

Handläggare
Joakim Norell
08-508 264 73

Till
Exploateringsnämnden
2021-10-21

Markanvisning och överenskommelse om exploatering med tomträtt för sopsugsterminal inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista med Stockholm Avfall AB.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för sopsugsterminal inom del av fastigheten Akalla 4:1 vid Esbogatan i Kista till Stockholm Avfall AB och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Stadens utbyggnadsplaner i norra delen av Kista kräver en ny sopsugsanläggning. Exploateringsnämnden beslutade därför 2016-07-21 att utreda möjligheterna att bygga en sopsugsterminal till en ny sopsugsanläggning i norra Kista. Sopsugsanläggningen ska försörja ca 3000 planerade bostäder och ca 70 000 kvm verksamhetsyta.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort, Innerstaden och
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 73
Växel 08-508 276 00
joakim.norell@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Kommunfullmäktige beslutade den 23 april 2018 om att Stockholm Avfall AB, nedan kallat Bolaget, ska ansvara för kommunalt huvudmannaskap för sopsugsanläggningar. Exploateringsnämnden fattade därför beslut 2019-06-13 om överlämning av sopsugsanläggningar från exploateringsnämnden till Bolaget. Detta resulterade i att exploateringsnämnden och Bolaget även tecknade ett överlåtelseavtal 2019-11-18 som reglerar Bolagets övertagande av ansvaret för utbyggnaden av den nyplanerade sopsugsanläggningen i norra Kista.

Sopsugsterminalen ska byggas, ägas och drifas av Bolaget. Markområdet där sopsugsterminalen föreslås ligga är icke planlagd mark som ska upplåtas med tomträtt till Bolaget. Tillfartsväg från allmän gata till terminalen ska också anläggas på icke planlagd mark av Bolaget och avses upplåtas med servitut eller nyttjanderätt. Markområdet ligger nära europaväg E4 samt en högspänningsledning som ägs av Svenska kraftnät. Projektet kräver ingen ny detaljplan.

Arbetet med kringliggande detaljplaner som ska ansluta till aktuell sopsugsanläggning pågår. Det är av stor vikt för Bolaget att sopsugsterminalen står klar och är i drift innan inflyttning börjar ske i projekten, för att undvika temporära avfallslösningar. Enligt tidplan väntas projekt Kista Äng färdigställas och anslutas först till sopsugsanläggningen, första inflyttning bedöms till år 2024.

Kontoret tecknar överenskommelse om exploatering med Bolaget enligt detta utlåtande. Överenskommelsen innebär att Staden upplåter mark med tomträtt för 70 kronor per m² TA med värdetidpunkt 2021-09-01. Tomträttsintäkterna beräknas till 2,5 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2021-09-23.

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.

Kontoret anser att föreslaget markområde är lämpligt för en sopsugsterminal eftersom närheten till E4 och högspänningsledningen gör området olämpligt för annan bebyggelse, exempelvis bostäder. Avståndet till brukarna av sopsugsanläggningen är också en avgörande faktor för placeringen av sopsugsterminalen.

Bakgrund

Stadens utbyggnadsplaner i norra delen av Kista kräver en ny sopsugsanläggning. Exploateringsnämnden beslutade därför 2016-07-21 att utreda möjligheterna att bygga en sopsugsterminal till en ny sopsugsanläggning i norra Kista. Sopsugsanläggningen ska försörja ca 3000 planerade bostäder och ca 70 000 kvm verksamhetsyta i projekten Kista Äng, Odde samt Playce (tidigare Sporthotellet). Även andra projekt kan komma att bli aktuella för anslutning till sopsugsanläggningen i ett senare skede.



Bild 1. Översikt av norra Kista med sopsugsterminalen markerad med brun färg längst upp i bild. Bilden är tagen ur gestaltningsdokument till ansökan om förhandsbesked framtaget av TENGBOM.

Kommunfullmäktige beslutade år 2018 att Bolaget ska ansvara för kommunalt huvudmannaskap för sopsugsanläggningar i stadens utvecklingsområden. Exploateringsnämnden följde upp detta under året därpå (2019) genom beslut om överlämning av sopsugsanläggningar, bland annat den planerade sopsugsanläggningen i Kista, från exploateringsnämnden till Bolaget. Detta resulterade i att exploateringsnämnden och Bolaget även tecknade ett överlåtelseavtal 2019-11-18 som reglerar Bolagets övertagande av ansvaret för utbyggnaden av den planerade sopsugsanläggningen i norra Kista. Bolaget övertog även exploateringsnämndens nedlagda kostnader på knappt 3,7 mkr för utförda analyser, utredningar och projekteringsarbeten.

Markområdet där sopsugsterminalen föreslås ligga är icke planlagt. Markområdet ligger nära europaväg E4 samt en högspänningsledning som ägs av Svenska kraftnät.

Tidigare beslut

Exploateringskontoret fattade 2016-07-21 ett utredningsbeslut på delegation från nämnden för ny sopsugsanläggning i Kista om 0,7 mnkr, utredningsbeslutet reviderades 2018-10-08 till 5 mnkr.

Kommunfullmäktige beslutade den 23 april 2018 om kommunalt huvudmannaskap för sopsugsanläggningar varpå exploateringsnämnden 2019-06-13 fattade beslut om överlämning av sopsugsanläggningar från exploateringsnämnden till Bolaget.

Markanvisning och överenskommelse om exploatering

Området där sopsugsterminalen föreslås ligga berör totalt ca 1 000 kvm icke planlagd mark som ska upplåtas med tomträtt till Bolaget för 70 kronor per m² TA. Tillfartsväg från allmän gata till terminalen ska också anläggas på icke planlagd mark av Bolaget och avses upplåtas med servitut eller nyttjanderätt.

Sopsugsterminalen ska byggas, ägas och drifas av Bolaget. Sopsugsterminalen föreslås omfatta en byggrätt på ca 400 m² BTA och kommer innehålla utrymmen för bl.a. Containerhall (3 fraktioner), kontrollrum, WC, fläktrum och plats för ventilationsutrustning. Utanför terminalen kommer det finnas en rangeryta om ca 400 m².



Bild 2. Illustration - Bilden är tagen ur gestaltningsdokument till ansökan om förhandsbesked framtaget av TENGBOM.

Bolaget har beviljats bygglov och byggstart planeras i slutet av 2021.

Kontoret tecknar överenskommelse om exploatering med Bolaget enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för 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.

Marken som föreslås för sopsugsterminalen kommer att upplåtas med tomträtt för 70 kronor per m² TA med värdetidpunkt 2021-09-01. Avgälden ska inte räknas upp under perioden 2021-09-01 – 2021-12-31. Därefter ska avgälden räknas upp med 3 % per år fram till tomträttsavtalets tecknande. Tomträttsintäkterna beräknas till 2,5 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2021-09-23.

Bolaget står för kostnaderna för uppförandet av sopsugsterminalen, samt för anläggandet av tillfartsväg till terminalen.

Staden ska utreda eventuella markföroreningar och efter samråd med Miljöförvaltningen och Bolaget utföra undersökningar och eventuell sanering.

Kontoret bedömer att projektet ger ett mindre överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Byggandet av en sopsugsanläggning bidrar till en hållbar stad. Att minska antalet tunga transporter på stadens gator ger en bättre boendemiljö med avseende på buller och utsläpp, vilket i sin tur ger en mer klimatsmart stadsdel. Området blir också tryggare att vistas i för fotgängare och cyklister med en minskning av tunga transporter.

Miljö

Kontorets bedömning är att sopsugsterminalen bidrar till en bättre miljö då behovet av tunga transporter i de planerade bostadsområdena blir mindre när de ansluts till en sopsugsanläggning.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Akalla 4:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Vistelseytor intill entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär tidplan. Arbetet med kringliggande detaljplaner som ska ansluta till aktuell sopsugsanläggning pågår. Det är av stor vikt för Bolaget att sopsugsterminalen står klar och är i drift innan inflyttning börjar ske till projekten, för att undvika temporära avfallslösningar. Enligt tidplan väntas projekt Kista Äng färdigställas och anslutas först till sopsugsanläggningen. Detaljplanen för Kista Äng har redan vunnit laga kraft och Staden har påbörjat sina anläggningsarbeten. Byggaktörerna i den första etappen av projekt Kista Äng får tillträde till marken i början av nästa år (2022). Byggstart väntas ske i samband med tillträde till marken och första inflyttning bedöms till år 2024.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms innebära godtagbara risker för stadens del.

Projektet bedöms ge ett mindre överskott till staden.

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av undersökningar och hantering av eventuella markföroreningar.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att förslaget markområde är lämpligt för en sopsugsterminal eftersom närheten till E4 och högspänningsledningen gör området olämpligt för annan bebyggelse, exempelvis bostäder. Avståndet till brukarna av sopsugsanläggningen är också en avgörande faktor för placeringen av sopsugsterminalen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken för sopsugsterminal och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Slut