

Handläggare
Jonas Norberg
08-508 264 81**Till**
Exploateringsnämnden
2015-11-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 i Kista till Klöver Disa AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 till Klöver Disa AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefGustaf Schneidler
Enhetschef

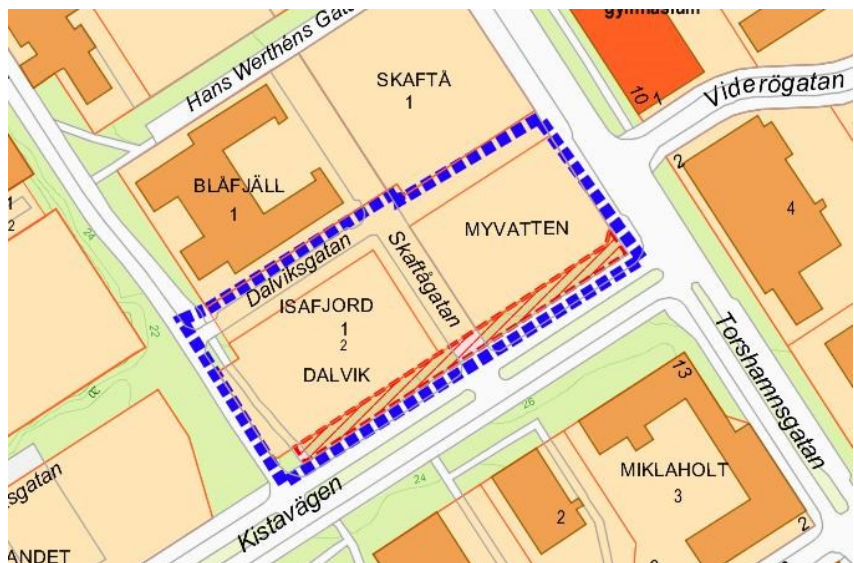
Sammanfattning

Klövern genom det helägda dotterbolaget Klöver Disa AB äger fastigheten Isafjord 1. Idag används fastigheten för parkeringsplatser. Klöver avser att utveckla fastigheten för bostäder i två kvarter innehållande ca 440 lägenheter. Bebyggelsen föreslås uppföras i en 7-10 våningars kvartersstruktur. Lokaler föreslås i bottenvåningarna. Större delen av utbyggnadsförslaget ryms inom Klöverns egna fastighet

Isafjord 1 och en mindre del innefattar stadens fastighet Akalla 4:1. Av de ca 440 bostäderna bedöms stadens mark bidra med ca 80.



Fastigheten Isafjord 1:s läge i Kista markerat.



Utvecklingsområdet markerat med blå linje och markanvisningsområdet markerat med röd linje.

Klövern Disa AB, nedan kallat Klövern, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6 700 kr per kvm ljus BTA för bostäder och 2750 kr per kvm BTA för lokaler. 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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 5 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 30 mnkr.

Kontoret ser positivt på utvecklingen av Isafjord 1. Utbyggnadsförslaget är i linje med stadens intentioner att bryta ner de tidigare stora kvarteren i verksamhetsområdet till mindre delar i kvarterstruktur. Stadens utbyggnad av Kistavägen och Torshamnsgatan har skapat en möjlighet att ansluta de blivande kvarteren till en gatumiljö med stadskaraktär enligt intentionerna med Kista Science City.

Bakgrund till markanvisningen

Kista Science City, framtidsbilden för Kista, godkändes av Stockholms kommunfullmäktige 2001. Staden har allt sedan dess arbetat tillsammans med fastighetsägarna i Kista verksamhetsområde med att genomföra visionen.

Klövern är en av de större tomträttshavarna och fastighetsägarna i Kista och har ett stort bestånd av kontor och industrifastigheter. Kvarteret Isafjord som sträcker sig från Kistagången till Kistavägen tillhör till stor del Klövern som utvecklat området i olika omgångar. Inom kvarteret Isafjord ligger bland annat telekomföretaget Ericssons nya huvudkontor och byggnation av Tele 2:s nya huvudkontor pågår.

De tidigare stora kvarteren i verksamhetsområdet har succesivt indelats i mindre delar i en kvarterstruktur. Isafjord 1 delades in med allmänna gator i en detaljplan från 2005 men de har i väntan på utveckling av fastigheten inte byggts ut fullt.

Utbyggnadsförslaget har anpassats sig till de tidigare planlagda allmänna gatorna som nu avses att fullt byggas ut i och med byggnationen av bostäder.

Utvecklingsområdet berörs också av en detaljplan från 1995 som medger kontor och industri.

Området gränsar till två av stadens vägbyggnadsprojekt, Kistavägen, vilken är färdigbyggd, och Torshamnsgatan där utbyggnad pågår. Utbyggnaden av gatorna är en del i förverkligandet av visionen med Kista Science City och är till stor del en förutsättning för att skapa en gatustruktur med en levande stadsmiljö för utvecklingsområdet.

Nämnden har under 2015 sammanlagt beslutat om markanvisning för 2900 bostäder inom Kista verksamhetsområde. De flesta inom de nordvästra delarna av verksamhetsområdet.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 440 bostäder i flerbostadshus varav stadens mark bidrar med ca 80. Klöver avser upplåta lägenheterna med bostadsrätt.

Klöver har tagit fram ett förslag till utbyggnad som anpassas till vägstrukturen i detaljplanen från 2005.



Vy från Grönlandsgången mot Torshamnsgatan längs med Dalviksgatan. Befintlig byggnad närmast till vänster och de tilltänkta kvarteren till höger. Illustration: BAU.



Vy från korsningen Kistavägen/ Torshamnsgatan. Illustration: BAU.

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

Utbyggnadsförslaget innefattar en bebyggelse i två kvarter som föreslås vara kringbyggda för att klara buller från omkringliggande vägar. Husen föreslås byggas i en varierande skala av ca 7-10 våningar. Bottenvåningarna innehåller bland annat handel och verksamheter vilket är en viktig förutsättning för att skapa en levande stads- och bra boendemiljö i området. Förslaget innehåller en blandning av lägenhetsstorlekar för att attrahera olika behov av bostäder i området.

Parkeringen ska lösas i garage under marken med ett parkeringstal om 0,6 platser per lägenhet.

Utbyggnadsförslaget innebär att Dalviksgatan byggs ut så att en koppling mellan Grönlandsgången och Torshamnsgatan skapas. En koppling från Kistavägen byggs ut och kopplas ihop med Dalviksgatan. Utbyggnadsförslaget innebär att två nya allmänna gator byggs ut. Vägarna ska anpassas så att transporter för intilliggande verksamheter kan förenas med bostäderna. Behovet av förskola ska lösas inom kvarteret. Utbyggnaden för bostäder är den första inom närområdet och erforderliga allmänna ytor och anläggningar kopplat till bostadsområdet ska lösas inom kvarteret.

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

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-10-07 (dnr 2015-00698).

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Klöveren enligt detta utlåtande. Kontoret avser även att teckna ett föravtal med Klöveren som bland annat anger principer för:

- Överförning av mark och anläggningar.
- Åtaganden för framtagande av handlingar för anläggningar på allmän plats.
- Utförande avseende anläggningar på befintlig och enligt kommande detaljplan allmän platsmark.

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.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6 700 kr per kvm ljus BTA för bostäder och 2750 kr per kvm BTA för lokaler.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området och nytillkommande allmän platsmark finansieras av byggherren. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Klöveren 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 Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget.

- Markanvisa 8 000 lägenheter under 2015.
- Satsa på attraktiva tyngdpunkter.
- Koppla samman stadens delar.
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden.
- Förverkliga visionen för Kista Science City.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur behovet av allmänna ytor och grönområden kan lösas lokalt inom utvecklingsområdet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

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

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.

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

Utbyggnadsförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Behovet av grönområden och förskola ska utredas i kommande planprocess.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till tidigast år 2018 och första inflyttning bedöms tidigast till år 2019.

Nästa beslutstillfälle infaller när överenskommelse om exploatering med försäljning av mark ska träffas med Klöverm. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3 2017.

Risker och osäkerheter

Utvecklingsområdet är ett av de första som prövas för bostäder i närområdet och är omringat av befintliga verksamheter. Förutsättningen för att skapa en bra boendemiljö med de krav på funktioner och allmänna ytor som ställs på bostäder ska gå att kombinera med omkringliggande verksamheter.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen ser ett behov av förskoleavdelningar inom kvarteren. Antal avdelningar ska studeras i planprocessen. Behovet av servicelägenheter och gruppboheter ska utredas i kommande planprocess.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på förslaget. Stadsbyggnadskontoret betonar att förutsättningarna för kvalitativa offentliga ytor kopplat till bostäder ska utredas och säkerställas i planprocessen. Isafjord 1 är först ut i ett område som saknar många av de, enligt stadens riktlinjer för boendemiljö, tillgångar till offentliga grönytor och rekreation. En förutsättning för bostäderna blir därmed att en god boendemiljö uppnås i området.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på Klöverns förslag till utveckling av deras fastighet Isafjord 1. Nya allmänna kopplingar skapas som möjliggörs genom att större kvarter bryts ner till mindre och nya vägar byggs ut. De föreslagna bostäderna möjliggör en levande stadsmiljö där det idag endast är verksamheter. Stor vikt ska läggas vid att både bostäderna och omkringliggande verksamheter integreras med sina respektive behov. På så sätt möjliggörs bådas existens i linje med visionen för Kista Science City.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto