

**Handläggare**  
Emma Nilsson  
08-508 264 68**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-06-11

## **Markanvisning för handel inom fastigheten Västberga 1:1 i Västberga till Atrium Ljungberg AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för handel inom fastigheten Västberga 1:1 till Atrium Ljungberg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

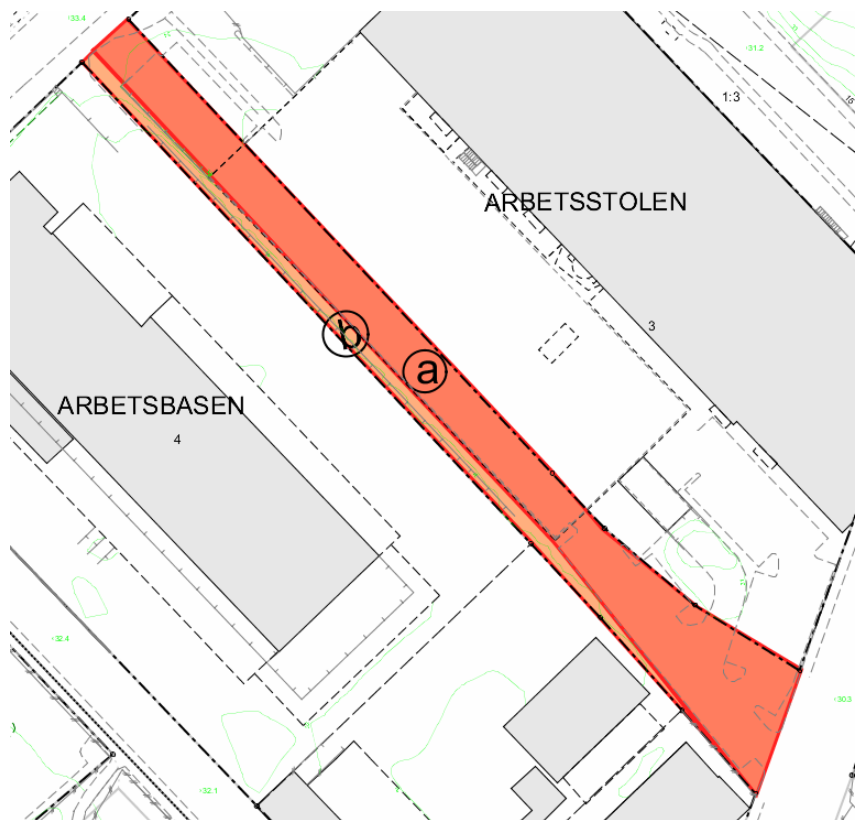
Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Sara Lundén  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Bolaget har ansökt om markanvisning för angränsande del till deras fastighet Arbetsstolen 3 i Västberga. Området är i nuläget planlagt som trafikområde och har tidigare varit reserverat för spår men föreslås inkorporeras i Arbetsstolen 3 för att säkerställa fastighetens parkeringsbehov. En större del av området arrenderas av fastighetsägaren till Arbetsstolen 3 och nyttjas för parkering.

Atrium Ljungberg AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken inom delområde a för 2431 kr per kvm tomtarea samt mark inom delområde b för 1897 kr per kvm tomtarea. Delområde a, som bolaget i dagsläget arrenderar, omfattar 2800 kvm, delområde b omfattar resterande del av spårreservatet, ca 900 kvm. Delområde a och b utgör tillsammans markanvisningsområdet.



**Figur 1,** Markanvisningsområdet med delområde a och b.

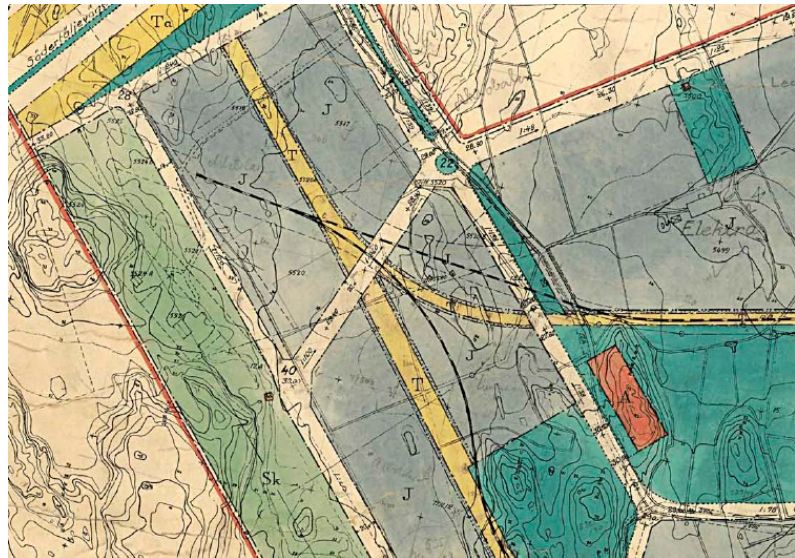
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 0,25 mnkr.

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

## Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har ansökt om och start-PM har upprättats för genomförandet av en planändring från industri- till handelsändamål på Arbetsstolen 3. Bolaget har därtill ansökt om markanvisning för del av Västberga 1:1. Markområdet arrenderas i nuläget av bolaget och nyttjas för parkering i uppfört parkeringsgarage.

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



**Figur 2,** Utsnitt ur stadsplan där T (gult) anger trafikområde

Västberga industriområde anges i översiktsplanen som ett industri- och terminalområde. Även i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 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 under hösten 2014.

Utredningen om spårreservat inom Västberga industriområde visar att industristamspåret 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 kostnad att nyanlägga.

Mot bakgrund av att staden har i uppdrag att behålla och utveckla Västberga som industriområde ser Exploateringskontoret skäl i att upphäva delar av konstaterat obrukbara sträckor inom nuvarande spårreservat. Reservatet bedöms vara möjligt att avveckla stegvis där de reservatsytor som berörs av denna markanvisning är lämpliga att omvandla i ett första steg. Denna utgör slutsträcka på ett industrispårområde och kan utgå utan påverkan på de sträckor som är i bruk.

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2015-02-16 avseende intilliggande fastighet Arbetsstolen 3.

### Markanvisning

En större del av markanvisningsområdet arrenderas av bolaget och nyttjas för parkering i parkeringsgarage. Förslaget innebär att bolaget förvärvar marken och planen bekräftar därmed pågående markanvändning.



**Figur 3,** *Ortofoto som visar markanvisningsområdet (markerat i rött) och omgivningen.*

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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-06-03 (dnr E2015-00737).

## **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.

Bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken inom delområde a för 2431 kr per kvm tomtarea samt mark inom delområde b för 1897 kr per kvm tomtarea. Delområde a, som bolaget i dagsläget arrenderar, omfattar 2800 kvm, delområde b omfattar resterande del av spårreservatet, ca 900 kvm.

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

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till projektet. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Lokaler**

Markanvisningen syftar till att bekräfta befintlig markanvändning och säkerställa verksamhetens fortlevnad samt tillgodose söderort med offentlig service och arbetstillfällen.

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön då befintlig markanvändning inte förändras.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk.

## 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.

## Påverkan på barn

Projektet har ingen påverkan på barn.

## Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt avsätts inga medel för konstnärlig utsmyckning.

## 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 förvärvs Bolaget markområdet år 2017.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

## Risker och osäkerheter

Exploateringskontoret bedömer inte att några betydande risker föreligger.

## Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

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 bekräfta befintlig markanvändning och säkerställa arbetstillfällen i söderort.

## Slut