

HandläggareMaria Jansson
08-508 265 16**Till**Exploateringsnämnden
2015-09-24

Markanvisning för skola och kommersiell verksamhet inom fastigheten Storsätra 1 i Sätra till Corem Storsätra AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor, industri, lager och skolverksamhet inom fastigheten Storsätra 1 till Corem Storsätra AB 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
AvdelningschefSara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Fastigheten Storsätra 1 ligger i västra delen av Sätra industriområde. Tomträttshavaren vill möjliggöra för en av sina hyresgäster, Engelska skolan, att erhålla permanent bygglov för skolverksamhet. Tomträttshavaren vill även utveckla byggnaden med viss på- och utbyggnad för att anpassa lokalerna till sina hyresgäster.

Marken är upplåten med tomträtt och tomträttsavgälden kommer troligen sjunka marginellt när avgälden reglerats i och med den nya detaljplanen. Det ligger på tomträttshavaren att anpassa miljön kring skolan så att det skapas bra utemiljöer för barnen och säkra vägar till och från skolan.

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 0,3 mnkr och avser projektledarens tid.

Dagens avgäld är grundad på markyta och avgäld för skoländamål baseras på ljus bruttoarea. Vid tidiga och preliminära beräkningar innebär det en viss sänkning av avgäld för tomträtten. Avgäldssänkningen kan eventuellt kompenseras av tillbyggnader.

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

Exploateringskontoret tycker att det är positivt att engelseka skolan valt att etablera sig i Skärholmen. Platsen är idag inte lämplig för skoländamål men med trafikåtgärder samt innovativa lösningar på skolgård kan projektet bli lämpligt.

Bakgrund till markanvisningen

Corem Storsätra AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för att möjliggöra ny användning av befintlig byggnad på fastigheten Storsätra 1.

Corem Storsätra AB (Corem) är ett dotterbolag till Corem Property Group. Corem är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i Sverige och Danmark.

Bolaget har under de senaste fem åren inte fått någon markanvisning från staden.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för kontor-, industri- och lagerändamål.

År 1965 påbörjades utbyggnaden av Sättra och det planerades för arbetsplatser mellan den två nya trafiklederna Skärholmsvägen och Södertäljevägen. Stadsplanen för Sättra arbetsområde m.m (Pl. 6295) vann laga kraft 1967. Området går idag under namnet Sättra industriområde och utgörs av mycket handelverksamhet, bland annat bilförsäljning.

Projektet Förbifart Stockholm pågår i Skärholmen. Precis söder om fastigheten Storsättra 1 ska det byggas en avfartsramp till tunneln som leder ner under Mälaren. Det finns flera etableringsområden i närheten av Storsättra 1 och Storsättragränd, t-gatan som är angöringsgata till bland annat Storsättra 1, kommer användas för byggtrafik under byggnationerna av Förbifart Stockholm. Trafikintensiteten på Skärholmsvägen kommer öka under projektets genomförande.

Ett bostadsprojekt på Sättra torg planerar byggstart under 2015.



Figur 1. Fastigheten Storsättra 1 är markerad med en röd cirkel. Fastigheten är belägen mellan Skärholmsvägen i norr och Södertäljevägen i söder. Bostadsprojektet på Sättra torg är markerad med en mindre grön cirkel. De turkosa linjerna illustrerar Förbifart Stockholm som Trafikverket ska bygga. Precis söder om fastigheten ska en avfartsramp anläggas.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innebär att befintlig verksamhet i byggnaden bekräftas i detaljplanen. Idag inryms byggnaden av bygghandel,

logistikföretag, kontor samt engelska skolan. Engelska skolan har ett tillfälligt bygglov. Tomträttshavaren har uttryckt att de både vill bygga på befintlig byggnad och bygga ut den för att anpassa lokalerna till hyresgästernas behov.



Figur 2. Ortofoto över fastigheten Storsätra 1, markerad med röda gränser. Skärholmsvägen går precis norr om fastigheten och söder om går Södertäljevägen. Det vita i bilden är Huddinge kommun.

Exploateringen 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. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avgälden ska justeras när den nya detaljplanen vunnit laga kraft.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Byggherren är medveten om att staden ser stora utmaningar med att planlägga skola på en fastighet som idag främst används för industriändamål. I planprocessen kommer mycket arbete fokuseras kring hur en tillräckligt stor skolgård kan skapas. Stort fokus kommer också ligga på hur en trafiksäker miljö för skolbarn åstadkoms med hänsyn till trafiken till och från fastigheten samt byggtrafiken som Trafikverket bidrar med. Trafikkontoret får in många klagomål på trafikmiljön redan idag och har vidtagit akuta åtgärder för att minska den direkta faran.

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.

Marken är upplåten med tomträtt till bolaget.

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 byggnationen av husen. Bolaget ska vidare bekosta de trafikåtgärder på och i anslutning till fastigheten som krävs i och med den ändrade användningen samt iordningsställande av skolgård.

Kontoret bedömer att exploateringen ger en marginell sänkning av tomträttsavgälden och därmed kan projektet bli ett förlustprojekt för staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler och skola

Den aktuella markanvisningen följer Söderortsvisionens målsättning om att skapa attraktiva stadsdelar. Planläggning för skoländamål är ett steg i rätt riktning för en framtida omvandling av Skärholmsvägen och bidrar med att främja en levande stadsmiljö i hela staden .

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är främst att säkerställa att utemiljön för skoleleverna blir så bra som möjligt. Skolgården ligger på skolans norra sida vilket innebär att byggnaden skyddar skolgården från buller från Södertäljevägen. Dock finns Skärholmsvägen på skolgårdssidan. Tillräckligt stor yta måste också avsatts för skolgårdbehov. Ytterligare en fråga för vidare utredning är trafiksituationen på och i anslutning till fastigheten.

Kontorets bedömning är att den ändrade användningen av bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet ianspråktar inte någon grönmark.

Energiushållning

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

Planens främsta syfte är att möjliggöra skola på fastigheten Storsätra 1.

En viktig fråga att belysa i det kommande planarbetet är att identifiera elevernas målpunkter såsom tunnelbanan, busshållplatser, idrottsplatser mm. Eleverna måste kunna röra sig på ett säkert sätt till och från sin skola. En annan viktig fråga är hur skolgården ska utformas för att möta elevernas behov.

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 2017.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Projektet är geografiskt beläget mellan Södertäljevägen och Skärholmsvägen. Det är en bullerutsatt miljö som kräver utredningar och eventuellt åtgärder. Vidare är trafikfrågan en stor riskfaktor.

Trafikverkets byggande av Förbifart Stockholm kan komma att påverka arbetet på Storsätra 1 och påverka tidplanen. Risken bedöms dock inte som stor då arbetena bör kunna pågå parallellt.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Stadsdelsförvaltningen ser mycket positivt på att engelska skolan etablerat sig i Sätra. Trafikkontoret ser stora utmaningar i hur en trafiksäker miljö ska kunna skapas på platsen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skärholmens stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att befintliga tomträttshavare vill utveckla sina tomträtter.

Kontoret ser utmaningar i att skapa en skolmiljö som uppfyller stadens mål och krav men bedömer att det är möjligt.

Slut