

Handläggare
Kristian Ekbohm
08-508 266 19

Till
Exploateringsnämnden
2017-05-18

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hornafjord 3 i Kista till Memory Hotel Aktiebolag.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hornafjord 3 till Memory Hotel Aktiebolag och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 19
Växel 08-508 276 00
kristian.ekbom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Memory Hotel Aktiebolag, nedan kallat Bolaget, som innehar fastigheten Hornafjord 3 med tomträtt, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 lägenheter på obebyggd del av fastigheten som nyttjas för parkering, där gällande detaljplan medger byggrätt för kontor och hotell. Bolaget bedriver hotellverksamhet i befintlig byggnad inom fastigheten. Hornafjord 3 är belägen i Kista verksamhetsområde i anslutning till Grönlandsgatan samt nära det kommande utvecklingsområdet Kista Äng.



Karta med fastigheten Hornafjord 3 markerad.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 000 kr per ljus BTA. Markanvisningen sker via direktanvisning till bolaget som är tomtsättshavare. 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 7,1 mnkr. Försäljningsinkomster beräknas till ca 59 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2016-12-08.



Flygfoto med markanvisningsområdet markerat.

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

Bakgrund till markanvisningen

Inom fastigheten finns idag ett hotell uppfört på 1990-talet. Den del som föreslås bebyggas utgörs huvudsakligen av hårdgjord yta som används som parkering. Omgivande bebyggelse utgörs av kontorshus från 1980-90 talet i 4 – 6 våningar.

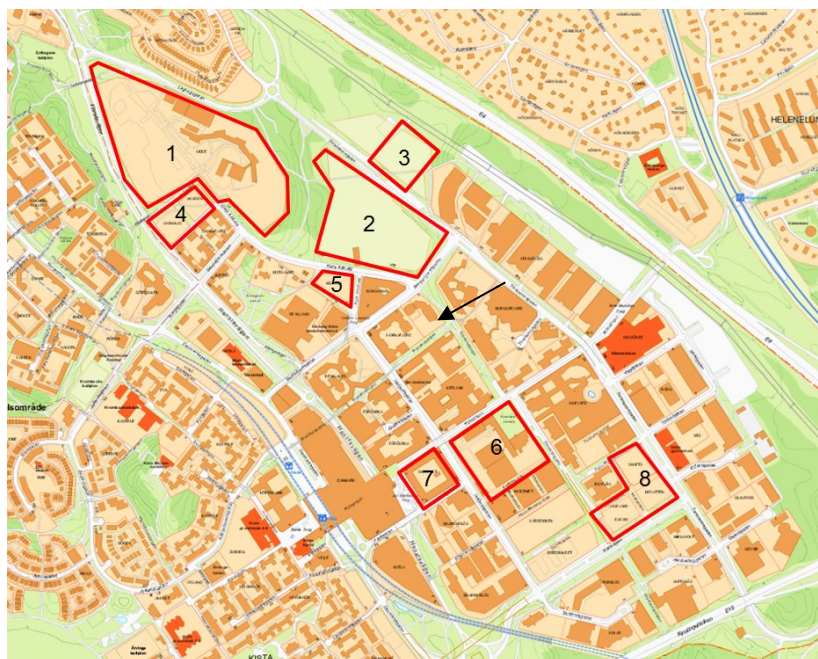
Gällande detaljplan från 2003 medger byggrätt för kontor och hotell. Byggrätten har sedan detaljplanen vunnit laga kraft inte utnyttjats, p.g.a. förändrad näringslivsstruktur som medför stora vakanser av kontors- och industrilokaler i Kista. Detaljplanens genomförandetid går ut 2018-03-05.

Staden har sedan framtagandet av strukturplanen för Kista Science City arbetat med att integrera företagsområdet i Kista med bostäder för att skapa en levande stadsmiljö. Utvecklingen av markanvisningsområdet för bostäder är i linje med strukturplanen och visionen för Kista.



Strukturplanen för Kista Science City.

I kartan nedan har markerats planerade bostäder i Kistas verksamhetsområde, totalt planeras det för 6000 bostäder men även lokaler för kontor, hotell, handel, skolor och förskolor samt en sportanläggning. Pilen markerar markanvisningsområdet.



Karta med planerade bostäder i Kistas verksamhetsområde.

1. **Odde** – 2 000 bostäder, varav 450 studentbostäder, förskola 18 avdelningar, centrumändamål. Samråd kv 3 2017.
2. **Kista Äng** – 1 700 bostäder, skola f-9 650 elever, förskola 12 avdelningar. För antagande i maj 2017.
3. **Sports Hotel of Sweden** - 200 bostäder, hotell, sportanläggning, handel, kontor. Samråd kv 4 2017.

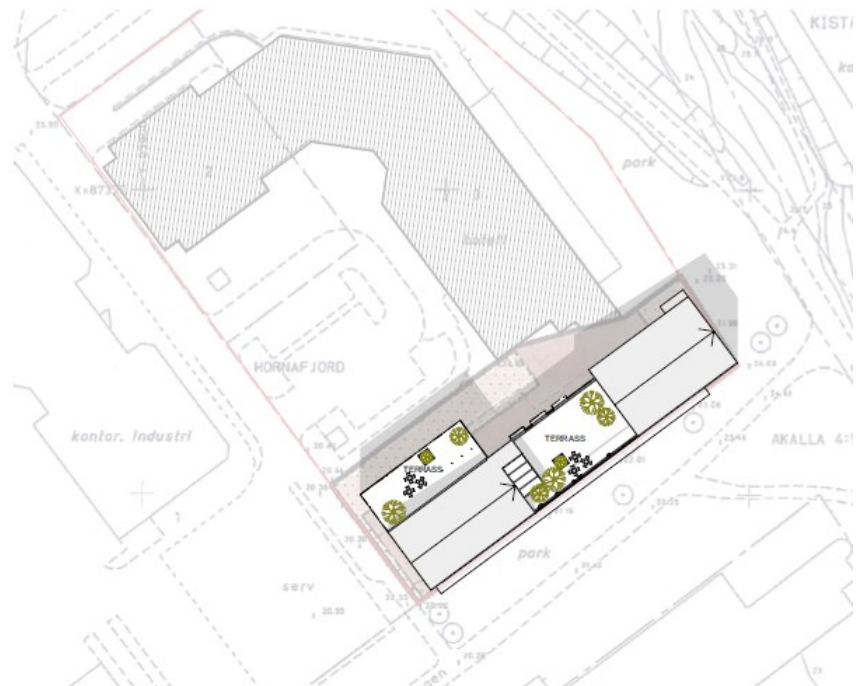
4. **Kista Gård etapp 2** - 365 bostäder. Antagen detaljplan.
5. **Kista Gård etapp 3** - 170 bostäder. Antagen detaljplan
6. **Hekla** - 220 bostäder, kontor, handel, förskola. Samråd till 30/5.
7. **Skalholt** - 700 bostäder, hotell, centrumverksamhet, öppen förskola. Granskning pågår till 17/5.
8. **Isafjord** - 600 bostäder, hotell, handel kontor, förskola. Samråd kv 3 2017.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 80 lägenheter i flerbostadshus. Byggnaden är enligt förslaget placerad inom gällande byggrätt för kontor och hotell, med 7 våningar mot Grönlandsgången och 9 våningar mot angränsande kvarter i sydväst. Angöring sker via Borgarfjordsgatan med entré mot gården som blir gemensam med befintligt hotell. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Situationsplan för tänkt bebyggelse, skiss från byggherre.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 000 kr per ljus BTA. Från priset skall vid tillträdestidpunkten dras av 8 800 000 kronor motsvarande värde av befintlig tomträtt m m. Avdraget förutsätter en byggrätt för bostäder om 6 800 kvm ljus BTA plus minus 10 %. Vid större avvikelse skall avdraget justeras.

Parkering skall lösas i garage under mark. I garage under befintlig byggnad finns ett överskott av platser vilka kan komma att tillgodoräknas bostäderna.

Angöring skall ske via befintlig kvartersmarksgata inom fastigheten Hornafjord 1.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-12-08 (dnr: E2016-00844).

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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 7,1 mnkr. Investeringar inom allmän plats planeras främst bestå av en upprustning av Grönlandsgatan som är ett viktigt grönt stråk i Kistas verksamhetsområde.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 000 kr per ljus BTA. Den totala intäkten från försäljning beräknas till ca 59 miljoner kronor.

Inga större utgifter 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.

Slutsats-ekonomi

Projektet beräknas innebära ett nettonuvärde om ca 39 mnkr och ger en god ekonomisk avkastning i förhållande till arbetsinsats och risk för staden. Projektet kommer kunna nyttja befintlig infrastruktur i området och den upprustning av Grönlandsgatan som planeras kommer bidra till att öka hela Kistas attraktivitet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till målen att

- markanvisa 8 500 lägenheter under 2017
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- bygga i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår
- satsa på attraktiva tyngdpunkter
- främja en levande stadsmiljö i hela staden

Lokaler

Stadsdelsförvaltningen ser inget direkt behov av förskolor eller servicelägenheter inom detta projekt. Nya bostäder innebär dock ett ökat behov av förskoleplatser. Möjligheterna att inrymma förskola i bottenvåningen ska undersökas men kontoret bedömer dock att förutsättningarna för att anlägga en förskola inom Hornafjord 3 inte är optimala p.g.a. utrymmesskäl. Möjligheterna att tillgodose behovet av förskoleplatser inom befintliga förskolor eller inom pågående närliggande planprojekt ska därför studeras.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas är hur bebyggelsen möter det gröna stråket Grönlandsgatan samt hur detta stråk kan stärkas för att skapa en grön koppling genom Kistas verksamhetsområde.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk av exploateringen.

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 ska bebyggas har små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Utbyggnadsförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Stadsdelsförvaltningen har bedömt att förskolebehovet som uppstår kan hanteras inom befintliga eller redan planerade framtida förskolor.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

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 år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Nästa beslutstillfälle infaller när överenskommelse om exploatering med försäljning av mark ska träffas med Bolaget.

Risker och osäkerheter

I angränsande kvarter ligger KTH:s Electrumlaboratoriet som av Länsstyrelsen är klassat som farlig verksamhet. Det är främst de brandfarliga och giftiga gaser som hanteras i labbet som orsakar klassningen. En tidig bedömning visar att risken går att hantera men detta ska fortsatt utredas i kommande planprocess.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen.

Stadsbyggnadskontoret är i huvudsak positivt till förslaget. Att förtäta med bostäder inom Kista verksamhetsområde är i enlighet med nu gällande översiktsplan som anger att Kista ska utvecklas till blandstad med bostäder, verksamheter och service. Denna utveckling beskrivs även i samrådsförslaget till ny översiktsplan.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i Kistas verksamhetsområde och bidrar till Kista som blandstad. Inslag av bostäder i området skulle öka tryggheten och stärka Grönlandsgatan som ett attraktivt centralt parkstråk genom stadsdelen. Närheten till parkstråket och det ostörda läget innebär bra boendekvaliteter. Staden har arbetat med utvecklingen av bostäder inom företagsområdet sedan arbetet med Kista Science City inleddes under början av 2000-talet. Resultatet kan ses i projekt som Kista gård, Kista äng, Sport Hotels of Sweden och utvecklingen av IBM:s tomträtt Odde 1 till bostäder. Att bygga till bostäder på Hornafjord 3 med sitt centrala läge i företagsområdet ser kontoret som ett positivt bidrag till visionen med Kista Science City. Byggnationen innebär ett tillskott av ca 80 bostadslägenheter vilket är positivt för bostadsförsörjningen i Stockholm samtidigt som projektet ger ett tillskott till stadens finanser.

Slut