



Katarina Johansson
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 20
katarina.i.johansson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-03-14

Markanvisning för handel inom fastigheten Örby 4:1 i Högdalen till Citycon Shopping Centres AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för handel inom fastigheten Örby 4:1 vid Perspektivet 3 till Citycon Shopping Centres AB (Citycon) och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslaget i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Citycon Shopping Centres AB (Citycon) som är tomträtthavare till flera fastigheter i Högdalens centrum har 2012-09-04 inkommit med en markanvisningsansökan för del av Örby 4:1, i anslutning till befintlig tomträtt vid Perspektivet 3, i syfte att utveckla dagligvaruhandeln i Högdalens centrum. Marken avses upplåtas med tomträtt.

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 i detta tidiga skede uppgå till ca 2 mnkr.

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

Kontoret anser att den aktuella markanvisningen till Citycon bidrar till att kunna utveckla och stärka dagligvaruhandeln i Högdalens centrum. Projektet bidrar även till Söderortsvisionens mål att skapa nya arbetsplatser i Söderort.

Markanvisningarna stämmer väl med översiktplanens strategi att satsa på attraktiva tyngdpunkter. Markanvisningen kommer att ingå i programarbetet för Högdalen centrum. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

Bakgrund till markanvisningen

Citycon förvärvade Högdalens centrum under sommaren och hösten 2011 med syfte att utveckla det till ett populärt och välfungerande centrum. Citycon är tomträtthavare till Imröret 5-7, 10, Rökhuvuven 1-3, Perspektivet 3 och Fotot 2. De har 2012-09-04 inkommit med en markanvisningsansökan på ca 710 kvm handel, på del av Örby 4:1, i anslutning till befintlig tomträtt vid Perspektivet 3, i syfte att kunna utveckla dagligvaruhandeln i Högdalens centrum.

Citycon har också ansökt om markanvisning för andra delar av Högdalens centrum för en utveckling på sikt. Dessa delar kan avvakta resultatet av det pågående programarbetet för Högdalens centrum. Den nu aktuella markanvisningen är dock nödvändig för att Citycon ska kunna utveckla dagligvaruhandeln och på så sätt stärka handeln i Högdalens centrum som helhet. Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret avser att återkomma till nämnden angående markanvisning för andra delar av Högdalens centrum.

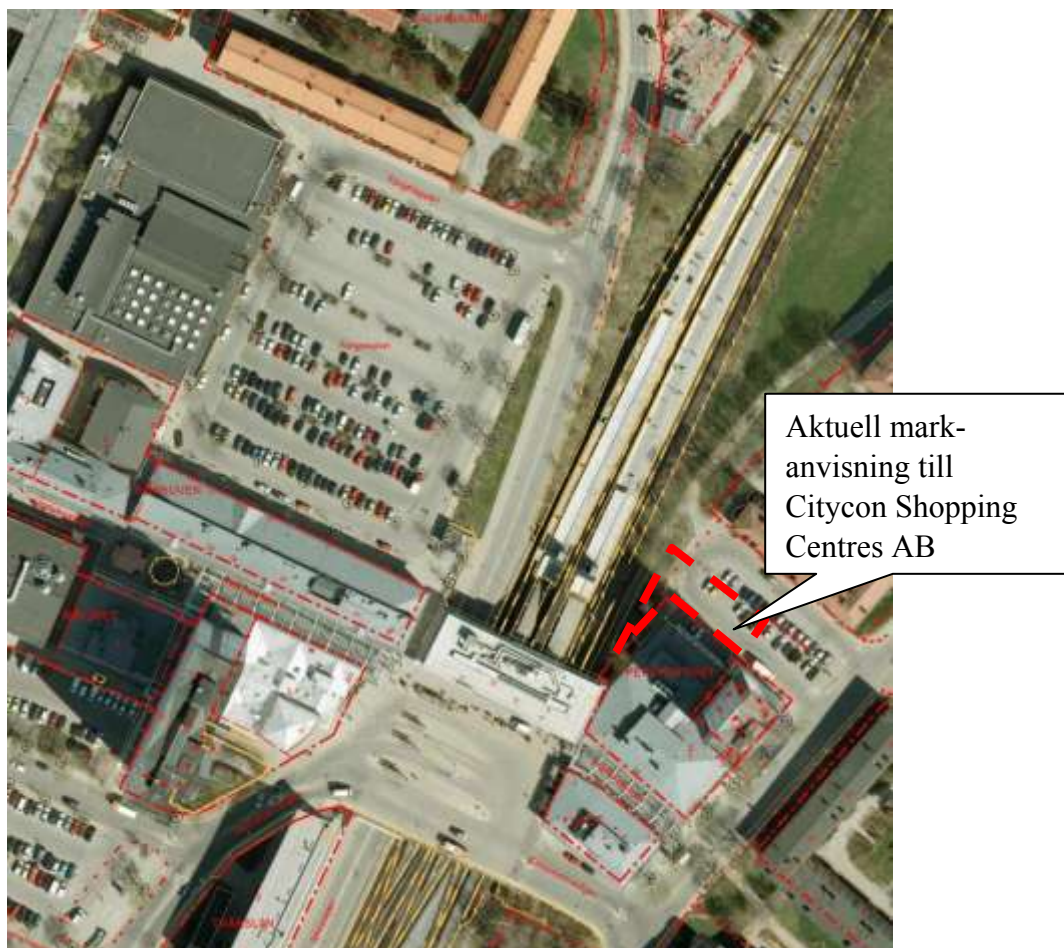
För området intill Perspektivet 3 gäller dels en stadsplan från 1955 (PL.4371A) enligt vilken delar av det aktuella området är avsedd för park, allmän platsmark och dels en stadsplan från 1954 (PL.4234) enligt vilket delar av det aktuella området är avsedd för gatumark.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för programarbetet för Högdalens centrum 2011-08-18. Denna markanvisning är en del i det pågående programarbetet för Högdalens centrum.

Markanvisning

Förslaget innehåller en markanvisning till Citycon AB för ca 710 kvm handel i anslutning till befintlig tomträtt vid Perspektivet 3.



Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i det pågående programarbetet och det kommande detaljplanearbetet. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Markanvisningen sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Markanvisningen till Citycon AB innebär att den tillkommande tomträttsavgälden bli 108 kr/kvm. Expertrådet kommer att behandla ärendet 6 mars dnr. E2012-385-1469.



Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

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 tomträtt.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av huset. Investeringsutgifterna bedöms i detta tidiga skede uppgå till ca 2 mnkr. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer i detta tidiga skede att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

Den aktuella markanvisningen ligger inom tyngdpunkten Högdalen och stämmer väl med strategin i Översiktsplanen att "Satsa på attraktiva tyngdpunkter" vid goda kollektivtrafiklägen. Kontoret bedömer att projektet skapar en attraktivare, tryggare och mer levande miljö vid Högdalens centrum.

Projektet stämmer väl med Söderortsvisionens mål att öka antalet arbetsplatser i Söderort. Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom det ökade antal kvadratmeter handel som bidrar till att stärka dagligvaruhandeln i Högdalens centrum.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Det finns inga kända markföroreningar i området och ingen känd verksamhet som kan ha genererat markföroreningar på platsen. Vid planering av bebyggelsen är det viktigt att ta hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i Högdalens centrum. Delar av

Högdalens centrum är grönklassat, vilket innebär att området är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistoriskt, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskap, naturmiljö/ekologi, hydrologi och fornlämningsområden. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Delar av det markanvisade området omfattar parkmark ca 130 kvm. Intrånget bedöms inte nödvändigt att kompensera, men park och grönytor ses över i programarbetet för Högdalens centrum.

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Entrén kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Det markanvisade området ligger intill Bandängen som har lekplats och djurhållning och ett mindre grönstråk vid Högdalens bollplan. Projektet bedöms inte ge någon negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.



Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med programmet för Högdalens centrum och detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till slutet av år 2014. Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Projektets tidplan är beroende av tidplanen för programarbetet för Högdalens centrum. Utifrån den grova ekonomiska bedömning som har gjorts i detta tidiga skede bedömer kontoret att projektet är lönsamt och att det kan genomföras inom tidplanen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enske-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som väl överensstämmer med översiktsplanens strategi att satsa på attraktiva tyngdpunkter och Söderortsvisionens mål att skapa nya arbetsplatser i Söderort. Projektet bidrar också till att både trivseln och säkerheten i området ökar och att dagligvaruhandeln stärks.

Slut