



Kontaktperson

Cecilia Olsson

Ytterstad

Telefon: 08-508 264 37

cecilia.olsson@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-12-14

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

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 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. Ärendet återremitterades 2006-06-15 för inhämtande och införande av stadsdelsnämndens synpunkter.

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 livsmedelsbutik på ca 1 500 kvm och tillhörande kundparkering. Överenskommelsen med Lidl innefattar även en utbyggnad av intilliggande parkering på Lättingebacken, inom Tensta 4:10, för att ersätta den boendeparkering som tas i anspråk av livsmedelsbutiken.

Marken utgörs av en grässlänt 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.

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. Eventuellt investeringsbeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Kontoret föreslår att marknämnden anvisar del av fastigheten Akalla 4:1 till Einar Mattsson för utbyggnad av livsmedelsbutik 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. Ärendet återremitterades 2006-06-15 för inhämtande och införande av stadsdelsnämndens synpunkter.

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.

Överenskommelsen innefattar även en utbyggnad av intilliggande parkering på Lättingebacken, inom Tensta 4:10.

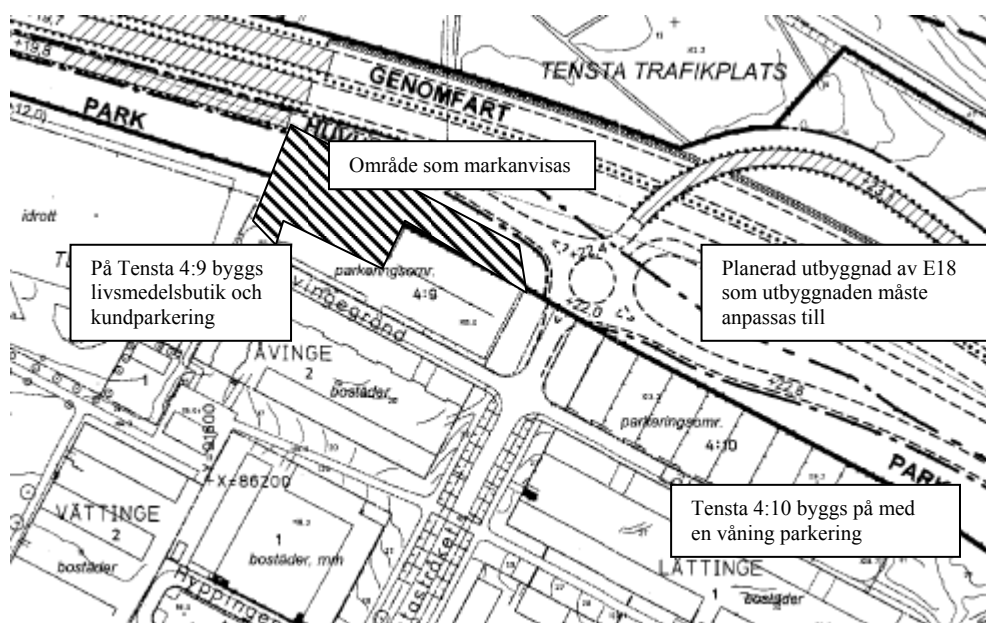
För området gäller en detaljplan enligt vilken Tensta 4:9 och Tensta 4:10 är avsedda för parkeringsändamål. Marken längs E18 är utlagd som parkmark.

Beslut

Ärendet återremitterades av marknämnden 2006-06-15 för inhämtande och införande av stadsdelsnämndens synpunkter. Stadsdelsnämnden har därefter haft ärendet på remiss. Stadsbyggnadsnämnden har inte fattat något beslut avseende planläggning.

Utbyggnadsförslag

Utbyggnadsförslaget innefattar en livsmedelsbutik 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

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen. 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 livsmedelsbutiken.

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

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 2009.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden infaller vid program- eller planremissen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Ombyggnaden av E18 kan komma att påverka tidplanen för utbyggnaden.

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. Eventuellt investeringsbeslut kan tas på delegation inom kontoret.

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

Övriga konsekvenser av projektet

-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 rekreativvärde. 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 livsmedelsbutik 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 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.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen.

Ärendet återremitterades 2006-06-15 för inhämtande och införande av stadsdelsnämndens synpunkter i ärendet. Stadsdelsnämnden beslutade 2006-10-19 om att lämna ärendet utan eget ställningstagande, se bilaga 1.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

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

SLUT