



Kontaktperson

Lars Svensson

Ytterstad

Telefon: 08-508 287 36

lars.svensson@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-08-31

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista till AB Borätt.

Förslag till beslut

Marknämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista till AB Borätt enligt förslag i utlåtandet.

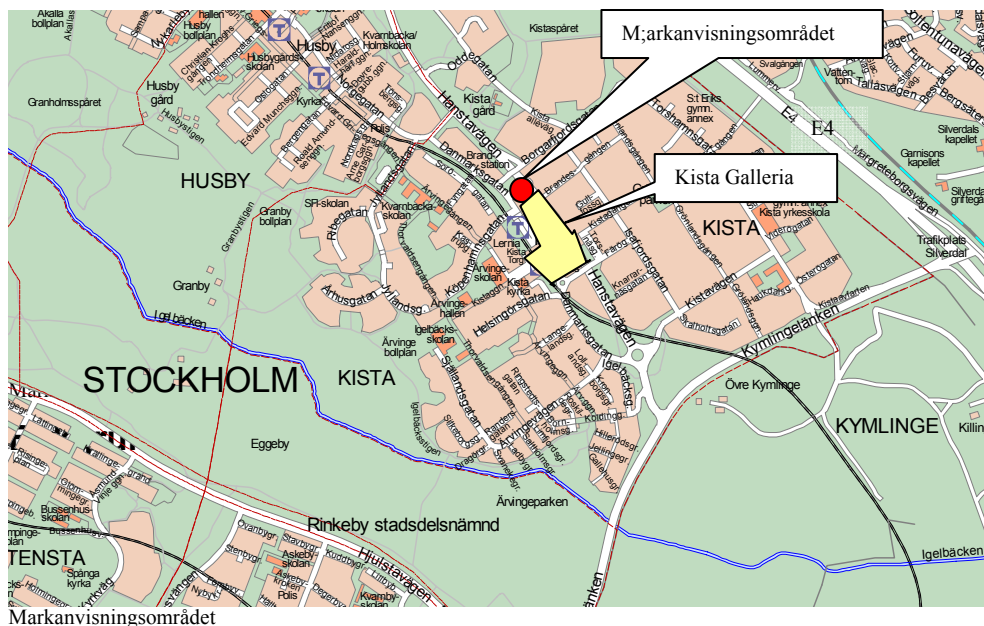
Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Borätt har 2006-05-30 inkommit med intresseanmälan för att bygga ett högt bostadshus på del av fastigheten Akalla 4:1 strax nordväst Kista Galleria, **bilaga 1**. Området har tidigare varit markanvisat till NCC som i sitt projekt Residence Tower hade planer att uppföra en 130 m hög byggnad om 36 våningar innehållande företagshotell, kontor och butiker. NCC har inte kunnat genomföra sitt projekt bl a på grund av att marknadens efterfrågan på företagslägenheter drastiskt minskat. Samtidigt har den stora utbyggnaden av Kista Galleria varit mycket framgångsrik, och gallerian ser ett behov av att utöka sina butiksytor för att ytterligare stärka sin position.

Kontoret ser därför mycket positivt på AB Borätts förslag att uppföra ett högt bostadshus, där även Kista Galleria ges möjlighet att utöka sin butiksyta. Kontoret föreslår därför att marknämnden anvisar mark för bostäder med tomträtt inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista till AB Borätt för att i samarbete med Kista Galleria utreda tekniska och ekonomiska förutsättningar inom området för att uppföra ett minst 30 våningar högt bostadshus samt en utökning av gallerian. Markanvisningen föreslås gälla under 6 månader.



Bakgrund

Gatu- och fastighetskontoret inbjöd hösten 2000 17 företag att lämna anbud på friköp av ett mindre markområde inom fastigheten Akalla 4:1 strax norr om Kista Galleria. I anbudsförutsättningarna ingick även att redovisa ett utbyggnadsförslag innehållande en hög byggnad för forskarbostäder och lägenhetshotell för företag. Av de sex inkomna anbuden valde staden genom beslut i kommunfullmäktige 2001-09-03 ett gemensamt förslag från NCC och Kista Galleria - "Residence Tower" – ett 36-våningshus ovanpå en sockelbyggnad i 5-6 plan med kopplingar till Kista Galleria genom dels en gångförbindelse i gallerians butiksplan och dels en förbindelse mellan de olika garageanläggningarna. Byggnadens totala höjd var ca 130 m.



NCC:s utbyggnadsförslag

Förslaget innehöll 18 000 m² företagsbostäder, 6 000 m² galleria och 7 000 m² kontor och innebar ett pris för markområdet på 95 mnkr.

Strax före utställning av detaljplanen för Residence Tower hösten 2002 kom IT-krisen som fick till följd att marknaden för kontor och företagsbostäder i Kista kollapsade och förutsättningarna för projektet försvann. NCC har därefter försökt att anpassa projektet till de rådande marknadsförutsättningarna, men ej lyckats.

Under det senaste året har kontoret fört samtal med Kista Galleria, som efter ombyggnaden utvecklats till ett av Stockholms ledande köpcentra. Gallerian

vill ytterligare stärka sin position genom utökad butiksyta och större tillgång till parkeringsplatser. Tre möjliga utbyggnadsriktningar för gallerians expansion har därvid diskuterats

- Överdäckning av Hanstavägen mot företagsområdet vid Torsnästorget.
- Tunnelbaneområdet
- Residence Tower-tomten

Borätt har 2006-05-30 inkommit med intresseanmälan för att bygga bostäder på det tidigare aktuella markområdet för Residence Tower-tomten, bilaga 1. Bolaget var med bland de fem anbudsgivarna i den tidigare tävlingen och dess utbyggnadsförslag bedömdes som näst bäst efter NCC:s Residence Tower.



Borätts utbyggnadsförslag

Borätt önskar en markanvisning, tidsbegränsad till 6 månader, för att i samarbete med Kista Galleria utreda de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för att uppföra ett högt bostadshus om 30 våningar eller mer inom det aktuella markområdet. Utredningen skall också omfatta en utökning av gallerian. Borätts ambition är att bostadshusets höjd och arkitektoniska formspråk blir ett stiligt landmärke i stadsdelen. Bostadsprojektet är komplicerat och kostsamt beroende på bl a hushöjden och tomtens ringa storlek. Borätt önskar därför en markupplåtelse med tomträtt för projektet.

Samråd och information

I samband med detaljplanearbetet för det tidigare projektet – Residence Tower – hölls plansamråd och informationsträffar där allmänheten, myndigheter samt stadens berörda förvaltningar deltog. Mottagandet var då överlag mycket positivt till att det aktuella markområdet bebyggdes med ett högt hus.

Markkontorets synpunkter

Tidigare har kommunfullmäktige tagit ställning för en hög byggnad på det aktuella markområdet genom att 2001-09-03 godkänna ett 36-våningshus - "Residence Tower" - ett gemensamt förslag från NCC och Kista Galleria. Projektet utgör en viktig del i den omvandling av centrala Kista som strukturplanen för Kista Science City föreslår. De marknadsmässiga förutsättningar för projektet har dock förändrats och NCC har tyvärr inte kunnat genomföra projektet.

Kontoret ser därför mycket positivt på AB Boräts förslag att uppföra ett minst 30 våningar högt bostadshus på det aktuella markområdet. Det är viktigt att den centrala delen av Kista i nordväst kan avslutas med ett högt hus, som tillsammans med Kista Science Tower kommer att bilda ett tydligt landmärke i Kista. Det är även viktigt att Kista Galleria ges möjligheter att utöka sin butiksyta.

Kontoret föreslår därför att marknämnden anvisar mark för bostäder med tomträtt inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista till AB Borätt för att i samarbete med Kista Galleria utreda tekniska och ekonomiska förutsättningar att inom området uppföra ett minst 30 våningar högt bostadshus samt en utökning av gallerian. Markanvisningen föreslås gälla under 6 månader.

SLUT