



Handläggare: T Victorin
Region Ytterstad, Markbyrån
Tel 5082 7080
Tomas.victorin@gfk.stockholm.se

2002-02-19
Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Utveckling av fastigheterna Akka 4 och Akka 11 i Alvik samt kv Spiselhällen i Alvik

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att

1. meddela SL att Akka 4 och Akka 11 inte upplåts med tomträtt för nu gällande ändamål efter resp upplåtelsetids utgång
2. att meddela Bilia att Spiselhällen 7 efter 2005-06-30 ej skall upplåtas med tomträtt samt upplåta fastigheten till Bilia med nyttjanderätt enligt villkor i detta tjänsteutlåtande
3. inleda projektarbete för resp områdes framtida utveckling

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Området mellan Alvik och Ulvsundaplan är ett intressant utvecklingsområde. I Akka 4 ligger SLs Brommadepå. Tomträten utgår 2006 utan lösenplikt för staden. Fastighetens utveckling, t ex enligt översiktsplanen, kräver att tomträten ej förlängs. SLs vitala intresse av uppställning och service för tvärsparvägen m m får formellt säkras på annat sätt. Tomträten Akka 11 som utgår 2008 innehåller en matsal vid t-banan och tvärsparvägen. Den bör utvecklas tillsammans med tomträten Akka 10 (Alvik Residence Hotel). Både Akka 4 och 11 bör formellt uppsägas nu. Också för tomträten Spiselhällen 7, som upplåtits till Bilia, behövs ställningstagande nu. Kontoret har gett Bilia ett förslag till arrendavtal.

UTLÅTANDE

Bakgrund

I översiktsplanen anges området mellan Alvik och Ulvsundaplan som ett utvecklingsområde. Stora bostads- och arbetsplatstillskott föreslås på bl a nya överbyggnader. Det är redan i dag ett betydelsefullt arbetsområde, och Alviks betydelse som omstigningsstation ökar. Också Ulvsundaplan är en potentiellt tung och tillgänglig plats för framtiden. För att säkra marken behöver en rad åtgärder nu genomföras. Då området exploaterades på 40-talet uppläts en rad tomträtter enligt äldre lagstiftning, med i dag otidsenlig markanvändning, vilka nu successivt utlöper. Inför projektarbetet för utvecklingsområdet måste stadens intressen bevakas.

Akka 4

SLs Brommadepå ligger på fastigheten Akka 4 i Alvik. Den uppläts med tomträtt enligt äldre lagstiftning till AB Stockholms spårvägar, nu SL, från 1946-10-01 på 60 år, till 2006-09-30. Tomträtten kan sägas upp senast tre år före upplåtelsetidens slut - 2003-09-30. Om den uppläts igen för samma ändamål - buss- och spårväghall - har tomträttshavaren företrädare. Om ny tomträttsupplåtelse ej sker ska tomten återlämnas väl avröjd. Bara byggnad eller anläggning som staden önskar ha kvar på tomten behöver inlösas.

Akka 4 har en area av över 3 hektar (31.052 m²). Avgälden är 48.544 kr/år, dvs 1:56 kr/m². Depån används för uppställning och service av bussar och spår- och tunnelbanevagnar och är bebyggd med flera hus för dessa ändamål. Det är ett av ytterstadens mest intressanta områden för utveckling och ligger i ett utomordentligt kollektivtrafikläge.

I olika sammanhang har föreslagits överdäckning och nyexploatering på fastigheten såsom kontoret redovisade i tjänsteutlåtande om tomträttsupplåtelse av Spiselhällen 3 (GFN 010613). Översiktsplanen visar ett sådant förslag, ett annat tillkom 1992 på initiativ av SL Fastigheter. Överdäckning ger stora arbetsplats- och bostadstillskott men medför höga kostnader. Några bedömningar av det framtida ekonomiska utfallet kan inte göras i dag.

Självfallet ska de vitala kollektivtrafikfunktionernas bestånd här garanteras för framtiden. Användningen av markplanet i Akka 4 för kollektivtrafikändamål bör inte nu ifrågasättas från stadens sida. Men tomträtt är en olämplig upplåtelseform vid omfattande överbyggnad för andra ändamål.

Att säga upp tomträtten är nödvändigt för att staden ska kunna behålla handlingsfrihet vad gäller områdets framtida utveckling, tidsplanering och ekonomiska förutsättningar.

Kontoret anser därför att tomträtten redan nu formellt bör uppsägas att upphöra vid avtalstidens utgång. Hur SL framgent behöver nyttja området är inte klart. Sannolikt blir den en renodlad depå för tvärspårväg och Nockebybanan. En sådan förnyelse kan väl förenas med överdäckning som tak över anläggningen i ett konstruktivt och nära samarbete mellan staden och SL, med stora fördelar för båda parter.

Hur fastigheten med omgivningar eljest ska gestaltas i framtiden och hur ev överdäckning ska finansieras är för tidigt att uttala sig om. Planering och projektarbete bör utgå från att tomten upplåts till en framtida byggherre, ev flera. En framtida ”horisontell fastighetsindelning” kan möjligen göra tomträtt för en ”källarvåning” till ett intressant alternativ för SLs behov.

Akka 11

Fastigheten Akka 11 vid Vidängsvägen med en yta av 751 m² upplåts till Stockholms spårvägar från 1948-01-01 enligt äldre lagstiftning för en matsalsbyggnad. Den har ett helt unikt läge med direkt gräns till t-bane- och tvärspårsvägsstationerna. Också dess upplåtelse gäller i 60 år. Staden ska senast 2004-12-31, tre år före upplåtelseutgången, meddela om upplåtelsen inte ska förnyas. Avgälden är 200 kr/år. Här ska staden utge lösen för byggnaden om fastigheten inte ånyo upplåts som tomträtt för

~~matsal~~
Fortsatt användning av fastigheten för en enplans matsalsbyggnad för SLs personal förefaller mindre lämplig. Huset får småningom värderas för bestämmande av stadens lösenbelopp om ingen annan lösning kommer till stånd. Kontoret har haft förberedande diskussioner med tomträttshavaren i grannfastigheten Akka 11 (”Alvik Residence Hotel”) om samlad utveckling och försäljning av de båda fastigheterna vilket vore av stort värde för båda fastigheterna. Någon avtalslösning föreligger ännu inte.

Kontoret finner att SL lämpligen redan nu formellt bör underrättas enligt tomträttsavtalet att fortsatt tomträttsupplåtelse inte är aktuell, detta för att tydliggöra läget i kommande projektarbete och förhandlingar med intressenter. Självfallet kommer kontoret att medverka till att SLs personal också framgent har tillgång till matsal om så erfordras.

Dessa frågor kan också behöva sammankopplas med andra markfrågor där staden och SL för diskussioner. Kontoret har under hand kontaktat SL Infrastruktur AB och informerat om innehållet i detta tjänsteutlåtande. Därifrån har uttryckts förståelse för kontorets ställningstagande samtidigt som man understrukt angelägenheten av framtida trygg besittning av mark för de mycket viktiga anläggningarna på Akka 4.

Kontoret föreslår således att kontoret får i uppdrag att formellt meddela SL att de båda tomträtterna ej ska förnyas och att inleda projektarbetet.

Kv Spiselhällen

Kv Spiselhällen söder om Drottningholmsvägen består av fyra fastigheter, Spiselhällen 2, 3, 5 och 7. Spiselhällen 2 har kontorets förvaltningsavdelning ut till en bilradiofirma. Spiselhällen 3 var ursprungligen upplåten med tomträtt på 60 år från den 1 april 1937. Gatu- och fastighetsnämnden beslöt september 1994, mot bakgrund av de förslag till förändring av området som då redovisades att inte upplåta fastigheten med tomträtt efter 1997-03-31. Bolaget fick i stället från den 1 april 1997 fastigheten upplåten med arrende. Nämnden beslöt även att ge tomträttshavaren företräde vid eventuell framtida upplåtelse eller friköp.

Mot bakgrund av att arrendatorn tidigare per telefon och även i skrivelse 1999-09-14 till kontoret påtalat att övergången till arrende inneburit stora problem med finansiering, eftersom arrende inte accepteras som säkerhet av banken och att inget hänt i ärendet sedan 1994, beslöt nämnden i maj 2000 att åter upplåta fastigheten med tomträtt.

Spiselhällen 5 och 7 är upplåtna med tomträtt till Bilja Fastigheter i Stockholm AB och används i huvudsak som bilverkstad. Spiselhällen 5 som går ut 2002-12-31 är 1033 m² och Spiselhällen 7 som går ut 2005-06-30 är 2309 m². Spiselhällen 5 varslades på sedvanligt sätt i december 1999 i skrivelse. Där meddelades att tomträten går ut 2002-12-31 och att ny tomträtsupplåtelse kan erhållas. Detta bedömdes som skäligt mot bakgrund av nämndens ovannämnda beslut att upplåta Spiselhällen 3 med tomträtt.

Spiselhällen 7 uppläts på 60 år från den 1 juli 1945 och går således ut 2005-06-30. Staden ska senast tre år före upplåtelsetidens slut 2002-06-30 meddela tomträttshavaren om tomträten skall förnyas eller inte varför staden nu måste ta ställning till detta. Avtalet innehåller inte någon kommunal lösenskyldighet för den händelse tomträten inte förnyas. Befintlig belåning av tomträten kan knappast vara något nämnvärt problem för ett stort företag.

Mot bakgrund av de planer för förnyelse av området som exemplifieras i översiktsplanen anser kontoret inte att det kan komma i fråga med en förnyad, modern tomträtsupplåtelse. I stället bör fastigheten upplåtas med arrende för en längre tid. Kontoret har därför tillskrivit Bilja och överlämnat förslag till arrendeavtal, avseende även Spiselhällen 5 (denna tomträtt är rimligen av mindre intresse om inte Spiselhällen 7 kan nyttjas) med innebörd att de båda fastigheterna kan nyttjas minst intill 2008 års utgång. Oavsett om Bilja godtar detta förslag eller inte föreslår kontoret att nämnden beslutar att inte medge förnyad tomträtsupplåtelse för Spiselhällen 7.

SLUT