

Handläggare
Karl Gylje
08-508 264 82**Till**
Exploateringsnämnden
2016-02-04

**Tidig markreservation för bostäder,
förskola och kommersiella ytor inom
delar av fastigheten Midsommarkransen
1:1 och Västberga 1:1 i
Midsommarkransen och Västberga till
SSM Fastigheter AB.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger en tidig markreservation för bostäder och kommersiella ytor inom delar av fastigheten Midsommarkransen 1:1 och Västberga 1:1 till SSM Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet och återkomma med förslag till markanvisning och inriktningsbeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Sara Lundén
Enhetschef

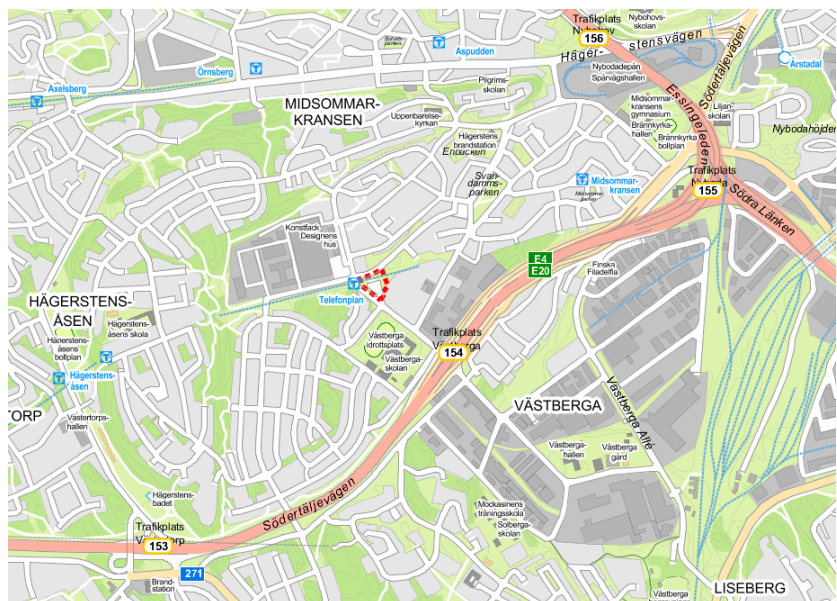
Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 82
Växel 08-508 276 00
karl.gylje@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

SSM fastigheter AB har inkommit med en markanvisningsansökan för bostäder vid Telefonplans tunnelbanestation. Projektet, kallat Tellus Towers, innehåller två kvarter där det ena innehåller två bostadstorn på 77 respektive 58 våningar om ca 1200 lägenheter, en förskola med 8 avdelningar och verksamheter i bottenvåningen i hela kvarteret. Det andra kvarteret överdäckar Telefonplans tunnelbanestation med stationsytor för tunnelbana och buss, cykelgarage, kommersiella ytor samt ett mindre torn på 16 våningar om ca 45 lägenheter.

Projektet har tidigare prövats i detaljplaneprocess, då som ett torn, på en av SSM Fastigheter AB egna fastigheter (Timotejen 17) men fick återkallas på grund av inverkan på riksintresset för försvarsmakten. Stadsbyggnadskontoret har pekat ut aktuell plats vid Telefonplans tunnelbanestation som lämplig att pröva för projektet. Försvarsmakten har godkänt platsen.

Då staden äger huvuddelen av marken på den nu föreslagna platsen har exploateringskontoret förhandlat om förutsättningar för projektet inom kontorets ansvarsområde. Då det kvarter som överdäckar tunnelbanan inbegriper SLL:s (Stockholms Läns Landsting) tunnelbanestation samt föreslås innehålla flera olika funktioner som berör flera av stadens förvaltningar och bolag med olösta ansvars- och kostnadsfrågor väljer kontoret att göra en tidig markreservation och avser att återkomma med en markanvisning när omständigheterna för dessa frågor har klarlagts.



Det tidiga markreservationsområdet

På platsen för Tellus Towers pågår redan ett planarbete för ca 450 lägenheter. Exploateringsnämnden markanvisade Stena Fastigheter AB (2012-12-12) på tre av totalt fyra kvarter där ett är Stena Fastigheter AB:s egen mark. Förändringen i projektet innebär att Stena Fastigheter AB avstår två markanvisade bostadskvarter till SSM Fastigheter AB.

SSM Fastigheter, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för de två bostadstornen för 8 200 kr per kvm ljus BTA och möjlighet till ca 1/3 att upplåtas med tomträtt. Kommersiella ytor ska förvärfas för 5 000 kr per kvm BTA.

Ovan angivet pris avser marken till de två bostadstornen. Markpriset för övriga delar ska motsvara marknadsvärdet för marken och bestäms i ett senare skede. Samtliga markpriser ska godkännas av exploateringskontorets expertråd för fastighetsfrågor senast 2016-06-30.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Förslaget ger ett stort antal nya bostäder i ett av staden utpekade tyngdpunkter. Projektet bedöms dock ha hög risk med avseende på planprocess och genomförande.



Vy sett från väster.

Bakgrund till tidig markreservation

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse, förskola och kommersiella ytor om cirka 1200 lägenheter i stadsdelen Midsommarkransen.

Projektet, kallat Tellus Towers, innebär två bostadstorn om 77 respektive 58 våningar om ca 1200 lägenheter. Projektet har tidigare prövats i detaljplaneprocess, då som ett torn, på en av SSM Fastigheter AB egen fastighet (Timotejen 17) men fick återkallas på grund av riksintresset för försvarsmakten. Stadsbyggnadskontoret har pekat ut aktuell plats vid Telefonplans tunnelbanestation som lämplig att pröva för projektet.

På platsen pågår ett planarbete för ca 450 lägenheter. Exploateringsnämnden markanvisade Stena Fastigheter AB (2012-12-12) tre av totalt fyra kvarter där ett är Stena Fastigheter AB:s egen mark. Förändringen i projektet innebär att Stena Fastigheter AB avstår två markanvisade bostadskvarter till SSM Fastigheter AB.

För området kring Telefonplan finns ett program för ca 2 000 lägenheter och 70 000 kvm lokaler som remissbehandlades i gatu- och fastighetsnämnden den 23 mars 2004. I detta program ingick inte Tellus Towers. Detaljplaneprogrammet håller successivt på att realiseras och Telefonplansområdet genomgår en stor förändring från att för några år sedan ha varit ett inhägnat industriområde till att bli ett blandat område för bostäder och andra verksamheter.

Midsommarkransens stadsdel innehåller ca 2780 hyresrätter och 3250 bostadsrätter (46/54 %). Projektet föreslår ett tillskott om ca 445 hyresrätter och 800 bostadsrätter (36/64 %). Stadsdelen innehåller knappt 1 % småhus och flerbostadshusen, som utgörs av 99 % bostadsbeståndet, består till 75 % av ett eller två rum med kök, ca 16 % av tre rum och kök och ca 9 % av fyra eller fem rum med kök.

För det aktuella markanvisningsområdet gäller två stadsplaner enligt vilka användningen är reglerad till gatumark samt specialområden för trafikändamål, tunnelbana, bensinstation och infartsparkering. Idag används området för gata, tunnelbanestation med busshållplats och infartsparkering.

Bolaget har under de senaste fem åren fått en markanvisning om totalt 150 lägenheter (Kista äng 2014-06-12) men har byggt flertalet projekt i Midsommarkransen på privat mark.

Exploateringsnämnden markanvisade den 2015-03-19 Belatchew Fastigheter AB om 40 bostadsrättslägenheter vid Bäckvägen och den 2015-04-13 Familjebostäder om ca 40 hyresrättslägenheter vid Tellusborgsvägen i en markanvisningstävling för billiga och yteffektiva bostäder för unga.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden markanvisade det aktuella markområdet 2001-05-17 till Drott Kontor Norr AB för kontor och bostäder. Gatu- och fastighetsnämnden förlängde markanvisningen 2004-03-23 till Bostads AB Drott med förändringen att främst bygga bostäder. Marknämnden förlängde markanvisningen 2005-09-01 att på oförändrade villkor gälla ytterligare två år till Stena Fastigheter AB som tagit över Bostad AB Drotts verksamhet. Markanvisningen löpte emellertid ut utan att planarbete startade.

Exploateringsnämnden beslutade 2007-11-15 att ge en tidig markreservation till Stena Fastigheter med ett förslag om att överdäcka tunnelbanestationen. Parallella arkitektuppdrag och tekniska utredningar av förutsättningarna för en överdäckning ledde fram till att Exploateringsnämnden kunde markanvisade Stena fastigheter AB 2012-12-12 med ett förslag där tunnelbanan skulle överdäckas partiellt med ca 4 500 kvm lokaler, 8 avdelningar förskola samt ca 300 stycken bostäder på stadens mark och ca 150 stycken på privatmark. Detaljplanearbetet har sedan dess pågått fram till oktober 2015 då det stoppades på grund av Tellus Towers.

Tidig markreservation

Förslaget innehåller nybyggnation i två kvarter. Det ena kvarteret består av 1200 lägenheter i två bostadstorn om 77 respektive 58 våningar. Bostadstornen står på en bottenvåning med kommersiella ytor. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med minst 2/3 bostadsrätt och resterande med hyresrätt. En förskola om 8 avdelningar med gård ovanpå de kommersiella ytorna ska uppföras för att täcka nyproduktionens behov. Det andra kvarteret överdäcker nuvarande tunnelbanan för Telefonplan med ytor för kollektivtrafiken, angöring med buss runt kvarteret, cykelgarage, kommersiella ytor i ett plan och ett bostadstorn i 16 våningar med ca 45 hyreslägenheter. Hela kvarteret upplåts med tomträtt.

Den tidiga markreservationen gäller under ett år från nämndens beslut. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Förslag till överenskommelse om tidig markreservation bifogas detta tjänsteutlåtande. En förutsättning är att SLL:s (Stockholms Läns Landsting) verksamhet kan bedrivas på ett rationellt sätt under byggtiden och efter genomförd exploatering. Därför är Bolaget till fullo ansvarig för framtagande av nödvändiga avtal med SLL och för de viten och samtliga kostnader hänförliga till krav från SLL. I övrigt ska Bolaget följa de riktlinjer Stockholm stad har för bil- och cykelparkering.



Projektområdet.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för de två bostadstornen för 8 200 kr per kvm ljus BTA för bostadsrättsdelarna och möjlighet till ca 1/3 att upplåtas med tomträtt. Kommersiella ytor ska förvärfas för 5 000 kr per kvm BTA.

Ovan angivet pris avser marken till de två bostadstornen. Markpriset för övriga delar ska motsvara marknadsvärdet för marken och bestäms i ett senare skede. Samtliga markpriser ska godkännas av exploateringskontorets expertråd för fastighetsfrågor senast 2016-06-30.

Förändringen i projektet innebär att Stena Fastigheter AB avstår två markanvisade bostadskvarter till SSM Fastigheter AB.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget kommer att förvärva marken för de två bostadstornen för 8200 kr per kvm ljus BTA. De två bostadstornen har en yta om ca 92 000 kvm vilket ger en försäljningsinkomst om ca 750 mnkr. Utöver detta tillkommer mindre ytor till försäljning samt tomträttsupplåtelser.

Stadens utgifter är osäkra och mycket beroendet på utformning och ägandefördelningen av kvarteret som ska överäckas vilket gör det mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Under förutsättning att den stora volymen i de två bostadstornen realiserar bedömer kontoret att projektet har en god ekonomi.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret ser positivt på förslaget som ger ett stort antal nya bostäder i ett av staden utpekade tyngdpunkter. Projektet bedöms dock ha hög risk med avseende på planprocess och genomförande.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som ska utredas vidare vid planering av bebyggelsen är påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom markanvisningsområdet finns rekreativa eller biologiskt viktiga grönytor. Åtgärder för att kompensera den ökade mängden människor och slitaget på stadsdelens grönytor kommer att dock att utredas under planprocessen. Byggherren kommer även att arbeta med grönytefaktor.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

De två bostadstornen har små lägenheter varför stadsdelsförvaltningen har ansett att 8 avdelningar förskola är tillräckligt. En upplyft förskolegård föreslås.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Nästa beslutstillfälle infaller vid markanvisning och inriktningsbeslut, preliminärt 2016. När exploateringsavtal ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under 2017.

Risker och osäkerheter

Projektet är i en tidig fas och flera frågor är olösta. Följande risker kan bedömas i nuläget

- Planrisken (risken för att planen inte kan antas) är hög då området ligger i direkt anslutning till riksintresset för kulturmiljövården (Telefonfabriken och LM-staden) och bostadstornens påverkan och effekt på riksintresset för kulturmiljövården och dess konsekvens.
- Förslaget föreslår en ny utformning av tunnelbanestationen vilket inte har förankrats eller godkänts av SLL.
- Ägande och förvaltande av brokonstruktion och byggnaden över tunnelbanan är inte klarlagd.
- Genomförandet av kvarteret över tunnelbanan måste ske så att tunnelbane- och busstrafiken kan fungera ostört.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

Stockholms parkering AB berörs då ett cykelgarage föreslås.

Trafikkontoret berörs då en ny torgyta på en brokonstruktion föreslås samt en ny bro och vägar.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägerstens-Liljeholmens stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr kommer en avstämning ske med stadsledningskontoret inför inriktningsbeslut.

Kontorets sammanfattande bedömning

Förslaget ger ett stort antal nya bostäder i ett av staden utpekade tyngdpunkter. Projektet bedöms dock ha hög risk med avseende på planprocess och genomförande.

Slut

Bilagor – Avtal tidig markreservation