



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

Till
Exploateringsnämnden 2013-02-07

Markanvisning för industri inom fastigheterna Flygeleven 3, 4 och 5 i Skarpnäck till Stockholms Rörexpress AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för industri inom fastigheterna Flygeleven 3, 4 och 5 i Skarpnäck till Stockholms Rörexpress AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Stockholms Rörexpress AB har sökt markanvisning på del av fastigheten Flygeleven 3, 4 och 5 i Skarpnäcks industriområde för att uppföra industribyggnader. Området planlades på 1980-talet och gällande plan medger industri och kontor. Marken anvisades till idrottsförvaltningen 2008 för att uppföra sim- och idrottshallar, men anvisningen är nu återlämnad. Bolaget föreslås få direktanvisning efter aktiv och långvarig kontakt med staden för att hitta lämplig mark för sin verksamhet. Den totala investeringsutgiften för 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 1,5 mnkr och projektet beräknas ge ett överskott till staden i form av tomträttsavgälder. Tomträttsavgälden uppgår till ca 696.000 kronor per år. Expertrådet har behandlat ärendet 2012-11-14 (dnr E2012-382-1510).



Bakgrund till markanvisningen

Området planlades för industri och kontor på 1980-talet, men fastigheterna Flygeleven 3-5 har förblivit obebyggda och används tillfälligt som cirkusplats ett par dagar per år. En mindre del av Flygeleven 3 upplåts också med arrende för parkering till förmån för Flygeleven 2.

Idrottsnämnden fick 2008 markanvisning på de tre fastigheterna för att uppföra en sim- och idrottshall, men har återlämnat anvisningen. Staden står inför ett stort renoveringsbehov av befintliga sim- och idrottshallar inom överskådlig tid och prioriterar upprustning och modernisering framför byggnation av nya.

I takt med att Stockholm växer har behovet av industrimark ökat och sedan några år tillbaka har flera intressenter hört av sig angående fastigheterna i kv Flygeleven. Det företag, Stockholms Rörexpress AB, som föreslås få markanvisning har aktivt sökt mark i området under flera år och har presenterat utbyggnadsförslag som stämmer med gällande detaljplan och förväntas generera många nya arbetstillfällen.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning



Förslag till anvisat område



Kontoret har upprättat ett förslag till markanvisningsavtal för del av fastigheten Flygeleven 3 samt Flygeleven 4 och 5 (Bilaga 2). Fastigheterna är planlagda för industri- och kontorsändamål och avses bebyggas med industribyggnader, lager och kontor. Fastigheterna kommer att sammanföras till en fastighet, Flygeleven 3.

En mindre del av den befintliga fastigheten Flygeleven 3 kommer att överföras till Flygeleven 2 för att bibehålla den befintliga parkeringen.

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 ca 696 000 kr per år.

Expertrådet har behandlat ärendet 2012-11-14 (dnr E2012-382-1510).

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller i detta fall under ett år från nämndens beslut (ej två år som policyn anger). Anledningen till detta avsteg är att det redan finns en färdig detaljplan och att staden vill försäkra sig om att anvisningen nyttjas utan onödig fördröjning.

Byggnationen beräknas påbörjas våren 2013.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 1,5 mnkr och består i huvudsak av kostnader för sanering av markföroreningar och anslutningsavgifter.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Projektet kan finansieras inom kontorets budget.

De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden i form av tomträttsavgälder.

I och med denna markanvisning finns ingen ledig obebyggd mark kvar i Skarpnäcks industriområde.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Detta projekt är helt i linje med Söderortsvisionens mål att öka antalet arbetstillfällen i Söderort för att få en bättre balans mellan andelen bostäder och arbetsplatser.

Miljö

Området har tidigare inrymt ett flygfält vilket innebär att det sannolikt finns gammal tjärasfalt i marken som måste saneras. Staden utför nödvändiga provtagningar och tar fram en handlingsplan för de åtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt gällande detaljplan.



Enligt stadens miljöprogram ska utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ska minska. Bolaget ska uppvisa dokumentation över miljöprövade varor efter att byggnaden/anläggningen är uppförd.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med bygglov. Vistelseytor intill de nya byggnaderna och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär tidplan. Då detaljplan redan finns och byggherren avser att ansöka om bygglov så snart markanvisningen vunnit laga kraft bedömer kontoret att byggstart sker under år 2013 och första inflyttning bedöms till år 2014.

Kontoret kommer att teckna överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal med bolaget på delegation då stadens investeringsutgifter understiger 10 mnkr. Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga större risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga i detta projekt.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen om utbyggnadsförslaget som ser positivt på ett tillskott av nya arbetsplatser i området.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av nya arbetsplatser i Söderort i enlighet med Söderortsvisionen.



Slut