



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

Till
Marknämnden 2006-02-16

Markanvisning för lager mm inom fastigheten Skrubba 1:1 i Skarpnäck till Swedol AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för lager mm inom fastigheten Skrubba 1:1 till Swedol AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (Inriktningsbeslut).
3. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

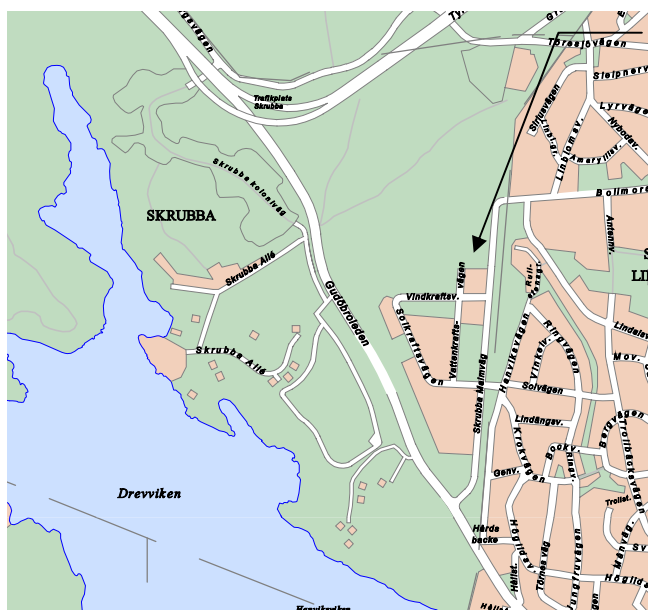
Sammanfattning

Swedol AB föreslås markanvisning inom Skrubba industriområde. Området berör ca 11 500 kvm av Skrubba 1:1, invid Skrubba Malmväg. Byggherren avser uppföra lager mm i anslutning till sin befintliga anläggning på Vindkraften 1. Swedol AB uppger att utbyggnaden är nödvändig för att verksamheten skal kunna vara kvar i Skrubba. Ny detaljplan måste upprättas då området som föreslås för markanvisning utgörs av mark som i nuläget inte är planlagd.

Bakgrund

Swedol AB (nedan kallad Bolaget) bedriver sedan 1988 verksamhet med hydraulprodukter innefattande, kontor, lager och industri på fastigheten Vindkraften 1 i Skrubba industriområde. Enligt gällande detaljplan är Vindkraften 1 avsedd för industri- och kontorsändamål. Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för utbyggnad av verksamheten. Bolaget har 2003 erhållit markanvisning för utbyggnad av höglager invid sin dåvarande tomträtt. Idag behöver verksamheten ytterligare utökas.

Den del som föreslås för markanvisning är inte detaljplanlagd. Området är i gällande översiktsplan angivet som naturmark.



Område föreslaget för
markanvisning.

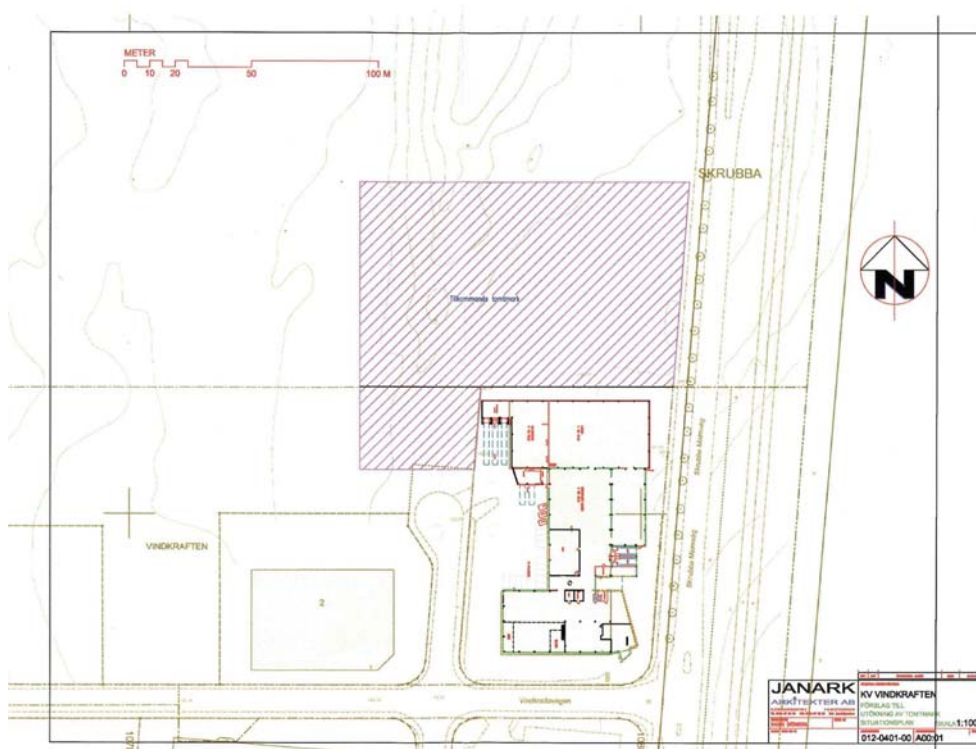
Tidigare beslut

Detta är den första redovisningen av ärendet till nämnden.

Utbyggnadsförslag

Bolaget avser bygga ut sin verksamhet med ca 6 400 kvm lokaler. Ett krav är att dessa får samma golvnivå som den befintliga byggnaden. Detta för att effektivisera lagerhållningen och för att möjliggöra ett rationellt nyttjande av anläggningen. En utbredning väster om Vindkraften 1 och norr om Vindkraften 2 har prövats. En sådan skulle medföra att utbyggnaden skulle klaras helt inom detaljplanlagt område. Dessvärre skulle markens lutning medföra att anläggningen nästan helt måste grävas ned, då marken sluttar kraftigt uppåt. Alternativt skulle golvinivån på det lager som sammanbyggs få två olika höjder vilket i sin tur skulle medföra att anläggningen inte kan hanteras med truckar.

Skisserna i förslaget visar i stora drag områdets utsträckning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



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 skall detaljplanläggas varefter den genom fastighetsreglering skall tillföras Vindkraften 1. Tilläggsavtal för tomträttsavtalet för Vindkraften 1 skall tecknas. Ingen annan ansökan om markanvisning finns inom aktuellt område.

Konsekvenser

-Ekonomi

Marken skall i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld för 8.747 kvm på Vindkraften 1 uppgår sedan 2004 till ca 371.800 kr. Det föreslagna tillskottet av mark är större än nuvarande areal. Inga avtal är upprättade rörande tillskottet då storlek på tillkommande fastighet och på lokalytor skall prövas i detaljplaneprocessen. Avgäldsnivån skall förhandlas och godkännas av stadens expertråd innan tomträtten kan upplåtas.

Stadens utgifter i projektet avser kostnader för utredning, fastighetsbildning samt kompensation för ianspråktagen grönmärkt, totalt beräknade till under ca 1 mnkr. Infrastruktur finns inom området och inga ökade kostnader för drift beräknas uppstå för Staden. Eftersom stadens kostnader är små bedömer kontoret att exploateringen ger ett överskott till staden.

-Miljöbedömning

Skrubbas lämplighet för industri- och kontorsverksamhet är redan fastställd i detaljplanen för Skrubba industriområde. De delar som skall tillföras fastigheten genom markanvisning är icke detaljplanlagd naturmark som angränsar till arbetsområdet.

Området som föreslås för markanvisning är en barrskogsbiotop utan särskilda värden och utan rekreationsvärden. Föreslagen bebyggelse påverkar inte rekreationsvärden i den lokala eller övergripande grönstrukturen. Lokala rekreationsområden finns i tillräcklig omfattning. Inga 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

Förslaget avser mark som idag inte är exploaterad, utan bevuxen med träd utan särskilda värden. Skrubba Industriområde ligger i anslutning till omfattande skogsområden. Den vegetation som tas ned för att möjliggöra bebyggelse kan svårigen kompenseras i närområdet.

Som kompensation för den vegetation som försvinner föreslår kontoret i stället att medel avsätts för åtgärder i skogen vid Flaten och Skrubba. Kontoret föreslår att kostnaderna belastar föreliggande projekt samt den exploatering för kontor och lager i Skrubba som markanvisades 2005-10-27. (Dnr: M05-513-925)

De åtgärder som föreslås belasta exploateringarna är kostnader för en staketrensning i skogen. För exploateringsmedel kan en borttagning (bortsågning) av gamla rostande staket och stängsel, inklusive bortgrävning av fundament, genomföras. Det område som berörs ligger i Skrubba vid Flaten och barnbadet. De kvarlämnade ca 1 100 meter långa stängslen utgör både en skaderisk och barriär, för såväl människor som djurliv. Kostnaden för nedtagningen är uppskattad till ca 300 000 kr, inklusive borttransport och deponi. Kontoret föreslår att exploateringsmedel tas från båda projekten och arbetet utförs under 2006.

- Tillgänglighet

Förslagets tillgänglighet för handikappade mm skall studeras vidare under detaljplaneskedet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att ge gynsamma 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 verksamhet i Skrubba har en positiv inverkan på näringslivet i regionen. Swedol har angivit att de utan denna utbyggnad av verksamheten inte kan vara kvar i Skrubba och har påbörjat söka lokaler i andra kommuner.

Den positiva påverkan på näringslivet 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 detaljplan, fastighetsbildning och bygglov kommer att ta ca 12-15 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2007.

Kontoret begär delegation för att teckna erforderliga avtal för projektets genomförande. Tillägg till tomträttsavtal skall upprättas, efter fastighetsbildning, vilket preliminärt inträffar under vintern 2006/2007.

Samråd och information

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

Kontoret har presenterat förslaget för gruppledarna i Skarpnäcks stadsdelsnämnd och för Skarpnäcks stadsdelsförvaltning. S, Mp, M, Fp och Kd har meddelat att de inte hade något att invända mot förslaget. (V har ännu inte inkommit med någon synpunkt på förslaget.)

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av arbetsplatser i regionen.

Kontoret föreslår att marknämnden anvisar mark för kontor inom fastigheten Skrubba 1:1 till Swedol AB och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

SLUT