

Handläggare
Katarina Johansson
08-508 264 20**Till**
Exploateringsnämnden
2016-12-15

Markanvisning för gaslager, gastankstation, återvinningscentral, förbehandlingsanläggning, tvätthall och därmed samhörigt ändamål inom fastigheterna Tippen 3 och del av Örby 4:1 i Högdalen till Stockholm Vatten Avfall AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för gaslager, gastankstation, återvinningscentral, förbehandlingsanläggning, tvätthall och därmed samhörigt ändamål, inom gällande detaljplan, inom fastigheterna Tippen 3 och del av Örby 4:1 till Stockholm Vatten Avfall AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 20
Växel 08-508 276 00
katarina.i.johansson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Stockholm Vatten Avfall AB (nedan kallat Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för tomträtt inom gällande detaljplan för gaslager, gastankstation, återvinningscentral, förbehandlingsanläggning, tvätthall och därmed samhörigt ändamål inom fastigheterna Tippen 3 och del av Örby 4:1 i stadsdelen Högdalen. Tippen 3 är i dagens läge upplåtet med arrende till bolaget.

Exploateringsnämnden har 2015-09-24 tagit ett inriktningsbeslut för sorterings-, matavfalls-, biokol- och röttningsanläggning inom del av Tippen 4 och Örby 4:1 i Högdalen till Bolaget. Inriktningsbeslutet omfattar denna markanvisning. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Tomträttsavgälden för Tippen 3 (nuvarande arrende), blir 51 kr/kvm tomtareal, för de delar av den blivande tomträtten, som är starkt kuperad eller belastas av ledningsrätt för kraftledningen och som därför saknar byggrätt och endast kan användas för uppställning. För övriga delar blir tomträttsavgälden 63 kr per kvm tomtareal.

Tomträttsavgälden för Örby 4:1 (som ej omfattas av nuvarande arrende) blir 70,65 kr/kvm tomtareal, för de delar av den blivande tomträtten som är starkt kuperad eller belastas av ledningsrätt för kraftledningen och som därför saknar byggrätt och endast kan användas för uppställning. För de övriga delarna blir tomträttsavgälden 87,3 kr per kvm tomtareal.

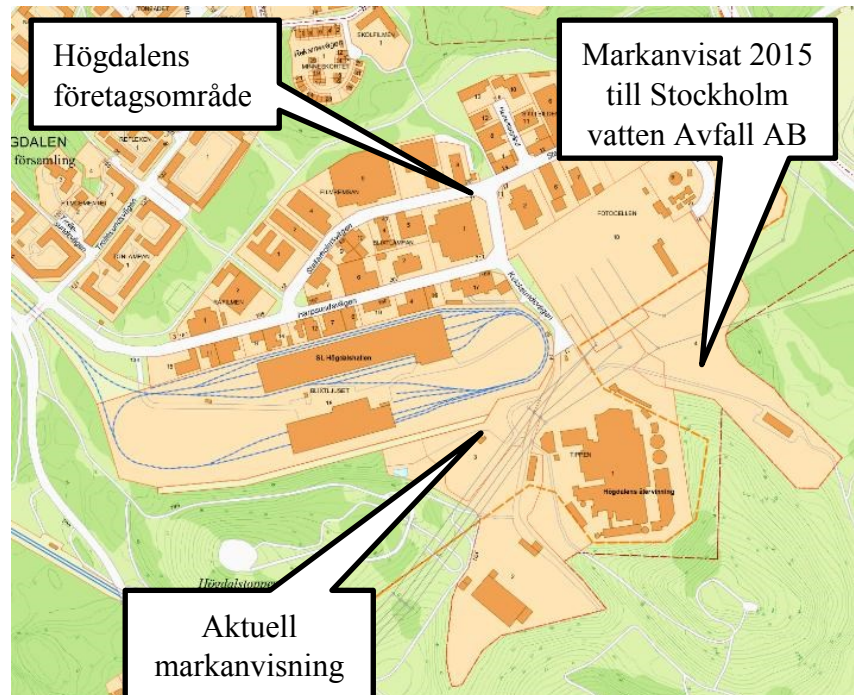
Kontoret ser positivt på projektet som ger Bolaget en större trygghet i och med att de får tomträtt istället för arrende. Den ger därmed Bolaget en större möjlighet att investera och utveckla sin verksamhet inom Högdalens företagsområde.

Bakgrund till markanvisningen

Stockholm Vatten Avfall AB (nedan kallat Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för tomträtt inom gällande detaljplan inom fastigheterna Tippen 3 och del av Örby 4:1 i stadsdelen Högdalen. Tippen 3 är i dagens läge upplåtet med arrende till bolaget.

Den aktuella markanvisningen är inom gällande detaljplan (Dp 2007-03732) enligt vilken fastigheten är avsedd för gaslager, gastankstation, återvinningscentral, förbehandlingsanläggning, tvätthall och därmed samhörigt ändamål.

Markanvisningen ger Bolaget en större trygghet i och med att de får tomträtt istället för arrende. Den ger därmed Bolaget en större möjlighet att investera och utveckla sin verksamhet inom Högdalens företagsområde.



Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har 2015-09-24 tagit beslut om markanvisning för sorterings-, matavfalls-, biokol- och rötningsanläggning inom del av fastigheterna Tippen 4 och Örby 4:1 i Högdalen till Stockholm Vatten Avfall AB.

Markanvisning

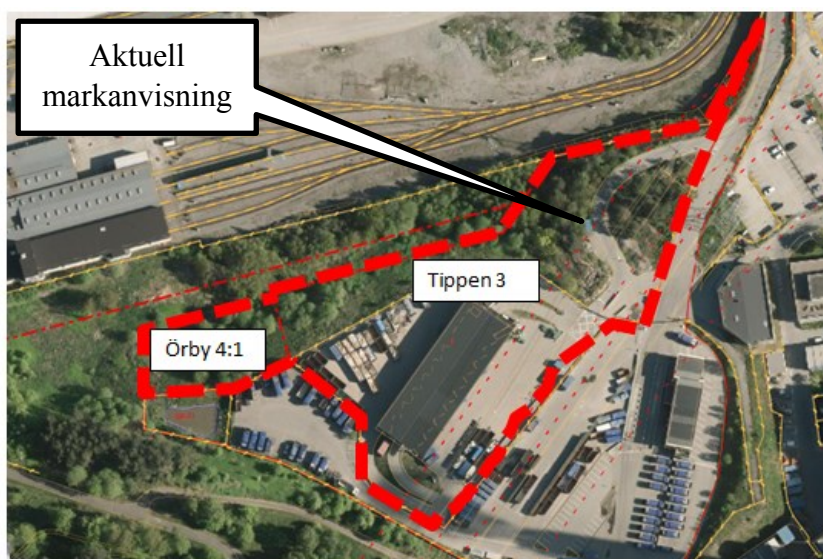
Förslaget innebär att Bolagets nuvarande arrende på Tippen 3 omvandlas till tomträtt. Del av Örby 4:1 överförs genom fastighetsreglering till Tippen 3 och upplåts med tomträtt. Allt ryms inom gällande detaljplan.

Tomträttsavgälden för Tippen 3 (nuvarande arrende), blir 51 kr/kvm tomtareal (1 570 kr x 3,25 % per kvm TA) för de delar av den blivande tomträtten, som är starkt kuperad eller belastas av ledningsrätt för kraftledningen och som därför saknar byggrätt och endast kan användas för uppställning. För övriga delar blir tomträttsavgälden 63 kr per kvm tomtareal (1 940 kr x 3,25 % per kvm TA).

Tomträttsavgälden för Örby 4:1 (som ej omfattas av nuvarande arrende) blir 70,65 kr/kvm tomtareal (1 570 kr x 4,5 % per kvm TA) för de delar av den blivande tomträtten som är starkt kuperad eller belastas av ledningsrätt för kraftledningen och som därför saknar byggrätt och endast kan användas för uppställning. För de

övriga delarna blir tomträttsavgälden 87,3 kr per kvm tomtareal (1 940 kr x 4,5 % per kvm TA).

Tomträttsavgälden är bestämd i prisläge september 2016 (värdetidpunkten) och skall räknas upp med fem procent per år fram till tillträdesdagen. Expertrådet har godkänt ärendet 2016-09-15 (dnr E2016-02087).



Bolaget svarar för markarbeten samt masshantering inom den blivande kvartersmarken. Bolaget utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom det markanvisade området i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringsnämnden har 2015-09-24 tagit ett inriktningsbeslut för del av Tippen 4 och del av Örby 4:1 i Högdalens företagsområde. Inriktningsbeslutet omfattar denna markanvisning.

Utgifterna i inriktningsbeslutet bedömdes till 16,7 mnkr. Inga ytterligare kostnader bedöms tillkomma, med undantag för tid för exploateringskontorets personal och fastighetsbildningskostnader. Intäkterna bedöms däremot att öka i och med att marken upplåts med tomträtt istället för arrende. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Lokaler

Projektet stämmer väl med Söderortsvisonens mål att skapa nya arbetsplatser i Söderort och med stadens budget. Projektet stämmer också väl med översiktsplanens planeringsinriktning ”värna områden och anläggningar för Stockholms tekniska försörjning” och med stadens önskemål att utveckla Högdalens företagsområde till ett miljöteknikkuster.

Miljö

Den aktuella markanvisningen är inom gällande detaljplan Dp2007-03732. Kontoret har därmed inte gjort en tidig miljöbedömning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den aktuella markanvisningen är inom gällande detaljplan Dp2007-03732, ingen grönyta tas i anspråk och ingen kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att utredas.

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

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på tillgänglighetsfrågorna.

Påverkan på barn

Projektet har ingen påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet för Tippen 4.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Denna markanvisning omfattas av inriktningsbeslutet för Tippen 4. Nästa beslutstillfälle blir vid överenskommelsen om exploatering, preliminärt första kvartalet 2018. När överenskommelsen om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske första kvartalet 2018.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte medföra någon större risker eller osäkerheter för exploateringskontoret.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger Bolaget en större trygghet och möjlighet att utveckla sin verksamhet inom Högdalens företagsområde.

Projektet stämmer väl med Söderortsvisonen, stadens budget, översiktsplanens planeringsinriktning ”värna områden och anläggningar för Stockholms tekniska försörjning” och med stadens önskemål att utveckla Högdalens företagsområde till ett miljöteknikkuster.

Slut