

S

GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORETTJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-05-27

Handläggare: Åsa Wigfeldt
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 262 83
e-mail: asa.wigfeldt@gfk.stockholm.se

2003-05-02

Dnr: 2000-411-4443

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för industriändamål inom fastigheten Vindkraften 2
samt del av Skrubba 1:1 i Skrubba företagsområde till Trähjulet AB.
Genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för industriändamål inom fastigheten Vindkraften 2 samt Skrubba 1:1 till Trähjulet AB (inriktningsbeslut) och ger kontoret i uppdrag att teckna tomträttsavtal enligt förslag i utlåtandet (genomförandebeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Trähjulet AB har ansökt om markanvisning för den trädbevuxna industrifastigheten Vindkraften 2 m m i Skrubba företagsområde för nybyggnation av en industrianläggning. Aktuellt tjänsteutlåtande är den tredje redovisningen i detta ärende. Gatu- och fastighetsnämnden återremitterade det första ärendet till gatu- och fastighetskontoret i januari 2001 med erinran om att exploatering i första hand ska ske på redan exploaterad mark. Kontoret fick i uppdrag att ta fram ett markförslag inom Skrubba företagsområde som motsvarade detta krav. De få lediga industritomter som finns i företagsområdet är liksom Vindkraften 2 trädbevuxna varför detta krav inte går att uppfylla. Någon annan för företaget lämplig industrimark finns inte i närområdet. Kontoret redovisade i april 2001 som svar på återremissen att Bolaget istället avsåg att söka annan lämplig mark för sin expansion i kranskommunerna. Tillgången på industrimark i sydöstra Stockholm är dock mycket begränsad varför Bolaget har återkommit med en ny ansökan om tomträttsupplåtelse inom kvarteret Vindkraften.

Bolaget föreslås få en tomträttsupplåtelse om ca 4 500 m² inom kv Vindkraften. Inga stora kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. Exploateringen ger ett överskott till staden och innebär ingen större påverkan på framtida drift- och underhållskostnader. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 19 maj 2003.

Byggnationen innebär att trädbevuxen industrimark tas i anspråk. De gluggar som finns kvar inom området bör dock nyttjas i enlighet med gällande detaljplan. Såväl stadens förvaltningar, Tyresö kommun som företagarföreningen i området ser mycket positivt på att företagsområdet byggs färdigt enligt de intentioner som fanns när området planerades och de första företagen etablerade sig i området.

I anslutning till projektet föreslår kontoret att den befintliga gångvägen mellan företagsområdet och Gudöbroleden rustas upp med belysning. Detta kommer att innebära en kraftig standardförbättring för de personer som arbetar och rör sig i området.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för industriändamål inom kvarteret Vindkraften till Trähjulet AB (inriktningsbeslut) och ger kontoret i uppdrag att teckna tomträttsavtal enligt förslag i utlåtandet (genomförandebeslut).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Trähjulet AB (nedan kallad Bolaget) har tidigare ansökt om markanvisning av industrifastigheten Vindkraften 2 i Skrubba företagsområde för nybyggnation av en industrianläggning. Bolaget arbetar i byggsektorn med total- och generalentreprenader inriktade på lager- och kontorsanpassning. Dotterbolaget Fast-In bedriver grossistverksamhet avseende byggdetaljer, bl a skruv. Bolaget har 18 anställda och verksamheten är expanderande. Bolaget har idag sitt kontor i Tyresö med lager på flera olika ställen. Bolaget har länge sökt lämplig plats för att kunna samla all verksamhet till samma plats.

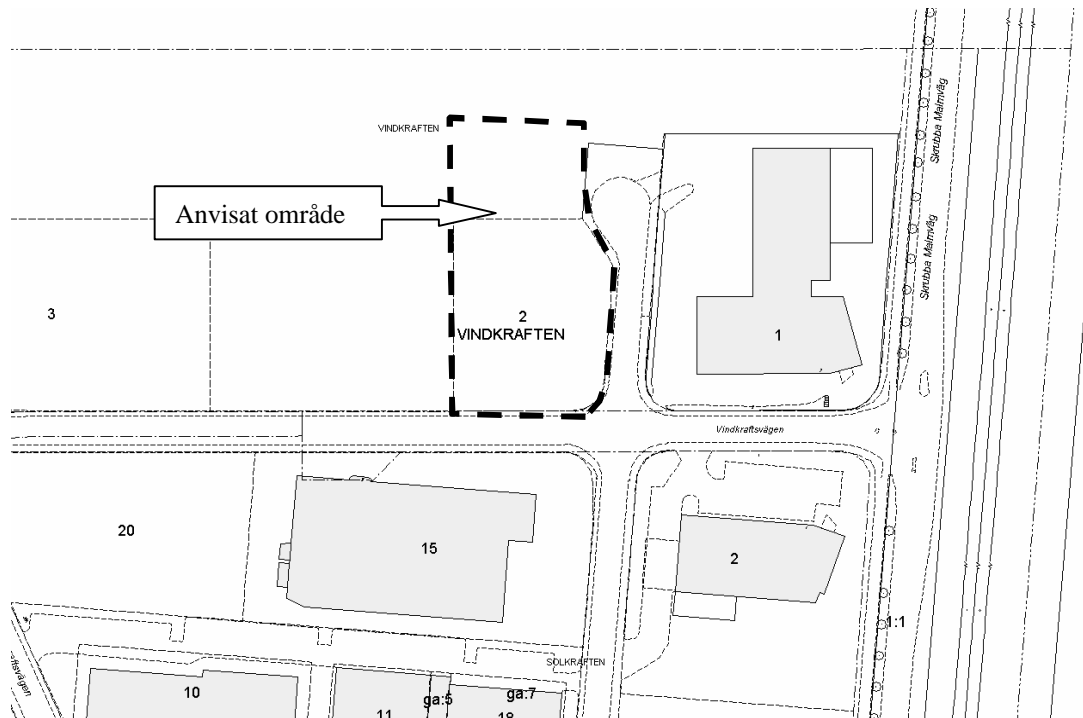
Aktuellt tjänsteutlåtande är den tredje redovisningen i detta ärende. Kontoret föreslog i november 2001 en markanvisning av Vindkraften 2 till Trähjulet AB. Gatu- och fastighetsnämnden återremitterade ärendet till gatu- och fastighetskontoret i januari 2001 med erinran att exploatering i första hand ska ske på redan exploaterad mark. Kontoret fick i uppdrag att ta fram ett markförslag inom Skrubba företagsområde som motsvarade detta krav. De lediga industritomter som finns i företagsområdet är liksom Vindkraften 2 trädbevuxna varför kravet inte går att uppfylla. Någon annan för företaget lämplig mark finns inte i närområdet. Kontoret redovisade i april 2001 som svar på återremissen att Bolaget istället avsåg att söka mark i kranskommunerna för sin expansion.

Tillgången på industrimark i sydöstra Storstockholm är mycket begränsad varför Bolaget har återkommit med en ny ansökan om tomträttsupplåtelse inom kvarteret Vindkraften. Bolagets verksamhet kräver att tomten är lätt tillgänglig för stora transporter varför en tomt i utkanten av området är en förutsättning.

Skrubbatriangeln är enligt den av KF antagna översiktsplanen avsedd som verksamhetsområde. Skrubbbatriangeln skulle planläggas i två etapper. Detaljplanen för etapp 1, den södra delen, fastställdes 1986. Detaljplanen anger att området är avsett för kontor, industri, energicentrum och därmed samhörigt ändamål. Området byggdes till stor del ut under de följande åren. Någon planläggning av den norra delen av Skrubbbatriangeln har aldrig skett. Den senast gjorda markanvisningen i området skedde år 2001.

Tomträttsupplåtelse

Bolaget föreslås få en tomträttsupplåtelse på ca 4 500 m², bestående av Vindkraften 2 (3 000 m²) samt ca 1 500 m² av Skrubba 1:1, se nedan. Den anvisade marken är enligt gällande detaljplan avsedd för kontor, industri, energicentrum och därmed samhörigt ändamål. Delar av den är dock inte fastighetsbildad. Kontoret har presenterat ett förslag till tomträttsupplåtelse med en tomträttsavgäld motsvarande 58 kr/m² tomtarea och år samt en tioårig avgäldsperiod. För en tomtyta på 4.500 m² blir den årliga avgälden 261.000 kr. Expertrådet ska behandla ärendet den 19 maj 2003 (dnr 2003-4132-01594).



Utbyggnadsförslag

Bolaget avser att uppföra en industribyggnad om ca 2 000 m² bruttoarea, varav ca 1 500 m² höglager och 500 m² kontor. Tomten innehåller parkeringsplatser och körytor.

Konsekvenser

Marken inom det aktuella området är trädbevuxet. Marken är dock enligt gällande detaljplan avsedd för och väl lämpad för industriell verksamhet.

Kontoret föreslår att den befintliga gångvägen mellan företagsområdet och Gudöbroleden rustas upp med belysning i anslutning till exploateringen inom kv Vindkraften. Detta är ett önskemål från företagarföreningen i området och kommer att innebära en kraftig standardförbättring för de personer som arbetar och rör sig i området.

Bolaget föreslås få en tomträttsupplåtelse av marken. Infrastrukturen utbyggd och exploateringen ger inte upphov till några stora kostnader för staden. De kostnader som kommer att belasta staden (ca 700 000 kr) avser ny belysning utmed en befintlig obelyst gångväg, fastighetsbildning och anslutningsavgift. Bolaget ansvarar för alla andra anslutningar.

Exploateringen ger ett överskott till staden och innebär ingen påverkan på framtida drift- och underhållskostnader. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget.

Genomförande och tidplan

Eftersom projektet ryms inom gällande detaljplan är genomförandetiden kort. Bolaget avser att påbörja byggnationen omedelbart efter det att fastigheten är bildad och erforderliga avtal är tecknade. Bolaget bedömer att byggnaden är färdigställd och kan tas i bruk under första kvartalet 2004.

Kontorets synpunkter och förslag

Projektet stämmer väl med stadens intentioner att bidra till stadens utveckling och tillväxt. Det påverkar näringslivet i kommunen på ett positivt sätt. Trähjulet AB är ett expansivt företag som nyligen fått utmärkelse som ett sk gazellföretag, d v s ett företag som har minst tio anställda och som fördubblat omsättningen på tre år. Att staden upplåter mark för etablering av expansiva företag måste ses som mycket positivt.

Upplåtelsen innebär att trädbevuxen industrimark tas i anspråk för bebyggelse. Marken ligger dock inom ett område där staden i samband med planläggning gjort bedömningen att den lämpar sig för industriell verksamhet. Såväl stadsbyggnadskontoret, näringslivskontoret, stadsdelsförvaltningen som företagarföreningen i området ser mycket positivt på att nya företag ges möjlighet att etablera sig i Skrubba företagsområde och att området blir färdigbyggt enligt de intentioner som fanns när området planerades och de första företagen etablerade sig i där. Att de obebyggda industritomterna exploateras är mycket viktigt för området. Tillgången på industrimark i sydöstra Stockholm är mycket begränsad vilket gör att efterfrågan är stor på industrimarken inom Skrubba företagsområde.

Kontoret föreslår att den befintliga gångvägen mellan företagsområdet och Gudöbroleden rustas upp med belysning i anslutning till exploateringen inom kvarteret Vindkraften. Detta är ett önskemål från företagarföreningen i området och kommer att innebära en kraftig standardförbättring för de personer som arbetar och rör sig i området.

Bolaget föreslås få en tomträttsupplåtelse på den blivande fastigheten. Kontoret gör bedömningen att exploateringen ger ett överskott till staden. Stadens kostnader och åtaganden i projektet är små och hanteras inom kontorets delegationsbestämmelser. Kontoret avser inte att återkomma till nämnden med ytterligare redovisning i ärendet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark till Bolaget samt ger kontoret i uppdrag att teckna tomträttsavtal mellan staden och Bolaget i enlighet med de villkor som redovisas i tjänsteutlåtandet (genomförandebeslut).

SLUT