

Handläggare
Kristian Ekbohm
08-508 266 19

Till
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Knarrarnäs 8 i Kista till Nyfosa Knarrarnäs 8 Fastighets AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Knarrarnäs 8 till Nyfosa Knarrarnäs 8 Fastighets AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Nyfosa AB, nedan kallat Bolaget är ägare till Nyfosa Knarrarnäs 8 Fastighets AB som innehar fastigheten Knarrarnäs 8, nedan kallad Fastigheten, med tomträtt. Fastigheten är centralt belägen i Kista, ca 120 meter från Jan Stenbecks torg, och kvarteret Knarrarnäs angränsar till kvarteret Skalholt och kvarteret Hekla

där nya detaljplaner antagits för byggnation av bostäder respektive kontor (Hekla 1 del 1). Fastigheten angränsar även till den planerade sträckningen för Kistagrenen längsmed Hanstavägen.

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 200 lägenheter i en högre byggnad inom Fastigheten. Lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt. Markanvisningen sker via direktanvisning till Bolaget som är tomträtthavare. Den framtida kvartersmarken avses fortsatt upplåtas med tomträtt.

Fastigheten kommer fortsatt att angöras från Knarrarnäsgatan och inga omfattande investeringar i allmän platsmark har identifierats i tidigt skede. 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.

Utveckling av Fastigheten ger förutsättningar för Kistas verksamhetsområde att omvandlas till en mer levande och attraktiv blandstad.

Bakgrund till markanvisningen

I översiktsplanen pekas Kista ut som stadsutvecklingsområde för omfattande komplettering. Kompletteringen föreslås innehålla bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Enligt översiktsplanen finns behov av mötesplatser och såväl parktillgången som samhällsservicen behöver stärkas i stadsdelen. I översiktsplanens kapitel om lokala utvecklingsmöjligheter anges att Kista, som utgör ett av landets och regionens mest betydelsefulla arbetsplatsområden och ett viktigt kluster inom informationsteknologi, har stora möjligheter till fortsatt stadsutveckling. Detta kan ske genom att fokusera på en mer attraktiv stadsmiljö med funktionsblandning, kvalitativa offentliga miljöer och lokaler i bottenvåningarna vid viktiga stråk och knutpunkter såsom Hanstavägen och i anslutning till Kista galleria och Kista bussterminal och tunnelbanestation.

Fastigheten ligger även inom fokusområdet Kista-Järva vilket innebär att den är belägen inom ett område dit investeringar och planeringsresurser ska riktas.

Norra Kista (norr om tunnelbanan) är ursprungligen ett renodlat verksamhetsområde uppfört under 1970-80-talet och som sedan slutet av 1980-talet har utvecklats till att bli Sveriges största IT-kuster med ett stort antal företag. Norra Kista har höga flöden av besökare under dagtid samtidigt som det kan upplevas ödsligt under kvällar och helger. Idag pågår en omvandling i området med syfte att åstadkomma en mer urban stadsmiljö.

Verksamhetsområdet kompletteras med andra funktioner, såsom hotell, butikslokaler och bostäder samt tydligare stråk och gaturum med potential för stadsliv.

Södra Kista (söder om tunnelbanan) utgör bostadsdelen av Kista med en blandning av flerbostadshus och småhus. I stadsdelen Kista finns cirka 6 000 bostäder varav ungefär 1 000 utgörs av specialbostäder. Cirka 4 000 bostäder utgörs av flerbostadshus och resterande, cirka 1 000, av småhus. Av de 4 000 bostäderna i flerbostadshus är ungefär 1 000 mindre lägenheter om 1-2 rok och cirka 1 000 lägenheter större om 4-5+ rok. Av de totala beståndet i Kista, inklusive speciallägenheter, äger allmännyttan 10 procent, 17 procent utgörs av övriga hyresrätter, bostadsrättsföreningar äger 65 procent, och 8 procent är äganderätter.¹

Bolaget har inga markanvisningar sedan tidigare i Stockholm men har ett flertal pågående projekt utanför Stockholm. Bolaget är aktivt på den svenska och finska marknaden med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner. Nyfosa AB:s aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap sedan 2018. Största ägare i Nyfosa är Sagax, Länsförsäkringar Fonder, Swedbank Robur Fonder och Handelsbanken Fonder. Per den 30 september 2021 uppgick Nyfosas fastighetsvärde till cirka 34,5 MDSEK.

För kvarteret Knarranäs gäller en detaljplan för kontors- och industriändamål som antogs 1981. Inom Fastigheten finns idag en befintlig byggnad för kontor och industri i fyra våningar, samt markparkeringsplatser.



Flygfoto med Fastigheten markerad i rött. Väster om Fastigheten ses Kista Science Tower och norr om ligger Jan Stenbecks torg mellan Kista Galleria och kvarteret Skalholt.

I kartan nedan har planerade bostäder i Kistas verksamhetsområde markerats, totalt planeras det för cirka 6 700 bostäder men även lokaler för kontor, hotell, handel, skolor och förskolor samt en sportanläggning.



Karta med planerade bostäder i Kistas verksamhetsområde. Pilen markerar markanvisningsområdet.

1. **Odde** – 2 000 bostäder, varav 350 studentbostäder, förskola 18 avdelningar, centrumändamål.
2. **Kista Äng** – 1 700 bostäder, skola f-9 650 elever, förskola 12 avdelningar.
3. **Sports Hotel of Sweden/Playce** - 520 bostäder, hotell, sportanläggning, handel, kontor.
4. **Kista Gård etapp 2** - 360 bostäder.
5. **Kista Gård etapp 3** - 170 bostäder.
6. **Hekla** - 230 bostäder, kontor, handel, förskola.
7. **Skalholt** - 730 bostäder, hotell, centrumverksamhet, öppen förskola.
8. **Isafjord** - 520 bostäder, hotell, handel kontor, förskola.
9. **Hornafjord** – 80 bostäder
10. **Reykjavik** – 125 bostäder, skola
11. **Grenå** – 400 bostäder

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Bolaget har inkommit med ett förslag som innebär nybyggnation av ca 20 000 kvm BTA motsvarande ca 200 lägenheter i ett högre flerbostadshus om 21 våningar. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen och volymen behöver anpassas utifrån platsens förutsättningar. Tomträttens yta är begränsad, 1 958 kvm, och ska rymma flertalet funktioner för att uppnå en god bostadsmiljö.

Markanvisningen sker via direktanvisning till Bolaget som är tomträttshavare. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt vilket är en förutsättning för fortsatt tomträttsupplåtelse.

Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage. Utvecklingen av Fastigheten ska ta hänsyn till och inte omöjliggöra framtida exploatering av området mellan Hanstavägen och Fastigheten.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens kostnader för anpassning av gatumiljön i anslutning till projektet men inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå då befintlig infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas således marginellt.

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden under planprocessen, det finns risk att volymen byggrätt i detaljplan skiljer sig från volymen i utbyggnadsförslaget. Det kan komma att påverka stadens ekonomi.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret bedömer att projektet kan bidra till nedan uppställda mål att

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter

- skapa mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- bygga i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 200 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1668 lägenheter i hyresrätt och 3 900 bostadsrätter.

Arbetsplatser och lokaler

Projektet syftar generellt till att tillskapa bostäder i ett område med en hög andel befintliga arbetsplatser. Stadsdelsförvaltningen är informerad om projektet och har återkommit med önskemål om en LSS-gruppboende om sex lägenheter vilket motsvarar 6-8 anställda. Under detaljplaneprocessen kommer lämpligheten för lokaler i t.ex. bottenvåningar att prövas.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Där har konstaterats att projektet har flertalet utmaningar som behöver utredas och hanteras.

- Projektet ligger inom ett bullerstört område. Fasad som vetter mot Hanstavägen behöver hantera bullernivåer upp emot 60-65 dBA.
- Projektet riskerar att få svårt att nå stadens krav på rening av dagvatten (åtgärdsnivån) på grund av platsbrist, närhet till känslig recipient och dåliga infiltrationsförutsättningar.
- Områdets geologiska och hydrogeologiska förutsättningar riskerar att påverka projektet. Höga grundvattennivåer och djupare lertäcken innebär utmaningar för bebyggelse av högre hus med garage under mark.
- Enligt stadens skyfallsmodell angränsar fastigheten till ett större skyfallsflöde och ny höjdsättning och bebyggelse inom fastigheten kan påverka flödesvägen eller öka risken för översvämningar utanför fastigheten.

- Projektet är lokaliserat till ett område där risk för mark- eller grundvattenföroreningar förväntas. Bolaget ansvarar för att utreda och hantera eventuella föroreningar inom sin tomträtt.
- Projektet ligger ca 150 meter ifrån befintlig tunnelbana och 40 meter ifrån en planerad sträckning för tvärbanan Kistagrenen. Buller och vibrationer till följd av detta behöver utredas i den kommande planprocessen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande negativ påverkan på

- Befintliga rekreationsvärden
- Den övergripande grön- och blåstrukturen i Stockholm
- Stads- och landskapsbilden
- Ekologiska värden
- Kulturmiljön
- Fornlämningar

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet planeras inom befintlig tomträtt. Inga grönytor kommer tas i anspråk.

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.

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 mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet behöver belysa påverkan på barn och deras livsmiljö samt hur eventuell hänsyn kan tas. Barnperspektivet ska finnas med tidigt i planeringen och behovet av skola, förskolor, lekplatser och grönytor ska beaktas. Projektet bedöms i tidigt skede inte ha någon negativ 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 mellan könen. I Rinkeby-Kista är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde när de går ut ensamma på kvällarna 25 % kvinnor och 24 % män. 17 % av kvinnorna och 10 % av männen går inte ut på kvällarna ensam av oro för att utsättas för brott. Otryggheten, sett utifrån dessa parametrar, är högre i Rinkeby-Kista än i Stockholm stad totalt men den har minskat sedan 2017. Andelen som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 28 % kvinnor och 21 % män.

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. Exempel på trygghetsskapande åtgärder kan vara förbättrad belysning, speciell anpassning av allmän plats, nya kopplingar eller stråk m.m. Markanvisningen avser befintlig kvartersmark som även fortsättningsvis kommer vara kvartersmark.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt, med en begränsad budget, kommer möjligheterna till konstnärlig gestaltning utredas i ett tidigt skede.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Flertalet utmaningar eller risker som kan komma att påverka utformning och tidplan för projektet är listade under rubriken Miljö. Parkeringsbehovet ska lösas i garage under mark vilket kan bli komplicerat och behöver studeras närmare under planprocessen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen. Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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 ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samt att integrera företagsområdet i Kista med bostäder för att skapa en levande stadsmiljö.

Slut