



Till
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

7. Förslag till detaljplan för Ferdinand 13 och 14 i stadsdelen Sundby

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har på uppdrag av stadsbyggnadsnämnden upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att en lågprislivsmedelshall kan anläggas och att grannfastigheten kan etablera handel och kontor och/eller lätt industri. Samrådsmöte hölls i Tekniska Nämndhuset den 20 april.

Förvaltningen har utverkat förlängd remisstid, vilket innebär att omedelbar justering undviks.

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden tillstyrker planförslaget, innebärande att uppförande av dagligvaruhandel för kv. Ferdinand 13 möjliggörs liksom ändrad användning för såväl kv. Ferdinand 13 som för kv. Ferdinand 14 från industri till handel, kontor och icke störande småindustri.

Jack Kindberg
stadsdelsdirektör

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom stadsdelsdirektörens kansli.

Bilaga

1. Plansamråd, planbeskrivning och genomförandebeskrivning
2. Handeln i Spånga Centrum; Sammanfattning
3. Skrivelse från Spånga företagareförening

Befintliga förhållanden

Kv. Ferdinand 13 och 14 är belägna mellan Bromstensvägen i Söder och järnvägen mot Enköping/Västerås i norr. Ferdinand 13 ägs av Lidl Sverige AB och har en yta på 8 000 kvm. Ferdinand 14 ägs av Fastighets AB Västberga och har en yta på 14 400 kvm.

Se i övrigt stadsbyggnadskontorets planbeskrivning, sidan 2.

Planförslaget

Planförslaget möjliggör uppförandet av byggnad för detaljhandel på Ferdinand 13. Byggnaden för dagligvaror är planerad för 1 700 kvm i ett plan. För kv. Ferdinand 14 finns önskemål om att utöka den befintliga byggnaden med ytterligare 5 000 kvm kontor till ca 15 000 kvm. För båda fastigheterna gäller att ändamålet ändras från industri till handel, kontor och ej miljöstörande industri.

Se i övrigt stadsbyggnadskontorets beskrivning av planförslaget, sidan 3 och följande.

Samrådet

Samråd har hållits i form av öppet hus tisdagen den 20 april kl. 16 – 19 i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset. Ingen kom till mötet.

Förvaltningens synpunkter

Nedan läggs fokus på Ferdinand 13, där planförslaget möjliggör uppförande av detaljhandel. För såväl Ferdinand 13 som 14 föreslås detaljplanen ändras från industriändamål till handel och kontor och/eller lätt industri. Förvaltningen anser att den planerade förändringen är bra, eftersom den innebär mindre risk för miljöförstöring. Sun Chemical, som nu hyr lokaler i Ferdinand 14, söker enligt uppgift nya lokaler.

Trafik och parkering, buller

De båda fastigheterna beräknas tillsammans behöva mellan 350 och 400 parkeringsplatser. Enligt den gjorda bullerutredningen är den ökning av trafiken, som föranleds av de föreslagna förändringarna, marginell. Antalet fordon uppgår i nuläget till ca 17 700 per dygn. Ökningen, som kan beräknas till ca 2 %, uppges knappast kunna utgöra någon försämring av bullersituationen för bostadsfastigheterna söder om Bromstensvägen. När det gäller synpunkter på trafikökningen i form av köer, så har förvaltningen inga synpunkter. SL har fått förslaget på remiss men har ännu inte inkommit med sina synpunkter.

MiljökonsekvenserMark- och grundvattenförhållanden

Undersökning av markprover från kv. Ferdinand 13 visar förhöjda halter av vissa metaller. Vid ny bebyggelse bör enligt stadsbyggnadskontoret ytterligare miljötekniska undersökningar göras för att se hur stor del av marken som är förorenad. Samma sak gäller för kv. Ferdinand 14. Förvaltningen vill understryka vikten av att ordentliga utredningar och provtagningar görs innan byggnader uppförs eller ges annan användning på fastigheterna.

Luftkvaliteten

Enligt stadsbyggnadskontoret har mätningar som gjorts visat att kvalitetsnormen inte kommer att överträdas.

Risakanalys

En riskanalys har gjorts, se sidan 5 i planbeskrivningen. Bandelen förbi kv. Ferdinand 13 och 14 är en av de mest trafikerade järnvägssträckorna i Sverige. Mot bakgrund av närheten till järnvägen föreslås åtgärder genomföras i samband med planeringen av de nya byggnaderna. Förvaltningen har ingen avvikande åsikt.

Störningar under byggtiden

Enligt stadsbyggnadskontoret finns risk för spridning av markföroreningar vid byggverksamheten. Förvaltningen vill poängtera vikten av att byggherren tar sitt ansvar och anmäler till miljö- och hälsoskyddsnämnden om förorenad mark konstateras.

Handeln i Spånga Centrum

AB Handelns Utredningsinstitut (HUI) har gjort en utredning, vars sammanfattning bifogas. Institutets bedömning är, att etableringen av en lågprisbutik längs med Bromstensvägen i Spånga torde gynna handeln och servicenäringen i Spångas upptagningsområde och i Spånga Centrum, se vidare bilaga 2.

Synpunkter från företagareföreningar i Spånga, Tensta och Lunda

Förvaltningen har varit i kontakt med vice ordföranden i Spånga företagareförening. Föreningen anser bl.a. att den utredning som gjorts om handeln i Spånga Centrum är en skrivbordsprodukt. Föreningens inläga i ärendet bifogas.

Centrumledaren i Tensta anser att dagligvaruhandeln där har så små marginaler, att man inte har råd att tappa kunder till lågprisvaruhus. Han är övertygad om att en etablering av lågprisvaruhus i kv. Ferdinand skulle slå

direkt mot handeln i Tensta. Det har redan märkts viss minskning av antalet kunder p.g.a. lågprisvaruhuset Willy:s i Rissne.

Ordföranden i Lunda företagareförening hade inga synpunkter.

Förvaltningens förslag

Trots de negativa synpunkter som framförts ovan, när det gäller planändring som kan leda till att lågprisvaruhus uppförs, anser förvaltningen att en ökad konkurrens är positiv med tanke på de höga matpriser som ändå generellt sett präglar dagligvaruhandeln. Därför föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden tillstyrker planförslaget, innebärande att uppförande av dagligvaruhandel för kv. Ferdinand 13 möjliggörs liksom ändrad användning för kv. Ferdinand 14 från industri till handel, kontor och icke störande småindustri.

SLUT