



Lars Svensson
Ytterstad
Telefon: 08-508 287 36
lars.svensson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-11-15

Detaljplan för fastigheten Varmvattnet 3 mm i stadsdelen Akalla. Remiss. Överenskommelse om exploatering mellan staden och Fastighetsbolaget Esbogatan 8 AB (Svenska Bil).

Förslag till beslut

1. Exploateringskontoret överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som remissvar på rubricerade detaljplaneförslag.
2. Exploateringsnämnden godkänner rubricerade förslag till överenskommelse om exploatering.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för fastigheten Varmvattnet 3 i Akalla, bilaga 1. Planförslaget innebär att Svenska Bil, som har nybilsförsäljning av bl a SAAB ges möjlighet att utvidga sin bilanläggning i Akalla.

Exploateringskontoret har för genomförandet av planförslaget träffat en preliminär överenskommelse om exploatering, bilaga 2, med tomträttshavaren till fastigheten Varmvattnet 3 - Fastighetsbolaget Esbogatan 8 AB. Expertrådet kommer att behandla ärendet vid sitt sammanträde den 7 november 2007.

Bakgrund

Svenska Bil ägs av MetroAuto-Gruppen och har nybilsförsäljning av bl a SAAB, Opel, Chevrolet och Cadillac. Företaget planerar nu att utöka verksamheten i Akallaanläggningen. Stadsbyggnadskontoret har för att tillmötesgå företagets expansionsönskemål upprättat ett förslag till ny detaljplan för fastigheten Varmvattnet 3 i Akalla, **bilaga 1**, som översänts till exploateringskontoret på remiss.

Detaljplaneförslaget, S-Dp 2006-01132-54 (bilaga 1)

Planområdet ligger i Akalla, beläget mellan E4, Turebergs trafikplats och Hanstavägen. Det innefattar fastigheten Varmvattnet 3 med en totalarea på ca 22 800 kvm samt del av Akalla 4:1.



Planområdet

Planförslaget innebär att fastigheten utökas för att möjliggöra en tillbyggnad av Svenska Bils bilanläggning. Användningen av marken ändras enligt planförslaget från industri till handels- och industriändamål.

En ny bilhall med rundad, glasad söderfasad med exponering mot E4 och Turebergsleden byggs ut i fastighetens södra del och sammanbinds med den befintliga anläggningen med garage, parkering, lunchrestaurang och kundtyr. En ny intern matargata inom fastigheten anordnas runt om hela bilanläggningen i syfte att underlätta biltransporter inom området. Fastigheten angörs från en ny rondell som anläggs i Esbogatan.



Den föreslagna bilanläggningen sedd från Turebergs trafikplats



Befintlig bilanläggning

Området är otillgängligt och bedöms inte vara av betydelse för gröstrukturen eller rekreation i området.

Överenskommelsen

Svenska Bil har upprättat ett förslag till utbyggnad av sin bilförsäljningsverksamhet i Akalla. Utbyggnaden föreslås ske inom ett exploateringsområde som omfattar den egna tomträttsfastigheten Varmvattnet 3 och angränsande del av fastigheten Akalla 4:1. Staden är ägare till båda fastigheterna.

Parterna ska verka för att detaljplan antas i huvudsak enligt detaljplaneförslag S-Dp 2006-01132-54.

Staden bekostar bildandet av en fastighet som omfattar exploateringsområdet. Fastigheten bildas genom att del av fastigheten Akalla 4:1 överförs till fastigheten Varmvattnet 3 genom fastighetsreglering.



Parterna är överens om att tomträttsavgälden för den utökade tomtytan inom fastigheten Varmvattnet 3 skall vara 75 kronor/m² TA (tomtyta).

Vidare skall staden, i samband med utbyggnaden av Esbogatan, bygga om och anpassa infarten till fastigheten Varmvattnet 3 mot den nya rondellen.

Överenskommelsen har undertecknats av bolaget och är till alla delar förfallet om inte dels Stockholms exploateringsnämnd före 2008-02-28 godkänt exploateringsavtalet, dels ny detaljplan antagits före 2008-04-01.

Expertrådet kommer att behandla ärendet, dnr E07-5142-1816, vid sitt sammanträde den 7 november 2007.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Den nya bilanläggningen innebär ett ökat serviceutbud och ett viktigt bidrag till sysselsättningen i stadsdelen. Vidare kommer anläggningens rundade söderfasad av glas att ge Kista en mer attraktiv och stadsmässig entré mot E4 och Turebergsleden.

Den föreslagna användningen industri/handel bör för att bättre överensstämja med intentionerna i utbyggnadsförslaget ändras industri/bilservice.

Projektet innebär också att stadens finanser förstärks med ca 100 000:-/år genom ökad tomträttsavgäld.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till avtal samt ger kontoret i uppdrag att överlämna och åberopa detta tjänsteutlåtande som remissvar på rubricerade detaljplaneförslag.

Slut