



Kontaktperson

Cecilia Olsson

Ytterstad

Telefon: 08-508 264 37

cecilia.olsson@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-05-23

Markanvisning för kommersiellt ändamål inom fastigheten Akalla 4:1 i stadsdelen Tensta till Einar Mattsson Fastighets AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för kommersiellt ändamål inom fastigheten Akalla 4:1 till Einar Mattson Fastighets AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
4. Nämnden medger ändrat ändamål för tomträtten Tensta 4:9.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Einar Mattsson Fastighets AB har ansökt om markanvisning intill en befintlig parkering vid Åvingegränd i Tensta. Parkeringen är en tomträtt, Tensta 4:9, som är upplåten till Fastighets AB Stadshus. Einar Mattsson Fastighets AB avser att förvärva tomträtten.

Syftet är att möjliggöra en utbyggnad av en lågprisbutik för livsmedel på Tensta 4:9 och för detta behövs ett mindre marktillskott längs E18. Einar Mattsson har en överenskommelse med Lidl gällande etablering av en livsmedelsbutik. Utbyggnadsförslaget innefattar en livsmedelshall på ca 1 500 kvm och tillhörande kundparkering. Befintlig boendeparkering som tas i anspråk ska ersättas med att intilliggande parkering, Tensta 4:10, byggs på med en våning.

Marken utgörs av en grässlätt mellan en parkering och nuvarande E18 och saknar natur- och rekreationsvärde. Projektet medför inga kostnader för staden. Projektet främjar stadens ambition att tillskapa fler lågprisbutiker och enligt en utredning av Nordplan AB har en mindre livsmedelsbutik väldigt liten påverkan på Tensta Centrum.

Kontoret föreslår att marknämnden anvisar del av fastigheten Akalla 4:1 till Einar Mattsson för utbyggnad av livsmedelshall och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal. Vidare föreslås att nämnden medger ändrat ändamål för tomträtten Tensta 4:9.

Bakgrund

Einar Mattsson Fastighets AB har ansökt om markanvisning intill en befintlig parkering vid Åvingegränd i Tensta. Parkeringen är en tomträtt, Tensta 4:9, som är upplåten till Fastighets AB Stadshus.

Einar Mattsson Fastighets AB och Fastighets AB Stadshus är två skilda bolag men de har samma ägandeförhållanden. Einar Mattsson Fastighets AB avser att förvärva tomträtten av Fastighets AB Stadshus.



Syftet är att möjliggöra en utbyggnad av en lågprisbutik för livsmedel och för detta behövs ett mindre marktillskott längs E18. Einar Mattsson har en överenskommelse med Lidl gällande etablering av en livsmedelsbutik. Enligt överenskommelsen kommer Lidl att bygga butiken på totalentreprenad för att sedan vara hyresgäst hos Einar Mattsson. I överenskommelsen finns även med en utbyggnad av intilliggande parkering på Lättingebacken, inom Tensta 4:10.

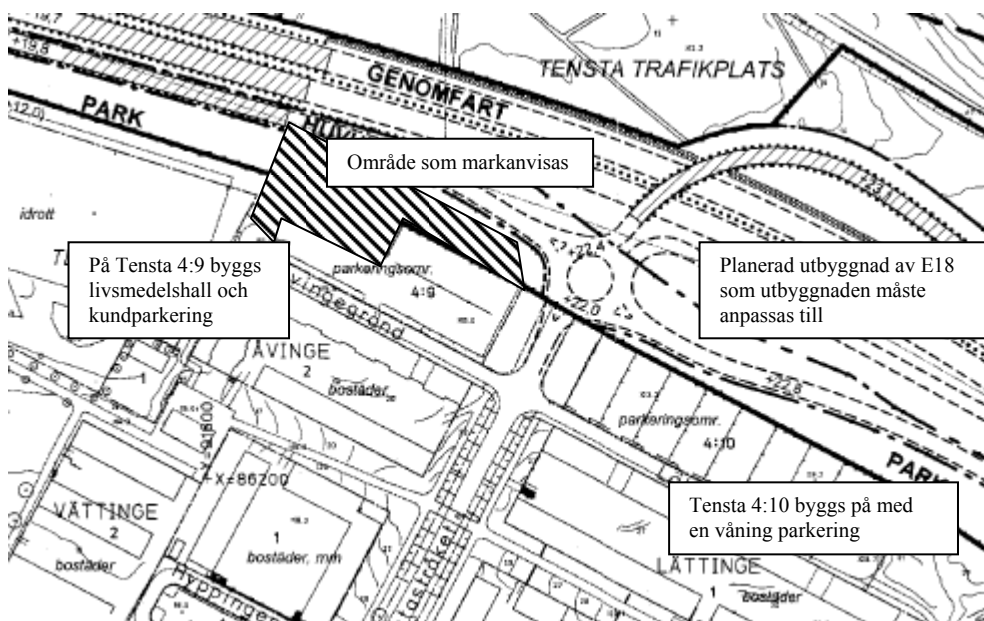
För området gäller en detaljplan enligt vilken Tensta 4:9 och Tensta 4:10 är avsedda för parkeringsändamål. Marken längs E18 är utlagd som parkmark.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Utbyggnadsförslag

Utbyggnadsförslaget innefattar en livsmedelshall på ca 1 500 kvm och tillhörande kundparkering i anslutning till butiken. Parkeringen för bostäderna ska ersättas med att intilliggande parkering, Tensta 4:10, byggs på med en våning.



Illustrationsskiss

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen. Hänsyn måste tas till planerad utbyggnad av kommande E18.

Förslag till markanvisning

Projektet är inte beroende av den tillskottsmark som efterfrågas men den ger en bättre lämpad tomt för utbyggnaden och ger en möjlighet till parkering i direkt anslutning till livsmedelshallen.

Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut.

Konsekvenser

-Ekonomi

Marken läggs till befintlig tomträtt och tomträttsavgälden kommer att regleras i samband med bygglov. Staden bedöms inte få några kostnader

utan istället en mindre intäkt med anledning av utökad tomträtt och ändrat ändamål.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon miljöpåverkan.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Marken utgörs av en grässlätt mellan en parkering och nuvarande E18 och saknar natur- och rekreationsvärde. I samband med utbyggnaden av E18 planeras en mindre trafikplats, vilket gör att dagens grönremsa kommer att förändras.

- Tillgänglighet

Projektet bedöms inte innebära några svårigheter för tillgängligheten.

-Måluppfyllelse

Projektet syftar till att tillskapa en lågprisbutik i området.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontorets bedömning är att en livsmedelshall ger ett tillskott på jobb i regionen. Med anledning av diskussioner om en etablering av en stormarknad på Hjulsta bollplan i Tensta har Nordplan AB gjort en konsekvensanalys för Tensta Centrum. Enligt denna utredning har en mindre livsmedelsbutik väldigt liten påverkan på Tensta Centrum.

-Påverkan på barn

Projektet tar en befintlig parkering och en slänt mot en starkt trafikerad väg i anspråk. Det bedöms inte ha några konsekvenser för barnen i området.

Genomförande och tidplan

Tidplanen för projektet kan bestämmas först då stadsbyggnadskontoret har utsett en planhandläggare och en startpromemoria har tagits upp i stadsbyggnadsnämnden. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planeras byggstart till år 2008.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden infaller vid program- eller planremissen.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen.

Gruppledarna för stadsdelsnämndens politiker har informerats och getts tillfälle att lämna in synpunkter. Följande synpunkter har framkommit:

Folkpartiet är positivt till en Lidl hall. Dock är det viktigt att kundparkeringen till livsmedelshallen sker i direkt anslutning till affären. I annat fall måste det till en övergång över vägen. Uppfattningen är att det inte räcker med ett övergångsställe. Det kommer att vara barnfamiljer med fullastade kundvagnar som ska till parkeringen. Ett förslag som framkom är om det går att lägga allt ovanpå parkeringsgaraget och ha parkering under.

Miljöpartiet är något tveksamma, främst med hänsyn till eventuell negativ inverkan på handel mm i Tensta Centrum. Miljöpartiet förordar, att projektet bearbetas vidare för senare ställningstagande.

Moderaterna är positiva till en etablering av Lidl i Tensta. Det kommer ha en positiv effekt för Tensta som centrum och en nyetablering kommer sannolikt ej slå ut befintliga affärer i området.

Övriga partier har inte inkommit med några synpunkter.

Planbeställning

Eftersom området till större delen utgörs av mark upplåten med tomträtt överläts det till byggherren att ansöka om ändring av detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret föreslår att marknämnden anvisar del av fastigheten Akalla 4:1 till Einar Mattsson för utbyggnad av livsmedelshall och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal. Vidare föreslås att nämnden medger ändrat ändamål för tomträtten Tensta 4:9.

SLUT