

Handläggare
Ann Wetterström
08-508 265 36**Till**
Exploateringsnämnden
2020-02-20

Markanvisning för lagerlokal samt överenskommelse om exploatering med försäljning av del av fastigheten Skrubba 1:1 i Skrubba till Skrubbatriangeln fastigheter AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för lagerlokal inom del av fastigheten Skrubba 1:1 i Skrubba till Skrubbatriangeln fastigheter AB.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och Skrubbatriangeln fastigheter AB och vidta de åtgärder som är erforderliga för överenskommelsens fullföljande.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefJonas Norberg
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Skrubbatriangeln fastigheter AB, nedan kallat Bolaget, har inkommit till exploateringskontoret med en förfrågan om att få köpa ett markområde i Skrubba industriområde. Markområdet avses användas för att uppföra en lagerlokal åt företaget Klimatsystem i Tyresö AB som är delägare i Skrubbatriangeln fastigheter AB. Området utgör en del av fastigheten Skrubba 1:1 och är beläget norr om Bolagets befintliga fastighet Vindkraften 3, på Vindkraftsvägen 8.

Klimatsystem i Tyresö AB har vuxit de senaste åren och behöver nu större lokaler för att kunna fortsätta bedriva sin verksamhet. Bolaget har tagit fram ett utbyggnadsförslag för lagerlokal samt angöringskaj. Totalt omfattar utbyggnadsförslaget ett markområde på ca 5 500 m².

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering som godkänts och undertecknats av Bolaget. Överenskommelsen innebär att Staden säljer mark för totalt ca 11,5 mnkr motsvarande 2 100 kronor per m² TA. Markpriset ska räknas upp med 3 % årligen från värdetidpunkten 2019-07-01 fram till att köpeskillingen förfaller till full betalning.

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.

Kontoret anser att försäljningen bidrar till att stärka Skrubba industriområdes attraktionskraft.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken för lagerlokal samt godkänner upprättat förslag till överenskommelse om exploatering.

Bakgrund

Bolaget har under 2019 fört diskussioner med exploateringskontoret om att få köpa ett markområde norr om deras befintliga fastighet Vindkraften 3 för utökad lagerlokal då företaget växt mycket senaste åren. Det aktuella markområdet omfattar ca 5 500 m² och är beläget mellan Bolagets befintliga fastighet Vindkraften 3 i söder och den gamla stenkrossen i norr. Det aktuella markområdet går inte att nå med bilväg utan är endast tillgängligt från Bolagets fastighet.

Ett detaljplanearbete pågår norr om det aktuella markområdet där mer industrimark planeras. Planer finns på att låta förlänga Solkraftsvägen och Vattenkraftsvägen upp till det planerade industriområdet, denna försäljning har stämts av med projektet för det nya industriområdet och går i enlighet med deras planer.

Markområdet består idag av skogsmark och är enligt detaljplanen från 1986 planlagd för kontors- och industriändamål.

Bolaget ägs till 20 % av Klimatsystem i Tyresö AB och till 80 % av KN Holding AB.



Bild 1. Föreslaget markområde till försäljning

Överenskommelse om exploatering

Utbyggnadsförslaget omfattar en byggnadsarea om ca 3200 kvm och innehåller utrymmen för lagerlokal, ev någon kontorsplats samt en lastkaj.

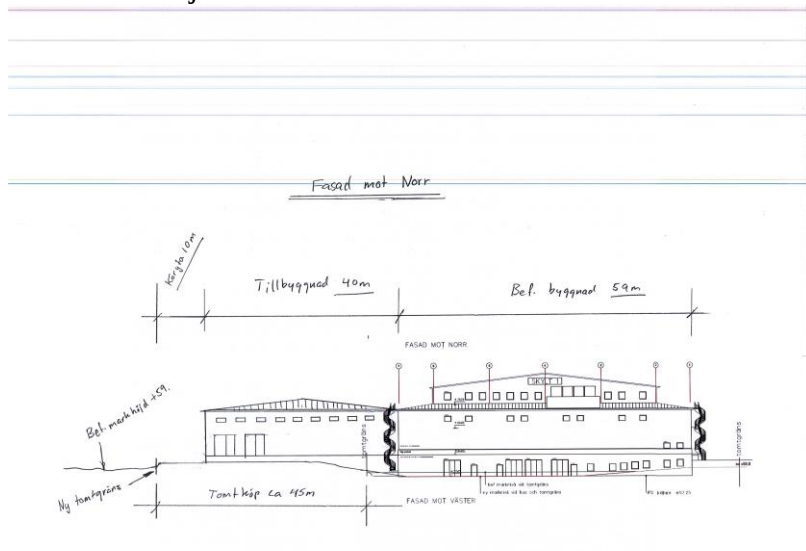


Bild 2. Utbyggnadsförslaget

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering som godkänts och undertecknats av Bolaget. Överenskommelsen innebär att Staden säljer mark för totalt ca 11,5 mnkr motsvarande 2 100 kronor per m² TA. Expertrådet har behandlat ärendet 2019-12-12.

Ekonomiska konsekvenser för 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.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11,5 mnkr motsvarande 2 100 kronor per m² TA. Markpriset ska räknas upp med 3 % årligen från värdetidpunkten 2019-07-01 fram till att köpeskillingen förfaller till full betalning.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Bolaget ska stå för alla kostnader som hör till byggnationen av huset.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Skrubba verksamhetsområde utvecklades under 1980-talet och staden har sålt mark inom den befintliga stadsplanen i mer än tre decennier. Skrubba ska vidareutvecklas som verksamhetsområde för lättare industri enligt översiktsplanen 2018. Och Vision 2040 har en tydlig ambition att staden och regionen ska bli mer sammanhållen och att det ska finnas goda förutsättningar för bostäder, arbetsplatser och service i stadens alla delar. Idag finns de flesta arbetsplatser i innerstaden, Kista samt i norrort trots att många av kommunens invånare bor i söderort. Skrubba är således ett viktigt område för att skapa arbetsplatser i söderort.

Miljö

Det föreslagna projektet överensstämmer och byggs i enlighet med ändamålet i gällande stadsplan varför ingen tidig miljöbedömning har gjorts.

Tillgänglighet

Bolaget måste beakta tillgänglighetsfrågorna vid ansökan om bygglov. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

Tidplan och kommande beslut

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Exploateringskontorets förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken för lagerlokal och godkänner upprättat förslag till överenskommelse om exploatering.

Slut