



Kontaktperson
Staffan Lorentz
Ytterstad
Telefon: 08-508 26081
Staffan.lorentz@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-10-27

Markanvisning för kontor inom fastigheten Skrubba 1:1 i Skarpnäck till GMS Language AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för kontor inom fastigheten Skrubba 1:1 i Skarpnäck till GMS Language AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

GMS Language AB föreslås för markanvisning inom Skrubba industriområde. Området berör ca 1000 kvm av Skrubba 1:1, invid Vattenkraftsvägen. Byggherren avser uppföra kontor och lager för utbildnings- och förlagsverksamhet. För området finns gällande detaljplan som medger verksamheten. Utöver detta krävs fastighetsbildning, bygglov samt tomträttsupplåtelse. Avgäldsnivån skall förhandlas och godkännas av stadens expertråd innan tomträtten kan upplåtas.

Kontoret föreslår att marknämnden anvisar mark för kontor inom fastigheten Skrubba 1:1 till GMS Language AB och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal för exploaterings genomförande, inklusive tecknande av tomträttsavtal under förutsättning att staden expertråd godkänner uppgörelsen.

Investeringsutgifter bedöms bli ca 200 tkr

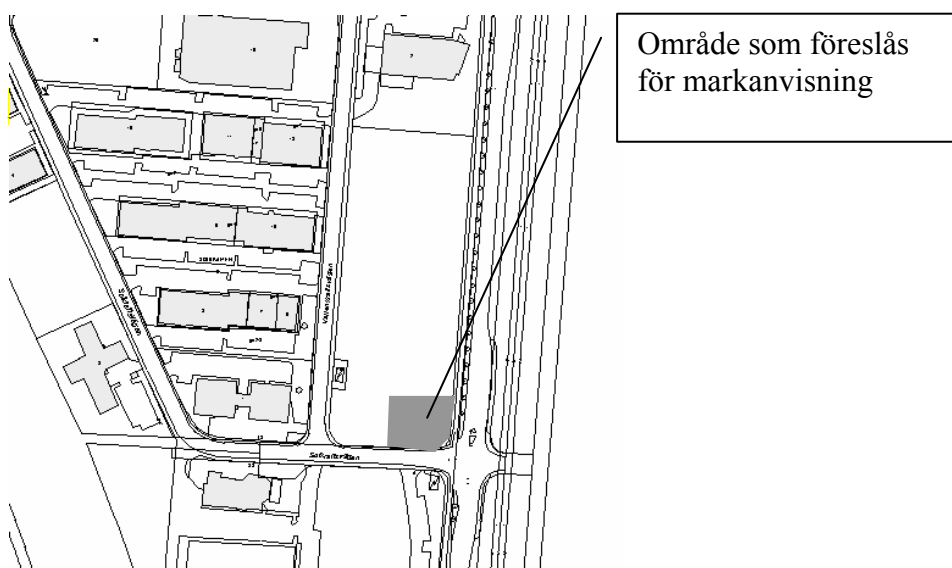
Bakgrund

GMS language AB har inkommit med förfrågan om mark för att uppföra kontor med lager i Skrubba. Företaget driver utbildning, översättning och distribuerar litteratur. I Stockholm har företaget 10-15 st hel- och deltid

anställda, i resterande riket ca 15 st deltid anställda. Företaget finns idag i hyrda lokaler i Tyresö men behöver expandera.

Tillsammans med stadsbyggnadskontoret har en etablering i Skrubba industriområde studerats. För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för industri och kontorsändamål. Detta innebär att detaljplanen ej behöver ändras.

Det område som föreslås för markanvisning ligger invid Solkraftsvägen och Vattenkraftsvägen.



Detaljplanen för området är från 1968, men området är inte fullt utbyggt. Området innehåller byggnader för kontor, lager, handel mm.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning då det redan finns en detaljplan för området.

En markanvisning i Skrubba gavs 2003 (Dnr: 02-513-3166), till SWEDOL AB i anslutning till fastigheten Vindkraften 1.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av kontor och lager i två stycken tvåvåningsbyggnader. Totalt cirka 300 kvm lager och 100-150 kvm kontor och utbildningslokaler. 6 parkeringsplatser täcker behovet för personal och besökare mm. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att studeras vidare i bygglovsprocessen.



Skiss redovisande föreslagna fasader.



Skissad situationsplan

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut. Marken föreslås upplåtas med tomträtt.

Bolaget har inte tidigare fått någon markanvisning. Ett flertal andra intressenter finns för etablering av kontor, lager, handel mm i Skrubba industriområde, dock inte med några konkreta utbyggnadsförslag inom detaljplanelagt område.

Konsekvenser

-Ekonomi

Marken avses upplåtas med tomträtt efter fastighetsbildning. Inga avtal är upprättade. Tomrättsavgälden som för närvarande är under förhandling, föreslås med hänsyn till ändamålet, ligga i nivå med övriga tomträttsfastigheter i Skrubba industriområde. Avgäldsnivån skall godkännas av stadens expertråd innan tomträtten kan upplåtas.

Stadens utgifter i projektet är kostnader för fastighetsbildning samt lednings-serviser, totalt beräknade till ca 200 tkr. Infrastruktur finns inom området och inga ökade kostnader för drift beräknas uppstå för Staden.

Exploateringen ger ett överskott till Staden.

-Miljöbedömning

Områdets lämplighet för industri- och kontorsverksamhet är redan fastställd i den gällande detaljplanen.

Det detaljplanelagda industri- och kontorsområdet som föreslås för markanvisning är idag bevuxet med barrträd utan särskilda värden. Området har inte heller några rekreationsvärden.

Föreslagen bebyggelse påverkar inte rekreationsvärden i den lokala eller övergripande grönsstrukturen. Lokala rekreationsområden finns i tillräcklig omfattning. Inga särskilda landskapsvärden eller naturmiljöer med ekologiska värden kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen. Inga kända fornlämningar eller värdefulla kulturmiljöer kommer att påverkas av förslaget. Den planerade bebyggelsen ligger inte nära någon verksamhet som kräver skyddsavstånd.

Den verksamhet som skall bedrivas kommer inte att bullra, lukta eller på annat sätt störa.

Kontoret bedömer att risken för markföroreningar inom området är litet men detta måste utredas i det fortsatta arbetet. Likaså skall möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten studeras vidare.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Mark är bevuxen med träd utan särskilda värden. Skrubba Industriområde ligger i ett omfattande skogsområde med närhet till både Drevviken och Flatens naturreservat. Den vegetation som tas ned för att möjliggöra bebyggelse kan svårligen kompenseras i närområdet.

- Tillgänglighet

Förslagets tillgänglighet för handikappade mm kommer att studeras vidare under bygglovsskedet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att ge gynnsamma förutsättningar för näringslivet genom att tillhandahålla byggbar mark till företag som vill etablera sig eller utvecklas och att näringslivets behov av en god infrastruktur tillgodoses.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att föreslagen kontorsbebyggelse i Skrubba har en positiv inverkan på näringslivet i regionen. Detta sker både under utbyggnadstiden och i den blivande permanenta verksamheten.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att markanvisningen inte har någon påverkan på barn. Skrubba industriområde kan inte anses vara barns naturliga vistelseplats.

Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att arbete med fastighetsbildning och bygglov kommer att ta ca 6 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2006.

Kontoret begär delegation för att teckna erforderliga avtal för projektets genomförande. Delegation begärs även för tecknande av tomträttsavtal under förutsättning att staden expertråd godkänner uppgörelse mellan bolaget och staden, varför detta blir det sista beslutstillfället för marknämnden.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. De är positiva till utbyggnaden.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av arbetsplatser i regionen. Föreslagen bebyggelse på redan detaljplanlagd mark förkortar byggprocessen.

Kontoret föreslår att marknämnden anvisar mark för kontor inom fastigheten Skrubba 1:1 till GMS Language AB och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal för exploateringens genomförande, inklusive tecknande av tomträttsavtal under förutsättning att stadens expertråd godkänner uppgörelsen.

SLUT