



Per-Bruno Wisth
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 10
perbruno.wisth@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-03-19

Markanvisning för utbyggnad av livsmedelsbutik och nya bostäder vid kvarteret Attesten 1 i Långsjö till C&C Dahl Fastigheter AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för utbyggnad av livsmedelsbutik och ca 6 lägenheter vid kvarteret Attesten 1 till C & C Dahl Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

C & C Dahl Fastigheter AB (nedan kallad bolaget) har sökt markanvisning för utbyggnad av en befintlig livsmedelsbutik, Coop Konsum. Härigenom fördubblas butiksytan och sex nya lägenheter inryms i ovanvåningen. Bolaget innehar idag fastigheten med tomträtt. Del av fastigheten Långbro 13:1 i stadsdelen Långsjö berörs, vilket är parkmark som främst har ett värde för den aktuella fastigheten.

Stadens investeringsutgifter bedöms bli begränsade varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Kontoret är positiv till den föreslagna utbyggnaden.

Bakgrund

C & C Dahl Fastigheter AB (nedan kallad bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för utbyggnad av en befintlig livsmedelsbutik, Coop Konsum, samt 6 bostadslägenheter. Del av fastigheten Långbro 13:1 i stadsdelen Långsjö berörs, vilket är parkmark som främst har ett värde för de aktuella bostadslägenheterna.



Lägenhetsbeståndet i stadsdelarna Långsjö och Herrängen består till ca 95 % av småhus (2 000 lgh). Av befintliga ca 100 flerbostadshuslägenheterna är ca 40 bostadsrätter och 60 hyresrätter i i privat ägda fastigheter. Allmännyttan har inga lägenheter i området.

Tidigare beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen av ärendet. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt 3 kv 2009.



Ortofoto med markanvisningsområdet

Utbyggnadsförslag

Utbyggnadsförslaget innebär att befintlig livsmedelsbutik fördubblar sin butiksyta till totalt ca 1300 kvm BTA och ovanvåningens sex befintliga lägenheter kompletteras med sex nya hyresrättslägenheter. Fastigheten är idag upplåten med tomträtt. En markparkering föreslås med 8 p-platser, att disponeras för i första hand de nya bostäderna. Skisserna visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanarbetet.



Situationsplan med tillbyggnaden markerad



Fasad mot Norr (Snöripsvägen)



Fasad mot väster (Svartlösavägen)

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.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget bekostar ny detaljplan och svarar för de kostnader som utbyggnaden medför. Staden svarar för fastighetsbildning, anslutningsavgifter mm.

Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt. I enlighet med stadens markanvisningspolicy kan marken därför upplåtas med tomträtt, vilket skall regleras i ett tilläggsavtal till redan befintligt tomträttsavtal. Inkomsterna i form av kapitaliserad tomträttsavgäld har beräknats till ca 1,0 mnkr.

Stadens kostnader i projektet bedöms i huvudsak utgöras av projektadministration fastighetsbildning, anslutningsavgifter och smärre justeringar av trottoar och gata.

Utgifterna bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Projektet bedöms inte öka drifts- och underhållskostnaderna för trafiknämnden eller Älvsjö stadsdelsnämnd.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilket vi själva står för.

En översiktlig bedömning av kostnaderna i detta skede pekar på att inkomsterna överstiger utgifterna och ger ett överskott till staden på ca 0,5 mnkr.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Den mark som exploateras består främst av ett parkområde som idag upplevs som kvartersmark tillhörande den aktuella fastigheten och därför har ett begränsat värde för andra kringboende. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan. Några fornlämningar eller markföroreningar är inte kända.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret bedömer att utbyggnadsförslaget innebär ett så begränsat ingrepp att det inte behöver föranleda någon särskild grönkompensation.



- Tillgänglighet

Området för markanvisningen är ganska kuperat och bolaget får i det fortsatta planarbetet visa hur entréer och gångvägar kan utformas så att dessa uppfyller stadens krav på tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet positivt påverkar näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden och genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft. Dessutom förstärker det den lokala detaljhandelns servicenivå.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet får en mycket liten påverkan på barn och barnens miljö.

Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett och ett halvt år. Mot bakgrund av detta kan byggstart ske hösten 2010 och första inflyttning ske våren 2012.

Genomförandebeslut för projektet beräknas kunna tas på delegation av kontoret.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Älvsjö stadsdelsförvaltning vilka ställt sig positiva till projektet.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa en bra bostadsmiljö och att förbättra möjligheterna till att fortsätta driva och utveckla livsmedelsbutiken, som är en stor tillgång för närområdet.



Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder vid kvarteret Attesten 1 till C & C Dahl Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med bolaget och hemställa om en ny detaljplan hos stadsbyggnadsnämnden.

Slut