



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

Till  
Exploateringsnämnden 2013-02-07

## **Programarbete för Kista Äng samt markanvisning för studentbostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista till Bygg Vesta AB. Utredningsbeslut.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden ger Exploateringskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för exploatering inom del av Akalla 4:1 (Kista Äng) omfattande utredningsutgifter om ca 5 mnkr.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom fastigheten Akalla 4:1 (Kista Äng) till ByggVesta AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Niklas Karlsson

### **Sammanfattning**

Bygg Vesta AB, har under hösten inkommit med en ansökan om markanvisning för ca 300 studentbostäder inom fastigheten Akalla 4:1 strax norr om Kista Företagsområde. Studentbostadsområdet ligger inom den del av strukturplanen för Kista Science City, som kallas Kista Äng. Med sitt centrala läge, i nära anslutning till Stockholms Universitets nya lokaler i NOD-huset, utgör de nya studentbostäd-

erna tillsammans med den planerade bostadsbebyggelsen på Kista Äng en viktig hörnsten i det framtida Kista Science City.

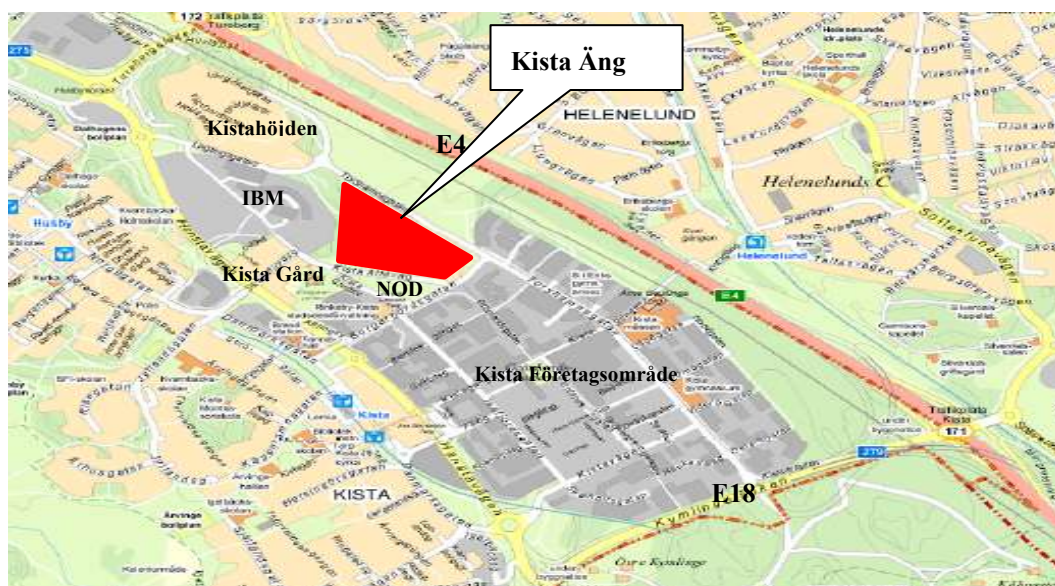
I syfte att klargöra studentbostädernas placering inom området, planerar kontoret att under våren 2013, i samarbete med stadsbyggnadskontoret, påbörja ett programarbete för Kista Äng. Kontoret bedömer att området kan inrymma 800 - 1000 lägenheter varav ca 300 för studenter. Under programarbetet kommer ett utbyggnadsförslag för Kista Äng att tas fram. Detta förslag kommer att ligga till grund för framtagande av nya detaljplaner för dels det markanvisade studentbostadsområdet men även för övriga bostadsområden inom Kista Äng.

Stadens kostnader för framtagande av utredningar m.m. till programmet för Kista Äng bedöms uppgå till 5 mnkr.

Efter genomfört programarbetet avser kontoret att återkomma till nämnden för inriktningsbeslut samt markanvisning av resterande byggrätter.

## Bakgrund

Kontoret har under de senaste fem åren genomfört flera projekt i enlighet med den strukturplan för Kista Science City, som kommunfullmäktige tog beslut om 2003. Bl.a har ett nytt gatunät färdigställts, som skapar goda förutsättningar för den fortsatta bostadsutbyggnaden i denna del av Kista.



Kista - Översiktskarta

Första bostadsetappen med 480 lägenheter vid Kista Gård strax intill den nya stadsdelsparken står nu klar. Utbyggnaden av 170 småhus på Kistahöjden, 360 lägenheter i Kista Torn, NOD-projektet där Stockholms Universitet är hyresgäst och ombyggnaden av de gamla kulturbyggnaderna vid Kista Gård till värdshus m.m. har påbörjats. Vidare pågår detaljplaner för resterande etapper vid Kista Gård. Nästa steg i utvecklingen av Kista Science City är att planlägga det område norr om Kista Företagsområde som omges av Torshamnsgatan, Kista Alléväg, Borgarfjordsgatan och IBM och som kallas "Kista Äng".

Området är planlagt för idrottsändamål men används idag som uppställningsplats för ca 200 provisoriska studentlägenheter. Inom området finns även en större tegelbyggnad, som idag i huvudsak står oanvänd.



*Kista Äng - Ortofoto*

Flera bostadsbolag har visat intresse och även sökt markanvisning för Kista Äng, bl.a. Bygg Vesta AB, som under hösten inkommit med en markanvisningsansökan för studentboende. Bolaget har under de senaste sju åren fått åtta markanvisningar om totalt ca 1 000 lägenheter.

ByggVesta har i samarbete med universitet och Akademiska Hus genomfört ett campusboende i Linköping med 400 studentlägenheter, som bolaget äger och förvaltar.

### **Tidigare beslut**

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

### **Markanvisning**

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 300 studentlägenheter i flerbostadshus inom programområdet för Kista Äng. Lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande Bilaga 1.

### **Programarbete**

Kontoret planerar att under våren, i samarbete med stadsbyggnadskontoret, påbörja ett programarbete för att ta fram utbyggnadsförslag för Kista Äng med syfte att lägesbestämma det markanvisade området för studentbostäder inom Kista Äng. Förutom studentbostäderna bedöms Kista Äng inrymma 500-700 bostäder. Under programarbetet kommer kontoret att pröva de framtida behov av samhällsservice som kan uppstå inom Kista Äng i form av skola m.m. Utbyggnadsförslagen kommer att ligga till grund för den detaljplan som skall upprättas för de markanvisade studentbostäderna samt för kommande markanvisningar för bostäder inom Kista Äng. Stadens kostnader för framtagande av utredningar m.m. till programmet bedöms uppgå till 5 mnkr.

### **Planbeställning**

Exploateringen med studentbostäder kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Stadens utgifter i projektet, för den etapp som nu markavisas för studentbostäder, bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Kontoret planerar att under 2014 återkomma till nämnden om erforderliga investeringsbeslut för övriga projekt i Kista Äng.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Bolaget skall stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen kommer att ge ett överskott till staden.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Kista Äng med studentbostadsprojektet om 300 lägenheter ingår som en central del i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City. Kista Äng med totalt 800-1 000 lägenheter blir ett icke obetydligt bidrag till bostadsförsörjningen varav 300 nya studentbostäder skapas i direkt anslutning till Stockholms Universitets nya lokaler i NOD-projektet.

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Den aktuella markanvisningen för studentlägenheter är ett led i att uppfylla stadens mål för byggande av studentbostäder.

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen. I det fortsatta planarbetet ska frågan om kompensation för exploatering på grönmark utredas vidare liksom stadens mål att plantera ett träd/lgh.

### **Energiushållning**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för "hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning".

### **Tillgänglighet**

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för

personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

### **Påverkan på barn**

Kista Äng gränsar i väster mot den nya stadsdelsparken vid Kista Gård och i norr till skogsområden vid IBM och Kistahöjden där goda möjligheter till lek och idrott finns. I programarbetet kommer behovet av en skola i området att prövas.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att detaljplanen för studentbostäderna kan påbörjas under hösten 2013 efter det att studentbostädernas placering inom Kista Äng utretts och klarlagts. Detaljplanen kommer därefter att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till våren 2015 och första inflyttning bedöms till 2016.

Parallellt med detaljplanearbetet för studentbostäderna kommer programarbete fortgå för övriga delar av Kista Äng. Programarbetet beräknas bli klart till sommaren 2014 och resultera i flera bostadsprojekt.

Nästa ärende till nämnden planeras till våren 2014 när programarbetet är avslutat, inriktningsbeslut skall fattas samt när resterande byggrätter ska markanvisas.

### **Risker och osäkerheter**

Några särskilda risker eller osäkerheter bedöms inte föreligga.

## **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Kista stadsdelsnämnd.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kista Äng utgör en viktig del i strukturplanen för Kista Science City med sitt centrala läge i den nya stadsdelen. Fullt utbyggt kommer området att innehålla 800-1 000 lägenheter varav 300 studentlägenheter och ge ett betydande bidrag till bostadsförsörjningen samtidigt som stadens markanvisningsmål för studentbostäder uppfylls för 2013.



2012-12-06  
TJÄNSTEUTLÅTANDE  
E2013-513-00031

**Slut**