



Christopher Pleyrn
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 265 06
christopher.pleyrn@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-02-07

Markanvisning för industri inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved till Itex Rental AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för industri inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Itex Rental AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Maskinuthyrningsföretaget Itex Rental behöver utöka sin verksamhet och vill därför etablera sig vid Rågsvedsvägen i Rågsved på del av fastigheten Älvsjö 1:1. Den tomtyta som bolaget erfordrar för sin verksamhet omfattar cirka 5000 kvm och inkluderar bygge av en maskinhall i två våningar på cirka 1400 kvm. Platsen består idag av en 7-manna grusplan samt omkringliggande parkmark.

Bolaget har undertecknat ett förslag till markanvisningsavtal och betalar 1800 kr/m² TA för industrimark, möjlig att bebygga. Priset för övrig mark som endast



kan användas för uppställning, körytor med mera betalar Bolaget 1 550 kr per kvm TA. Expertrådet har godkänt ärendet 2011-11-16 (Dnr E2011-384-1690).

Exploateringskontoret föreslår att nämnden markanvisar det föreslagna området för industriverksamhet till Itex Rental AB.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte blir högre än att beslut kan tas på delegation inom kontoret, dvs lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 3 mnkr och investeringsinkomsterna till 8 mnkr mnkr.

Exploateringen kräver att den gällande detaljplanen ändras. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Itex Rental AB är ett företag som arbetar med uthyrning av bygg- och anläggningsmaskiner till i huvudsak företag. Företaget har tomträtt på fastigheten Motståndet 1 i Bromma där de sedan 2003 bedrivit sin verksamhet. Bolaget har sökt markanvisning på del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid Rågsvedsvägen i Rågsved, då de önskar utöka sin verksamhet med en etablering i söderort.

Den tomtyta som bolaget erfordrar för sin verksamhet omfattar cirka 5000 kvm och inkluderar bygge av en maskinhall i två våningar på cirka 1400 kvm. På området finns både vatten- och dagvattenledningar vilket begränsar ytan som får bebyggas. Därför lämpar sig denna typ av verksamhet då den mark som inte får bebyggas kommer att användas som uppställningsplats för bygg- och anläggningsmaskiner.

Området ligger längs med Rågsvedsvägen i nära anslutning till Huddingevägen. På andra sidan gatan finns matbutiken Lidl, tankstationen ST1 samt en bilverkstad. Platsen består idag av en 7-manna grusplan samt omkringliggande parkmark. De berghällar, träd och buskarvegetation som finns söder om området skall bevaras för att inte påverka boendemiljön i närområdet negativt.

Diskussioner har förts med idrottsförvaltningen som inte har något att invända mot att bollplanen tas bort då de boende inte använder bollplanen särskilt mycket. Trafikkontoret använder i dagsläget grusplanen som snöupplagsplats under vinterhalvåret.

Inga markanvisningar för industriändamål har gjorts i Rågsved under de senaste 10 åren.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

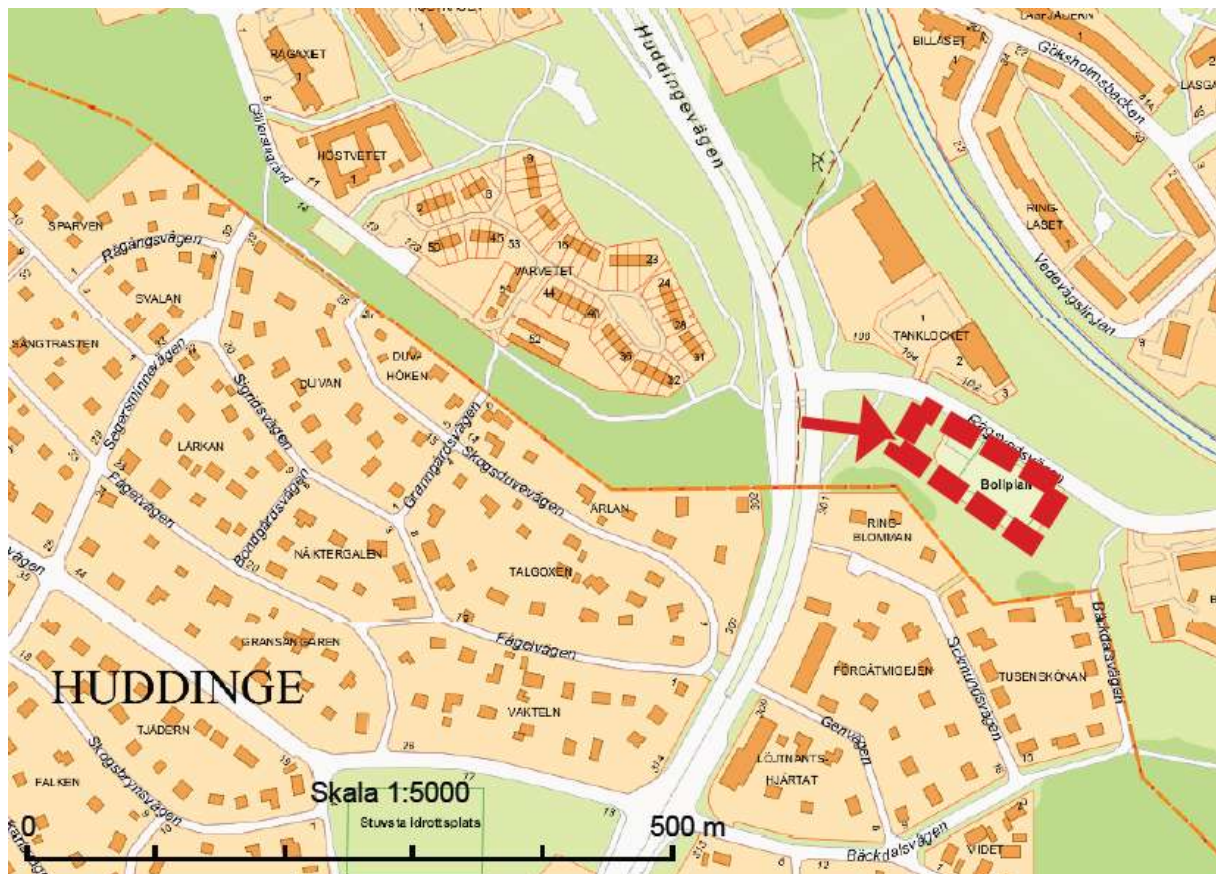


Bild 1. Karta med det ungefärliga markanvisningsområdet

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av maskinhall på mark som idag är planlagd som idrotts- och parkmark. Markanvisningen kommer att generera cirka 10 nya arbetsplatser i Rågsved.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy.

Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Expertrådet har godkänt ärendet 2011-11-16 (Dnr E2011-384-1690).



Bild 2. Ortofoto över det ungefärliga markanvisningsområdet

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 1800 kr/m² TA för industrimark, möjlig att bebygga. Priset för övrig mark som endast kan användas för uppställning, körtyor med mera betalar Bolaget 1 550 kr per kvm TA.

Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 3 mnkr och investeringsinkomsterna till 8 mnkr mnkr.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Arbetsplatser i söderort

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med ett av de viktigaste uppdragen kring Söderortsvisionen vilket är att till 2030 skapa 50 000 nya arbetsplatser i Söderort. Visionen är att både kunna bo och arbeta i söderort och därmed minska skillnaden i andelen arbetsplatser i söderort i förhållande till västerort/norrort.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Samråd har skett med länsstyrelsen då det finns en fornlämning inom fastigheten. Länsstyrelsen har dock ingen erinran ur fornlämningssynpunkt till den förslagna nybyggnationen. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan för närområdet. Strax söder om området går Hanvedkilen som har en viktig funktion som rekreationsskog. I samband med exploatering av området kommer hänsyn tas till Hanvedkilen för att minimera negativ påverkan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser avseende tillgänglighet.



Påverkan på barn

Bollplanen som tas bort används inte i särskild stor utsträckning av de boende i området enligt idrottsförvaltningen. Lämplig kompensation för borttagen lektyta bör diskuteras i planprocessen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en 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 2014 och första inflyttning bedöms till år 2015.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen om utbyggnadsförslaget samt diskuterat förslaget med trafikkontoret och idrottsförvaltningen. Trafikkontoret påpekade att bollplanen används som snöupplagsplats. Idrottsförvaltningen har inte något att invända mot att bollplanen tas bort men ville framföra önskemål om upprustning av bollplanen i Rågsveds centrum. Detta projekt inkluderar dock ingen kompensationsinvestering i idrottsnämnden budget.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i berörd stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret föreslår att en markanvisning av aktuellt markområde längs Rågsvedsvägen görs till Itex Rental AB. Den föreslagna bebyggelsen ger ett tillskott av arbetsplatser vilket är en del viktig del av Söderortsvisionen.

Slut