

Handläggare: Larisa Freivalds/Elisabeth
Rosenberg
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 263 20/508 287 24
larisa.freivalds@gfk.stockholm.se
elisabeth.rosenberg@gfk.stockholm.se
Dnr 01-512-3284:1

2001-10-25

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Program för ny detaljplan för Gummisvampen inom stadsdelen
Vällingby samt förslag till tomträttsavtal för fastigheten Vällingby
3:9 till Svenska McDonalds AB**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar tjänsteutlåtet som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret
2. Gatu- och fastighetskontoret får i uppdrag att träffa avtal med Svenska McDonalds AB i huvudsak i enlighet med föreslaget tomträttsavtal

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har påbörjat program för ny plan för en McDonaldsrestaurang, istället för bensinstation, på fastigheten Vällingby 3:9 vid Bergslagsplan/Kirunagatan i Vällingby. McDonalds har avtal med Shell om att överta nuvarande arrende, och kontoret har upprättat förslag till nytt tomträttsavtal med McDonalds. För området gäller idag detaljplan för bensinstation. Befintlig bensinstation är en obemannad automatstation som är relativt lågt frekventerad. McDonalds har tidigare sökt bygglov för vägre Restaurang inom gällande plan. Detta ärende lades ner bl a p g a starka

W:\gfk.yourvoice.se\work\2001-11-20\Tjut23.doc

Bilaga 1: Startpromemoria för Gummisvampen inkl miljökonsekvensbeskrivning
Bilaga 2: Förslag till tomträttsavtal med Svenska McDonalds AB

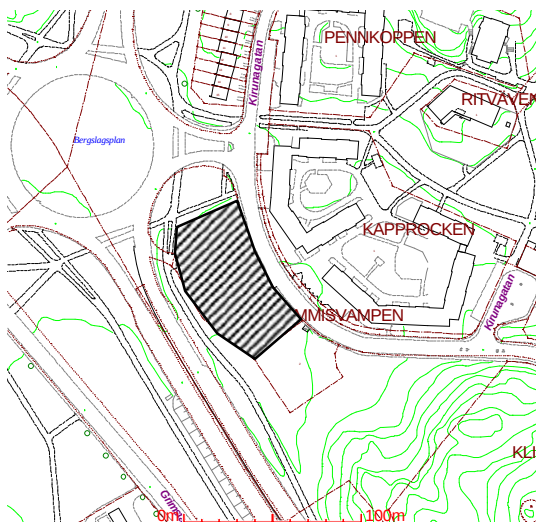
S

protester från närboende. Även denna gång har grannar protesterat mot restaurangen p g a oro för ökad biltrafik, nedskräpning och andra störningar. Konsekvenserna för miljön är redovisade i en miljökonsekvensutredning. Konsekvenserna för försämrad trafiksituation bedöms bli små och konsekvenser för boendemiljön med avseende på buller och lukt/os måttliga. För stadens del innebär restaurangen att intäkterna för årlig tomträttsavgäld ökar med 170.000 kr. Verksamheten ger även fler arbetstillfällen i området. Kontoret har inget att erinra mot programförslaget och föreslår att förslaget till nytt tomträttsavtal godkänns.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har påbörjat program för ny plan för en McDonaldsrestaurang, istället för bensinstation, på fastigheten Vällingby 3:9 vid Bergslagsplan/Kirunagatan i Vällingby. McDonalds har avtal med Shell om att överta nuvarande arrende under förutsättning att ny detaljplan antas och staden upplåter marken till McDonalds. För området gäller idag detaljplan för bensinstation. Befintlig bensinstation är en obemannad automatstation som är relativt lågt frekventerad. Mc Donalds har tidigare sökt bygglov för vägre Restaurang inom gällande plan. Detta ärende lades ner bl a p g a starka protester från närboende.



Analys

Bebyggelse

Programförslaget visar en McDonaldsrestaurang om ca 300 kvm och ca 6-7 m hög. Restaurangen blir en s k drive-through, och tomten kommer även att innehålla ca 40 parkeringsplatser och en mindre uteservering. Nuvarande fastighet Vällingby 3:9 kommer att utökas med ett mindre markområde mot

gång- och cykelvägen i norr. Avståndet mellan restaurangen och de närmast liggande bostadshusen är ca 20 m.

Trafik

Trafiken till McDonalds beräknas vara ca 700 fordon per dygn. Dagens bensinstation har ca 170 besökande fordon per dygn. Trafikmängder på Kirunagatan idag är ca 5 500 fordon per vardagsdygn och på Bergslagsvägen är trafiken i norr ca 15 000 fordon och i sydost ca 28 000 fordon per vardagsdygn.

Samråd

Grannar från intilliggande bostadsrättsförening har protesterat mot förslaget. Vid samrådsmöte i oktober 2001 framkom oro för trafikstörningar i form av buller och avgaser samt övriga störningar i form av os, nedskräpning, bråk och oväsen.

Konsekvenser

Ekonomiska

Nuvarande arrende med AB Svenska Shell innebär en årlig intäkt om 370 000 kr. Kontoret har tagit fram ett förslag till tomträttsavtal med Svenska McDonalds med en årlig avgäld på 540 000 kr. Det innebär en årlig intäktsökning om 170 000 kr för staden. Tomträttsavgälden ligger inom gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågors rekommendation för godtagbart pris.

Miljö

En miljökonsekvensutredning har gjorts. De sammantagna konsekvenserna har bedömts enligt följande (enligt skalan mycket stora – stora – måttliga – små – obefintliga konsekvenser):

Landskapsbild: måttliga konsekvenser

Försämrad trafiksituation samt olyckor: små konsekvenser

Boendemiljö (ljud, ljus, lukt, avgaser, nedskräpning): måttliga konsekvenser

Sammantaget bedöms konsekvenserna i jämförelse till ett nollalternativ, d v s bibehållen bensinstation, bli små till måttliga. Risken för trafikbuller torde vara störst sena kvällar, medan riskerna för bullerstörningar dagtid är obefintliga. Mc Donalds öppentider är ej slutligt bestämda, men blir troligen 7-23 eller 24.

Måluppfyllelse – Näringsliv

Förslaget överensstämmer med stadens policy att redan ianspråktagen mark skall användas för ny bebyggelse. En ny Mc Donalds restaurang skapar ca 40-45 nya arbetstillfällen i området.

S

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret har inget att erinra mot programförslaget och föreslår att förslaget till nytt tomträttsavtal med Svenska McDonalds AB godkänns.

SLUT