



Britta Eliasson
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 61
britta.eliasson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-03-19

Försäljning av mark, tomträttsupplåtelse och arrende- upplåtelse vid Högdalens industriområde, fastigheterna Örby 4:1 och Gubbängen 1:1 i Högdalen.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal med SITA Sverige AB för återvinningsverksamhet inom fastigheterna Örby 4:1 och Gubbängen 1:1 enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för terminalområde för tunnelbanetraffiken inom fastigheten Örby 4:1 med Storstockholms lokaltrafik (SL) enligt förslag i utlåtandet.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering och arrendeavtal för biogastankstation och LNG-anläggning för stadsgas med AGA Gas AB enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Detta tjänsteutlåtande gäller upplåtelser och markförsäljningar för utvidgning av Högdalens industriområde söderut kopplat till den pågående detaljplane-läggningen av området.



SITA Sverige AB föreslås få en tomträtt som motsvarar det område som de sedan år 2000 har arrenderat för återvinningsverksamhet.

AGA Gas AB föreslås få arrendera mark på femton år för att etablera en ny tankstation med biogas för yrkestrafik. Här skall också LNG-anläggningen för Stockholms stadsgas inrymmas.

SL föreslås få köpa ca 10 000 kvm av stadens mark och lägga till sin fastighet Blixtljuset 18. De behöver plats för ytterligare ett spår med servicestation på Högdalendepån som en följd av fler tunnelbanetåg på gröna och röda linjen.

Trafikkontoret/Avfall föreslås få två tioåriga arrenden, ett för Vantörs återvinningsstation och ett där en förbehandlingsanläggning för matavfall kan anläggas. Sita Sverige föreslås få ett arrende för uppställning av containrar. Dessa arrenden kan tecknas av kontoret på delegation.

Fortum Värme driver kraftvärmeverket på sin fastighet Tippen 1. De har ansökt om att få utvidga fastigheten för att få plats med en ny pannlinje och bränslehantering. Fortums behov av mark kan inrymmas i den nya detaljplanen för Högdalens industriområde. För närvarande förhandlar staden med Fortum om förutsättningarna för ett markförvärv.

Projektet ger intäkter till staden om ca 100 miljoner kronor i form av försäljningsintäkter, tomträttsavgälder och arrendeavgifter.

Expertrådet har godkänt ärendet den 2009-03-11.

Bakgrund

En detaljpaneläggning för utvidgning av Högdalens industriområde pågår. Planen omfattar i huvudsak den befintliga återvinningsverksamheten i den södra delen av Högdalens industriområde och en utvidgning av industriområdet öster om kraftvärmeverket, i enlighet med översiktsplanen. Detaljplaneförslaget var på samråd i mars 2008 (beslut i exploateringsnämnden den 10 april 2008).

Planen ger möjlighet till nya upplåtelser och markförsäljningar. Det är stor efterfrågan på marken från befintliga och nya verksamhetsutövare i området.

Trafikkontoret/Avfall - arrende för Vantörs återvinningscentral mm

Område TA 1 på kartan nedan är Vantörs Återvinningscentral (ÅVC).

Trafikkontorets avfallsavdelning, TK Avfall, driver verksamheten och arrenderar 6750 m² av staden och ca 3500 m² av SITA. Trafikkontoret Avfall vill ha ett förstahandsarrende på tio år.

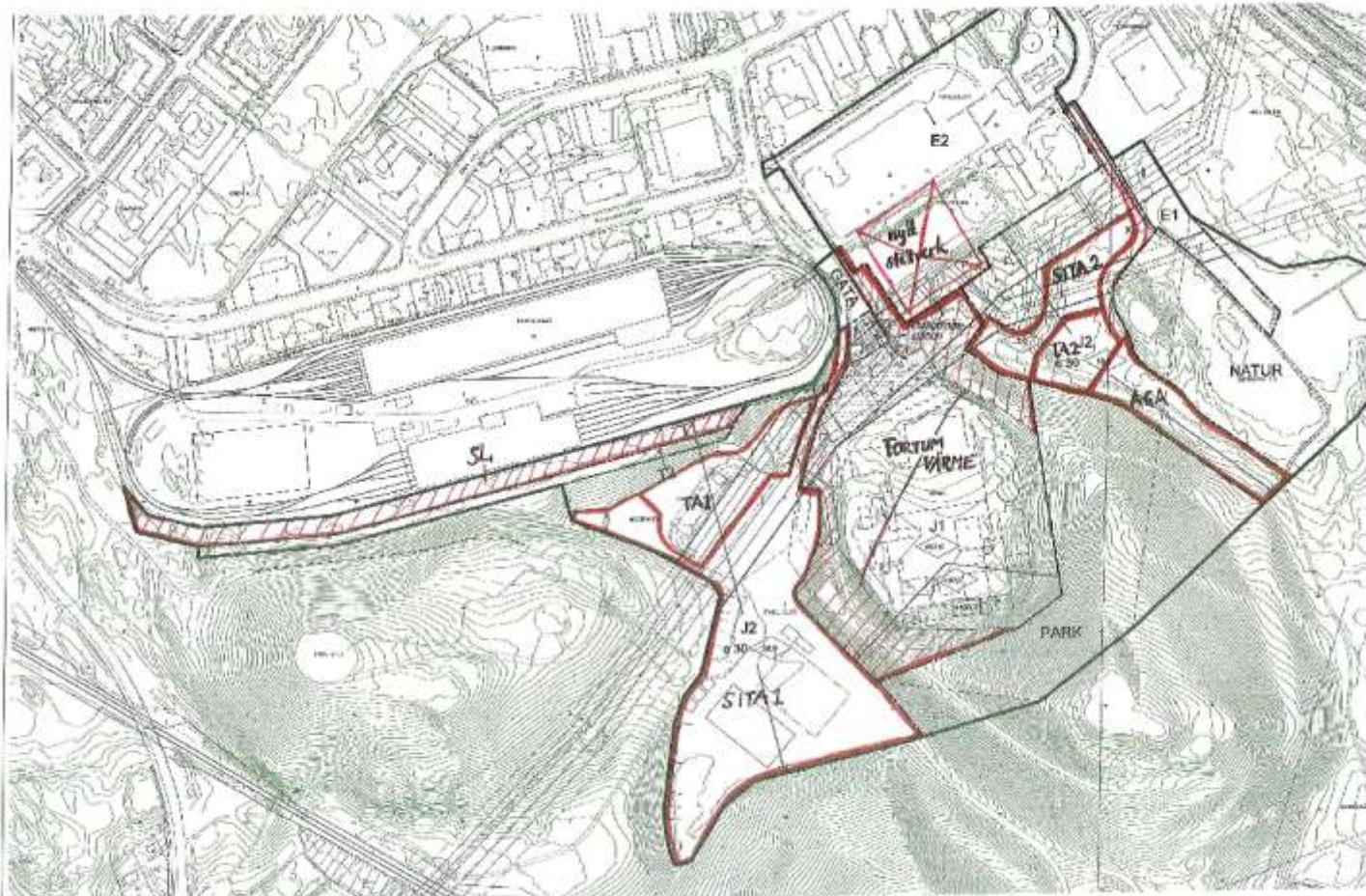
Återvinningscentralen lider av brist på plats. Därför vill TK Avfall också disponera ca 6000 m² öster om kraftvärmeverket, område TA 2, för hantering av avfall och uppställning av containrar. På sikt är detta en lämplig plats för Trafikkontoret att förverkliga uppdraget om en förbehandlingsanläggning för hushållsavfall. Trafikkontoret/Avfall önskar tioårigt arrende även för detta område.

SITA - tomträtt för befintlig verksamhet och nytt arrende för containeruppställning

Område SITA 1 på kartan (ca 32 500 m²) har SITA Sverige AB arrenderat sedan år 2000 för hantering av avfall. SITA är en avknoppning av stadens återvinningsverksamhet, senare uppköpta av franskägda SITA. De blev anvisade arrendet vid Högdalstopparna år 2000 då de fick lämna sin etablering i Södra Hammarbyhamnen, för att ge plats för bostäder. Redan då var de överens med staden om att medverka till en detaljplanläggning av sitt område med sikte på en tomträttsupplåtelse.

SITA vill utöka sin verksamhet, men lider av platsbrist. De har ont om mark, delvis för att de arrenderar ut en del mark till TK Avfalls återvinningsstation. Därför kom de 2006 in med en ansökan om markanvisning för ett område öster om kraftvärmeverket (område SITA 2). Områdets användning begränsas kraftigt av kraftledningarna, men kan användas för containeruppställning med mera.

SITA föreslås få arrendera ca 7000 kvadratmeter mark på tio år (område SITA 2). Därmed är SITA villiga att avstå sin arrendemark vid återvinningsstationen till TK avfall.



SL - utvidgad depå

SL har en viktig depåanläggning för tunnelbanan i Högdalen på fastigheten Blixtljuset 18. Nu behöver depån utvidgas för att få plats med ett extra spår och en ny servicebyggnad, till följd av att fler tunnelbanetåg skall trafikera gröna och röda linjen. SL skall därför köpa ca 10000 kvm av stadens mark och lägga den till sin fastighet Blixtljuset 18 (streckat område invid Blixtljuset 18 på kartan).

Fortum värme - ytterligare en pannlinje och bränslehantering

Fortums stora kraftvärmeverk på fastigheten Tippen 1 producerar värme och el. Det är trångt på fastigheten i dag. Det innebär bland annat säkerhetsproblem i samband med lastbilstransporterna till och från kraftvärmeverket. Nu planeras för ytterligare en pannlinje i verket och utökad bränslehantering. Därför behöver de utvidga sin fastighet Tippen 1 med de streckade områdena invid Tippen 1 på kartan.



AGA Gas – biogastankstation och LNG-anläggning

Exploateringskontoret har i uppdrag att möjliggöra en biogastankstation för professionella fordon. Efter samråd med kontoret kom AGA in med en ansökan om markanvisning för en sådan vid Högdalens industriområde. Platsen är väl lämpad för detta då sopbilar dagligen står för ca 600 fordonsrörelser till Högdalens industriområde. Området är markerat med AGA på kartan ovan. Även Högdalenverket har mycket trafik som kommer att använda tankstationen. Kapaciteten på befintliga tankställen för biogas i Stockholm är inte tillräcklig för den stora flottan av sopbilar och andra tunga fordon som drivs med biogas.

Aga Gas arrende kommer också att inrymma ett lager och en LNG-anläggning för stadsgas. I en LNG-anläggning omvandlas stadsgasen från flytande till gasform och skickas ut på stadsgasnätet. Dagens LNG-anläggning i Värtan måste flyttas på grund av planerna på nya bostäder där.

Nytt ställverk för Stockholm ström

I och med den stora planerade omläggningen av kraftledningarna i Stockholmsregionen, "Stockholm ström" skall ett nytt ställverk byggas i Högdalen. Fortum distributions tomträttsfastighet Fotocellen 10 innehåller redan ett ställverk och fastigheten behöver utvidgas något för att inrymma också det nya ställverket.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden fattade 14 juli 2007 beslut om start-PM för utvidgning av industriområdet.

Exploateringsnämnden svarade 10 april 2008 på detaljplaneremissen.

Nästa beslutstillfälle för nämnden blir när överenskommelsen om exploatering med försäljning av mark till Fortum skall tecknas, troligen under våren 2009.

Förslag till överenskommelse om exploatering, markförsäljning, tomträttsupplåtelse och arrendeupplåtelser

De olika parterna har var och en, utom Fortum, godkänt en överenskommelse om exploatering. Den innebär att de sex parter som har nytta av detaljplanen, det vill säga Aga Gas, Fortum värme, SITA, TK Avfall, Forum distribution (ställverket)



och SL ska dela på kostnaderna för framtagande av detaljplan och miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan samt de utredningar som behövs för framtagande av detaljplanen.

Överenskommelsen med SL innebär att SL friköper ca 10250 kvadratmeter av stadens mark till ett pris av 1350 kronor per kvadratmeter, totalt cirka 14 miljoner kronor. Den slutgiltiga summan beräknas på arean som bestäms i fastighetsbildningen. SL betalar en sjättedel av kostnaden för framtagandet av detaljplanen och sin egen fastighetsbildning.

Överenskommelsen med SITA innebär att de ca 14 000 kvadratmeter mark som de arrenderar för återvinningsverksamhet upplåts med tomträtt för ett överenskommet pris av 65 kronor per kvadratmeter och år. SITA betalar sin del av kostnaden för framtagandet av detaljplanen och sin egen fastighetsbildningskostnad.

Överenskommelsen med AGA Gas innebär att de skall arrendera ca 7000 kvadratmeter av stadens mark för biogastankstation och därtill hörande anläggningar samt LNG-anläggning för stadsgas. Arrendeavgiften är 70 kronor per kvadratmeter och upplåtelseiden är 15 år med möjlighet till förlängning 2 år i taget. Uppsägningstiden är 2 år. AGA skall anlägga en väg till arrendeområdet från Selaövägen tillsammans med TK Avfall och SITA.

Samtliga arrendeavgifter tar hänsyn till respektive parts upplåtelseid, restriktioner för nyttjande och åtagande av anläggningskostnader.

Expertrådet har godkänt ärendet 2009-03-11.

Konsekvenser

-Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta ca nio miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Markförsäljningen och upplåtelseerna i detta beslut ger intäkter till staden motsvarande ca 85 mnkr.

Stadens utgifter består i ombyggnad av en gångväg, ny körväg till Hökarängstoppen och åtgärder för att förnya våtmarken.

De olika byggherrarna står för plankostnader, anslutningar av vatten och avlopp, väg till arrendeområdena och förbättrad korsning vid Kvicksundvägen.

Projektet påverkar de framtida driftskostnaderna positivt. Cirka 30 000 kvadratmeter mark behöver inte längre skötas av staden. Den nya park- och körvägarna ersätter gamla och innebär alltså ingen förändring ur driftssynpunkt.

Exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen åvilar respektive byggherre. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Övriga konsekvenser av projektet

Övriga konsekvenser av projektet är behandlade i planprocessen och redovisade för exploateringsnämnden i samband med planremissen.

Genomförande och tidplan

Stadsbyggnadskontoret beräknar att kunna ställa ut detaljplanen i slutet av februari till början av mars 2009. Planen kan sedan antas av stadsbyggnadsnämnden i början av juni.

När planen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske. Försäljningen av mark till SL sker i samband med fastighetsbildningen och upplåtelseerna med tomträtt och arrende inom ett halvår från att fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Aga Gas behöver miljötillstånd för sin verksamhet, vilket gör att de kan börja anlägga tankstationen för sopbilar först under kvartal 3 2009. De räknar med att kunna öppna för tankning under kvartal 4 2009. Stadsgasens anläggning för LNG skall vara igång våren 2010.

Staden planerar att genomföra ombyggnaden av gångvägen och den nya sträckningen på körvägen under första halvåret 2010.

Samråd och information till andra förvaltningar

Planen har varit på samråd, varför alla berörda instanser är informerade och har haft möjlighet att komma med synpunkter.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

Flera funktioner som har stor betydelse för staden får sin lösning genom den här detaljplanen och föreslagna markförsäljningar och markupplåtelse.



1. Biogastankstationen för sopbilar är mycket efterlängtd då kapaciteten i dagens biogastankställen inte räcker till.
2. SL:s utvidgning av Högdalen depån är nödvändig för utökningen av tåg på gröna och röda linjen som SL:s styrelse redan beslutat om.
3. Planeringen för den nya stadsdelen i Värtan bygger på att stadsgasens LNG-anläggning flyttar därifrån.
4. TK Avfall får förstahandsarrende för all den mark som behövs för Vantörs avfallsanläggning
5. Planen innebär också att TK Avfall har en lämplig plats för den förbehandlingsanläggning för matavfall som de planerar.
6. Framtida utvidgning av värmeverket möjliggörs.

De olika verksamheterna har också nytta av att ligga bredvid varandra. Till exempel är SITA en viktig leverantör av bränsle till Högdalens kraftvärmeverk. SITA tar hand om en del avfall från återvinningsstationen. TK Avfalls förbehandlingsanläggning kan leverera biogas till tankstationen och stadsgasanläggningen. De många sopbilarna som har ärende till kraftvärmeverket eller SITA får nära till biogastankstationen.

Beslutet innebär att stadens mål om en biogastankstation för professionella fordon kan förverkligas.

Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna överenskommelser om exploatering enligt redovisning i utlåtandet samt övriga avtal för att genomföra projektet.

Slut