

Handläggare
Johanna Andersson
08-508 868 94

Till
Exploateringsnämnden
2024-03-21

Markanvisning för industri, kontor, verksamheter och detaljhandel med skrymmande varor inom fastigheten Vanda 3 i Akalla till Barings Core Fund Vanda AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för industri, kontor, verksamheter och detaljhandel med skrymmande varor inom fastigheten Vanda 3 till Barings Core Fund Vanda AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

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

Barings Core Fund Vanda AB, nedan kallat Bolaget, är tomträttshavare till fastigheten Vanda 3 (även känd som ”DNEX-tryckeriet”) i Akalla verksamhetsområde. Gällande detaljplan medger industri och kontor inom Vanda 3. Bolaget har inkommit

med en ansökan om markanvisning för att möjliggöra en utökad byggrätt inom fastigheten som medger att en ny byggnad kan uppföras på befintlig parkeringsyta vid Esbogatan. Bolagets förslag omfattar cirka 50 000 kvm BTA och cirka 1 200 nya arbetsplatser.

Vanda 3 är belägen i den nordvästra delen av Akalla verksamhetsområde vid Vandagatan/Esbogatan. Fastigheten har ett strategiskt läge intill Förbifarten och den nya trafikplatsen som byggs i Akalla. I det direkta närområdet planeras det för utbyggnad av serverhallar/datacenter inom del av Akalla 4:1 samt Vanda 2.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Markanvisningen sker via direktanvisning till Bolaget som är tomträttshavare. 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, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor.

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

Projektet har goda förutsättningar att stärka Akalla verksamhetsområde genom ett välbehövligt tillskott av fler verksamheter och arbetsplatser med utmärkt strategiskt läge vid E4:an och kommande trafikplats för Förbifart Stockholm. Kontoret föreslår därför att nämnden markanvisar projektet till Bolaget och begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Bakgrund till markanvisningen

Akalla är en del av det i översiktsplanen utpekade fokusområdet Kista-Järva samt ingår i satsningen Fokus Järva.

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.

Markanvisningsområdet

Fastigheten Vanda 3 ligger i Akalla verksamhetsområde som är strategiskt placerat vid E4:an och en av de nya trafikplatserna för Förbifart Stockholm. Här finns 130 företag med stort fokus på handel, i synnerhet parti- och provisionshandel samt handel med motorfordon. Området är utpekad i översiktsplanen som ett av de verksamhetsområden i staden som fortsatt ska vara ett renodlat verksamhetsområde där industriverksamhet och andra störande verksamheter kan bedrivas.

För Vanda 3 gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för industri- och kontorsändamål samt parkering. Inom fastigheten finns en större byggnad ("DNEX-tryckeriet") som

uppfördes i början av 1990-talet. Byggnaden inrymmer idag tryckeriverksamhet, serverhall, logistik med mera.



Karta över Akalla med fastigheten Vanda 3 markerad med röd streckad linje. Angränsande projekt markerade med blå streckad linje.

I Akalla verksamhetsområde finns i övrigt en gällande markanvisning för kontor, industri, verksamheter, handel och centrum inom tomträtten Aura 1 samt preliminära markanvisningar till Stockholm Exergi avseende serverhallsverksamhet inom Vanda 2 och del av Akalla 4:1 (Vandagatan/Raseborgsgatan). Planarbetet för Aura 1 har ej påbörjats ännu och byggstart bedöms kunna ske tidigast 2027. Projekten med serverhallar i Akalla avses genomföras inom gällande detaljplaner för industri, arbetsplatser med mera. Byggstart för serverhallen inom del av Akalla 4:1 bedöms kunna ske tidigast 2025. Byggstart inom Vanda 2 bedöms kunna ske tidigast 2028.

Bolaget

Barings Core Fund Vanda AB (org.nr. 556304-8676) är tomträttshavare till fastigheten Vanda 3. Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för att möjliggöra en utökad byggrätt inom fastigheten som medger att en ny byggnad kan uppföras på befintlig parkeringsyta vid Esbogatan. Bolagets

förslag omfattar cirka 50 000 kvm BTA och cirka 1 200 nya arbetsplatser.

Bolaget ägs indirekt av Barings European Core Property Fund som äger och förvaltar fastigheter i bland annat Storbritannien, Frankrike och Tyskland.

Bolaget är ett dotterbolag till Barings Core Fund Vanda HoldCo AB. Moderbolaget Barings Core Fund Vanda HoldCo AB kommer att svara solidariskt tillsammans med Bolaget för de sistnämndas åtaganden enligt markanvisningen. En avsiktsförklaring om finansiering har också ställts ut av Barings Core Fund Sweden Holding AB som ingår i samma koncern som Bolaget.

Kontroll har gjorts av Bolagets kreditvärdighet och finansiella situation. Bolagets genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy har bedömts. Baserat på den erfarna styrelsen inom Bolaget med styrelsemedlemmar med mångårig erfarenhet av fastighetsbranschen, bedöms den organisatoriska genomförandeförmågan vara tillfredsställande. Vid bedömning av Bolagets finansiella genomförandeförmåga har projektets uppskattade investeringskostnad ställts i relation till eget kapital hos Bolaget, Barings Core Fund Vanda HoldCo AB samt Barings Core Fund Sweden Holding AB. Den finansiella genomförandeförmågan har bedömts som god givet den avsiktsförklaring som ställs ut av Barings Core Fund Sweden Holding AB.

Markanvisning sker genom direktanvisning då markanvisningen avser en befintlig tomträtt och det inte är möjligt att markanvisa till någon annan aktör inom fastigheten.

Detta är Bolagets och koncernens första markanvisning i staden.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innebär att Bolaget och staden tillsammans ska verka för att genom planändring utöka byggrätten inom Vanda 3 för att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad inom befintlig markparkering. Utöver kontor och industri vill Bolaget möjliggöra för användningarna ”verksamheter” och ”detaljhandel med skrymmande varor” i detaljplanen.

Förslaget innehåller byggrätt om cirka 50 000 kvm BTA och uppskattningsvis cirka 1 200 arbetsplatser.

En utveckling av fastigheten ska inte försvåra att närområdet fortsättningsvis kan fungera som ett renodlat verksamhetsområde.



Ortofoto med fastigheten Vanda 3 markerad med röd streckad linje. Inom områden markerade med gul streckad linje planeras serverhallar/datacenter.

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.

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 Bolaget enligt detta utlåtande.

Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken och markparkeringsytorna ska minska jämfört med dagens situation. Eventuell kvarvarande eller ny markparkering ska ha inslag av träd och växtlighet.

Fastigheten Vanda 3 kommer även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt. Parterna ska teckna ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet så snart den nya detaljplanen har vunnit laga kraft. Ny avgäld enligt tilläggsavtalet ska gälla från dagen för detaljplanens lagakraftvinnande.

För fastigheten gäller att ny tomträttsavgäld i enlighet med kommande detaljplan kommer att baseras på utgående avgäld (enligt gällande tomträttsavtal) samt en tilläggsavgäld om 18 kr/m² BTA för den tillkommande byggrätten som den kommande detaljplanen medger. Tilläggsavgälden är bestämd i prisläge 2024-01-01 och ska fram till tecknande av nytt tilläggsavtal regleras med 3 procent årligen.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2024-03-14 (dnr E2023-04372).

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 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Marken avses även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden bedöms inte påverkas.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till målen att:

- markanvisa för nya arbetsplatser i ytterstaden under 2024
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)

Arbetsplatser och lokaler

Inom projektet uppskattas att cirka 1 200 arbetsplatser kan tillskapas.

Social hållbarhet

Förslaget bidrar med ett betydande tillskott av arbetsplatser inom Fokus Järva.

Ett medvetet utformat möte med gång- och cykelvägen längs Esbogatan kan bidra till ett tryggare gaturum.

Bolaget åtar sig genom markanvisningen 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.

Nedan beskrivs hur förslaget bidrar till stadens mål om ökad tillgänglighet och jämställdhet samt förslagets påverkan på barn.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Barnrättsperspektivet

Projektet ligger inom Akalla verksamhetsområde och bedöms inte ha någon påverkan på barn.

Jämställdhet och trygghet

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.

Trygghetsmätningen 2023 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 (21 procent för Akalla, 10 procent 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 procent för Akalla, 14 procent för hela staden). Trygghetsmätningen är uppdelad utifrån kön för att kunna analysera skillnader mellan kvinnor och män. Statistiken visar stadsdelsnämndsområde och inte 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.

Miljömässig hållbarhet

Den mark som tas i anspråk för exploateringen är hårdgjord och utgörs i huvudsak av en parkeringsplats. En utveckling med nya verksamheter på platsen bidrar därmed till en mer effektiv markanvändning.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är översvämningsrisk vid skyfall, eventuell förorenad mark, områdets geologiska och hydrologiska förutsättningar samt eventuell påverkan på ekologiska värden kopplade till befintliga träd på parkeringen och längs Esbogatan. Avstånd till befintliga kraftledningar behöver också bevakas under planprocessen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på befintliga rekreativa värden, Stockholms grön- och blåstruktur, kulturmiljö, stads- och landskapsbild och fornlämningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ny byggnad föreslås huvudsakligen inom befintlig markparkeringsyta. Kompensation för eventuell ianspråktagen grönyta är inte aktuellt i detta projekt då det i sin helhet planeras inom befintlig tomträtt.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till tidigast år 2027 och första inflyttning bedöms till tidigast år 2029/2030.

Detta är sannolikt sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Exempel på risker som behöver hanteras under planprocessen är:

- Skyfall
- Hantering av parkeringsplatser
- Eventuell påverkan på befintliga alléträd
- Samordning med intilliggande exploateringsprojekt och även exempelvis ledningsägares projekt i närområdet

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Järva stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att stärka Akalla verksamhetsområde genom utvecklingen av Vanda 3 som har ett utmärkt strategiskt läge vid E4:an och kommande trafikplats för Förbifart Stockholm. Projektet ger också ett betydande tillskott av arbetsplatser inom Fokus Järva.

Slut