



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

Till
Exploateringsnämnden 2013-02-07

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Anholt 1 samt delar av fastigheterna Ålborg 1 och Akalla 4:1 i stadsdelen Kista till JHCS Fastigheter AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Anholt 1 samt delar av fastigheterna Ålborg 1 och Akalla 4:1 till JHCS Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Niklas Karlsson

Sammanfattning

JHCS Fastigheter, som är tomträtthavare till fastigheten Anholt 1, inkom 2011-11-07 till exploateringskontoret med en markanvisningsförfrågan om att få nyttja fastigheten Anholt 1 samt intilliggande delar av fastigheterna Ålborg 1 och Akalla 4:1 för bostäder med hyresrätt.

Bolaget har tagit fram ett utbyggnadsförslag för markanvisningsområdet, som totalt omfattar ca 250 lägenheter varav ca 150 är studentlägenheter.



Fastigheten Anholt 1 är idag bebyggd med två friliggande byggnader, i vilka det bedrivs förskole- och ungdomsverksamhet (fritidsgård). Förslaget innebär att fritidsgården flyttas till den obebyggda delen av idrottsfastigheten Ålborg 1. Kontoret har haft kontakter med idrotts- och fastighetsförvaltningarna, som informerat om att det inte längre finns några planer att utnyttja denna del av fastigheten för idrottsändamål.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget och har gett bolaget ett förhandsbeslut om planändring av området till bostäder. Kista stadsdelsförvaltning ställer sig också positivt till projektet och önskar förutom ersättningslokaler till fritidsgården och förskolan, vilka rivs, även gruppbofästäder i projektet.

Kontoret har upprättat ett förslag till markanvisningsavtal, bilaga 1, som godkänts och undertecknats av JHCS Fastigheter AB.

Bolaget planerar sin byggstart till 2015 med inflyttning 2017. Marken upplåtes med tomträtt och 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.

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott till bostadsförsörjningen och att platsen har goda förutsättningar att bli ett attraktivt bostadsområde genom sin närhet till skolor, Järvafältet, köpcentrum och goda kommunikationer. Projektet innebär också att trivselen och säkerheten i denna del av Kista kommer att öka.

Bakgrund till markanvisningen

JHCS Fastigheter, som är tomträttshavare till fastigheten Anholt 1, inkom 2011-11-07 till exploateringskontoret med en markanvisningsförfrågan om att få nyttja fastigheten Anholt 1 samt intilliggande delar av fastigheterna Ålborg 1 och Akalla 4:1 för bostäder med hyresrätt.

Bolaget fick hösten 2011 ett positivt förhandsbeslut från stadsbyggnadskontoret angående planändring av området för bostäder och har nu tagit fram ett utbyggnadsförslag, som totalt omfattar ca 250 lägenheter varav ca 150 studentlägenheter.

JHCS Fastigheter AB ägs till lika stora delar av KIAB Fastighetsutveckling AB och Skandinavien Property Development.

För fastigheten Anholt 1 gäller detaljplan Pl 7568 enligt vilken fastigheten är avsedd för allmänt ändamål. För övriga delar av markanvisningsområdet gäller detaljplan Pl 7673, där fastigheten Ålborg 1 är avsedd för allmänt ändamål och Akalla 4:1 som parkmark.

Tomträttsfastigheten Anholt 1 omfattar en area på drygt 6 000 m² och är idag bebyggd med två friliggande byggnader från 1970-talet om sammantaget drygt 1 500 m², där det bedrivs förskola, grundskola och ungdomsverksamhet (fritidsgård). Fastigheten Ålborg 1 är belägen strax söder om Ärvingeskolan och är i sin norra del bebyggd med en idrotts hall, den s.k. Ärvingehallen. Södra del av fastigheten, som idag är obebyggd, var tidigare planerad för en simhall. Kontoret har vid kontakt med idrottsförvaltningen och fastighetskontoret fått information om att det tidigare fanns planer på att anlägga en simhall på denna del av Ålborg 1. Genom tillkomsten av Husbybadet för drygt 10 år sedan är dessa planer inte längre aktuella.



Översiktskarta

Markområdet ligger på gångavstånd till Kista Galleria, tunnelbana och bussterminal och utgörs idag av en gräsbevuxen yta med enstaka träd som genomkorsas av två diagonala gångvägar.

Bolaget är angeläget att påbörja utbyggnaden av bostadsprojektet så snart ny detaljplan kan antas för området.



Markvisningsområdet – Ortofoto

Tidigare beslut

Stadsbyggnadskontoret har 2011-09-29 gett JHCS Fastigheter AB ett positivt förhandsbesked om en planändring av området för bostäder.

Kontoret har haft fortlöpande kontakter med stadsdelsförvaltningen och byggherren angående verksamheten på fritidsgården som påverkas av projektet och som resulterat i att fritidsgården föreslås bli flyttad till den obebyggda delen av fastigheten Ålborg 1. För att undvika ett längre avbrott i ungdomsgårdsverksamheten under tiden nuvarande lokal rivs och den nya lokalen byggs, kommer ungdomsgården tillsammans med studentbostäderna invid Ärvingehallen att byggas i en första etapp. Stadsdelsförvaltningen bedömer att hyreskostnaden skall bli oförändrad på grund av att den nya lokalen får en mer ytekonomisk planlösning.

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 250 lägenheter i flerbostadshus varav ca 150 studentlägenheter. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyres-

rätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Utbyggnadsförslaget

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Följande huvudprinciper gäller för markanvisningen:

- Bostäderna skall upplåtas hyresrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna upplåts med tomträtt.
- Bolaget skall inrymma ersättningslokaler för förskole- och fritidsgårdslokalerna inom kvartersmarken innan dessa rivs.
- Parkering skall ske i garage under mark.

Kontoret har upprättat ett förslag till markanvisningsavtal, bilaga 1, som godkänts och undertecknats av JHCS Fastigheter AB.

Planbeställning

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



Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses bli upplåten med tomträtt. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Förslaget ligger i linje med stadens målsättning för stadsdelen och de strukturplaner för Norra Järva som föreslår lokalisering av bostäder i institutionsstråken och att de olika enklaverna i stadsdelarna knyts samman för ökad trygghet.

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Den aktuella exploateringen med 250 lägenheter varav 150 studentbostäder utgör ett viktigt tillskott till stadens mål att under 2013 markanvisa 4 000 bostadslägenheter varav 300 studentlägenheter.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen. I det fortsatta planarbetet ska frågan om kompensation för exploatering på grönmark utredas vidare liksom stadens mål att plantera ett träd/lgh.

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 miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning".

Tillgänglighet

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

Bostadsprojektet gränsar i öster till Igelbäcksskolan och i norr till Ärvingeskolan, i söder till Järvafältet med goda möjligheter till lek och idrott.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka arton månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till 2015 med första inflyttning 2017.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Några större risker eller osäkerheter bedöms idag inte föreligga.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Kista stadsdelsförvaltning, som ställer sig positivt till projektet. Stadsdelsförvaltningen önskar förutom de planerade ersättningslokalerna för fritidsgården och förskolan, även att bostäder för gruppboende skall inrymmas i projektet. Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget och har lämnat ett förhandsbesked om planändring av området. Idrotts- och fastighetsförvaltningen har meddelat att det inte finns några planer på ytterligare idrottsanläggningar inom den del av fastigheten Ålborg 1, som föreslås ingå i projektet. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Kista stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott till Stockholms bostadsförsörjning och har goda förutsättningar att bli ett attraktivt bostadsområde genom sin närhet till skolor, Järvafältet, köpcentrum och goda kommunikationer. Projektet innebär också att trivseln och tryggheten i denna del av Kista kommer att öka.

Slut