

Handläggare
Ann Wetterström
08-508 265 36**Till**
Exploateringsnämnden
2023-02-23

Markanvisning för lagerlokal och industribyggnad samt överenskommelse om exploatering med tomträtt av del av fastigheten Skrubba 1:1 i Skrubba till Fastighets AB Vindkraften 2

Förslag till beslut

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

Thomas Andersson
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefJonas Norberg
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Fastighets AB Vindkraften 2, nedan kallat Bolaget, har inkommit till exploateringskontoret med en ansökan om att få markupplåtelse på ett markområde i Skrubba industriområde.

Markområdet avses användas för att uppföra en industribyggnad och lagerlokal åt Bolagets hyresgäster, ett företag som vuxit i storlek och behöver utöka sina lokaler, samt även att möjliggöra för nya hyresgäster.

Området utgör en del av fastigheten Skrubba 1:1 och är beläget norr om Bolagets befintliga fastighet Vindkraften 2, på Vindkraftsvägen 6. Bolaget har tagit fram en skiss för byggnad och parkering. Totalt omfattar förslaget ett markområde om ca 3200 kvm.

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering, Bilaga 2, som godkänts och undertecknats av Bolaget. Överenskommelsen innebär att marken upplåts med tomträtt där avgäldsnivån för tillkommande areal är beräknad till 95 kr/kvm TA (tomtarea) med värderingstidpunkt juni 2022. Förutsatt en tillkommande areal om 3200 kvm TA blir således den årliga avgälden för nytillkommen tomträtt 304 000 kr.

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 upplåtelsen bidrar till att stärka Skrubba industriområdes attraktionskraft.

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

Bakgrund till markanvisningen

Fastighets AB Vindkraften 2 (Bolaget) har under 2022 fört diskussioner med exploateringskontoret om att få markupplåtelse på ett markområde norr om deras befintliga fastighet Vindkraften 2 för utökad industri- och lagerlokal då deras hyresgästs företag växt mycket senaste åren samt att flera nya hyresgäster önskar etablera sig i området. Det aktuella markområdet omfattar ca 3 200 m² och är beläget mellan Bolagets befintliga fastighet Vindkraften 2 i söder och ett skogsområde i norr.

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

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

Bolaget är ett dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB.



Markområdet markerat i rött.



Bild 1. Föreslaget markområde för upplåtelse.

Överenskommelse om exploatering

Skiss på utbyggnad omfattar en byggnadsareal om ca 1 500 kvm och inrymmer industribyggnad med lagerlokal och parkering.

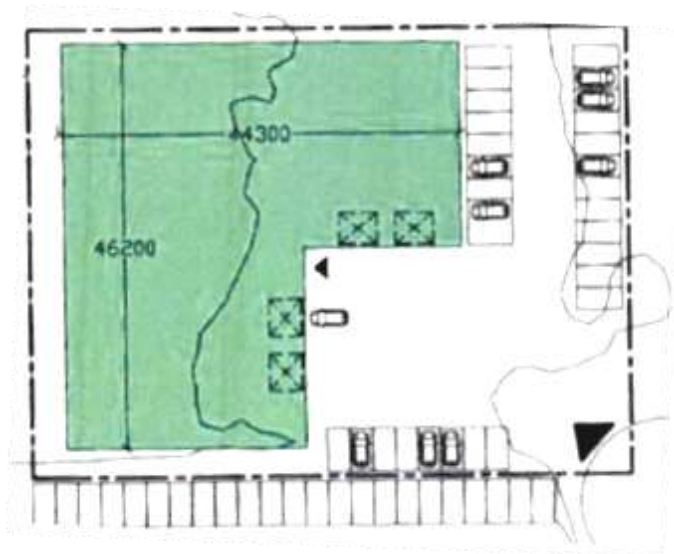


Bild 2. Utbyggnadsskiss

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering som godkänts och undertecknats av Bolaget. Överenskommelsen innebär att marken upplåts med tomträtt där avgäldsnivån för tillkommande areal är beräknad till 95 kr/kvm TA (tomtareal) med värderingstidpunkt juni 2022.

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.

Staden ska efter fastighetsbildning upplåta marken med tomträtt för en avgäldsnivå om 95 kr/kvm TA med värderingstidpunkt juni 2022. Förutsatt en tillkommande areal om 3200 kvm TA blir således den årliga avgälden för nytillkommen tomträtt 304 000 kronor.

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 detaljplanen i mer än tre decennier. Skrubba ska vidareutvecklas som verksamhetsområde

för lättare industri enligt översiktsplanen 2018. 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 detaljplan varför ingen tidig miljöbedömning har gjorts.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att vid projektering och byggande inom markområdet uppfylla krav samt eftersträva målen i enlighet med "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

Tillgänglighet

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande följa stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Kommande beslut

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Kontorets sammanfattande bedömning

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

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Överenskommelse om exploatering