

Handläggare
Katarina Johansson
08-508 264 20

Till
Exploateringsnämnden
2013-09-26

Markanvisning för industri inom fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved till Rolf Lundblad Motorservice AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för industri inom fastigheten Älvsjö 1:1 till Rolf Lundblad Motorservice AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Larisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

Rolf Lundblad Motorservice AB har 2013-01-14 inkommit med en ansökan om markanvisning ca 450 kvadratmeter för parkering av personal- och kundbilar, industribyggnad samt miljöåtervinningscontainers i anslutning till deras befintliga fastighet Tanklocket 2, i stadsdelen Rågsved. För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 20
Växel 08-508 276 00
katarina.i.johansson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Rolf Lundblad Motorservice AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 1 650 kr per kvadratmeter tomtareal. Expertrådet har godkänt ärendet 2013-08-21 (dnr E2013-385-859).

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

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet stämmer väl med Söderortsvisionens mål att öka antalet arbetsplatser i Söderort. Inga särskilda risker eller osäkerheter bedöms föreligga. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

Bakgrund till markanvisningen

Rolf Lundblad Motorservice AB har 2013-01-14 inkommit med en ansökan om markanvisning för parkering av personal- och kundbilar, industribyggnad samt miljöåtervinningscontainers i anslutning till deras befintliga fastighet Tanklocket 2, i stadsdelen Rågsved.



Rolf Lundblad Motorservice AB startade 1973 som en traditionell bil- och serviceverkstad. 1982 inriktades verksamheten mot felsökning och reparation av avgasrening av bilmotorer. 2006 specialiserade sig företaget på motortester av nya bilar, mätning av bränsleförbrukning och motoreffekter i jämförelse med biltillverkarnas uppgifter.

Verksamheten har vuxit under åren och mer utrymme behövs för att utföra tester, förvara bilar, parkering för personal och kundbilar, lokal för uppställning av testbilar, utrustning och kontor. Delar av fastigheten hyrs ut till andra verksamheter i motorbranschen som försäljning av reservdalar och biltillbehör samt service av testinstrument. Totalt arbetar idag 12 personer i fastigheten.

Företaget har miljöcontainers för sophantering, batteriåtervinning samt oljeavskiljare. De har ansökt om tillstånd för borring av bergvärme och behöver därför även utrymme för pannrummet i anslutning till den befintliga fastigheten.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

Markanvisning

Markanvisningen omfattar ca 450 kvadratmeter. Förslaget innehåller nybyggnation av industribyggnad. Kvartersmarken ska överlätas med äganderätt till bolaget.



Exploateringsens 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. Kvartersmarken kommer att överlåtas med äganderätt till bolaget. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

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 1 650 kr per kvadratmeter tomtareal. Expertrådet har godkänt ärendet 2013-08-21 (dnr E2013-385-859).

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet stämmer väl med Söderortsvisionens mål att öka antalet arbetsplatser i Söderort.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Det aktuella området är en del av grönstråket mellan Magelungen och Älvsjöskogen. Marken bedöms lämplig för verksamheten under förutsättning att skadan minimeras på befintliga träd.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta 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

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Projektet bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för tillgänglighet.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte medföra några negativa konsekvenser på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2015.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerheter bedöms föreligga.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret föreslår att en markanvisning intill kvarteret Tanklocket görs till Rolf Lundblad Motorservice AB. Projektet ger ett tillskott av arbetsplatser vilket är en viktig del i Söderortsvisionen.

Slut