

Handläggare
Joakim Norell
08-508 264 73**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Markanvisning för bostäder till Titania AB och Sveaviken Bostad AB samt komplettering av tidigare markanvisningar till Sveaviken Bostad AB, ByggVesta AB och Sveafastigheter Bostad AB inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Husby.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 till Titania AB och Sveaviken Bostad AB samt kompletterar tidigare markanvisningar till Sveaviken Bostad AB, ByggVesta AB och Sveafastigheter Bostad AB med markpriser och avgälder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och tillägg till markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 73
Växel 08-508 276 00
Joakim.norell@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

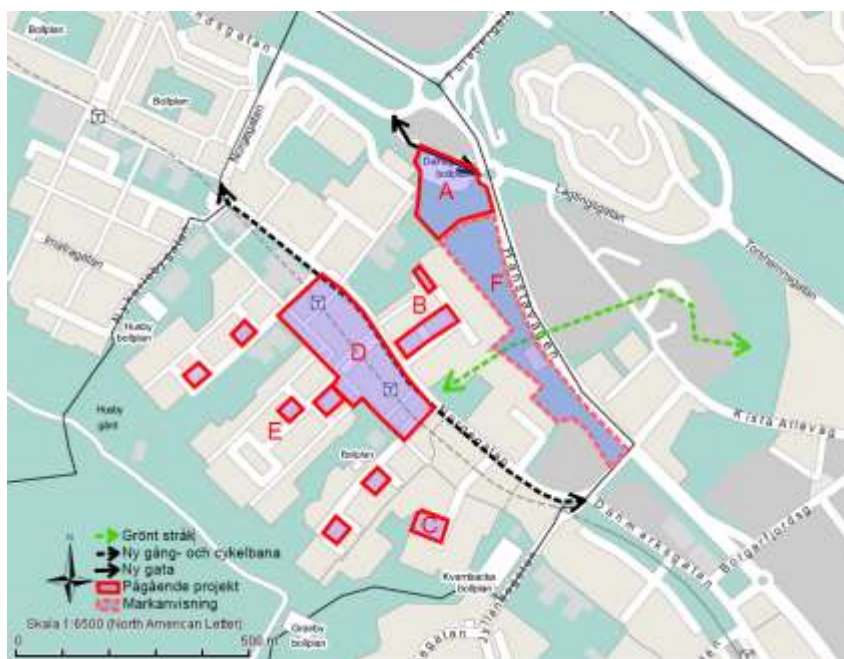
Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Staden utförde under våren 2020 ett jämförelseförfarande inför direktanvisning inom ett område i nordöstra Husby, område F, som anges i Figur 1 och på bilagd karta (Bilaga 1).

Jämförelseförfarandet innebar att intresserade byggaktörer kunde ansöka om markanvisning och inkomma med utbyggnadsförslag inom hela eller del av område F som Staden jämförde och bedömde i en samlad bedömning.

Stadens samlade bedömning av alla inkomna utbyggnadsförslag resulterade i att område F delades upp mellan fyra utvalda byggaktörer. Exploateringsnämnden beslutade den 27 augusti 2020 att anvisa mark till Bonava Sverige AB, Sveafastigheter Bostad AB, ByggVesta AB och Sveaviken Bostad AB inom område F. Totalt anvisades 750 bostäder fördelat på ca 250 hyresrätter (varav ca 150 studentbostäder) och ca 500 bostadsrätter i flerbostadshus samt ca 1000 kvm kontor motsvarande ca 50 arbetsplatser.



Figur 1. Kartan illustrerar pågående projekt i Husby samt markanvisning av del av Akalla 4:1 (område F), se även bilaga 1.

Bonava Sverige AB har sedermera, under hösten 2021, valt att lämna tillbaka sin markanvisning.

Kontoret föreslår att Bonavas markanvisning fördelas mellan Sveaviken Bostad AB och Titania AB. Utöver det har Sveaviken

Bostad AB nu projekterat för ett ökat antal lägenheter inom det område som tidigare markanvisats till dem. Dessa lägenheter föreslås nu också markanvisas till Sveaviken Bostad AB.

Sveaviken Bostad AB tilläggsanvisas cirka 140 lägenheter i flerbostadshus (cirka 55 inom tidigare markanvisat område och cirka 85 som del av Bonavas tidigare markanvisning) och Titania AB anvisas cirka 200 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.

Kontoret har kommit överens om markpriset för både bostäder och kommersiella bottenvåningslokaler samt tomträttsavgälden för kommersiella bottenvåningslokaler med alla byggaktörer, det vill säga Titania AB, Sveafastigheter Bostad AB, ByggVesta AB och Sveaviken Bostad AB. Markpriset för bostäder är bestämt till 7 500kr/m² ljus BTA. För kommersiella bottenvåningslokaler är markpriset bestämt till 4 000 kr/m² ljus BTA och avgälden är bestämd till 180kr/m² ljus BTA.

Planarbete inom område F pågår.

De nu överenskomna priserna och avgälderna ligger i linje med vad kontoret tidigare antagit och påverkar därför endast marginellt gällande inriktningsbeslut. De prognostiserade utgifterna har heller inte förändrats i någon större omfattning. Inriktningsbeslutet behöver därför inte revideras i detta läge.

Den aktuella markanvisningen avser totalt 340 lägenheter i bostadsrätt eller äganderätt.

Bakgrund till markanvisningarna

Staden utförde under våren 2020 ett jämförelseförfarande inför direktanvisning inom ett område i nordöstra Husby, område F. Jämförelseförfarandet innebar att intresserade byggaktörer kunde ansöka om markanvisning och inkomma med utbyggnadsförslag inom hela eller del av område F som Staden jämförde och bedömde i en samlad bedömning.

Stadens samlade bedömning av alla inkomna utbyggnadsförslag resulterade i att område F delades upp mellan fyra utvalda byggaktörer. Exploateringsnämnden beslutade den 27 augusti 2020 att anvisa mark till Bonava Sverige AB, Sveafastigheter Bostad AB, ByggVesta AB och Sveaviken Bostad AB inom

område F. Totalt anvisades 750 bostäder fördelat på ca 250 hyresrätter (varav ca 150 studentbostäder) och ca 500 bostadsrätter i flerbostadshus samt ca 1000 kvm kontor motsvarande ca 50 arbetsplatser.

Total andel/anvisade bostäder per byggaktör inom område F:

- Bonava Sverige AB - cirka 220 bostadsrätter
- Sveaviken Bostad AB - cirka 220 bostadsrätter
- Sveafastigheter Bostad AB - cirka 100 hyresrätter, 60 bostadsrätter och 500 m² kontor
- ByggVesta AB: cirka 150 studentbostäder och 500 m² kontor

På grund av de osäkra marknadsförhållanden som rådde för bostäder under jämförelseförfarandet och vid anvisningen i augusti 2020 valde kontoret att skjuta på förhandlingarna om markpris för bostäder, samt markpris och tomträttsavgälder för kommersiella bottenvåningslokaler, tills marknaden hade stabiliserats. Förhandlingarna återupptogs under våren 2021 i samband med att planarbetet startade.

Bonava Sverige AB har sedermera, under hösten 2021, valt att lämna tillbaka sin markanvisning. Staden har därefter fört förhandlingar med möjliga ersättare för Bonavas markanvisning.

Titania AB har aldrig tidigare fått någon markanvisning i Stockholms Stad. Sveaviken Bostad AB har fått två markanvisningar sedan tidigare, dels i detta projekt i Husby, om cirka 220 lägenheter och dels i Hässelby längs Maltesholmsvägen, om cirka 100 lägenheter.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har godkänt utredningsbeslut 2018-04-19, dnr E2018-00644.

Exploateringsnämnden har godkänt markanvisning och inriktningsbeslut i ärende Utveckling av Husby 2020-08-27, dnr E2018-04147.

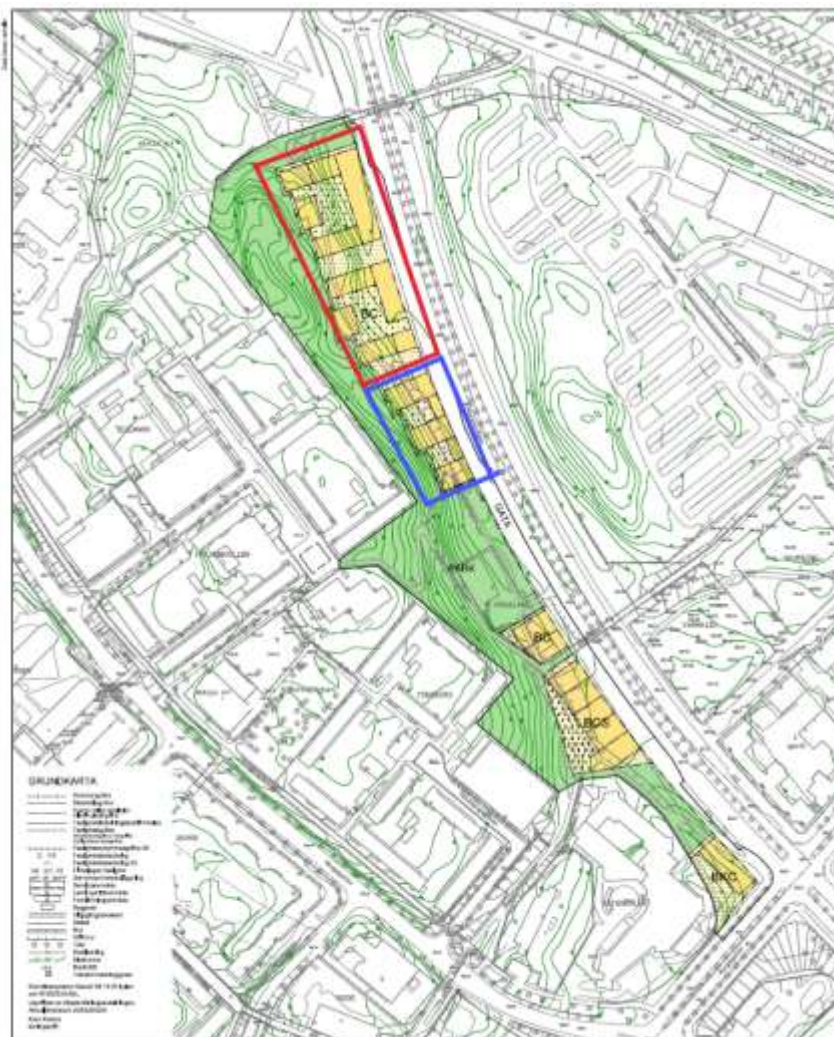
Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2020-11-26, dnr 2017-18898.

Markanvisning

Kontoret föreslår att Bonavas tidigare markanvisning fördelas mellan Sveaviken Bostad AB och Titania AB. Utöver det har Sveaviken Bostad AB nu projekterat för ett ökat antal lägenheter inom det område som tidigare markanvisats till dem. Dessa lägenheter föreslås nu också markanvisas till Sveaviken Bostad AB.

Sveaviken Bostad AB fick i jämförelseförfarandet cirka 220 bostäder anvisade inom område F. Genom att utöka deras andel med cirka 1/3 av Bonavas andel kommer Sveaviken Bostad AB kunna ansvara för utvecklingen av två hela bostadskvarter, ungefär enligt rödmarkerat område i figur 2.

Titania AB deltog också i jämförelseförfarandet. Urvalsprocessen i jämförelseförfarandet var uppdelad i två steg. I steg ett valdes sex aktörer ut, av totalt 21 ansökningar, att gå vidare till steg två, bl.a. Titania AB. Titania AB tilldelades sedan ingen markanvisning men stod ändå, i mycket hård konkurrens, för ett av de bästa förslagen i jämförelseförfarandet. Förslaget kan dessutom mycket väl anpassas till den aktuella platsen. Titania AB föreslås därför nu erhålla markanvisning för cirka 2/3 av Bonavas andel som motsvarar utvecklingen av ett helt bostadskvarter, enligt blåmarkerat område i figur 2.



Figur 2. Kartan illustrerar ett tidigt utkast på planskiss över projektet i område F samt vilka kvarter Sveaviken Bostad och Titania föreslås få möjlighet att exploatera.

Sveaviken Bostad AB tilläggsanvisas nybyggnation av cirka 140 lägenheter i flerbostadshus (cirka 55 inom tidigare markanvisat område och cirka 85 som del av Bonavas tidigare markanvisning). Titania AB anvisas cirka 200 lägenheter i flerbostadshus. Det totala antalet bostäder har ökat jämfört med Bonavas och Sveavikens tidigare markanvisningar på grund av förändringar under planarbetet samt byggaktörernas produktanpassningar. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.

Kontoret har kommit överens om markpriset för både bostäder och kommersiella bottenvåningslokaler samt tomträttsavgälden för kommersiella bottenvåningslokaler med alla byggaktörer, det vill säga Titania AB, Sveafastigheter Bostad AB, ByggVesta AB och Sveaviken Bostad AB. Markpriset för bostäder är bestämt till 7 500 kr/m² ljus BTA. För kommersiella bottenvåningslokaler är markpriset bestämt till 4 000kr/m² ljus BTA och avgälden är bestämd till 180 kr/m² ljus BTA. Samtliga priser har värdetidpunkt april 2021.

Planskissen i Figur 2 visar i stora drag projektets struktur.

Nya markanvisningar och kompletterande markanvisningar med priser och avgäldsnivåer enligt ovan sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal och tillägg till markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2021-11-11 (dnr E2021-04076).

Planbeställning

Planarbete inom område F pågår.

Ekonomiska konsekvenser för staden

De nu överenskomna priserna och avgälderna ligger i linje med vad kontoret tidigare antagit och påverkar därför endast marginellt gällande inriktningsbeslut. De prognostiserade utgifterna har heller inte förändrats i någon större omfattning. Inriktningsbeslutet behöver därför inte revideras i detta läge.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella markanvisningen avser totalt 340 lägenheter i bostadsrätt eller äganderätt.

Miljö

En naturinventering har gjorts för område F som bland annat visar att området ingår som möjlig spridningsmiljö för barrskogsmesar. Anpassning av den föreslagna bebyggelsen till områdets naturvärden kommer att göras under den fortsatta planprocessen.

Utförda skyfallsanalyser visar på utmaningar i och utanför område F. För att hantera dagvatten och skyfall på ett långsiktigt hållbart sätt måste utformningen av såväl kvartersmark som allmän platsmark studeras särskilt. Ytor för att rena och ta hand om större mängder vatten behöver säkerställas och kommer närmare att utredas under den fortsatta planprocessen.

Hanstavägen är inom delsträckan inte en del i det utpekade vägnätet för farligt gods. Däremot förekommer transporter till och från drivmedelsstationer i Kista, vilket ställer krav på riskreducerande åtgärder. Buller från Hanstavägen behöver också utredas närmare under den fortsatta planprocessen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Område F är idag planlagt som parkmark. Området består av ett skogsparti med en gång- och cykelväg (Rogalandsgången), som leder parallellt utmed Hanstavägen.

Skogspartiet inom område F, som består av barrträd, utgör del i ett större habitatnätverk, som behöver beaktas i den fortsatta planprocessen.

Åtgärder för kompensation av ianspråktagen grönyta i området kommer att studeras under den fortsatta planprocessen.

Energihushållning

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 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.

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 mellan könen och att det finns en större oro för att utsättas för överfall eller våld i den offentliga miljön i Husby än i stora delar av övriga staden. Det är även en större andel personer som är ganska eller mycket oroliga för att kvälls- eller nattetid vistas på eller gå hem från tunnelbanestationen. Till exempel har mer än varannan kvinna i Husbys stadsdelsnämndsområde (56%), under det senaste året, känt oro för att utsättas för brott och 55% av kvinnorna går i stort sett aldrig ut ensamma på kvällarna på grund av oro att utsättas för brott. En något lägre andel av männen (36%) känner motsvarande oro att gå ut på kvällarna i samma område. Detta kan jämföras mot genomsnittet i Stadens samtliga stadsdelar som visar att 39% av kvinnorna och 19% av männen känner oro att gå ut på kvällarna.

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.

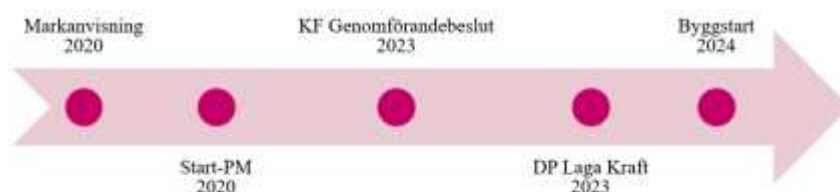
Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet för område F har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå under ca 1,5-2 år. Mot bakgrund av detta bedömer kontoret att byggstart tidigast kan ske under 2024.



Översiktlig tidplan som togs fram 2019 gäller för område F.

När Överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3 år 2023.

Risker och osäkerheter

Kontoret ser inga allvarliga risker för projektet i dagsläget.

Kommunikation

Kontoret har en tät dialog om utbyggnadsförslagen med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Markanvisningarna ger nödvändiga ekonomiska bidrag för att kunna genomföra projektet inom område F samt de övriga projekten i Husby, vars ekonomi redovisas under ett gemensamt inriktningsbeslut.

Slut

Bilagor

1. Utvecklingsförslaget för Husby