



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-09-07

Handläggare: Kristin Eklund
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 261 56
e-mail: kristin.eklund@gfk.stockholm.se

2004-08-10

Dnr: 04-411-71

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för industriändamål inom fastigheten Landningsbanan 7 i Skarpnäcks Gård till Ebab i Stockholm AB. Inriktningsbeslut samt genomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för industriändamål inom fastigheten Landningsbanan 7 i Skarpnäck till Ebab i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt föreliggande förslag.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal mellan staden och Ebab i Stockholm AB i enlighet med de villkor som redovisas i tjänsteutlåtandet (genomförandebeslut).

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Ebab i Stockholm AB (nedan kallat Bolaget) har sökt markanvisning av ett område bestående av fastigheten Landningsbanan 7 i Skarpnäcks industriområde för att bygga en industriell anläggning för tillverkning och försäljning av audiovisuell utrustning. Området består huvudsakligen av en asfalterad lastbilsparkering.

Bolaget föreslås få en tomträttsupplåtelse på den blivande fastigheten. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. Kontoret gör bedömningen att exploateringen ger ett överskott till staden. Exploateringen innebär ingen större påverkan på de framtida drift- och underhållskostnaderna.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden lämnar en markanvisning inom fastigheten Landningsbanan 7 till Bolaget och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
Bilaga 1: Förslag till markanvisningsavtal

ningsavtal enligt föreliggande förslag samt påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut). Kontoret föreslår även att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal i enlighet med de villkor som redovisas i tjänsteutlåtandet (genomförandebeslut).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Ebab i Stockholm AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för att bygga en industriell anläggning för tillverkning och försäljning av audiovisuell utrustning inom fastigheten Landningsbanan 7 i Skarpnäcks industriområde.

Bolaget marknadsför sig främst som ett projektlednings- och förvaltningsbolag men driver även egna projekt. Den industriella anläggningen är tänkt att byggas tillsammans med Audiocom som är ett av Sveriges ledande företag inom tillverkning och försäljning av audiovisuell utrustning.

För området gäller detaljplan Pl 8214 fastställd den 10 maj 1984. Enligt denna plan är fastigheten avsedd att användas som lastbilsparkering. Området är huvudsakligen asfalterat.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

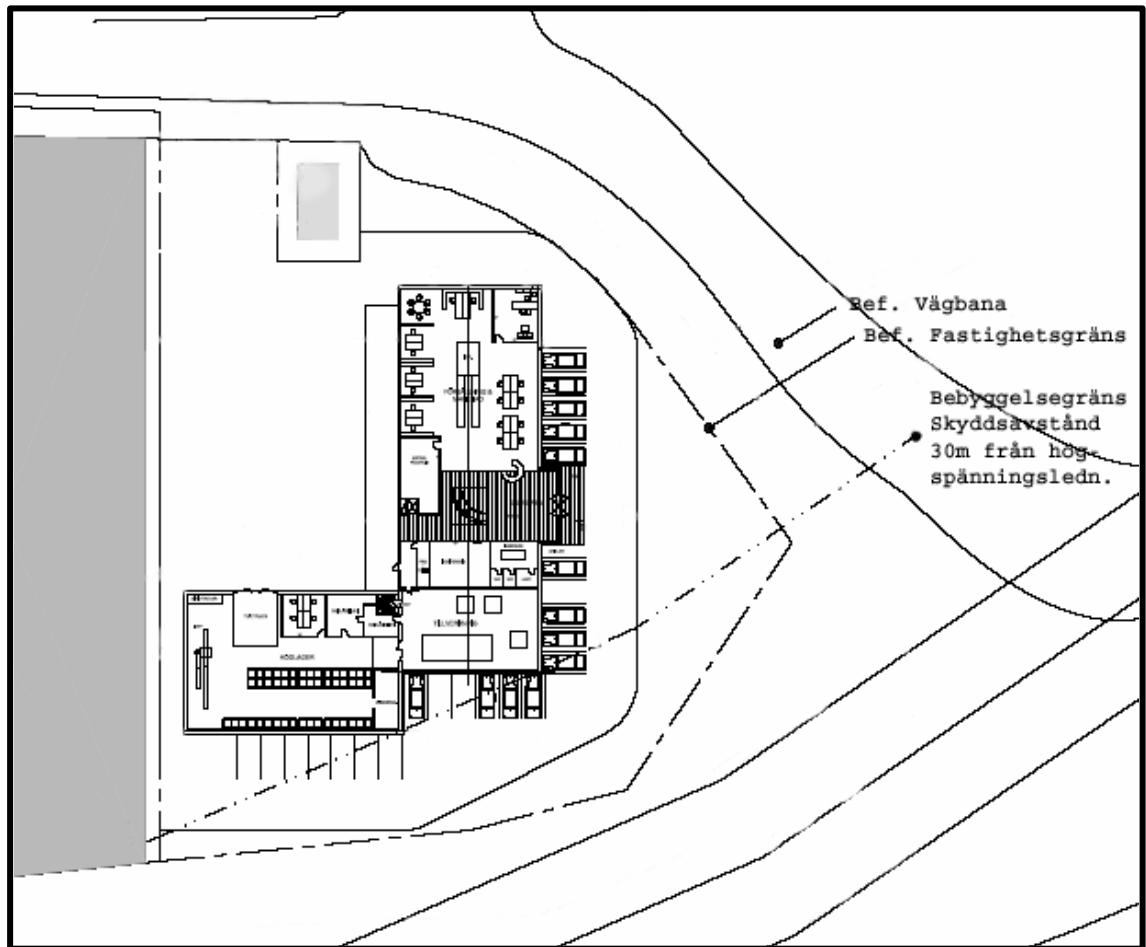
Fastigheten Landningsbanan 7 har tidigare varit markanvisad till Westin Buss Stockholm AB. Bolaget har dock aviserat att utrymmet inte är tillräckligt för deras behov. Markanvisningen lämnades därmed tillbaka 2004-04-04.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av en industriell anläggning i upp till tre våningar. Bottenvåningen inrymmer kontor, produktionsutrymmen och lager, plan 1 inrymmer kontor och utställningsutrymmen och plan 2 teknikutrymmen.

Skissen på nästa sida visar i stora drag projektets utformning och byggnadens bottenvåning. Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Möjligheterna att bebygga tomten påverkas av gällande krav på skyddsavstånd dels från den angränsande motorvägen, dels från den kraftledning som går utmed motorvägen. Den södra delen av fastigheten kommer därför att beläggas med byggnadsförbud. Parkering är dock tillåten inom detta område.



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1). Bolaget har godkänt villkoren i avtalet.

Markanvisningsavtalet innebär att Bolaget får en tomträttsupplåtelse av den blivande fastigheten med en tomtarea om ca 4523 m². Om tomträttsavtal träffas före den 31 december 2005 skall avgälden uppgå till 69 kr/m² tomtarea med byggrätt samt 62 kr/m² tomtarea med byggnadsförbud, totalt ca 307.000 kr/år. Om tomträttsavtal träffas senare skall avgälden indexuppräknas med 5 % per år fr o m med den 31 december 2005 fram till upplåtelse tidpunkten. I övrigt ska avtalet upprättas enligt de principer som gäller vid tidpunkten för upplåtelsen.

Överenskommelse om exploatering skall träffas senast två år fr o m gatu- och fastighetsnämndens beslut. Tomträttsavtal träffas så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft.

Konsekvenser

- Ekonomi

Bolaget får en tomträttsupplåtelse av marken. De kostnader som kommer att belasta staden är kostnader för fastighetsbildning och anslutningsavgift för va. Eventuellt kommer staden att belastas av kostnader för marksanering inom den blivande fastigheten. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. Kontoret gör bedömningen att exploateringen ger ett överskott till staden. Exploateringen innebär ingen större påverkan på de framtida drift- och underhållskostnaderna. All ekonomisk risk avseende projekteringen åvilar Bolaget.

- Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Tomten är asfalterad och det blir därmed inget ingreppet i grön mark. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan på miljön i området. Den nya bebyggelsen kommer istället att ytterligare skärma av bostäderna från motorvägen. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är förekomsten av eventuella markförorenningar, bullersituationen från Tyresövägen samt de skyddsavstånd som gäller avseende kraftledning och motorväg.

- Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förslaget innebär inga ingrepp i grönmark. Området är bullerstört och fungerar inte som rekreationsområde. Träden mot Flygfältsgatan bevaras och den asfalterade f d busshållplatsen rivs upp och förses med ny vegetation.

- Måluppfyllelse

Projektet uppfyller stadens intentioner att bygga på mark som redan är tagen i anspråk.

- Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels kommer det att bedrivas verksamhet på platsen vilket skapar arbetstillfällen på längre sikt.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 9 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2005 och första inflyttning till våren 2006.

Eftersom stadens kostnader och åtaganden i projektet är små avser kontoret inte att återkomma till nämnden med ytterligare redovisning i ärendet.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Båda förvaltningarna är positiva till förslaget.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Bolaget beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret och betalar kostnaderna för detta.

Kontorets synpunkter och förslag

Den aktuella tomten är idag en asfalterad lastbilsparkering. Den har dock aldrig efterfrågats eller nyttjats för detta ändamål. Som en följd av att tomten inte nyttjas har kontoret problem med tjuvtippning på tomten och anslutande grönmark. En exploatering av området gör att detta problem upphör. Tomten ligger i kanten av det befintliga industriområdet och bör användas för industriverksamhet. Exploateringen uppfyller stadens intentioner att bygga på mark som redan är tagen i anspråk.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal och ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut). Eftersom stadens kostnader och åtaganden i projektet är små avser kontoret inte att återkomma till nämnden med ytterligare redovisning i ärendet. Kontoret föreslår därför också att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal mellan staden och Ebab i Stockholm AB i enlighet med de villkor som redovisas i tjänsteutlåtandet (genomförandebeslut).

SLUT