



Kontaktperson
Per-Bruno Wisth
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 10
perbruno.wisth@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-01-26

Markanvisning för en bilförsäljningsanläggning och ett kontorshus vid fastigheten Akvamarinen i stadsdelen Solberga till Bernats Bil AB och ebad i Stockholm AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för en bilförsäljningsanläggning och ett kontorshus vid fastigheten Akvamarinen i stadsdelen Solberga till Bernats Bil AB och ebad i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Bernats Bil AB och ebad i Stockholm AB har tillsammans begärt markanvisning för den s.k. Cirkusplatsen, vid korsningen Folkparksvägen – Kontrollvägen, i stadsdelen Solberga, för att uppföra en bilförsäljningsanläggning och ett kontorshus om totalt ca 6700 kvm BTA. Bernats Bil och ebad önskar friköpa marken som har värderats till ca 22 mnkr. Kostnaderna för ledningsomläggningar, med de av bolagen redovisade skisserna, blir omkring 13 mnkr men kontoret anser att projektet bör kunna justeras så att kostnaderna begränsas till ca 7 mnkr. Stadens nettointäkt vid en försäljning bedöms därför kunna bli omkring 15 mnkr. Stadens driftskostnader påverkas marginellt av projektet.

Projektet är i enlighet med det ”Programförslag för ny bebyggelse i stadsdelen Solberga” som nämnden godkände 2005-04-05.

Bakgrund

Bernats Bil AB och eBAB i Stockholm AB har ansökt om markanvisning för att uppföra en bilanläggning och ett kontorshus om totalt ca 6700 kvm BTA på den s.k. ”Cirkusplatsen”, vid korsningen Folkparksvägen – Kontrollvägen, i stadsdelen Solberga. Området ligger inom fastigheten Västberga 1:1, i anslutning till fastigheten Akvamarinen 1, och ägs av staden.



Bernats Bil bedriver sedan länge nybilsförsäljning och verkstadsrörelse i Västberga på fastigheten Vreten 12. Företaget önskar expandera vilket inte är möjligt i det nuvarande läget.

Enligt gällande detaljplan är området avsatt för parkändamål. Området är idag en öppen gräsyta med trädrader längs de båda angränsande gatorna. Gräsytan har nyligen använts som etableringsyta för Vägverket vid ombyggnad av Västbergamotet. I den södra delen finns en liten bollplan som sällan används. Området sköts av stadsdelsförvaltningen.

Staden förhandlar för övrigt med Bernats Bil AB om att bolaget skall flytta sin verksamhet från de lokaler som man har på Ågesta Broväg, vilket skulle möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse i det området. Bolaget har även gjort en avsiktsförklaring, i samband med den nu aktuella begäran om markanvisning, att man är villig att försöka finna en sådan lösning.

Tidigare beslut

Stadsdelen Solberga har de senaste åren inventerats och en ”Idékatalog för Solberga” har redovisats för gatu- och fastighetsnämnden 2004-05-04. Idékatalogen föreslog 11 utbyggnadsområden för bostäder samt det nu aktuella området ”Cirkusplatsen” för arbetsplatser. Nämnden markanvisade 7 bostadsområden medan övriga områden förutsatte att en högspänningsledning i stadsdelen lades i kulvert. För arbetsplatsområdet fanns vid denna tidpunkt ingen intressent.

Området föreslogs enligt ”Idékatalogen” inrymma en mot E4/E20 exponerad kontors- eller hotellbyggnad. Platsen ansågs olämplig för bostadsbebyggelse på grund av de kraftiga bullerstörningarna och partikelföroreningarna från intilliggande vägar.

”Idékatalogen” vidarebearbetades sedan till ett ”Program för ny bebyggelse i Solberga” där förslaget för arbetsplatsområdet fanns kvar oförändrat. Programmet godkändes av gatu- och fastighetsnämnden 2005-04-05.

Utbyggnadsförslag

På det aktuella området önskar Bernats Bil och ebab uppföra en bilförsäljningsanläggning och ett kontorshus om totalt ca 6700 kvm BTA, som skall drivas av ett gemensamt bolag Sfinxen AB, som är under bildande. Bebyggelsens utformning överensstämmer väl med den som tidigare föreslagits i ”Idékatalogen” och programförslaget för Solberga.

Byggnaden föreslås placeras längs Kontrollvägen med entrésida och parkering mot Folkparksvägen. Den tänkta byggnaden består av ett punkthus i ca 10 våningar med kontor och en lägre huskropp med bilförsäljning.

Analys

Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut. Bolaget önskar få marken upplåten med äganderätt. Ett av bolagen godkänt förslag till markanvisningsavtal biläggs.

Konsekvenser

-Ekonomi

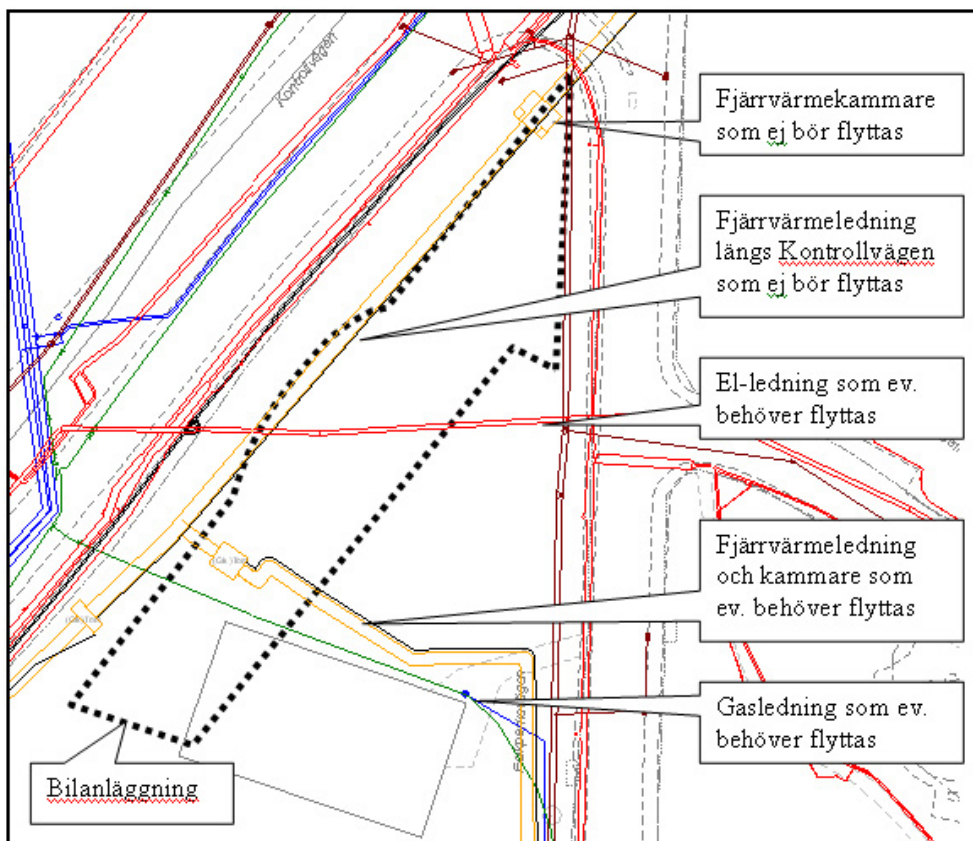
Området genomkorsas idag av stora ledningsstråk, främst fjärrvärme-, el- och gasledningar. Förutsättningen för att marken skall bli tillgänglig för den

nya bebyggelsen är att vissa ledningsstråk flyttas eller kulverteras. Kostnaden för denna ledningsflytt har av Fortum bedömts bli ca 13 mnkr, med den idéskiss som Bernats Bil och ebab redovisat, se figur nedan. Kontoret anser att denna kostnadsnivå blir orimligt hög för projektet.

Kontoret gör den bedömningen att anläggningens läge och utformning kan justeras så att kostnaderna kan begränsas till nivån ca 7 mnkr. Detta förutsätter att byggnaden flyttas något österut/söderut så att fjärrvärmeledningen, med en s.k. kammare, längs Kontrollvägen kan ligga kvar. Fjärrvärme- el- och gasledningarna som går mellan Folkparksvägen och Kontrollvägen kan däremot behöva flyttas alternativt kulverteras. Frågan får studeras vidare i det kommande planarbete.

Bolaget önskar efter fastighetsbildning få marken upplåten med äganderätt. Marken har med den föreslagna bebyggelsen värderats till ca 22 mnkr. Värderingen avses behandlas i Expertrådet den 18 januari 2006.

Stadens nettointäkt vid en försäljning och efter avdrag för främst ledningsflytt, bör därför bli i storleksordningen ca 15 mnkr.



-Miljö

När kontoret för nämnden 2004-05-04 redovisade "Idekatalogen" för tänkbar ny bostadsbebyggelse mm i Solberga, redovisades samtidigt en landskapsanalys för stadsdelen. Analysen redovisade områdets grönstruktur avseende värdefulla vegetationselement som naturmark, skogsbryn, öppna gräsytor mm samt viktiga landskapselement som bergbranter, barriärer, kraftledning, landmärken mm. Det aktuella bebyggelseområdet med den föreslagna bebyggelsen är i enlighet med landskapsanalysen förslag.

För det aktuella projektet är det viktigt att behålla en bred grönremsa mellan Folkparksvägen och den föreslagna parkeringen. En komplettering med nya träd bör göras i zonen mellan det nytillkommande bostadshuset på fastigheten Akvamarinen 1 och bilanläggningen.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation föreslås ske genom att projektet får bidra till plantering av nya träd i anslutning till exploateringen samt med en andel till en planerad våtmarksanläggning på Sjöängen, nära korsningen Huddingevägen och Åbyvägen. Kontoret avser presentera våtmarksprojektet för nämnden under våren 2006.

-Tillgänglighet

Området är plant och tillgänglighetsfrågorna bör kunna lösas i den kommande planläggningen och exploateringen.

-Måluppfyllelse

Utbyggnadsförslaget är positivt för näringslivet och bolaget räknar med att nyanställa ca 35 personer i samband med att man etablerar den föreslagna anläggningen.

-Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen tar inte i anspråk några attraktiva lektytor och har därför marginell påverkan på barn i området.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen om utbyggnadsförslaget som i huvudsak sammanfaller med det, i de berörda nämnderna under våren 2005, redovisade ”Program för ny bebyggelse i Solberga”. Stadsbyggnadskontoret avser ta upp ett start-PM i stadsbyggnadsnämnden.

Markkontorets synpunkter

Kontoret anser att projektet sammanfaller med det i nämnden tidigare presenterade programförslaget för ”Cirkusplatsen”. Kontoret anser vidare att anläggningen är positiv för näringsliv och sysselsättning, att den utnyttjar platsens skyltläge, att den minskar bullerstörningarna från främst Kontrollvägen på intilliggande bostadsbebyggelse och att den på ett positivt sätt markerar infarten till Solberga.

Projektet kan komma att belastas av omfattande ledningsomläggningar, men kontorets ambition är att bebyggelsen om möjligt skall anpassas så att dessa blir så begränsade som möjligt och att projektet ger staden ett godtagbart överskott.

Kostnaderna för ledningsomläggningar belastar projektet vid igångsättningen. Vid en tomträtsupplåtelse ger därför projektet ett underskott under lång tid, medan en försäljning ger ett direkt överskott. Kontoret förordar därför en försäljning av det aktuella området, i enlighet med de båda bolagens önskemål.

Projektet bedöms efter viss omarbetning kunna ge staden ett ekonomiskt överskott om ca 15 mnkr vid en försäljning.

Markkontorets förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Bernats Bil AB och eBAB i Stockholm AB med inriktningen att den blivande fastigheten skall säljas till dessa bolag.

SLUT