

Handläggare
Hampus Olesund
08-508 266 55**Till**
Exploateringsnämnden
2016-02-04

Markanvisning för industri till Fastighets AB Brostaden och drivmedelsanläggning till OK-Q8 AB inom fastigheten Årsta 1:1 i Östberga

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för industri (in- och utfart) inom fastigheten Årsta 1:1 till Fastighets AB Brostaden och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för drivmedelsanläggning inom fastigheten Årsta 1:1 till OK-Q8 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef**Gunnar Jensen**
Avdelningschef**Larisa Freivalds**
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 55
Växel 08-508 276 00
hampus.olesund@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Projektet syftar till att skapa en ny in- och utfart till fastigheten Godståget 1 från Partihandlarvägen samt en ny drivmedelsstation med förnybara drivmedel för tunga fordon i anslutning till in- och utfarterna. Drivmedelstationen är en del av EU-projektet Grow Smarter som Stockholm deltar i. Projektets mål är att hitta lösningar för hållbar tillväxt.

Fastighets AB Brostaden, nedan kallat Brostaden, kommer att förvärva marken för in- och utfart för 2 500 kr per tomtareal (TA). Marken för drivmedelsanläggningen kommer att utarrenderas till OK-Q8 AB, nedan kallat OKQ8, för en årlig arrendeavgift på 270 kr per tomtareal (TA). Expertrådet har godkänt ärendet angående försäljning av tillskottsmark till Brostaden 2015-10-07 (dnr: E2014-02471). Angående arrendeupplåtelse för drivmedelsstationen kommer expertrådet behandla ärendet 2016-03-03.

Staden har för avsikt att även utveckla det gångstråk som går mellan Partihandlarvägen och Transportvägen parallellt med Södra länken och fastighetsgränsen till Godståget 1.

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 4,5 mnkr, investeringsinkomsterna till ca 6,2 mnkr och försäljningsinkomsterna till ca 4,5 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

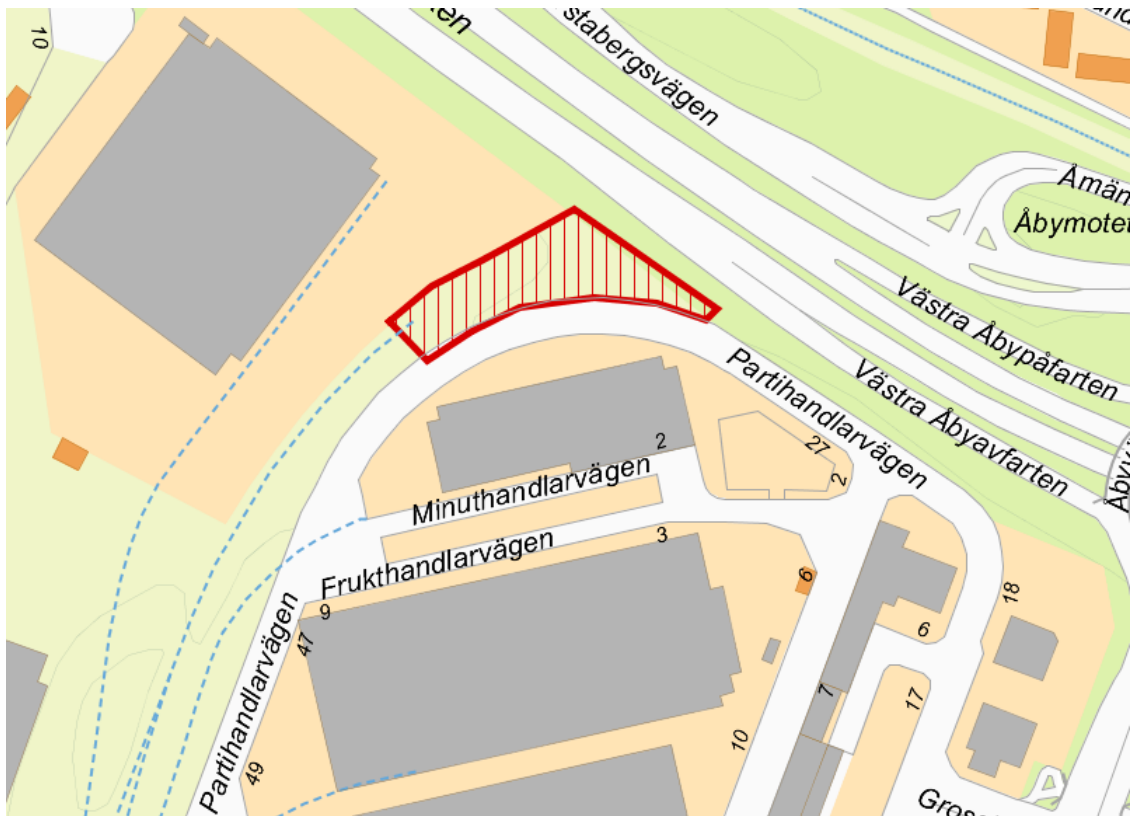
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Brostaden har inkommit med en ansökan om markanvisning för in- och utfart till deras befintliga fastighet Godståget 1. Idag angörs fastigheten från Transportvägen vilket bidrar till att transporterna måste ta en omväg för att nå fastigheten. Vid diskussioner inom staden har det framkommit att det även finns ett behov av fler drivmedelsstationer med förnybara drivmedel för tunga fordon som en del av projektet Grow Smarter. Grow Smarter är ett EU program där staden samarbetar med Madrid och Köln. Projektets mål är att, med hjälp av smarta miljötekniklösningar, få Stockholm att växa smart och hållbart,

skapa fler jobb och samtidigt bli mer energieffektiv med minskad klimatpåverkan. Genom att erbjuda förnybara drivmedel kan transporter och varuleveranser i framtiden göras klimatsmarta.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för trafikändamål och har tidigare använts för spårtrafik. Platsen används inte idag bortsatt från det gångstråk som ansluter Partihallsområdet med Årstaberg. Gångstråket är idag en mindre grusad gångstig utan belysning eller vinterunderhåll. Det används främst utav pendlare som arbetar Partihallsområdet och som kommer med tåg, buss eller tvärbana till Årstaberg.



Området som föreslås markanvisas

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innebär att mark om ca 1700 kvm säljs för att anläggas med in- och utfart till fastigheten Godståget 1. Förslaget innebär även att en yta om totalt ca 1300 kvm kommer att arrenderas ut för att uppföra en drivmedelsstation med försäljning av bland annat förnybara drivmedel för tunga fordon.



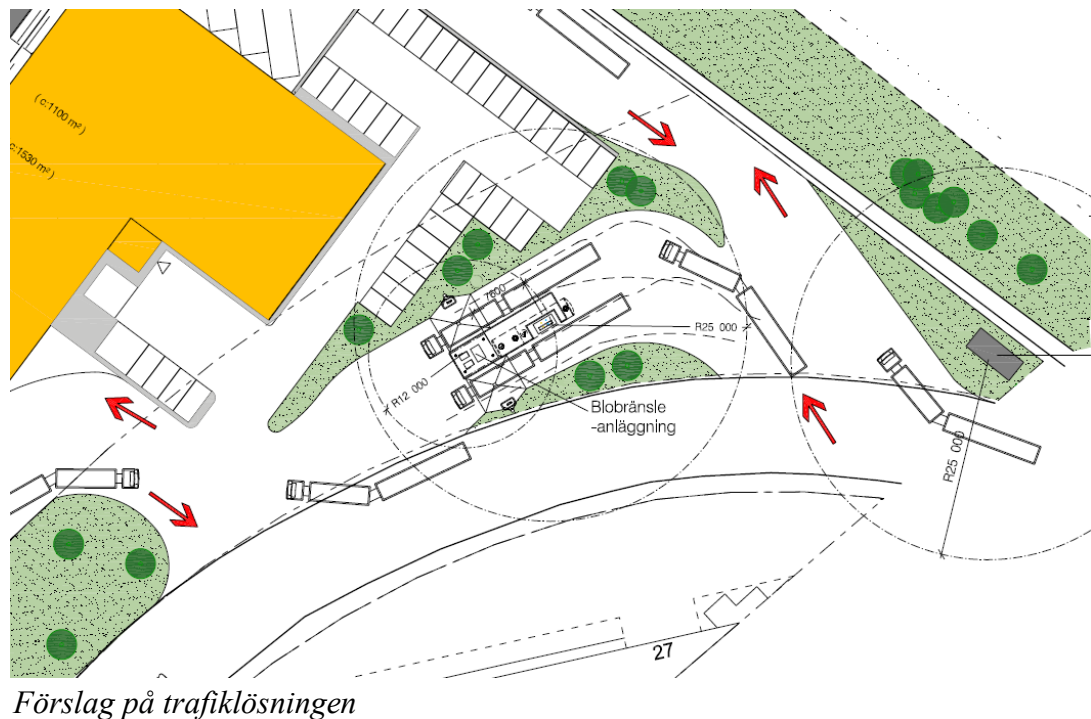
Området som föreslås markanvisas

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Hur den markanvisade ytan föreslås bli uppdelad mellan de båda bolagen kan iakttas i Bilaga 1.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.



Expertrådet har godkänt ärendet angående försäljning av tillskottsmark till Brostaden 2015-10-07 (dnr: E2014-02471). Expertrådet kommer ta upp ärendet angående arrendeupplåtelse för drivmedelsstationen 2016-03-03.

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.

Brostaden ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 2500 kr per tomtareal (TA). Ett anläggningsarrende ska upplåtas till OKQ8 efter fastighetsbildning med en avgift om 270 kr per tomtareal (TA)

Staden kommer att utreda möjligheten att bygga en gångväg utmed fastigheten Godståget som förbinder Partihallsområdet med Årstaberg. Inga andra större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av anläggningarna.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Miljö

Projektet bidrar till att nå Vision 2040 om ett klimatsmart Stockholm genom att öka utbudet av fossilfria drivmedel för tunga fordon.

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas är dagvatten, riskhantering och markföroreningar. Dessutom kommer hänsyn tas till Partihallsområdet som av Stockholms stadsmuseum har pekats ut som ett kulturhistoriskt värdefullt område.

Förslaget ligger i ett område med höga partikelhalter och höga bullernivåer. Den föreslagna markanvändningen innebär dock inte någon stadigvarande vistelse i området. I övrigt är kontorets bedömning att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på ekologiska eller rekreativa värden. Förslaget anses inte heller påverka landskapskaraktären och platsen saknar registrerade fornlämningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Platsen anses inte ha några större ekologiska eller rekreativa värden. Dock korsas platsen idag av en grusstig som används av pendlare för att ta sig mellan Partihandlarvägen och Årstabergs kollektivtrafikpunkt. Ambitionen är att utveckla kopplingen mellan dessa platser.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen att byggstart sker år 2017. Därefter förväntas byggnationen pågå i cirka ett år.

Nästa beslutstillfälle i exploateringsnämnden infaller vid försäljning av mark till Brostaden och upprättande av överenskommelse om exploatering, preliminärt kvartal 2 2017.

För drivmedelsstation med förnybara drivmedel för tunga fordon är det här det sista beslutstillfället.

Risker och osäkerheter

Planprocessen kommer att hantera frågor om risker som kan uppkomma i och med uppförande av en drivmedelsstation på den föreslagna platsen.

En osäkerhet kvarstår kring en eventuell utbyggnaden av gångstigen mellan Partihandlarvägen och Årstaberg. Sträckan påverkas av Södra länken och av branta sluttningar ner mot länken.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen och trafikkontoret. Samtliga tre förvaltningar anser att platsen lämpar sig väl för en drivmedelsstation för tyngre fordonstrafik i och med platsens läge i Partihallsområdet och närheten till Essingeleden.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att platsen lämpar sig väl för drivmedelsstation då det är svårt att hitta någon annan verksamhet som skulle fungera på ett så pass utsatt läge. Förslaget är också en del i en större satsning på förnybara drivmedel för tyngre fordon som förväntas ha en positiv inverkan på stadens klimatpåverkan och bidra till att uppfylla Vision 2040.

Slut

Bilagor

1. Fördelning av yta