

Handläggare
Dana Trabulsi
08-508 265 19

Till
Exploateringsnämnden
2023-10-19

Markanvisning för parkerings- och lagerhotellsändamål inom fastigheten Hjulmakaren 2 i Mälarhöjden till Green S Hjulmakaren 2 AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för parkerings- och lagerhotellsändamål inom fastigheten Hjulmakaren 2 till Green S Hjulmakaren 2 AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Kontoret föreslår en markanvisning till Green S Hjulmakaren 2 AB för uppförandet av ny byggnad med parkering och lagerhotell inom fastigheten Hjulmakaren 2, i Mälarhöjden. Green Storage innehar sedan 2016 Hjulmakaren 2 med tomträtt.

Tomträttshavaren anser att den befintliga byggnaden med cirka 230 parkeringsplatser är tekniskt förbrukad och önskar utveckla tomträtten. Förslaget omfattar totalt cirka 8 500 kvm BTA.

Marken avses fortsatt upplåtas med tomträtt.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 mnkr. Med en tillkommande löpande avgäldsintäkt för lagerhotell om 120 kr/kvm BTA bedömer kontoret att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Preliminär tidplan för antagande av detaljplan är kvartal 1 2025. Utbyggnadstid uppskattas till två år.

Exploateringskontoret anser att exploateringen bidrar positivt till utvecklingen i området. Bullerbarriären mot intilliggande bostadsområde bibehålls och gestaltning och gröna kompletteringar som bidrar till att ett mer attraktivt gaturum kan uppföras.

Bakgrund till markanvisningen

Green S Hjulmakaren 2 AB, nedan kallad Green Storage, bedriver till större del verksamhet för lagerhotell och har inkommit med en ansökan om markanvisning för ändrad användning samt utökad byggrätt för lagerhotell och parkering inom fastigheten Hjulmakaren 2, i Mälärhöjden. Fastigheten är upplåten med tomträtt och Green Storage är sedan 2016 tomträttshavare till fastigheten.

Ingen annan aktör har inkommit med en markanvisningsansökan på eller intill Hjulmakaren 2, nedan kallad fastigheten.

Kontroll har gjorts av Green Storage:s kreditvärdighet och byggaktörens finansiella situation och genomförandekraft har bedömts som god.

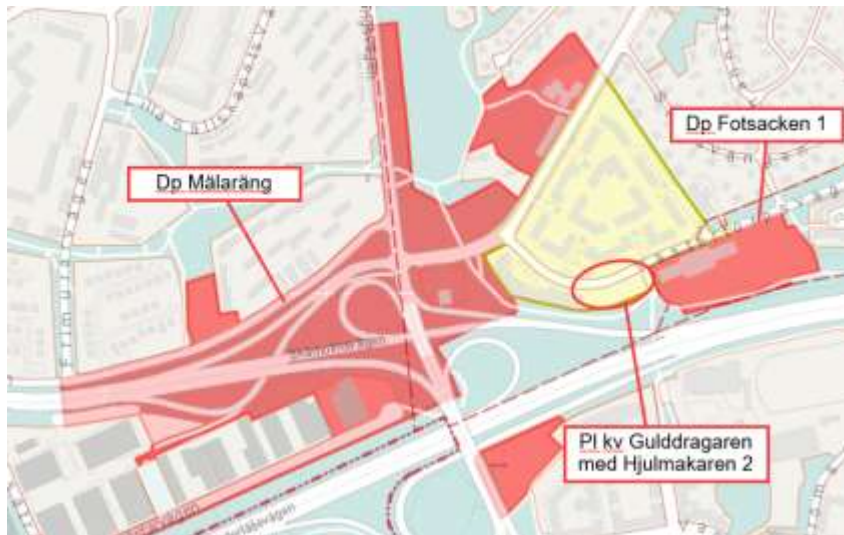
För området gäller detaljplan pl-8152 Kv Gulddragaren enligt vilken fastigheten är avsedd för parkeringsändamål. Planen vann laga kraft 1984. Ett parkeringsdäck i fyra plan med ca 230 p-platser uppfördes i slutet på 80-talet. Norr om fastigheten finns bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus.

Parkeringshuset på fastigheten används fortfarande men byggnaden anses av tomträttshavaren vara teknisk förbrukad och att rivning därför är nödvändig.

Green Storage önskar utveckla platsen med ett nytt parkeringshus med ca 85 parkeringsplatser i två plan samt lagerhotell i fyra plan. I förslaget utreds även möjligheten till kommersiella lokaler i bottenvåning för att bidra till service i närområdet längs Västertorpsvägen.

I närheten av fastigheten finns detaljplanen Mäläräng (Dp 2016-15389) som möjliggör för bostäder, handel, kontor mm, se Figur 1. Detaljplanen vann laga kraft 2020 och området byggstartades 2022.

Intill fastigheten ligger fastigheten Fotsacken 1 med detaljplan Kv Fotsacken (P2016-16140) som vann laga kraft 2019, se Figur 1. Byggnation av Stockholmshus enligt detaljplanen pågår. Nybyggnation av hotell förväntas starta kvartal 1 2024.



Figur 1 - Planområdet i Mälärhöjden och angränsande detaljplaner som vunnit laga kraft i närtid

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Start-pm för detaljpaneläggning planeras att tas upp i stadsbyggnadsnämnden kvartal 4 2023.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av parkeringshus och lagerhotell samt kommersiella lokaler i bottenvåning mot Västertorpsvägen. Se Figur 2 för ortofoto över området och fastigheten. Förslaget innebär att befintlig byggnad rivs.

En ny byggnad med cirka 85 parkeringsplatser föreslås i två plan och lagerhotell i fyra plan.



Figur 2 - Ortofoto över området. Markanvisningsområdet med befintlig fastighet inom röd ring.

Blivande exploatering på fastigheten bedöms fortsatt kunna bidra till en dämpande barriär mot buller från motorvägen för befintlig bakomliggande bostadsbebyggelse. Rivning och nybyggnation antas kunna påbörjas år 2025.

Exploateringsinnehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Markanvisningsavtalet anger att marken inom fastigheten kommer att prövas för detaljplaneändring för en utökad byggrätt för parkering- och lagerhotellsändamål. Vid en ny laga kraftvunnen detaljplan tecknas ett tilläggsavtal till befintligt

tomträttsavtal med en ny avgäld för lagerhotell bestämd till 120 kr/kvm BTA med värdetidpunkten 2021-11-01.

Ändamålet för Fastigheten enligt detta utlåtande kommer fortsatt vara parkeringsgarage men kommer att minska i omfattning och kompletteras med lagerändamål.

Green Storage kommer att bekosta de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas inklusive tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal.

Green Storage ska stå för eventuell ledningsomläggning om det krävs till följd av deras ombyggnation.

Green Storage ska utföra och bekosta hantering av eventuella markföroreningar inom kvartersmark.

Expertrådet har godkänt ärendet 2021-11-11 (dnr E2021-03579).

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 miljoner kr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses fortsatt upplåtas med tomträtt. Den nya avgälden för lagerhotell är bestämd till 120 kr/kvm BTA.

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

Green Storage ska stå för plantkostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Arbetsplatser och lokaler

Området är utpekad i översiktsplanen som ett område där omfattande kompletteringar med bland annat service, verksamheter och gator föreslås. Projektet möjliggör för en utökad verksamhet som bidrar med service och arbetstillfällen i staden.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är dagvatten, buller, luft- och markföroreningar och biotopskydd. Utredningar på fastigheten bekostas av Green Storage.

Vid eventuella markföroreningar inom fastigheten bekostas hantering av dessa av Green Storage.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande negativ påverkan på miljön utan att en ny bebyggelse snarare kan bidra till något positivt till området jämfört med den tidigare användningen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Utbyggnaden är i stort sett begränsad till redan hårdgjord yta. Grönkompensation är därför inte aktuellt. Däremot kan kompletteringar till befintlig allmän plats bli aktuellt. Stråket på fastighetens östra sida är identifierad som ett stråk som med fördel kan utvecklas. Detta utreds i planprocessen.

Hållbarhetskrav

Green Storage åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

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

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn. Barnperspektivet kommer dock beaktas i planprocessen.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Nya lokaler i bottenvåning kan ge mer liv och rörelse till området vilket kan öka tryggheten för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Trygghetsskapande åtgärder analyseras vidare i planprocessen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad 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 översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 16 månader. Mot bakgrund av detta planerar Green Storage sin byggstart till år 2025 och färdigställande bedöms till år 2027.

Nästa beslutstillfälle infaller vid överenskommelse om exploatering, preliminärt kvartal 2 2025. Beslutet kommer tas på delegation. Detta blir det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte ha några direkta risker.

Kommunikation

Kontoret har informerat och diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som bidrar med en ljudbarriär för befintlig bostadsbebyggelse och med ny kommersiell verksamhet inklusive nya arbetstillfällen och service för området.

Slut