



EXPLOATERINGS KONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M2006-512-02097

2007-01-15

Kontaktperson

Josefine Idbrant

Ytterstad

Telefon: 08-508 27146

josefine.idbrant@expl.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden 2007-02-15

**Detaljplan för kvarteret Rågsikten 3 m.m. i Hökarängen. Remiss.
Markanvisning för handel inom fastigheten Gubbängen 1:1 i
Hökarängen till Vi Matdax. Inriktningsbeslut.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remiss om ändrad detaljplan inom kvarteret Rågsikten 3 m.m. i stadsdelen Hökarängen, S-Dp 2005-14343-54.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för handel inom fastigheten Gubbängen 1:1 till Vi Matdax och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Nämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna för detta upp till 7 mnkr (inriktningsbeslut).

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för handel inom kvarteret Rågsikten 3 m.m. Remissen ska besvaras senast den 26 januari 2007 men kontoret har fått dispens för att hinna inhämta nämndens synpunkter.

Planförslaget innebär att livsmedelsbutiken Vi Matdax i Hökarängens centrum kan utöka sin butiksyta. För att butiken ska kunna byggas ut måste del av Gubbängen 1:1 markanvisas till livsmedelsbutiken. Fastigheten ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

Kostnaden som härrör från utbyggnad av butik utgör ca 1,2 mnkr. Med ett utökat avgäldsunderlag från tomträtten skulle projektet medföra en vinst om ca 0,8 mnkr.

Bilaga 1: Detaljplaneförslag

Bilaga 2: Ortofoto

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget. Kontoret föreslår också att nämnden markanvisar del av Gubbängen 1:1 till livsmedelsbutiken Vi Matdax samt ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredningsarbetet för projektet.

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för handel inom kvarteret Rågsikten 3 m.m. i Hökarängen. Remissen ska besvaras senast den 26 januari 2007. Kontoret har fått uppskov för att hinna inhämta exploateringsnämndens synpunkter.

Enligt det programförslag som stadsbyggnadskontoret utarbetat för Hökarängen och norra Farsta ”Områden för bostäder i Hökarängen och

norra Farsta” (Gatu- och fastighetsnämnden 2005-04-26), bedöms området kunna kompletteras med ca 500 lägenheter. Till följd av det stora antalet tillkommande bostäder har en parkeringsutredning för stadsdelen genomförts. Utredningen påvisade att parkeringssituationen på ett flertal platser i Hökarängen bör förbättras, däribland även Hökarängens centrum. Därför har parkeringsfrågan belysts i det pågående planarbetet.

För att butiken ska kunna byggas ut krävs att del av Gubbängen 1:1 markanvisas till Vi Matdax. Den tillkommande marken föreslås läggas till befintlig tomträtt för Rågsikten 3.

Tidigare beslut

Startpromemoria togs av stadsbyggnadsnämnden 2005-08-15.

Detta är första gången som exploateringsnämnden får besluta i ärendet.

Gällande planer

Gällande detaljplaner för området är Pl 3650 från 1949 samt 3961 och 4036 fastställda 1952. Planerna anger handel och därmed jämförligt eller samhörigt ändamål, gatumark samt parkmark för området.

Översiktsplanen anger för området tät stadsbebyggelse. Hökarängen är också utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Detaljplaneförslag

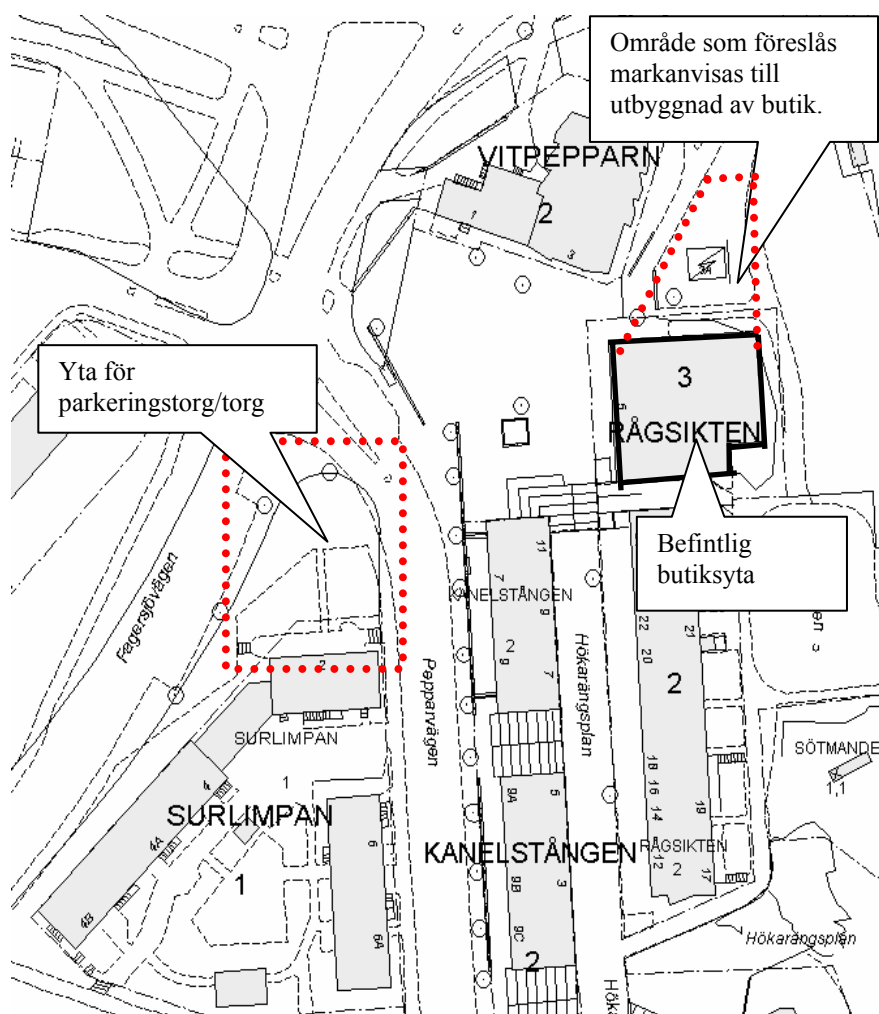
Detaljplaneförslaget omfattar tillbyggnad till butik samt en ny centumparkering.

Utbyggnadsförslag butiken

Enligt detaljplaneförslaget byggs den befintliga butiken ut mot torget och mot Örbyleden i norr. Tillbyggnaden blir ytmässigt lika stor som befintlig butik. Utbyggnaden möjliggör att dagligvaruhandeln i Hökarängen kan öka och därmed bidra till att tillskapa mer liv i stadsdelens centrum. Marken som tas i anspråk utgör idag parkmark.

Angöring

Det är väsentligt att ingen trafik dras in på torget. Samtliga byggnader kring torget angörs från byggnadernas baksidor. Varutransporter till butiken sker via Sirapsvägen till befintligt lastintag.



Karta över planområdet med berörda områden markerade.

Parkering

På grund av det stora antalet tillkommande bostäder i området har WSP på uppdrag av Markkontoret tagit fram en parkeringsutredning för Hökarängen. Utredningen belyser bland annat parkeringssituationen i centrum. För att tillskapa fler parkeringsplatser så föreslås korsningen Pepparvägen/Fagersjövägen omvandlas till ett parkeringstorg. Parkeringstorget kommer även tillhandahålla plats för gångstråk samt vistelsezoner. Marken som tas i anspråk anges i gällande plan som parkmark och utgör idag en hårdgjord yta med ett par planteringar.

Utbyggnadsförslag parkeringstorget

Parkering anordnas med ca 11 nya platser på parkeringstorget samt genom kantstensparkering längs Pepparvägen. De 15 tvärrättade platser som idag finns längs Fagersjövägen skyltas om till tidsbegränsad parkering och utformas som en del av parkeringstorget.

Den servicelinje som idag försörjer området ska även fortsättningsvis ha möjlighet att vända på platsen.



Situationsplan parkeringstorg. Illustration från WSP

Tekniska anläggningar

Planförslaget medför att den befintliga elnätstation som finns invid livsmedelsbutiken flyttas och ersätts med två mindre stationer. En av dessa förläggs norr om butiken och den andra stationen placeras vid Fagersjövägen på det föreslagna parkeringstorget.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten år 2007.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när genomförandebeslut ska fattas, preliminärt fjärde kvartalet 2007. I samband med det ska överenskommelse om exploatering samt tomträttsavtal tecknas med livsmedelsbutiken.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret bedömer att små risker eller osäkerhetsfaktorer för projektet föreligger.

Ekonomi

Kostnader för staden som enbart härrör från utbyggnad av butik består till största delen av flytt av elnätsstation samt stadens administrativa kostnader, ca 1,2 mnkr. Med ett ökat avgäldsunderlag från tomträtten skulle projektet medföra en vinst om ca 0,8 mnkr.

I samband med att planarbetet för butiken och andra nya bostadsprojekt i området påbörjades så tog markkontoret initiativ till en parkeringsutredning för Hökarängen. Utredningen visade bland annat att Hökarängens centrum var en plats med stora parkeringsproblem. Eftersom kontoret medverkar i arbetet med flera nybostadsprojekt i närområdet av Hökarängens centrum (se ”Områden för bostäder i Hökarängen och norra Farsta” som togs av GFN 2005-04-26) så anser kontoret att en bättre parkeringslösning för stadsdelen, och däribland centrum, bör arbetas fram. Kostnaden för denna lösning, i form av ett parkeringstorg, beräknas bli ca 5,8 mnkr.

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet utifrån en exploateringskalkyl samt vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Exploateringskalkylen redovisar resultatet av projektets bedömda totala utgifter och inkomster räknade i år 2007 års prisnivå.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2007 (ca mnkr)

Utgifter (-)	
Övrigt, utredning, projektering, iordningställande av mark, anläggning m.m.	7
Summa utgifter	7
Inkomster	
Avgäldsunderlag	2
Summa inkomster	2
Sammanställning	
Resultat	- 5

Stadens sammanlagda utgifter i projektet beräknas till ca 7 mnkr, varav 0,25 mnkr är utgifter före år 2007, d.v.s. redan nedlagda utgifter. Staden ansvarar för projektering och anläggning på gatumark och allmän platsmark. Projektet väntas inte medföra några ökade driftkostnader.

Stadens inkomster härrör från butikens ökade tomträttsavgäld. Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via marknämndens investeringsbudget för år 2006- 2009 och medel därutöver skall beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget.

Slutsats ekonomi

En förbättrad parkeringssituation i Hökarängens centrum har länge efterfrågats av såväl boende som näringsidkare i stadsdelen. Parkerings-torget med såväl parkeringsplatser som vistelseytor innebär att Hökarängen som stadsdel får en trevligare entré från Örbyleden. Utbyggnaden av parkeringstorget motiveras av det stora nytillskott av bostäder i stadsdelen där parkeringssituationen redan är besvärlig.

Analys och övriga konsekvenser av förslaget

Miljökonsekvenser

Planförslaget väntas inte medföra någon väsentlig inverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Tillgänglighet

Hökarängens centrum är beläget på två olika nivåer. Torgytan ligger höjdmässigt lägre än gågatan och byggnaderna längs denna. Höjdskillnaderna tas upp av gradänger och trappor. Vid butiken finns en ramp som förbinder torget med gågatan. Rampen bibehålls med något minskad bredd. Rampen skall dock ha en bredd på minst två meter.

Parkeringstorget skall utformas med hänsyn till stadens tillgänglighetskrav. Samtliga tillkommande ytor skall vara tillgängliga för personer med rörelsehinder.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet innebär inget ianspråktagande av grönytor.

Omgivningspåverkan

Varutransporter till butiken kommer även fortsättningsvis att ske till befintligt lastintag vid Sirapsvägen, i övrigt är Sirapsvägen avsedd för boendeparkering. Centrumparkering skall ske på planerat parkeringstorg i korsningen Pepparvägen/Fagersjövägen, samt som kantstensparkering på respektive gator.

Måluppfyllelse

Kontoret anser att projektet är en del av utvecklingen av Hökarängen som stadsdel. Därmed stämmer projektet överens med kontorets verksamhetsplan om att utveckla Stockholm.

Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden. Vidare så kan utbyggnaden av livsmedelsbutiken samt tillskapandet av bättre parkeringsmöjligheter i Hökarängens centrum medföra bättre möjligheter för näringsidkare lokalt.

Påverkan på barn

Projektet väntas inte medföra någon påverkan på barn.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret har medverkat vid upprättandet av förslag till detaljplan för kvarteret Rågsikten 3 m.m. Kontoret anser att projektet utgör en positiv förändring i Hökarängens centrum. De parkeringsplatser som tillskapas är något som kommer hela stadsdelen till del. Kostnaden för parkeringstorget motiveras av de många tillkommande bostäderna i stadsdelen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget. Vidare föreslår kontoret att nämnden markanvisar del av Gubbängen 1:1 till livsmedelsbutiken Vi Matdax samt ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredningsarbetet för projektet (inriktningsbeslut).

SLUT