



Nils Tunving
Region Ytterstad
Tel: 508 269 29
nils.tunving@gfk.stockholm.se
Dnr 03-411-2652

2003-10-13

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisningar för butikslägen till lågpriskedjan LIDL.
Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner en tidsbegränsad markanvisning på två år för en butik vid korsningen Huddingevägen/Rågsvedsvägen i Rågsved till LIDL Sverige KB.
2. Nämnden godkänner en tidsbegränsad markanvisning på två år för en butik vid Lindstigen i Bromma till LIDL Sverige KB.
3. Nämnden godkänner en tidsbegränsad markanvisning på två år för en butik vid korsningen Östbergavägen/Tussmötevägen i Östberga till LIDL Sverige KB.
4. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal för de anvisade lägena på sedvanliga villkor och att marken säljs till marknadsmässigt pris.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Göran Gahm

SAMMANFATTNING

LIDL har den 13 augusti i år ansökt om anvisning av mark för uppförande av 18 friliggande dagligvarubutiker, varav tre i innerstaden, sex i västerort och nio i söderort.

Kommunfullmäktige har i stadens budget för 2003 angivit, att nya lågprisbutiker skall kunna anläggas i olika delar av staden. Lågprisbutikerna skall etableras i nära anslutning till bostadsområden och med god kollektiv trafikförsörjning.

Gatu- och fastighetskontoret är positivt till att LIDL och andra dagligvaruföretag med tydlig lågprisprofil etablerar sig i Stockholmsregionen, vilket medför ökad konkurrens.

Kontoret har i samråd med stadsbyggnadskontoret och näringslivskontoret granskat de föreslagna butikslägena med avseende på markanvändning, naturvärden, rekreation, trafik, tillgänglighet med kollektivtrafik, närhet till bostadsområden mm. Kontoret föreslår nämnden att markanvisa tre markområden:

- Vid korsningen Huddinge vägen/Rågsvedsvägen i Rågsved
- Vid Lindstigen i Bromma
- Vid korsningen Östbergavägen/Tussmötevägen i Östberga

Kontoret föreslår att nämnden delegerar till kontoret att träffa markanvisningsavtal för de anvisade lägena på sedvanliga villkor och att marken säljs till marknadspris, som godkänns av expertrådet för fastighetsfrågor. Markanvisningarna gäller bara under förutsättning att kontoret och LIDL kan komma överens om villkoren.

UTLÅTANDE

Bakgrund

LIDL har den 13 augusti i år ansökt om markanvisning för uppförande av 18 friliggande dagligvarubutiker, varav tre i innerstaden, sex i västerort och nio i söderort.

LIDL är ett privatägt handelsföretag för dagligvaror. Företaget driver totalt ca 5 000 butiker och har etablerat sig i ett flertal europeiska länder, senast med ett 40-tal butiker i Finland. Varusortimentet omfattar 1000-1200 artiklar (färsk-, frys- och torrvaror med samma pris i hela landet). Företaget sköter själv all varudistribution (1-2 leveranser per butik och dag) från egna centrallager. Ett sådant lager för bl a Stockholmsregionen har uppförts i Eskilstuna.

Butikerna har en totalyta om ca 1800 kvm, varav ca 1300 kvm utgör säljyta. Alla mått i butikerna, liksom produktplaceringen, är standardiserade. De friliggande butiksbyggnaderna är 64 m långa och 27 m breda. De uppförs med vitputsade fasader av lättbetong och med sadeltak i rött tegel. Varje friliggande butik uppges behöva en kundparkering (markparkering eller parkeringsdäck) med ca 150 platser.



LIDLs dagligvarubutik i Bålsta

Uppdrag

Kommunfullmäktige har i stadens budget för 2003 angivit, att nya lågprisbutiker skall kunna anläggas i olika delar av staden. Lågprisbutikerna skall etableras i nära anslutning till bostadsområden och med god kollektiv trafikförsörjning.

Med anledning av fullmäktiges budgetbeslut har en särskild samordningsgrupp bildats med representanter för gatu- och fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och näringslivskontoret. Samordningsgruppen har under våren haft överläggningar med åtta dagligvaruföretag¹ för att utröna om och hur de avser att medverka till lägre matpriser i Stockholm och vilka platser för nya butiksetableringar de prioriterar.

Vid överläggningarna har de aktuella företagen presenterat totalt ca 120 förslag till lägen för nya butiker². Samtliga lägen har granskats av samordningsgruppen med avseende på markanvändning, trafik, natur- och rekreationsvärden, tillgänglighet med kollektivtrafik, närhet till bostadsområden, m m. Dagligvaruföretagen har därefter underrättats om resultatet av granskningen. I samband härmed har företagen också rekommenderats att återkomma till staden med ansökan om markanvisning, planändring eller bygglov för de etableringar som de önskar genomföra.

Kontorets synpunkter

Gatu- och fastighetskontoret är positivt till att LIDL och andra dagligvaruföretag med tydlig lågprisprofil etablerar sig i Stockholmsregionen. Det medför att konkurrensen ökar på en marknad som sedan länge kännetecknats av en stark koncentration i handelsledet till tre stora block. Konkurrensförhållandena inom dagligvaruhandeln har stor ekonomisk betydelse för konsumenterna, vars kostnader för inköp av dagligvaror utgör

¹ LIDL Sverige KB, Axfood Sverige AB, ICA Handlarnas AB, Netto Marknad, COOP Sverige AB, PrisXtra Förvaltning, Bergendahlgruppen och Food Market AB.

² Uppgifterna har hemligstämplats enligt 8 kap 10 § sekretesslagen.

en stor post i hushållsbudgeten. Enligt vad kontoret erfarit har t ex LIDLs nyligen genomförda etablering i Finland bl a fått till följd att befintliga handelskedjor genomfört betydande sänkningar av sina livsmedelspriser.

Kontoret gör också bedömningen att LIDLs butiker närmast har karaktären av relativt bostadsnära, lokala områdesbutiker med ett befolkningsunderlag på 10000-15000 invånare.

Vid en lågprisbutik finns ofta behov av markparkering, men LIDL behöver också utveckla andra parkeringslösningar som är mer anpassade till den relativt täta stadsbebyggelse som eftersträvas i Stockholm.

Markanvisningar

LIDL har inkommit med en markanvisningsansökan för 18 butiker. Samtliga lägen har granskats av samordningsgruppen. Utifrån resultatet av denna granskning föreslår kontoret följande markanvisningar (se bifogad översiktskarta, bilaga1). LIDLs preliminära skisser bifogas i bilaga 2. Skisserna är ej bearbetade av kontoret, men en inplacering som påverkar grönmaken så lite som möjligt kommer att eftersträvas.

1. Korsningen Huddingevägen/Rågsvedsvägen i Rågsved. Planarbete pågår för en planskild korsning mellan Huddingevägen och Rågsvedsvägen, i vilket en butiksetablering kan ingå. Gräsytan intill korsningen har endast försumbara rekreations- eller naturvärden men stor hänsyn måste tas till de omgivande träden. Infarten måste samordnas med bensinstationens infart.
2. Korsningen Östbergavägen/ Tussmötevägen i Östberga. Markområdet ligger nära bostadsbebyggelsen i Östberga och i ett bra trafikläge intill Huddingevägen. En planerad parkering för Årstafältet ska anläggas på området och ska samordnas med butiksetableringen. Området har inga särskilda natur- och rekreativvärden och är bullerstört. Etableringen hindrar inte en framtida ombyggnad av Huddingevägen.
3. Lindstigen, Ulvsunda. Mellan Lindstigen och Ulvsundavägen ligger en bollplan som är lämplig att använda för lågprishandel. Området har upplåtits som tillfällig parkering till NCC och återställdes till bollplan i våras. Bollplanens läge vid Ulvsundavägen innebär en viss risk ur trafiksynpunkt. Närmaste bollplan ligger vid skolan ca 700 meter från bostadsområdet. Naturvärdena på det aktuella markområdet är försumbara. Bostäderna intill behöver skyddas mot buller från Ulvsundavägen vilket kan komma att påverka utformningen av butiken.

LIDLs markanvisningsansökan upptar också ett antal förslag till butiks-etableringar som av olika skäl inte går att fatta beslut om i dagsläget. Vissa av de föreslagna butikslägena berör mark som inte förvaltas av staden. En del förslag berör parkmark med höga naturvärden och rekreativvärden. Andra föreslagna områden planläggs för ny bostadsbebyggelse och det är antingen för tidigt att bedöma lämpligheten av en butik eller så är det uppenbart olämpligt. I vissa fall har kontoret rekommenderat LIDL att ta kontakt med berörd projektledare eller byggherre för att diskutera möjligheten att också inrymma en dagligvarubutik i den planerade bebyggelsen.

Utöver de nu föreslagna markanvisningarna har staden tidigare markanvisat Fagersjö bollplan till LIDL. Byggstart förväntas ske inom kort.

Kvarteret Tältlägret i Fruängen, söder om "Gyllene Ratten", kommer kontoret i ett separat ärende i november föreslå att nämnden markanvisar till LIDL.

Kontoret har tidigare föreslagit kvarteret Fålen i Mariehäll som butiksläge för LIDL. Gatu- och fastighetsnämnden har dock i december 2002 beslutat att avslå förslaget med hänvisning till att projektet inte bör "genomföras utan att en helhetsbild av behoven i området finns". För närvarande pågår en tävling om hela områdets framtida utformning. Kontoret har föreslagit LIDL ett alternativt läge vid Bällstavägen men bolaget har valt bort det läget och avvaktar för att se resultatet av tävlingen.

Ytterligare lämpliga platser för lågprishandel

Följande platser bedömer gatu- och fastighetskontoret som lämpliga för lågprishandel men markanvisning är inte aktuell av olika orsaker.

1. Räcksta 1:30 vid Vällingby centrum har av staden markanvisats till Svenska Bostäder i samband med den omfattande upprustningen av Vällingby centrum. Finansborgarrådet har i december 2002 pekat ut platsen som lämplig för lågprishandel.
2. Årstaberget i Årsta. Markområdet öster om Årstabergets framtida pendeltågsstation är mycket begränsat och rymmer få p-platser. Staden äger bara en del av marken men är positiv till en lokalisering av lågprishandel på platsen. Det är nära både pendeltåg, tvärspårsväg och bussar. Butik måste troligen inrymmas i bottenvåning på t ex kontorshus eller bostadshus. Området är under utredning. Det är inte möjligt att markanvisa i dagsläget eftersom möjligheter och förutsättningar inte är klarlagda.
3. Planering av bostadsområdet Årstadal pågår. GFK och SBK är positiva till en dagligvarubutik i Årstadal. I en handelsutredning analyseras för närvarande konsekvenserna av en lågprisbutik i området. I den planerade täta stadsbebyggelsen kommer antalet parkeringsplatser vid en butik att vara starkt begränsade. Om LIDL önskar ett läge för butik i Årstadal måste bolaget ta kontakt med byggherrarna JM eller Drott som äger marken.
4. Skärholmen centrum. Den lokal som LIDL har hyrt i Skärholmens centrum har god tillgång till både kollektivtrafik och parkeringsplatser.
5. Fastigheten Ferdinand 13 vid Bromstenvägen ca 700 meter från Spånga centrum har köpts av LIDL. Kontoret har låtit Handels Utredningsinstitut utreda konsekvenserna av etablering av en lågprisbutik i detta läge vilket redovisats i september 2003. HUI bedömer att *"en lågprisbutik inte utgör något direkt hot mot dagligvarubutikerna i Spånga Centrum"*. Lågprisbutiken har ett så pass begränsat sortiment. *"För handeln i Spånga kan en etablering av en lågprisbutik medföra en positiv effekt. Ett lågprisalternativ skulle sannolikt utgöra ett bra komplement till den befintliga handeln i Spånga"*. Att HUI gör bedömningen att LIDL kan höja intresset för Spånga Centrum är intressant. En vanlig kritik av lågprishandel är att den konkurrerar ut de vanliga matvarubutikerna som finns i ett centrum. LIDL kan i detta fall

fungera som en magnet och dra kunder till centrum som annars hade valt alternativa handelsområden.

6. Förutsättningarna för ett tidsbegränsat arrende vid Krossgatan/Lövstavägen, vid infarten till Vinsta industriområde, diskuteras. På sikt kommer en tunnelmykning med påfart till Förbifart Stockholm alternativt bostäder att anläggas på platsen. Idag är platsen dock alltför bullerstörd för bostäder genom närheten till verksamheter i industriområdet.
7. LIDL studerar ytterligare några lägen i ytterstaden och innerstaden inom fastigheter som inte ägs av staden. Om de blir aktuella kommer de att hanteras i sedvanlig ordning.

Konsekvenser

-ekonomiska

LIDL har framfört önskemål om att få köpa marken för att få kontroll över framtida kostnader. I andra hand önskar bolaget få marken upplåten med tomträtt. Kontoret ser inget skäl till att LIDL inte ska få köpa marken. Kontoret föreslår att nämnden delegerar till kontoret att träffa mark-anvisningsavtal för de anvisade lägena på sedvanliga villkor och att marken säljs till marknadspris som godkänns av expertrådet för fastighetsfrågor. Markanvisningarna gäller bara under förutsättning att kontoret och LIDL kan komma överens om villkoren.

-kompensation för ianspråktagen grönyta

De föreslagna markytorna är delvis redan exploaterad mark. Den aktuella grönmarken ligger i kraftigt bullerstörda lägen och består av gräsytor utan betydelse för rekreation och friluftsliv intill stora trafikleder. De saknar också naturvärden. Den grönmark som tas i anspråk är ca 7000 kvadratmeter. Vid Lindstigen/Ulvsundavägen är det omkring 2000 kvm (resten är bollplan och bullervall) och vid Huddingevägen/Rågsvedsvägen ca 5000 kvm. Området vid Östberga är redan planlagd för parkering. Det är svårt att ersätta grönmarken kvantitativt men eftersom det är lågkvalitativ grönmark kan en kvalitativ höjning av områdena åstadkommas genom planteringar mm. En del av överskottet från projekten kan också satsas på angelägna åtgärder såsom iordningställande av närliggande grönytor.

SLUT