



Lars Svensson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 287 36
lars.svensson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-11-18

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 sydöst om Kista Gård till Fabege Storstockholm AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 till Fabege Storstockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

Exploateringskontoret och Fabege Storstockholm AB (nedan kallat Fabege) har kommit överens om en förnyad markanvisning för utbyggnad av 150 till 200 lägenheter sydöst om Kista Gård.

Parterna är överens om att markpriset skall vara 5 000 kr/m² ljus BTA.

Parkering tillgodoses i ett garageplan under mark. Om Fabege bygger ytterligare ett garageplan, för att tillhandahålla garageplatser åt den intilliggande fastigheten Reykjavik 1, avgår från köpeskillingen 100 000 kronor per parkeringsplats i det nedersta garageplanet, dock högst 16 miljoner kronor.

Staden medger Fabege rätt att överlåta markanvisningen på Peab AB.

Expertrådet kommer att behandla markprisnivån vid sitt sammanträde den 9 november 2010 (dnr E2009-384-1576).

Området utnyttjas idag som markparkering och har inget rekreations- eller naturvärde.

Projektet, som utgör en viktig del i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City, bedöms ge staden en nettointäkt på ca 75 mnkr.

Kontoret föreslår mot redovisad bakgrund att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ny detaljplan för området samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Fabege.

Bakgrund och tidigare beslut

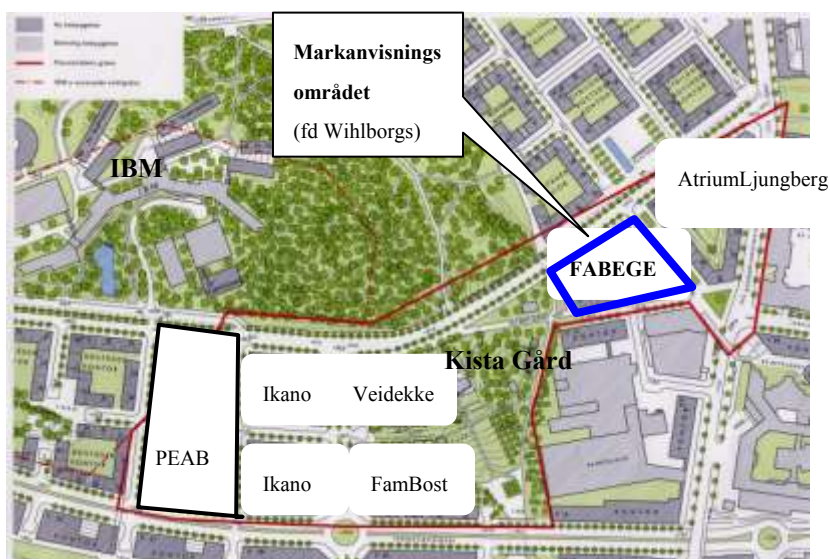
Kommunfullmäktige godkände den 15 oktober 2001 en framtidsbild för Kista – Kista Science City – ett samhälle med boende, näringsliv och skola i nära samverkan. Utifrån detta beslut tog staden fram en strukturplan för gator och bebyggelse inom området. En målsättning med strukturplanen är att förstärka integrationen mellan företags- och bostadsområdena i Kista, Husby och Akalla.



Kista Science City – Strukturplan

Som ett första led i genomförandet av strukturplanen för bebyggelsen i Kista Science City, som totalt kommer att inrymma ca 2 500 lägenheter, beslutade gatu- och fastighetsnämnden våren 2004 att anvisa sex markområden vid Kista Gård till NCC, HSB, Veidekke, Familjebostäder, Wihlborgs och Ljungberggruppen. När

HSB och NCC år 2005 avstod från sina markanvisningar, övertogs dessa av Ikano, som tillsammans med Veidekke och Familjebostäder år 2009 påbörjade en första utbyggnadsetapp om 470 lägenheter. Året därpå, våren 2010, tecknade kontoret en exploateringsöverenskommelse med AtriumLjungberg för genomförande av det s k NOD-projektet innehållande ca 26 000 m² lokalyta till företag med innovativa och publika verksamheter. I augusti 2010 tog exploateringsnämnden beslut om att markanvisa området väster om Ikanos båda kvarter för 150-200 bostadslägenheter till Peab.



Tidigare markanvisning till Wihlborgs, som år 2005 namnändrades till Fabege, har sedan länge gått ut. Bolaget, som vid tidpunkten för markanvisningen var tomträttsinnehavare till fastigheten Reykjavik 1, planerade att inom sin fastighet uppföra ett parkeringshus längs Kista Alléväg. Bolaget avstod dock från att genomföra utbyggnaden, efter önskemål från staden, då den stod i strid med den nya strukturplanen för Kista Science City. För att möjliggöra en alternativ parkeringslösning för Reykjavik 1 markanvisades området strax norr om fastigheten till Wihlborgs. I avvaktan på att en parkeringsutbyggnad kommer till stånd inom detta område hyr bolaget av staden tillfälligt ett markområde för parkering. Fabege sålde år 2005 tomträtten till fastigheten Reykjavik 1, men har i avtal förbundit sig att förse den nye tomträttsinnehavaren med ca 160 p-platser när den tillfälliga parkeringen försvinner. Markparkeringen behöver nu avvecklas, eftersom AtriumLjungberg nästa år planerar sin byggstart för NOD-projektet inom området. Kontoret och Fabege har därför diskuterat en förnyad markanvisning av det aktuella området. Eftersom Fabege efter försäljningen av tomträttsfastigheten Reykjavik 1 år 2005 inte längre är verksam i Kista har bolaget träffat en



preliminär överenskommelse med Peab, som innebär att Peab tar över projektet. Fabege önskar därför att markanvisningen skall kunna överföras på Peab.

Utbyggnadsförslaget

Staden har tillsammans med näringslivet tagit fram en strukturplan för gator och bebyggelse i området mellan Hanstavägen och E4:an. Målsättningen är att i den nya stadsdelen förstärka integrationen mellan bostads- och företagsområdena i Kista, Husby och Akalla. Markanvisningsområdet, som ingår i strukturplanen, har bedömts lämpat för bostäder. Den nya bostadsbebyggelsen, som omfattar 150-200 lägenheter, ska följa stadens kvalitetskrav på arkitektur och stadsbildsmässighet för området. All parkering skall planeras i garage under husen. Ca 250 m söder om utbyggnadsområdet kommer staden under 2011 att anlägga en ny stadsdelspark kring den gamla bebyggelsen vid Kista Gård.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta detaljplaneprocessen.

Markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Kontoret har upprättat ett markanvisningsavtal som godkänts och undertecknats av Fabege, se **bilaga A**.

Staden skall efter fastighetsbildning sälja det anvisade markområdet till Fabege för 5 000 kr per kvadratmeter ljus BTA i prisläge 2010-07-01 (värdetidpunkten).

Köpeskillningens storlek skall justeras efter ett index baserat på prisutvecklingen för bostadsrätter i västerort mellan värdetidpunkten och betalningstidpunkten.

Parkeringsbehovet för bostäderna skall tillgodoses genom att ett garageplan byggs under mark. Om Fabege bygger ytterligare ett garageplan för att tillhandahålla garageplatser åt den intilliggande fastigheten Reykjavik 1 avgår från köpeskillningen 100 000 kronor per parkeringsplats för det nedersta garageplanet, dock högst 16 miljoner kronor.

Fabege skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. Fabege bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA.

Staden medger Fabege rätt att överlåta markanvisningen på Peab AB.



Expertrådet kommer att behandla markprisnivån vid sitt sammanträde den 9 november 2010 (dnr E2009-384-1576).

Ekonomi

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna, som främst avser nybyggnad av gator samt flyttning av ledningar, bedöms inte bli högre än 10 mnkr, varför beslut om investeringen (inriktningsbeslut och genomförandebeslut) kan tas på delegation inom kontoret.

Utifrån en bedömd byggrätt på ca 15 000 m² BTA blir inkomsten vid en försäljning av den anvisade marken ca 75 mnkr.

Konsekvenser

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området utnyttjas idag som markparkering och har inget rekreations- eller naturvärde. Någon kompensation för grönyta är därför ej aktuell.

- Tillgänglighet

Utemiljön kring den föreslagna bebyggelsen skall planeras så att den blir tillgänglig för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

-Måluppfyllelse

Projektet utgör en viktig del i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City och bidrar till att öka bostadsbyggandet i Stockholm, i enlighet med vision 2030.

-Näringsliv och jobb i regionen

Projektet innebär att nya arbetstillfällen skapas under utbyggnadstiden.

-Påverkan på barn

Kontoret kommer under 2011 att anlägga en ny stadsdelspark kring den gamla bebyggelsen vid Kista Gård strax väster om det markanvisade området. I den nya parken ges goda möjligheter till rekreation, lek och spontanidrott.

Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 1 ½ år, vilket innebär att byggstart kan ske under 2012 och första inflyttning under 2013.



Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när överenskommelsen om exploatering i samband med marköverlåtelsen skall träffas, vilket beräknas ske under hösten 2011.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat markanvisningsområdet med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen har uttryckt önskemål om gruppbestäder i området.

Kontorets synpunkter och förslag

Den föreslagna markanvisningen är ett viktigt led i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City. Den första bostadsetappen vid Kista Gård om 470 lägenheter, som nu håller på att färdigställas, följs nu upp av ytterligare 150-200 lägenheter.

Projektet bedöms ge staden en nettointäkt på ca 75 mnkr.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggandsnämnden om ny detaljplan för området samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Fabège.

Slut