

Handläggare
Johanna Andersson
08-508 868 94**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Markanvisning för kontor, industri, verksamheter, handel och centrum inom fastigheten Aura 1 i Akalla till Kottbygatan Fastigheter AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor, industri, verksamheter, handel och centrum inom fastigheten Aura 1 till Kottbygatan Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefGustaf Schneider
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 868 94
Växel 08-508 276 00
johanna.b.andersson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Kottbygatan Fastigheter AB, nedan kallat Bolaget, är tomträttsinnehavare till fastigheten Aura 1. Gällande detaljplan medger kontor och industri inom Aura 1. Idag finns en byggnad inom den norra delen av fastigheten och inom den södra delen finns en byggrätt om 18 000 kvm BTA som inte utnyttjats.

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för att möjliggöra för fler kommersiella användningsområden inom fastigheten än vad nuvarande detaljplan medger, i syfte att uppföra en byggnad även inom den södra delen av fastigheten och till viss del ändra användning inom befintlig byggnad.

Aura 1 är belägen i Akalla verksamhetsområde vid Hanstavägen. På andra sidan Hanstavägen pågår planarbete för Saima 1 m.fl. där området mellan Hanstavägen och Finlandsgatan ska utvecklas med bostäder, verksamheter, förskolor, skola och idrottshall.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Markanvisningen sker via direktanvisning till Bolaget som är tomträttshavare. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

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

Projektet har goda förutsättningar att stärka Akalla verksamhetsområde genom ett välbehövligt tillskott av arbetsplatser med utmärkt strategiskt läge vid E4:an och kommande trafikplats för Förbifart Stockholm. Kontoret föreslår därför att nämnden markanvisar projektet till Bolaget och begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Bakgrund till markanvisningen

Kottbygatan Fastigheter AB är tomträttshavare till fastigheten Aura 1. Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för att möjliggöra för fler kommersiella användningsområden inom fastigheten Aura 1 än vad nuvarande detaljplan medger. Syftet är att uppföra en byggnad även inom den södra delen av fastigheten där det idag finns en outnyttjad byggrätt och till viss del ändra användning inom befintlig byggnad.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Walter Fastigheter i Norden AB. Walter Fastigheter i Norden AB ägs av Partners Group och partners i Nordika-koncernen. Moderbolaget Walter Fastigheter i Norden AB kommer att svara solidariskt tillsammans med

Kottbygatan Fastigheter AB för de sistnämndas åtaganden enligt markanvisningen.

Projektet avses genomföras i ett "joint venture" mellan Walter Fastigheter i Norden AB och Nordika III Fastigheter AB, som ingår i Nordikakoncernen.

Nordika III Fastigheter AB är ägare till Kommanditbolaget Reykjavik 1 som fick en markanvisning under 2019 för bostäder och skola inom fastigheten Reykjavik 1 i Kista. Kommanditbolaget Reykjavik 1 är tomträttshavare till fastigheten Reykjavik 1.

För Aura 1 gäller en detaljplan från 1987 enligt vilken fastigheten är avsedd för kontors- och industriändamål samt parkering. Idag finns en byggnad inom fastighetens norra del, som uppfördes under slutet av 1980-talet. Byggnaden inrymmer kontorslokaler och där finns en skola och ett äldreboende med tillfälligt bygglov. I gällande detaljplan finns också en byggrätt inom fastighetens södra del om 18 000 kvm BTA som inte utnyttjats.

I övriga Akalla verksamhetsområde finns inga gällande markanvisningar, förutom en preliminär markanvisning till Stockholm Exergi avseende serverhallsverksamhet.



Karta över Akalla verksamhetsområde med fastigheten Aura 1 markerad.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innebär att Bolaget och staden tillsammans ska verka för att genom planändring möjliggöra att fler kommersiella ändamål tillåts inom fastigheten Aura 1. Utöver kontor och industri som tillåts i gällande detaljplan föreslås handel, centrum och verksamheter.

En utveckling av fastigheten ska inte försvåra att närområdet fortsättningsvis kan fungera som ett renodlat verksamhetsområde.

Förslaget innehåller uppskattningsvis ca 400 arbetsplatser.



Ortofoto med fastigheten Aura 1 markerad.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Fastigheten Aura 1 kommer även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt. Parterna ska träffa ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet avseende bland annat utökad och ändrad användning samt ändrad avgäld. Tilläggsavtalet ska gälla fr.o.m. den dag då den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Årliga avgäldsnivåer enligt nedan regleras i markanvisningsavtalet (värdetidpunkt är 2021-06-01):

Kontor	153 kr/kvm BTA
Industri	77 kr/kvm BTA
Verkstad och tillverkning	77 kr/kvm BTA
Lagerhotell	92 kr/kvm BTA
Centrum	153 kr/kvm BTA
Detaljhandel med skrymmande varor	153 kr/kvm BTA

Expertrådet har godkänt ärendet 2021-08-19 (dnr E2021-01713).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till målen att:

- markanvisa 10 000 arbetsplatser under 2021
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)

Arbetsplatser och lokaler

Inom projektet uppskattas att cirka 400 arbetsplatser kan tillskapas.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering är hur bebyggelsen ska hantera risker kopplade till transporter av farligt gods på Hanstavägen, översvämningsrisk vid skyfall, eventuell förorenad mark samt eventuell påverkan på ekologiska värden som kan finnas inom befintlig grönyta.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på befintliga rekreativa värden, Stockholms-grön och blåstruktur, stads- och landskapsbild och fornlämningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönyta är inte aktuellt i detta projekt då det i sin helhet planeras inom befintlig tomträtt.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande av ny bebyggelse inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms stads miljöprogram 2020-2023.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet ligger inom Akalla verksamhetsområde och bedöms inte ha någon påverkan på barn.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader i otrygghet i Akalla jämfört med snittet i Stockholms stad. Det är till exempel en större andel som känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde eller avstår från att gå ut ensam på kvällen av oro för att utsättas för brott (20 % för Akalla, 10 % för hela staden) och en större andel som upplever att det i stor utsträckning finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta (19 % för Akalla, 15 % för hela staden). Trygghetsmätningen är uppdelad utifrån kön för att kunna analysera skillnader mellan kvinnor och män. Statistiken visar stadsdelsnämndsområde och inte enskilda stadsdelar, vilket gör att Akalla inte redovisas separat. Det är dock tydligt att det finns skillnader i otrygghet mellan kvinnor och män i stadsdelsnämndsområdet i stort, där kvinnor i större utsträckning upplever otrygghet, vilket troligtvis speglar situationen i Akalla också.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt planeras dock inga investeringar i allmän plats.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till tidigast år 2024 och första inflyttning bedöms till tidigast år 2027 (avser ny byggnad inom södra delen av fastigheten). Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Exempel på risker som behöver hanteras under planprocessen är:

- Skyddsavstånd från närliggande drivmedelsstation
- Skyfall längs Hanstavägen
- Farligt gods Hanstavägen

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att stärka Akalla verksamhetsområde genom ett välbehövligt tillskott av arbetsplatser med utmärkt strategiskt läge vid E4:an och kommande trafikplats för Förbifart Stockholm. En utveckling av fastigheten Aura 1 kan stärka rörelser mellan Akalla verksamhetsområde och stadsutvecklingsområdet kring Finlandsgatan, vilket ger förutsättningar för en mer sammanhängande stad.

Slut