



Kontaktperson

Cecilia Olsson

Ytterstad

Telefon: 08-508 264 37

cecilia.olsson@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-05-23

**Markanvisningstävling avseende etablering av stormarknad
och bostäder vid Hjulsta bollplan inom fastigheten
Akalla 4:1 i stadsdelen Tensta. Inriktningsbeslut.
Återremiss.**

Förslag till beslut

1. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för etablering på Hjulsta bollplan, enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

ICA Sverige AB inkom under våren 2005 med en ansökan om markanvisning för att etablera en Maxi ICA Stormarknad vid Hjulsta bollplan i stadsdelen Tensta. Förslag till markanvisning till ICA återremitterades av marknämnden 2005-06-23. Kontoret fick i uppdrag att återkomma till nämnden med en förteckning över vilka övriga intressenter som finns, en konsekvensanalys i relation till den befintliga centrumanläggningen i Tensta, besked om huruvida exploateringen även skulle kunna innefatta bostäder samt förslag på möjlig alternativ plats för fotbollsplan.

Bilaga 1: Hjulsta bollplan, marknads- och konsekvensanalys

Bilaga 2: Beslut från stadsdelsnämnden 2005-06-16

Bilaga 3: Kommentar från Centrumkompaniet

Bilaga 4: Tjänsteutlåtande till marknämnden 2005-06-23

Bilaga 5: Beslut från marknämnden 2005-06-23

ICA, Vi-butikerna, Axfood, Coop, Netto och Lidl har inkommit med ansökan om markanvisning för etablering av livsmedelsbutik vid Hjulsta bollplan.

Nordplan AB har på uppdrag av markkontoret gjort en marknads- och konsekvensanalys för Tensta Centrum. Utredningen visar att konsekvenserna för Tensta Centrum skulle vara stora vid en etablering av en stormarknad på Hjulsta bollplan.

Bostäder skulle kunna hjälpa till med att integrera stormarknaden med övriga stadsdelen. Kontoret anser dock att läget har dåliga förutsättningar för bostäder och att det blir svårt ytmässigt att få plats med båda funktionerna.

En etablering vid Hjulsta bollplan förutsätter att en upprustning av Elinsborgs bollplan utgör fullgod compensation.

Tillfarten till området riskerar att bli problematisk under en begränsad tid då finansieringen av utbyggnaden av Hjulstamotet ej är klarlagd. Om E18 byggs ut och nuvarande Hjulstakors kvarstår måste västlig in- och utfart till stormarknaden ske via Bergslagsvägen-Tenstavägen-Hjulstråket.

Dock efterfrågas en ökad konkurrens och ökade handlingsmöjligheter i Tensta. Hjulsta är idag helt utan butiker. En stormarknad skulle medföra fler arbetstillfällen och ge ett ökat utbud i stadsdelen.

Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling. Kontoret avser att återkomma till nämnden och redovisa resultatet av tävlingen.

Bakgrund

ICA Sverige AB inkom under våren 2005 med en ansökan om markanvisning för att etablera en Maxi ICA Stormarknad vid Hjulsta bollplan i stadsdelen Tensta. Förslag till markanvisning till ICA återremitterades av marknämnden 2005-06-23. Kontoret fick i uppdrag att återkomma till nämnden med en förteckning över vilka övriga intressenter som finns, en konsekvensanalys i relation till den befintliga centrumanläggningen i Tensta, besked om huruvida exploateringen även skulle kunna innefatta bostäder samt förslag på möjlig alternativ plats för fotbollsplan.

Intressenter

ICA, Vi-butikerna, Axfood, Coop, Netto och Lidl har inkommit med ansökan om markanvisning vid Hjulsta bollplan.

ICA, Vi-butikerna, Axfood och Coop har alla koncept för allt från 1 000 kvm dagligvaror till 10 000 kvm innefattande såväl dagligvaror som

sällanköpsvaror. Netto har intresse av en mindre butik för dagligvaror, gärna i kombination med bostadsutbyggnad. Lidl har redan 2002 ansökt om markanvisning för uppförande av livsmedelsbutik i området.

Lidl har även, i samarbete med Einar Mattsson Byggnads AB, ansökt om markanvisning av tillskottsmark vid en befintlig parkering vid Åvingegränd. Denna markanvisning redovisas i ett separat ärende.

Konsekvensanalys för Tensta Centrum

Nordplan AB har på uppdrag av markkontoret gjort en marknads- och konsekvensanalys för Tensta Centrum, se bilaga 1.

Nordplan har studerat flera alternativ, dels en stormarknad med livsmedel på ca 4 000-5 000 kvm och dels en lågprisbutik med livsmedel på ca 1 000-1 500 kvm. Förekomsten av båda dessa har studerats samt även ett alternativ med två lågprisbutiker längs E18. Vidare har man tittat på en stormarknad som dessutom omfattar sällansköpsvaror samt ett alternativ där man även lägger till lite övrig service tex systembolag, apotek och kommunal service.

Nordplan uppskattar en nedgång på runt 20-30 % i Tensta Centrum avseende alternativen med en stormarknad med enbart dagligvaror, antingen ensam eller i kombination med en mindre lågprisbutik. Lågprisbutikens bidrag till detta resultat är litet, mellan 5-10 %. Två lågprisbutiker skulle ge en nedgång på ca 10 %.

Med undantag för alternativen med enbart lågprisbutiker så bedöms påverkan på Tensta Centrum vara stor. En nedgång på närmare 30 % brukar innebära risker för nedläggningar. De enheter för dagligvaror som finns i Tensta Centrum är omsättningsmässigt stora och särskilt profilerade till boende i stadsdelen, vilket medför att nedläggningsrisken inte är självklar. Det är dock troligt att butikerna kommer att behöva omprofileras tex avseende pris, profil, yta eller personal. Kanske krävs också en hyresanpassning.

Om stormmarknaden även medför försäljning av sällanköpsvaror uppskattar Nordplan en nedgång på <5% i Tensta Centrum avseende sällanköpsvaror. Om detta kombineras med ytterligare service så ökar nedgången till 5-10%. Risken är måttlig att någon butik med sällanköpsvaror i Tensta Centrum tvingas till nedläggning enbart beroende av nya handelsytor ute vid E18. Problem med utflyttning kan dock uppstå (tex apotek, systembolag mm) och det kan bli svårt att fylla tomma lokaler. Detta kan i sin tur leda till en negativ spiral i Tensta Centrum. Enbart sällanköpsvaror ses inte som något bra alternativ pga närheten till Barkarby.

Bostäder vid Hjulsta bollplan

Idrottsområdet omfattar ca 18 000 kvm. En handelsplats med både dagligvaror och sällanköpsvaror skulle ta runt 10 000 kvm i anspråk och utöver detta tillkommer parkering och tillfarter, vilket medför att det blir svårt att få plats med bostäder. ICA efterfrågade i sin första markanvisningsansökan ett område på 60 000 kvm. Hjulsta bollplan utgör endast en tredjedel av detta. En stormarknad med parkering måste därför sannolikt byggas i flera plan.

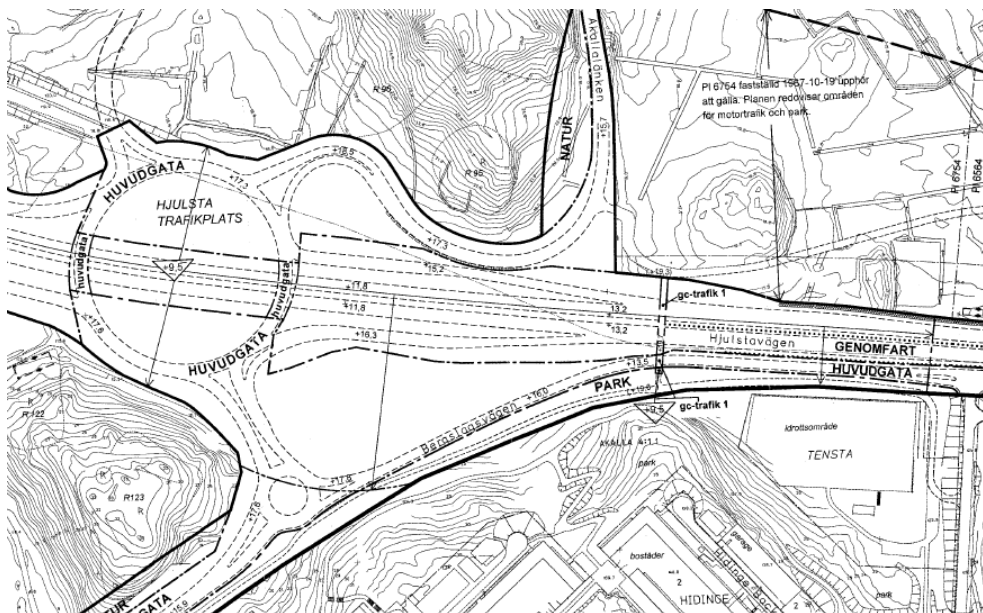
Stadsbyggnadskontoret anser att bostäder i det aktuella läget skulle kunna bidra till att bättre integrera handelsplatsen med stadsdelen i övrigt. Vid sidan av de många rena "köplador" som byggts under de senaste decennierna finns ju också ett antal goda exempel på hur större butikshallar kombinerats med bostäder, tex i Sigtuna gamla stadskärna och i nya Ekerö centrum. Förutom att skapa ökad blandning och integration mellan bostäder och arbetsplatser, ökar det säkerheten kvällstid då allt inte blir öde vid efter butikernas stängning.

Alternativ plats för fotbollsplan

En etablering vid Hjulsta bollplan förutsätter att en upprustning av Elinsborgs bollplan utgör fullgod compensation.

Trafik och anslutning till E18 från Hjulsta bollplan

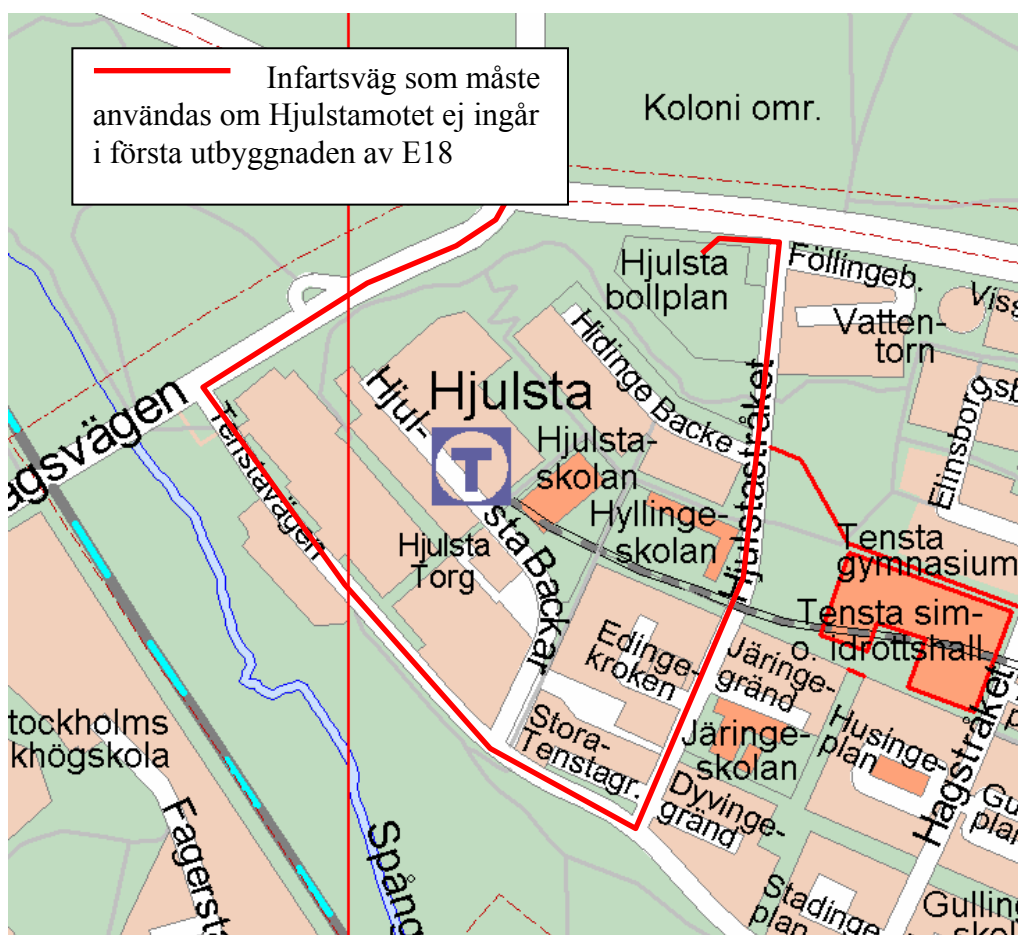
Enligt pågående planering för nya E18 kommer trafik till och från området att ske från den lokalgata som planeras att löpa längs E18. Närmaste anslutning till E18 skulle vara det planerade Hjulstamotet.



Planen för nya E18 och Hjulstamotet

Den finansiering för ombyggnad av E18 som finns upptagen i Vägverkets nationella plan är inte tillräcklig. Vägverket har därför underhand framfört att byggnationen av Hjulstamotet riskerar att senareläggas tills finansieringsfrågan är löst. Det kan innebära att E18 byggs om men att dagens Hjulstakors består till dess att en eventuell förbifart byggs ut.

Innan Hjulstamotet byggs finns ingen bra anslutning västerut till E18 från Hjulsta bollplan där stormarknaden föreslås. In- och utfart måste i sådant fall ske via Bergslagsvägen-Tenstavägen-Hjulstråket. Vägen till området blir svårbegriplig för besökare. Hjulstråket är planskilt från omgivande bostadsbebyggelse men längs Tenstavägen ligger bostadsbebyggelsen i anslutning till vägen. Tenstavägen är idag avstängd för allt annat än busstrafik eftersom man tidigare haft problem med smittrafik genom området.



Skiss över tillfartsväg innan Hjulstamotet byggs

Dagens trafikmängder är inte stora och kapacitetsmässigt är det inget problem med en ökad trafik. Dock är det tveksamt huruvida det är lämpligt att leda in trafik genom bostadsområdet. På lång sikt kommer dock Hjulstamotet att byggas och trafikproblematiken att lösas. Men det är idag svårt att avgöra när det blir av.

Österifrån kan stormarknaden nås från E18 via en planerad trafikplats vid Tenstastråket. Denna trafikplats planeras dock endast vara en så kallad halv trafikplats med endast avfart från och påfart mot Stockholm. Närmaste hela trafikplats österut planeras vid Rinkeby.

Utbyggnadsförslag

Nordplans utredning visar att konsekvenserna för Tensta Centrum skulle vara stora vid en etablering av en stormarknad på Hjulsta bollplan. Dock efterfrågas en ökad konkurrens och ökade handlingsmöjligheter i Tensta. Hjulsta är idag helt utan butiker. En stormarknad skulle medföra fler arbetstillfällen och ge ett ökat utbud för boende i stadsdelen.

Trafikproblemet kan eventuellt utgöra ett hinder under en obestämd tid.

Bostäder skulle kunna hjälpa till med att integrera stormarknaden med övriga stadsdelen. Kontoret anser dock att läget har dåliga förutsättningar för bostäder. Området utgör en bullerstörd svacka mellan en höjdrygg i söder och en flerfilig motorväg. Det blir även svårt ytmässigt att få plats med båda funktionerna. Dock finner kontoret att det kan vara intressant att undersöka hur intressenterna ställer sig till möjligheten att integrera bostäder i området.

Kontoret har för avsikt att engagera sig i forskningsprojekt som KTH inbjudit till. Projektet bygger på att se om förändringar i ägandeformer, trafikstruktur och planlagstiftning kan ge en positiv inverkan på boendemiljön i storskaliga bostadsområden. Projektet syftar till att efter noggranna studier utmynna i ett pilotprojekt där en mindre del av en stadsdel omvandlas.

Förslag till markanvisning

Kontoret föreslår att en markanvisningstävling genomförs för området.

Markanvisningstävlingen ska omfatta etablering av en stormarknad med dagligvaror och sällanköpsvaror och även en genomlysning om huruvida det är möjligt att kombinera detta med bostäder. En förutsättning för markanvisningarna är att parkering till stormarknaden sker i garage under mark.

Trafikproblematiken måste redovisas noggrant i underlaget till markanvisningstävlingen då denna kan ha stor betydelse för etableringsviljan.

Konsekvenser

Nämnden uttalade den 2005-06-23 att exploateringsområdet är mycket lämpligt och att en etablering i detta område på ett positivt sätt skulle kunna bidra till ökad integration, nya arbetstillfällen samt förbättrad närservice.

Projektet är i ett mycket tidigt skede vilket innebär att det är svårt att bedöma omfattningen av de kostnader och intäkter som projektet medför och därmed exploaterings ekonomiska slutresultat.

Marken kommer att upplåtas med marknadsmässig tomträtt eller säljas och staden får därmed intäkter i form av avgäldsunderlag eller försäljningsintäkt. Staden kommer att belastas av kostnader för kompensation för ianspråktagen idrottsmark och eventuellt även grönkompensation. Aktuell byggherre betalar kostnaden för ny detaljplan och för utbyggnad av området. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas projektering åvilar byggherrarna.

Samråd och information till andra förvaltningar

Stadsdelsförvaltningen är positiv till en etablering av en handelsplats i Hjulsta. Ärendet var uppe i stadsdelsnämnden den 16 juni 2005.

Stadsdelsnämnden ställde sig i huvudsak positiv till en etablering av en stormarknad vid fotbollsplanen i Hjulsta och anförde därutöver: *"Vi vill att beslutet ska vara neutralt vad avser företag eftersom vi tror att flera aktörer kan vara intresserade av det alldeles utmärkta läget för en etablering av en handelsplats vid infarten till/utfarten ur Stockholm. Vi vill också att man utreder huruvida det kan gå att skapa ersättning för den fotbollsplan som idrottsrörelsen förlorar genom att man etablerar en inomhushall i samma byggnadskomplex. Denna inomhushall disponeras därefter av staden/idrottsrörelsen."* Reservation anmälades av vänsterpartiet som ansåg att en konsekvensanalys för Tensta Centrum och Hjulsta torg saknades. Se beslut i bilaga 2.

Idrottsförvaltningen ställer sig positivt till förslaget under förutsättning att Elingsborgs bollplan rustas upp med bla konstgräs.

Trafikkontoret anser att hänsyn måste tas till den trafikproblematik som kan uppstå innan Hjulstamotet är utbyggt.

Centrumkompaniet, som äger och förvaltar Tensta Centrum, har tagit del av Nordplans handels- och konsekvensanalys. De konstaterar att utredningen är professionellt utförd och klart pekar på de effekter som olika utformningar av byggnationen leder till för Tensta Centrum, se bilaga 3.



Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för etablering på Hjulsta bollplan. Kontoret avser att återkomma till nämnden och redovisa resultatet av tävlingen.

SLUT