till tomträtts-upplåtelse förändrar dock ekonomin i projektet för stadens del, vilket bör beaktas vid en förhandling om kostnaderna för överdäckningen.

Den lösning för överdäckningsområdet som redovisas i programmet med gatu- och parkeringsytor på själva överdäckningen och byggnader vid sidan om är ett led i att hålla nere kostnaderna för överdäckningen. Vid kommande översyn av strukturen kring överdäckningsområdet kommer utformningen sannolikt att ändras. Det är dock viktigt att ekonomiska aspekter på överdäckningen fortsatt beaktas.

Aviserade behov av skola, förskola och gruppbostäder kräver investeringar från stadens sida, storleken på dessa är ännu inte känd. Omfattningen av markföreningar inom området, vilken ännu inte är känd, kan väntas generera en del kostnader. Vidare kan stadens driftskostnader för allmänna gator, torg och parkmark väntas öka i och med ombyggnaderna i området. Totalt sett kommer projektet alltså medföra omfattande utgifter för staden.

intäkter

Merparten av nybyggnationerna planeras inom privat kvartersmark, och stadens intäkter begränsas till tomträttsupplåtelse respektive försäljning av de delar som planeras inom stadens mark. För Drotts markanvisning har förutsättningarna varit att bolaget ska köpa marken till marknadspris, men då Drott nu avser att upplåta bostäderna med hyresrätt, föreslår kontoret en ändring av villkoren för markanvisningen i enlighet med stadens markanvisningspolicy så att marken istället upplåts med tomträtt. Detta kan ge relativt låga intäkter för staden.

Det område som föreslås anvisas till SSM för att bebyggas med bostadsrätter föreslås av kontoret försäljas till bolaget, vilket kan ge försäljningsintäkter om ca 40 mnkr. Ebab har ett optionsavtal med staden om att få friköpa tomträttsmarken inom kv Likriktaren för 25 mnkr plus 4.500 kr / kvm BTÅ för tillkommande byggrätt, vilket skulle kunna ge ytterligare ca 10-15 mnkr i försäljningsintäkt för staden.

Måluppfyllelse

Projektet stämmer väl med kontorets viktiga uppdrag att verka för ett ökat bostadsbyggande i Stockholm. Projektet utgör ett bra exempel på att använda exploaterad och tidigare ianspråktagen mark för bostadsbebyggelse. Föreslagna ombyggnader av gatunätet, med bland annat gångpassage under Mikrofonvägen förbättrar områdets trafiksäkerhet.

Genomförande och preliminär tidplan

Detaljplaner

Efter programsamrådet kommer stadsbyggnadsnämnden att ta ställning till fortsatt detaljplanearbete för de olika delområdena. Genomförandet blir komplicerat och beräknas sträcka sig över en period om 5-10 år.

Planarbetet avses ske i etapper om ca 70-200 lägenheter inom varje fastighetsägares område, och en första etapp planarbete för varje fastighetsägare väntas kunna påbörjas under 2004. De första byggstarterna kan därmed väntas under 2005/2006. Styrande för produktionsstakten av nya bostadsrätter blir vilken mängd lägenheter marknaden kan förväntas efterfråga i området per år, totalt sett. Arbetet med det område som ska överdäckas och bebyggas med hyresrätter är mycket angeläget och ska intensifieras. De många komplicerade tekniska frågor som ska lösas vid överdäckningen gör dock att planarbetet här kan förväntas ta längre tid än för övriga delar av området.

Gatuombyggnad

Staden ska som huvudman handla upp arbetet med förprojektering/systemhandling för gatuombyggnaderna under 2004. Syftet med förprojekteringen är att få ett tydligt och väl kalkylerbart gatuombyggnadsförslag som underlag för finansieringsförhandlingar och avtal med byggherregruppen. Ombyggnad och utbyggnad av gator kommer senare att ske etappvis. Den första etappen som blir Mikrofonvägen från Västbergarondellen fram till och med korsningen med Tellusborgsvägen kräver detaljplaneändring. Här kan detaljprojekteringsarbetet påbörjas under 2005, efter det att genomförandeavtal träffats med byggherregruppen och godkänts av gatu- och fastighetsnämnden.

Markägande

Huvuddelen av de lokalgator som ska försörja i huvudsak nya bostäder inne i kvarteren planeras anläggas på kvartersmark som gemensamma för de nya fastigheter de ska betjäna. Allmän tillgänglighet ska härvid säkras för gående genom områdena, till kvartersparker mm.

Markanvisning

Staden har tidigare markanvisat två områden inom Telefonplansområdet; invid kv Tvålfvingan till Drott, och invid Timotejen 17 till Victor Hansson som då ägde den fastigheten. Tiden för de båda anvisningarna har dock gått ut och under tiden har förutsättningarna delvis ändrats.

Markanvisningen till Drott

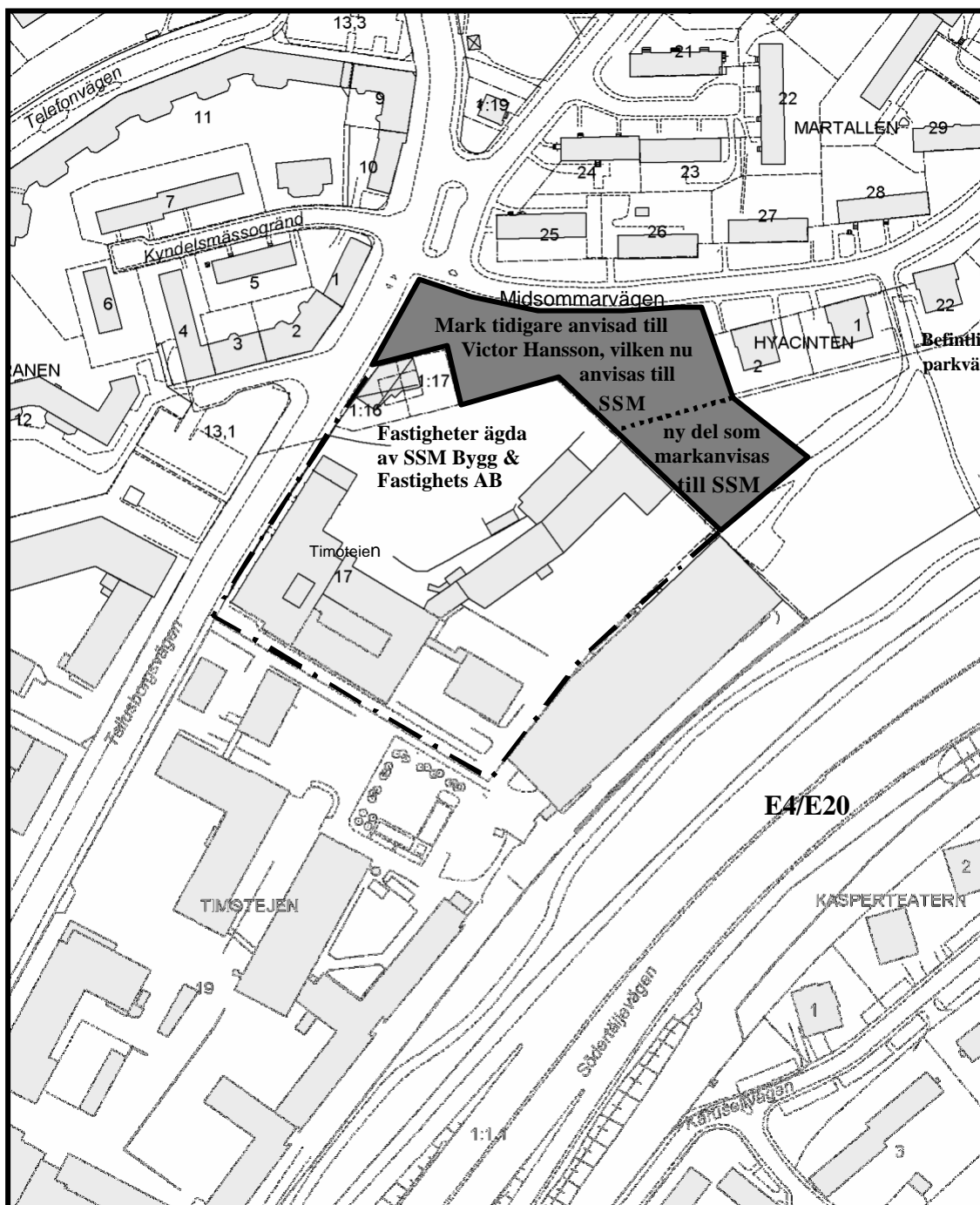
Se markanvisningsavtal med tillhörande karta (bilaga 2). Markanvisning till Drott invid kv Tvålfvingan ger goda samordningsvinster, eftersom bolaget äger intilliggande fastighet. Markanvisningen från år 2001 gällde en blandning av kontor och bostäder med en försäljning av marken till Drott. Då kontorsmarknaden vikit planeras nu i huvudsak bostäder om ca 240 lägenheter samt även kommersiella lokaler om ca 1860 kvm inom stadens mark. Eftersom den nya inriktningen skapar fler nya bostäder på attraktiv mark, föreslår kontoret att denna får ligga till grund för den fortsatta inriktningen på markanvisningen.

Markanvisningen har givits med förutsättningen att Drott ska köpa marken till marknadspris. Drott avser nu att upplåta bostäderna med hyresrätt, varför kontoret i enlighet med stadens markanvisningspolicy föreslår en ändring av villkoren för markanvisningen så att marken istället upplåts med tomträtt med av kommunfullmäktige vid upplåtelsestidpunkten beslutad avgäldsnivå. En ändring till tomträttsupplåtelse förändrar ekonomin i projektet för stadens del.

Bolaget Drott har sedan 2001 genomgått organisationsförändring, där bostadsverksamheten förlagts till ett eget bolag, Bostads AB Drott, och kontoret föreslår därför att det är detta bolag som ska ta över markanvisningen från det tidigare Drott Kontor Norr AB. Projektet har beroende på komplexitet och att det ingår i det gemensamma detaljplaneprogrammet för Telefonplan, inte kunnat slutföras inom två år, och Drott kan inte lastas för detta. Det är emellertid av största vikt för hela området att Drott nu i samråd med staden och SL intensifierar utredningen på områdets centrala del vid överdäckningsområdet. Kontoret föreslår därför att markanvisningen förnyas med ovan nämnda nya villkor för en period av ett år, för ny avstämning därefter.

Markanvisning till SSM

Byggnadsfirman Viktor Hanson AB fick den 13 juni 2000 en markanvisning invid fastigheten Timotejen 17 på gränsen mellan Midsommarkransen och Västberga. SSM Bygg & Fastighets AB (SSM) har därefter 2001-11-01 förvärvat fastighetsbolaget Timotejen KB av Byggnadsfirman Viktor Hanson AB. SSM är intresserade av att i anslutning till sin fastighet bebygga en befintlig parkeringsplats, samt en bit av intilliggande parkmark med företrädesvis bostäder, ca 150 lgh, samt ca 425 kvm lokaler i bottenvåningen i vissa delar. Parkering för den nya bebyggelsen måste till stor del lösas inom Timotejen 17, varför en direktanvisning till SSM är lämplig.



Aktuellt förslag till markanvisning till SSM

Mark och bebyggelse

Den nya bebyggelsen uppförs på befintlig kvartersmark, parkering och parkmark. Den parkering som tas i anspråk rymmer ca 60 platser. Parkeringsfrågan får utredas vidare i det kommande detaljplanearbetet. Enligt gällande plan är området avsett för en transformatorstation. Nivåskillnaderna mellan gatuplan och det övre gårdsplanet är ca 10 meter, och det är viktigt att ny bebyggelse terränganpassas. Tillfart till den övre bebyggelsen bör ske från Tellusborgsvägen.

Det är inte möjligt att bygga underjordiska garage för den nya bebyggelsen eftersom tunnelbanan går under platsen. För att kunna uppföra planerade 150 lägenheter krävs att parkeringsfrågan löses delvis inom fastigheten Timotejen 17 genom uppförande av ett parkeringsdäck/hus. Timotejen 17 är grönklassad av stadsmuseet, dvs det är en byggnad särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

SL Bansystem AB har per brev medgivit att byggnation är möjlig ovanpå tunnelbanans bergtunnel. Däremot måste kompletterande geotekniska undersökningar och bergtekniska utredningar utföras för att kunna bedöma eventuella erforderliga förstärkningsåtgärder och de restriktioner som erfordras vid byggnadernas grundläggning. Det erfordras också tillstånd och avtal med tunnelbanans huvudman Stockholms läns landsting. Vibrationsstörningar från tunnelbanan bör uppmärksammas. Eventuella merkostnader för grundläggning och vibrationsdämpning bör inte belasta staden, utan bör bekostas av SSM.

Bebyggelse på platsen kan på ett bra sätt bilda en övergång mellan arbetsområdet i Västberga och bostadsområdet i Midsommarkransen. SSM har sedan bolaget förvärvade fastigheten av Victor Hansson studerat förutsättningarna för bostadsbebyggelse vidare. För att klara goda bostadsmiljöer i fastighetens övre delar trots närheten till E4 föreslås punkthus sammankopplade med inglasade balkonger. Av samma anledning läggs ett kvarter till på stadens mark i den övre delen för att skapa en god gårdsmiljö avskärmad från bullret. Tidigare given markanvisning om ca 4300 kvm föreslås därför utökas till att gälla ytterligare ett område om ca 1900 kvm av stadens mark.

Park, naturmark och grönkompensation

Kontoret gjorde i samband med markanvisningen till Victor Hansson en tidig miljöbedömning av projektet. Konsekvensen av föreslagen utökning av markanvisningen är bland annat att ytterligare en del naturmark tas i anspråk. Naturmarken utgörs av ett blandat löv- och barrskogsbestånd med mindre träd. Naturvärdet är lågt, och området har även ett mycket lågt rekreativvärde, då det dels är bullerstört från E4, dels svårtillgängligt på grund av höjdskillnaderna, samt används som upplagsplats för skräp. På den övre nivån i den södra delen ligger nämligen en mindre tillfart kvar från Midsommarvägen och leder fram till ett något undanskymt område invid stängslet till Timotejen 17, vilket har gjort platsen till något av ett skräpupplag. En konsekvens av förslaget till byggnation är att detta avhjälpas.

Midsommarkransen har bristande tillgång till större naturområden. Området ligger intill parkerna Svandammsparken och Enbacken samt ca 1,5 km från Vinterviksparken. Kontoret anser dock att förslaget ianspråktagande av naturmark är acceptabelt mot bakgrund av dess mycket låga naturvärden, och föreslår att grönytan i första hand kompenseras genom en upprustning av Midsommarparken (se karta, s 14). Midsommarparken är idag hårt sliten och kan med sitt centrala läge nära Midsommarkransens tunnelbane station nyttjas av många i stadsdelen. En parkväg bör också iordningställas från den nya bebyggelsen fram till intilliggande parkväg (se karta, s 12).

Inom Telefonplansområdet planeras också kompensationsåtgärder genom att nya närparker tillskapas i kv Tvålfvingan och kv Telefonfabriken, vilka får betydelse för hela området. Vidare ingår i de omfattande upprustningar och nyanläggningar av gator och torg som ska till i området en komplettering av vegetation i form av träd mm, som gör att Telefonplansområdet totalt sett kommer att bli långt mycket grönare än idag.



Föreslagna grönkompensationsåtgärder inom närområdet

Övriga miljöfrågor

Befintlig parkering och bilverkstad kan ha orsakat viss markförorening. Frågor om markföroreningar måste utredas under detaljplanarbetet och eventuell sanering utförs i samråd med miljöförvaltningen i samband med exploateringen. Markanvisningen ligger inom 200 m från E4/E20 och på Tellusborgsvägen passerar ca 10 000 fordon/dygn. Platsen utsätts för buller från vägtrafiken som ställer krav på bebyggelsens utformning för att klara stadens planeringsmål. Sammantaget är miljökonsekvenserna för den nya bebyggelsen små.

Tillgänglighet

Kollektivtrafikstandarden är god. Tunnelbanestationer finns i Midsommarkransen och Telefonplan på avstånd av 400 respektive 500 meter. Busshållplats finns vid Svandammsplan i direkt anslutning till området. Vid Svandammsplan och vid tunnelbanestationerna finns ett stort serviceutbud.

Genomförande och ekonomi

SSM genomför och bekostar projektet. De nya bostadskvarteren kommer att hamna delvis på mark som idag ägs av SSM, delvis på mark som idag är stadens, och lägenheterna planeras upplåtas med bostadsrätt. Kontoret föreslår därför att marken försäljs till SSM till marknadspris, vilket kan väntas ge försäljningsintäkter om ca 40 mnkr, och att kontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med bolaget.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att det nu utarbetade programförslaget för omdaning av Telefonplansområdet utgör en bra utgångspunkt för fortsatt arbete. Kontoret föreslår därför att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget.

Kontoret bedömer att föreslagna omdaningar av gatunätet i området är tillfyllest för att säkra en god gatufunktion även efter det att planerad nybebyggelse genomförs. Framkomlighet, säkerhet och gaturummets utseende behålls eller förbättras jämfört med dagens förhållanden och torde tillgodose en rimlig kravnivå från boende i områdets nya bostadskvarter. Genomförda gatunätsstudier behöver dock vidarebearbetas, med tanke på behov av säkra kostnadsdata som underlag för genomförandeavtal med byggherregruppen.

Att det i området så centrala tunnelbaneschaktet överdäckas är en viktig fråga för hela området, men kommer att medföra stora investeringskostnader. Det är av stor vikt att arbetet med området kring överdäckningen intensifieras för att klara ut frågorna om områdets struktur samt de många komplicerade tekniska frågor som ska lösas vid överdäckningen och med lösningar som kan accepteras av SL, staden och Drott. Kontoret vill peka på att frågor som är särskilt viktiga komponenter i översynen av strukturen är bussterminalens lösning och koppling till tunnelbane stationen, utformningen av torget, antalet lägenheter som kan inrymmas i området, samt hänsyn till exploateringsekonomi vid överdäckningens utformning.

Mot bakgrund av vikten att arbetet med överdäckningsområdet på till Drott anvisad mark invid kv Tvålflingan intensifieras, föreslår kontoret samtidigt att nämnda markanvisning förnyas med i detta tjänsteutlåtande angivna nya förutsättningar för en period av ett år. Markanvisningen gäller därmed bolaget Bostads AB Drott, och omfattar ca 240 lgh med hyresrätt och ca 1860 kvm lokalyta. Marken föreslås också i enlighet med gällande markanvisningspolicy upplåtas med tomträtt istället för att försäljas, vilket dock kommer att medföra måttliga exploateringsintäkter för staden.

I kv Telefonfabriken anser kontoret att förslagen till bebyggelse i kvarterets norrkant mot naturområdet inte kan godkännas i sin helhet i sin nuvarande form, utan måste omarbetas och analyseras vidare med stor omsorg och hänsyn till befintlig parkmark så att eventuella intrång minimeras. Behovet av en för allmänheten tillgänglig närpark inom Telefonfabriken gör också att strukturen inom fastigheten behöver analyseras vidare.

Mot bakgrund av att SSM Bygg & Fastighets AB förvärvat fastigheten Timotejen 17 av Victor Hansson och redovisade planer på nya bostäder på och invid fastigheten, med sammanhängande kvarter vilka klarar goda bostadsmiljöer trots sin närhet till E4 föreslår kontoret en markanvisning till SSM på stadens mark, delvis på område som tidigare anvisats till den förre fastighetsägaren till Timotejen 17, samt att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med SSM med villkor att marken försäljs till bolaget till marknadspris.

SLUT