

Handläggare
Zeinab Jama
08-508 266 38**Till**
Exploateringsnämnden
2019-09-26

Markanvisning för restaurang/festlokal/konferens inom fastigheten Köpinge 2 i Tensta till Ali fastigheter AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för restaurang/festlokal/konferens inom fastigheten Köpinge 2 till Ali fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 38
Växel 08-508 276 00
zeinab.jama@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Ali Fastigheter AB, nedan kallat bolaget, har kommit in med ansökan om markanvisning för fastigheten Köpinge 2. Ansökan avser utökad byggrätt för restaurang/festlokal/konferens. För att utöka byggrätten krävs en ändring av gällande detaljplan.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Fastigheten ligger vid Krällingegränd 22 intill Hjulstavägen.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden genom att byggrätten inom befintlig tomträtt utökas.

Det finns inga investeringsutgifter för staden i detta projekt.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontorets anser att en utveckling av fastigheten Köpinge 2 enligt den inkomna ansökan skulle vara positiv, och att ändringen har stöd i översiktsplanens intentioner.

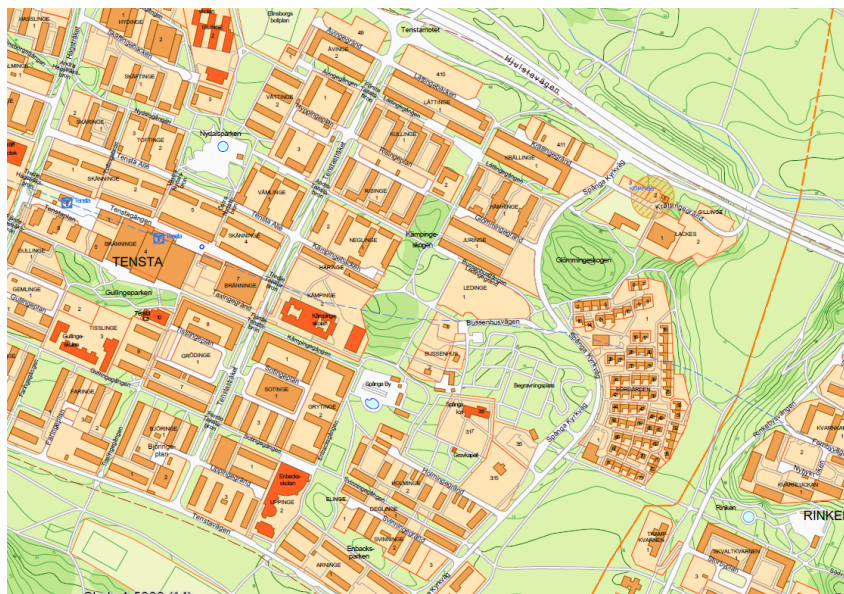
Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan avseende en utökning av byggrätten för gällande detaljplan för fastigheten Köpinge 2. På fastigheten Köpinge 2 stod tidigare ett gatukök som nu brunnit ner, i dag utgörs fastigheten av en grusad yta som används för uppställning av bilar. Bolaget vill uppföra en ny byggnad för restaurang/festlokal/konferens i två våningar med takterrass och källare. Byggrätten önskas utökas från 250 kvm (en våning) till 500 kvm.

Bolaget är innehavare av tomträtten på Köpinge 2.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för ändamålet gatukök.

I närområdet pågår utbyggnaden av Järva utomhusbad.



Översiktskarta över Tensta med markanvisningsområdet markerat.

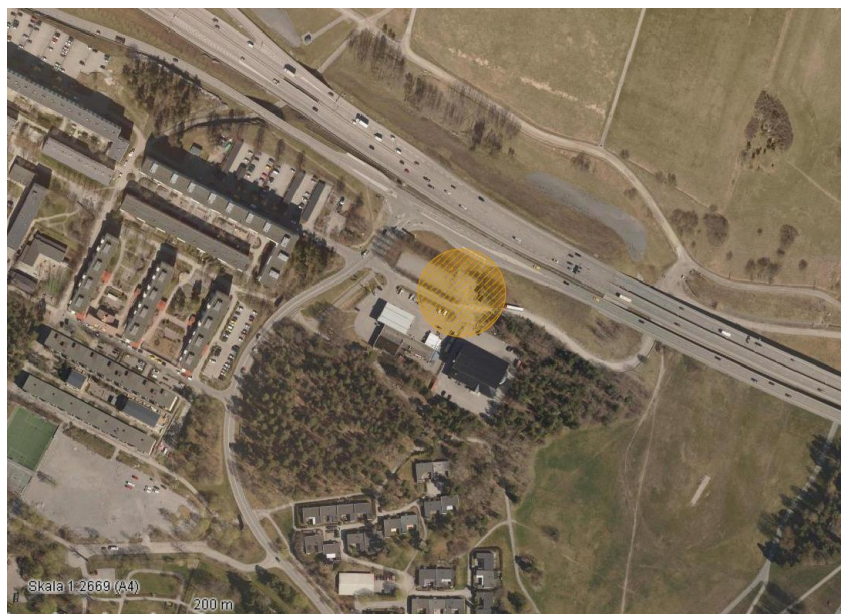
Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

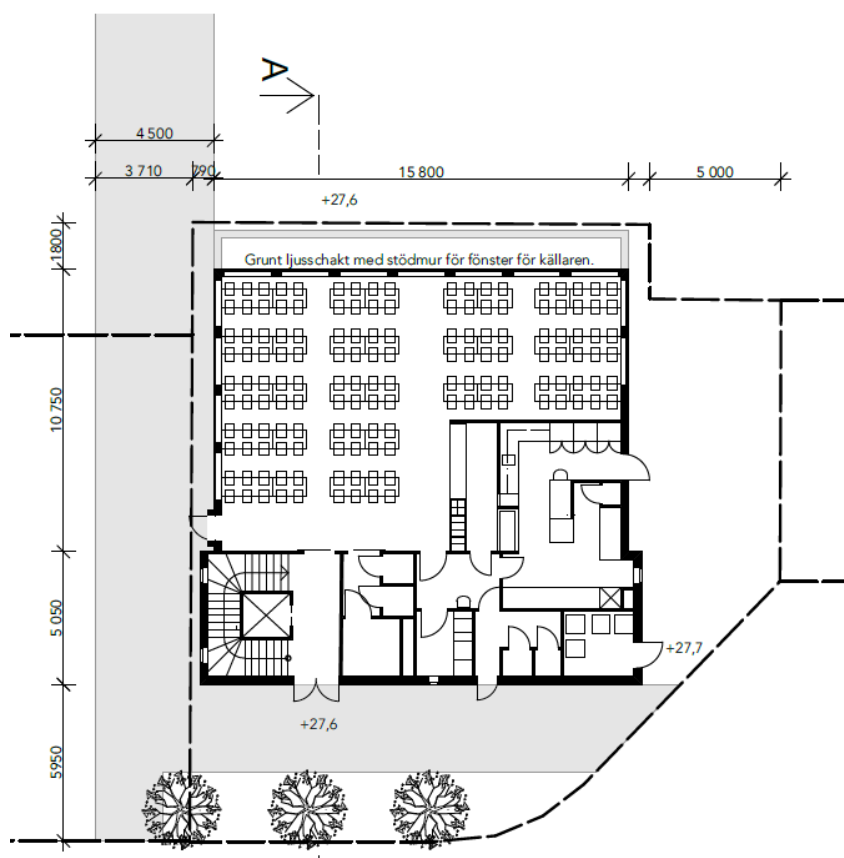
Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innebär att en byggnad för restaurang/festlokal/konferens kan byggas inom den befintliga tomträttsfastigheten Köpinge 2. Nuvarande detaljplan och tomträttsavtal medger gatukök på fastigheten Köpinge 2.



Ortofoto med markanvisningsområdet markerat



Plan över den föreslagna byggnaden.



Illustration över den föreslagna byggnaden. Terrassen vetter mot norr och E18 och Järva friområde.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Bolaget anses inte på egen hand ha en tillfredsställande genomförandeförmåga för projektet och därför åtar sig Qibbla Halal Kött AB gentemot Staden solidariskt ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt de avtalen Bolaget och Staden kan komma att ingå för detta markområde.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av byggnaden.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden genom att byggrätten inom befintlig tomträtt utökas.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Miljö

Det har inte gjorts någon tidig miljöbedömning då markanvändningen kommer vara oförändrad inom befintlig tomträtt.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill den nya byggnaden och minst

en entré kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Byggandet av den nya restaurangen bedöms inte få några negativa konsekvenser för barn.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2022.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

E18 som är utpekad som en primärväg för farligt gods går ca 40 meter norr om Köpinge 2. Mellan Köpinge 2 och E18 går Hjulstavägen som inte är en utpekad väg för farligt gods.

Bullernivåerna för Köpinge 2 ligger mellan 55-70 dBA och kan komma att behöva studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge välbehövlig utveckling av området. Detta leder till att både trivseln och säkerheten i området ökar.

Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och eventuellt lösas med nyttjanderätt på fastigheten Köpinge 3 för ett par parkeringsplatser.

Slut