

**Handläggare**  
Martin Hedlund  
08-508 876 24

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-12-10

## **Markanvisning för trafikområde inom del av fastigheterna Örby 4:1 och Tippen 3 i Högdalen till AB Storstockholms Lokaltrafik**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för trafikområde inom del av fastigheterna Örby 4:1 och Tippen 3 i Högdalen till AB Storstockholms Lokaltrafik och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Britta Eliasson  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 876 24  
Växel 08-508 276 00  
martin.hedlund@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

### **Sammanfattning**

AB Storstockholms Lokaltrafik, nedan kallad Bolaget, har 2018-04-03 inkommit med ansökan om markanvisning för trafikområde inom del av fastigheterna Örby 4:1 och Tippen 3 i stadsdelen Högdalen.

Förslaget innebär att en del av stadens mark med äganderätt ska överlåtas och regleras till Bolagets fastighet Blixtljuset 18 för att möjliggöra utbyggnad av uppställningsspår vid Högdalens tunnelbanedepå. Detta är en del av Stockholmsförhandlingen och tunnelbanans utbyggnad.

Priset för området ska utgå från ett normalt markvärde i området om 2 000 kr per kvadratmeter tomtareal (värdetidpunkt oktober 2018). Detta värde kan komma att justeras i det fall en grundläggnings- och iordningsställandeekonomisk utredning visar på extraordinära utgifter för iordningsställande av marken. Vid uppgörelsen ska ett tilläggsavtal till markanvisningsavtalet upprättas som anger priset uttryckt i kronor per kvadratmeter tomtareal vid värdetidpunkten. Innan tilläggsavtal tecknas kommer ärendet att behandlas av stadens expertråd.

Marken avses upplåtas med äganderätt. Kontoret bedömer att exploateringen 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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till cirka 4,1 mnkr. Investeringsutgifterna utgörs främst av grönkompensation samt administrativa kostnader.

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

Kontoret ser positivt på projektet som möjliggör en utbyggnad av Högdalens tunnelbanedepå som är en del i Stockholmsförhandlingen och tunnelbanans utbyggnad. Projektet stämmer väl överens med Vision 2040, stadens budget, översiktsplanen och stadens mål att vara fossilbränslefritt år 2040.

## **Bakgrund till markanvisningen**

AB Storstockholms Lokaltrafik har 2018-04-03 inkommit med en ansökan om markanvisning inom del av fastigheterna Örby 4:1 och Tippen 3 för trafikområde.

Ansökan består av utvidgning av Bolagets befintliga fastighet, Blixtljuset 18 där Högdalens tunnelbanedepå ingår, för byggnation av uppställningsspår vid tunnelbanedepån, samt att

anlägga ett anslutningsspår från Högdalens tunnelbanedepå till Nynäsbanan. Den utbyggda tunnelbanan kräver fler fordon och en utökad depåkapacitet. När verksamheten utökas ställs nya krav på en robust koppling mellan det externa järnvägsnätet och tunnelbanan eftersom fler fordon behöver kunna tas in och köras ut vid nyanskaffning, reparationer och underhåll.

Då den del av ansökan som avser byggnation av uppställningsspår vid Högdalens tunnelbanedepå kan tas med i pågående planarbete för markförläggning av Svenska Kraftnäts kraftledning, Dnr 2018-12824, delas ansökan upp i två olika markanvisningar.

Marken där uppställningsspåren planeras är till stor del redan planlagd som industrispår. Markanvisningen omfattar denna redan planlagda mark samt 2-3,5 m utanför gällande plan.

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

## Markanvisning

Förslaget innebär nybyggnation av uppställningsspår invid Högdalens tunnelbanedepå. Marken kommer att upplåtas med äganderätt

Priset för området ska utgå från ett normalt markvärde i området om 2 000 kr per kvadratmeter tomtareal (värdetidpunkt oktober 2018). Detta värde kan komma att justeras i det fall en grundläggnings- och iordningsställandeekonomisk utredning visar på extraordinära utgifter för iordningsställande av marken.

Den grundläggnings- och iordningsställandeekonomiska utredningen kommer att utföras fjärde kvartalet 2018. För att hinna teckna överenskommelse om exploatering innan detaljplanen antas ska förhandlingen angående prisjustering inledas så snart utredningen är klar, dock senast 2019-01-31.

Vid uppgörelsen ska ett tilläggsavtal till markanvisningsavtal upprättas som anger priset uttryckt i kronor per kvadratmeter

tomtareal vid värdetidpunkten, index mellan värdetidpunkt och överlåtelse m.m. Innan tilläggsavtal tecknas kommer ärendet att behandlas av stadens expertråd.

Bolaget svarar för markarbeten samt masshantering inom den blivande kvartersmarken. Bolaget utför och bekostar också erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom det markanvisade området i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.



*Grön streckad linje visar området för markanvisning*

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

### **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 äganderätt.

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

Bolaget ska stå för kostnader för bl.a. rivningar inom den blivande kvartersmarken, markarbeten och masshantering, hantering av eventuella markföroreningar och övriga kostnader som hör till byggnationen av spåren.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett 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 stämmer väl med stadens mål att skapa nya arbetsplatser i söderort. Projektet bidrar till arbetstillfällen under byggskedet samt permanenta arbetsplatser vid en framtida utbyggnad av Högdalens tunnelbanedepå.

### **Miljö**

Projektet är en del i Stockholmsförhandlingen och utbyggnaden av tunnelbanan. Projektet bidrar på så sätt till stadens mål om att bli fossilbränslefritt år 2040 genom att främja ett mer hållbart resande och minska biltrafiken. Då området redan idag ligger intill Högdalens tunnelbanedepå utnyttjas marken effektivt eftersom inga bostadsprojekt konkurrerar om samma mark.

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur tillgången till rekreationsytorna på Högdalstopparna ska säkras, buller, ekologiska värden, dagvatten samt skyfall. Vidare bör det utredas vilka föroreningar som finns i de upplagda massorna och vad som händer när man börjar schakta i dem.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på fornlämningar, kulturmiljö, klimatförändringar, yt- och grundvatten.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att utredas under detaljplanarbetet.

## Tillgänglighet

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på tillgänglighetsfrågorna.

## Påverkan på barn

Projektet har ingen påverkan på barn.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel i detta projekt kommer samordnas med medel från andra projekt.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Aktuell markanvisning kan tas med i pågående planarbete för markförläggning av Svenska Kraftnäts kraftledning, Dnr 2018-12824. Detaljplanen ska på granskning i slutet av 2018 och början av 2019. Planen beräknas kunna antas i mars 2019 varpå Bolaget kan byggstarta under 2019/2020.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med AB Storstockholms Lokaltrafik ska exploateringsnämnden fatta beslut om försäljning vilket preliminärt beräknas kunna ske under första kvartalet 2019.

Markanvisning för anslutningsspåret mellan Högdalens tunnelbanedepå och Nynäsbanan beräknas kunna ske under 2019.

### Risker och osäkerheter

Det finns risk för markföroreningar i de upplagda massorna runt Högdalstopparna och det är osäkert vad som händer när man börjar schakta i dem. Detta är ett ansvar som Bolaget har enligt markanvisningsavtalet.

Det finns också en risk att kommande prispförhandling kommer att dra ut på tiden och att markanvisat område inte kan tas med i detaljplanen för Högdalens företagsområde.

Ytterligare några exempel på frågor som kan innebära någon form av risk:

- Överklagande av detaljplan
- Dagvatten- och skyfallshantering

- Buller

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen.

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 som möjliggör utveckling av Högdalens tunnelbanedepå som en del i utbyggnaden av tunnelbanan.

Projektet stämmer väl med Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Det bidrar till fler arbetstillfällen i söderort under byggskedet samt permanenta arbetsplatser vid en framtida utbyggnad av Högdalens tunnelbanedepå. Som en del i Stockholmsförhandlingen och utbyggnaden av tunnelbanan bidrar projektet till stadens mål om att bli fossilbränslefritt år 2040 genom att främja ett mer hållbart resande och minska biltrafiken.

Då området redan idag ligger intill Högdalens tunnelbanedepå utnyttjas marken effektivt. Inga bostadsprojekt konkurrerar om samma mark.

## **Slut**