



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

Till
Exploateringsnämnden 2010-11-18

Tomträttsupplåtelse för industri på fastigheten Hangaren 3 och markanvisning för industri inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Skarpnäcks gård till Active Bygg AB.

Förslag till beslut

1. Nämnden upplåter fastigheten Hangaren 3 med tomträtt för industri till Active Bygg AB.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för industri inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till Active Bygg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden begär att Stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Byggföretaget Active Bygg AB behöver större lokaler och önskar flytta sin verksamhet från Bandhagen till Skarpnäcks industriområde. Exploateringskontoret upplåter därför Hangaren 3 med tomträtt och anvisar intilliggande parkmark för uppförande av industri- och kontorsbyggnad i en senare etapp.

Staden har inga större investeringskostnader i detta projekt som beräknas ge ett överskott i form av tomrättsavgälder.

Expertrådet har behandlat ärendet 2010-09-22.



Bakgrund

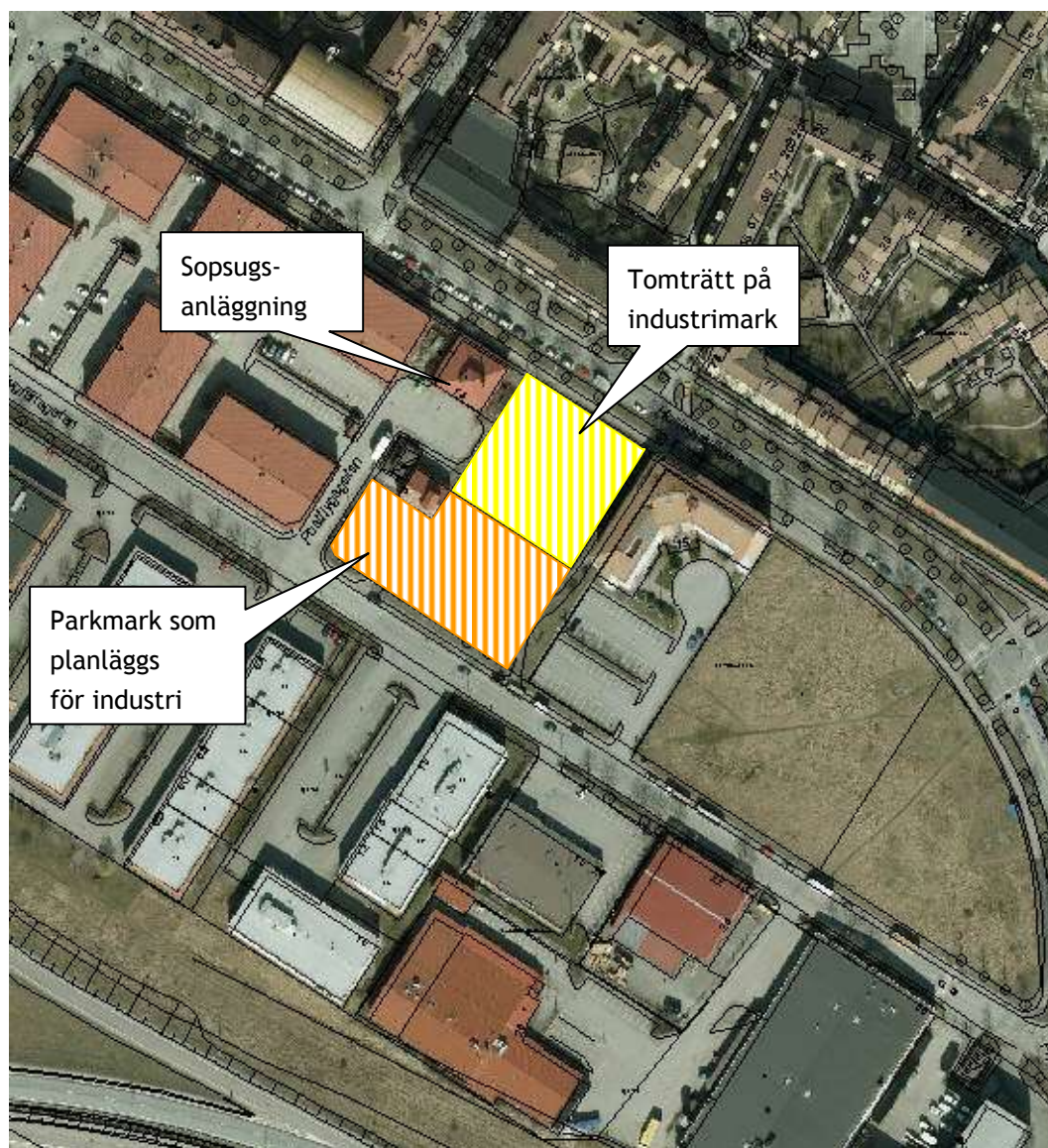
Byggföretaget Active Bygg AB behöver större lokaler och önskar flytta sin verksamhet från Bandhagen till Hangaren 3 i Skarpnäcks industriområde. De avser att uppföra en byggnad med lager och kontor på cirka 2000 m² BTA. Fastigheten upplåts med tomträtt.

Bolaget har även inkommit med en ansökan om markanvisning för lager- och kontorsbyggnad om ytterligare cirka 2000 m² BTA på intilliggande tomt.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten Hangaren 3 är avsedd för industriändamål. Den intilliggande tomten som avses markanvisas är planlagd som park. Båda tomterna är obebyggda och har ingen funktion i dagsläget. På fastigheterna runt om finns bl.a. en sopsuganläggning, kontor och lättare industri. Markområdet har tidigare visat sig svårt att sälja/hyra ut p.g.a. närheten till sopsuganläggningen. Active Bygg AB ser inte detta som ett hinder för sin verksamhet.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.



Upplåtelse med tomträtt på befintlig fastighet

Kontoret har upprättat ett förslag till tomträttsavtal för den befintliga fastigheten Hangaren 3, planlagd för industriändamål. Fastigheten avses bebyggas med lager



och kontor. Utformningen prövas i sedvanlig ordning med bygglov. Marken föreslås upplåtas med tomträtt då lagerdelen idag är relativt stor och kan få en annan användning i framtiden. Avgälden blir 180 000 kr per år. Expertrådet har behandlat ärendet 2010-09-22 (dnr E2010-382-1164). Byggnationen beräknas påbörjas våren 2011.

Förslag till markanvisning

Markanvisning för den tillkommande marken sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Förslaget innehåller nybyggnation av lager och kontor på mark som idag är parkmark. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen. Även denna del avses upplåtas med tomträtt. Avgälden för den tillkommande bebyggelsen blir ytterligare cirka 180 000 kronor per år.

Konsekvenser av markanvisningen

Ekonomi

Infrastruktur finns i området och behöver inte byggas ut och inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå.

Staden förväntas få kostnader för hantering av markföroreningar (tjärasfalt från gamla flygfältet), ny detaljplan, fastighetsbildning och anslutningsavgifter. Dessa kostnader bedöms understiga 5 mnkr.

De framtida driftkostnaderna för trafikkontoret blir oförändrade och minskar för stadsdelsförvaltningen eftersom parkmarken omvandlas till industrimark. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden, i form av tomträttsavgälder.

Tidig miljöbedömning

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan avseende landskapsvärden, naturmiljö och ekologi, rekreation, hydrologi, markföroreningar, buller, kulturmiljö etc.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Eventuella åtgärder för kompensation av grönytor kommer att utredas under planprocessen.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser avseende tillgänglighet. Tomten är helt plan.

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 genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen eftersom företaget på detta sätt ges möjlighet att växa.

Påverkan på barn

Nya bostäder skall byggas i kv Flyghallen längre bort på Horisontvägen, men verksamheten bedöms inte påverka befintliga eller tillkommande bostäder.

Genomförande och tidplan

För den befintliga fastigheten Hangaren 3 beräknas tillträde ske 2010-12-01. För den tillkommande marken har projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2012 och första inflyttning till år 2013.

Då den tillkommande marken avses upplåtas med tomträtt med en årsavgäld understigande 2 mnkr och stadens kostnader understiger 5 mnkr kommer genomförandebeslutet tas på delegation inom kontoret. Detta är därför sista beslutstillfället för nämnden i detta projekt.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Skarpnäcks stadsdelsförvaltning vilka båda ställer sig positiva till den föreslagna markanvisningen.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Markområdet som anvisas ligger i direkt anslutning till den fastighet som ska upplåtas med tomträtt för industriändamål. Båda tomterna är relativt små, men tillsammans möjliggör de plats för en utvidgning av företagets verksamhet. Industriefastigheten Hangaren 3 har visat sig svår att hyra ut/sälja p.g.a. närheten till sopsugsanläggningen. Den föreslagna tomträttshavaren ser dock inget hinder i detta. Parkmarken som anvisas ligger inne i industriområdet och används inte för rekreation och har heller inget ekologiskt värde.



Sammanfattningsvis anser kontoret att detta är en bra lösning. Att skapa nya verksamheter, eller som i detta fall låta befintliga verksamheter få möjlighet att växa, är en viktig del av Söderortsvisionen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa tomträtsavtal och markanvisningsavtal.

Slut