

Handläggare
Katarina Johansson
08-508 264 20**Till**
Exploateringsnämnden
2017-03-09

**Markanvisning för återvinningscentral,
förbehandlingsanläggning,
matavfallsanläggning, värmeverk och
därmed samhörigt ändamål inom del av
fastigheterna Tippen 2, Tippen 4 och Örby
4:1 i Högdalen och del av Gubbängen 1:1
i Fagersjö till Stockholm Vatten Avfall AB,
AB Fortum Värme samägt med
Stockholms stad och Suez Recycling AB**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för återvinningscentral, förbehandlingsanläggning, matavfallsanläggning, värmeverk och därmed samhörigt ändamål, inom del av fastigheterna Tippen 2, Tippen 4 och Örby 4:1 i Högdalen och del av Gubbängen 1:1 i Fagersjö till Stockholm Vatten Avfall AB, AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad och Suez Recycling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 20
Växel 08-508 276 00
katarina.i.johansson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Stockholm Vatten Avfall AB (nedan kallat SVAB), AB Fortum värme samägt med Stockholms stad (nedan kallat Fortum) och Suez Recycling AB (nedan kallat Suez) har inkommit med ansökan om markanvisning inom del av fastigheterna Tippen 2, Tippen 4 och Örby 4:1 i stadsdelen Högdalen och Gubbängen 1:1 i Fagersjö.

Exploateringsnämnden har 2015-09-24 tagit beslut om markanvisning för sorterings-, matavfalls-, biokol- och rötningsanläggning inom del av fastigheterna Tippen 4 och Örby 4:1 i Högdalen till SVAB. En förutsättning för markanvisningen var att det markanvisade området inte fick förhindra tunnelbaneutbyggnadens planerade underjordiska spår och depåutbyggnaden. Då det markanvisade området krockade med depåutbyggnaden har SVAB och Fortum kommit överens om ett nytt läge för matavfallsanläggningen, på fastigheten Tippen 1, som ägs av Fortum. Detta medför att Fortum vill ha ersättningsmark bland annat på del av Tippen 2, som innehas av Suez med tomträtt. Suez går med på det om de får ersättningsmark på del av Örby 4:1. Parterna har tecknat ett intentionsavtal angående detta.

Priset och tomträttsavgälden för respektive område ska utgå från ett normalt markvärde i området om 1940 kr, justerat utifrån grundläggningsekonomiska förutsättningar. Vid uppgörelsen ska ett tilläggsavtal till respektive markanvisningsavtal upprättas som anger tomträttsavgälden respektive priset uttryckt i kronor per kvadratmeter tomtareal vid värdetidpunkten. Innan tilläggsavtal tecknas kommer ärendet att behandlas av stadens expertråd.

Exploateringsnämnden har 2015-09-24 tagit ett inriktningsbeslut för del av Tippen 4 och del av Örby 4:1. Inriktningsbeslutet på 16,7 mnkr omfattar även denna markanvisning. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

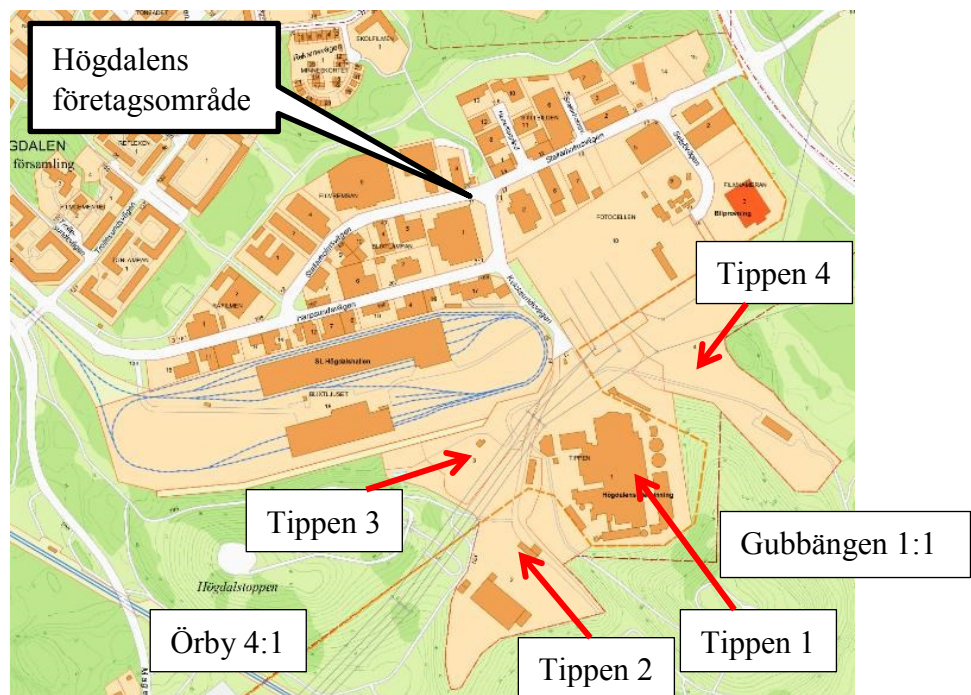
Kontoret ser positivt på projektet som möjliggör en matavfallsanläggning intill Fortums värmeverk vilket ger samordnings- och miljövinster. Projektet stämmer också väl med Söderortsvisionen, stadens budget, översiktsplanen och stadens önskemål att utveckla Högdalens företagsområde till ett miljöteknikkuster.

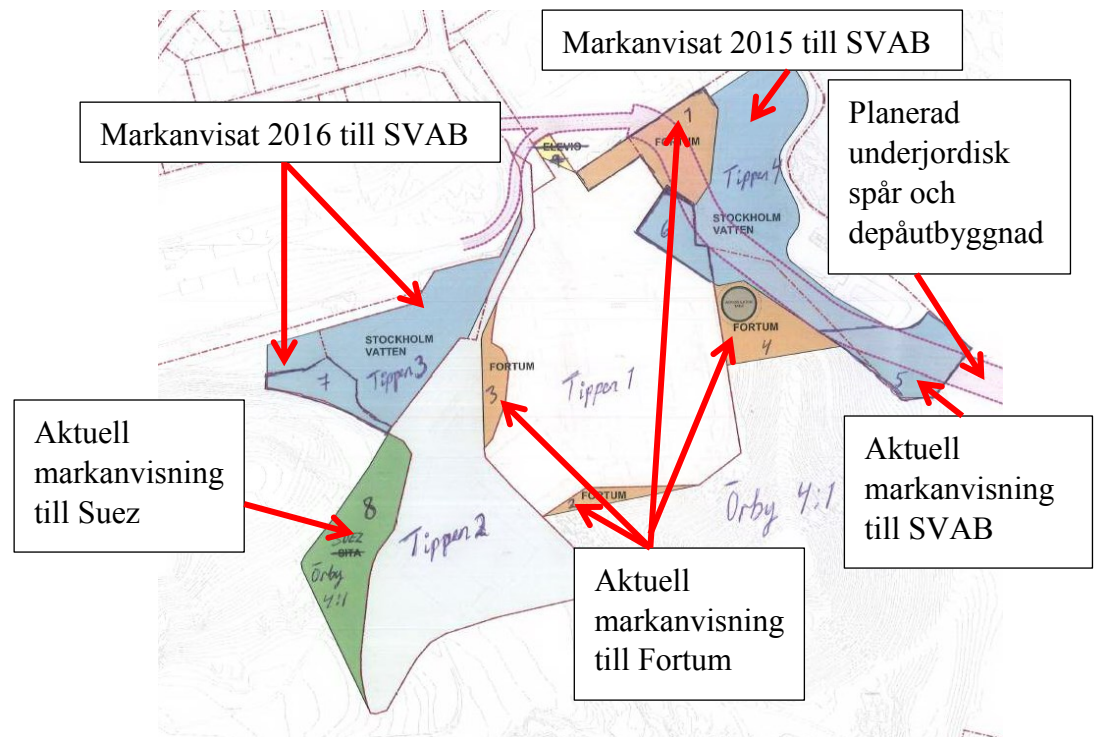
Trots vissa risker såsom markföroreningar, försenad tidplan och läget ovanpå tunnelbaneutbyggnadens planerade underjordiska spår och depåområde, bedömer kontoret att det finns sätt att hantera riskerna och att det därmed finns goda förutsättningar för att projektet ska kunna genomföras.

Bakgrund till markanvisningen

SVAB, Fortum och Suez har inkommit med en ansökan om markanvisning inom del av fastigheterna Tippet 2, Tippet 4 och Örby 4:1 i stadsdelen Högdalen och Gubbängen 1:1 i Fagersjö.

Exploateringsnämnden har 2015-09-24 tagit beslut om markanvisning för sorterings-, matavfalls-, biokol- och rötningsanläggning inom del av fastigheterna Tippet 4 och Örby 4:1 i Högdalen till SVAB. En förutsättning för markanvisningen var att det markanvisade området inte fick förhindra tunnelbaneutbyggnadens planerade underjordiska spår och depåutbyggnaden. Då det markanvisade området krockade med depåutbyggnaden har SVAB och Fortum kommit överens om ett nytt läge på fastigheten Tippet 1, som ägs av Fortum. Detta medför att Fortum vill ha ersättningsmark på del av Tippet 2, Tippet 4, Örby 4:1 och Gubbängen 1:1. Tippet 2 innehar Suez med tomträtt, vilket medför att även Suez vill ha ersättningsmark på del av Örby 4:1, se nedanstående kartor.





- Område 1, aktuell markanvisning till Fortum
- Område 2, aktuell markanvisning till Fortum
- Område 3, Suez mark, aktuell markanvisning till Fortum
- Område 4, aktuell markanvisning till Fortum
- Område 5, aktuell markanvisning till SVAB
- Område 6, Fortums mark, som de lämnar, markanvisas till SVAB
- Område 7, Suez mark, som de lämnar, markanvisas till SVAB
- Område 8, aktuell markanvisning till Suez

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har 2015-09-24 tagit beslut om markanvisning för sorterings-, matavfalls-, biokol- och rötningsanläggning inom del av fastigheterna Tippen 4 och Örby 4:1 i Högdalen till SVAB. Exploateringsnämnden tog samtidigt ett inriktningsbeslut.

2016-12-15 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark för gaslager, gastankstation, återvinningscentral, förbehandlingsanläggning, tvätthall och därmed samhörigt ändamål, inom gällande detaljplan, inom fastigheterna Tippen 3 och del av Örby 4:1 till SVAB,

Markanvisning

Exploateringskontoret, Fortum, SVAB och Suez har tecknat ett intentionsavtal som rör fastigheterna Tippen 1, Tippen 2, Tippen 3 och Tippen 4 samt Örby 4:1, för att reglera parternas

intentioner angående köp, försäljning och tomträttsupplåtelser avseende delar av nämnda fastigheter.

Då de olika markområdena har olika grundläggningsförhållanden, är en grundläggningsekonomisk utredning en förutsättning för värderingen.

Priset och tomträttsavgälden för respektive område ska utgå från ett normalt markvärde i området om 1 940 kr per kvadratmeter tomtareal (värdetidpunkt september 2017). Detta värde kommer att justeras utifrån den grundläggningsekonomiska utredningen för varje delområde.

Den grundläggningsekonomiska utredningen kommer att utföras första kvartalet 2017. Med anledning härav är parterna överens om att skjuta fram förhandlingen angående tomträttsavgälden och priset och inleda dessa senast 2017-04-30 för att nå en uppgörelse.

Vid uppgörelsen ska ett tilläggsavtal till respektive markanvisningsavtal upprättas som anger tomträttsavgälden respektive priset uttryckt i kronor per kvadratmeter tomtareal vid värdetidpunkten, index mellan värdetidpunkt och tomträttsstillträde respektive överlåtelse m m. Innan tilläggsavtal tecknas kommer ärendet att behandlas av stadens expertråd.

Bolagen svarar för markarbeten samt masshantering inom den blivande kvartersmarken. Bolagen utför och bekostar också erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom det markanvisade området i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

En förutsättning för markanvisningen är att de markanvisade områdena inte får förhindra tunnelbaneutbyggnadens planerade underjordiska spår och depåutbyggnad.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt till SVAB och Suez samt överlåtas med äganderätt till Fortum.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringsnämnden har 2015-09-24 tagit ett inriktningsbeslut för del av Tippen 4 och del av Örby 4:1 i Högdalens företagsområde. Inriktningsbeslutet på 16,7 mnkr omfattar även denna markanvisning. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Lokaler

Projektet stämmer väl med Söderortsvisonens mål att skapa nya arbetsplatser i Söderort och med stadens budget. Projektet stämmer också väl med översiktsplanens planeringsinriktning ”värna områden och anläggningar för Stockholms tekniska försörjning” och med stadens önskemål att utveckla Högdalens företagsområde till ett miljöteknikkuster.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering är hur tillgången till rekreationsytor på Högdalstopparna kan säkras. Vidare bör det utredas vilka föroreningar som finns i de upplagda massorna och vad som händer när man börjar schakta i dem. Vidare bör ekologiska värden, kraftledningen och skyddsavstånd för miljöfarliga verksamheter utredas.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på fornlämningar, kulturmiljö, klimatförändringar, yt- och grundvatten.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att utredas i detaljplanearbetet.

Tillgänglighet

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på tillgänglighetsfrågorna.

Påverkan på barn

Projektet har ingen påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Denna markanvisning omfattas av inriktningsbeslutet för Tippet 4 och del av Örby 4:1. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir vid överenskommelsen om exploatering, preliminärt vid årsskiftet 2017/2018. När överenskommelsen om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske första kvartalet 2018. Med anledning av ovanstående planerar bolagen byggstart till fjärde kvartalet 2018.

Risker och osäkerheter

Det finns stor risk för markföroreningar i de upplagda massorna och det är osäkert vad som händer när man börjar schakta i dem. Detta är ett ansvar som Bolagen har enligt intentions- och markanvisningsavtal. De har bedömt att risken är hanterlig.

Det finns också en risk att parternas kommande prispförhandling kommer att dra ut på tiden och att parterna inte kommer att bli eniga om alla markområden i intentionsavtalet.

Vidare finns det en risk att det markanvisade området i den västra delen (område nr 8 i intentionsavtalet) blir mindre, då det är av stor vikt att tillgången till rekreationsytor på Högdalstopparna kan säkras. En viktig förutsättning för detta är att den befintliga gång- och cykelvägen, som förbinder Högdalstopparna med varandra går att flytta, utan att lutningen blir för kraftig. Då kan Suez vilja ha ytterligare kompensation.

Det finns en liten risk att matavfallsanläggningen vid närmare projektering visar sig vara svårförenlig med tunnelbaneutbyggnadens planerade underjordiska spår och depåutbyggnad. Då den underjordiska spår och depåutbyggnaden är prioriterad får i så fall ett nytt läge hittas för

matavfallsanläggningen. Detta kommer att bli mycket svårt och försena tidplanen betydligt.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som möjliggör en matavfallsanläggning intill Fortums värmeverk, vilket ger både samordnings- och miljövinster.

Projektet ger Bolagen en större trygghet och möjlighet att utveckla sin verksamhet inom Högdalens företagsområde.

Projektet stämmer väl med Söderortsvisionen, stadens budget, översiktsplanens planeringsinriktning ”värna områden och anläggningar för Stockholms tekniska försörjning” och med stadens önskemål att utveckla Högdalens företagsområde till ett miljöteknikkuster.

Trots vissa risker såsom markföroreningar, försenad tidplan på grund av svåra prispförhandlingar och viss risk för att delar av det markanvisade området återigen kan komma att krocka med läget ovanpå tunnelbaneutbyggnadens planer, bedömer kontoret att det finns förutsättningar att hantera riskerna, så att projektet är genomförbart.

Slut