



Elina Johansson
Ytterstad
Telefon: 08-508 262 74
elina.johansson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-10-11

Försäljning av fastigheten Drivremmen 3 i Västberga till Peab Asfalt AB.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner köpeavtal rörande fastigheten Drivremmen 3 i Västberga.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 21 oktober 2003 ett förslag om att flytta asfaltverket i Hornsberg till ett område vid Drivhjulsvägen i Västberga. I december 2005 vann den nya detaljplanen kraft. Staden köpte sommaren 2006 den del av asfaltverkstomten som ägdes av banverket enligt det köpeavtal som godkändes av GFN den 26 april 2005. I november 2006 tecknade Staden en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med Peab Asfalt AB (nedan kallad Peab). I samma överenskommelse fick Peab en option om framtida köp.

Staden har nu upprättat ett förslag till köpeavtal med Peab. Överenskommen köpeskilling för fastigheten är 28 180 800 kr för 16 642 kvm. Kontoret föreslår att nämnden för sin del godkänner köpeavtalet.

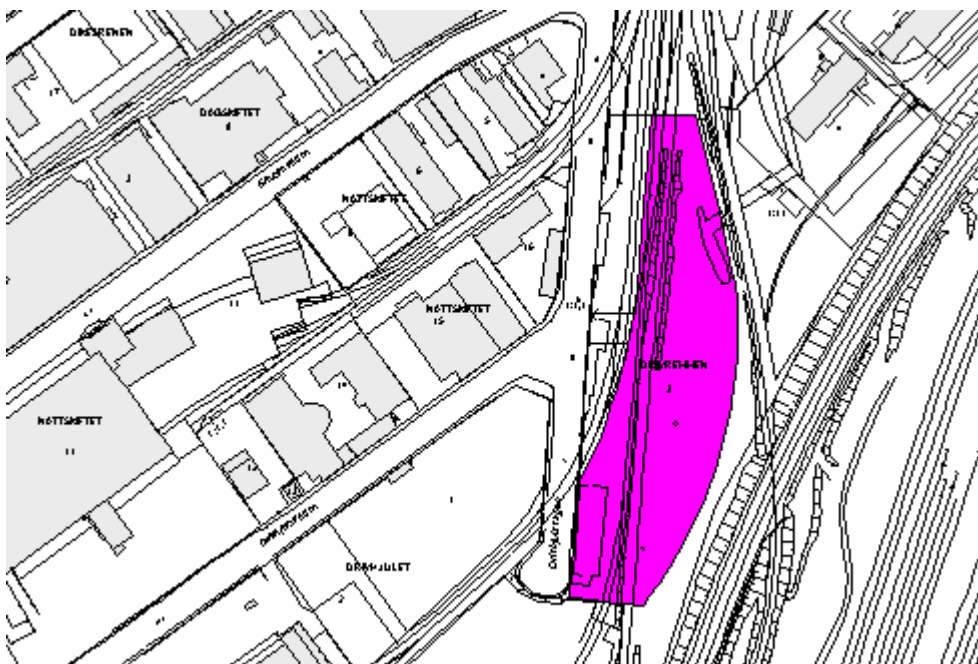
Expertrådet godkände ärendet den 18 april 2005, dnr 2003-0382-02141.

Bakgrund

Vid kv Kojan på Kungsholmen har en ny detaljplan för bostäder tagits fram. En förutsättning för planen är att befintligt asfaltverk kan flyttas. Staden har vid

försäljning av Stockholm Entreprenad AB till Peab förbundit sig att överlåta eller upplåta mark för nytt asfaltverk.

En ny detaljplan vid kv Drivremmen i Västberga vann laga kraft den 8 december 2005. Ändamålet i detaljplanen är industri med syfte att möjliggöra uppförande av nytt asfaltverk och betongfabrik. Staden köpte den 30 juni 2006 den del av asfaltverkstomten som ägdes av banverket för en överenskommen köpeskilling om 18 135 000 kr för ca 11 700 kvm. I november 2006 tecknade Staden en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med Peab. I samma överenskommelse fick Peab en option om framtida köp. Sedan december 2006 har Peab haft tomträtten till fastigheten Drivremmen 3. Byggandet av den nya asfaltanläggningen pågår sedan december 2006 och anläggningen beräknas tas i drift till årsskiftet. Nu vill Peab utnyttja sin option om att köpa fastigheten.



Fastigheten Drivremmen 3 markerad.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 21 oktober 2003 redovisning av alternativa lägen för asfaltverket och förslag att flytta asfaltverket till Drivhjulsvägen i Västberga. Den 22 juni 2004 behandlade nämnden planremissen för asfaltverket och beslöt samtidigt att uppdra åt kontoret att utreda trafik- och parkeringssituationen i Västberga. En trafik- och parkeringsutredning redovisades först i ett ärende den 26 april 2005. Gatu- och fastighetsnämnden gav då kontoret i uppdrag att utreda trafiksituationen vidare. Vid samma nämndsammanträde

godkändes köpeavtalet med banverket rörande del av fastigheten Norrmalm 5:1 i Västberga.

Den 21 september 2006 redovisades ytterligare en trafikutredning inför marknämnden, trafiknämnden och stadsbyggnadsnämnden. Nämnderna godkände då kontorens redovisning och förslag som redovisning på utdelat utredningsuppdrag. Kontoret uppmanades dock att göra en utvärdering av hur vägenslutningen fungerar och återredovisa denna till nämnden, samt vid behov redovisa förslag för vidare förändringar av vägenslutningen.

Förslag till köpeavtal

Kontoret har upprättat förslag till köpeavtal, vilket godkänts av Peab. Förslag till köpeavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Expertrådet godkände ärendet den 18 april 2005, dnr 2003-0382-02141.

Köpeskilling och grundläggningsbidrag

Köpet innebär att staden säljer fastigheten Drivremmen 3 till Peab för 28 180 800 kr. Priset per kvm är detsamma som i köpeavtalet mellan Staden och banverket. Köpeskillingen är dock uppräknad med fem procent per år. Köpeskillingen har bland annat tagit hänsyn till att grundförstärkningsåtgärder som pålning och spontning kommer att krävas vid exploatering av området. Staden har friskrivit sig från områdets skick samt från buller, vibrationer och andra eventuella störningar från intilliggande järnvägstrafik.

Marksanering

Staden tillsammans med Banverket bekostar utförandet av marksanering för hela fastigheten Drivremmen 3. Undersökningar visar att vissa markföroreningar föreligger. Banverket skall svara för saneringskostnaderna för det överlåtna området upp till ett maxbelopp om 3,9 mnkr. Om Banverket önskar skall de ta hand om de överskottsmassor som uppkommer.

Etableringsområde för banverket

Banverket planerar att byta ut järnvägsspår och anläggningar inom angränsande järnvägsområde. Vid utbyggnaden (år 2010-2016) äger banverket rätt att nyttja ett etableringsområde om ca 1300 kvm inom fastigheten för en ersättning om 100 kr/kvm och år.



Konsekvenser

-Ekonomi

Peab förvärvar fastigheten Drivremmen 3 för en överenskommen köpeskilling om 28 180 800 mnkr. Stadens utgifter består bland annat av administration, marksaneringskostnader för stadens del av tomten och flyttning av en avloppsledning. Korsningen Elektravägen/Västberga Allé har i samband med försöket för trängselavgifter byggts om med ytterligare ett körfält samt en ny busshållplatsficka. Exploateringskostnaderna beräknas uppgå till ca 4,5 mnkr exklusive ovan beskriven gatuombyggnad. Stadens utgifter för markköp och exploateringskostnader finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget. Utgifterna har inkluderats i evakueringskostnaderna för kv Kojan på Kungsholmen. Genomförandebeslut för detta projekt togs av kommunfullmäktige den 22 november 2004.

-Trafik

Både trafik- och parkeringsutredningar för den nordöstra delen av Västberga har genomförts och redovisats för nämnden.

-Miljö och övriga konsekvenser

Sedvanlig miljökonsekvensbeskrivning ingår i den lagakraftvunna detaljplanen för kv Drivremmen. Avståndet mellan asfaltverket och befintliga bostäder uppfyller Boverkets allmänna råd för skyddsavstånd för denna verksamhet. I övrigt visar miljökonsekvensbeskrivningen att problem med buller, lukt och damm är mycket små.

-Måluppfyllelse

Ett nytt asfaltverk i Västberga betyder att ca 1200 nya lägenheter kan byggas inom kv Kojan mm på Kungsholmen vilket har stor betydelse för att uppfylla stadens mål för bostadsbyggande.

-Näringsliv och jobb i regionen

Ett nytt asfaltverk ger ett tillskott av arbetsplatser. Tillverkningen av asfalt har stor betydelse för bygg- och anläggningsverksamheten i regionen.

Exploateringskontorets förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att Exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till köpeavtal med Peab Asfalt AB.



SLUT