



Elisabeth Rosenberg
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 287 24
elisabeth.rosenberg@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-03-17

Exploateringsavtal för bostäder och arbetsplatser inom fastigheten Vattenfallet 2 m m i Råcksta med AEVS Niagara AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner föreliggande exploateringsavtal mellan exploateringsnämnden och AEVS Niagara AB avseende Vattenfallet 2 m m och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

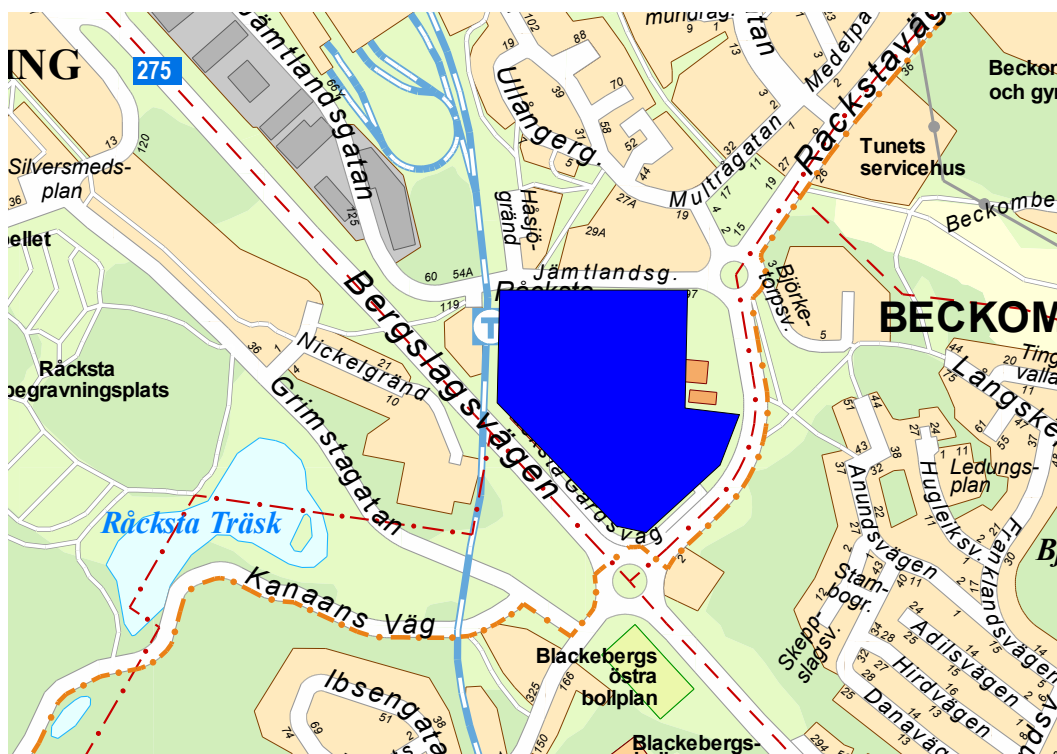
Kristin Eklund

Sammanfattning

AEVS Niagara AB som sedan 2001 äger fastigheten Vattenfallet 2 har i samarbete med stadsbyggnadskontoret arbetat fram ett förslag till en ny stadsdel, som kommer att innehålla både bostäder, service och olika verksamheter. Totalt innehåller området ca 1 200 lägenheter och ca 10 000 kvm för annan verksamhet. Exploateringskontoret har upprättat ett förslag till exploateringsavtal mellan staden och AEVS Niagara AB, [bilaga 1](#). Bolaget bekostar projektering och byggande av alla anläggningar på allmän plats och överlämnar dessa efter färdigställande till staden utan ersättning.

Förutom administrationskostnader genererar projektet inga investeringskostnader för staden. Däremot ökar trafikkontorets drift- och underhållskostnader för de nya gatorna och torganläggningarna.

Bakgrund



På fastigheten Vattenfallet 2 finns i dag en storskalig kontorsanläggning från slutet av 1950-talet där det statliga Vattenfall har sitt huvudkontor. Vattenfall planera en flytt av sin verksamhet och kommer år 2013 att ha lämnat fastigheten. AEVS Niagara AB, som sedan 2001 äger fastigheten Vattenfallet 2, har i samarbete med stadsbyggnadskontoret arbetat fram ett förslag till en ny stadsdel, som kommer att innehålla både bostäder, service och olika verksamheter. Marken vid Räcksta torg, som ingår i detaljplanen, ägs dock av staden.

Plansamråd pågick under tiden 17 augusti – 15 oktober 2010. Exploateringskontoret svarade på planremissen med kontorssvar.

Detaljplanens innehåll

Planens syfte är att möjliggöra en samlad förnyelse med en omfattande utvidgning

av bebyggelsen på fastigheten för att skapa en ny mångsidigt sammansatt och integrerad stadsdel med både arbetsplatser och bostäder nära befintlig service, kommunikation och infrastruktur. Förslaget visar hur ny bebyggelse kan tillföras samtidigt som Vattenfalls höga kontorsbyggnader, Råcksta Gård, restaurangbyggnaden och parkanläggningen mellan Råcksta gård och restaurangbyggnaden bevaras.

En ny gata sträcker sig diagonalt från Råckstavägen vid Råckstarondellen till Råcksta tunnelbanestation vid Jämtlandsgatan. I södra delen av fastigheten kantas gatan av kvarter med stadsradhus och atriumhus. Ett nytt höghus i planområdets sydöstra del, markerar områdets förvandling. Längs Jämtlandsgatan planeras en rad med fyra punkthus, sammanbundna med en låg butikslänga. Kontorskomplexets höga skivhus bibehålls liksom Råcksta gård och restaurangbyggnaden, men ges nytt innehåll. Parkeringsplatserna kommer dels att ligga under mark i stadsdelens yttre delar, dels i det stora parkeringsgaraget vid Jämtlandsgatan, som får byggas på med tre våningsplan samt i befintligt bergrum under fastigheten.

Förslaget till detaljplan rymmer ca 1200 nya lägenheter, med ett stort inslag av smålägenheter och ett 90-tal lägenheter i stadsradhus. Planen rymmer även ca 10 000 kvm för butiker, service och skolor.

Exploateringsavtal

Exploateringskontoret har upprättat ett förslag till exploateringsavtal mellan staden och AEVS Niagara AB, [bilaga 1](#). Enligt förslaget till detaljplan skall vissa gator och torg i området bli allmän plats. Bolaget ombesörjer och bekostar all projektering och byggande av anläggningar på allmän plats. Enligt exploateringsavtalet ska bolaget utan ersättning överlämna all mark som ska bli allmän plats till staden när anläggningarna är slutbesiktigade och godkända av staden.

Ekonomi

Förutom administrationskostnader genererar projektet inga investeringskostnader för staden. Däremot ökar trafikkontorets drift- och underhållskostnader för de nya gatorna och torganläggningarna. Kontoret bedömer att genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Detaljplanen ger en utökad byggrätt för tunnelbanestationen med ca 60 m². SL vill kunna göra en större biljetthall och installera rulltrappor. Eftersom den utökade byggrätten ligger på stadens mark kommer exploateringskontoret att skriva ett avtal med SL angående detta.



Genomförande och tidplan

Utbyggnaden av området kommer att ske i etapper och bolaget räknar med att kunna börja med första etappen under år 2012. Fullt utbyggt beräknas området bli först under år 2017.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Kontoret är positivt till att området förnyas med både verksamheter och fler bostäder och föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till exploateringsavtal med AEVS Niagara AB.

Slut