

**Handläggare**  
Johanna Andersson  
08-508 868 94

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2023-06-08

## Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Karis 1-2 och 8, Karis s:7 och s:9, samt del av Akalla 4:1 i Akalla till Citycon AB

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Karis 1-2 och 8, Karis s:7 och s:9, samt del av Akalla 4:1 till Citycon AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Thomas Andersson  
Förvaltningschef

Sverker Henriksson  
T.f. Avdelningschef

Kristian Ekbohm  
T.f. Enhetschef

Exploateringskontoret  
Projektutveckling Västerort,  
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 868 94  
Växel 08-508 276 00  
johanna.b.andersson@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

### Sammanfattning

Akalla och Husby är en del av det i översiktsplanen utpekade fokusområdet Kista-Järva samt ingår i satsningen Fokus Järva. Längs Finlandsgatan i Akalla och Husby pågår planering för att utveckla området med ny bebyggelse och omvandla

Finlandsgatan till en attraktiv stadsgata med förbättrade kopplingar till intilliggande områden.

Området som nu föreslås markanvisas för bostäder i flerbostadshus var tidigare markanvisat till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) för skola, förskola samt idrottshall. SISAB lämnade tillbaka sin markanvisning under 2022 då det långsiktiga skolbehovet i Akalla tillgodoses genom andra planerade nybyggnadsprojekt samt utbyggnad av befintliga skolor.

Markanvisning föreslås ske genom direktanvisning till Citycon AB, nedan kallat bolaget. Markanvisningen omfattar cirka 500 bostäder med en jämn fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäder avsett för bostadsrättsbebyggelse för 9 000 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA och marken för bostäder avsett för hyresrättsbebyggelse för 9 600 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA.

Försäljningsinkomster i detta ärende beräknas till cirka 310 miljoner. Expertrådet har godkänt ärendet 2023-05-04 (dnr E2023-00061). Exploateringen avses införlivas i projekt Finlandsgatan som idag, utöver denna markanvisning, omfattar ca 2 200 bostäder, ca 20 000 kvm lokaler för handel och kontor med mera samt förskola. Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för projektet 2020-01-27. De totala utgifterna i projektet bedöms ha ökat sedan inriktningsbeslutet. Exploatering enligt detta utlåtande skulle utgöra ett betydande ekonomiskt tillskott till projekt Finlandsgatan och kan vara avgörande för att undvika ett underskott i projektet. Kontoret avser att återkomma till nämnden med ett reviderat inriktningsbeslut när systemhandling för allmän plats samt ny kalkyl färdigställts, preliminärt vid årsskiftet 2023/2024.

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

Kontoret föreslår att nämnden anvisar marken till bolaget och begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

## **Bakgrund till markanvisningen**

### *Översiktsplan*

Akalla och Husby är en del av det i översiktsplanen utpekade fokusområdet Kista-Järva samt ingår i satsningen Fokus Järva. I översiktsplanen pekas Akalla och Husby ut som stadsutvecklingsområden för omfattande komplettering. Kompletteringen föreslås innehålla bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor.

### *Fokus Järva – övergripande målsättningar*

Fokus Järva är sammantaget ett av stadens största stadsutvecklingsprojekt. Här pågår utveckling av cirka 15 000 bostäder i olika skeden. Målet är att med utgångspunkt i stadsdelsområdets lokala förutsättningar tillföra nya värden så att fler trivs och känner tillhörighet. Arbetet med Fokus Järva utgår från fem målområden; stadsutveckling och stadsmiljö, ekologisk hållbarhet, social hållbarhet, civilsamhälle och delaktighet samt näringsliv och sysselsättning. Detta innefattar satsningar på bostadsbyggande, stads- och parkmiljöer, trafik, förskola och skola, socialtjänst, kultur, idrott, näringsliv och ökad sysselsättning.

Målbilden är att Järva är en öppen, inbjudande och levande stadsdel. En stadsdel där alla trivs och känner tillhörighet, där verksamheter utvecklas och goda kommunikationer möjliggör ett smidigt och hållbart resande både till och inom stadsdelen. Barn och unga i Järva har trygga och jämlika uppväxtvillkor och hög framtidstro. Naturen, parkerna och den rika historien är unika och identitetsskapande kvaliteter i Järva som invånarna uppskattar och är stolta över.

Ny bebyggelse ger bostäder men också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer. Genom att stärka stadsdelsområdets lokala centrum ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service.

Tillgången till parker, idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas så att fler barn och ungdomar ges möjligheten att engagera sig på fritiden. Skolor och förskolor är en förutsättning för att skapa goda uppväxtvillkor och utbildning men utgör också viktiga mötesplatser i stadsdelarna.

Stadsdelsområdets kulturhistoria och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet och är en resurs att bygga vidare utifrån.

#### *Stadsutvecklingsområdet vid Finlandsgatan*

Längs Finlandsgatan i Akalla och Husby pågår planering för att utveckla området med ny bebyggelse och omvandla Finlandsgatan till en attraktiv stadsgata. Målsättningen är att Finlandsgatan utvecklas från en funktionsseparerad matargata till en stadsgata kantad av bebyggelse. Den nya bebyggelsen ska komplettera och stärka den befintliga bebyggelsen i stadsdelen och bidra till att stärka sambanden till intilliggande områden inom Akalla och Husby, samt till andra kringliggande stadsdelar.



*Markanvisningsområdets läge (röd markering) i Akalla.  
Projektområdet för Finlandsgatan markerat med blå streckad linje.*

#### *Tidigare markanvisningar*

Inom projekt Finlandsgatan har markanvisning skett till totalt 8 byggaktörer för utveckling av drygt 2 000 bostäder, skola, idrottshall, förskola och cirka 20 000 kvm lokaler för handel och kontor med mera. Projekt Finlandsgatan är ett av de största projekten som pågår i norra Järva, se Bilaga 1.

Under 2017, 2019 respektive 2022 har markanvisningar skett till de byggaktörer som deltar i projektet. Svenska Bostäder fick

markanvisning under 2017 inom deras befintliga garagetomträtter för att utveckla dessa med bostäder. Nordr (tidigare Veidekke), Brabo, Folkhem, ByggVesta, FastPartner och SISAB fick markanvisningar under 2019. RE Equity Fund AB fick en markanvisning under hösten 2022 efter en anbudstävling på pris.



*Karta med tidigare markanvisningar inom projekt Finlandsgatan. Tomten som nu är aktuell för markanvisning är markerad med "Citycon".*

#### *Markanvisningsområdet*

Området som nu är aktuellt för markanvisning, markanvisades till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) under 2019. Området har också ingått i planförslaget för Saima 1 m.fl. (dnr 2018-13869) och vid samråd föreslogs en skola, förskola och idrottshall inom området. Inom ramen för den samordnade skolplaneringen i Stockholm (SAMS) har bedömning senare gjorts att det inte finns behov av skola inom projekt Finlandsgatan på grund av minskande elevantal i prognoserna. Under 2022 lämnade SISAB tillbaka markanvisningen och det långsiktiga behovet av skolplatser avses att lösas genom andra planerade nya skolor inom stadsdelsområdet respektive utbyggnad av befintliga skolor.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för kontors- och industriändamål, parkering och park. Området är obebyggt och inom delar av området finns träd och

vegetation. Delar av området används för parkering och närmast Finlandsgatan finns en hundrastgård.

#### *Val av byggaktör*

Citycon var med i den anbudstävling som genomfördes under 2022 där de lämnade det näst högsta anbudet. Bolaget var den enda anbudslämnaren i tävlingen som ville bygga både hyresrätter och bostadsrätter. Kontoret inledde en dialog med bolaget när området bredvid tomten för anbudstävlingen skulle markanvisas, efter att SISAB lämnat tillbaka sin markanvisning.

Bolaget önskar bygga bostäder med en jämn fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter. Bolaget friköper marken både för bostadsrätter och hyresrätter vilket ger ett viktigt ekonomiskt tillskott till projektet som helhet samtidigt som markanvisningen bidrar till en jämn fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter i projektet.

Bolaget är beredda att planera för en förskola inom blivande bostadskvarter om stadsdelen meddelar att sådant behov finns.

Bolaget har en lokal förankring i Järva som ägare av Kista Galleria där bolaget har planer på utveckling. Bolaget äger och förvaltar cirka 570 studentlägenheter i Kista Galleria.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts. Bolagets organisatoriska genomförandeförmåga bedöms som tillfredsställande. Även bolagets finansiella genomförandeförmåga bedöms som tillfredsställande då moderbolaget Citycon Oyj svarar solidariskt med bolaget i markanvisningen och garanterar bolagets åtaganden.

Bolaget har under de senaste 5 åren fått en markanvisning om totalt cirka 200 lägenheter.

### Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har godkänt markanvisning till AB Svenska Bostäder inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1 samt del av Akalla 4:1, 2017-11-09, dnr E2017-03546.



Exploateringsnämnden har godkänt ytterligare markanvisningar och inriktningsbeslut för projekt Finlandsgatan 2019-09-26, dnr E2019-03260. Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för projektet 2020-01-27.

Exploateringsnämnden har godkänt markanvisning till RE Equity Fund AB 2022-09-29, dnr E2022-01206, inom del av Akalla 4:1 efter anbudstävling.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2018-12-14.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för nytt beslut avseende planläggning efter att SISAB lämnade tillbaka markanvisningen för den planerade skoltomten. Nytt beslut planeras för markanvisningsområdet (före detta skoltomten) samt området som markanvisades till RE Equity Fund AB under 2022.

## Markanvisning

Bolaget har inkommit med ett förslag som innehåller nybyggnation av cirka 500 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att 50 % av lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och 50 % med bostadsrätt.



*Markanvisningsområdets läge rödmärkat på flygbild över Akalla. Planerade byggnader i projekt Finlandsgatan är*

*illustrerade med grått (från samråd 2020). Rödsträckad markering visar området som markanvisades för bostäder under hösten 2022 (till RE Equity Fund AB).*

Markanvisningsområdet omfattar totalt cirka 14 000 m<sup>2</sup> tomtyta. Inom markanvisningsområdet bedöms en bygggrätt om cirka 35 000-40 000 m<sup>2</sup> ljus BTA rymmas.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Marken kommer att överlåtas med äganderätt till bolaget.

Bolaget åtar sig att delta aktivt i det sociala hållbarhetsarbetet i Fokus Järva. Bolaget ska, i samråd med staden ta fram konkreta åtaganden som bidrar till att stärka den sociala hållbarheten och som ska uppfyllas vid planering, genomförande och förvaltning.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Bolaget ska förvärva marken för bostadsrätter för 9 000 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA och marken för hyresrätter för 9 600 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA. Markpriset för bottenvåningslokaler och eventuell förskola är 4 000 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA. Samtliga priser har värdetidpunkt 1 november 2022. Markpriserna räknas om med index fram till tillträdestidpunkten.

Marknadsvärdet för bostadsrätt respektive hyresrätt har bedömts till olika nivåer för området. Markanvisningsavtalet innehåller villkor om att upplåtelseform kommer säkerställas i överenskommelse om exploatering.

Expertrådet har godkänt ärendet 2023-05-04 (dnr E2023-00061).

## **Planbeställning**

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



Markanvisningsområdet samt området som markanvisades till RE Equity Fund AB under 2022, föreslås hanteras i en separat ny planprocess.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostadsrätter för 9 000 kronor per ljus BTA och marken för hyresrätter för 9 600 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

De totala utgifterna i projekt Finlandsgatan bedöms ha ökat sedan inriktningsbeslutet. Exploatering enligt detta utlåtande skulle utgöra ett betydande ekonomiskt tillskott till projekt Finlandsgatan och kan vara avgörande för att undvika ett underskott i projektet. Kontoret avser att återkomma till nämnden med ett reviderat inriktningsbeslut när systemhandling för allmän plats och ny kalkyl färdigställts, preliminärt vid årsskiftet 2023/2024.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

## Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till målen att:

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2023
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella markanvisningen avser cirka 250 lägenheter i hyresrätt och cirka 250 lägenheter i bostadsrätt. Inom befintliga

markanvisningar i projekt Finlandsgatan planeras nu cirka 2 200 bostäder med en jämn fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns cirka 920 lägenheter i hyresrätt och cirka 2 390 lägenheter i bostadsrätt.

### **Arbetsplatser och lokaler**

Stadsdelsförvaltningen ser över behovet av nya förskolor inom stadsdelen. Om förvaltningen meddelar att behov finns ska bolaget planera för en förskola om cirka 6 avdelningar inom kvarteret. En sådan förskola skulle generera cirka 18 arbetsplatser.

### **Miljö**

Kontoret gjorde en tidig miljöbedömning inför att området markanvisades 2019. Det aktuella området har efter det ingått i planområdet för detaljplan Saima 1 m.fl. (dnr 2018-13869) som var på samråd under hösten 2020. I planförslaget vid samråd föreslogs en skola, idrottshall och förskola inom tomten. Miljökonsekvenser har utretts inom ramen för det planarbetet och kommer fortsätta att utredas. De miljökonsekvenser som utreds vidare är framförallt naturvärden, buller, dagvatten, skyfall, risk och hantering av fornlämningar.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Exempel på åtgärder som skulle kunna bli aktuella är placering av död ved/faunadepåer och holkar. Utöver detta utreds andra lämpliga åtgärder i projektets närområde.

### **Hållbarhetskrav**

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

### **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.

Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

### **Påverkan på barn**

Inom ramen för pågående planarbete längs Finlandsgatan togs en integrerad barnkonsekvensanalys fram inför samrådet. Barnperspektivet finns med även i den fortsatta planeringen och bland annat utreds placeringar av förskolor.

### **Jämställdhet**

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader i otrygghet i Akalla jämfört med snittet i Stockholms stad. Det är till exempel en större andel som känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde eller avstår från att gå ut ensam på kvällen av oro för att utsättas för brott (20 % för Akalla, 10 % för hela staden) och en större andel som upplever att det i stor utsträckning finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta (19 % för Akalla, 15 % för hela staden). Trygghetsmätningen är uppdelad utifrån kön för att kunna analysera skillnader mellan kvinnor och män. Statistiken mellan könen redovisas per stadsdelsnämndsområde och inte för enskilda stadsdelar, vilket gör att Akalla inte redovisas separat. Det är dock tydligt att det finns skillnader i otrygghet mellan kvinnor och män i stadsdelsnämndsområdet i stort, där kvinnor i större utsträckning upplever otrygghet, vilket troligtvis speglar situationen i Akalla också.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

### **Konstnärlig utsmyckning**

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 för den aktuella tomten samt angränsade tomt som markanvisades under 2022, kommer att pågå i cirka 18 månader. Angränsande allmän plats (Finlandsgatan, Vandagatan och Sveaborgsgatan) planläggs inom detaljplanen för Saima 1 m.fl. där planarbete redan pågår.

Byggstart för allmän plats inom projekt Finlandsgatan beräknas påbörjas tidigast 2026. Mot bakgrund av detta planeras byggstart för byggaktörer inom projekt Finlandsgatan till tidigast år 2028 och första inflyttning bedöms till tidigast år 2030. Sannolikt kommer olika delar inom projektet tillträdas och byggstartas etappvis under ett antal år. Kontoret kommer att fördjupa arbetet med tid- och skedesplanering i projektet.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med bolaget ska exploateringsnämnden godkänna markförsäljning. Genomförandebeslut för projekt Finlandsgatan kan komma att fattas tidigare; i samband med antagande av detaljplan för Saima 1 m.fl. (dnr 2018-13869) och överenskommelse om exploatering med övriga byggaktörer längs Finlandsgatan. Detta beräknas preliminärt ske tidigast kvartal 3, 2024.

### Risker och osäkerheter

Exempel på risker som behöver hanteras:

- Påverkan tidplan: Projekt Finlandsgatan är i sin helhet ett stort och komplicerat projekt med omfattande åtgärder och investeringar i allmän plats samt många byggaktörer. För att kunna hålla tidplanen krävs en hög grad av samordning och att staden och samtliga byggaktörer har framdrift i sina respektive projekt. Konjunktur och marknadsläge kan påverka detta.
- Buller: Bebyggelse föreslås inom ett bullerstört område och bebyggelsen behöver utformas så att gällande riktvärden klaras.
- Skyfall: Vid planering av bebyggelsen måste hänsyn tas till skyfallsproblematiken längs Hanstavägen.
- Parkering, angöring: Parkering och angöring behöver studeras noga under planprocessen.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltningen och idrottsförvaltningen.

Inom projekt Finlandsgatan planeras sedan tidigare bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade inom tre av de redan markanvisade kvarteren. 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.

Idrottsförvaltningen är informerade om att idrottshallen som SISAB hade i sin markanvisning (tillsammans med skola), utgår genom denna markanvisning och ersätts av bostäder. Kontoret samarbetar med idrottsförvaltningen för en långsiktig planering för idrottsfunktioner i norra Järva.

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

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att exploateringen har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området i linje med målen för Fokus Järva. Exploateringen ger också ett betydande ekonomiskt tillskott som bidrar till genomförbarheten av omvandlingen av Finlandsgatan till en attraktiv stadsgata.

## Slut

## Bilagor

1. Karta pågående stadsutveckling i norra Järva