

Handläggare
Ebba von Platen
08-508 266 04**Till**
Exploateringsnämnden
2018-04-19

**Tillägg till markanvisning för industri
inom fastigheterna Lönelistan 1,
Lönelistan 2, Timpenningen 2 samt del av
Västberga 1:1 i Västberga till FastPartner
AB och Fastighetsbolaget Timpenningen
2 KB.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal för markanvisning för industri inom fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 2 samt del av Västberga 1:1 till FastPartner AB och Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB och ger kontoret i uppdrag att träffa tillägg till markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Nina Morling
Enhetschef

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 68
Växel 08-508 276 00
emma.t.nilsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Exploateringsnämnden fattade 2016-12-15 beslut om markanvisning till FastPartner AB och Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB, nedan gemensamt kallade bolagen, för ändrad användning inom fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2 samt Timpenningen 2. Markanvisningen avser även del av fastigheten Västberga 1:1 som löper invid och mellan dessa fastigheter. Fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2 samt Timpenningen 2 är upplåtna med tomträtt till Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB.

Syftet med markanvisningen är att komplettera nuvarande markanvändning med industri/lager, kontor och handel. Det markanvisningsområde som ingår i fastigheten Västberga 1:1 är i nuläget planlagt som trafikområde och har tidigare använts för spårbunden trafik. Det föreslås inkorporeras i befintligt innehavda tomträtter.

Under detaljplanearbetet har föreslagen exploateringsgrad ökat från tidigare markanvisade 1,6 till 2,3 varför staden återupptagit förhandlingen angående markanvisat pris för att detta ska överensstämma med stadens värderingsprinciper.

Exploateringsvolymen har ökat från 33 500 till 45 000 kvm BTA och kontorslokalerna åsatts därmed enligt tilläggsavtalet ett markvärde om 3 500 kr/kvm BTA och industrilokalerna ett värde om 2 000 kr/kvm BTA.

I övrigt är det ursprungliga markanvisningsavtalets villkor oförändrade.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2018-04-12, dnr E2018-01135.

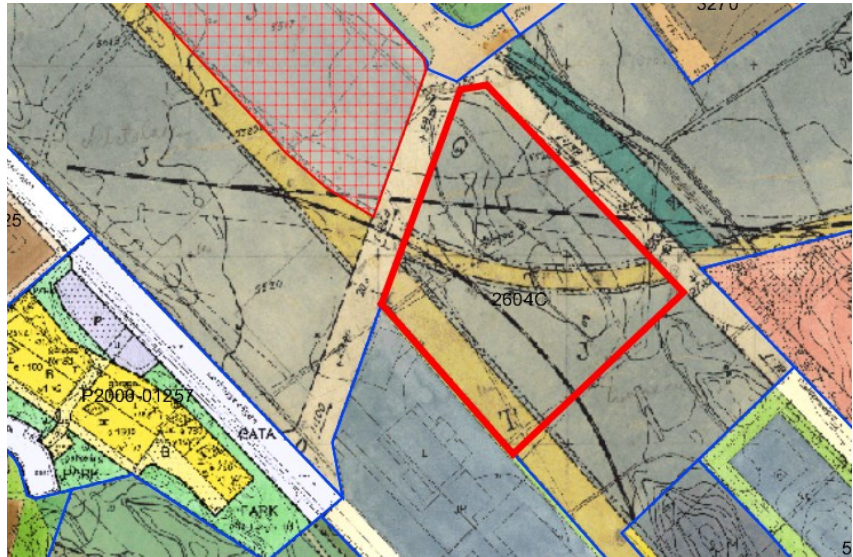
Detaljplanearbetet befinner sig i samrådsskede. Samrådsmöte för planändringen kommer hållas under våren 2018.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Bakgrund till markanvisningen

Exploateringsnämnden fattade 2016-12-15 beslut om att direktanvisa mark till bolagen för att uppföra en kontors-, handels- och industriebyggelse om ca 33 500 kvm BTA.

För området gäller stadsplan från 1943 enligt vilken markanvisningsområdet är avsett för trafikändamål och reserverat för spårbunden trafik samt för industriändamål.



Figur 1, Planmosaik med markanvisningsområdet markerat i rött, T – trafikändamål, J – industriändamål.

Västberga industriområde anges i översiktsplanen som ett industri- och terminalområde. Även i den regionala utvecklingsplanen för stockholmsregionen, RUFS 2010, är Västberga utpekad som ett område för terminaler och anläggningar. Området är också angivet som viktigt distributionscentrum för hela stockholmsregionen på grund av järnvägsanslutningen och de goda omlastningsmöjligheter som det för med sig.

I mars 2008 antog Kommunfullmäktige riktlinjer för företagsområden, där Västberga anges som ett klassiskt industriområde med blandade verksamheter. Riktlinjerna slår fast att den västra delen av området ska utvecklas med blandade verksamheter.

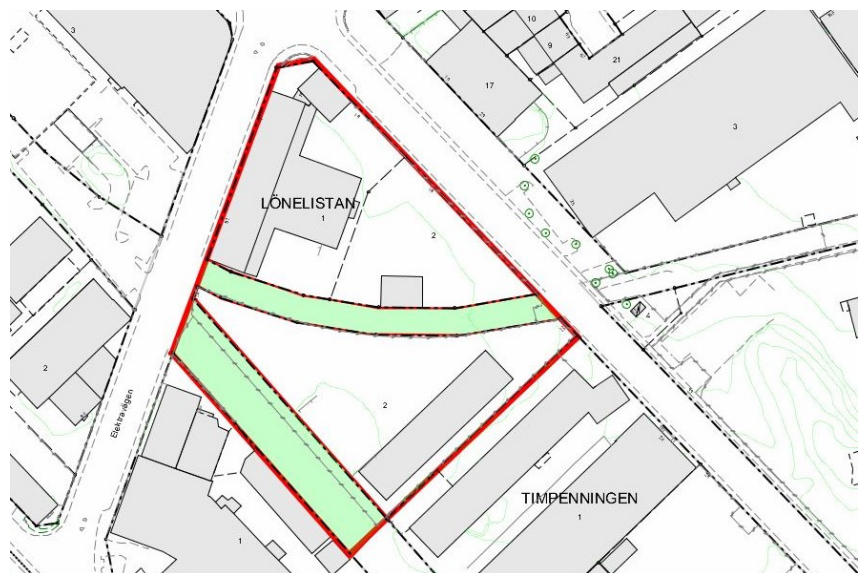
För att belysa spårtransportmöjlighetens värde för verksamheterna inom industriområdet har en utredning tagits fram av Exploateringskontoret hösten 2014.

Utredningen om spårreservat inom Västberga industriområde visar att industristamspåret mellan bangården och Liljeholmskajen liksom industrispåret norr om Elektravägen är i

bruk och används. De i övrigt oanvända delarna är obrukbara i varierande omfattning, från övervuxna till demonterade. Rapporten pekar på att något nuvarande eller kommande behov av industrispår bland verksamheter inom ett industriområde av Västbergas karaktär inte föreligger. Analysen baseras på intervjuer med befintliga aktörer samt omvärldsanalys. Kostnad för att göra industrispåren funktionsdugliga kan enligt rapporten uppskattas till samma kostnad som att nyanlägga.

Mot bakgrund av att staden har i uppdrag att behålla och utveckla Västberga som ett industriområde ser Exploateringskontoret skäl i att upphäva delar av konstaterat obrukbara sträckor inom nuvarande spårreservat. Reservatet bedöms vara möjligt att avveckla stegvis. Markanvisning har lämnats i juni 2015 för den del av spåret som utgör slutsträcka. Denna, nästkommande del, anses lämplig att omvandla som en naturlig förlängning. Denna del liksom den redan markanvisade kan utgå utan påverkan på de sträckor som är i bruk.

I juni 2015 lämnades markanvisning för handelsändamål av befintligt spårreservat invid fastigheten Arbetsstolen 3 till Atrium Ljungberg AB.



Figur 2, Karta som visar markanvisningsområdet (markerat i rött) och omgivningen, den del av markanvisningsområdet som idag utgör spårreservat markeras i grönt.

Tidigare beslut

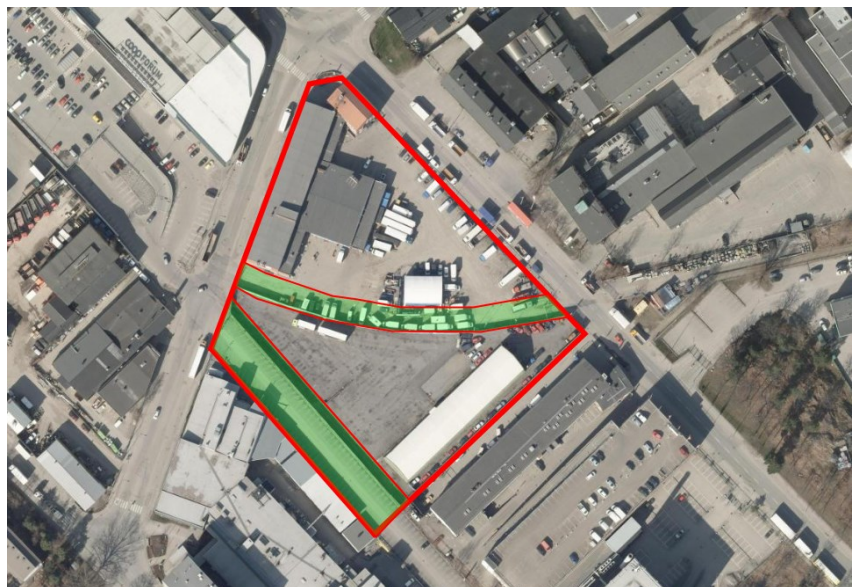
Exploateringsnämnden fattar 2018-03-21 inriktningsbeslut på delegation för aktuellt projekt, dnr E2018-01103.

Exploateringsnämnden fattade 2016-12-15 beslut om markanvisning till FastPartner AB och Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2017-03-23.

Markanvisning

En större del av markanvisningsområdet är upplåten med tomträtt och nyttjas för diverse industriändamål. De delar av markanvisningsområdet som utgör spårreservat är till stora delar utarrenderat. Förslaget innebär att hela området upplåts med tomträtt till bolagen.



Figur 3, Ortofoto som visar markanvisningsområdet (markerat i rött) och omgivningen, den del av markanvisningsområdet som idag utgör spårreservat markeras i grönt.

Exploateringsens innehåll och utformning prövas i pågående planprocess.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens

markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut, d v s från 2016-12-15.

Kontoret tecknar tilläggsavtal till markanvisningsavtal med bolaget enligt detta utlåtande.

Exploateringsvolymen under detaljplanearbetet har ökat från 33 500 till 45 000 kvm BTA och kontorslokalerna åsätts därmed enligt tilläggsavtalet ett markvärde om 3 500 kr/kvm BTA och industrilokalerna ett värde om 2 000 kr/kvm BTA.

Den numera föreslagna exploateringsvolymen motsvarar 2,3 i exploateringstal till skillnad från tidigare 1,6. I befintligt markanvisningsavtal åsattes kontorslokalerna ett reducerat markvärde om 2 900 kr/kvm BTA vilket utgör ett nedsatt värde utifrån vad som anses normalt främst pga. att tomträttshavaren inte ska sakna incitament att bygga utöver ett exploateringstal om 1,5 inom första avgäldsperioden.

P g a den utökade exploateringsvolymen får tomträttshavaren i tilläggsavtalet ej längre en reduktion i markvärdet. I övrigt gäller det ursprungliga markanvisningsavtalets villkor oförändrade.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2018-04-12, dnr E2018-01135.

Ekonomiska konsekvenser för staden

För redogörelse av ekonomiska konsekvenser för staden hänvisas till exploateringsnämndens inriktningsbeslut som fattas på delegation, 2018-03-21, Dnr E2018-01103.

En större del av markanvisningsområdet är upplåten med tomträtt och nyttjas för diverse industriändamål. De delar av markanvisningsområdet som utgör spårreservat är till stora delar utarrenderat. Förslaget innebär att hela området upplåts med tomträtt till bolagen och att staden medger den utökade byggrätten i ett tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal till fastigheten Lönelistan 1.

Inga 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 husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

Markanvisningen syftar till att utöka andelen lokaler och främja verksamheter i söderort, samt att tillgodose söderort med ytterligare arbetstillfällen.

Miljö

Miljökonsekvenser utreds i pågående planprocess. Kontoret har tidigare gjort en tidig miljöbedömning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk.

Energihushållning

Bolagen 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.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under 2018. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till slutet av 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret bedömer att markanvisningen bidrar till att möjliggöra fortsatt utveckling av Västberga industriområde

genom borttagande av befintliga spårreservat. Vidare bidrar markanvisningen till att öka och säkerställa arbetstillfällen i söderort.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden och att projektet inte innebär några större risker för staden.

Slut

Bilagor

1. Tillägg till markanvisningsavtal