



David Grind
Ytterstad
Telefon: 08-508 260 52
david.grind@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-11-05

Tidig markreservation för bostäder inom fastigheten Akka 4 i Alvik till JM AB och ByggVesta AB.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger JM AB och ByggVesta AB en tidig markreservation för utredning av förutsättningarna att bygga bostäder på och invid kv Akka 4.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Staden och SL utreder en flytt av SL spårvagnsdepå i kv Akka i Alvik. Detta innebär att ett stort område i bra kollektivtrafikläge är möjligt för exploatering. I utredningsarbetet har JM AB och ByggVesta AB på olika sätt medverkat. Exploateringskontoret anser att deras medverkan är viktig för det fortsatta arbetet och föreslår därför att exploateringsnämnden ger en tidig markreservation till JM AB och ByggVesta AB i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Bakgrund

Idag används fastigheten Akka 4 som depå av SL och som fram till 2006 uppläts med tomträtt till bolaget; upplåtelsen är inte förnyad. Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2002-03-19 att tillsammans med SL inleda projektarbete för framtida utveckling av Akka 4 och Akka 11. Sedan dess har flera studier av området gjorts med inriktning att överdäcka pågående verksamhet. Förutsättningar för detta har varit kostsamma och komplicerade. En viktig fråga att beakta i sammanhanget är också framtida behov av utveckling av infrastrukturen.

I samband med planeringen och utbyggnaden av en förlängning av tvärbanan, från Alvik och norrut, krävs ytterligare en depå för ca 30 snabbspårvägsbussar. En plats har lokaliserat i Ulvsunda industriområde som kan inrymma den nya depån *samt* även inrymma depån som idag finns i kv Akka. Den nya depån är planerad för 60 bussar i två plan.

Detta innebär helt nya förutsättningar för utbyggnaden av bostäder i kv Akka eftersom depån kan avvecklas. I utredningsarbetet kring den nya depån har JM AB och ByggVesta AB medverkat. ByggVesta har sedan drygt ett år medverkat i tidiga utredningar för överdäckning av kv Akka. JM äger flera fastigheter där den nya depån är tänkt att placeras och har bistått i utredningsarbetet.

Staden genomför under hösten en utredning om kv Akka och omkringliggande fastigheter med dess nya förutsättningar. Utredningen ska belysa dels möjlig exploatering där bland annat sammanlänkning med omkringliggande stadsdelar är viktigt, dels nuvarande samt framtida behov och utveckling av infrastrukturen, både vägar och spårbunden trafik.



Förslag till tidig markreservation

Kontoret föreslår att JM AB och ByggVesta AB får varsin tidig markreservation inom exploateringsområdet. Eftersom detta projekt riskerar att bli komplicerat anser kontoret att det är värdefullt med en tidig medverkan från byggherrarna. Då det i dagsläget är svårt att säga hur mycket bostäder som kan inrymmas i projektet kan inte ett specifikt antal lägenheter anvisas till byggherrarna utan kontoret föreslår en procentfördelning. Kontoret föreslår att JM AB får 40 procent och ByggVesta AB 20 procent av framtida bostadsbyggrätter i området. Detta innebär att 40 procent av byggrätterna kvarstannar hos staden för att kunna markanvisas i ett senare skede.

Konsekvenser

-Ekonomi

Projektet är i ett mycket tidigt skede och de ekonomiska konsekvenserna är ännu inte definierade. Stadens utgifter väntas bli stora då en del infrastrukturförändringar krävs för att möjliggöra exploateringen. Intäkterna kommer att bestå av markförsäljningar som i dagsläget är svåra att värdera då de ligger relativt långt fram i tiden.

-Miljökonsekvenser

Bebyggelsen planeras på redan exploaterad mark. Andra miljövinster i form av förbättrad stadsstruktur och bortbyggandet av barriärer ska utredas.

Samråd och information till andra förvaltningar

Utredningsarbetet sker i nära samråd med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Stadsdelsförvaltningen och övriga berörda kommer att informeras om utbyggnadsförslaget.

Fortsatt redovisning

Kontoret avser att återkomma till nämnden för inriktningsbeslut, planbeställning och tecknande av erforderliga avtal då utredningarna är klara och överenskommelser skall tecknas med byggherrarna och SL.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret ser en stor potential att området kan utvecklas till ett bra bostads- och arbetsområde som ligger centralt med ett gott kollektivtrafikläge. Utredningarna får också visa vilka större åtgärder i infrastrukturen som är möjliga i samband med exploateringen. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger JM AB och Byggvesta AB tidig markreservation för bostäder i kv Akka.

Slut