

Handläggare
Nicole Roos
08-508 266 16**Till**
Exploateringsnämnden
2015-04-13

Markanvisning för snabbmatsrestaurang inom fastigheten Tanklocket 1 i Rågsved till befintlig tomträttshavare St1 Sverige AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för en snabbmatsrestaurang inom fastigheten Tanklocket 1 till befintlig tomträttshavare St1 Sverige AB och ger kontoret i upp drag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Gunnar Jensen
Tf FörvaltningschefLarisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

St1 Sverige AB har tomträtt på fastigheten Tanklocket 1 i Rågsved. På fastigheten finns idag bensinstation. St1 Sverige AB önskar ändra detaljplanen för fastigheten för byggnation av en snabbmatsrestaurang vilken Max Hamburgerrestauranger AB har för avsikt att uppföra. Den befintliga bensinstationen bibehålls och fastigheten ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt. I ärendet föreslås vid utökad användning en avgäld om 819 000 kr per år i kostnadsläge februari 2015.

Kontoret bedömer att den ökade exploateringen av fastigheten Tanklocket 1 ger ett överskott till staden. 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.

Exploateringskontoret föreslår att nämnden markanvisar en utökad byggrätt inom fastigheten Tanklocket 1 till St1 Sverige AB.

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

Bakgrund till markanvisningen

St1 Sverige AB har inkommit med en ansökan om markanvisning i stadsdelen Rågsved på sin befintliga tomträttsfastighet Tanklocket 1. På fastigheten finns idag en bensinstation.

För området gäller detaljplan Dp 2004–06275-54, enligt vilken fastigheten är avsedd för ändamålet bilservice. En outnyttjad byggrätt finns inom fastigheten i direkt anslutning till bensinstationen.

St1 Sverige AB önskar ändra detaljplanen för fastigheten för byggnation av en snabbmatsrestaurang vilken Max Hamburgerrestauranger har för avsikt att uppföra. Den bensinstation som finns på platsen idag får fortsatt planstöd.

Fastighetens byggrätt blir i princip oförändrad, utformningen och placeringen blir emellertid annorlunda då den nya byggnaden planeras uppföras fristående. Fastigheten ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

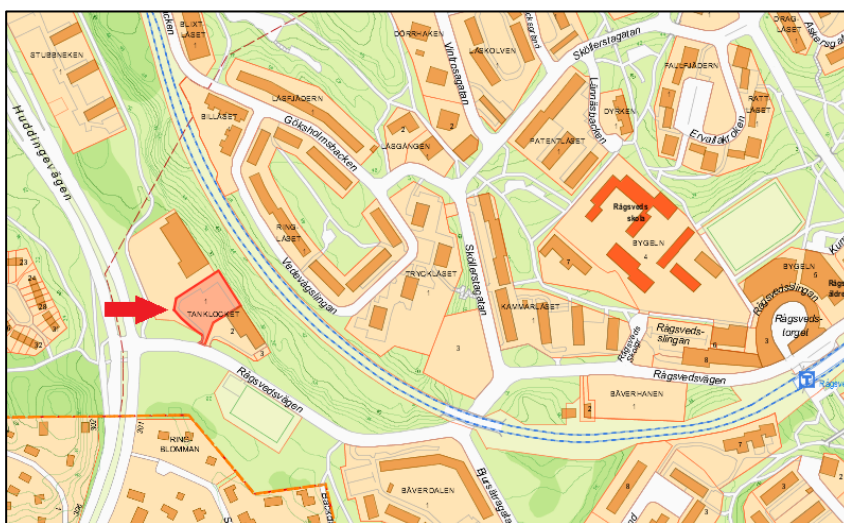


Bild 1: Översikt projektområde. Huddinge kommun i vänster nederkant och Rågsveds centrum till höger i bild.

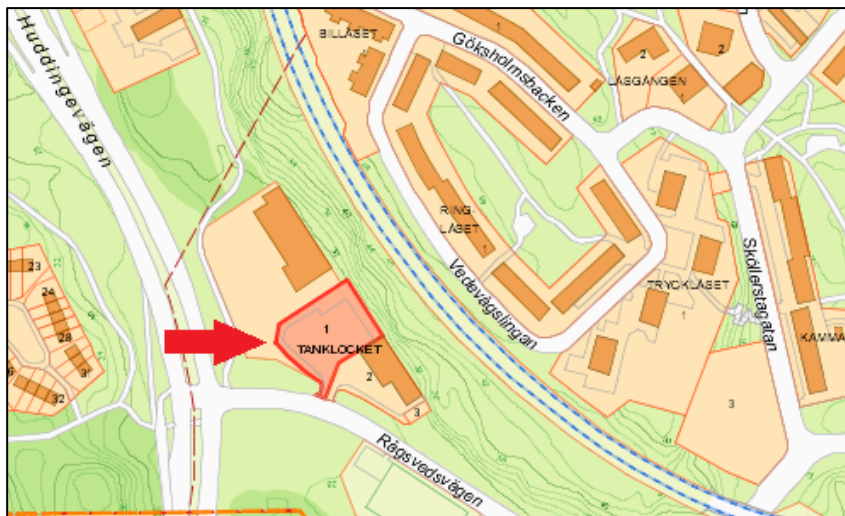


Bild 2: Lokalisering av projektområdet.

St1 Sverige AB är ett energiföretag som huvudsakligen producerar och säljer drivmedel. Bolaget har inte fått några markanvisningar de senaste 5 åren.

I området pågår sedan december 2014 två planarbeten. Projekten bedöms inte påverka varandra nämnvärt:

- På grannfastigheten, Tanklocket 2, markanvisade exploateringsnämnden den 26 september 2013, mark för industri inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Rolf Lundblad Motorservice AB. Markanvisningen omfattar cirka 450 kvm för parkering av personal- och kundbilar, industribyggnad samt miljöåtervinningscontainers i anslutning till deras befintliga fastighet.
- På den södra sidan om kv. Tanklocket och Rågsvedsvägen, anvisade exploateringsnämnden den 7 februari 2013 mark för industri inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Itex Rental AB. Bolaget avser bygga en maskinhall i två våningar på cirka 1400 kvm.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en snabbmatsrestaurang. Den befintliga bensinstationen bibehålls och marken kommer även fortsättningsvis att upplåtas med tomträtt.



Bild 3: Ortofoto på markanvisningsområdet, fastigheten Tanklocket 1.

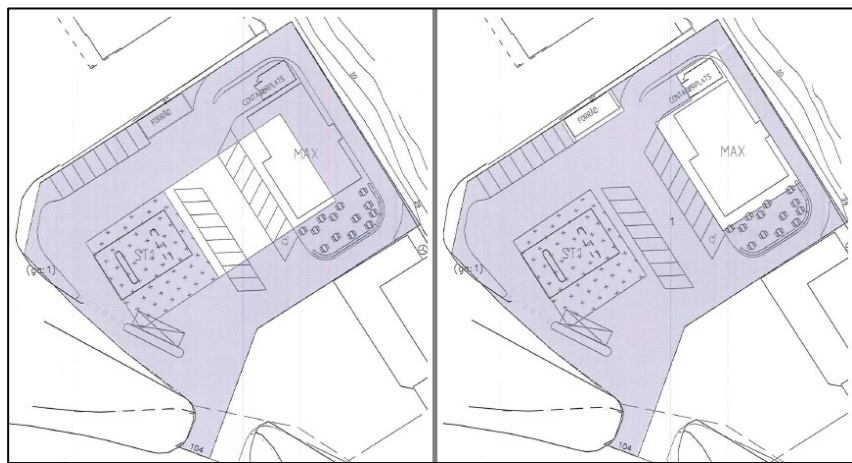


Bild 4: Vänster illustration visar aktuell byggrätt (vit zon) i förhållande till nybyggnadsförslaget. Höger illustration visar ändrad byggrätt samt nybyggnadsförslaget.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. 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.

I ärendet föreslås en avgäld om 819 000 kr per år i kostnadsläge februari 2015. Avgälden justeras fram till datum för lagakraftvunnen detaljplan med den prisutveckling som tillämpas för ortsprismaterialet, det vill säga 5 procent per år. Avgälden ska gälla från denna tidpunkt och för återstoden av innevarande avgäldsperiod samt för den kommande tioårsperioden, till och med den 31 december 2031.

Parkeringsplatser löses genom markparkering. Lokaliseringen av dessa skapar en nödvändig distans till bensinstationen från snabbmatsrestaurangen samt dess uteservering.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-03-11 (Dnr E2013-385-1115).

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 avses upplåtas med tomträtt. 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. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med ett av de viktigaste uppdragen kring Söderortsvisionen vilket är att till år 2030 skapa 50 000 nya arbetsplatser i Söderort.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen utan att medföra någon större påverkan på den omkringliggande miljön. I det kommande detaljplanearbetet och inför genomförandet behöver man dock studera/analysera vilka eventuella föroreningar som finns på

platsen. Även skyddsavståndet till den intilliggande bensinstationen behöver utredas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det området som föreslås markanvisas består enbart av redan ianspråktagen mark, därav är det inte aktuellt med någon grönkompensation.

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 för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi vid normalt brukande*, enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”. I elvärmda hus ska en faktor 2 tillämpas vid viktning av el till uppvärmning, komfortkyla samt varmvatten. För lokaler tillämpas reglerna om ventilationstillägg i BBR 19 samt brukardata ur Svebyprogrammet vid energiberäkningar för lokaler.

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 den nya byggnaden samt dess entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

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 början av 2017 och snabbmatsrestaurangen beräknas invigas under 2018.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

* Svebyprogrammets brukarindata för energiberäkningar i bostäder respektive kontor
<http://www.sveby.org>

Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer att de risker som föreligger är de eventuella föroreningar som kan förekomma på platsen. Även skyddsavståndet till den intilliggande bensinmacken är något man måste ta hänsyn till under det kommande detaljplanearbetet och inför genomförandet.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat byggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att pröva projektet i en ny detaljplan. Trafikkontoret har tagit del av en enklare trafikutredning och anser att projektet är genomförbart.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret föreslår att en markanvisning av aktuellt markområde inom fastigheten Tanklocket 1 görs till St1 Sverige AB. Den föreslagna bebyggelsen ger ett tillskott av arbetsplatser vilket är viktig del av Söderortsvisionen. Den föreslagna exploateringen sker utan att några större investeringar krävs för staden avseende gatunätet eller annan teknisk infrastruktur.

Slut