



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-05-13

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

2002-04-18

Dnr: 03-411-34:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för industriändamål inom kvarteret Landningsbanan m m i Skarpnäcks Gård till Westin Buss Stockholm AB. Inriktningsbeslut samt genomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för industriändamål inom kvarteret Landningsbanan i Skarpnäck till Westin Buss Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt föreliggande förslag.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal mellan staden och Westin Buss Stockholm AB i enlighet med de villkor som redovisas i tjänsteutlåtandet (genomförandebeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Westin Buss Stockholm AB (Bolaget) har f n sin verksamhet bl a vid Norra Station i Stockholm. Som en följd av stadens planer på exploatering måste Bolaget flytta sin verksamhet. Bolaget har sökt markanvisning av ett område bestående av fastigheten Landningsbanan 7 samt en mindre del av Skarpnäcks Gård 1:1 i Skarpnäcks industriområde för att bygga en serviceanläggning för färdtjänst och långfärdsbussar. Området består huvudsakligen av en asfalterad lastbilsparkering.

Bolaget föreslås få en tomträttsupplåtelse på den blivande fastigheten. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. Kontoret gör bedömningen att exploateringen ger ett överskott till staden. Exploateringen innebär ingen större påverkan på de framtida drift- och underhållskostnaderna. Expertrådet ska behandla ärendet den 28 april 2003.

Bilaga 1: Förslag till markanvisningsavtal

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden lämnar en markanvisning inom kvarteret Landningsbanan m m till Bolaget och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt föreliggande förslag samt påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut). Kontoret föreslår även att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal i enlighet med de villkor som redovisas i tjänsteutlåtandet (genomförandebeslut).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Westin Buss Stockholm AB (nedan kallat Bolaget) bedriver en verksamhet som omfattar beställnings-, linje-, skol- och färdtjänsttrafik. Linjetrafiken utgörs huvudsakligen av långlinjer längs norrlandskusten till och från Stockholm medan skol- och färdtjänsttrafiken sker i Stockholmsområdet. Bolaget har i dag sin administrativa verksamhet vid Norra Stationsgatan med bussuppställning vid Norrtull och Hjorthagen. Som en följd av stadens planer på exploatering måste Bolaget flytta sin verksamhet. Bolaget har därför inkommit med en ansökan om markanvisning för en service- och kontorsbyggnad samt bussparkering inom fastigheten Landningsbanan 7 samt en mindre del av Skarpnäcks Gård 1:1 i Skarpnäcks industriområde.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd att användas som lastbilsparkering. Området är huvudsakligen asfalterat.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av en service- och kontorsbyggnad i tre våningar. Bottenvåningen inrymmer servicehall och verkstad för bussar, plan 1 inrymmer kontor och plan 2 ett antal vilrum för bussförare. Skissen på nästa sida visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

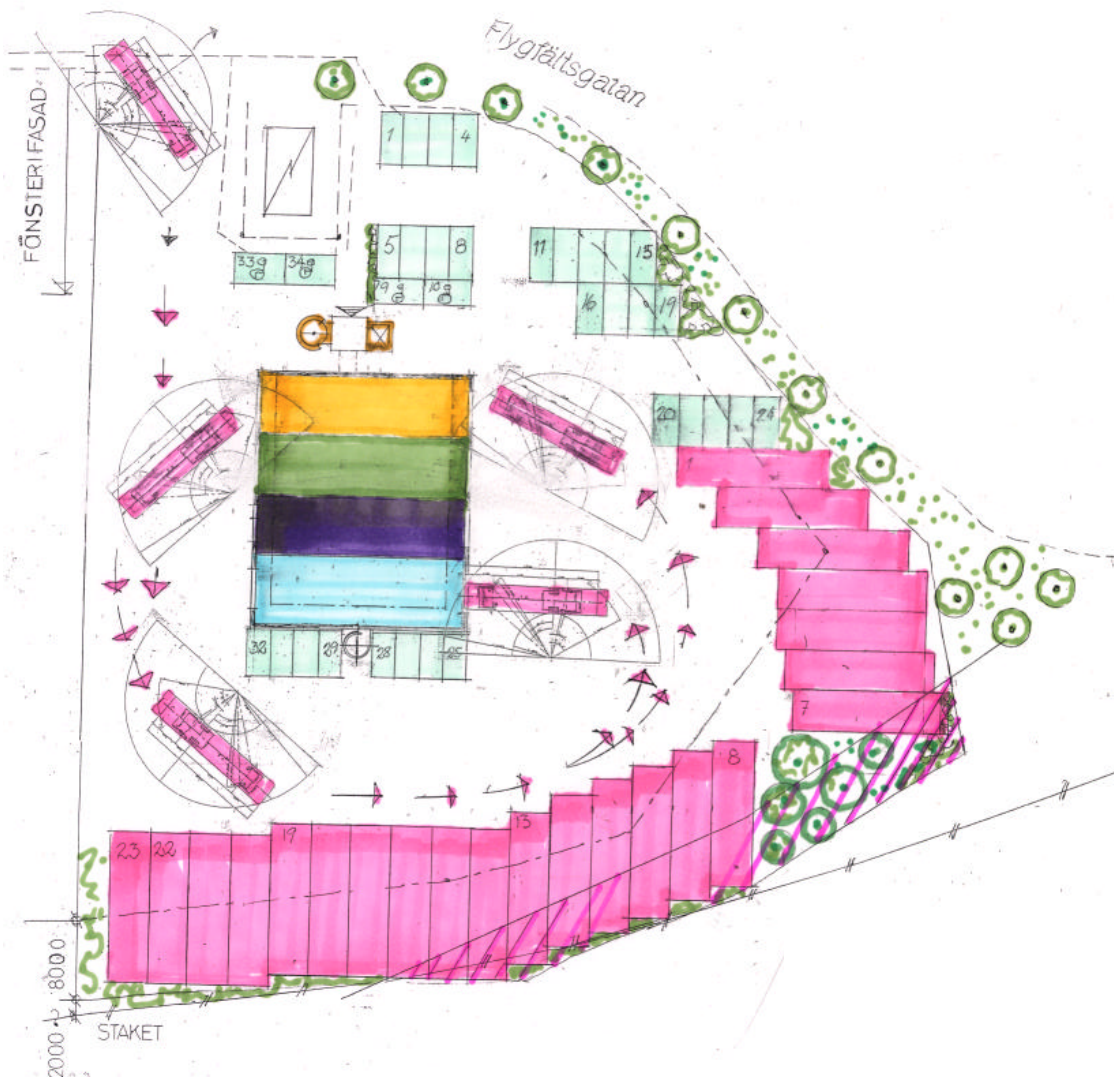
Möjligheterna att bebygga tomten påverkas av gällande krav på skyddsavstånd dels från den angränsande motorvägen, dels från den kraftledning som går utmed motorvägen. Den södra delen av fastigheten kommer därför att beläggas med byggnadsförbud.

Bussparkering är dock tillåten inom detta område, vilket gör att tomten är mycket väl lämpad för den föreslagna verksamheten då denna ställer krav på stora parkeringsytor.

För att verksamheten ska rymmas inom tomten måste den utökas något mot söder och öster. Utökningen åt öster innebär att en befintlig gång- och cykelbana försvinner.

Gång- och cykelbanan är en extra slinga i gc-nätet som var tänkt att samverka med en gång- och cykelbana mellan industriområdet och motorvägen. Gång- och cykelvägen utmed motorvägen är dock inte utbyggd och det finns inga planer på att anlägga den.

Söderut utökas tomten så långt det är möjligt mot motorvägen med hänsyn till de skyddsavstånd som gäller.



Förslag till markanvisning

Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1). Bolaget har godkänt villkoren i avtalet.

Markanvisningsavtalet innebär att Bolaget får en tomträttsupplåtelse av den blivande fastigheten med en tomtarea om ca 5.800 m². Om tomträttsavtal träffas före den 31 december 2004 skall avgälden uppgå till 69 kr/m² tomtarea med byggrätt samt 62 kr/m² tomtarea med byggnadsförbud, totalt ca 385.000 kr/år. Om tomträttsavtal träffas senare skall avgälden indexuppräknas med 5 % per år fr o m den 31 december 2004 fram till upplåtelsetidpunkten. I övrigt ska avtalet upprättas enligt de principer som gäller vid tidpunkten för upplåtelsen.

Överenskommelse om exploatering skall träffas senast två år fr o m gatu- och fastighetsnämndens beslut. Tomträttsavtal träffas så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Expertrådet behandlar ärendet den 28 april 2003 (dnr 2002-0385-04204).

Konsekvenser

- Ekonomi

Bolaget får en tomträttsupplåtelse av marken. De kostnader som kommer att belasta staden är kostnader för fastighetsbildning och anslutningsavgift för va. Eventuellt kommer staden att belastas av kostnader för marksanering inom den blivande fastigheten. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. Kontoret gör bedömningen att exploateringen ger ett överskott till staden. Exploateringen innebär ingen större påverkan på de framtida drift- och underhållskostnaderna. All ekonomisk risk avseende projekteringen åvilar Bolaget.

- Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Då tomten är asfalterad är ingreppet i grön mark begränsat till den remsa utmed motorvägen som tas i anspråk. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan på miljön i området. Den nya bebyggelsen kommer istället att ytterligare skärma av bostäderna från motorvägen. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är förekomsten av eventuella markföroreningar, bullersituationen från Tyresövägen samt de skyddsavstånd som gäller avseende kraftledning och motorväg.

- Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förslaget innebär mycket små ingrepp i grönmark. Den grönmark som tas i anspråk är belägen mellan industriområdet och motorvägen. Området är bullerstört och fungerar inte som rekreationsområde. Träden mot Flygfältsgatan bevaras och den asfalterade f d busshållplatsen rivs upp och förses med nya träd och ny vegetation.

- Måluppfyllelse

Projektet uppfyller stadens intentioner att bygga på mark som redan är tagen i anspråk.

- Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels kommer det att bedrivas verksamhet på platsen vilket skapar arbetstillfällena på längre sikt.

Genomförande och tidplan

Detaljplanen kommer att handläggas med enkelt planförfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca nio månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2004 och inflyttning till årsskiftet 2004/2005.

Eftersom stadens kostnader och åtaganden i projektet är små avser kontoret inte att återkomma till nämnden med ytterligare redovisning i ärendet.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Båda förvaltningarna är positiva till förslaget.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Bolaget har beställt ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret och betalar kostnaderna för detta.

Kontorets synpunkter och förslag

Den aktuella tomten är idag en asfalterad lastbilsparkering. Den har dock aldrig efterfrågats eller nyttjats för detta ändamål. Som en följd av att tomten inte nyttjas har kontoret problem med tjuvtippning på tomten och anslutande grönmark. En exploatering av området gör att detta problem upphör. Tomten ligger i kanten av det befintliga industriområdet och bör användas för industriverksamhet. Exploateringen uppfyller stadens intentioner att bygga på mark som redan är tagen i anspråk.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal och ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut). Eftersom stadens kostnader och åtaganden i projektet är små avser kontoret inte att återkomma till nämnden med ytterligare redovisning i ärendet. Kontoret föreslår därför också att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal mellan staden och Westin Buss Stockholm AB i enlighet med de villkor som redovisas i tjänsteutlåtandet (genomförandebeslut).

SLUT