

**Handläggare**  
Katarina Johansson  
08-508 264 20**Till**  
Exploateringsnämnden  
2014-08-28

## **Markanvisning samt tomträttsupplåtelse av del av fastigheten Örby 4:1 i Högdalen för industri till Active Fastighet Norden AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för industri inom fastigheten Örby 4:1 till Active Fastighet Norden AB och ger kontoret i uppdrag att träffa tomträttsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Kristen Schultz  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefLarisa Freivalds  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Kontoret har genomfört en markanvisningstävling för del av Örby 4:1 intill kvarteret Stillbilden i Högdalens företagsområde.

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 tomträttsupplåtelsen omfattar den västra tomten på ca 2 796 kvadratmeter. Den östra tomten är såld till PMN Fastighets AB enligt beslut i exploateringsnämnden den 7 januari 2014.

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

Active Fastighet Norden AB, nedan kallat bolaget, har vunnit en markanvisningstävling. Efter fastighetsbildningen ska de få marken upplåten med tomträtt mot en avgäld om 110 kr/m<sup>2</sup> TA. Avgälden baseras på ett markvärde om 2 200 kr per kvadratmeter tomtareal. Expertrådet har behandlat ärendet 2014-06-04, dnr E2012-382-1507.

Den nu aktuella tomträtsupplåtelsen medför mindre investeringsutgifter för staden, såsom VA-anslutning och fastighetsbildning. Tidigare investeringsutgifter har inrymts i detaljplaneläggning och upplåtelse av mark till Aga Gas AB 2009.

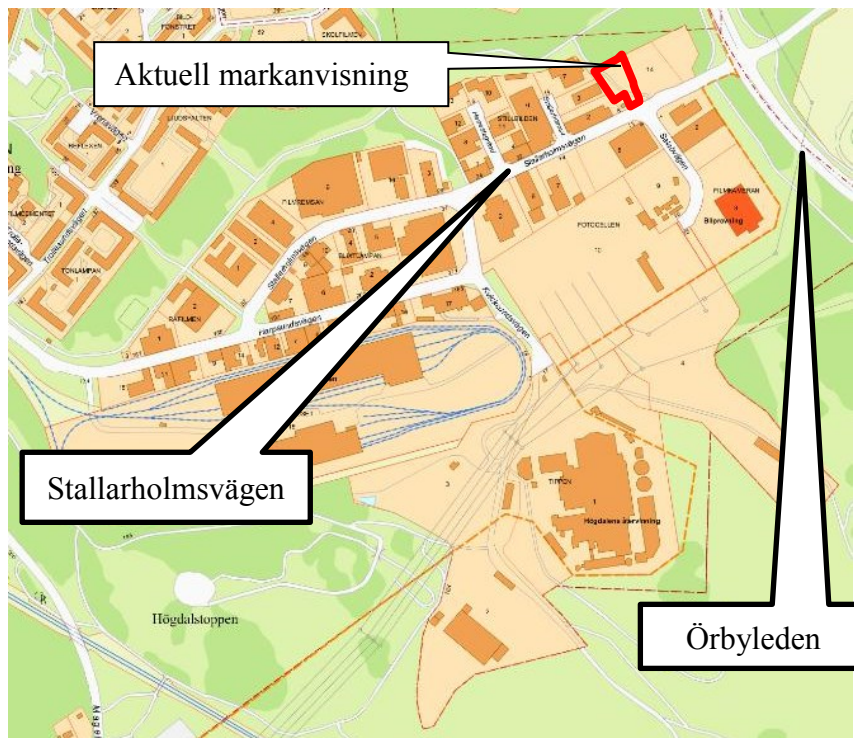
Kontoret anser att den aktuella markanvisningen och tomträtsupplåtelsen bidrar till att skapa flera arbetsplatser i Söderort, enligt Söderortsvisionen. Bolagets vision är att uppföra energisnåla industrilokaler med bra förutsättningar för god arbetsmiljö samt reducera avstånd för miljöbelastande transporter. Det överensstämmer med stadens pågående arbete att utveckla Högdalens företagsområde till ett miljöteknikkuster.

## Bakgrund till markanvisningen

Det finns flera intressenter, som sedan 2009 har skickat in ansökan för de två lediga tomterna i kvarteret Stillbilden. Exploateringskontoret har kontaktat intressenterna i turordning efter intresseanmälan. PMN Fastighets AB har köpt den östra enligt beslut i exploateringsnämnden den 7 januari 2014.

Den västra tomten belastas med ledningsrätt tvärs över tomten, vilket begränsar bygggrätten och därmed har ingen överenskommelse kunnat träffas med de intressenter som hade skickat in ansökan om markanvisning. Kontoret beslutade därför att gå ut på markanvisningstävling med den västra tomten.

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



Översiktskarta, Högdalens företagsområde

## 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 industri-mark.

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.

2014-01-07 beslutade exploateringsnämnden att sälja den östra tomt, Stillbilden 15 till PMN Fastighets AB.

## Markanvisning

Kontoret har under perioden 2 april – 30 april genomfört en markanvisningstävling. Totalt deltog 6 företag i markanvisningstävlingen. Active Fastighet Norden AB, nedan kallat Bolaget, var högstbjudande i genomförd markanvisningstävling.

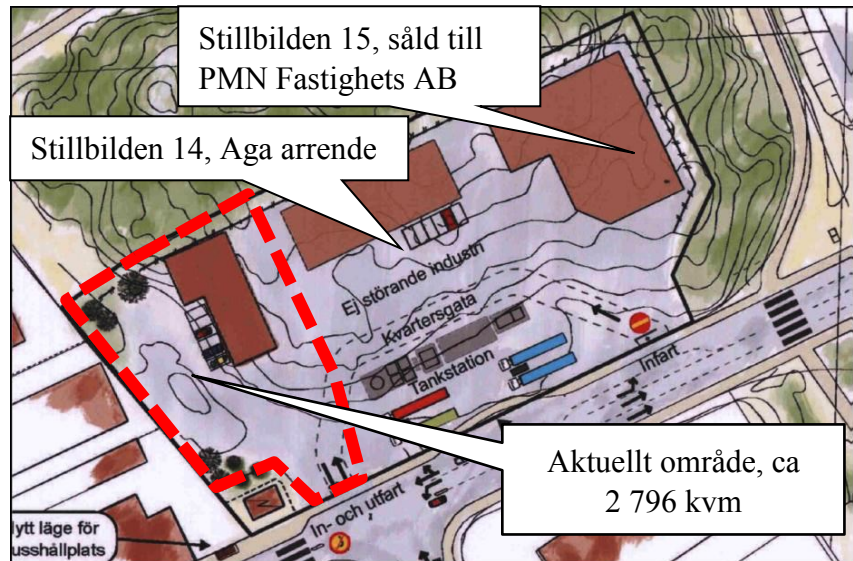
För närvarande råder osäkerhet om hur stor den faktiskt utnyttjningsbara byggrätten blir. Ledningsrätten tvärs över tomten medför att den byggrätt som faktiskt är möjlig att utnyttja bedöms vara betydligt mindre än den byggrätt som formellt medges enligt detaljplanen. Det har därför bedömts lämpligt att upplåta marken med tomträtt istället för att sälja den, vilket förutsattes vid markanvisningstävlingen. När storleken på byggrätten blivit klarlagd kan detta beaktas i samband med första avgäldsreglering.

Avgälden grundas på bolagets anbud om ett pris på 2 200 kr per kvadratmeter tomtareal. Expertrådet har behandlat ärendet 2014-06-04, dnr E2012-382-1507.

Bolaget är dotterbolag till Pasa Invest AB som äger och förvaltar små till medelstora bolag. Bolaget äger och förvaltar fastigheter och har lokaler för uthyrning. Inom bolagets fastighetsbestånd finns byggnader anpassade för fullhöjdslager industri/produktion, verkstad, lager och kontor.

I detta område vill de uppföra energisnåla industrilokaler med bra förutsättningar för god arbetsmiljö. De planerar att bygga för en eller två hyresgäster, som behöver denna typ av lokal för att kunna bedriva verksamhet inom kommunen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Det finns redan en antagen detaljplan (Dp 2008-20194-54) och marken kommer därmed att upplåtas med tomträtt när fastighetsbildningen är genomförd.



Illustrationsplan från DP 2008-20194-54. Aktuell markanvisning markerat med röd streckad linje

Kontoret tecknar tomträttsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska stå för alla kostnader som hör till byggnationen av husen. Den nu aktuella tomträttsupplåtelsen medför därmed endast mindre investeringsutgifter för staden, såsom VA-anslutning och fastighetsbildning. Tidigare investeringsutgifter inryms inom detaljpanelläggningen och upplåtelse av mark till AGA Gas AB. Intäkterna består av tomträttsavgälder.

## 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 och tomträttsupplåtelsen är klara. 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. Bolagets vision att uppföra energisnåla industrilokaler med bra förutsättningar för god arbetsmiljö, stämmer väl överens med stadens pågående arbete att utveckla Högdalens företagsområde till ett miljöteknikkuster.

## Slut