



Handläggare: Larisa Freivalds
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 263 20
larisa.freivalds@gfk.stockholm.se

2005-03-30

Dnr 05-410-852

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Köp av del av fastigheten Norrmalm 5:1 vid Drivhjulsvägen i Västberga

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del köpeavtal rörande del av fastigheten Norrmalm 5:1 i Västberga.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa optionsavtal med Peab om framtida köp respektive nytt tomträttsavtal för fastighet för nytt asfaltsverk i enlighet med tjänsteutlåtandet.

Göran Gahm
tf

Eva Olsson
tf

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 21 oktober 2003 ett förslag om att flytta asfaltsverket i Hornsberg till område vid Drivhjulsvägen i Västberga. En detaljplan för asfaltsverket godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 24 mars 2005. Staden äger 30% av den nya asfaltsverkstomten och Banverket 70%. Staden har upprättat förslag till köpeavtal med banverket om köp av Banverkets del av fastigheten. Överenskommen köpeskilling för fastigheten är 18.135.000 kr för 11.700 kvm. Kontoret föreslår att nämnden för sin del godkänner köpeavtalet. Kontoret föreslås också få i uppdrag att träffa optionsavtal med Peab om framtida köp respektive nytt tomträttsavtal för fastighet för nytt asfaltverk.

Expertrådet beräknas godkänna ärendet den 18 april 2005, dnr 2003-0382-02141.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Vid kv Kojan på Kungsholmen har ny detaljplan för bostäder tagits fram. En förutsättning för planen är att befintligt asfaltverk kan flyttas. Staden har vid försäljning av Stockholm Entreprenad AB till Peab förbundit sig att överlåta eller upplåta mark för nytt asfaltverk.

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 24 februari 2005 ny detaljplan för område vid kv Drivremmen i Västberga för industriändamål i syfte att möjliggöra uppförande av nytt asfaltverk och betongfabrik. Planen beräknas antas av kommunfullmäktige under april 2005. Staden äger 30% av den nya asfaltverkstomten och Banverket 70%.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 21 oktober 2003 redovisning av alternativa lägen för asfaltverket och förslag att flytta asfaltverket till Drivhjulsvägen i Västberga. Den 22 juni 2004 behandlade nämnden planremissen för asfaltverket och beslöt samtidigt att uppdra åt kontoret att utreda trafik- och parkeringssituationen i Västberga. Trafik- och parkeringsutredningen redovisas i separat ärende samtidigt med detta ärende.

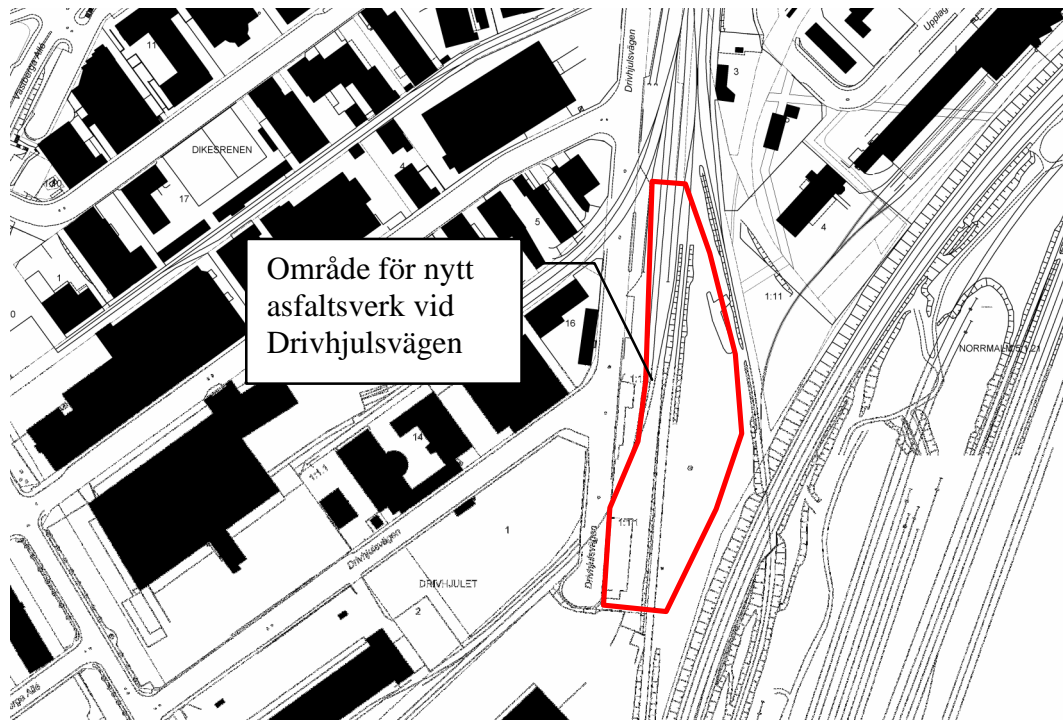
Förslag till köpeavtal

Banverket och kontoret har upprättat förslag till köpeavtal, vilket från Banverkets sida eventuellt kommer att godkännas av regeringen. Förslag till köpeavtal bifogas (bilaga).

Expertrådet beräknas godkänna ärendet den 18 april 2005, dnr 2003-0382-02141.

Köpet innebär att staden förvärvar mark av banverket för 18.135.000 kr. Köpeskillingen har bl a tagit hänsyn till att grundförstärkningsåtgärder som pålning och spontning kommer att krävas vid exploatering av området. Banverket har friskrivit sig från områdets skick samt från buller, vibrationer och andra eventuella störningar från intilliggande järnvägstrafik.

Staden skall efter köpet utföra marksanering av både marken som Banverket överlåter och intilliggande område som staden äger och som skall ingå i asfaltverkstomten. Undersökningar visar att vissa markföroreningar föreligger. Banverket skall svara för saneringskostnaderna för det överlåtna området upp till ett maxbelopp om 3,9 mnkr. Om Banverket önskar skall de ta hand om de överskottsmassor som uppkommer, vilket i så fall bedöms minska saneringskostnaderna för både staden och banverket.



Konsekvenser

Ekonomi

Staden förvärvar banverkets del av tomten för en överenskommen köpeskilling om 18.135.000 kr för 11.700 kvm.

Övriga utgifter för genomförandet av exploateringen av asfaltverket är marksaneringskostnader för stadens del av tomten, flyttning av en avloppsledning, VA-servis samt eventuella ombyggnader av gator. Kontoret planerar att inom försöket med Trängselavgifter bygga och bekosta ytterligare ett körfält samt en ny busshållplatsficka vid korsningen Elektravägen/Västberga Allé. Om så ej sker bör körfältet och busshållplatsfickan ändå byggas och kostnaden belasta exploateringskalkylen för projektet Kojan på Kungsholmen. Exploateringskostnaderna beräknas uppgå till ca 4 Mnkr exklusive ovan beskriven gatuombyggnad, som är beräknad till 3,3 mnkr. Stadens utgifter för markköp och exploateringskostnader finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget. Utgifterna har inkluderats i evakueringskostnaderna för kv Kojan på Kungsholmen. Genomförandebeslut för detta projekt togs av kommunfullmäktige den 22 november 2004. Medel för genomförande finns upptagna i nämndens budget för 2005.

Vid exploateringen får samtidigt staden intäkter från tomträttsupplåtelse alternativt vidare försäljning av tomten till Peab. Peab önskar erhålla tomträttsupplåtelse med option om framtida köp. Peab och kontoret är överens om att priset per kvm vid köp skall vara samma som överenskommen köpeskilling per kvm mellan staden och banverket. Priset för hela tomten kommer då att uppgå till 25.792.000 kr för totalt 16.640 kvm. Vid tomträttsupplåtelse avser staden inskränka industrianvändningen till enbart

asfaltsverk och betongfabrik och avgäldsunderlaget bedöms då vara ca 1.400 kr per kvm, d v s totalt ca 23.300.000 kr.

Upplåtelse av marken innebär ett befintligt arrende till Stockholms Parke-ring upphör vilket medför uteblivna intäkter om ca 20.000 kr årlig arrende-avgift.

Trafik

Påverkan på trafiken har redovisats vid framtagandet av ny detaljplan för kv Drivremmen och redovisas också för nämnden i separat trafik- och parke-ringsutredning samtidigt med detta ärende.

Miljö och övriga konsekvenser

Sedvanlig miljökonsekvensbeskrivning ingår i detaljplanen för kv Drivremmen. Avståndet mellan asfaltsverket och befintliga bostäder uppfyller Boverkets allmänna råd för skyddsavstånd för denna verksamhet. I övrigt visar miljökonsekvensbeskrivningen att problem med buller, lukt och damm är mycket små.

Måluppfyllelse

Ett nytt asfaltsverk i Västberga betyder att ca 1.200 nya lägenheter kan byggas inom kv Kojan m m på Kungsholmen vilket har stor betydelse för att uppfylla stadens mål för bostadsbyggande.

Näringsliv och jobb i regionen

Asfaltsverket ger arbete åt ca 90 personer och tillverkningen av betong och asfalt har stor betydelse för bygg- och anläggningsverksamhet i regionen.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att nämnden för sin del godkänner köpeavtalet med Banverket. Kontoret föreslås också få i uppdrag att träffa optionsavtal med Peab om framtida köp respektive nytt tomträttsavtal för fastigheten för nytt asfaltsverk i enlighet med utlåtandet samt upprätta överenskommelse om exploatering för området.

SLUT