

Handläggare
Kajsa Jonsson
08-508 264 98

Till
Exploateringsnämnden
2024-06-13

Markanvisning och överenskommelse om exploatering med tomträtt för skol-, industri- och kontorsändamål inom fastigheten Storsätra 1 i Sätra med Corem Storsätra AB

Förslag till beslut

- Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor, industri och skolverksamhet inom fastigheten Storsätra 1 och del av Sätra 2:1 till Corem Storsätra AB.
- Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering inom befintlig tomträtt på fastigheten Storsätra 1 i Sätra med Corem Storsätra AB.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Louise Bill
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Ärendet gäller en överenskommelse om exploatering med Corem Storsätra AB för utökad användning av befintlig tomträtt Storsätra 1 med skol-, industri- och kontorsändamål. Inom fastigheten bedrivs idag ett 40-tal verksamheter inom handel,

lager och kontor samt grundskoleverksamhet på tillfälligt bygglov i Internationella Engelska skolans regi.

Ett förslag till detaljplan har tagits fram som möjliggör en tillfällig användning för grundskoleverksamhet i fem år, permanent användning för gymnasie-, yrkes- och vuxenskola samt bekräftar och moderniserar föregående stadsplans bestämmelser för handel, kontor och lager m.m. En tillbyggnad till den befintliga huskroppen möjliggörs för att tillgodose befintliga och framtida hyresgästers behov.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Staden har inga utgifter i projektet utöver nedlagd tid.

Kontoret ser positivt på att utveckla fler lokaler för arbetsplatser i stadsdelen.

Bakgrund till överenskommelsen



Figur 1. Översiktskarta. Fastighetens läge markerad med en röd cirkel.

Corem Storsätra AB, nedan kallad bolaget, är tomträttsinnehavare till tomträtten Storsätra 1 i västra delen av Sättra arbetsplatsområde i stadsdelen Sättra. Bolaget är ett dotterbolag till Corem Property Group som är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i Sverige och Danmark.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för kontor-, industri- och lagerändamål. På fastigheten finns idag tre sammanhängande byggnader omgivna av asfalterade trafikytor. Lokalytorna är uthyrda till ett 40-tal olika företag med sammanlagt cirka 500 anställda. Verksamheterna består främst av kontor, grossister, leverantörer, service och lagerverksamhet. Sedan 2008 bedriver Internationella Engelska skolan skolverksamhet för cirka 700 elever, årskurs 4-9, i en del av byggnaden, med stöd av ett tidsbegränsat bygglov.

Bolaget ansökte 2015 om markanvisning för att säkerställa ett permanent bygglov för skolverksamheten genom att möjliggöra ny användning av befintlig byggnad på fastigheten. Bolaget önskade även att utveckla byggnaden med viss på- och utbyggnad för att anpassa lokalerna till sina hyresgäster.

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning till bolaget i september 2015.

I november 2017 godkände stadsbyggnadsnämnden ett start-pm och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet.

Ett förslag till detaljplan som möjliggjorde permanent användning för grundskola gick ut på samråd våren 2020. Samrådsförslaget omfattade då fastigheten Storsätra 1 samt tillskottsmark från fastigheten Sätra 2:1, motsvarande cirka 35 000 m². Tillskottsmarken syftade till att möjliggöra en större sammanhängande skolgård samtidigt som parkeringsbehov för övriga verksamheter kunde tillgodoses.

I ett remissyttrande från Svenska kraftnät framkom då att en starkströmsledning belägen nära fastigheten på sikt kan komma att behöva öka i kapacitet vilket skulle generera ett elektromagnetiskt fält med exponeringsnivåer som inte är lämpliga för verksamheter för barn.

Till granskningen av detaljplanen utvecklades ett anpassat förslag där en tillfällig användning av byggnaden för grundskoleändamål tillåts i upp till fem år efter detaljplanens antagande, för att inte omöjliggöra kapacitetsutökning av det regionala elnätet. Fem år efter detaljplanens antagande medges skolverksamhet enbart i form av gymnasie-, yrkes- och vuxenskola på fastigheten.

I december 2023 meddelade Internationella Engelska skolan att deras skolverksamhet inom fastigheten kommer upphöra efter läsårets slut, med hänvisning till att permanent användning för grundskola inte kunnat möjliggöras på platsen.

Mot denna bakgrund bedömdes det inte längre vara motiverat att utöka fastigheten med tillskottsmarken från Sätra 2:1 eftersom skolgårdsbehovet, både på kort och lång sikt, har utgått. Bolaget har i dialog med staden ändå visat vilja att gå vidare med detaljplanen med utökat byggrätt och mer flexibel användning, trots att projektets ursprungliga huvudsyfte inte kunnat möjliggöras.

Det slutliga förslaget till detaljplan medger fortsatt användning för grundskola i fem år efter antagande. Planen möjliggör vidare en utveckling och anpassning av byggnad och fastighet till nuvarande och kommande hyresgästers behov. De användningsområden som avsågs i gällande stadsplan överförs, moderniseras och bekräftas med ny detaljplan. Befintliga byggnader inom fastigheten bekräftas och en utökad byggrätt om 4 395 m² BTA i tre våningar på södra delen av fastigheten medges i detaljplaneförslaget.

Stadsbyggnadskontoret ämnar ta upp detaljplanen för beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden i maj 2024 (Dp 2014-04885).



Figur 2: Flygvy från öster med Skärholmsvägen i övre delen och E4/E20 i nedre kanten. Den obebyggda delen av fastigheten består till största delen av hårdgjorda trafikytor.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har godkänt markanvisning till bolaget inom bolagets tomträtt 2015-09-24 (E2015-02233).

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2017-11-09.

Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av plansamråd 2021-02-04.

Markanvisning och överenskommelse om exploatering

Markanvisning och överenskommelse om exploatering hanteras samlat i detta ärende. Anledningen är att den ursprungliga markanvisningen från 2015 inte förlängdes då projektets framtid var osäker. En förnyad markanvisning behöver därför göras.

Fastigheten är sedan tidigare upplåten med tomträtt. Den utökade byggrätten kommer att hanteras i ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet. Avgälden för kontor är bestämd till 90 kr/m² ljus BTA i prisläge 2023-11-01.

I de fall delar av fastigheten används för grundskoleändamål under de första fem åren efter att detaljplanen vunnit laga kraft ska ett sidoavtal tecknas som medger nedsatt avgäld för de ytor som hyrs ut till grundskolan. Avgäld för grundskola bestäms enligt kommunfullmäktiges beslut den 15 juni 2020 om tomträttsavgälder för förskolor och skolor.

Expertrådet har behandlat ärendet 2024-02-15 (dnr E2023-04152).

Bolaget ansvarar för och bekostar genomförandet av ny bebyggelse och erforderliga anläggningar inom kvartersmark samt anslutningar till omgivande gata och parkmark. Bolaget ska genomföra dagvattenåtgärder i enlighet med stadens dagvattenstrategi.

Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts i fastighetens nordöstra hörn. Rätten kan säkras genom inrättande av ledningsrätt eller avtalsservitut. Vidare har ett markreservat för allmännyttiga luftledningar avsatts för starkströmsledningen i planområdets östra del. Rätten kan säkras genom inrättande av ledningsrätt eller avtalsservitut

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kronor varför genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Staden har inga investeringar inom allmän platsmark. Projektets utgifter avser främst nedlagd tid i projektet.

Intäkter i projektet utgörs av tillkommande tomträttsavgäld för den utökade byggrätten.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnation av husen och övriga åtgärder inom kvartersmarken som krävs för att genomföra den nya detaljplanen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

Förslaget till ny detaljplan innebär att de användningsområden som avsågs för arbetsplatsområdet i gällande stadsplan överförs,

moderniseras och bekräftas med ny detaljplan. Planförslaget möjliggör att grundskoleverksamhet kan finnas kvar i fem år efter att planen vunnit laga kraft. Därefter tillåts enbart gymnasie-, yrkes- och vuxenutbildning inom fastigheten.

Efterfrågan på nya verksamhetslokaler för yrkesbutiker och serviceändamål är stor i Sätra idag. Med en tillbyggnad enligt planförslaget kan efterfrågan till viss del tillgodoses.

Social hållbarhet

Under detaljplaneprocessen har mycket arbete lagts på barnperspektivet med syfte att förbättra den befintliga grundskoleverksamhetens förutsättningar på platsen. I dagsläget finns emellertid inga planer på att grundskoleverksamhet fortsatt kommer bedrivas inom fastigheten efter att Engelska skolan avslutar sin verksamhet.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsperspektivet har präglat planprocessen med fokus på att entréer och vistelseytor ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Fastigheten är mestadels plan förutom en mindre naturkulle på norra sidan om byggnaden.

Barnrättsperspektivet

I samband med planprocessen genomfördes en integrerad barnkonsekvensanalys för att kartlägga hur skolans elever upplevde området kring sin skola, hur de rörde sig till och från skolan samt vad eleverna anser är viktigt på en skolgård. Utredningen visade på några viktiga åtgärdsförslag såsom att säkerställa en större skolgård och friyta, placera fler cykelparkeringar i anslutning till skolans entréer och prioritera trygghetsfrämjande belysning på skolgården. Detaljplanen reglerar vilka oobbyggda delar av fastigheten som ska användas till skolgård om grundskoleverksamhet bedrivs samt att parkering, lossning och genomfart i dessa fall ej får ske inom dessa områden.

Om grundskoleverksamhet bedrivs ska ett bullerskydd mot tunnelbanespåret uppföras för att skapa en god ljudmiljö på skolgården.

Jämställdhet och trygghet

I arbetet med den integrerade barnkonsekvensanalysen lades lika stor vikt vid både flickors och pojkars beskrivningar och synpunkter. Ett trygghetsperspektiv har ingått i den integrerade

barnkonsekvensanalysen, så att barns känsla av trygghet inom och i anslutning till fastigheten stärks, oavsett kön och ålder. Då projektets omfattning i minskat under planprocessens gång bedöms inte förslaget till detaljplan negativt påverka förutsättningarna för jämställdhet och upplevelse av trygghet på platsen.

Miljömässig hållbarhet

Kontorets bedömning är att den ändrade användningen inom fastigheten samt tillbyggnad inte medför någon betydande påverkan på miljön.

Tidig miljöbedömning

De miljökonsekvenser som har utretts är buller, risk, luftkvalitet, dagvattenhantering, elektromagnetiska fält och markmiljö.

Fastigheten påverkas av trafikbuller från omgivande vägar och tunnelbanan. Bygget av Förbifart Stockholm intill fastigheten medför risk för vibrationer och bullerstörningar under byggtiden. Om grundskoleverksamhet bedrivs på fastigheten ska en bullerskärm anordnas som kommer att bidra till att minska bullret på skolgården. Med en bullerskärm kommer merparten av skolgården att ha en ekvivalent bullernivå under 55 dBA, vilket är Naturvårdsverkets bullerriktlinje för nya skolgårdar.

E4/E20 är primärled för transporter av farligt gods och Skärholmsvägen är utpekad omledningsväg för farligt gods. Inom fastigheten finns en verksamhet som hanterar brandfarliga och explosiva varor. Om grundskoleverksamhet bedrivs förläggs skolgård och entréer på den skyddade västra sidan av byggnaden för att skapa erforderlig säkerhet för skolverksamheten med avseende på riskobjektet E4/E20 samt hanteringen av brandfarliga och explosiva varor inom området. Placeringen är också mest lämplig med hänsyn till luftföroreningar.

Fastigheten ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde där exempelvis dagvatten från ombyggda hårdgjorda ytor med risk att orsaka vattenförorening inte får ledas direkt till recipient utan rening. Avledning av dagvatten får inte heller ske mot väster så att tunnelbanans spårområde riskerar att översvämmas. En dagvattenutredning har tagits fram för fastigheten och åtgärder i enlighet med denna regleras i överenskommelse om exploatering med bolaget.

Planförslaget bedöms inte försämra skyfallssituationen i området.

Magnetiska fältmätningar med avseende på kraftledningen söder om fastigheten har genomförts som redovisar nivåer förenliga med skolverksamhet på fastigheten. Om emellertid kapaciteten på sikt utökas i kraftledningen bedöms inte grundskoleverksamhet vara lämplig på fastigheten, varför en tillfällig användning på fem år medges i förslaget till detaljplan.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts inom planområdet. Bedömningen är att det inte föreligger några föroreningar som kräver åtgärder.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta ianspråkats av projektet. Inom den befintliga tomträtten bevaras en naturkulle med större träd norr om byggnaden genom reglering i plankarta.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Storsätra 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”.

Genomförandefrågor

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret ämnar ta upp detaljplanen för antagande i stadsbyggnadsnämnden i maj 2024.

Fastigheten är redan bebyggd. Så snart detaljplanen har vunnit laga kraft ska staden teckna ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet med bolaget om den utökade byggrätten. Åtgärder för dagvattenhantering inom fastigheten ska genomföras inom detaljplanens genomförandetid på fem år.

Risker och osäkerheter

Staden har inga investeringar inom ramen för projekt Storsätra 1. Efter fastighetsreglering och tecknande av tilläggsavtal med bolaget kan projektet således slutredovisas från stadens sida.

Det finns risk för att detaljplanen överklagas efter antagande i stadsbyggnadsnämnden, vilket då skulle försena tidplanen för bolagets genomförande.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att befintlig tomträttshavare vill utveckla sin tomträtt och att fler lokaler för handel och service tillkommer i området. Under planprocessen har det kunnat konstateras att platsen på sikt inte lämpar sig för grundskoleverksamhet i det fall Svenska kraftnät ökar kapaciteten i sin kraftledning. Kontoret anser därför att det är bra att planförslaget möjliggör en ordnad avveckling av grundskoleverksamhet.

Slut