

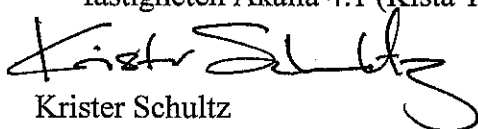
Lars Svensson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 287 36
lars.svensson@expl.stockholm.se

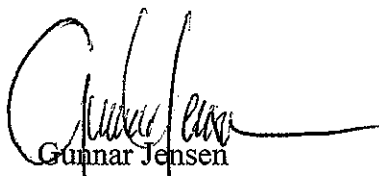
Till
Exploateringsnämnden 2010-11-18

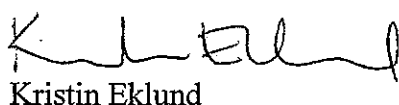
Ändrad markanvisning för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 i Kista till AB Borätt och JM AB (Kista Torn).

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner bilagt förslag till markanvisningsavtal mellan staden, AB Borätt och JM AB om utbyggnad av bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 (Kista Torn).

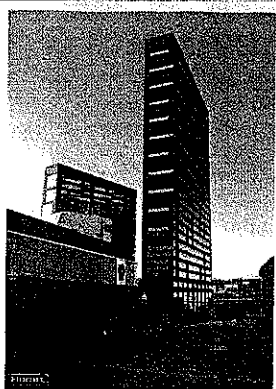

Krister Schultz


Gunnar Jensen

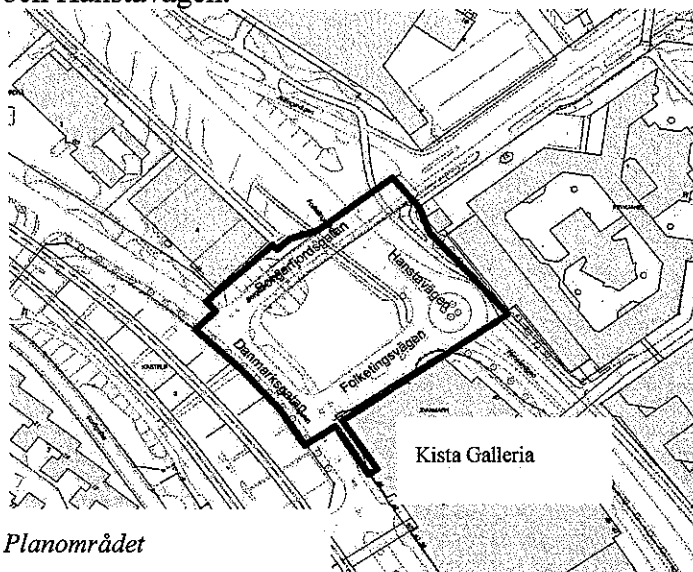

Kristin Eklund

Bakgrund

Som ett led i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City tog marknämnden, hösten 2006, beslut om att ge AB Borätt en markanvisning, för att i samarbete med Kista Galleria utreda de tekniska och ekonomiska förutsättningarna att bygga ett ca 30 våningar högt bostadshus på markområdet norr om Kista Galleria mellan Danmarksgatan och Hanstavägen.



Kista Torn – vy från Hanstavägen



Planområdet

Hösten 2007 påbörjades detaljplanearbetet för projektet, som går under namnet Kista Torn. Projektet innefattar ca 285 lägenheter i två bostadshus, 19 respektive 30 våningar höga, med förbindelse till Kista Galleria. Under planarbetet tog kulturförvaltningen ett inriktningsbeslut 2008-02-12 om att förlägga ett nytt bibliotek i Kista Torn.

Detaljplaneförslaget var ute på samråd sommaren 2008 och kontoret redovisade vid exploateringsnämnden 2008-06-30 ett förslag till remissvar, som nämnden godkände. Planarbetet med Kista Torn avstannade strax därefter med anledning av den dramatiskt försämrade marknaden för försäljning av nybyggda bostadsrätter i Stockholm. AB Borätt har under det senaste året tagit fram marknadsanalyser för projektet. Ett problem har varit att projektet inte är möjligt att etappindela. Detta innebär en ekonomisk risk för AB Borätt på grund av projektets storlek. För att minska risken för AB Borätt vill därför JM AB, som är ägare till AB Borätt, att markanvisningen för Kista Torn delas mellan AB Borätt och JM AB.

Kontoret har därför upprättat ett markanvisningsavtal som godkänts och undertecknats av AB Borätt och JM AB, se **bilaga 1**.

Markanvisning

Markanvisning för projektet Kista Torn ges gemensamt till AB Borätt och JM AB och gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. I övrigt sker markanvisningen i enlighet med tidigare av nämnden beslutade villkor.

AB Borätt, JM AB och Staden skall tillsammans verka för att området planläggs för ny bebyggelse om ca 285 bostadslägenheter och skall stå för samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen.

Inför genomförandet av projektet Kista Torn kommer kontoret att upprätta ett förslag till överenskommelse om exploatering med AB Borätt och JM AB för bostäderna och biblioteket. Vidare kommer kontoret att upprätta ett förslag till avtal med Kista Galleria om bl a försäljning av det markområde som idag utgörs av Folketingsvägen. Kontoret kommer att ta upp dessa avtal i särskilt ärende till exploateringsnämnden under 2011.

Exploateringskontorets förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner bilagt förslag till markanvisningsavtal mellan staden och AB Borätt, JM AB om utbyggnad av bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 (Kista Torn). **Slut**

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och AB Borätt (org.nr. 556257-9725) och JM AB (org.nr. 556045-2103), nedan gemensamt kallade **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2010-11-18 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Akalla 4:1 i stadsdelen Kista gränsande till Hanstavägen, Borgarfjordsgatan och Danmarksgatan.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal för detta markområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med ca 285 bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Bostäderna får upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna skall upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att en ny detaljplan för området, i huvudsak i enlighet med detaljplaneförslag S-Dp 2007-36880-54, bilaga 1, tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar skall planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Bolaget skall efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Bolaget skall träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Staden skall svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

Vid behov beställer, utför och bekostar Staden erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Staden bekostar inga åtgärder enligt förra meningen beställda av Bolaget.

Fördelning av kostnader mellan Bolaget och staden för eventuella efterbehandlingsåtgärder skall regleras i den överenskommelse om exploatering som enligt § 4.3 nedan skall träffas mellan parterna.

Bolaget skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Gatu- och parkmark

Staden skall svara för och bekosta projektering samt byggande av gator och parker. Parterna kan överenskomma om annat.

Bolaget skall dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den

blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

4.3 Tomträttsupplåtelse

Staden skall till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för bostäder. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2012-11-18.

Parterna skall träffa tomträttsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Tomträttsavgälden skall beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Staden, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning mm.

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2012-11-18.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning,
- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

LS

* * * * *

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För AB Borätt

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För JM AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta över markanvisningsområdet, S-Dp 2007-36880-54
2. Markanvisningspolicy

GRÜNDKARTA

242121	Kontroll-Verordnungs- Fahrtplan
	Regelbestimmung
	Bestand
	Vorgabebestand
	Teil
	Stück
	Abkürzung
	Markiert
	Uhr
	Ständer
	Umschlag

PLANBES: ELSER

Följande gäller från omedelbart för de nämnda beaktande.
Bestämmelser utan betydning gäller inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

ព័ត៌មានផ្សេងៗ

~~_____~~ ~~_____~~ ~~_____~~

Avvändning av mark

Für den 2. Platz:
Förderer: galing- und cyklimark
Besitzer: kulturförderungsbörse

1000000

Uppmörkning av allmänna platser
Förbehåll för övriga platser

පිළිගැනීමේ අංකය

[illegible]

Ufoamung

[illegible]**Trademark**

Enkelstater kan tillkomma så att minst halften av bebyggelsen i varje lägenhet får högst 69 elA ekvivalent ljudnivå (frikvarvande) utanför fönster.

Starkt en bakingslappade till varje brödstück eller en smörgåsar
upplevs i anslutning till brödstekning och utgör ett placering
ut till de ställen för brödet till alla individuella brödstück och
brödet till alla maximalt brödstück (maximalt 100g).

Beslægtet blev udført på en afsluttet kædetil hængslerum inde overtaget 30 dBA og maksimalt kædetil inde overtaget 45 dBA mellem kl. 22.00-06.00.

**Aufmerksamkeit bei der
Gesamtbewertung nicht! & für einen der drei Punkte hier vorantreten lassen!**

ILLUSTRATIONER

[illegible]

UPPLY SINGAR

Plasma bottle nyr.
- plasma bottle nyr.
The following are

- planering med barna i förskoleprogrammet
- personutvärdering

Fertigbetonringbohrer nr 5347, 5049

SAMRÁÐSHANDLINGAR

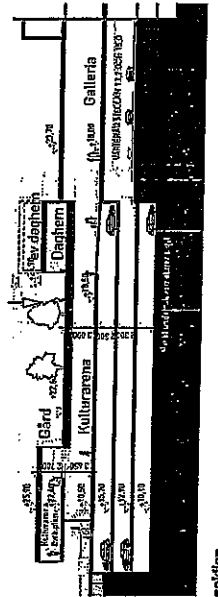
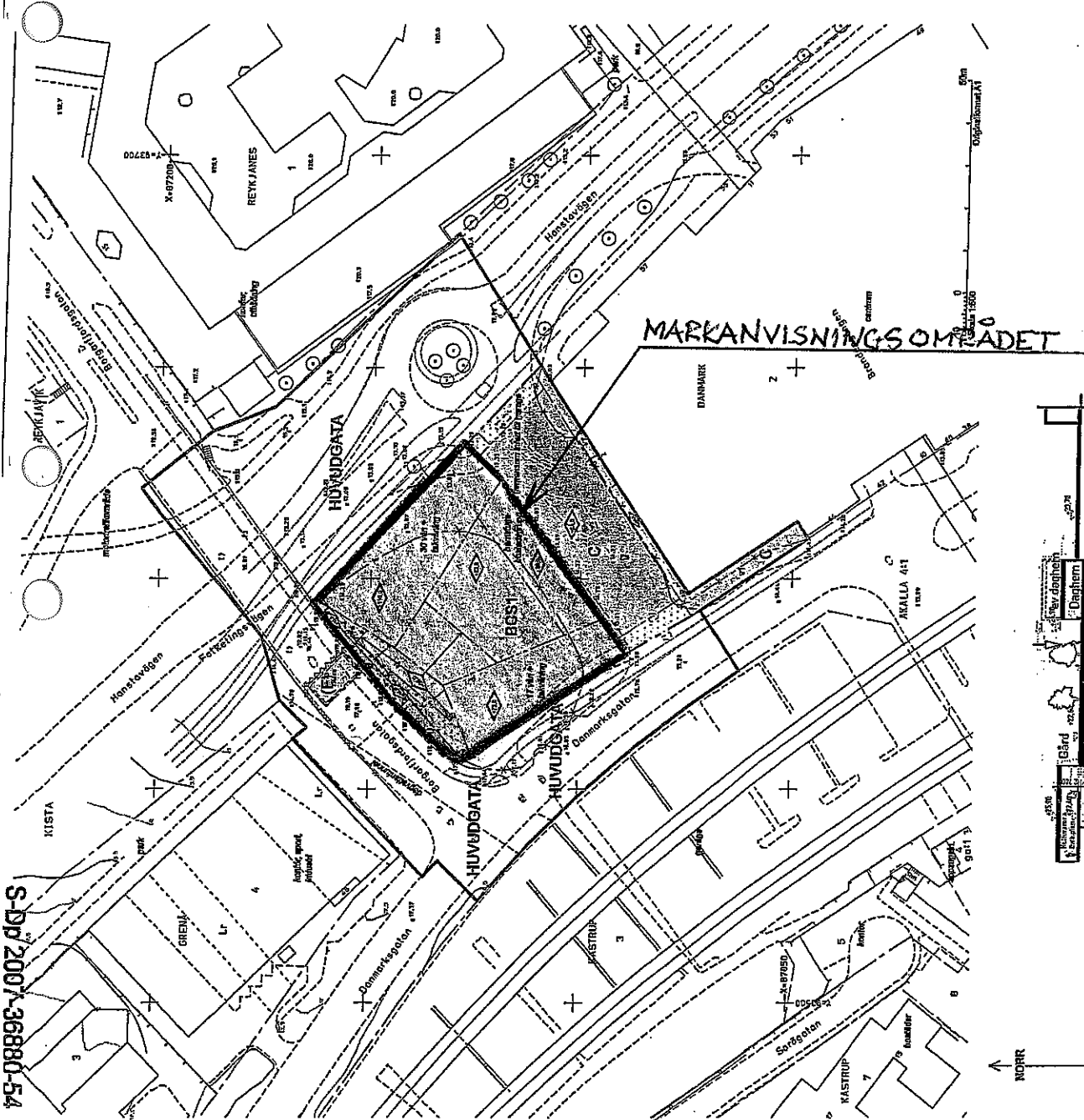
- Plamen beviljati av:
- planarita med besimnitet
- na planarita
- planarita med besimnitet
- planarita med besimnitet
- planarita med besimnitet

**Förslag
Detailplan för område vid
kv Danmark (K)**
i stadsdelen Kista i Stockholms kommun

Stockholm stadsbyggnadsnämnd
Vårstadsvalingen
2008-05-19

Klein's Barfakt
planche!

Handwritten:
21/11/83 as under
H213 as proposed





MARKANVISNINGSPOLICY

För bostadsfastigheter och andra
exploateringsfastigheter

Antagen i exploateringsnämnden 2007-04-19

Definitioner

Inför planeringen av ny bebyggelse fördelar Exploateringsnämnden genom markanvisningsbeslut den mark som staden äger till olika intressenter.

MARKANVISNING

Markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom visst markområde som staden äger". Markanvisning kan ske antingen genom att staden direktanvisar ett område eller genom anbudsförfarande.

I samband med att exploateringsnämnden ger markanvisning till en byggherre upprättar staden ett s k markanvisningsavtal med byggherren för det aktuella projektet. I avtalet ska hänvisning ske till gällande markanvisningspolicy som finns tillgänglig på Stockholm stads webbplats.

MARKANVISNINGSAVTAL

Markanvisningsavtalet är en bekräftelse dels på nämndens beslut, dels på att byggherren accepterar de villkor som gäller för markanvisningen. Avtalet ger en trygghet för den enskilde byggherren att med ensamrätt kunna förhandla med staden om genomförande av ny bebyggelse och därmed vara villig att satsa resurser och kostnader för erforderlig projektering m m i samband med detaljplanearbete och avtalsförhandlingar.

Markanvisningspolicy för bostäder i flerfamiljshus

Markanvisningspolicyn gäller för markanvisningar som görs av exploateringsnämnden från den 19 april 2007. För projekt där mark-/exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige tidigare beslutat om markanvisning med tomträttsupplåtelse eller försäljning fullföljs fattade beslut och ingångna avtal. Om en byggherre med tomträtt istället vill köpa marken ska förvärvet ske till marknadspris. Om en byggherre vill upplåta med bostadsrätt istället för hyresrätt och nämnden godkänner bytet av upplåtelseform, skall marken säljas till marknadspris.

Allmänna mål för bostadsbyggandet

Det behövs fler bostäder i Stockholm och ambitionen är att bygga 15 000 bostäder under nuvarande mandatperiod för att under perioden fram till 2030 bygga ytterligare 60 000 lägenheter. För exploateringskontorets del innebär detta i genomsnitt 3 000 lägenheter per år skall föras fram till markanvisning under åren 2007-2010 och att kontoret sedan aktivt samarbetar med byggherrar om detaljplan och genomförande.

Kontoret bör vidare samarbeta med markägarna/byggherrarna till de lägenheter som planeras på icke kommunalt ägd mark, så att dessa byggs.

Ambitionen är att fortsätta att utveckla Stockholm och stockholmsregionen, samt att skapa förutsättningar att erbjuda invånarna en god och hållbar boendemiljö. Exploateringskontoret skall, genom effektiv, ekonomisk och miljövänlig markanvändning bidra till en tillgänglig och trygg stad samt verka för blandade upplåtelseformer i hela staden och en mångfald av boende och boendeformer genom att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bostadsbyggande i jämn takt.

Storleken på de enskilda markanvisningarna anpassas efter omgivande bebyggelse, förutsättningarna för arkitektonisk variation, möjligheterna till varierande upplåtelseformer och optimala antalet medverkande byggherrar, för att skapa mångfald.

I dagsläget har drygt 250 byggherrar ansökt om markanvisning i Stockholm. Av dessa är det ett 70-tal företag som fått markanvisning och är aktiva i Stockholm. Fördelningen mellan bostadsrättsbyggare och hyresrättsbyggare är jämn. Den stora mängden byggherrar, varav flera är relativt nya i Stockholm, ställer krav på tydliga rutiner vid markanvisning och den fortsatta processen så att arbetet med exploateringen kan fortlöpa smidigt.

Hyresrätt

Marken för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Bostadsrätt

Marken för bostadsrättslägenheter ska säljas till marknadsvärde.

Direktanvisning eller anbud

Markanvisning efter anbudsförfarande avseende pris på marken bör ske i en sådan omfattning att staden har goda kunskaper om marknadsvärdet på mark i

stadens olika delar. Anbudet kan också avse idéer om utformningen/användningen som kan ligga till grund för markanvisningsavtal. Direktanvisning kan göras vid försäljning av mark då markvärdena är kända eller då det finns motiv att välja en viss byggherre.

Vid tomträttsupplåtelse skall i normalfallet direktanvisning göras enligt denna markanvisningspolicy. Avgäldsnivån skall då följa kommunfullmäktiges beslut om tomträttsavgälder. Även vid tomträttsupplåtelse kan kontoret enligt kommunfullmäktiges beslut tillämpa ett anbudsförfarande.

Val av byggherre

Vid valet av byggherre, både vid anbud och direktanvisning, ska hänsyn tas till dennes ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktigt förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Staden bör vid valet av byggherre verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas t ex genom att uppmuntra nya företag att etablera sig i Stockholm.

Vid urvalet beaktas tidigare genomförda bra projekt liksom nytänkande, låga boendekostnader etc. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil, liksom att byggherren är villig att uppfylla stadens fastställda generella krav är en förutsättning för att markanvisning ska kunna ges.

Även kostnadsfaktorn är viktig. Stadens invånare är beroende av att det produceras bostäder som alla har råd att efterfråga. I den utsträckning markanvisningen kan användas för att pressa kostnader och gynna producenter som är villiga att producera bostäder av god kvalitet till rimliga priser, är det positivt.

Vidare önskar staden bidra till att underlätta för nya bostadsproducenter att etablera sig på stockholmsmarknaden.

Markanvisningspolicy för småhus

Ovan redovisade markanvisningspolicy för bostäder i flerfamiljshus gäller också för småhus. Marken till gruppbyggda småhus på gemensam tomt som upplåts med hyresrätt kan upplåtas med tomträtt. Marken till äganderättssmåhus och bostadsrättssmåhus skall säljas.

Markanvisningspolicy för andra exploateringsfastigheter

För andra exploateringsfastigheter gäller markanvisningspolicy i tillämpliga delar. Exempel på sådana exploateringar är hotell, bebyggelse för kultur och undervisning, samt andra former av bebyggelse för näringslivets behov.

Villkor för markanvisning

a) En markanvisning är tidsbegränsad till två år från exploateringsnämndens beslut. Om en bindande överenskommelse om exploatering inte kan träffas inom dessa två år kan staden göra en ny markanvisning. Exploateringskontoret kan medge förlängning. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren. Staden ska ha rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om staden och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.

b) Byggherren står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i samband med detaljplanearbetet ska göras i samråd med staden.

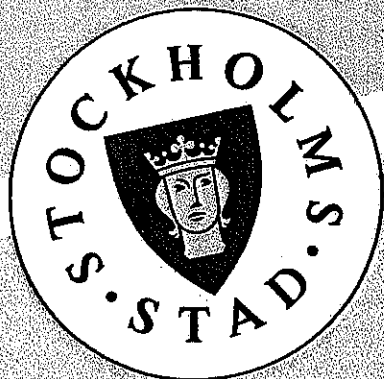
c) Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger ej rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

d) På stadens begäran ska byggherren upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder.

e) Markanvisning får ej överlåtas utan stadens medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

f) Den som erhåller markanvisning för hyresrätt skall ha avtal eller sluta avtal med Bostadsförmedlingen i samband med anvisningen.

g) Byggherren skall följa beslutade generella krav av Kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden. Det kan t ex gälla att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder i nya bostadsprojekt och att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder eller att följa stadens avfallspolicy etc.



MARKANVISNINGSPOLICY



EXPLOATERINGS
KONTORET

KONTAKT

Exploateringskontoret
Box 8189
104 20 Stockholm

BESÖKSADRESS:

Tekniska nämndhuset
Fleminggatan 4

TELEFON :

08-508 276 00

FAX :

08-508 272 22

LÄS MER:

www.stockholm.se/exploateringskontoret