

HandläggareBritta Eliasson
08-508 264 61**Till**Exploateringsnämnden
2018-03-08

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bilverkstad mm inom fastigheten Tanklocket 3 och del av Älvsjö 1:1 i Rågsved med Tanklocket Fastighets AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Tanklocket 3 del av Älvsjö 1:1 med en försäljningsinkomst om cirka 1,3 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark möjliggör en utveckling av bilverkstaden Lundblad Motor och Service AB, som ligger vid korsningen Huddingevägen/Rågsvedsvägen. Verksamhetsutövaren, genom sitt fastighetsbolag Tanklocket Fastighets AB (nedan kallad byggherren) ska få köpa ca 800 m² mark av staden samt flytta på en elnätstation, för att utvidga sin verkstad och ha

bilprovsningsverksamhet. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till ny detaljplan. Den har varit på samråd och planantagande planeras till våren 2018.

Byggherren står för alla kostnader för utbygganden och flytten av elnätstationen, samt för att lägga en död ek i den angränsande naturmarken. Staden har inga entreprenadåtaganden i projektet. Den totala investeringsutgiften för staden i projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 0,4 mnkr och det bedöms inte bli några investeringsinkomster. Försäljningsinkomsten beräknas bli cirka 1,3 mnkr.

Med tanke på stadens ambition om att stödja näringsliv och arbetsplatser i Söderort är överenskommelsen angelägen.

Bakgrund till överenskommelsen

På den privata fastigheten Tanklocket 2 bedriver Rolf Lundblad motorservice AB en bilverkstad med 12 anställda. Den ligger invid bensinstationen vid korsningen Huddingevägen/Rågsvedsvägen. Rolf Lundblad vill nu utvidga verksamheten och därför köpa ca 800 m² av stadens mark som ligger inom fastigheten Tanklocket 3 och del av Älvsjö 1:1.

Byggherren fick markanvisning genom beslut i exploateringsnämnden i september 2013. Planarbete har bedrivits sen december 2014. Detaljplanen ska sedan tas till stadsbyggnadsnämnden för antagande under våren 2018.

På Tanklocket 3 ligger en av Ellevios elnätstationer. Överenskommelsen innebär att byggherren får ansvara för och bekosta en flytt av elnätstationen till ett nytt läge sydöst om verksamheten.



Situationsplan över den föreslagna utbyggnaden.

Den del av Älvsjö 1:1 som berörs av projektet utgörs av naturmark. Intrånget i naturmarken bedöms i planarbetet vara så begränsat att det kan motiveras. Inom området finns en död ek. Den döda eken kan få fortsatt värde genom att läggas i den näraliggande naturmarken.

Området ligger inom det särskilt känsliga tillrinningsområdet för Magelungen. Åtgärder för reningen av vattnet från den tillkommande verksamheten och dagvattnet innan det släpps till recipienten är nödvändiga.



Orienteringskarta med ungefärligt planområde markerat i rött.



Snedfoto med planområdet markerat med röd färg.

Tidigare beslut

Tanklocket 3 är planlagd för tekniskt ändamål i dag. Den del av Älvsjö 1:1, som berörs är i dag parkmark.

Exploateringsnämnden tog beslut om markanvisning 2013-09-26.

Stadsbyggnadsnämnden godkände en Start-PM för detaljplaneläggning 2014-12-11.

Planantagande planeras till våren 2018.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark innebär att Byggherren får köpa Tanklocket 3 och del av Älvsjö 1:1, sammanlagt knappt 800 m².

Byggherren tar ansvar för och bekostar flytt av elnätstationen, att den döda eken läggs på utpekad plats i den näraliggande skogen, de dagvattenåtgärder som behövs, fastighetsbildningsåtgärder samt naturligtvis byggnationen för den egna verksamheten. Staden ansvar för eventuella merkostnader för hantering av förorenad mark med föroreningshalter som överstiger Natvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning.

Expertrådet har godkänt ärendet 2013-08-21 (dnr E2013-385-859) i samband med markanvisningen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Byggherren ska efter fastighetsbildning förvärva marken för ett pris om 1700 kr per kvadratmeter tomtareadel, värdetidpunkt september 2017, uppräknat med KPI. Den preliminära köpeskillingen är beräknad till 1 337 900 kr.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Byggherren ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett mindre överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

Lundblad Motor och Service är en arbetsplats för 12 personer. Verksamheten är inriktad på bilmotorservice och testning av motorer. Utvidgningen av fastigheten kommer att innebära att företaget kan börja med bilprovningverksamhet också. Företaget planerar att anställa ytterligare sex personer. Det är väl i linje med stadens ambitioner om att utveckla arbetsplatser i Söderort.

Miljö

De utredningar som tagits fram i samband med detaljplanearbetet är en naturvärdesinventering och en dagvattenanalys.

Området som ska säljas respektive bebyggas med elnätstation angränsar till den ekologiskt särskilt betydelsefulla spridningszonen mellan Älvsjöskogen och Rågsveds friområde. Inom området finns en död ek. Intrånget bedöms i planarbetet vara så begränsat att det kan motiveras. Den döda eken kan få fortsatt värde genom att läggas i naturmarken.

Området ligger inom det särskilt känsliga tillrinningsområdet för Magelungen, och det är därför särskilt noga med reningen av vattnet från den tillkommande verksamheten och dagvattnet innan det släpps till recipienten. I överenskommelsen om exploatering regleras noggrant att byggherren ska följa detaljplanens dagvattenutredning genom att uppnå de nivåer och företa de fördröjningsåtgärder som anges i dessa handlingar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingreppet i naturmarken bedöms vara så litet att det inte motiverar någon grönkompensationsåtgärd. Dock ska den döda eken läggas i den angränsade naturmarken på anvisad plats.

Energihushållning

Byggherren har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Tanklocket 3 och del av Älvsjö 1:1 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

Byggherren förbinder sig genom avtalen med staden att följa stadens riktlinjer för en tillgänglig ute- och inomhusmiljö "Stockholm- en stad för alla". Området är inte särskilt kuperat.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte påverka barn, då den mark som tas i anspråk är otillgänglig och inte används för vistelse.

Konstnärlig utsmyckning

Projektet är så litet att den inte blir aktuellt med konst.

Genomförandefrågor

Tidplan

Antagande av detaljplanen planeras till andra kvartalet 2018. När planen vunnit laga kraft kan fastighetsförrättning och överlåtelse av marken ske. När bygglov har erhållits kan elnätstationen flyttas och utbygganden av verkstaden ske. Byggherren planerar sin byggstart till år 2018 och hoppas att bli klar under året.

Risker och osäkerheter

Staden har inga entreprenadåtaganden i projektet, utan det ligger på byggherren att genomföra projektet. Den enda osäkerheten är om marken skulle vara så förorenad att massor måste hanteras för att marken ska kunna användas för bilverkstad, kontor och elnätstation. I så fall får staden stå för de extrakostnader som dessa markföroreningar innebär.

I granskningsyttrandet från Länsstyrelsen finns krav på en mindre komplettering av dagvattenutredningen, som måste göras innan detaljplanen kan antas och vinna laga kraft.

Kommunikation

Genom detaljplanesamrådet har alla berörda instanser haft möjlighet att ha synpunkter på förslaget.

Kontorets sammanfattande bedömning

Det är nu fem och ett halvt år sedan som Rolf Lundgren fick markanvisning för att kunna utvidga sin verksamhet. Det är lång tid för en liten firma. Det är mycket positivt att projektet nu går vidare i processen mot genomförande. Med tanke på stadens ambitioner om att stödja verksamheter och arbetsplatser i söderort är det särskilt angeläget.

Slut