

Handläggare
Katarina Johansson
08-508 264 20

Till
Exploateringsnämnden
2014-02-06

Markanvisning samt försäljning av del av fastigheten Örby 4:1 i Högdalen för industri till PMN Fastighets AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för industri inom fastigheten Örby 4:1 till PMN Fastighets AB och ger kontoret i uppdrag att träffa köpeavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Larisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

PMN Fastighets AB har inkommit med en ansökan om förvärv av del av fastigheten Örby 4:1, ca 2 920 kvadratmeter, i kvarteret Stillbilden, i Högdalens företagsområde. Syftet är att bygga en modern miljöanpassad industrifastighet med lager och kontor.

Kvarteret Stillbilden planlades för industri år 2009-2010, då en tomt uppläts för gastankstation för yrkesfordon via markanvisning år 2009 till AGA Gas AB. Den nu aktuella markanvisningen och försäljningen omfattar den östra tomten på ca 2 920 kvadratmeter. Kontoret avser att återkomma till nämnden avseende den västra tomten. Försäljningen av fastigheten är ett led i exploateringsprojektet Stillbilden.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 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

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för icke störande industri samt tankstation.

PMN Fastighets AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 2 970 kr per kvadratmeter tomtareal. Expertrådet har behandlat ärendet 2013-12-04, dnr E2012-382-1507.

Den nu aktuella försäljningen medför inga investeringsutgifter för staden. Försäljningsinkomsten bedöms uppgå till 8 672 400 kr. Tidigare investeringsutgifter har inrymts i detaljplaneläggning och upplåtelse av mark till Aga Gas AB 2009.

Kontoret anser att den aktuella markanvisningen och försäljningen bidrar till att skapa flera arbetsplatser i Söderort, enligt Söderortsvisionen. En miljöanpassad lager- och kontorsbyggnad i Högdalens företagsområde överensstämmer också bra med stadens pågående arbete att utveckla Högdalens företagsområde till ett miljöteknikkuster.

Bakgrund till markanvisningen

PMN Fastighets AB har inkommit med en ansökan om förvärv av del av fastigheten Örby 4:1 i Högdalen, den östra tomten, ca 2 920 kvadratmeter, i kvarteret Stillbilden. De vill bygga en miljöanpassad byggnad för lager och kontor.

Det finns flera intressenter, som sedan 2009 har skickat in ansökan för de två lediga tomterna (den västra ca 3008 kvadratmeter och den östra ca 2 920 kvadratmeter) inom detaljplanen för kvarteret Stillbilden. Exploateringskontoret har kontaktat intressenterna i turordning efter intresseanmälan. PMN Fastighets AB är den intressent av de tillfrågade som kontoret nått en överenskommelse med och verksamheten passar väl in i området. Kontoret avser att återkomma till nämnden avseende den västra tomten i detaljplanen för kvarteret Stillbilden.

PMN Fastighets AB äger och förvaltar fastigheter i närförort i södra Stockholm. De förvaltar fastigheter i Skarpnäck, Högdalen, Nynäsvägen och i Skogås och har som strategi att endast hyra ut till stora kunder inom privat eller statlig sektor. De arbetar ständigt med att utveckla sitt miljö- och kvalitetsarbete. PMN arbetade redan ifrån starten med ISO 9001 och 14.001 för att

säkerställa att deras mål är mätbara. De är idag Skarpnäcks största fastighetsförvaltare på industrifastigheter.

PMN Fastighets AB ingår i en företagsgrupp om 6 företag i olika branscher: Naus Åkeri AB, Vattenhorn Förvaltning, Fronta Sverige AB, Tröjhuset Företagsreklam AB och Fronta Skarpnäck AB.



Översiktsskarta, Högdalens företagsområde

För området gäller en detaljplan (Dp 2008-20194-54) enligt vilken fastigheten är avsedd för icke störande industri samt tankstation.

Tidigare beslut

Våren 2009 beslutade exploateringsnämnden att möjliggöra en tankstation med biogas för sopbilar samt en LNG-anläggning och en blandningsstation för stadsgas i Högdalen. Gasanläggningen tog ca 2 500 kvadratmeter i anspråk. I samband med begäran om detaljplaneändring för att möjliggöra blandningsstation för stadsgas, föreslogs att ca 8 000 kvadratmeter av området mellan kvarteret Stillbilden och Örbyleden skulle prövas som industrimark, på grund av rådande brist på industrimark i staden.

2009-10-22 beslutade exploateringsnämnden att tankstationen skulle placeras vid kvarteret Stillbilden nära infarten till Högdalens industriområde och stadsgasens anläggningar samlas vid kvarteret Tippen nära Högdalenverket. Stillbilden 14 är nu upplåten med arrende till Aga Gas AB.

Gällande detaljplan för området antogs av stadsbyggnadsnämnden 2010-09-23. Den aktuella markanvisningen stämmer väl med gällande detaljplan.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av miljöanpassad byggnad för lager och kontor. Marken, (ca 2 920 kvadratmeter) kommer att säljas. Priset är 2 970 kr per kvadratmeter tomtareal. Expertrådet har behandlat ärendet 2013-12-04, dnr E2012-382-1507. Markpriset beaktar att staden har tagit kostnader för sprängning av befintligt berg.



Illustrationsplan från DP 2008-20194-54. Aktuell markanvisning markerat med rött

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen till PMN Fastighets AB är en direktanvisning. Det finns redan en antagen detaljplan (Dp 2008-20194-54) och marken kommer därmed att säljas när fastighetsbildningen är genomförd.

Kontoret tecknar köpeavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

PMN Fastighets AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 2 970 kr per kvm tomtareal. Försäljningsinkomsten bedöms uppgå till 8 672 400 kr.

Det finns redan en antagen detaljplan. Bolaget ska stå för alla kostnader som hör till byggnationen av husen. Den nu aktuella försäljningen medför därmed inga investeringsutgifter för staden. Tidigare investeringsutgifter inryms inom detaljplaneläggningen och upplåtelse av mark till AGA Gas AB.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen, Söderortsvisionen och mål i stadens budget.

Lokaler

Projektet stämmer väl med Söderortsvisionens mål att öka antalet arbetsplatser i Söderort. Det stämmer också väl med översiktsplanens planeringsinriktning att säkerställa ett brett utbud av arbetsplatser i hela Stockholm och med stadens riktlinjer för företagsområden.

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, både under utbyggnadstiden och när det är klart.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Den aktuella markanvisningen ligger inom ett område som redan har en antagen detaljplan. Bolaget kan därmed påbörja utbyggnaden så fort fastighetsbildningen är klar och köpet genomfört. Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Kontoret ser inga risker eller osäkerheter med projektet.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att den aktuella markanvisningen har goda förutsättningar att ge ett tillskott av nya arbetsplatser i Söderort. Den aktuella markanvisningen bidrar också till att utveckla Högdalens företagsområde till ett miljöteknikkuster.

Slut