

Handläggare
Katarina Johansson
08-508 264 20**Till**
Exploateringsnämnden
2015-12-10

Markanvisning för verksamheter, lätt industri inom fastigheten Örby 4:1 i Högdalen till Fastighets AB Brostaden. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för verksamheter, lätt industri inom fastigheten Örby 4:1 i Högdalen till Fastighets AB Brostaden och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLarisa Freivalds
Enhetschef**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

Fastighets AB Brostaden (nedan kallat Bolaget) har 2012 inkommit med en ansökan om markanvisning för verksamhetsändamål och lätt industri i del av Örby 4:1 (området mellan Magelungsvägen och Högdalens företagsområde).

Bolaget har inte tidigare fått någon markanvisning inom Stockholms stad. Bolaget är ett av sex helägda dotterbolag inom Castellumkoncernen. Hållbarhet är en del i Bolagets värdegrund. Alla Bolagets nybyggda fastigheter ska klassas enligt Miljöbyggnad eller Green Building. Verksamheten är inriktad på kommersiella fastigheter.

Aktuell markanvisning ligger på icke planlagd mark. I programmet "Program för sambandet Högdalen – Farsta" är området föreslaget som en utvidgning av Högdalens företagsområde.

Det markanvisade området omfattar ca 15 000 kvm. Förslaget innehåller nybyggnation av verksamhetslokaler, lätt industri.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 2 180 kr per kvadratmeter tomtareal. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-11-04.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 5 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 15,2 mnkr. Försäljningsinkomster beräknas till 34,7 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 25,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 117 %.

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

Kontoret ser positivt på projektet som bidrar till att utveckla Högdalens företagsområde både storleksmässigt och med miljöprofil inriktning. Projektet ger ett välbehövligt bidrag till nya arbetsplatser i Söderort.

Bakgrund till markanvisningen

Fastighets AB Brostaden har 2012 inkommit med en ansökan om markanvisning för verksamhetsändamål och lätt industri, ca 15 000 kvm i del av Örby 4:1 (området mellan Magelungsvägen och Högdalens företagsområde). Familjebostäder, Active Fastighet Norden AB, Stockholm Rörexpress AB och Stockholm Vatten AB har också ansökt om markanvisning på det aktuella området.

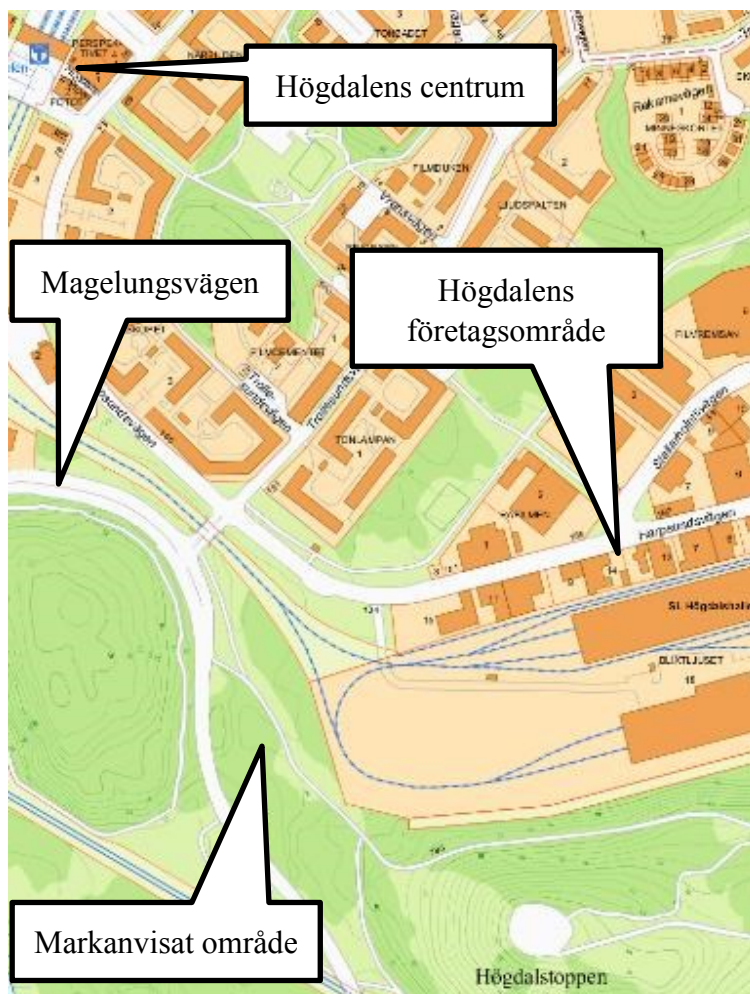
Bolaget har inte tidigare fått någon markanvisning inom Stockholms stad. Bolaget är ett av sex helägda dotterbolag inom Castellumkoncernen, som är en av Sveriges största privata fastighetsägare. Verksamheten är inriktad på kommersiella fastigheter och drivs genom sex helägda dotterbolag med totalt 300 medarbetare. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i Storstockholm. De utvecklar nya fastigheter för egen långsiktig förvaltning. Fastighetsbeståndet uppgår till ca 685 000 kvm.

Hållbarheten är en del i Bolagets värdegrund. Bolaget är Europas första Green Building Corporate Partner. I beståndet finns idag ca 40 fastigheter som klassas enligt Green Building. Alla nybyggda fastigheter ska klassas enligt Miljöbyggnad eller Green Building.

Bolagets största pågående utvecklingsområde är Smista (invid Kungens Kurva, utmed E4). Området har under 2000-talet utvecklats till Stockholms främsta kluster för bilförsäljning. Sedan 2004 har bolaget utvecklat ca 50 000 kvm verksamhetslokaler i området. Utmaningar i Smista har varit svåra grundförhållanden men även att jobba med områdets profil både ut mot E4 och mot Smista Allé, vilket ställt stora krav på byggnadernas utformning, angöring, entréer, in/utlastning etc.

Bolaget ansökte om markanvisning 2012, i samband med detta påbörjades förhandlingar. De andra intressenternas ansökningar inkom senare. Bolagets erfarenheter från utmaningarna i Smista med krav på byggnadernas utformning, angöring, entréer, in- och utlastning bedöms som värdefulla i detta område, med läget mot Magelungsvägen, det blivande naturreservatet i Rågsveds friområde och infarten till Högdalens centrum.

Den aktuella markanvisningen ligger på icke planlagd mark. I programmet "Program för sambandet Högdalen – Farsta" är området föreslaget som en utvidgning av Högdalens företagsområde.



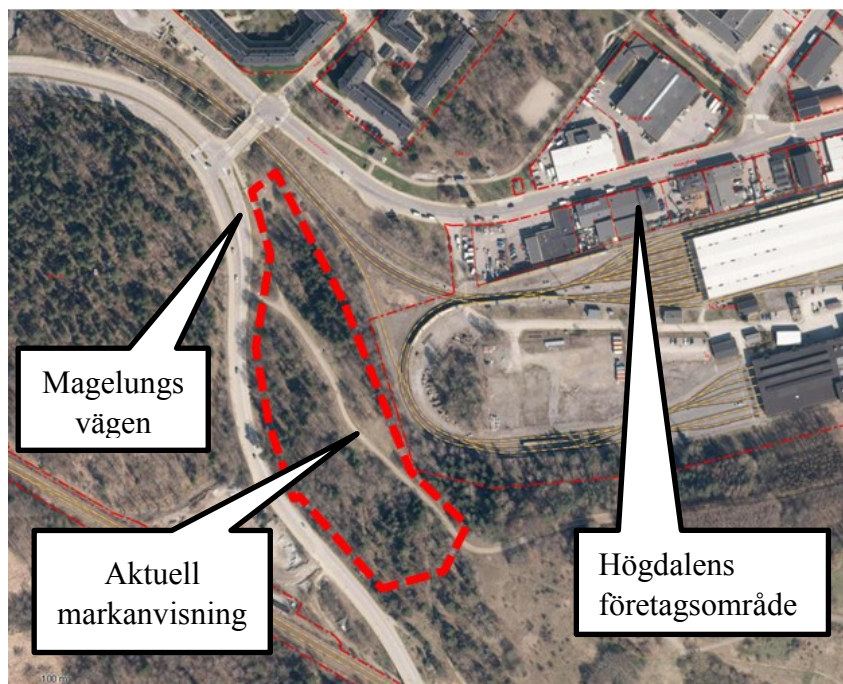
Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Det markanvisade området omfattar ca 15 000 kvm. Förslaget innehåller nybyggnation av verksamhetslokaler, lätt industri. Staden kommer att överlåta marken med äganderätt till priset av 2 180 kr per kvm tomtareal (TA). Expertrådet har godkänt ärendet 2015-11-04 (dnr E2012-382-1537).



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.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 2 180 kr per kvadratmeter tomtareal, värdetidpunkt juni 2015.

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.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 5 mnkr. Bilaga 1.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,0 %. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 34,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 25,4 mnkr.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 15,2 mnkr, varav 0,2 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsflytt och flytt av befintlig gång- och cykelväg, så att allmänheten fortsättningsvis kommer upp på Högdalstopparna. Grönkompensation kommer förslagsvis att bli på Högdalstopparna, som staden vill utveckla för rekreation och friluftsliv.

Bolaget står för plankostnader, VA-anslutning och fastighetsbildningskostnader.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 117 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 15,2 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-0,1	-0,2	-0,7	-11,2	-2,6	-15,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,2	-0,1	-0,2	-0,7	-11,2	-2,6	-15,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	34,7	0,0	34,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2015. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,3 mnkr.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,3 det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 25,4 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det är svårt att i detta tidiga skede helt förutse stadens utgifter i projektet. Det finns en risk att kostnaderna för ledningsflytt kan bli högre än beräknat. I detta tidiga skede finns inga andra kända osäkerhetsfaktorer.

Slutsats-ekonomi

Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen, Söderortsvisionen och mål i stadens budget. Projektet bedöms skapa goda förutsättningar för fler arbetsplatser i Söderort både under utbyggnaden och färdigställandet. Det stämmer väl överens med stadens önskemål att utvidga Högdalens företagsområde enligt programmet Sambandet Högdalen – Farsta. Det stämmer också med stadens önskemål att utveckla Högdalens företagsområde till ett miljöteknikkuster.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Området är föreslaget som en utvidgning av Högdalens företagsområde i programmet Sambandet Högdalen – Farsta. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är rekreation, naturmiljö och ekologi. Området ligger i den regionala grönkilen Hanveden och intill det kommande naturreservatet för Rågsveds friområde. Det är viktigt att den befintliga gång- och cykelvägen flyttas så att det fortsättningsvis är möjligt att komma upp på Högdalstopparna. Stadens ambition är att Högdalstopparna ska utvecklas för rekreation och friluftsliv.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på landskapsvärden, hydrologi, markföroreningar, fornlämningsområden, kulturmiljöer, buller, kommunikationer och verksamheter som kräver skyddsavstånd.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. I detta tidiga skede föreslås åtgärder på Högdalstopparna för att kunna utveckla dem för rekreation- och friluftsliv.

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

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.

Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativpåverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad 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 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 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Nästa beslutstillfälle infaller vid försäljning och överlåtelse om exploatering, preliminärt fjärde kvartalet 2017. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske fjärde kvartalet 2017.

Risker och osäkerheter

Det finns en risk att kostnaderna för ledningsflytt kan bli högre än beräknat. Inga andra kända risker eller osäkerheter i projektet i detta tidiga skede.

Information till andra förvaltningar

Det aktuella området är föreslaget som utvidgning av Högdalens företagsområde i programmet ”Sambandet Högdalen – Farsta”. I programarbetet medverkade stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning.

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret om utbyggnadsförslaget.

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 ett välbehövligt bidrag till nya arbetsplatser i Söderort. Bolagets värdegrund och Green

Building koncept stämmer väl överens med stadens önskemål om att utveckla Högdalens företagsområde till ett miljöteknikkuster.

Bolagets erfarenheter från utmaningarna i Smista med krav på byggnadernas utformning, angöring, entréer, in- och utlastning bedöms som värdefulla i detta område, med läget mot Magelungsvägen, det blivande naturreservatet och infarten till Högdalens centrum.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal