



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

Till
Exploateringsnämnden 2010-06-17

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 vid Kista Gård till Peab Bostad AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 vid Kista Gård till Peab Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet.
3. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

Markanvisningen gäller ett område nordväst om Kista Gård, som i strukturplanen för Kista Science City föreslås för bebyggelse.

Exploateringskontoret har i april 2010 genomfört en markanvisningstävling för ovan nämnda område, som omfattar ca 12 000 kvadratmeter. Området föreslås rymma mellan 150 och 200 lägenheter med parkeringsplatser i garage.

Peab lämnade högst anbud i markanvisningstävlingen, 4 700 kr/m² BTA, och föreslås därför få markanvisning för tävlingsområdet. Tio byggherrar lämnade anbud i tävlingen. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 9 juni 2010, dnr E2010-384-783.

Området utgörs till stor del av vägkroppen från fd Oddegatan och har ringa rekreations- eller naturvärde.

Den föreslagna markanvisningen innebär ett viktigt steg i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City. Den första bostadsetappen vid Kista Gård om 470 lägenheter, som nu håller på att färdigställas, följs nu upp av ytterligare 150-200 lägenheter strax intill den nya stadsdelsparken som planeras vid Kista Gård.

Projektet bedöms ge staden en nettointäkt på ca 60 mnkr.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggandsnämnden om ny detaljplan för området och ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet för området samt att träffa markanvisningsavtal med Peab.

Bakgrund och tidigare beslut

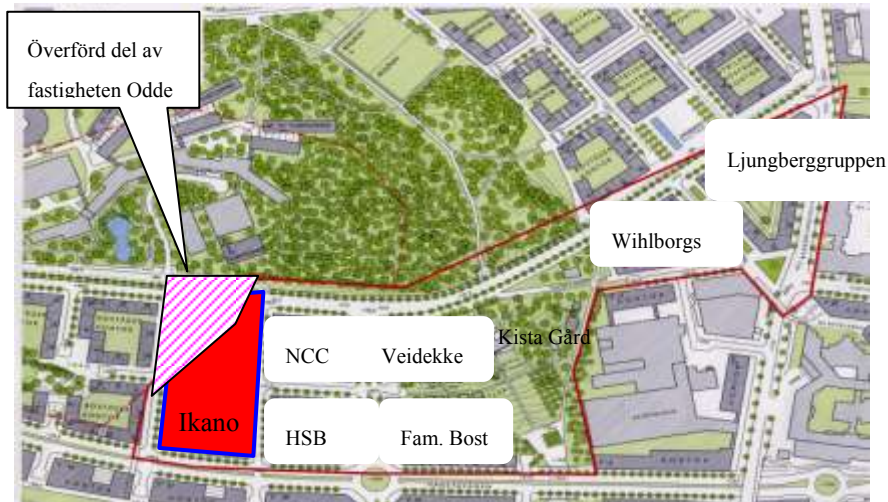
Kommunfullmäktige godkände den 15 oktober 2001 en framtidsbild för Kista – Kista Science City – ett samhälle med boende, näringsliv och skola i nära samverkan. Utifrån detta beslut tog staden fram en strukturplan för gator och bebyggelse inom området. En målsättning med strukturplanen är att förstärka integrationen mellan företags- och bostadsområdena Kista, Husby och Akalla.



Kista Science City – Strukturplan

Som ett första led i genomförandet av strukturplanen för bebyggelsen i Kista

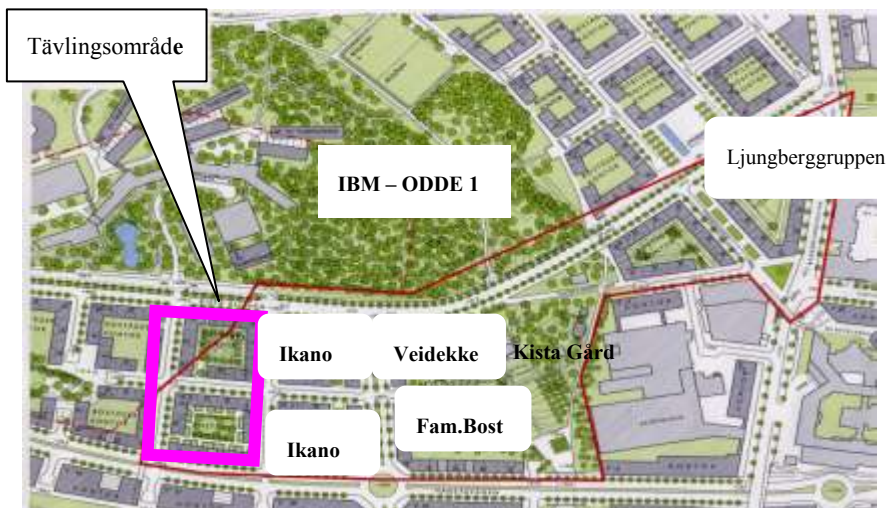
Science City, som totalt kommer att inrymma ca 2 500 lägenheter, beslutade gatu- och fastighetsnämnden våren 2004 att anvisa sex markområden strax norr och



söder om Kista Gård till NCC, HSB, Veidekke och Familjebostäder, Wihlborgs och Ljungberggruppen. Efter det att HSB och NCC 2005 avstått från sina markanvisningar övertogs dessa av Ikano. 2008 överförde staden en del av IBM:s tomträttsfastighet Odde 1 till fastigheten Akalla 4:1 för att underlätta den fortsatta bostadsutbyggnaden i området.

Markanvisningstävlingen

Exploateringskontoret gick i april 2010 ut med en inbjudan till en markanvisningstävling för markområdet väster om de fyra kvarteren som Ikano, Familjebostäder och Veidekke nu påbörjat utbyggnaden av, se **bilaga 1**.



Tävlingsområdet omfattar ca 12 000 m² och bedöms kunna inrymma en byggrätt på mellan 150 och 200 lägenheter. Priset i anbudet är uttryckt i kr per kvadratmeter ljus BTA. Inbjudan till tävlingen har annonserats på kontorets

hemsida samt sänts ut till ca 90 företag. Kontoret har fått in 10 anbud, varav ett ogiltigt, på grund av att det inkom för sent. Tabellen nedan visar anbudet.

Anbudsgivare	Erbjudet pris (kr/m ² BTA)
Peab Bostad AB	4 700
Anbudsgivare nr 2	4 503
Anbudsgivare nr 3	4 000
Anbudsgivare nr 4	3 000
Anbudsgivare nr 5	2 210
Anbudsgivare nr 6	2 110
Anbudsgivare nr 7	2 001
Anbudsgivare nr 8	1 200
Anbudsgivare nr 9	1 000
Anbudsgivare nr 10	5 900 Ogiltigt

Högsta anbud har lämnats av Peab Bostad AB med 4 700 kr/m² BTA. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden anvisar markområdet till Peab.

Utbyggnadsförslaget

Anbudstävlingen gällde enbart pris och inga utbyggnadsförslag låg som underlag för bedömningen. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta detaljplaneprocessen.

I anbudstävlingen gavs dock vissa förutsättningar som gäller utformningen av bebyggelsen.

Staden har tillsammans med näringslivet tagit fram en strukturplan för gator och bebyggelse i området mellan Hanstavägen och E4 - Kista Science City. Målsättningen är att i den nya stadsdelen förstärka integrationen mellan bostads- och företagsområdena i Kista. Tävlingsområdet ingår i den del av strukturplanen som bedömts lämpad för bostäder. Den nya bebyggelsen ska följa stadens kvalitetskrav på arkitektur och stadsbildsmässighet för området. All parkering skall planeras i garage under husen. Ca 250 m söder om tävlingsområdet kommer staden under 2011 att anlägga en ny stadsdelspark kring den gamla bebyggelsen vid Kista Gård. Genom tävlingsområdet går en gång- och cykelväg mellan bostadsområdet och företagsområdena, vars funktion måste finnas kvar.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Kontoret har upprättat ett markanvisningsavtal som godkänts och undertecknats av Peab.

Peab skall efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Markområdet kommer att säljas till det pris som erbjudits av PEAB i samband med markanvisningstävlingen, det vill säga 4 700 kr per kvadratmeter ljus BTA.

Köpeskillningens storlek skall justeras efter ett index baserat på prisutvecklingen för bostadsrätter i västerort mellan tiden för anbudet och betalningstidpunkten.

All parkering för bostäderna skall förläggas under mark. PEAB skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. PEAB bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA.

Expertrådet kommer att behandla markprisinivåerna vid sitt sammanträde den 9 juni (dnr E2010-384-783).

Ekonomi

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna, som främst avser nybyggnad av gator samt flyttning av ledningar, bedöms inte bli högre än 10 mnkr, varför beslut om investeringen (inriktningsbeslut och genomförandebeslut) kan tas på delegation inom kontoret.

Utifrån en bedömd byggrätt på ca 15 000 m² BTA blir inkomsten vid en försäljning av den anvisade marken ca 70 mnkr, vilket innebär att projektets nettointäkt kommer att uppgå till ca 60 mnkr.

Konsekvenser

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området utgörs till stor del av vägkroppen från fd Oddegatan och har ringa rekreations- eller naturvärde. Kontoret kommer under 2011 att anlägga en ny stadsdelspark kring den gamla bebyggelsen vid Kista Gård cirka 150 m söder om det markanvisade området.



- Tillgänglighet

Utemiljön kring den föreslagna bebyggelsen skall planeras så att den blir tillgänglig för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

-Måluppfyllelse

Projektet utgör en viktig del i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City och bidrar till att öka bostadsbyggandet i Stockholm, i enlighet med vision 2030.

-Näringsliv och jobb i regionen

Projektet innebär att nya arbetstillfällen skapas under utbyggnadstiden.

-Påverkan på barn

Den nya stadsdelsparken kring Kista Gård kommer att ge möjlighet för rekreation, lek och spontanidrott i en grön utemiljö.

Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 1 ½ år, vilket innebär att byggstart kan ske under 2012 och första inflyttning under 2013.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när överenskommelsen om exploatering med Peab skall träffas, vilket beräknas ske under hösten 2011.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat markanvisningsområdet med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen har uttryckt önskemål om gruppbestäder i området.

Kontorets synpunkter och förslag

Den föreslagna markanvisningen utgör ett viktigt steg i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City. Den första bostadsetappen vid Kista Gård om 470 lägenheter, som nu håller på att färdigställas, följs nu upp av ytterligare 150-200 lägenheter strax intill den nya stadsdelsparken som planeras vid Kista Gård.



Projektet bedöms ge staden en nettointäkt på ca 60 mnkr.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggandsnämnden om ny detaljplan för området och ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet för området samt att träffa markanvisningsavtal med Peab.

Slut