



Josefine Idbrant
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 271 46
josefine.idbrant@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-11-24

Markanvisning för butik och bostäder inom fastigheten Gubbängen 1:1 i Tallkrogen till Matrock AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för butik och bostäder inom fastigheten Gubbängen 1:1 i Tallkrogen till Matrock AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

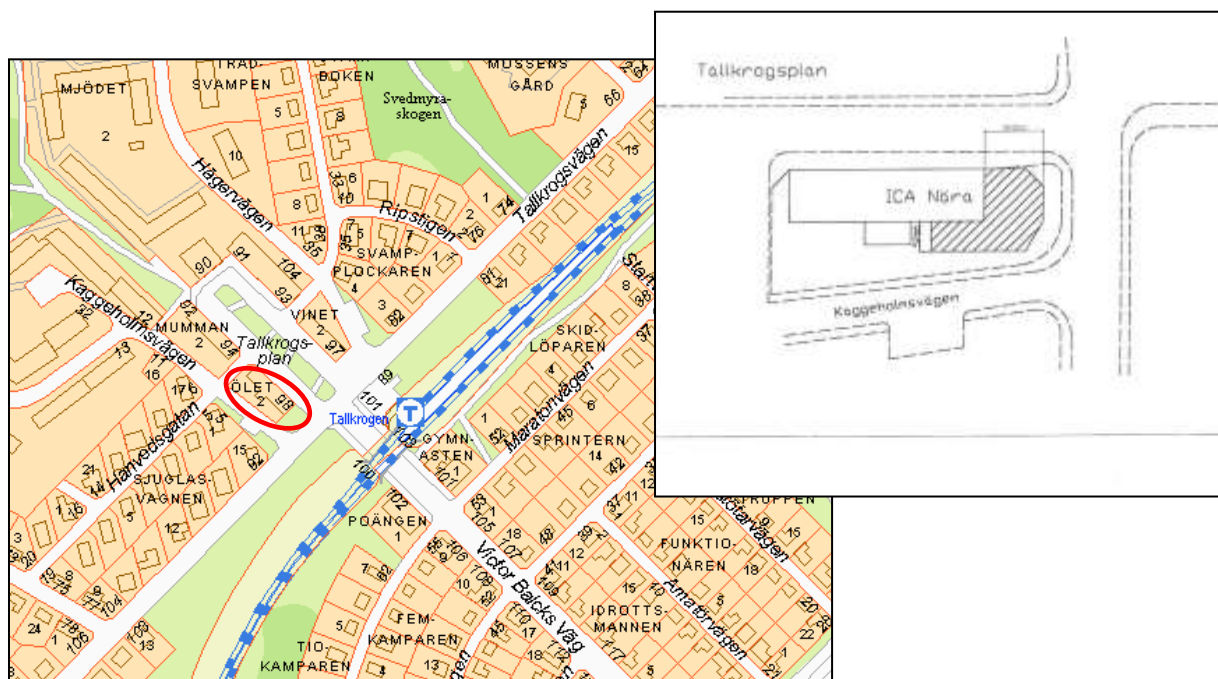
Sammanfattning

Matrock AB har idag tomträtt på fastigheten Ölet 2 i Tallkrogen där det finns en ICA-butik samt bostäder. Bolaget har ansökt om markanvisning på intilliggande del av fastigheten Gubbängen 1:1 för att bygga ut butiken samt bostadsdelen med en lägenhet. Gubbängen 1:1 ägs av staden. Lägenheten ska upplåtas med hyresrätt och marken ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

Kontoret föreslår att nämnden markanvisar området till Matrock AB samt hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan.

Expertrådet har behandlat ärendet 2010-08-18.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investering kan fasttas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Utgifterna utgörs i huvudsak av administrativa kostnader.



Bakgrund och utbyggnadsförslag

Matrock AB är tomträttshavare till fastigheten Ölet 2 i Tallkrogen. Där har bolaget en ICA-butik i bottenvåningen samt bostäder på ovanvåningen. Bolaget har inkommit med ansökan om markanvisning på intilliggande del av fastigheten Gubbängen 1:1 med syfte att bygga ut butiken samt bostadsdelen. Tillkommande butiksyta blir ca 185 kvm i ett gatuplan och tillkommande lägenhetsyta ca 90 kvm i ett övre plan. Bolaget vill även fortsättningsvis ha tomträtt och lägenheten ska upplåtas med hyresrätt.

Utbyggnadsförslaget ställer krav på att den dagvattenledning som ligger under det område som föreslås markanvisas tål att bebyggas. Bolaget har samrått med Stockholm vatten och fått godkännande att jobba vidare.

Tidigare beslut

Det här är första gången ärendet behandlas av exploateringsnämnden.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Den tillkommande bostadsdelen ska upplåtas med hyresrätt vilket gör att marken för butiken och bostaden kan upplåtas med tomträtt.

Ett markanvisningsavtal har upprättats och godkänts av Bolaget. Avtalet följer stadens sedvanliga principer.

Expertrådet har behandlat ärendet 2010-08-18 (Dnr E2010-5144-727).

Genomförande och tidplan

Bolaget ansvarar för exploaterings genomförande.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att detaljplanen kan antas 2014. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2014 och slutförande under år 2015.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Området som föreslås markanvisas genomkorsas av en dagvattenledning som ligger i ett bergsschakt. Bolaget har samrått med Stockholm vatten angående skyddsavstånd.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Staden ska upplåta marken med tomträtt till bolaget. Alla kostnader förenade med detaljplanen bekostas av bolaget.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende bolagets del av projekteringen står bolaget för.

Inriktningsbeslut och genomförandebeslut bör kunna tas enligt kontorets gällande delegation.

Analys och konsekvenser

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Marken som markanvisas till Matrock AB ligger invid korsningen Tallkrogsvägen/Victor Balcks väg/Kaggeholmsvägen och bedöms inte ha något större naturvärde. Däremot måste eventuellt buller studeras vidare under arbetet med detaljplanen.



-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Hur det ianspråktaga ytan ska kompenseras får utredas vidare under arbetet med detaljplanen.

-Tillgänglighet

Hur den föreslagna bebyggelsen ska tillgänglighetsanpassas får utredas under arbetet med detaljplanen.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som tillskapas under arbetstiden, dels genom att en lokal näringsidkare kan fortsätta och expandera sin verksamhet.

-Påverkan på barn

Projektet väntas inte medföra någon negativ påverkan på barn.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positivt till förslaget.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet är ett bra projekt för staden då det tillskapar bättre villkor för en lokal näringsidkare, vilket kan gagna hela Tallkrogen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal samt hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan.

Slut