

Handläggare
Veronica Karlsson
08-508 266 93**Till**
Exploateringsnämnden
2017-10-12

Markanvisning för drivmedelsstation till St1 Sverige AB inom fastigheten Sköndal 2:1 i Sköndal

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för drivmedelsstation inom fastigheten Sköndal 2:1 till St1 Sverige AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

St1 Sverige AB (tidigare Svenska Shell AB), nedan kallat Bolaget, arrenderar idag mark i Slakthusområdet för en drivmedelsstation. För att möjliggöra omvandlingen av Slakthusområdet har Staden sagt upp ett antal arrendeavtal i området varav ett är för Bolagets stationsverksamhet. Staden och Bolaget har funnit att den aktuella platsen inom Sköndal 2:1 vid Gubbängsmotet i detta skede bedöms som lämplig för drivmedelsstation.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 93
Växel 08-508 276 00
veronica.j.karlsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Bolaget ska uppföra en drivmedelsstation med tillhörande servicebyggnader och verksamheter på den aktuella platsen. Marken omfattar preliminärt ca 5 800 kvadratmeter och föreslås upplåtas med arrende för 290 kr per kvadratmeter tomtarea. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Expertrådet har godkänt ärendet den 30 mars 2017.

Bolaget ska stå för kostnader för uppförande av anläggningen samt tillhörande in- och utfarter.

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

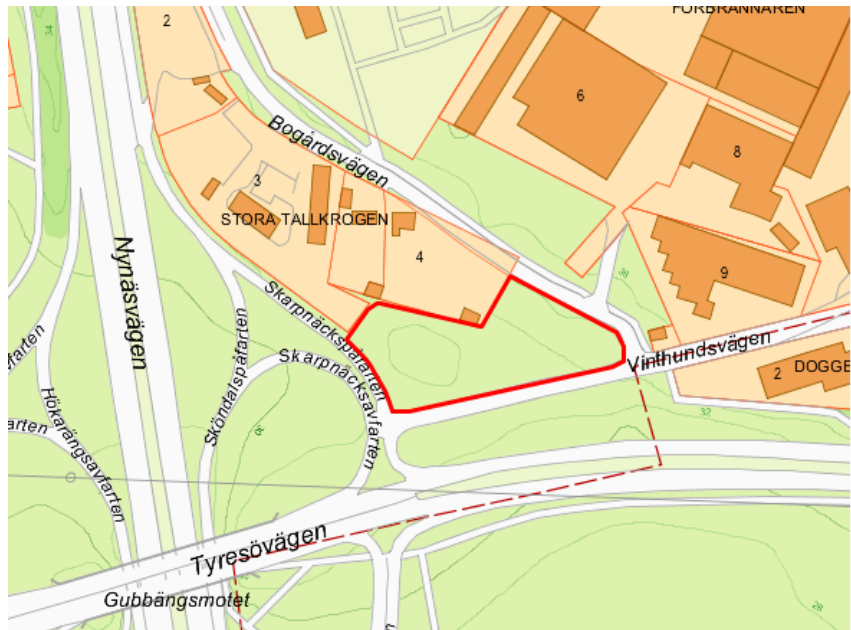
Kontoret anser att markanvisningen är en viktig förutsättning för att genomföra omvandlingen av Slakthusområdet och att markanvisningsområdet är väl lämpat för sitt ändamål.

Bakgrund till markanvisningen

Slakthusområdet håller på att omvandlas till en blandad stadsdel med bostäder, handel, kontor och verksamheter i enlighet med programmet och inriktningsbeslutet för Slakthusområdet. För att möjliggöra denna inriktning har Staden sagt upp ett antal arrendeavtal i området varav ett är för Bolagets stationsverksamhet. I samband med uppsägningen har parterna gemensamt utrett lämplig ersättningsmark där Bolaget kan fortsätta sin verksamhet. Staden och Bolaget har funnit att den aktuella platsen inom Sköndal 2:1 vid Gubbängsmotet i detta skede bedöms som lämplig för drivmedelsstation.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för marktrafikområde. Området är bullerutsatt och lämpar sig mindre väl för bostäder.

Arrendetiden för det nya arrendeavtalet är 15 år med möjlig förlängning på 5 år.



Markanvisningsområdet

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Ekonomiska frågor har hanterats i inriktningsbeslutet för Slakthusområdet.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en drivmedelsstation med tillhörande servicebyggnader och verksamheter. Bolaget utreder för närvarande möjligheten att ta in en samarbetspartner men någon sådan är ännu inte utsedd. Området ska arrenderas av Bolaget. Bolaget har i ett tidigt skede tagit fram ett förslag på utformning av anläggningen och tillhörande verksamheter, se bilaga 4.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret har upprättat ett förslag till markanvisningsavtal avseende arrendering av mark, vilket har undertecknats av Bolaget, bilaga 2. Ett avtal har upprättats avseende upphörande av arrendeavtal och avflyttning mm för Bolagets verksamhet i Slakthusområdet, bilaga 3.

Arrendeavgiften ska enligt avtalet uppgå till 290 kr per kvadratmeter tomtarea med värdetidpunkt 2017-10-01. Därefter ska uppräkningsavgåften ske med 5% per år fram till tillträdestidpunkten.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-03-30 (dnr E2015-02510).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med arrende. Arrendeavgiften är 290 kr per kvm tomtarea. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen.

Då markanvisningen görs för att möjliggöra omvandlingen av Slakthusområdet har kostnaderna för evakueringen av drivmedelsstationen tagits upp i Slakthusområdets inriktningsbeslut.

Det väntas inte uppstå några större utgifter för kommunala anläggningar eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett mindre överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Lokaler

Projektet bidrar till att behålla företag och arbetsplatser inom Stockholm, att tillgodose ytor för service i en växande stad samt att skapa nya funktionsblandade stadsdelar. Projektet bidrar även till att uppfylla stadens mål genom att det underlättar omvandlingen av Slakthusområdet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av drivmedelsstationen är förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten samt markföroreningar i området.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreationsvärden, grönstruktur, landskapskaraktär, kulturmiljö eller fornlämningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen värdefull grönyta tas i anspråk varför ingen grönkompensation planeras i projektet.

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

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.

Påverkan på barn

Bebyggelsen bedöms inte ha någon negativ inverkan på barn.

Markanvisningsområdet är i anslutning till en trafikplats, Gubbängsmotet, och lämpar sig inte för vistelse för 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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och anläggningen bedöms vara redo att ta i bruk år 2022.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Någon undersökning av markförhållandena har ännu inte gjorts.

Det finns en risk att detaljplanen överklagas vilket i så fall förskjuter projektets tidplan.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Farsta stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som underlättar genomförandet av Slakthusområdet. Bolaget ges möjlighet att flytta sin verksamhet till ett nytt läge som bedöms vara väl lämpat för ändamålet.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Markanvisningsavtal
3. Avtal om upphörande av arrendeavtal och avflyttning mm
4. Skisser