

Handläggare
Anna Savås
08-508 265 27

Till
Exploateringsnämnden
2015-11-12

Markanvisning för drivmedelsstation inom del av fastigheten Bällsta 1:9 i Bällsta till OK-Q8 AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för drivmedelsstation inom del av fastigheten Bällsta 1:9 till OK-Q8 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

OK-Q8 AB, nedan kallat bolaget, bedriver idag bensinstationsverksamhet i Katarinaberget invid Slussen. Bolaget hyr lokaler i Katarinagaraget av Fastighetsnämnden och avtalet löper till den 31 december 2020.

I samband med ombyggnationen av Slussen kommer utrymmena som bolaget hyr att ges ny användning och avtalet måste sägas

upp i förtid. Staden och bolaget har kommit överens om villkoren för upphörandet av hyreskontraktet och som en del av ersättningen för den förtida avflyttningen föreslås bolaget få en markanvisning för att uppföra en ny drivmedelsstation på ett markområde söder om Solvalla arena, nordväst om korsningen Ulvsundavägen/Bällstavägen.

Markanvisningsområdet ingår i ett pågående programarbete för ”Södra Solvallastaden” som syftar till att omvandla parkeringsytorna söder om Solvalla arena till en ny stadsdel för huvudsakligen bostäder. Markanvisningsområdet utgörs av en parkeringsyta som är utarrenderad till Stockholms travsällskap. Området är bullerstört då det ligger i anslutning till stora trafikleder och Bromma flygplats.

Marken för drivmedelsstationen omfattar preliminärt ca 4 000 kvm och föreslås upplåtas med tomträtt på marknadsmässiga villkor. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Intäkt från tomträttsavgälder bedöms uppgå till 800 tkr per år. Expertrådet har godkänt ärendet den 5 november 2014.

Då markanvisningsområdet ingår i ett större pågående programområde är investeringsutgifterna för detta projekt i nuläget svårbedömda. Kontoret har i oktober 2015 tagit ett utredningsbeslut om 0,5 mnkr på delegation. Då program- och utredningsarbetet kommit längre, avser kontoret återkomma till nämnden med ett inriktningsbeslut, alternativt ta detta på delegation.

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

Kontoret anser att markanvisningen är en viktig förutsättning för att genomföra ombyggnationen av Slussen och att markanvisningsområdet är väl lämpat för sitt ändamål.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget bedriver idag bensinstationsverksamhet inom utrymmen i Katarinagaraget som är inrymt i Katarinaberget invid Slussen. Bolaget hyr lokalerna av Fastighetsnämnden och avtalet löper till den 31 december 2020. I samband med ombyggnationen av Slussen kommer lokalerna som bolaget hyr att behöva byggas om och anpassas för ny användning. Detta medför att bolagets

verksamhet måste flytta ut redan sommaren 2016 så att förberedande arbeten samt ombyggnation av Katarinagaraget kan ske utan negativ inverkan på tidplanen. Hyresavtalet med bolaget måste därmed sägas upp i förtid.

Inom ramen för projektet Nya Slussen har Staden (genom dess fastighets- och exploateringsnämnder) och bolaget kommit överens om villkoren för den förtida avflyttningen och tecknat ett avtal om upphörande av lokalhyresavtal och avflyttning mm. Som en del av ersättningen för bolagets avflyttning från lokalerna i Katarinaberget erbjuds bolaget en markanvisning för att uppföra en ny drivmedelsstation på ett markområde inom fastigheten Bällsta 1:9. Markområdet föreslås upplåtas med tomträtt på marknadsmässiga villkor. Ovan nämnt avtal är tecknat 2015-09-21 på delegation och dess giltighet är avhängigt att exploateringsnämnden godkänner aktuell markanvisning senast 2015-12-31.

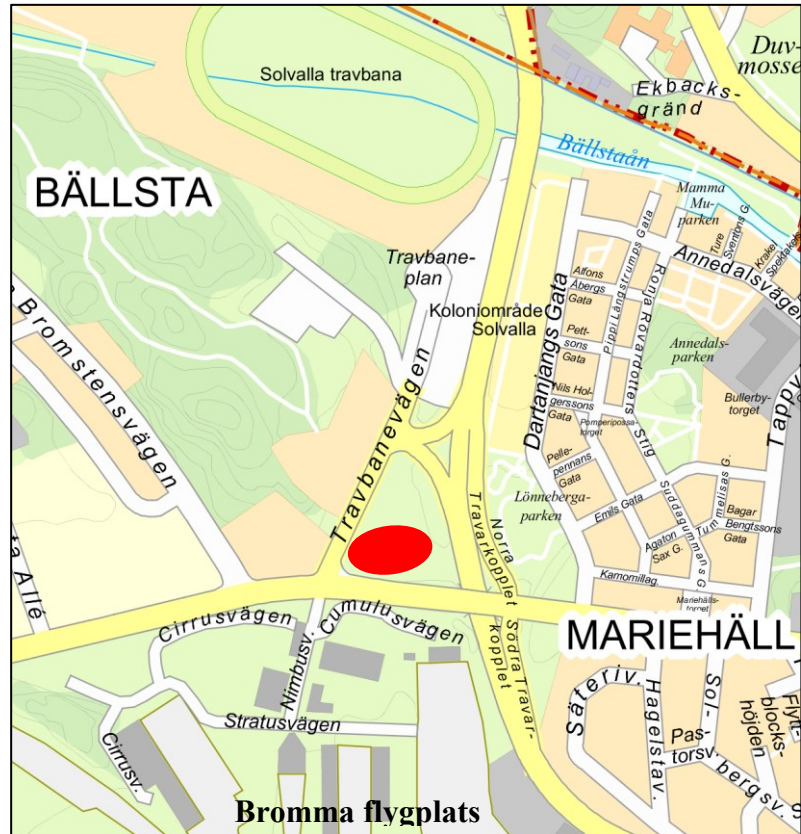
Markanvisningsområdet gränsar till Ulvsundavägen, Bällstavägen och Travbanevägen och är beläget norr om Bromma flygplats och söder om Solvalla arena. Området är bullerutsatt och lämpar sig mindre väl för bostäder.

Området utgörs av en i stort sett plan grusad yta som används som parkeringsplats vid större evenemang på Solvalla och är utarrenderat till Stockholms Travsällskap. Arrendetiden löper på ett år i taget med 6 månaders uppsägningstid. Avtalet kan sägas upp till 2016-12-31.

Markanvisningsområdet ligger i utkanten av ett områdesprogram som för närvarande tas fram för den s.k. ”Södra Solvallastaden”. Programområdet omfattar marken söder om Solvalla arena och avgränsas av Ulvsundavägen i öster, Bällstavägen i söder och Solvallaskogen i väster. Större delen av marken i programområdet ägs av Stockholms Travsällskap, staden har en mindre del. Området utgörs till stor del av befintliga parkeringsytor till arenan som nyttjas i mycket liten grad över året.

Programmet syftar till att skapa en ny stadsdel med ca 1 200 – 1 500 lägenheter samt skola, förskolor, idrott och kommersiella lokaler. Tvärbanans Kistagren planeras att löpa parallellt med Ulvsundavägen genom området med ett hållplatsläge inom programområdet.

För markanvisningsområdet gäller idag en detaljplan enligt vilken området är avsett för parkeringsändamål.



Översiktsskarta med markanvisningsområdet markerat.

Tidigare beslut

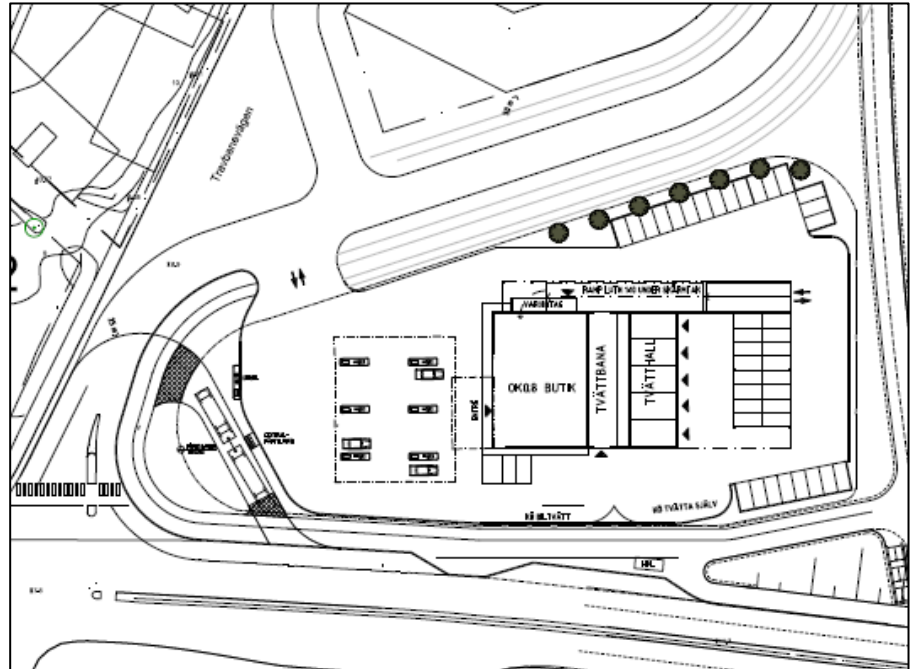
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har 2012-09-27 godkänt en start-pm för programarbete för Solvallaområdet.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en drivmedelsstation med pumpar och tillhörande servicestationsbyggnader såsom butiksbyggnad och tvätthall. Möjligheterna att bygga på servicestationsbyggnaderna med våningsplan för andra ändamål, exempelvis parkering eller kommersiella lokaler, ska studeras under planprocessen i syfte att skapa ett effektivt markutnyttjande.

Ett ortofoto med markanvisningsområdet markerat bifogas som Bilaga 1.



Situationsplan (Arkoo Arkitekter AB).

Skisserna i förslaget visar ett exempel på utformning av drivmedelsstationen, som dock tar något mer mark i anspråk än de 4 000 kvm tomtyta som föreslås i markanvisningen. Under planarbetet ska förslaget bearbetas vidare vad gäller till exempel utformning och riskfrågor för att minimera behovet av skyddsavstånd till planerade bostäder.

Exploateringsens närmare 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. Marken ska upplåtas med tomträtt till bolaget.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolaget enligt detta utlåtande.

Tomträttsavgälden ska enligt avtalet uppgå till 200 kr per kvm tomtarea med värdetidpunkt 2014-10-01. Därefter ska uppräkningsavgåenden ske med KPI fram till

tillträdestidpunkten. Expertrådet har godkänt ärendet 2014-11-05 (dnr E2013-385-835).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Markanvisningsområdet ingår i ett större område som är föremål för programarbete. Området kommer att få en helt ny gatustruktur och kommer att detaljplaneläggas och byggas ut etappvis. Större delen av området utgörs av privatägd mark.

Områdets indelning i framtida detaljplaneetapper är ännu inte känd och kostnaderna för de kommunala anläggningar som behövs inom området kan inte tillförlitligt bedömas förrän gatu- och kvartersstrukturen och de marktekniska förutsättningarna i området har utretts.

Kontoret har i oktober 2015 tagit ett utredningsbeslut på delegation omfattande utredningsutgifter om 0,5 mnkr. Kontoret planerar att, så snart erforderlig kunskap om projektets kostnader föreligger, återkomma till nämnden med ett inriktningsbeslut för området alternativt ta detta på delegation om utgifterna understiger 10 mnkr.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av drivmedelsstationen.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och intäkterna från tomträttsavgälder bedöms uppgå till 800 tkr per år.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett mindre överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget. Aktuellt projekt bidrar till att uppfylla stadens mål genom att det underlättar den

angelägna ombyggnationen av Slussen. Projektet bidrar också till att behålla företag och arbetsplatser inom Stockholm, att tillgodose ytor för service i en växande stad samt att skapa nya funktionsblandade stadsdelar.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är dagvattenhanteringen samt förekomsten av eventuella markföroreningar. Drivmedelsstationen måste utformas för att minimera skyddsavstånden till övrig bebyggelse som planeras inom områdesprogrammet för Södra Solvallastaden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då markanvisningsområdet utgörs av en befintlig parkeringsplats föreslås ingen grönkompensation i detta projekt.

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 äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Bebyggelsen bedöms inte ha någon negativ inverkan på barn. Markanvisningsområdet utgörs idag av en parkeringsplats där det inte är lämpligt för barn att vistas. Vid planering av kringliggande ytor inom programmet för Södra Solvallastaden kommer behovet av skola, förskolor, lekplatser och grönytor att tas i beaktande.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. 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 halvårsskiftet 2017.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt kvartal 1, 2016.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören kan det bli aktuellt för exploateringsnämnden att fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kvartal 4, 2016.

Risker och osäkerheter

Tankbilens angöring till drivmedelsstationen samt centralpåfyllningens placering måste studeras noga för att minimera risker och skyddsavstånd för närliggande planerade bostäder.

Arbetet med tvärbanans Kistagren samt ombyggnation av gatunätet och ledningsomläggningar inom Södra Solvallastaden kan påverka tidplanen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som underlättar genomförandet av Nya Slussen, samtidigt som bolaget ges möjlighet att flytta sin verksamhet till ett nytt läge som bedöms vara väl lämpat för ändamålet.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto