

Handläggare
Johanna Andersson
08-508 868 94**Till**
Exploateringsnämnden
2022-09-29

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 i Akalla till RE Equity Fund AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 till RE Equity Fund AB och ger exploateringskontoret 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.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Längs Finlandsgatan i Akalla och Husby pågår planering för att utveckla området med ny bebyggelse och omvandla Finlandsgatan till en attraktiv stadsgata. Området som nu föreslås markanvisas för bostäder i flerbostadshus blir en naturlig förlängning av den nya bebyggelse som redan planeras längs Finlandsgatan.

Kontoret genomförde under april 2022 en anbudstävling på pris för att välja byggaktör. Totalt inkom 10 anbud och RE Equity Fund AB, nedan bolaget, inkom med det högsta anbudet om 10 232 kr per m² ljus BTA för bostäder och utsågs till vinnare i tävlingen. Förslaget innehåller cirka 280 lägenheter upplåtna med hyresrätt.

RE Equity Fund AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäder för 10 232 kr per m² ljus BTA.

Försäljningsinkomster i detta ärende beräknas till cirka 200 miljoner. Expertrådet har godkänt ärendet 2022-06-22 (dnr E2021-05384). Exploateringen avses införlivas i projekt Finlandsgatan som idag omfattar ca 1 800 bostäder, ca 20 000 kvm lokaler för handel och kontor med mera samt skola/förskola. Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för projektet 2020-01-27. De totala utgifterna i projektet bedöms ha ökat sedan inriktningsbeslutet. Exploatering enligt detta utlåtande skulle utgöra ett betydande ekonomiskt tillskott till projekt Finlandsgatan och kan vara avgörande för att undvika ett underskott i projektet. Kontoret avser att återkomma till nämnden med ett reviderat inriktningsbeslut när den totala ekonomin i projektet utretts vidare, preliminärt vid årsskiftet 2022/2023.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Avsikten är att införliva markanvisningsområdet i redan pågående planarbete för projekt Finlandsgatan (detaljplan Saima 1 m.fl., dnr 2018-13869).

Kontoret föreslår att nämnden anvisar marken till bolaget och begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Bakgrund till markanvisningen

Längs Finlandsgatan i Akalla och Husby pågår planering för att utveckla området med ny bebyggelse och omvandla Finlandsgatan till en attraktiv stadsgata. Inom projektet har markanvisning skett till totalt 7 byggaktörer för utveckling av cirka 1 800 bostäder, cirka 20 000 kvm lokaler för handel och kontor med mera samt skola/förskola.

Under 2017 respektive 2019 skedde markanvisningar till de byggaktörer som redan finns inom projekt Finlandsgatan. Svenska Bostäder fick markanvisning under 2017 inom deras befintliga garagetomträtter för att utveckla dessa med bostäder. Nordr (tidigare Veidekke), Brabo, Folkhem, ByggVesta, FastPartner och SISAB fick markanvisningar under 2019.

Området som nu föreslås markanvisas för bostäder ligger i direkt anslutning till området där planarbete redan pågår. Området blir en naturlig förlängning av den nya bebyggelse som redan planeras längs Finlandsgatan.



Karta med tidigare markanvisningar inom projekt Finlandsgatan. Tomten som nu är aktuell för markanvisning är markerad med röd pil.

Markanvisningsområdet utgörs av ett obebyggt område mellan Finlandsgatan, Vandagatan, Hanstavägen och Akallalänken. Inom området finns en del träd och vegetation. Området är kuperat och sluttar från Finlandsgatan ner mot Hanstavägen. För området gäller en detaljplan (Generalplan för Hanstaområdet, pl 8181) enligt vilken området är avsett för "Arbetsplatser".

Flera aktörer har visat intresse för tomten och kontoret bedömde att ett anbudsförfarande på pris var lämpligt för val av aktör. De aktörer som ansökt om markanvisning på platsen var inbjudna att delta i anbudsförfarandet.

Kontoret bjöd i början av april 2022 in till att lämna anbud på pris för bostadsbyggelse med valfri upplåtelseform (hyresrätter eller bostadsrätter) inom området. Byggrätten bedömdes kunna inrymma cirka 200 lägenheter motsvarande cirka 20 000 m² ljus BTA i flerbostadshus. Priset för bottenvåningslokaler sattes som en förutsättning i inbjudan till 3 800 kr per m² ljus BTA. Både pris för bostäder och lokaler har värdetidpunkt 1 april 2022.

Inbjudan att lämna anbud (se Bilaga 1) har annonserats på kontorets webbplats, samt sänts ut i digitalt nyhetsbrev till bolag som tidigare anmält intresse för markanvisningar inom staden på stadens webbplats. Kontoret har fått in 10 anbud, vilka redovisas nedan.

Nr	Anbudslämnare	Anbud kr/kvm BTA	Kommentar
1	RE Equity Fund AB	10 232 kr	HR
7		10 230 kr	HR/BR
8		8 160 kr	HR
6		7 710 kr	HR
3		7 500 kr	HR
5		7 500 kr	HR
10		6 751 kr	Indikativt bud
9		6 750 kr	HR
2		6 000 kr	HR
4		5 250 kr	HR

Bolaget har lämnat det högsta anbudet om 10 232 kr per m² ljus BTA för bostäder. Bolagets anbud gällde för bostäder upplåtna med hyresrätt.

Bolaget fokuserar på utveckling samt långsiktigt ägande av olika typer av samhällsfastigheter och bostäder.

Detta är bolagets första markanvisning i staden.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts. För att garantera bolagets åtaganden svarar ByggPartner Gruppen AB och Ralph Torgersson Konsult och Fastighet AB solidariskt med bolaget i markanvisningen. Ralph Torgersson är en av delägarna i RE Equity Fund AB. ByggPartner Gruppen AB är ett byggtreprenadföretag som har verksamhet i mellansverige.



Markanvisningsområdets läge i Akalla.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har godkänt markanvisning till AB Svenska Bostäder inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1 samt del av Akalla 4:1, 2017-11-09, dnr E2017-03546.

Exploateringsnämnden har godkänt ytterligare markanvisningar och inriktningsbeslut för projekt Finlandsgatan 2019-09-26, dnr E2019-03260. Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för projektet 2020-01-27.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2018-12-14. Start-pm avser utvecklingen av Finlandsgatan direkt angränsande till området som nu markanvisas.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 280 lägenheter i flerbostadshus. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.



Markanvisningsområdets läge markerat på flygbild över Akalla. Planerade byggnader inom projekt Finlandsgatan är illustrerade med grått.

Markanvisningsområdet omfattar totalt cirka 6 000 m² tomtyta. Området är preliminärt uppdelat i två delområden på cirka 1 900 m² (delområde A) respektive 4 100 m² (delområde B). Båda delområdena ingår i markanvisningen till bolaget. Totalt bedöms en byggrätt om cirka 20 000 m² ljus BTA rymmas inom markanvisningsområdet.

Exploateringsinnehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Markanvisningsområdet uppdelat på delområde A och B, markerat med blå streckad linje.

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

Marken kommer att överlåtas med äganderätt till bolaget.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Bolaget ska förvärva marken för bostäder för 10 232 kr per m² ljus BTA. Markpriset för bottenvåningslokaler är 3 800 kr per m² ljus BTA. Samtliga priser har värdetidspunkt 1 april 2022. Markpriserna räknas om med index fram till tillträdestidpunkten.

Expertrådet har godkänt ärendet 2022-06-22 (dnr E2021-05384).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Markanvisningsområdet avses läggas till i planområdet för Saima 1 med flera (dnr 2018-13869) där planarbete redan pågår. Detaljplanen var på samråd

under hösten 2020. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 232 kronor per m² ljus BTA.

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

De totala utgifterna i projekt Finlandsgatan bedöms ha ökat sedan inriktningsbeslutet. Exploatering enligt detta utlåtande skulle utgöra ett betydande ekonomiskt tillskott till projekt Finlandsgatan och kan vara avgörande för att undvika ett underskott i projektet. Kontoret avser att återkomma till nämnden med ett reviderat inriktningsbeslut när den totala ekonomin i projektet utretts vidare, preliminärt vid årsskiftet 2022/2023.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till målen att:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- 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 cirka 280 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns cirka 920 lägenheter i hyresrätt och cirka 2 390 lägenheter i bostadsrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur bebyggelsen ska hantera närheten till en känd fornlämning, buller, risker kopplade till transporter av farligt gods på Hanstavägen, översvänningsrisk vid skyfall, eventuell förorenad mark samt eventuell påverkan på ekologiska värden.

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

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

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 delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Inom ramen för pågående planarbete längs Finlandsgatan togs en integrerad barnkonsekvensanalys fram inför samrådet. Barnperspektivet finns med även i den fortsatta planeringen och bland annat utreds placeringar av förskolor.

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 mellan könen redovisas per stadsdelsnämndsområde och inte för 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 detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projekt Finlandsgatan har en preliminär och en översiktlig tidplan. Ett reviderat inriktningsbeslut planeras till årsskiftet 2022/2023. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå under hela 2023 och att stadens utbyggnad av allmän plats inom projekt Finlandsgatan kan påbörjas tidigast 2024. Mot bakgrund av detta planeras byggstart för byggaktörer inom projekt Finlandsgatan till tidigast år 2026 och första inflyttning bedöms till tidigast år 2028. Sannolikt kommer olika delar inom projektet tillträdas och byggstartas etappvis under ett antal år. Kontoret kommer att fördjupa arbetet med tid- och skedesplanering i projektet.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, 2023.

Risker och osäkerheter

Exempel på risker som behöver hanteras:

- Påverkan tidplan: Projekt Finlandsgatan är i sin helhet ett stort och komplicerat projekt med omfattande åtgärder och investeringar i allmän plats samt många byggaktörer. För att kunna hålla tidplanen krävs en hög grad av samordning och att staden och samtliga byggaktörer har framdrift i sina respektive projekt. Konjunktur och marknadsläge kan påverka detta.
- Buller: Bebyggelse föreslås inom ett bullerstört område och bebyggelsen behöver utformas så att gällande riktvärden klaras.
- Skyfall: Vid planering av bebyggelsen måste hänsyn tas till skyfallsproblematiken längs Hanstavägen.
- Närheten till en känd fornlämning: Området som markanvisas ligger precis utanför fornlämningens skyddsområde.
- Parkering, angöring: Parkering och angöring behöver studeras noga under planprocessen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen och trafikkontoret om utbyggnadsförslaget.

Inom projekt Finlandsgatan planeras sedan tidigare bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade inom tre av de redan markanvisade kvarteren. Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av ytterligare bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att exploateringen har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge och blir en naturlig förlängning av den planering som redan påbörjats längs Finlandsgatan. Exploateringen ger också ett betydande ekonomiskt tillskott som bidrar till genomförbarheten av omvandlingen av Finlandsgatan till en attraktiv stadsgata.

Slut

Bilagor

1. Anbudsunderlag