



Motion om att bevara Akalla Centrum – agera innan det är för sent

Motion av Gabriel Kroon och Anders Edin (båda SD)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Motionen besvaras med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Gabriel Kroon och Anders Edin (båda SD) har väckt en motion i kommunfullmäktige i vilken de anser att Stockholms stad bör avbryta detaljplanearbetet för fastigheten Mariehamn 1, återta fastigheten i egen regi samt utreda hur fastigheten kan renoveras för att åter husera dagligvaruhandel och samhällsservice.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Järva stadsdelsnämnd.

Stadsledningskontoret konstaterar att det pågår ett arbete för att utveckla fastigheten i en för Akalla positiv riktning och att det inte finns någon anledning att avbryta arbetet.

Exploateringsnämnden konstaterar att planarbete pågår som syftar till att utveckla fastigheten och Akalla centrum med nya bostäder och lokaler för handel och service. Planförslaget möjliggör en ny livsmedelsbutik i bottenvåningen på en ny bostadsbyggnad. Tillsammans med stadens planerade investeringar i allmän plats bidrar projektet till en positiv utveckling för hela Akalla centrum. Tomträttshavaren har också tecknat avtal med en ny hyresgäst som snarast möjligt ska driva livsmedelsbutik i de befintliga lokalerna igen, i avvaktan på genomförandet av en ny detaljplan.

Stadsbyggnadsnämnden anser att detaljplanearbetet för bostäder och centrumverksamheter inom fastigheten bör fortsätta för att säkra fastighetens utveckling på sikt och bidra till utvecklingen av Akalla centrum. Avsikten i både

markanvisning och pågående planarbete är att möjliggöra för en livsmedelsbutik i bottenvåningen på den nya bostadsbyggnaden. Stadsbyggnadskontoret har fått information om att tomträttshavaren tecknat avtal med en ny hyresgäst om att öppna en livsmedelsbutik i de befintliga lokalerna, i avvaktan på genomförandet av en ny detaljplan.

Järva stadsdelsnämnd konstaterar att planarbete pågår som syftar till att utveckla fastigheten och Akalla centrum med nya bostäder och lokaler för handel och service. Planförslaget möjliggör en ny livsmedelsbutik i bottenvåningen på en ny bostadsbyggnad. Tillsammans med stadens planerade investeringar i allmän plats bidrar projektet till en positiv utveckling för hela Akalla centrum. Tomträttshavaren har därtill tecknat avtal med en ny hyresgäst som snarast möjligt ska driva livsmedelsbutik i de befintliga lokalerna igen, i avvaktan på genomförandet av en ny detaljplan. Stadsdelsnämnden anser att det pågående planarbetet bör fortsätta.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag beklagar att Akalla centrum, och många andra centrum i staden, såldes ut av Moderaterna till reapris. Att centrumbyggnaden idag ägs av ett privat fastighetsbolag innebär att stadens politiker inte har rådighet över lokaluthyrningarna.

Jag har stor förståelse för att stängningen av ICA i Akalla medförde en försämring av närservicen i Akalla och att en stängd lokal under flera år kan skapa otrygghet. Staden har rådighet över några av processerna, men inte alla. Vi har vid flera tillfällen träffat både fastighetsägaren och ICA för att både uttrycka angelägenheten och driva på för en temporär lösning. När ICA inte ville fortsätta i lokalerna tog vi kontakt med Coop. Efter samtal med fastighetsägaren och Coop kommer det från sista maj 2024 finnas en Coop-butik i lokalerna som också har renoverats och fräschats upp. Även bankomaten är återinstallerad efter påtryckning från staden.

Jag ser fortsatt positivt på en utveckling av Akalla centrum. Projektet möjliggör cirka 150 nya bostäder samt nya lokaler för livsmedelsbutik, handel och service. Det nya kvarteret ska minska otrygga ytor kring torget och omkringliggande områden. Platsen har mycket goda kollektivtrafikförbindelser och ett strategiskt läge intill Akallas bussterminal och tunnelbanestationen. Bussterminalen kommer att rustas under hösten 2024 för att skapa en ljusare och mer välkomnande miljö. Tunnelbanans blå linje håller nu på att byggas ut till Barkarby vilket innebär att Akalla kopplas samman med fler delar av regionen. Utöver detta omfattar projektet också investeringar i allmän plats. De allmänna stråken runt byggnaden kommer att stärkas med utgångspunkten att skapa tydligare och säkrare kopplingar för gång- och cykeltrafik. Samtidigt utreder trafikkontoret en upprustning av Akalla torg. Slutligen ska de sociala värdena stärkas genom projektet bland annat genom att skapa tryggare och trivsammare torg och trafiksäkra miljöer där människor till röra sig. Fler boende i området ger också ett bättre underlag för service och en levande stad.

Bilaga

Motion om att bevara Akalla Centrum – agera innan det är för sent, dnr KS 2023/1137-1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 24 april 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att bifalla motionen.
2. Därutöver anföra följande:

Det är positivt att COOP tillfälligt har flyttat in i fastigheten. Men hotet om att Akalla ska förlora sin viktigaste livsmedelsbutik är överhängande. Därför anser vi att staden ska återköpa tomträtten samt säkerställa att mataffären kan fortsätta verka.

Särskilt uttalande av Jonas Naddebo (C) enligt följande.

Akalla centrum behöver utvecklas. Centerpartiet har tidigare lyft frågan om ICA-butiken i Akalla centrum, som avvecklades under förra året och därmed medförde en kraftig försämring av den grundläggande servicen för cirka 9000 medborgare, varav många äldre, i området.

Med öppettider under stora delar av dygnet är dagligvaruhandeln även en viktig komponent för den upplevda tryggheten i ett område. Vi föreslog då att Exploateringsnämnden skulle inventera tillgänglig mark för att finna en lämplig plats i anslutning till Akalla centrum där livsmedelsaffären tillfälligt kunde inhysas under tiden den nya fastigheten byggdes.

Nyheten från november förra året att Coop tar över de befintliga lokalerna innan sommaren och därmed åter erbjuder Akallaborna en dagligvaruhandel är därför något vi välkomnar. Risken för att invånarna i Akalla åter under en tid kommer stå utan butik kvarstår dock, när lokalerna enligt planerna rivs för byggandet av den nya Centrumbyggnaden. Vår uppmaning om att erbjuda en tillfällig lösning för

dagligvaruhandeln i närområdet under byggtiden är således fortfarande aktuell, samt att en permanent lösning erbjuds för service i den nya byggnaden.

Ärendet

Gabriel Kroon och Anders Edin (båda SD) har väckt en motion i kommunfullmäktige i vilken de framför att Akalla centrum förfaller i väntan på en ny detaljplan och byggnation. Ett exempel som anges är att ICA-butiken har flyttat därifrån. Motionärerna vill därför att staden avbryter detaljplanearbetet, återtar tomträten och utvecklar fastigheten i egen regi.

Fastigheten Mariehamn 1 ligger i Akalla centrum och är upplåten med tomträtt. En tomträttsupplåtelse innebär en stark nyttjanderätt som i flera avseenden är att likställa med äganderätt. Staden har därför mycket begränsade möjligheter att säga upp en tomträtt.

Tomträttsinnehavaren fick en markanvisning år 2018 för bostäder och kommersiella lokaler. En detaljplan har varit på samråd vid årsskiftet 2022/2023. Förutom bostäder föreslås byggnadens bottenvåning innehålla lokaler för centrumändamål, vilket skulle kunna vara en livsmedelsbutik. I projektet ingår även investeringar i allmän plats runt den kommande byggnaden.

Antagande av detaljplanen beräknas ske tidigast i slutet av år 2024. Byggstart beräknas tidigast under år 2026 och inflyttning tidigast under år 2028.

Remissammanställning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Järva stadsdelsnämnd.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 februari 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser en stor betydelse av livskraftiga lokala centrum. De fyller en viktig plats för lokalsamhället, både som mötesplats och som infrastruktur för service till boende och besökare.

Stadsledningskontoret konstaterar att arbetet med att utveckla fastigheten Mariehamn 1 pågår. Intentionen med den nya planen är att det kommer finnas möjlighet att driva dagligvaruhandel i bottenvåningen på den nya byggnaden.

Stadsledningskontoret har verkat för att en livsmedelsbutik ska etablera sig på platsen till dess att den nya detaljplanen förverkligas. Exploateringsnämnden framför i sitt svar på motionen att fastighetsutvecklaren har tecknat ett avtal med en ny hyresgäst som ska driva en livsmedelsbutik i de befintliga lokalerna i avvaktande på genomförandet av den nya detaljplanen. Inriktningen på både kort och långre sikt är därmed positiv.

Stadsledningskontoret konstaterar att det pågår ett arbete för att utveckla fastigheten i en för Akalla positiv riktning och att det inte finns någon anledning att avbryta arbetet.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att Motion om att bevara Akalla centrum – agera innan det är försent av Gabriel Kroon och Anders Edin (SD) besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 februari 2024 följande.

Exploateringsnämnden beslutar att överlämna exploateringskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen och att omedelbart justera paragrafen.

Reservation av Anders Edin (SD), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Svante Linusson (C), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 januari 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Fastigheten Mariehamn 1 ligger i Akalla centrum och är upplåten med tomträtt till Akalla Centrumfastigheter AB. Under 2018 fick tomträttshavaren markanvisning för bostäder och kommersiella lokaler inom Mariehamn 1 och del av Akalla 4:1 i Akalla centrum.

Efter markanvisningen påbörjades planarbete för fastigheten Mariehamn 1 med flera. Ett planförslag var på samråd 13 december-7 februari 2023. Planförslaget syftar till att skapa nya bostäder i ett kollektivtrafiktrafiknära läge och bidrar med ett utökat underlag till service. Byggnadens bottenvåning föreslås innehålla lokaler för centrumändamål om minst 1 200 m², vilket innebär att den fortsatt kan inrymma en livsmedelsbutik. Antagande av detaljplanen beräknas ske tidigast i slutet av år 2024. Byggstart beräknas tidigast under år 2026 och inflyttning tidigast under år 2028.

Förutom ett nytt flerbostadshus, med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen, omfattar projekt Mariehamn 1 också investeringar i allmän plats. De allmänna stråken runt byggnaden ska stärkas med utgångspunkten att skapa tydligare och säkrare kopplingar för gång- och cykeltrafik.

Fastigheten Mariehamn 1 är upplåten med tomträtt. En tomträttsupplåtelse innebär en stark nyttjanderätt som i flera avseenden är att likställa med äganderätt. Staden har därför mycket begränsade möjligheter att säga upp en tomträtt.

Avsikten i både markanvisning och pågående planarbete är att möjliggöra en livsmedelsbutik i bottenvåningen på den nya bostadsbyggnaden. Kontoret har också fått information om att tomträttshavaren tecknat avtal med en ny hyresgäst som

snarast möjligt ska driva livsmedelsbutik i de befintliga lokalerna igen, i avvaktan på genomförandet av en ny detaljplan.

Exploateringskontoret anser att detaljplanearbetet för bostäder och centrumverksamheter inom fastigheten Mariehamn 1 bör fortsätta för att säkra fastighetens utveckling på sikt och bidra till utvecklingen av Akalla centrum.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 februari 2024 följande.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen samt att omedelbart justera paragrafen.

Reservation av Mats Johnsson (SD), se Reservationer m.m.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 januari 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret anser att detaljplanearbetet för bostäder och centrumverksamheter inom fastigheten Mariehamn 1 bör fortsätta för att säkra fastighetens utveckling på sikt och bidra till utvecklingen av Akalla centrum.

Planförslaget tillskapar bostäder i ett kollektivtrafiktrafiknära läge och bidrar med ett utökat underlag till service. Byggnadens bottenvåning föreslås innehålla lokaler för centrumändamål om minst 1 200 kvadratmeter, vilket innebär att den fortsatt kan inrymma en livsmedelsbutik. Projektet möjliggör dessutom för en upprustning av allmänna stråk runt byggnaden. Antagande av detaljplanen beräknas ske i slutet av år 2024. Byggstart beräknas under år 2026 och inflyttning under år 2028.

Fastigheten Mariehamn 1 är upplåten med tomträtt. En tomträttsupplåtelse innebär en stark nyttjanderätt, som i flera avseenden är att likställa med äganderätt. Staden har därför normalt mycket begränsade möjligheter att säga upp en tomträtt.

Avsikten i både markanvisning och pågående planarbete är att möjliggöra för en livsmedelsbutik i bottenvåningen på den nya bostadsbyggnaden. Kontoret har fått information om att tomträttshavaren tecknat avtal med en ny hyresgäst om att öppna en livsmedelsbutik i de befintliga lokalerna, i avvaktan på genomförandet av en ny detaljplan.

Järva stadsdelsnämnd

Järva stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 22 februari 2024 följande.

Förvaltningens tjänsteutlåtande godkänns som svar på remissen.

Särskilt uttalande av Elvir Kazinic m.fl. (S), Rashid Mohammed m.fl. (V) och Shannet Fessehazion (MP), se Reservationer m.m.

Järva stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 31 januari 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Fastigheten Mariehamn 1 ligger i Akalla centrum och är upplåten med tomträtt till Akalla Centrumfastigheter AB. Under 2018 fick tomträttshavaren markanvisning för bostäder och kommersiella lokaler inom Mariehamn 1 och del av Akalla 4:1 i Akalla centrum.

Efter markanvisningen påbörjades planarbete för fastigheten Mariehamn 1 med flera. Ett planförslag var på samråd 13 december 2022 till 7 februari 2023. Planförslaget syftar till att skapa nya bostäder i ett kollektivtrafiktrafiknära läge och bidrar med ett utökat underlag till service. Byggnadens bottenvåning föreslås innehålla lokaler för centrumändamål om minst 1 200 m², vilket innebär att den fortsatt kan inrymma en livsmedelsbutik. Antagande av detaljplanen beräknas ske tidigast i slutet av år 2024. Byggstart beräknas tidigast under år 2026 och inflyttning tidigast under år 2028.

Förutom ett nytt flerbostadshus, med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen, omfattar projekt Mariehamn 1 också investeringar i allmän plats. De allmänna stråken runt byggnaden ska stärkas med utgångspunkten att skapa tydligare och säkrare kopplingar för gång- och cykeltrafik.

Fastigheten Mariehamn 1 är upplåten med tomträtt. En tomträttsupplåtelse innebär en stark nyttjanderätt som i flera avseenden är att likställa med äganderätt. Staden har därför mycket begränsade möjligheter att säga upp en tomträtt.

Avsikten i både markanvisning och pågående planarbete är att möjliggöra en livsmedelsbutik i bottenvåningen på den nya bostadsbyggnaden.

Exploateringskontoret har nyligen fått information om att tomträttshavaren tecknat avtal med en ny hyresgäst som snarast möjligt ska driva livsmedelsbutik i de befintliga lokalerna igen, i avvaktan på genomförandet av en ny detaljplan.

Järva stadsdelsförvaltning anser att detaljplanearbetet för bostäder och centrumverksamheter inom fastigheten Mariehamn 1 bör fortsätta för att säkra fastighetens utveckling på sikt och bidra till utvecklingen av Akalla centrum.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Anders Edin (SD)

Anders Edin (SD) föreslår att nämnden beslutar att anse remissen besvarad i enlighet med Sverigedemokraternas utlåtande, samt att därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna föreslår att exploateringskontoret ställer sig bakom motionens att-satser om att avbryta detaljplanarbetet och återta tomträtten för att husera samhällsservice.

Särskilt uttalande av Svante Linusson (C)

Centerpartiet har tidigare i Exploateringsnämnden lyft frågan om ICA-butiken i Akalla centrum, som avvecklades under förra året och därmed medförde en kraftig försämring av den grundläggande servicen för cirka 9000 medborgare, varav många äldre, i området. Med öppettider under stora delar av dygnet är dagligvaruhandeln även en viktig komponent för den upplevda tryggheten i ett område. Vi föreslog då att Exploateringsnämnden skulle inventera tillgänglig mark för att finna en lämplig plats i anslutning till Akalla centrum där livsmedelsaffären tillfälligt kunde inhysas under tiden den nya fastigheten byggdes.

Nyheten från november förra året att Coop tar över de befintliga lokalerna innan sommaren och därmed åter erbjuder Akallaborna en dagligvaruhandel är därför något vi välkomnar. Risken för att invånarna i Akalla åter under en tid kommer stå utan butik kvarstår dock, när lokalerna enligt planerna rivs för byggandet av den nya Centrumbyggnaden. Vår uppmaning om att erbjuda en tillfällig lösning för dagligvaruhandeln i närområdet under byggtiden är således fortfarande aktuell, samt att en permanent lösning erbjuds för service i den nya byggnaden.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation av Mats Johnsson (SD)

Att stadsbyggnadsnämnden bifaller motionen.

Att tacka kontoret för utkast till svar, samt att anföra följande:

SD föreslår istället att svaret ska vara i enlighet med motionärernas förslag, att vara positiva till att avbryt detaljplanarbetet för Mariehamn 1, att återta tomträtt och markanvisning samt utreda hur fastigheten kan renoveras för att åter husera dagligvaruhandel och samhällsservice. Utöver de synpunkter som motionärerna framfört vill vi även påpeka att i Kista-Husby-Akalla pågår flera stora byggprojekt. Det kommer att innebära att kundunderlaget kommer att öka för de livsmedelsbutiker

som finns i stadsdelen. Butiksstråket mellan T-baneuppgångarna i Akalla har under en följd av år utarmats. Hittills har detta stråk avslutats med en livsmedelsbutik i vardera ände. Om centret vid den södra uppgången försvinner, och ersätts av bostäder kommer butikerna i stråket mellan uppgångarna att få sämre kundunderlag och fler butiker riskera att stängas, vilket kommer att leda till en ytterligare utarmning av samhällsservicen i Akalla. Nyligen har dessutom en ny handlare visat intresse för att driva verksamhet i lokalerna. Detta bör uppmuntras och projektet att bygga bostäder på platsen avbrytas.

Järva stadsdelsnämnd

Särskilt uttalande av Elvir Kazinic m.fl. (S), Rashid Mohammed m.fl. (V) och Shannet Fessehazion (MP)

När Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd i februari 2023 behandlade sitt remissvar avseende förslaget till ny detaljplan föreslog Sverigedemokraterna (SD) att nämnden skulle avge ett svar till stora delar likalydande med den nu aktuella motionen. Det förslaget fick stöd enbart av SD:s ledamot.

Övriga ledamöter godkände förvaltningens tjänsteutlåtande som remissvar. Samtidigt gjordes ”särskilda uttalanden” som komplement till utlåtandet – ett av (M), ett av (C) och ett gemensamt av (S), (V) och (MP). (L var inte närvarande vid sammanträdet.)

I samtliga dessa särskilda uttalanden påtalades, i något olika ordalag, att många Akalla-bor skulle få problem i samband med genomförandet av den nya detaljplanen, genom att den ICA-butik som fanns i den befintliga byggnaden inte kunde vara kvar under byggtiden. Staden borde därför försöka finna en temporär lösning med en livsmedelsbutik och närservice, t.ex. posthantering, under byggskedet. Kort efter nämndens sammanträde valde ICA att inte förlänga sitt hyreskontrakt med fastighetsägaren, och stängde butiken. Därmed blev situationen akut tidigare än förutsett, och under en längre tidsperiod.

Mot den bakgrunden ser vi med tillfredsställelse att tomträttshavaren nyligen tecknat avtal med en ny hyresgäst som avser driva en livsmedelsbutik i avvaktan på genomförandet av en ny detaljplan. Även annan service kan finnas kvar i byggnaden fram till byggstart, som beräknas till tidigast år 2026. Dock kvarstår problemet med närservice under byggtiden, och det oavsett om en ny byggnad ska uppföras eller om den befintliga, som motionärerna tycks vilja, ska genomgå en omfattande reovering. Som stadsdelsförvaltningen konstaterar har staden mycket begränsade möjligheter att ensidigt säga upp eller ”återta” en tomträtt. Motsvarande gäller själva byggnaden. Dessutom skulle ett sådant ”återtagande”, om det alls vore möjligt, skapa stor oro hos bostadsrättsföreningar och enskilda som äger byggnader på mark som staden upplåtit med tomträtt.

Oavsett ägandeförhållanden innebär ett avbrytande av detaljplanearbetet, som motionärerna föreslår, att den nuvarande byggnaden antingen måste genomgå en

omfattande renovering, eller får stå och förfalla. För att en renovering ska genomföras måste projektet vara ekonomiskt hållbart, dvs. de kommande hyrorna måste täcka drifts- och kapitalkostnader. Motionärerna pekar på de höga byggkostnaderna. De gäller även för renoveringar. Därmed är sannolikheten stor för att den nuvarande byggnaden inte kommer att renoveras, utan gradvis förfalla fram till dess att en ny detaljplan antagits.

Vi anser således att detaljplanearbetet bör fortsätta. Det är i grunden positivt om Akalla kan tillföras fler bostäder, vilket också innebär ett ökat underlag för såväl kommersiell som offentlig service. Det innebär inte att vi är oreserverat positiva till det nu liggande planförslaget. I det ovan nämnda remissvaret framförs kritik mot utformningen av den tilltänkta nya byggnaden. I ovan nämnda gemensamma uttalande från (S), (V) och (MP) finns ett resonemang om detta, där det ifrågasätts om den föreslagna nya bebyggelsen är förenlig med arkitekturen i övrigt i Akalla centrum. Resonemanget utmynnar bl.a. i slutsatsen att "... den föreslagna byggnaden är alltför hög i förhållande till närliggande bebyggelse". I uttalandet från februari 2023 betonades också att detaljplanearbete måste genomföras i dialog med de närboende, och att dialogen med de boende i Akalla om det nu aktuella projektet bör fortsätta i lämpliga former tills det är slutfört.

Vi ansluter oss även i övrigt till vad som framfördes i det särskilda uttalandet.