



Per Olof Jägbeck  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 275 95  
peo.jagbeck@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2010-04-22

## **Markanvisning för detaljhandelsändamål inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Skarpnäcks gård till Wallenstam AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för detaljhandelsändamål inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till Wallenstam AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

### **Sammanfattning**

Wallenstam AB har förvärvat delar av JM:s bostadsbestånd i Älta i Nacka. Bolagets avsikt är att i samråd med Nacka kommun långsiktigt utveckla och förvalta området med fler bostäder och bostadskomplement. För att tillgodose servicebehovet i området har bolaget sökt markanvisning för detaljhandel inom delar av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 på Stockholms sida av kommungränsen sydväst om Ältabergsvägen. Planarbete pågår redan för Ältabergsvägen i samband med utbyggnaden av den nya trafikplatsen på Tyresövägen vid Skrubba och etableringen kan inrymmas i denna.

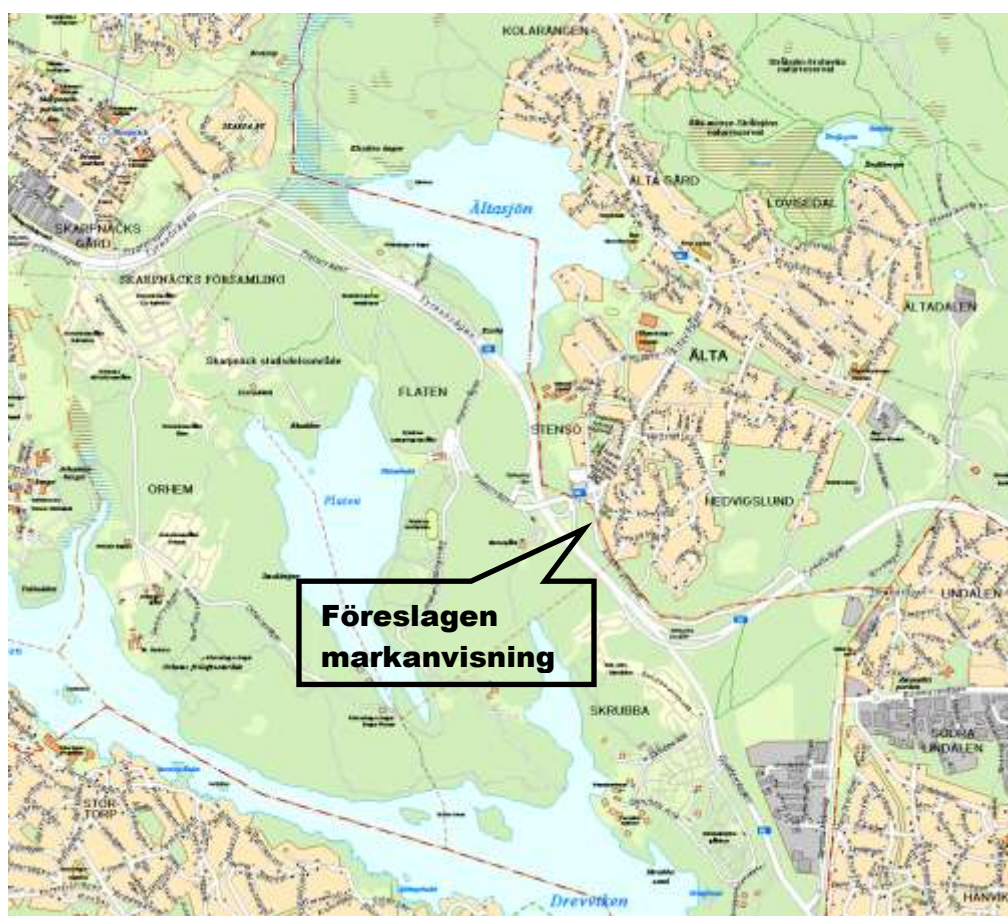
Kontoret föreslår därför att nämnden anvisar mark för ca 4000 kvm lokaler för detaljhandel för ett överenskommet pris av 4000 kr/kvm BTA.

Detaljplanearbete pågår för området, som även omfattar delar inom Nacka kommun.

Expertrådet har godkänt ärendet 2009-11-11.

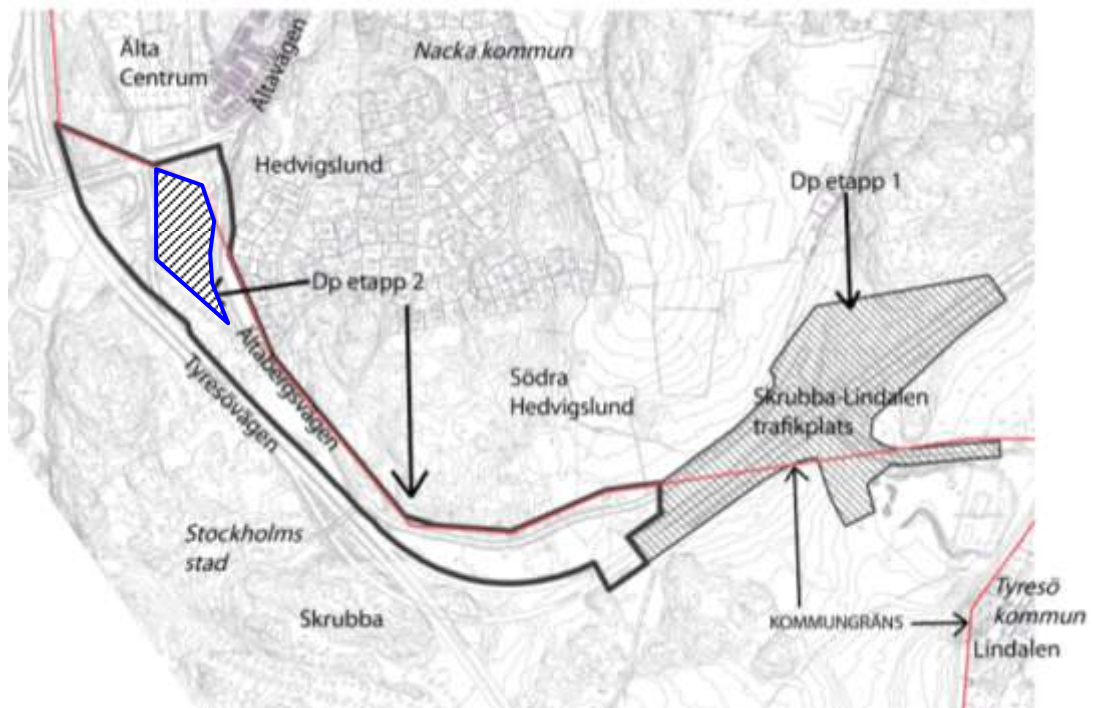
## Bakgrund

Nacka, Tyresö och Stockholms kommuner driver ett samarbetsprojekt för att skapa ett framtida huvudvägnät inom Skrubba – Södra Älta. Kommunerna har bland annat enats om att föreslå en flyttning av den tidigare planlagda, men ännu ej utbyggda, Lindalens trafikplats till ett nytt läge vid Skrubba. Vägverket projekterar nu trafikplatsen.



Beslut om att påbörja planläggning av Ältabergsvägen och ny trafikplats i Skrubba togs i Stadsbyggnadsnämnden 2006. Planområdet omfattade ett område mellan Tyresövägen och Ältabergsvägen från den nya trafikplatsen i öster fram till Ältavägen i väster. Då markanvändningen i väster var oklar, beslutades att dela planområdet, så att detaljplanen för trafikplatsen (etapp 1) ska kunna drivas parallellt med arbetsplanen.

I den aktuella detaljplanen för etapp 2 är syftet att planlägga för handel och verksamhet närmast Älta i den nordvästra delen av området mellan Ältabergsvägen och Tyresövägen. Syftet är också att planlägga för en gång- och cykelväg längs Ältabergsvägen, en viktig länk i det regionala cykelvägnätet.



Bilden visar planområde för Ältabergsvägen som delats upp i två områden. Etapp 2 i väster omfattar planarbetet där aktuell markanvisning föreslås. Etapp 1 i öster omfattar redan fastställd plan för trafikplatsen.

Området är i dag ett bullerstört naturområde mellan Tyresövägen och Ältabergsvägen. På norra delen av området finns en infartsparkering som även i fortsättningen avses att rymmas i projektet. Nacka kommun bygger för närvarande ett bullerskydd utefter Tyresövägen för att skydda den nya bebyggelsen i Södra Hedvigslund från buller.



Område för markanvisning



## Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller i dagsläget nybyggnation av ca 4 000 kvm lokaler för dagligvaruhandel. Eftersom Wallenstam AB tillsammans med Nacka kommun bedriver ett arbete med att rusta upp Älta centrum och komplettera området med ny bebyggelse kan den nya etableringen bidra med ett välbehövligt tillskott. Även utbyggnaden av ca 450 lägenheter i Södra Hedvigslund i Nacka ökar underlaget för denna etablering. Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

En handelsutredning för området bedrivs för närvarande inom detaljplanearbetet och byggherren söker lämplig operatör.

## 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.

Marken avses att säljas till bolaget för 4 000 kr/kvm BTA upp till en byggrätt på 4 000 kvm. Överstiger byggrätten 4 000 kvm eller överstiger exploateringstalet 0,5 blir priset 3 500 kr/kvm/BTA.

Expertrådet har godkänt ärendet 2009-11-11. (E2009-385-1574).

## Konsekvenser

### Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken enligt ovan angivet pris.

Stadens utgifter för exploateringarna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslut och genomförandebeslut) kan tas på delegation inom kontoret.

- Del av den tänkta marken för detaljhandel ligger inom Nacka kommun varför förvärv av detta område planeras för att kunna bilda detaljhandelsfastigheten.
- Den infartsparkering som idag finns inom området ska inrymmas i den nya parkeringen
- Gång- och cykelvägen utefter Ältabergsvägen, som utgör en viktig länk i det regionala cykelvägnätet, byggs ut.
- Staden står för plankostnaden tillsammans med Nacka kommun enligt tidigare avtal.
- Projektet påverkar inte de framtida driftkostnaderna för staden eftersom Nacka kommun redan idag enligt avtal ansvarar för driften av Ältabergsvägen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

### **Tidig miljöbedömning**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Miljökonsekvensbeskrivning, risk- och dagvattenutredning tas för närvarande fram inom detaljplanarbetet. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan på närliggande områden. Byggnad och bullerskydd utefter Tyresövägen kan dessutom medföra en viss bullerdämpning för de som bor närmast Tyresövägen.

### **Måluppfyllelse**

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

### **Näringsliv och jobb i regionen**

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels framför allt genom de genom de arbetstillfällena som skapas på byggnadsplatsen men även under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

### **Påverkan på barn**

Området nyttjas idag sällan av barn. Utbyggnaden av dagligvaruhandel i området möjliggör att det regionala GC-vägnätet kan byggas ut vilket ökar trafiksäkerheten både för barn och vuxna i området.

### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att detaljplanen kommer att kunna gå ut på samråd under innevarande år och utbyggnaden kan påbörjas 2011.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid när köpeavtalet/överenskommelse om exploatering är träffat med exploitören preliminärt kvartal 1 2011.

### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har samrått om utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret samt Nacka kommun.



### **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att projektet väl uppfyller stadens målsättningar samt att samarbetet med Nacka kommun i utvecklingen av områdena i anslutning till den gemensamma kommungränsen är ett bra exempel på hur denna typ av områden kan utvecklas.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

**Slut**