

Handläggare
Simon Reppling
08-508 265 11

Till
Exploateringsnämnden
2024-06-13

Markanvisning och överenskommelse om exploatering med tomträtt, för sopsugsändamål inom fastigheten Isterbandet 5 i Johanneshov med Stockholm Avfall AB. Delgenomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för sopsugsändamål inom fastigheten Isterbandet 5 till Stockholm Avfall AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till delgenomförande av exploatering inom fastigheten Isterbandet 5 för projekt Slakthusområdet etapp 3 till en investeringsutgift om 20,4 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Maria Jäger
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 11
Växel 08-508 276 00
simon.repling@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Inom projektområdet för Slakthusområdets etapp 3 planeras för en stationär sopsugsanläggning som avser försörja området. Efter

utvärdering av lämpliga platser bedöms del av fastighet Isterbandet 5 vara mest passande för detta ändamål. Fastigheten är idag upplåten med tomträtt till Ellevio och staden kommer behöva inskränka del av tomträtten för att möjliggöra sopsugsterminalen. På aktuell plats finns idag en byggnad som kommer behöva rivras.

Då stationen behöver vara i drift innan etapp 3 byggs ut behöver exploatering ske inom ramen för befintlig detaljplan.

Sopsugsanläggningen kommer byggas och underhållas av Stockholm Avfall AB som genom beslut i kommunfullmäktige har ansvar för stationära sopsugsanläggningar. Den nya fastigheten som kommer bildas ska upplåtas med tomträtt till Stockholm Avfall AB. Tomträttsavgälden är satt till 120 kr/kvm tomtareal i prisläge 2024-01-01. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2024-06-04 (dnr 2022-01912).

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 22 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka - 20,4 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 0 procent. I och med att aktuell exploatering behöver utföras innan dess ett genomförandebeslut ska tas för Slakthusområdet etapp 3 redovisas inga intäkter i detta tjänsteutlåtande. Projektets utgifter täcks dock av den samlade kalkylen för etapp 3 vilken beräknas redovisas i nämnd under början av 2025.

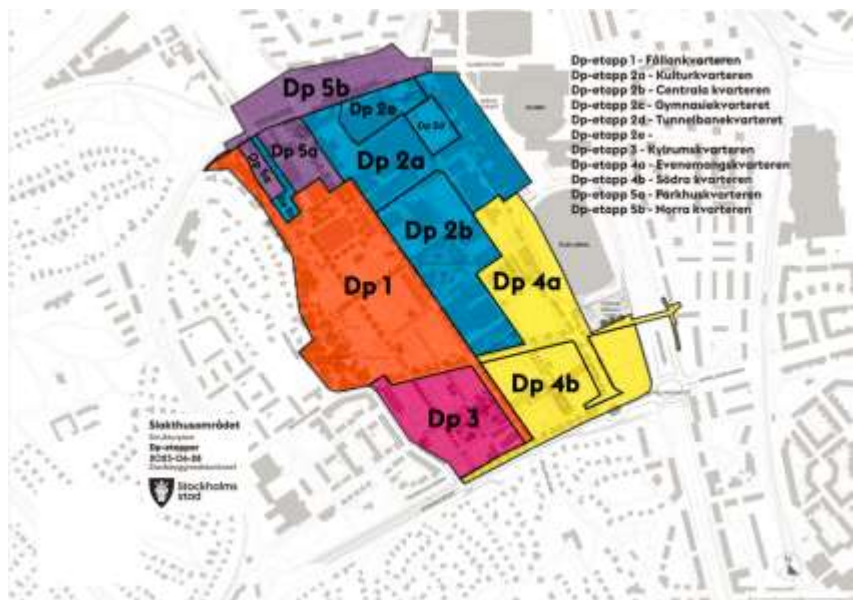
Kontoret bedömer att exploateringen är nödvändig för Slakthusområdets fortsatta utveckling och att aktuellt förslag är ett positivt tillskott till densamma.

Bakgrund

I Slakthusområdet planeras för bland annat cirka 3 000 bostäder, cirka 15 000 arbetsplatser, nya skolor, nya förskolor och en ny idrottshall. För att hantera Slakthusområdets avfallshantering planeras en ny sopsugsterminal anläggas av Stockholm Avfall AB inom området. Ursprunglig plan har varit att anlägga en sopsugsterminal inom projekt Årstastråket etapp 3, vilken skulle samnyttjas av Slakthusområdet och Årstastråket. På grund av osäkerheten i detaljplanarbetet för Årstastråkets etapp 3 har en ny plats behövt hittas. Då majoriteten av Slakthusområdet är markanvisat och första inflyttning planeras till år 2026 har det

varit viktigt att hitta en plats som möjliggör att sopsugsanläggningen är i drift i samband med planerade inflyttningar. Sopsugsanläggningen kommer att ägas av Stockholm Avfall AB som genom beslut i kommunfullmäktige har ansvar för stationära sopsugsanläggningar.

Ett antal platser har utvärderats, både sådana med möjlighet att anlägga en terminal enligt befintlig detaljplan och sådana med möjlighet att införliva en sopsugsterminal i pågående planarbete. Efter en urvalsprocess bedömdes den mest lämpliga platsen vara inom fastigheten Isterbandet 5 i sydvästra delen av Slakthusområdet, inom projektområdet för Slakthusområdets tredje etapp.



Figur 1 Översiktlig kartbild över Slakthusområdets etapper

Terminalen föreslås att byggas i enlighet med befintlig detaljplan (0180-94068 Kv Isterbandet mm). Fastigheten Isterbandet 5 är idag planlagd för elteknisk anläggning, småindustri samt kontor och kontoret bedömer att fastighetsbildning kan genomföras och bygglov kan sökas med stöd av befintlig detaljplan.

Fastigheten Isterbandet 5 ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Ellevio AB. Fastigheten är bebyggd med en elnätanläggning samt en äldre byggnad som behöver rivras för att göra plats för sopsugsterminalen. Ett tillägg till tomträttsavtal har tecknats med Ellevio AB som medger avstyckning och fastighetsreglering av fastigheten för att möjliggöra bildande av en ny fastighet för sopsugsändamål.



Figur 2 Kartbild över Isterbandet 5

Möjligheten att inrymma sopsugsterminalen i befintlig bebyggelse har utretts. Ombyggnation av befintlig byggnad har dock inte bedömts möjlig. Detta på grund av de omfattande omställningskostnader en ombyggnation medför, vilka inte bedöms motiverade i detta fall. Aktuellt förslag för ny terminal innebär istället att den äldre byggnaden på Isterbandet 5 rivs vilket möjliggör uppförande av en ny terminalbyggnad.

Tidigare beslut

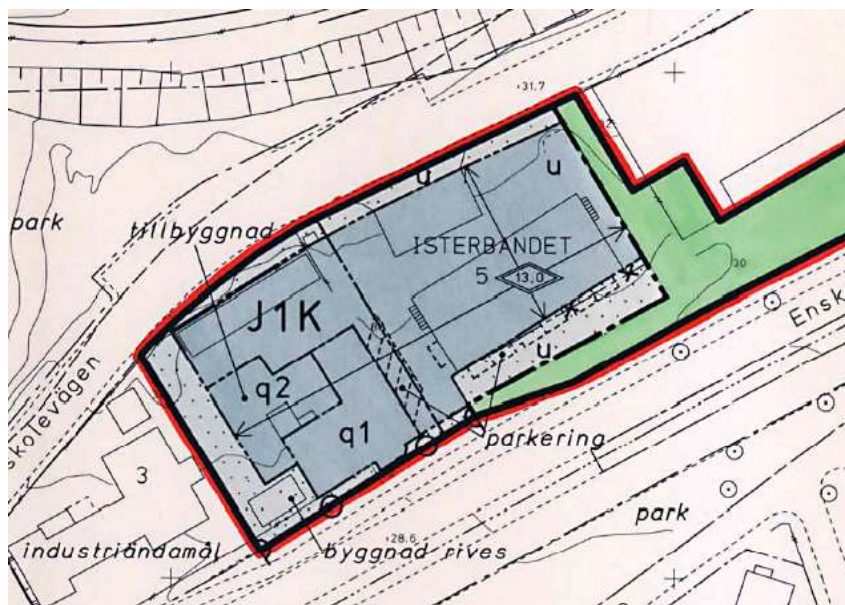
2017-02-05	Sbn	Godkänt program
2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut för hela programområdet
2019-12-12	Expln	Beslut om markanvisning för vård- och omsorgsboende till Micasa Fastigheter i Stockholm AB
2020-11-12	KF	Reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet
2020-11-26	Sbn	Godkänt Start-PM för gymnasieskolans detaljplan
2020-12-17	Expln	Beslut om markanvisning för bostäder till Aros Bostad AB, Corem AB (fd Klöver AB), Einar Mattsson Projekt AB, Selvaag Bostad AB
2021-06-17	Expln	Beslut om markanvisning för kontor till S:t Erik Markutveckling AB

2021-09-30	Expln	Beslut om markanvisning för bostäder till Corem AB (fd Klövern)
2022-04-21	Expln	Beslut om tillägg till markanvisning för seniorbostäder och vård- och omsorgsboende till Micasa Fastigheter AB
2023-05-25	Expln	Beslut om tillägg till markanvisning för bostäder till Einar Mattsson Projekt AB

Markanvisning och överenskommelse om exploatering

Kontoret föreslår att Stockholm Avfall AB anvisas mark för utbyggnad av sopsugsterminal inom del av Isterbandet 5 och att överenskommelse om exploatering tecknas i samband med markanvisningen. I och med att placeringen för den nya sopsugsterminalen tillkommit i sent skede har ingen tidigare markanvisning skett, varför detta görs samlat med överenskommelse om exploatering.

Överenskommelsen om exploatering innebär att Stockholm Avfall AB ska bygga ut sopsugsterminal i enlighet med framtaget utbyggnadsförslag. Befintlig byggnad rivs och en ny byggnad uppförs i samma stil med tegelfasad. Eventuellt återbruk av tegel ska eftersträvas. Terminalen får också fönster mot Enskedevägen för att i linje med Slakthusområdets industrihistoria möjliggöra insyn i de tekniska delarna. Den nya fastigheten avses upplåtas med tomträtt.



Tomträttsavgälden är bestämd till 120 kr/kvm tomtareal i prisläge 2024-01-01. Expertrådet har godkänt ärendet 2024-06-04 (dnr 2022-01912).

Kring den nya fastigheten ligger ett stort antal ledningar vilka behöver beaktas vid ombyggnationen. Befintlig in- och utfart mot Trädskolevägen planeras försörja anläggningen. Det kommer krävas rättigheter för gemensamma körytor inom del av Isterbandet 5 och del av Isterbandet 6 för att tillfart och service av terminalen ska vara möjlig. Dessa frågor kommer att hanteras i samband med kommande fastighetsbildning.

Staden erhåller genom avtalet rätt att använda den blivande tomträtten för belysning och skyltar för allmänna gator. Staden bekostar flytt av eventuella ledningar och ansvarar för byggande och projektering av allmän platsmark. Stockholm Avfall AB ansvarar för och bekostar byggnation inom kvartersmark.

Stockholm Avfall AB förbinder sig genom avtalet att genomföra exploateringen samordnat med staden. Bolaget åtar sig att följa stadens hållbarhetskrav samt även i övrigt följa stadens krav och riktlinjer.

Om villkoren i överenskommelse om exploatering inte är uppfyllda senast tre år efter tillträde ska bolaget erlægga vite till staden.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 20,4 miljoner kronor.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 22 miljoner kronor motsvarande 4 798 tusen kronor per ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,25.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 20,4 miljoner kronor, varav 0,2 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst inskränkning av befintlig tomträtt, ledningsflyttar samt rivning av befintlig byggnad.

Det finns inga investeringsinkomster eller försäljningsinkomster i projektet.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 4 495 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 0 procent, då inga inkomster eller intäkter redovisas i projektet

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 20,4 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 0 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

² Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-16,9	-3,3	0,0	0,0	0,0	-20,4
Inkomster (exkl. försäljning)	1,2	-1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	1,0	-18,1	-3,3	0,0	0,0	0,0	-20,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2024. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	max -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	max 0,4	år 2027
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 20 tusen kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Efter avdrag för befintliga tomträttsavgälder har projektet endast ett marginellt positivt resultat utifrån tillkommande avgäldsintäkter. Projektets samlade intäkter kommer redovisas i det samlade genomförandebeslutet för etapp 3.

Ekonomiska osäkerheter

Stadens utgifter i detta ärende avser ersättning till Ellevio AB för inskränkning av tomträtt, kostnader för ledningsflytt, samt rivningskostnader. Genomförandekostnaderna i form av ledningsflytt och rivning innebär viss osäkerhet i och med ett osäkert ekonomiskt läge med höga byggkostnader. Osäkerheten bedöms dock begränsad i detta fall då åtagandena i sig är av mindre art.

Slutsats ekonomi

Täckningsgraden i aktuellt delprojekt är negativ. Delprojektet finansieras dock genom kommande genomförandebeslut för Slakthusområdet etapp 3 och en positiv ekonomisk helhet för Slakthusområdet. Majoriteten av intäkterna från kommande markförsäljningar och tomträttsavgälder från kommande upplåtelser ska beslutas om i exploateringsnämnden i samband med att detaljplanen för etapp 3 tas upp för godkännande i stadsbyggnadsnämnden. Det beräknas preliminärt ske under början av 2025. Slakthusområdet som helhet har ett positivt nettonuvärde vilket redovisades i det reviderade inriktningsbeslutet som godkändes av exploateringsnämnden 2020.

Inom ramen för delprojektet har risker och möjligheter utvärderats, både vad gäller placering av sopsugsterminalen såväl som de ekonomiska aspekterna kopplade till den aktuella platsen. I dialog med SVOA och Ellevio har bland annat påverkan på befintliga ledningar minimerats för att minska utgifter för staden. Rivning av befintlig byggnad och intrång i befintlig tomträtt krävs och bedöms försvarbar med bakgrund i den nytta Slakthusområdet får av terminalen. Ett riskpåslag har dock inkluderats i kalkylen för det fall till exempel nödvändiga ledningsflyttar blir dyrare än förväntat.

Sammanfattningsvis bedöms den ekonomiska sammanställningen i delprojektet rimlig i förhållande till dess nytta.

Hur projektet uppfyller stadens mål **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Genomförandet av en sopsugsterminal möjliggör

byggandet av bostäder och arbetsplatser inom Slakthusområdet samt bidrar till att uppnå stadens miljö- och hållbarhetskrav.

Social hållbarhet

Terminalens gestaltning tar bort en baksida av Slakthusområdet och bidrar till att stärka den offentliga miljön. En socialt värdeskapande analys har utförts i samband med detaljplanen för Slakthusområdet etapp 3.

Tillgänglighet

Tillgänglighet beaktas i detta projekt genom att Stockholm Avfall AB, genom överenskommelse om exploatering, förbinder sig att följa stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Eventuella avvikelser från dessa måste skriftligen godkännas av staden.

Barnrättsperspektivet

I och med begränsningarna i befintlig detaljplan är det inte möjligt att inom fastigheten uppföra annan typ av bebyggelse än för tekniska ändamål. Projektet bedöms därför inte ha någon påverkan på barnrättsperspektivet. En aktivering av byggnaden bedöms dock positiv i och med att kringliggande områden blir mer belysta och upplevs mer trygga.

Denna fråga hanteras mer utförligt inom ramen för den nya detaljplanen för Slakthusområdet etapp 3.

Jämställdhet och trygghet

Gestaltningen av terminalen bedöms bidra till en mer välkomnande plats som också upplevs tryggare i och med att området aktiveras till skillnad från idag.

Denna fråga hanteras mer utförligt inom ramen för den nya detaljplanen för Slakthusområdet etapp 3.

Miljömässig hållbarhet

Stockholm Avfall AB förbinder sig att följa stadens hållbarhetskrav vid byggnation av terminalen. I och med eventuellt återbruk av fasadmateriäl bidrar projektet till miljömässig hållbarhet.

Tidig miljöbedömning

I och med att genomförandet sker baserat på befintlig detaljplan har inga större utredningar tagits fram för aktuell fastighet. Det

som har utretts är dagvattenhantering, markföroreningar och terminalens påverkan på det direkta närområdet i form av buller, lukt med mera. Projektet bedöms uppfylla kravbilden för aktuella riktlinjer och bedöms inte medföra några negativa konsekvenser ur miljö- och hållbarhetssynpunkt. En samlad avfallshantering för Slakthusområdet bedöms positiv då den medför färre transporter och lägre utsläpp.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta med ekologiska eller rekreativa värden ianspråkats inom detta projekt.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till kvartal 4 år 2024 och terminalen bedöms vara driftsatt till kvartal 3 år 2026.

Risker och osäkerheter

Exploateringen förutsätter att fastighetsbildning och bygglov kan utföras i enlighet med befintlig detaljplan. Kontorets bedömning är att det är möjligt att utföra åtgärderna i enlighet med detta tjänsteutlåtande. Skulle förslaget till beslut i detta tjänsteutlåtande inte godkännas blir konsekvensen att tidplanen för sopsugsterminalen försenas. I ett sådant fall krävs istället en lagakraftvunnen detaljplan inom Slakthusområdet etapp 3. Detta planeras för närvarande ske kvartal 1 2025 vilket skulle innebära en förskjutning av driftsättningen av terminalen. Följden skulle bli merkostnader för Stockholm Avfall AB för att iordningsställa en temporär sophertering i området till dess att terminalen är i drift.

Kommunikation

Inga övriga förvaltningar påverkas i större utsträckning av utbyggnadsförslaget.

Kontorets sammanfattande bedömning

En samlad sophertering för Slakthusområdet bedöms positiv ur flera aspekter. Minskad miljöpåverkan i form av färre transporter

inom området och att sopsugsanläggningen kan återbruka den befintliga byggnadens fasad bedöms som positivt ur hållbarhetssynpunkt.

Anläggningen behöver vara i drift till planerad inflytt för de första byggaktörerna i etapp 1 - Fällankvarteren. Kontoret bedömer det därför som viktigt att redan nu genomföra projektet inom ramen för befintlig detaljplan för att främja områdets fortsatta utveckling.

Exploateringskontoret föreslår att projektet genomförs i enlighet med detta beslut.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal