



Gustaf Schneider
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 35
gustaf.schneider@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-08-24

Exploateringsavtal med Stena Fastigheter Västberga KB för del av fastigheten Tvålflingan 5 i stadsdelen Västberga.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med Stena Fastigheter Västberga KB för del av fastigheten Tvålflingan 5 i stadsdelen Västberga.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

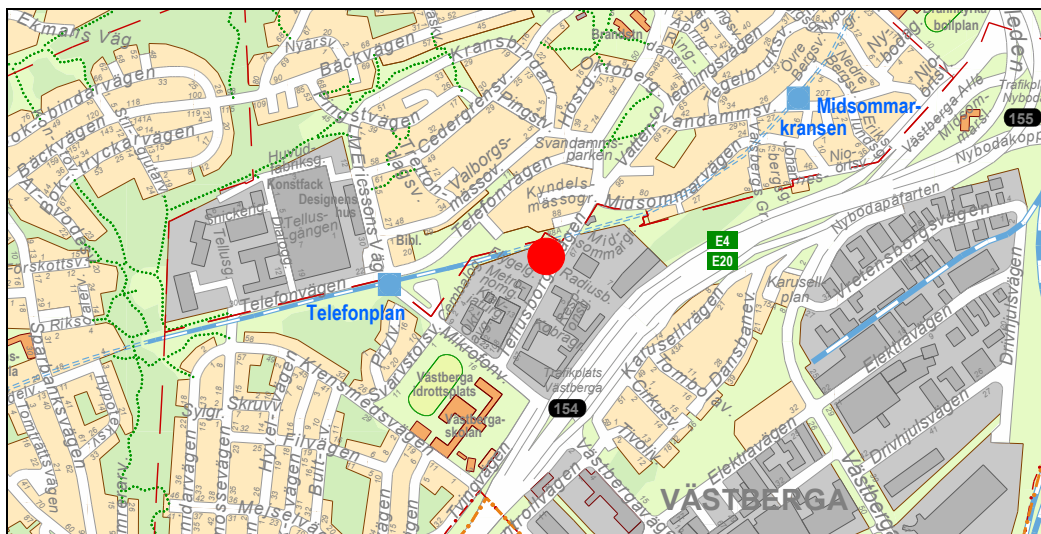
Projektet ingår i det gemensamma detaljplaneprogrammet för ca 2000 lägenheter i Telefonplansområdet. Projektet omfattar om- och tillbyggnad av befintliga kontors- och industribyggnader till bostäder/hotell/kontor/förskola samt nybyggnad av ett flerbostadshus om ca 25 lägenheter inom del av fastigheten Tvålflingan 5 som ägs av Stena Fastigheter Västberga KB, nedan kallad exploatören. I exploateringsavtalet förbinder sig exploatören att bygga och upplåta lokaler för förskola som delvis kommer att täcka förskolebohovet som uppstår i samband med exploateringen på exploatörens fastigheter inom kvarteret.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Tvålflingan 5. Projektet ingår i det gemensamma detaljplaneprogrammet för ca 2000 lägenheter i Telefonplansområdet. Projektet omfattar om- och tillbyggnad av befintliga kontors- och industribyggnader till

Bilaga 1: Exploateringsavtal för del av fastigheten Tvålflingan 5 i stadsdelen Västberga.

bostäder/hotell/kontor/förskola samt nybyggnad av ett flerbostadshus om ca 25 lägenheter inom del av fastigheten Tvålfvingan 5 som ägs av exploatören. Inom del av ombyggnaden medges endast bostäder i form av radhus på de två översta våningsplanen. Detaljplanen handläggs med enkelt förfarande. Exploateringskontoret har på delegation svarat på samrådsremissen. Detaljplanen står nu inför antagande. Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan staden och exploatören.



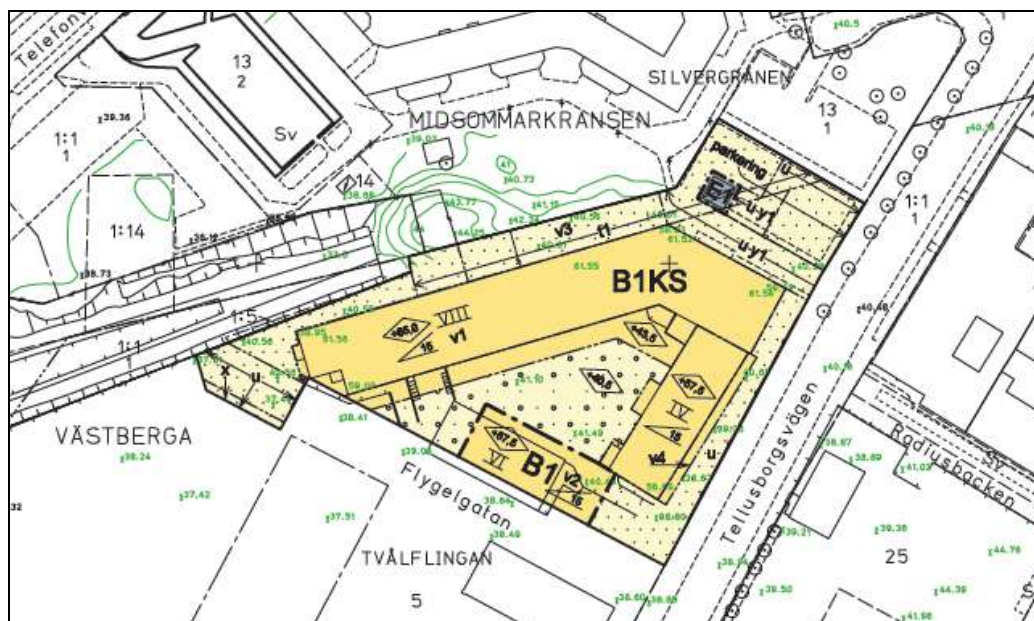
Projektets läge i staden.

Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringsavtalet (bilaga 1) omfattar del av fastigheten Tvålfvingan 5 som ägs av exploatören. Inom exploateringsområdet finns ett mindre område som ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik. Exploatören ombesörjer och bekostar projektering och byggande av gång- och cykelvägen som sedan lämnas över till staden. Inom exploateringsområdet finns också ett område som primärt är avsett för exploateringsområdets behov men som inte får spärras av med hinder i någon form så att allmänheten kan passera området till fots eller med cykel. Staden har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd. Anläggningar inom området anläggs, ägs och förvaltas av exploatören på samma sätt som övrig kvartersmark.

I enlighet med Intentionsavtal för Telefonplansområdet beslutat i gatu- och fastighetsnämnden den 16 december 2004 och Ramavtal för samma område som beslutades om i marknämnden den 16 februari 2006 ska exploatören för den tilltänkta nybyggnationen ersätta staden för gatukostnader i Telefonplansområdet för upprustning av gatunätet i området som är en förutsättning för förtätningen.

Projektet är beläget i närheten av underliggande tunnelbana och en tunnelbanemynning. Exploatören ansvarar för att de högsta tillåtna värden som anges i detaljplanen för buller, vibrationer och stömljud inte överskrids. Exploatören skall innan detaljplanen antas träffa genomförandeavtal med AB Storstockholms lokaltrafik (SL) och Stockholms läns landsting avseende de restriktioner med anledning av tunnelbanan som redovisas i detaljplanens plankarta.



Utrag ur plankartan.

I exploateringsavtalet förbinder sig exploatören vidare att bygga och upplåta lokaler för förskola som delvis kommer att täcka förskolebohovet som uppstår i samband med exploateringen på exploatörens fastigheter inom kvarteret. I övrigt innehåller avtalet vad som är sedvanligt för denna typ av avtal.

Konsekvenser och förslag till beslut

Exploateringen genomförs på privatägd mark och medför inga kostnader för staden. Projektet ligger i linje med ambitionen att skapa en ny årsring av sammanhängande stadsmiljö i Telefonplanområdet som knyter an till de äldre delarnas struktur med nya bostäder, kontor, gator, parker och torg, samtidigt som en del äldre bebyggelse sparas. Det aktuella projektet utgör ett bra exempel på att använda exploaterad och tidigare ianspråktagen mark för nya bostäder och verksamheter. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med Stena Fastigheter Västberga KB för del av fastigheten Tvåflingan 5 i stadsdelen Västberga.

Slut