

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2020/494)

Överenskommelse om exploatering med tomträtt inom del av fastigheten Sillö 4 i Larsboda med Logistic Contractor AB och LC Development Fastigheter 15

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Överenskommelse om exploatering med tomträtt inom del av fastigheten Sillö 4 i Larsboda med Logistic Contractor AB och LC Development Fastigheter 15 godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Logistic Contractor AB och LC Development Fastigheter 15 AB, nedan Bolagen, har erhållit markanvisning för ett centrallager för livsmedel inom den norra delen av fastigheten Sillö 4 i Larsboda. Antalet arbetsplatser uppskattas vid full kapacitet till över 1 000 stycken och är tänkt att inrymma ett centrallager för internetbaserad mathandel. Området ligger inom Larsboda verksamhetsområde, där det finns en befintlig detaljplan för industri- och lagerverksamhet. Exploateringsnämnden har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering som villkorats av godkännande i kommunfullmäktige. Bolagen planerar sin byggstart till 2020 förutsatt att de kan tillträda fastigheten i tid. Projektet beräknas vara färdigställt till 2022.

Sedan 50-talet har det bedrivits verksamhet på Sillö 4 av Skanska. År 1984 etablerades bergverksamhet och tillstånd för berguttag på fastigheten. Företaget har även drivit asfaltsverk sedan 2001, etablerat kontor och betongfabriker från 2002. Gällande arrenden löper samtliga ut 2020-05-31. Det finns fortsatt en möjlighet för Skanska att driva sin verksamhet på den södra delen av Sillö 4.

Som del av Slakthusområdet i Söderstadens utveckling hade Atrium Ljungberg AB en option på att flytta hyresgäster till Sillö 4. Optionen har nu löpt ut utan att nyttjas.

Överenskommelsen innebär att staden upplåter del av fastigheten Sillö 4 till Bolagen med tomträtt. Tomträttsavgäld för industri och lager med värdetidpunkt 2020-01-01 i Larsboda är 120 kronor per kvadratmeter tomtareal och ska fram till tillträdet räknas upp med 3 % per år.

Exploateringsnämndens expertråd har behandlat ärendet den 13 februari 2020, dnr E2019-04719. Tomträttsupplåtelsen bedöms inbringa en årlig avgäld om ca 5,5 mnkr.

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att föreslagen verksamhet innebär ett betydande tillskott av arbetsplatser i söderort i nära anslutning till spårbunden kollektivtrafik, och att förslaget överensstämmer med översiktsplanen där Larsboda är utpekad som ett av tio områden som ska bevaras med renodlade verksamheter.

Mina synpunkter

Den grönbåa majoriteten 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. Planeringen för arbetsplatser är särskilt viktig för utvecklingen av ytterstaden, framförallt i söderort, för att skapa balans i transportsystemet. Idag finns de flesta arbetsplatser i innerstaden, Kista samt i norrort, trots att många av kommunens invånare bor i söderort.

Staden arbetar därför strategiskt för att öka antalet arbetsplatser i stadens södra delar, där antalet arbetsplatser inte ökat i takt med antalet bostäder. Den

föreslagna markanvisningen för ett centrallager för livsmedel, som ligger inom Larsboda verksamhetsområde, är således en viktig pusselbit i detta arbete.

Jag ser positivt på förslaget, som kommer att medföra ett viktigt tillskott av arbetsplatser i söderort, vilket ligger i linje med den grönbå majoritetens politik för en hållbart växande och dynamisk storstad.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilaga

1. Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Överenskommelse om exploatering med tomträtt inom del av fastigheten Sillö 4 i Larsboda med Logistic Contractor AB och LC Development
Fastigheter 15 godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Stockholm den 3 juni 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Mats Larsson

Remissammanställning

Ärendet

Logistic Contractor AB och LC Development Fastigheter 15 AB, nedan Bolagen, har erhållit markanvisning för ett centrallager för livsmedel inom den norra delen av fastigheten Sillö 4 i Larsboda. Antalet arbetsplatser uppskattas vid full kapacitet till över 1 000 stycken och är tänkt att inrymma ett centrallager för internetbaserad mathandel. Området ligger inom Larsboda verksamhetsområde, där det finns en befintlig detaljplan för industri- och lagerverksamhet. Exploateringsnämnden har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering som villkorats av godkännande i kommunfullmäktige. Bolagen planerar sin byggstart till 2020 förutsatt att de kan tillträda fastigheten i tid. Projektet beräknas vara färdigställt till 2022.

Sedan 50-talet har det bedrivits verksamhet på Sillö 4 av Skanska. År 1984 etablerades bergverksamhet och tillstånd för bergguttag på fastigheten. Företaget har även drivit asfaltsverk sedan 2001, etablerat kontor och betongfabriker från 2002. Gällande arrenden löper samtliga ut 2020-05-31. Det finns fortsatt en möjlighet för Skanska att driva sin verksamhet på den södra delen av Sillö 4.

Som del av Slakthusområdet i Söderstadens utveckling hade Atrium Ljungberg AB en option på att flytta hyresgäster till Sillö 4. Optionen har nu löpt ut utan att nyttjas.

Överenskommelsen innebär att staden upplåter del av fastigheten Sillö 4 till Bolagen med tomträtt. Tomträttsavgäld för industri och lager med värdetidpunkt 2020-01-01 i Larsboda är 120 kronor per kvadratmeter tomtareal och ska fram till tillträdet räknas upp med 3 % per år.

Exploateringsnämndens expertråd har behandlat ärendet den 13 februari 2020, dnr E2019-04719. Tomträttsupplåtelsen bedöms inbringa en årlig avgäld om ca 5,5 mnkr.

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 februari 2020 följande.

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för ett centrallager för livsmedel inom del av fastigheten Sillö 4 i Larsboda till Logistic Contractor AB och LC Development Fastigheter 15 AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del upplåtelse av tomträtt inom del av Sillö 4 till Logistic Contractor AB och LC Development Fastigheter 15 AB med en årlig avgäld om cirka 5,5 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner upplåtelsen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Särskilt uttalande gjordes av Johan Nilsson m.fl. (M), Joakim Rönnbäck (L), Hampus Rubadzkin (MP) och Susanne Wicklund (C), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 januari 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till överenskommelsen

Logistic Contractor har 2019-07-05 ansökt om markanvisning inom den norra delen av fastigheten Sillö 4 (se Figur 1) och önskar att utveckla denna till förmån för sin hyresgäst; Mathem. Logistic Contractor tillhör Wästbygg Gruppen, grundat 1981 med 300 medarbetare och omsätter 3,6 miljarder. LC Development Fastigheter 15 AB utgör ett helägt dotterbolag till Logistic Contractor AB.

Bolagen önskar att utveckla del av Sillö 4 med ett centrallager för livsmedel/dagligvaror som plockas och säljs via nätet, tvätthall/verkstad, produktion av färdigmat, odling av kryddor och lunchrestaurang. Antal arbetsplatser uppskattas vid full kapacitet till över 1 000 stycken.

Exploateringsområdet är beläget mellan Fryksdalsbacken och Perstorpsvägen och har en tomtareal om cirka 46 000 kvadratmeter.



Figur 1: Exploateringsområdet beläget på norra delen av Sillö 4 är markerat med blått

Sillö 4 och del av Farsta 2:1 är sedan 2010 planlagt för industri, lager och sportanläggning samt tekniska anläggningar (Dp 2007-39625). Totalt inrymmer detaljplanen ca 63 100 kvm kvartersmark. Med ett exploateringstal på 1,5 medför det en byggrätt på totalt ca 94 650 BTA.

Sedan 50-talet har det bedrivits verksamhet på Sillö 4 av Skanska (under olika företagsnamn). 1984 etablerades bergverksamhet och tillstånd för berguttag på fastigheten. Företaget har drivit asfaltsverk sedan 2001, etablerat kontor och betongfabriker från 2002. Gällande arrenden löper samtliga ut 2020-05-31. Det finns fortsatt en möjlighet för Skanska att driva sin verksamhet på den södra delen av Sillö 4.

Som del av Slakthusområdets utveckling hade Atrium Ljungberg en option på att flytta hyresgäster till Sillö 4. Optionen har nu löpt ut utan att nyttjas.

Tidigare beslut

Exploateringskontoret fattade ett utredningsbeslut på delegation 2019-12-05.
Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplanen Dp 2007-39625 under 2010.

Överenskommelse om exploatering

Utbyggnadsförslaget omfattar en byggrätt på ca 45 000 BTA, en tomtareal om 46 000 kvadratmeter, och ett exploateringstal på strax under 1,0. Exploateringen består av en lagerbyggnad i två plan, tvätthall, verkstad, kontor, frys samt ett parkeringshus i tre plan.

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering, som godkänts och undertecknats av Bolagen. Överenskommelsen innebär att staden upplåter del av fastigheten Sillö 4 till Bolagen med tomträtt. Tomträttsavgäld för industri/lager med värdetidpunkt 2020-01-01 i Larsboda är 120 kronor per m2 tomtareal och ska fram till tillträdet räknas upp med 3 % per år.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-02-13 (dnr E2019-04719).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Kontorets arbeten består av mindre åtgärder i det kommunala gatunätet samt flytt av en ledning inom kvartersmark. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Fastigheten Sillö 4 är belägen inom Larsboda verksamhetsområde, som i översiktsplanen är utpekad som ett av tio områden som ska bevaras med renodlade verksamheter, och därmed inte ska utvecklas till blandstad. Föreslagen markanvändning överensstämmer med översiktsplanen samt gällande detaljplan. Verksamheten innebär ett tillskott av arbetsplatser i söderort i nära anslutning till spårbunden kollektivtrafik.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringsområdet är beläget inom ett hårdgjort område och tar ingen grönyta i anspråk.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Sillö 4 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning".

Tillgänglighet

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

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret behöver genomföra fastighetsbildning samt flytta en ledning innan Bolagen kan tillträda fastigheten. Bolagets entreprenad kan sedan pågå samtidigt som kontorets åtgärder i det kommunala gatunätet. Bolagen planerar sin byggstart till 2020 förutsatt att de kan tillträda fastigheten i tid. Projektet beräknas vara färdigställt till 2022.

Risker och osäkerheter

Det föreligger misstanke om att den tidigare verksamheten inom Sillö 4 kan ha orsakat markföroreningar. Om föroreningar påträffas finns det en risk att det påverkar tidplanen.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 maj 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget ska det strategiska arbetet för att öka antalet arbetsplatser, särskilt i stadens södra delar, översiktsplanens fokusområden och i områden som domineras av bostäder intensifieras.

Stadsledningskontoret konstaterar att föreslagen verksamhet innebär ett betydande tillskott av arbetsplatser i söderort i nära anslutning till spårbunden kollektivtrafik. Förslaget överensstämmer med översiktsplanen där Larsboda är utpekad som ett av tio

områden som ska bevaras med renodlade verksamheter. Föreslagen markanvändning överensstämmer också med gällande detaljplan.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna överenskommelsen och att ge exploateringsnämnden rätt att teckna erforderliga avtal.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Johan Nilsson m.fl. (M), Joakim Rönnbäck (L), Hampus Rubadzkin (MP) och Susanne Wicklund (C) enligt följande.

Vi ser positivt på en etablering av livsmedelslager i Larsboda. Den planerade verksamheten är storskalig och kommer innebära ett omfattande transportarbete på väg. Markanvisningsområdet är placerat mindre än 200 meter ifrån Nynäsbanans järnvägsspår. Vi föreslår därför att en diskussion med Bolagen förs i den fortsatta processen gällande en spåranslutning.