



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-03-13

Detaljplan för del av Kista Gård mm i Kista. Remiss. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på ändrad detaljplan för del av Kista Gård mm i Kista, S-Dp 2001-15502-54.
2. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom projektet Kista Gård mm omfattande investeringsutgifter om 47 mnkr.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelser om exploatering med Ikano-Bostaden AB, Veidekke Bostad AB och AB Familjebostäder för genomförande av projektet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom del av Kista Gård mm i Kista. Remissen ska besvaras senast den 2008-02-22. Exploateringskontoret har begärt och erhållit utökad remisstid fram till 2008-03-13.

Planförslaget omfattar fyra kvarter nordväst om Kista Gård med totalt ca 470 lägenheter och utgör första etappen i genomförandet av framtidsbilden för Kista –

Bilaga 1: Detaljplaneförslag

Bilaga 2: Gestaltningsprogram

Bilaga 3: Nuvärdeskalkyl mm

Kista Science City. Totalt planeras den nya stadsdelen att inrymma ca 2 500 lägenheter.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade våren 2004 att anvisa marken inom området till NCC, HSB, Veidekke och Familjebostäder. Angränsande markområde mot norr anvisades 2005 till Bostaden med möjlighet till byte inom det tidigare markanvisade markområdet. Efter det att HSB och NCC 2005 avstått sina markanvisningar vid Kista Gård har Ikano-Bostaden övertagit dessa och deltar nu tillsammans med Familjebostäder och Veidekke i detaljplanearbetet. Planområdet omfattar fyra bostadskvarter nordväst om Kista Gård mellan Hanstavägen och Kista Alléväg. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Projektet bedöms kunna byggstarta årsskiftet 2008/2009 och innebär att stadens finanser förstärks med ca 32 mnkr motsvarande 67 000 kronor/lägenhet.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget, godkänner genomförandet av exploatering inom projektet Kista Gård mm omfattande investeringsutgifter om 47 mnkr samt ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelser om exploatering med Ikano-Bostaden AB, Veidekke Bostad AB och AB Familjebostäder för genomförande av projektet.

Bakgrund och tidigare beslut

Kommunfullmäktige godkände 2001 en framtidsbild för Kista – Kista Science City, som redovisar en utveckling av Kista företagsområde samt området nordväst

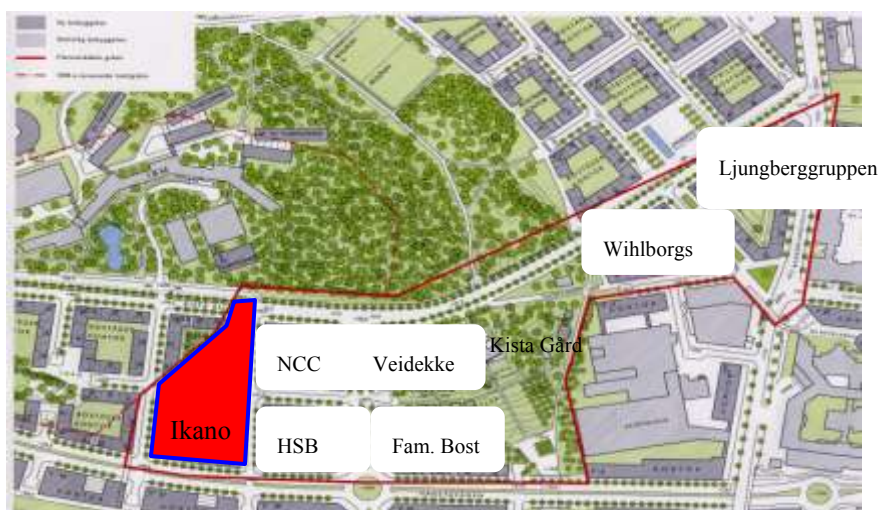


Kista Science City - Strukturplan

därom mellan E4 och Hanstavägen. Utifrån detta beslut tog staden fram en strukturplan för gator och bebyggelse inom området. Målsättningen är att skapa attraktiva och levande stadsmiljöer och möjliggöra en bättre integration mellan

företags- och bostadsområdena i Kista, Husby och Akalla genom förbättrade vägförbindelser mellan stadsdelens olika delar. Utbyggnaden av det nya gatunätet påbörjades årsskiftet 2006/2007 och beräknas pågå fram till årsskiftet 2009/2010. Totalt beräknas kostnaderna för gatunätet uppgå till ca 500 mnkr.

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.



Våren 2005 anvisades ytterligare ett markområde norr om Kista Gård till Bostaden Västra Götaland med möjlighet till byte inom de tidigare markanvisade markområdena. Efter det att HSB och NCC 2005 avstått sina markanvisningar vid Kista Gård har Ikano-Bostaden övertagit dessa.

Programsamråd för bebyggelsen genomfördes redan under våren 2004. Det fortsatta planarbetet har koncentrerats på en första utbyggnadsetapp om fyra bostadskvarter med totalt ca 470 lägenheter norr om Kista Gård med Familjebostäder, Veidekke och Ikano-Bostaden som byggherrar. Projektet bedöms kunna byggstarta årsskiftet 2008/2009.

Detaljplaneförslaget

Planområdet är beläget väster om Kista Galleria mellan Kista Alléväg och Hanstavägen och omfattar fyra nya bostadskvarter vid Kista Gård. Planområdet omfattar ca 5 ha. All mark ägs av Stockholm stad.



Planområdets läge

Detaljplanen innebär att ny bostadsbebyggelse med ca 470 lägenheter och två förskolor kan uppföras i fyra kvarter strax nordväst om Kista Gård. Vidare föreslås en flytt av Kista Gårds gamla arbetarbostäder till ett nytt läge öster om gården. En ny stadspark anläggs strax söder om Kista Gård som tillsammans med den gamla gårdsbebyggelsen föreslås som publik mötespunkt i den nya stadsdelen. Planen inrymmer även en ny lokalgata väster om den nya Skagafjordsgatan.

Bostadsbebyggelsen



Kvartersindelning

Kvarter 10 Byggherre: Ikano-Bostaden

Bebyggelsen föreslås i 5-6 våningar med garage i ett plan. Totalt inryms ca 137 lägenheter.

Kvarter 11 Byggherre Ikano-Bostaden

Bebyggelsen föreslås i 5-7 våningar med garage i ett plan. Totalt inryms ca 156 lägenheter och en förskola med 3 avdelningar i norra delen av kvarteret.

Kvarter 12 Byggherre: Veidekke

Bebyggelsen föreslås i 5-7 våningar med garage i ett plan. Totalt inryms ca 54 lägenheter

Kvarter 13 Byggherre Familjebostäder

Bebyggelsen föreslås i 6-7 våningar med garage i ett plan. Totalt inryms ca 127 lägenheter och en förskola med 3 avdelningar i västra delen av kvarteret.

Kista Gård och arbetarbostäderna

Kista Gårds gamla arbetarbostäder, som flyttats till en tillfällig plats i samband med utbyggnaden av det nya gatunätet, kommer att placeras nordost om Kista Gård, söder om det gamla spannmålsmagasinet. Kista Gård, arbetarbostäderna och magasinsbyggnaden bildar en sammanhållen kulturhistorisk miljö, som föreslås innehålla publika verksamheter såsom restaurang, kafé, galleri. Som komplement till verksamheterna kan enligt planförslaget även mindre kontor och bostad tillåtas.



Kista Gård – Huvudbyggnad. Fasad mot Kista Alléväg

Befintlig kvartersmark i kvarteret Surtsö sydväst om Kista Gård, som tidigare planlagts för arbetarbostäderna, utgår och tillfaller de nya bostadskvarteren och stadsparken.

Friytor och rekreation

Den nya stadsparken vid Kista Gård blir en viktig resurs för de boende i området. Ett parkprogram för utformningen av stadsparken har tagits fram av kontoret. Parkprogrammet kommer att ingå som en fristående del i en grönsstrukturplan för Kista som är under arbete. Miljön kring Kista gård består idag av en delvis förvuxen park och före detta odlingslotter. Tanken är att den nya parken ska

utformas som en modern stadspark som knyter an till historien, landskapet och staden.

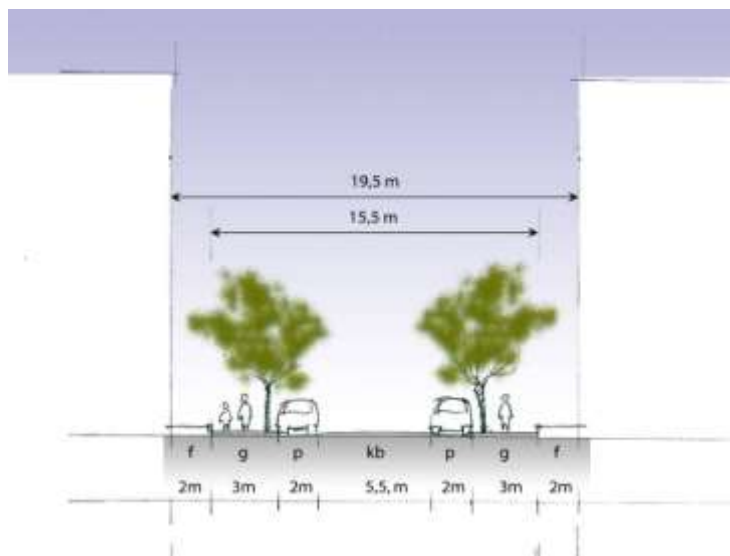


Kista Gård - Stadspark

Grönområdet norr om Kista Alléväg är en viktig länk mot skogsområdet i norr. Skogen, grönområdet och den nya stadsparken bildar tillsammans ett sammanhängande grönområde med koppling mot Järnafältet i söder.

Gator och trafik

En förutsättning för den föreslagna bostadsutbyggnaden är det nya gatunät, som är under utbyggnad och som färdigställs årsskiftet 2009/2010. Ikano-Bostadens båda kvarter samt Veidekkes angörs från Skagafjordsgatan, Familjebostädens kvarter från Hanstavägen och Kista Gårdsbebyggelsen från Kista Alléväg.



Lokalgata

En ny lokalgata med längsparkering och trädplantering utmed båda körbanorna föreslås väster om Ikano-Bostadens båda kvarter.

Gestaltningssprogram (bilaga 2)

En viktig målsättning i planeringen av den nya stadsdelen - Kista Science City - var att skapa en attraktiv och levande stadsmiljö med höga boendekvalitéer. Detta medför att höga krav måste ställas på gestaltningen i den kommande utbyggnaden.

För att säkerställa att de nya kvarteren ges en gestaltning som stämmer överens med stadens ambitioner har detaljplanen kompletteras med ett gestaltningssprogram, **bilaga 2**. Programmet som staden och byggherren gemensamt tagit fram ska fungera som utgångspunkt och vägledning vid bygglovgivning för nybyggnad. Gestaltningssprogrammet omfattar de fyra bostadskvarteren och behandlar byggnadernas utformning och markens anordnande



Veidekkes kvarter mot Skagafjordsgatan



Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Stadens krav på tillgänglighet kommer att gälla vid utbyggnad av den nya bebyggelsen och stadsparken utformas.

-Miljökonsekvenser

Den nya bebyggelsen tar i anspråk ett markområde, som tidigare nyttjats som koloniområde och upplag.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den nya stadsparken blir ett viktigt rekreationstillskott för de boende i de nya kvarteren och i angränsande stadsdelar. Stadsparken tar tillvara områdets natur- och kulturvärden med aktiviteter för alla åldrar. Den kulturhistoriska miljön kring Kista gård lyfts fram och får ett nytt sammanhang i och med att arbetarbostäderna flyttas till ett nytt läge öster om gården.

-Ekonomiska konsekvenser

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet utifrån en exploateringskalkyl samt vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Därutöver redovisas även en investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden (nuvärdeskalkyl).

De båda metoderna skiljer sig åt i huvudsak på följande punkter och ger därmed olika resultat. Exploateringskalkylen redovisar resultatet av projektets bedömda totala utgifter och inkomster räknade i år 2008 års prisnivå medan investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden enbart tar hänsyn till de kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser. Nuvärdesmetoden tar också hänsyn till kommande driftskostnader och intäkter.

Resultat av exploateringskalkyl (bilaga 3)

Exploateringskalkyl, prisnivå 2008 (mnkr)

Utgifter (-)	
Kvartersmark	-9,8
Allmän plats	-32,6
Summa utgifter	-42,4
Inkomster	
Markförsäljning	0
Avgäldsunderlag	71,9
Övrigt	0
Summa inkomster	71,9
Resultat	29,5

Resultat per ekvivalent lägenhet, kr	62 000
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	-89 000
Exploateringsgrad	0,95

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 42,4 mnkr, varav 3,1 mnkr är utgifter före år 2008, d.v.s redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredningar.

Stadens utgifter i projektet består huvudsakligen av ny lokalgata (5,5 mnkr), färdigställande av gc-banor utmed Hanstav, Skagafjordsg o Kista Allév (5,5 mnkr), anläggande av stadspark vid Kista Gård (21 mnkr) och va-anslutningsavgifter (8 mnkr). Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott på 29,5 mnkr motsvarande 62 000 kronor per lägenhet.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.

Nuvärdeskalkyl, nyckeltal och budgetkonsekvenser är redovisade på bilaga 3.

Enligt nuvärdeskalkylen beräknas projektet ge ett positivt nettonuvärde på 32 mnkr motsvarande ett överskott om 67 000 kronor/lägenhet.

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 47 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

	Ack t.o.m. 20007	2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter (-)	-3,1	-1,8	-6,9	-19,0	-15,8		-46,6
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,1	-1,8	-6,9	-19,0	-15,8		-46,6

Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år och förslag till budget och inriktning för åren 2009-2011.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt resultatanalys i bilaga 3. De sammanlagda driftskostnaderna vilka omfattar bl a kapitalkostnader för staden, driftskostnader för trafiknämnden, reavinst/förlust m.m. beräknas uppgå till 4,1 mnkr per år. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,8 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för nämnden beräknas som mest uppgå till ca



3,3 mnkr per år och minskar därefter genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 3,8 mnkr per år.

Slutsats- ekonomi

Projektet bedöms ge ett nettotillskott till stadens finanser med ca 32 mnkr motsvarande 67 000 kronor per lägenhet enligt upprättad nuvärdeskalkyl, bilaga 3.

-Påverkan på barn

Två stycken förskolor med tre avdelningar anordnas i de fyra kvarteren med möjlighet till lek inne på respektive gård. Närheten till den nya stadsparken gör att även de större barnen i närområdet får en intressant och spännande lekmiljö.

-Parkering

Planförslaget innebär att stadens riktlinjer för parkeringstalet om 1,0 i princip klaras. I ett första skede byggs inte alla markparkeringsplatser ut för att minska ingreppen på kvartersgårdarna och stadsparken utan reserveras i plan om behov uppstår.

-Måluppfyllelse

Detaljplaneförslaget innebär att en första utbyggnadsetapp av bostäder enligt strukturplanen för Kista Science City kan påbörjas.

-Genomförande

Inför genomförandet av projektet Kista Gård upprättar staden och byggherrarna en överenskommelse om exploatering. Överenskommelsen följer kontorets sedvanliga mall.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under hösten 2008.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget, godkänner kontorets exploateringskalkyl för genomförandebeslut samt ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelser om exploatering med Ikano-Bostaden AB, Veidekke Bostad AB och AB Familjebostäder för genomförande av projektet.

Slut