

Handläggare
Katarina Johansson
08-508 264 20**Till**
Exploateringsnämnden
2015-09-24

Markanvisning för sorterings-, matavfalls-, biokol- och rötningsanläggning inom del av fastigheterna Tippen 4 och Örby 4:1 i Högdalen till Stockholm Vatten Avfall AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för sorterings-, matavfalls-, biokol- och rötningsanläggning inom del av fastigheterna Tippen 4 och Örby 4:1 till Stockholm Vatten Avfall AB 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

Stockholm Vatten Avfall AB (nedan kallat Bolaget) har hösten 2013 inkommit med en markanvisningsansökan för en matavfallsanläggning i stadsdelen Högdalen. Stockholm Vatten

ABs styrelse har hösten 2014 tagit ett inriktningsbeslut för en anläggning för mottagning, sortering och förbehandling av matavfall lokaliserad till nuvarande arrende på del av Tippen 4 och del av Örby 4:1, i anslutning till Högdalenverket. Nuvarande arrende på Tippen 4 omfattar en trädgårdsavfallsanläggning. Markanvisningen omfattar även ca 5 000 kvm parkmark (brant slänt).

I inriktningsbeslutet förordas att den nya anläggningen utformas för att möjliggöra en flexibel framtida utbyggnad till att kunna sortera ut även vissa förpackningsfraktioner. Inriktningsbeslutet omfattade också att i det fortsatta planarbetet reservera mark för en framtida rötningsanläggning vilket kommer att behövas den dag Henriksdalsanläggningen når sitt kapacitetstak. Tills vidare rötas matavfall i Henriksdalsanläggningen. Bolaget planerar även för en biokolanläggning.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden för de delar av den blivande tomträtten som är starkt kuperad eller belastas av ledningsrätt för kraftledningen och som därmed saknar byggrätt och endast kan användas för uppställning blir 47,12 kr/kvm tomtareal. För de övriga delarna bedöms tomträttsavgälden till 58,50 kr per kvm tomtareal. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Expertrådet har godkänt ärendet den 3 juni 2015, (dnr E2014-01388).

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 22 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 16,7 mnkr och tomträttsavgälderna beräknas uppgå till 45,1 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 242 %.

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

Kontoret ser positivt på projektet. Projektet möjliggör en fortsatt utveckling av bolagets verksamhet och skapar ett välbehövligt tillskott av nya arbetsplatser i Söderort. Det stämmer också väl med stadens mål att utveckla Högdalens företagsområde till ett miljöteknikkuster.

Bakgrund till markanvisningen

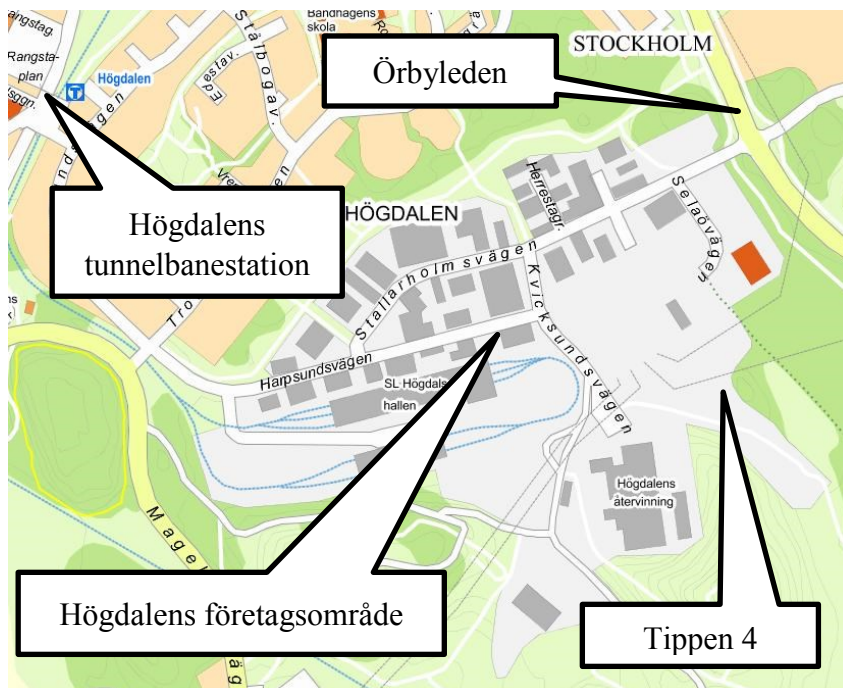
Stockholm Vatten AB har hösten 2013 inkommit med en markanvisningsansökan för en matavfallsanläggning i stadsdelen Högdalen. Stockholm Vatten ABs styrelse har hösten 2014 tagit ett inriktningsbeslut för en anläggning för mottagning, sortering och förbehandling av matavfall lokaliserad till nuvarande arrende på del av Tippen 4 samt del av Örby 4:1, i anslutning till Högdalenverket. Nuvarande arrende på Tippen 4 omfattar en trädgårdsavfallsanläggning.

Tills vidare rötas matavfall i Henriksdalsanläggningen. I inriktningsbeslutet förordas att den nya anläggningen utformas för att möjliggöra en flexibel framtida utbyggnad till att kunna sortera ut även vissa förpackningsfraktioner. Inriktningsbeslutet omfattade också att i det fortsatta planarbetet reservera mark för en framtida rötningsanläggning vilket kommer att behövas den dag Henriksdalsanläggningen når sitt kapacitetstak.

Stockholm Vatten planerar även för en biokolanläggning. För att kunna tillgodose biokolanläggningen med flis behövs ett lager på 600 – 1200 kvm.

Biokolanläggningen motsvarar containerstorlek. Det kommer att krävas en container eller ett litet lager för biokolet ca 100 – 300 kvm. Biokolet kan med fördel lagras utomhus. Enligt myndigheten för samhällsskydd och beredskap är anläggningen inte klassade som brandfarlig. Miljöförvaltning bedömer att verksamheten inte är tillståndspliktig

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för ställverk, värmeverk, sop- och avfallsförbränning, gaslager, gastankstation, återvinningscentral, förbehandlingsanläggning, tvätthall och parkändamål. Ca 5 000 av det som är detaljplanelagt som park kommer att behövas för sorterings-, matavfalls-, biokol- och rötningsanläggning. Denna parkmark omfattar en mycket brant slänt.



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 sorterings-, matavfalls-, biokol- och rötningsanläggning. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Tomträttsavgälden för de delar av den blivande tomträtten som är starkt kuperad eller belastas av ledningsrätt för kraftledningen och som därför saknar byggrätt och endast kan användas för uppställning blir 47,12 kr/kvm tomtareal. För de övriga delarna bedöms tomträttsavgälden till 58,50 kr per kvm tomtareal. Värdetidpunkt feb 2015. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-06-03 (dnr E2014-01388).



Under det markanvisade området finns områden som är föremål för utredning för ny depå för utbyggnad av tunnelbanan. Delar av det markanvisade området kan därmed bli i anspråktaget för uppställning och spår under mark. Avfallsanläggningen får ej hindra denna användning. Den 20 aug 2015 behandlade nämnden en remiss om samråd för ny tunnelbanedepå (Dnr E2015-01530).

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

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 ett positivt nettonuvärde om ca 22 mnkr, se bilaga 1.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,0 %.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 16,7 mnkr. Utgifterna avser främst ledningsflytt.

Bolaget bekostar utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet samt erforderlig hantering av eventuella markföreningar och masshantering inom den blivande kvartersmarken.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 90 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 242 %.

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 16,7 mnkr. 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 (-)	0,0	-0,6	-1,2	-14,9	-0,1	0,0	-16,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,6	-1,2	-14,9	-0,1	0,0	-16,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter 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 påverkas marginellt. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,3 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Inga större risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga i detta projekt.

Slutsats-ekonomi

Projektet kan finansieras inom kontorets budget och bedöms ge ett överskott till staden. Inga kända risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

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

Projektet stämmer väl med Söderortsvisisionens mål att skapa nya arbetsplatser i Söderort och med stadens budget att underlätta, samarbeta och ge företagen möjlighet att växa i Stockholm.

Projektet stämmer också väl med översiktsplanens planeringsinriktning ”värna områden och anläggningar för Stockholms tekniska försörjning” och med stadens önskemål att utveckla Högdalens företagsområde till ett miljöteknikkuster.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur tillgången till rekreationsytor på Högdalstopparna kan säkras. Vidare behöver det utredas vilka föroreningar som finns i de upplagda massorna och vad som händer när man börjar schakta i dem. Skyddsavstånd till bostadsbebyggelsen bör också utredas med avseende på

rötningsanläggningen. Sammantaget bedömer kontoret projektet genomförbart på platsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan 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 färdigställandet bedöms till år 2018.

Nästa beslutstillfälle infaller vid överenskommelsen om exploatering, preliminärt första kvartalet 2017. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske första kvartalet 2017.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte medföra några större risker och osäkerheter för exploateringskontoret.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen. Båda förvaltningarna ser positivt på projektet.

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. Projektet möjliggör en fortsatt utveckling av bolagets verksamhet och skapar ett välbehövligt tillskott av nya arbetsplatser i Söderort. Det stämmer också väl med översiktsplanens planeringsinriktning ”värna områden och anläggningar för stadens tekniska försörjning” och med stadens mål att utveckla Högdalens företagsområde till ett miljöteknikkuster.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal