

Handläggare:  
Cecilia Rivard  
08 508 18 048

Till  
Farsta stadsdelsnämnd  
2014-04-15

## Detaljplan för fastigheten Ölet 2 m fl i Tallkrogen

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

### Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till detaljplan för fastigheten Ölet 2 m fl i Tallkrogen.
2. Omedelbar justering.

Steinunn Å Håkansson  
stadsdelsdirektör

Pär Dahlqvist  
avdelningschef

### Sammanfattning

Företaget Matrock AB har ansökt om planändring för att få bygga till sin fastighet vid Tallkrogsplan, som inrymmer ICA-butik och bostäder. Butiksytan i bottenplan föreslås utökas med 185 kvadratmeter och en trappa upp föreslås en lägenhet om cirka 90 kvadratmeter.

Förvaltningen anser att det är positivt med en utbyggnad av fastigheten. Fler bostäder är på gång i Tallkrogen och behovet av service kommer att öka. Butiken ger idag ett anonymt intryck. Det är bra med en ny entré, väl synlig från Tallkrogsvägen och tunnelbanan. Vi är dock något fundersamma över hur planändringen kommer att gestalta sig ut mot Kaggeholmsvägen.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi, stadsmiljö och strategi.

## Bakgrund

Företaget Matrock AB äger byggnaden på Kaggeholmsvägen 96-98 i Tallkrogen. Fastigheten Ölet 2 är upplåten med tomträtt av Stockholms stad. Matrock AB har en ICA-butik i bottenvåningen och fyra bostäder en trappa upp. Bolaget har tidigare ansökt hos exploateringskontoret om markanvisning för intilliggande del av fastigheten, Gubbängen 1:1, för att bygga ut butiken och bygga ytterligare en lägenhet i bostadsdelen. Exploateringsnämnden godkände ansökan den 24 november 2011.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 16 april.

## Remissen i sammanfattning

Matrock AB har kommit in med en ansökan om planändring för att bygga till ett tvåvåningshus vid Tallkrogsplan som bland annat innehåller en ICA-butik. Tillbyggnaden innebär cirka 185 kvadratmeter större butiksyta i gatuplanet och en lägenhetsyta om cirka 90 kvadratmeter en trappa upp i byggnaden.

Förslaget är förenligt med stadens översiktsplan, Promenadstaden. Generellt gäller att goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och att mark ska utnyttjas effektivt. Gällande plan anger kvartersmark för handel och bostäder samt parkmark.

Bebyggelsen inom planområdet innehåller lamellhus från 1940-talet och villabebyggelse från 1930-talet. Parkmarken ingår inte som del i någon övergripande grönstruktur.

Entré till butiken finns på Tallkrogsplan, varuintag sker från Kaggeholmsvägen. Kollektiva kommunikationer är goda, tunnelbanestation Tallkrogen ligger precis i närheten. Tillgängligheten i området är väl utvecklad, inga betydande nivåskillnader förekommer. Avfallshanteringen sker genom befintligt källsorteringsrum och soprum.

## Ny bebyggelse

Förslaget innebär att parkmark övergår till kvartersmark. Tillbyggnaden innebär en utökad butiksyta i gatuplan och att en

lägenhet tillkommer en trappa upp i byggnaden. Den nya utbyggnaden ska ansluta till den befintliga byggnadens karaktärsdrag och till den omgivande bebyggelsen.

Olika typer av buller kan uppstå från butiken. Ljud från fläktar, kylaggregat utanför butiken och lastning och lossning av varor med mera. En god ljudisolering mellan bostäder och butik är viktig. De väsentligaste miljöfrågorna bedöms vara buller från butik och lastning och lossning.

Förslaget innebär att cirka 185 kvadratmeter parkmark tas i anspråk för handels- och bostadsändamål. Den symmetri som utmärker den långsträckta torgmiljön vid Tallkrogsplan bedöms inte påverkas negativt till följd av planförslaget.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen är positiv till förslaget om utbyggnad av butik och tillkommande lägenhet ovanpå butiksdelen. Butiken har ett centralt och tillgängligt läge i stadsdelen intill tunnelbanestationen.

Samrådsmöte ägde rum den 17 mars och från allmänheten deltog två personer. Ingen av dem hade några invändningar mot förslaget.

Grönytan som föreslås bebyggas har inte något stort värde. Marken består av berg i dagen och en sliten gräsyta som mest används som genväg. Däremot påverkar tillbyggnaden Tallkrogsplans utformning då nuvarande byggnader är placerade regelbundet och symmetriskt. Förvaltningen tycker dock att denna förändring inte är av någon avgörande betydelse för den rumsliga uppfattningen av Tallkrogsplan.

Framför tillbyggnadens fasad mot Tallkrogsvägen är en del av marken u-område enligt plankartan. (Mark som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar). Förvaltningen föreslår att denna yta förses med planteringar och behålls som parkmark.

Butikens entré är idag mycket anonym. Förslagets illustrationer visar att entrén flyttas fram till hörnan och att den kommer att vara väl synlig från gatan, vilket är bra. Fler bostäder kommer att byggas i Tallkrogen och behovet av service kommer att öka.

Lägenheten som planeras ovanpå butiken ska enligt föreslagna planbestämmelser ha balkong eller tillgång till gemensam uteplats, vilket saknas. Befintliga balkonger finns både ut mot Tallkrogsplan och Kaggeholmsvägen. I något av dessa lägen bör det vara möjligt att ordna balkong även för den tillkommande lägenheten.

I förslaget nämns inte mycket om hur tillbyggnaden av butiken eller markytan ska utformas mot Kaggeholmsvägen. Tillbyggnaden, sedd från Tallkrogsvägen, ger ett ganska osmidigt och stängt intryck. För att lätta upp detta, och kanske även förhindra klotter, kan exempelvis växter planteras som slingrar sig upp längs fasaden.

Befintlig tomtyta mot Kaggeholmsvägen består av asfalt, gräs och några träd. I den nya planen föreslås att parkering ska anordnas på tomtmarken. I förslaget saknas uppgifter om hur många parkeringsplatser som planeras. Det nämns inte heller var infarten ska placeras. Förvaltningen antar att stängslet kommer att tas bort och att hela ytan blir en uppställningsplats för bilar. Vår uppfattning är att en parkering i direkt anslutning till fasad inte förefaller särskilt angenämt för de boende i huset.

Den del av fastigheten som vetter åt Kaggeholmsvägen är idag en utpräglad baksida. Det nya förslaget ser ut att förstärka det intrycket. Lite mer grönska är önskvärt för att minska baksideskänslan. Förhoppningsvis sparas åtminstone den stora björken i det sydvästra hörnet.

Ingen närmare beskrivning av avfallshanteringen har gjorts i förslaget. Förvaltningen utgår därför från att hantering och utrymmen för avfall och källsortering är acceptabla som de är i fastigheten.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

### **Bilagor**

1. Inbjudan till samråd
2. Planbeskrivning
3. Plankarta