



Margareta Catasús
Ytterstad
Telefon: 08-508 260 62
margareta.catasus@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-01-22

Upplageområdet Snösätragränd i Rågsved. Förslag angående förlängda arrendetider.

Förslag till beslut

1. Nämnden godkänner kontorets förslag att förlänga arrendetiden för verksamhetsutövarna i Snösätra upplageområde med fem år.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att i samråd med Trafikkontoret undersöka möjligheten att anlägga en gång- och cykelväg parallellt med Snösätravägen.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Snösätragränd är ett mindre upplagsområde med i huvudsak bygg- och återvinningsverksamhet. Arrendena går ut 2009-12-31 och kontoret har fått en förfrågan från Snösätra företagarförening om förlängd arrendetid. Kontoret föreslår en förlängning av arrendetiden på 5 år. Det finns inte något lämpligt läge att flytta verksamheterna till och ännu heller inte några konkreta planer på vad området skall användas till i stället.

Trots att Snösätravägen är relativt lågt trafikerad (men med stor andel tunga fordon) är trafiken en källa till oro för gång- och cykeltrafikanter. Kontoret för diskussioner med Trafikkontoret om att anlägga en enklare gång- och cykelväg parallellt med Snösätravägen mellan Magelungsvägen och förbi koloniområdet.

Vid förlängning bör krav ställas på verksamhetsutövarna att inrätta och söka erforderliga tillstånd för enskilda avloppslösningar. Utifrån resultatet av miljöförvaltningens planerade översyn kan restriktioner mot verksamhet som kan förorena dagvattnet behöva skrivas in i arrendeavtalen.

Bakgrund

Snösättragränd är ett mindre upplagsområde mellan sydöstra Rågsved och Magelungen. I arrendeområdet finns 34 arrenden som används av 22 företag med sammanlagt 175 anställda. De flesta sysslar med bygg- och återvinningsverksamhet. Arrendena går ut 2009-12-31 med uppsägningstid sex månader och förlängningstid ett år. Kontoret har fått en förfrågan från Snösätra företagarförening om förlängd arrendetid.



Tidigare beslut

Vantörs stadsdelsnämnd hemställde 2004-12-16 åt Gatu- och fastighetsnämnden att avveckla verksamheterna i Snösätra upplageområde i förtid och att planlägga området för annan verksamhet. Som skäl angavs bland annat att området var stökigt och orsak till många medborgares missnöje samt att området ligger olämpligt i ett natur- och koloniområde.

Gatu- och fastighetsnämnden fattade 2005-04-05 beslut om att inte avveckla området i förtid, men gav samtidigt kontoret i uppdrag att undersöka om avtalen efterlevs, om avtalen går att häva, samt undersöka möjligheten att flytta verksamheterna till Magelungsvägen vid Shurgard.

I nämndbeslut 2006-06-15 konstaterades att området vid Magelungsvägen bredvid Shurgard är ett olämpligt alternativ av flera skäl, bland annat p.g.a. för liten yta, dåliga tillfartsmöjligheter och dålig grundläggning. Marknämnden fastslog att avtalen inte skulle förlängas och gav kontoret i uppdrag att planera för avflyttning och evakuering av befintliga företag i området inför 2009-12-31.

Sedan några år tillbaka pågår en upprustning för en levande kulturmiljö i Kräppaldalen. Staden har fått 4,3 mnkr från *Miljömiljarden*, varav hälften är förbrukat och resterande är planerat att användas år 2009. Upprustningen består av återskapande av öppna kulturmarker och öppnande av friluftsområde, grillplatser, naturstigar med skyltning, landskapsvårdsåtgärder, bete (i stor omfattning), broar, spänger osv. Projektet pågår till oktober 2009.

Trafik

Området är välbesökt av skolklasser, förskolegrupper, kolonister m.fl. samt av dem som ska till och från bussen på Magelungsvägen och södra Rågsved. Vägsträckan upplevs som trafikosäker av såväl gående och cyklister som fordonsförare, eftersom vägen är smal och krokig, har dålig sikt och saknar vägren.

I november 2008 genomfördes en trafikräkning på Snösättravägen. Den visar på ett trafikflöde på cirka 750 fordon/vardagsdygn och 150 fordon/helgdygn. Av dessa är 60 % personbilar och 40 % tyngre trafik. Huvuddelen framförs mellan 05.00 och 17.00 under vardagar men det förekommer trafik under alla dygnets timmar. Detta kan jämföras med 15 000 – 20 000 fordon/dygn på Magelungsvägen, 10 000 – 15 000 på Rågsvedsvägen och 2 000 – 3 000 på Bjursättragatan.

Avlopp och dagvatten

Området har kommunalt vatten men är inte anslutet till det kommunala avloppsnätet. Huvuddelen av verksamhetsutövarna har löst detta med egna avloppslösningar som t.ex. septitank. Enligt miljöbalken krävs tillstånd för inrättande av enskilda avloppsanordningar. Ingen har dock sökt tillstånd för enskilda avlopp/slutna tankar för wc eller wc/bdt-vatten i Snösätra.

Dagvattnet går orenat ut i Magelungen. Provtagningar av dagvattnet visar mycket höga värden av tungmetaller och alifatiska kolväten (juni 1999). Blyhalten var 74 gånger högre än riktvärdet för dagvatten som släpps ut i sjöar och vattendrag utan föregående rening (motsvarande för koppar 52, kadmium 45, zink 12, alifatiska kolväten 1060 osv). Vilken verksamhet som släpper ut vad är svårt att bevisa, det står dock helt klart att alldeles för stora orenade utsläpp sker.

Sjön Magelungen är belagt med EU- vattendirektiv - p.g.a. den dåliga vattenkvaliteten i Magelungen är staden ålagd att förbättra vattenkvaliteten i sjön. I december 2008 ska staden redovisa en förvaltningsplan. Fortsatt verksamhet i Snösätra strider mot detta arbete.



I *Stockholms program för vattenarbete 2006-2015* står Exploateringskontoret (dåvarande Markkontoret) som utförare av åtgärden "Bevakning/uppföljning av stadens avtal med verksamheter inom Snösätra upplagsområde så att utflödet av föroreningar minimeras". Programmet godkändes av KF 2006-06-12.

Under våren 2009 kommer miljöförvaltningen att göra en heltäckande tillsyn med fokus på risk för förorening av dagvattnet. Hantering och förvaring av kemikalier och vad som kan göras för att minimera risken för förorening kommer att ses över.

Konsekvenser vid uppsägning

Flytt av befintliga verksamheter

Arrendatorn har ingen rätt till ersättning med anledning av arrendets upphörande. Det är dock brukligt att staden hjälper till att hitta ersättningsplats då arrenden sägs upp, särskilt i fall som detta då flera verksamheter är upphandlade av staden. Flera har också anknytning till verksamheter i Högdalens industriområde (återvinning).

Enligt mål i stadens budget för 2009 skall staden prioritera insatserna för att öka antalet nya arbetsplatser. Att avveckla ett fungerande företagsområde med ett trettiotal verksamhetsutövare rimmar illa med detta mål. Staden har allmänt mycket få områden som tillåter denna typ av verksamhet, utan de trängs i allt högre grad ut till grannkommunerna, även sådan verksamhet som behövs för stadens egna behov. Inom Snösätra finns t.ex. upplag för stadsdelsförvaltningens parkentreprenör och en av renhållningskontorets återvinningsentreprenörer.

Alternativ användning

Enligt detaljplan (stadsplan 0180-5222, 1958-09-19) är Snösätra ett upplagsområde. Enligt gällande översiktsplan (ÖP 99) ska verksamhetsområdet vid Snösätragränd avvecklas och området återgå till markanvändningen "natur och park" som även kan inrymma t.ex. idrottsplatser eller viss kulturell pedagogisk verksamhet. En ny översiktsplan är under utarbetande och status för området ej klarlagd. Översiktsplanen är dock endast vägledande och för en återgång till "natur och park" sker inte med mindre än att en ändring av detaljplan görs.

Om området avses att långsiktigt övergå till naturmark bör det planläggas för detta. Ansvar för investeringar samt drift- och underhåll övergår då till stadsdelsförvaltningen.

Återställande av mark

Vid avflyttning skall arrendatorn enligt gällande avtal återställa marken i tjänligt skick, fritt från arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra

anordningar i eller över mark. Detta betyder i praktiken att befintlig bebyggelse rivs och att marken jämnas ut och grusas.

Då verksamhet har pågått här sedan 1960-talet är sannolikheten stor för att marken innehåller föroreningar av olika slag. Enligt miljöbalken är verksamhetsutövaren skyldig att sanera efter sig. I detta fall är det dock så gott som omöjligt att leda till bevis vem som förorenat, vilket medför att saneringsansvaret faller på fastighetsägaren, d.v.s. staden. Uppskattningsvis kommer kostnaderna för sanering troligen att hamna inom ett intervall på 10-50 mnkr. Det stora intervallet beror på osäkerheten avseende föroreningarnas djup och utbredning. Kontoret avser att göra en markundersökning våren 2009 för att fastställa i vilken grad området är förorenat och vilka kostnader en sanering skulle innebära. Utöver detta tillkommer kostnader för t ex anläggning av gräsmatta på cirka 20 mnkr (inkl schaktning, fyllning, växtjord och gräs). Snösätragränd ligger avsides. Om området inte direkt kan tas i anspråk för annan verksamhet finns stor risk att det används för tjuvtippning eller annan oönskad verksamhet. Att anlägga en gräsyta med trafikhinder vid infarten är ett minimum för att förhindra detta.

Synpunkter från boende och andra intressenter

Det finns en lokal opinion mot förlängda avtal, bl.a. Kräpplagruppen. De ser helst att Snösätra omvandlas till naturmark för att bli en del av rekreationsområdet.

Arrendatorerna vill vara kvar och helst med lång arrendetid (alternativt köp av marken). Detta skulle ge incitament till upprustning av området.

Familjebostäder och NCC ansökte gemensamt om markanvisning för ”Snösätra trädgårdsstad” 2003. I augusti 2008 aktualiserade NCC sin ansökan. Staden har i dagsläget inga planer på att påbörja planering av bostadsbebyggelse i området.

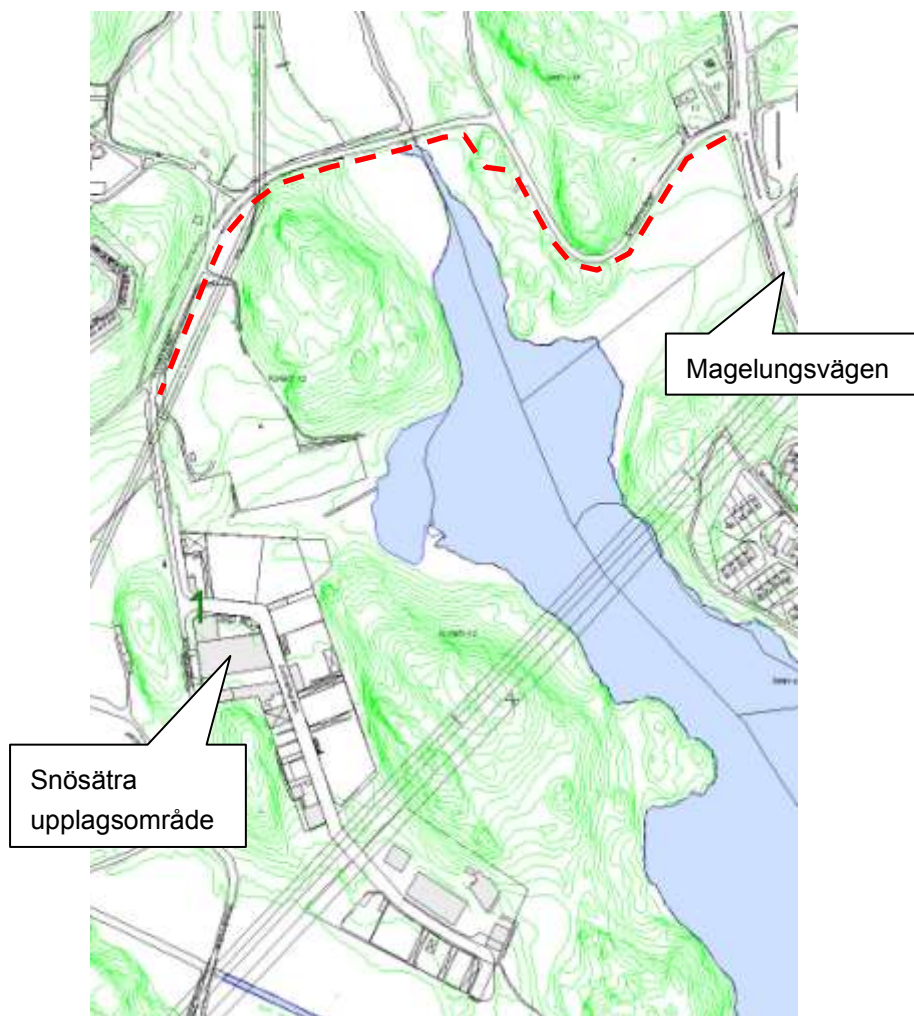
Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår en förlängning av arrendetiden på 5 år. Det finns inte något lämpligt läge att flytta verksamheterna till och ännu heller inte några konkreta planer på vad området skall användas till i stället. En omvandling av området till naturmark behöver planeras och är inte ekonomiskt genomförbar i dagsläget. Snösätragränd ligger avsides. Om området inte direkt kan tas i anspråk för annan verksamhet finns stor risk att det används för tjuvtippning eller annan oönskad verksamhet.

Upplagsområdet bör kunna fortsätta att samverka med omkringliggande rekreationsområde. På det hela taget har kontoret uppfattningen att merparten av arrendena sköts bra och att området har en fungerande företagarförening.

Trots att Snösättravägen är relativt lågt trafikerad (men med stor andel tunga fordon) är trafiken en källa till oro för gång- och cykeltrafikanter. Kontoret för diskussioner med Trafikkontoret om att anlägga en enklare gång- och cykelväg parallellt med Snösättravägen mellan Magelungsvägen och förbi koloniområdet (se karta nedan). Eventuellt kan en mindre höjning av arrendena bidra till finansieringen av gång- och cykelvägen.

Vid förlängning bör krav ställas på verksamhetsutövarna att inrätta och söka erforderliga tillstånd för enskilda avloppslösningar. Utifrån resultatet av miljöförvaltningens planerade översyn kan restriktioner mot verksamhet som kan förorena dagvattnet behöva skrivas in i arrendeavtalen.



Förslag till gång- och cykelväg utmed Snösättravägen

Slut