

Handläggare
Sara Widell
08-508 264 83**Till**
Exploateringsnämnden
2016-12-15

Markanvisning för industri inom fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 2 samt del av Västberga 1:1 i Västberga till FastPartner AB och Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för industri inom fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 2 samt del av Västberga 1:1 till FastPartner AB och Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
t.f. Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 68
Växel 08-508 276 00
emma.t.nilsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

FastPartner AB och Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB, nedan gemensamt kallade bolagen, har ansökt om markanvisning för ändrad användning inom fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2 samt Timpenningen 2. Bolagen har vidare sökt markanvisning för del av fastigheten Västberga 1:1 som löper invid och mellan dessa fastigheter. Fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2 samt Timpenningen 2 är upplåtna med tomträtt till Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB. Det markanvisningsområde som idag tillhör fastigheten Västberga 1:1 är till stor del utarrenderat till Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB samt Kommanditbolaget Lerkrogen Fastighetsförvaltning. Fastpartner AB är komplementär i Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB samt Kommanditbolaget Lerkrogen Fastighetsförvaltning.

Syftet med markanvisningen är att komplettera nuvarande markanvändning med industri/lager, kontor och handel. Det markanvisningsområde som ingår i fastigheten Västberga 1:1 är i nuläget planlagt som trafikområde och har tidigare använts för spårbunden trafik. Det föreslås nu inkorporeras i befintligt innehavda tomträtter.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

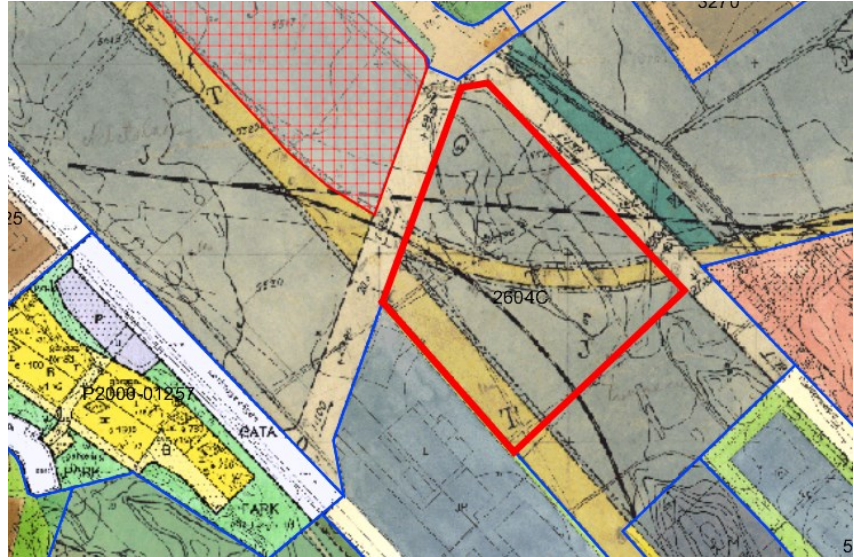
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 0,5 mnkr.

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

Bakgrund till markanvisningen

Bolagen har inkommit med en ansökan om markanvisning för ändrad användning inom fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2 samt Timpenningen 2. Bolagen har vidare sökt markanvisning för del av fastighet Västberga 1:1 som löper invid och mellan dessa fastigheter. Förslaget omfattar ca 33 500 kvm BTA och kommer uppföras etappvis.

För området gäller stadsplan från 1943 enligt vilken markanvisningsområdet är avsett för trafikändamål och reserverat för spårbunden trafik samt för industriändamål.



Figur 1, Planmosaik med markanvisningsområdet markerat i rött, T – trafikändamål, J – industriändamål.

Västberga industriområde anges i översiktsplanen som ett industri- och terminalområde. Även i den regionala utvecklingsplanen för stockholmsregionen, RUF 2010, är Västberga utpekad som ett område för terminaler och anläggningar. Området är också angivet som viktigt distributionscentrum för hela stockholmsregionen på grund av järnvägsanslutningen och de goda omlastningsmöjligheter som det för med sig.

I mars 2008 antog Kommunfullmäktige riktlinjer för företagsområden, där Västberga anges som ett klassiskt industriområde med blandade verksamheter. Riktlinjerna slår fast att den västra delen av området ska utvecklas med blandade verksamheter.

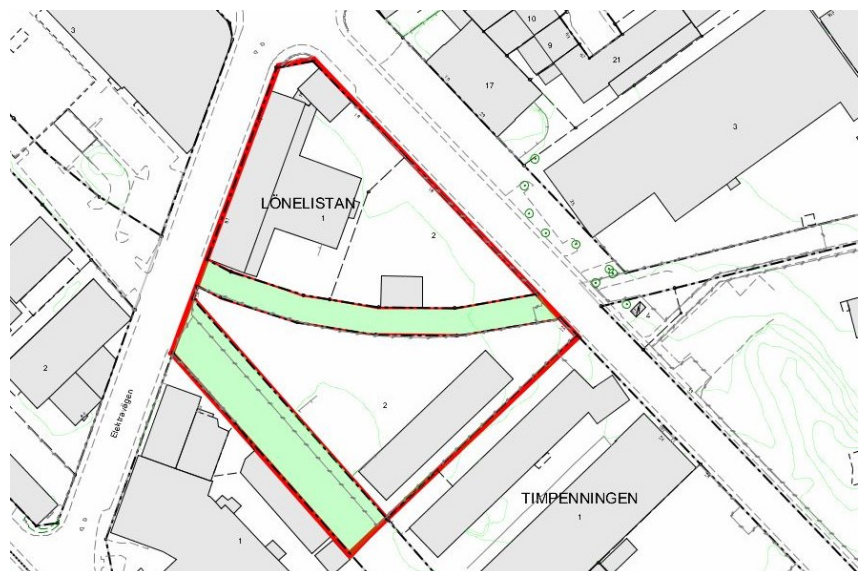
För att belysa spårtransportmöjlighetens värde för verksamheterna inom industriområdet har en utredning tagits fram av Exploateringskontoret hösten 2014.

Utredningen om spårreservat inom Västberga industriområde visar att industristampåret mellan bangården och Liljeholmskajen liksom industrispåret norr om Elektravägen är i bruk och används. De i övrigt oanvända delarna är obrukbara i

varierande omfattning, från övervuxna till demonterade. Rapporten pekar på att något nuvarande eller kommande behov av industrispår bland verksamheter inom ett industriområde av Västbergas karaktär inte föreligger. Analysen baseras på intervjuer med befintliga aktörer samt omvärldsanalys. Kostnad för att göra industrispåren funktionsdugliga kan enligt rapporten uppskattas till samma kostnad som att nyanlägga.

Mot bakgrund av att staden har i uppdrag att behålla och utveckla Västberga som ett industriområde ser Exploateringskontoret skäl i att upphäva delar av konstaterat obrukbara sträckor inom nuvarande spårreservat. Reservatet bedöms vara möjligt att avveckla stegvis. Markanvisning har lämnats i juni 2015 för den del av spåret som utgör slutsträcka. Denna, nästkommande del, anses lämplig att omvandla som en naturlig förlängning. Denna del liksom den redan markanvisade kan utgå utan påverkan på de sträckor som är i bruk.

I juni 2015 lämnades markanvisning för handelsändamål av befintligt spårreservat invid fastigheten Arbetsstolen 3 till Atrium Ljungberg AB.



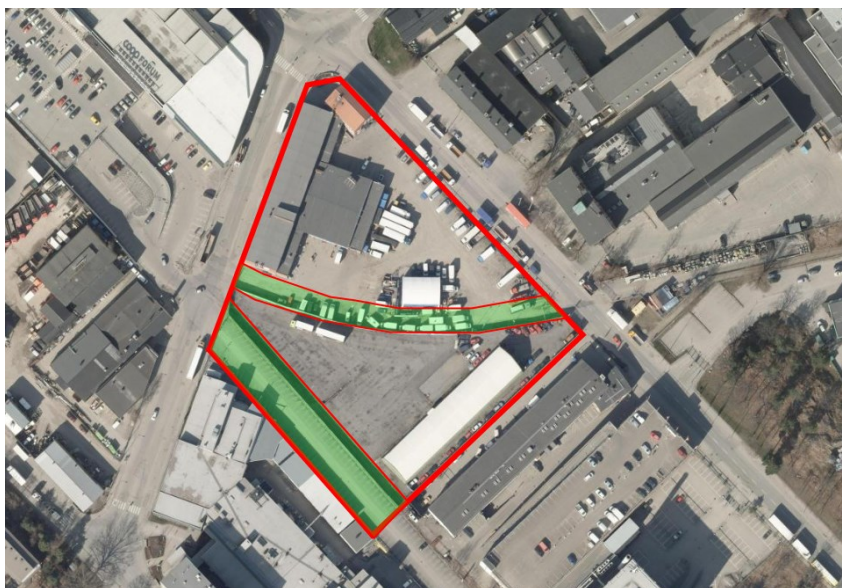
Figur 2, Karta som visar markanvisningsområdet (markerat i rött) och omgivningen, den del av markanvisningsområdet som idag utgör spårreservat markeras i grönt.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

En större del av markanvisningsområdet är upplåten med tomträtt och nyttjas för diverse industriändamål. De delar av markanvisningsområdet som utgör spårreservat är till stora delar utarrenderat. Förslaget innebär att hela området upplåts med tomträtt till bolagen.



Figur 3, Ortofoto som visar markanvisningsområdet (markerat i rött) och omgivningen, den del av markanvisningsområdet som idag utgör spårreservat markeras i grönt.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, bilaga 1. Tomträttsupplåtelse föreslås enligt § 5.3 i markanvisningsavtal.

Det kan noteras att i markanvisningsavtalet är kontorslokalerna åsatta ett markvärde om 2 900 kr/kvm BTA vilket utgör ett nedsatt värde utifrån vad som anses normalt främst pga. att tomträttshavaren inte ska sakna incitament att bygga utöver ett exploateringsstal om 1,5 inom första avgäldsperioden. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2016-12-08 (dnr E2015-02357).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Idag finns inom fastigheten Lönelistan 1 en industribyggnad i två våningar. Enligt FastPartners bebyggelseförslag kommer delar av befintlig byggnad inom Lönelistan 1 bevaras och byggas på med två våningar innehållande kontorsytor. Staden ska medge den utökade byggrätten i tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal till fastigheten Lönelistan 1. Tilläggsavtalet ska träffas när den nya detaljplanen vunnit laga kraft. Kontoret föreslår att någon tomträttsavgäld inte ska utgå för den nettotillkommande byggrätten inom nämnda fastighet under tjugo år från det att sidoavtalet träffas. Skälet är de höga kostnader som uppstår för att den nettotillkommande byggrätten ska kunna utnyttjas.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

Markanvisningen syftar till att utöka andelen lokaler och främja verksamheter i söderort, samt att tillgodose söderort med ytterligare arbetstillfällen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som eventuellt bör utredas vidare vid

planering av bebyggelsen är skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter samt avstånd till järnväg för transport av farligt gods.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk.

Energihushållning

Bolagen 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.

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 Bolagen sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Tidplanen är osäker och risk finns att överklaganden och dylikt kan försena processen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret bedömer att markanvisningen bidrar till att möjliggöra fortsatt utveckling av Västberga industriområde genom borttagande av befintliga spårreservat. Vidare bidrar markanvisningen till att öka och säkerställa arbetstillfällena i söderort.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal