



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-01-27

2003-12-09

Handläggare: Lars Svensson
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 287 36
lars.svensson@gfk.stockholm.se

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Programskiss för Kista gård etapp 1 samt markanvisning inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista för bostäder till NCC Bostad, HSB Bostad, Veidekke, Familjebostäder, Wihlborgs Fastigheter AB samt för kontor och/eller bostäder till Ljungberggruppen.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnde godkänner programskissen för Kista gård Etapp1.
2. Nämnden anvisar mark inom del av fastigheten Akalla 4:1 (kvarter 10) för bostäder till NCC Bostad.
3. Nämnden anvisar mark inom del av fastigheten Akalla 4:1 (kvarter 11) för bostäder till HSB Bostad.
4. Nämnden anvisar mark inom del av fastigheten Akalla 4:1 (kvarter 12) för bostäder till Veidekke.
5. Nämnden anvisar mark inom del av fastigheten Akalla 4:1 (kvarter 13) för bostäder till Familjebostäder.
6. Nämnden anvisar mark inom del av fastigheten Akalla 4:1 (kvarter 17) för bostäder till Wihlborgs Fastigheter AB.
7. Nämnden anvisar mark inom del av fastigheten Akalla 4:1 (kvarter 18) för lokaler och/eller bostäder till Ljungberggruppen AB.
8. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

Bilaga 1: Programskiss för Kista Gård etapp 1

SAMMANFATTNING

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret tagit fram en programskiss för första utbyggnadsetappen av området kring Kista Gård, se **bilaga 1**. Programskissen är en fördjupningsstudie av den strukturplan för gator och bebyggelse i området kring Kista Gård, som godkändes av kommunfullmäktige 2003-09-08. Första utbyggnadsetappen utgörs av sex kvartersbildningar. Kontoret har under hösten fört samtal med sju olika byggherrar och undersökt intresset av att bygga bostäder i området. Detta har resulterat i att sex av de tillfrågade bolagen nu önskar markanvisning i den första utbyggnadsetappen för Kista Gård.

Familjebostäder, Wihlborgs, NCC Fastigheter, HSB Bostad, Veidekke och Ljungberggruppen har tackat ja till markanvisningar. Svenska Bostäder har tackat nej i denna etapp men sagt sig vara intresserade av markanvisning i en kommande etapp.

Kontoret föreslår att staden anvisar mark för bostäder med bostadsrätt till NCC Fastigheter AB (kv 10), HSB Bostad (kv 11) och Veidekke (kv 12) samt mark för bostäder med hyresrätt till Familjebostäder (kv 13). Kontoret föreslår vidare att staden anvisar mark för bostäder till Wihlborgs (kv 17) samt mark för bostäder/eller lokaler till Ljungberggruppen (kv 18). Drygt 600 lägenheter och ca 16 000 m² BTA lokaler/bostäder kommer att tillskapas i denna första utbyggnadsetapp med en möjlig första byggstart under våren 2006.

UTLÅTANDE

Bakgrund



Kommunfullmäktige godkände den 15 oktober 2001 en framtidsbild för Kista – Kista Science City – ett samhälle med boende, näringsliv och skola i nära samverkan. Stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret har därefter som ett led i att utveckla framtidsbilden gemensamt tagit fram en strukturplan för bebyggelse och gator för det nya Kista Science City.

En målsättning med strukturplanen är att förstärka integrationen mellan företags- och bostadsområdena, vilket bl a sker genom tillkomsten av bostadsbebyggelse kring Kista Gård. En annan mycket viktig målsättning med strukturplanen är att ge såväl nya som befintliga företag i Kista goda förutsättningar för expansion i en dynamisk stadsmiljö

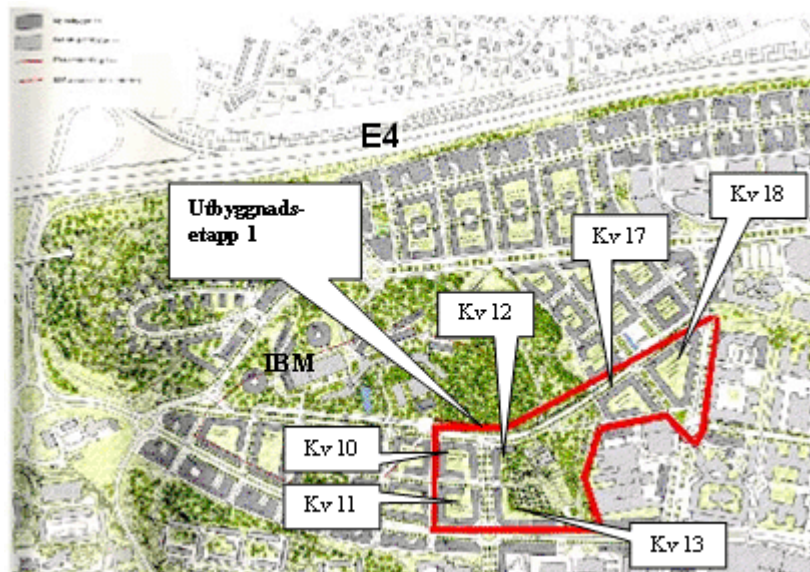
med levande gatustråk. Kommunfullmäktige godkände strukturplanen den 8 september 2003 och tog samtidigt ett inriktningsbeslut om en omfattande gatuutbyggnad på ca 260 mnkr. Stadsbyggnadsnämnden beslöt redan 2001 i samma ärende att påbörja planarbetet för utbyggnad av gator och bebyggelse i området kring Kista Gård.



Strukturplan för bebyggelse och gator

Området kring Kista Gård utgör den första utbyggnadsetappen för den nya bebyggelsen i Kista Science City. Området har studerades under hösten 2003 genom parallella arkitektuppdrag. En varierad bostadsbebyggelse efterfrågades med en blandning av lägenhetstyper och boendeformer, bl a studentbostäder för att tillgodose det närliggande IT-universitetets behov. Uppdraget omfattade även gestaltning av rekreationsområdet kring Kista Gård och studier av sambanden med omgivande bebyggelse och grönområdet norr om Kista Alléväg. Vid utvärderingen av uppdraget bedömde stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret gemensamt att Nyréns föreslagna kvartersstruktur skulle ligga till grund för det fortsatta förslaget.

Programskissen (bilaga 1)



Programskiss – Nyréns arkitektkontor AB

Programskissen för Kista Gård etapp 1, bilaga 1, innehåller bostäder blandat med arbetsplatser öster och väster om Kista Gård. Inom sex kvarter kan i en första utbyggnadsetapp drygt 700 lägenheter tillskapas. I skissen illustreras även det nya

gatunätet och den framtida tvärspärvägens sträckning utmed Kista Alléväg mot Akalla. Bebyggelsen föreslås uppföras i upp till sex våningar med entréer mot gatumark. Upphöjda innergårdar ger korta garageramper och insynsskydd från gatan för bostäder i entréplanet. Vid verksamheter och butiker i entréplanet förläggs dessa i gatans nivå, vilket innebär att de får högre våningshöjd. Kvarterens mått ger god solbelysning på gårdarna. Lokalgatorna görs trädplanterade med gröna förgårdar och med dubbelsidig längsparkering. Varje kvarter skall klara sin egen parkering under mark inom kvarteret, kompletterat med omgivande kantstensparkering. Antalet parkeringsplatser följer parkeringsnormen 0,7 platser/lägenhet.

Området kring Kista Gård utvecklas som park, som bullerskyddas genom skärm av ny kransbebyggelse mot Hanstavägen och Norgegatan. Parken kring Kista Gård blir liksom grönområdet norr om Kista Alléväg en viktig resurs för hela stadsdelen och sambandet med grönområdet utgör en central del i förslaget.

Öster om Kista gård innehåller programskissen två kvarter mellan vilka ett brett attraktivt gångstråk "Torggatan" bildas från IT-universitetet i kv Reykjanes (f d IBM) till det nya "Universitetsplatsen" som blir en betydelsefull mötesplats mellan det nya bostadsområdet och universitets- och företagsområdena. Vid Universitetsplatsen och Torggatan förläggs handel, service och framtida spårväghållplats. Kvarteren runt torget föreslås disponeras för universitetet eller för arbetsplatser och bostäder. Genomfartstrafiken förläggs till Borgarfjordsgatan. Det stora triangulära kvarteret närmast företagsområdet föreslås få en stor grön innergård och har ett strategiskt läge eventuellt för IT-universitetets utbyggnad.

Huvudgatunätet och gatubredder är som tidigare utformat efter de principer som gäller för strukturplanen och som godkänts av kommunfullmäktige.

Förfrågan om markanvisning

Kontoret har för de sex kvarter som programskissen innehåller kontaktat sex olika byggherrar för att undersöka intresset av att bygga bostäder i området. Följande kvarter erbjöds byggherrarna.

Kvarter 10: NCC Fastigheter AB

Kvarter 11: HSB

Kvarter 12: Veidekke

Kvarter 13: Familjebostäder AB

Kvarter 17: Wahlborgs Fastigheter AB

Kvarter 18: Svenska Bostäder AB



Av de tillfrågade bolagen har NCC Fastigheter AB (kv 10), HSB Bostad (kv 11), Veidekke (kv 12), Familjebostäder AB (kv 13) och Wihlborgs Fastigheter AB (kv 17) meddelat intresse av att bygga bostäder i området. Dessa bolag, som påbörjat marknadsanalys och skissarbete inom sina respektive kvarter, önskar nu markanvisning av staden. Wihlborgs har ännu ej hunnit ta ställning till upplåtelseformen och önskar att denna hålls öppen i markanvisningsärendet.

Svenska Bostäder AB, som erbjöds att studera kv 18, har valt att avstå med anledning av att kvarteret med dess centrala läge närmast företagsområdet enligt bolaget är lämpat för i huvudsak lokaler och i mindre grad för bostäder. Bolaget önskar stället få delta i ett mer renodlat bostadsprojekt i kommande utbyggnadsetapp för Kista Gård. Kontoret avser att i en senare etapp föreslå att Svenska Bostäder erhåller markanvisning inom området.

Kontoret har istället erbjudit Ljungberggruppen att studera kv 18, som i likhet med Svenska Bostäders anser att kvarteret främst lämpar sig för lokaler. Bolaget har påbörjat marknadsanalys och skissarbete och önskar markanvisning för kvarteret.

Förslag till markanvisningar

Markanvisningarna sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stans markanvisningspolicy 2003-06-10. Markanvisningarna föreslås gälla under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut.

Familjebostäder föreslås få markanvisning för kvarter 13 i Kista Gård för utbyggnad av ca 105 lägenheter med hyresrätt. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Avgälden för bostäderna kommer att sättas i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om avgäld för bostäder med hyresrätt.

NCC Fastigheter föreslås få markanvisning för kvarter 10 i Kista Gård för utbyggnad av ca 135 lägenheter med bostadsrätt. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Avgälden för bostäderna kommer att sättas i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om avgäld för bostäder med bostadsrätt.

HSB Bostad föreslås få markanvisning för kvarter 11 i Kista Gård för utbyggnad av ca 140 lägenheter med bostadsrätt. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Avgälden för bostäderna kommer att sättas i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om avgäld för bostäder med bostadsrätt.

Veidekke föreslås få markanvisning för kvarter 12 i Kista Gård för utbyggnad av ca 65 lägenheter med bostadsrätt. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Avgälden för bostäderna kommer att sättas i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om avgäld för bostäder med bostadsrätt.

Wihlborgs Fastigheter föreslås få markanvisning för kvarter 17 i Kista Gård för utbyggnad av ca 165 lägenheter med hyresrätt eller bostadsrätt. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Avgälden för bostäderna kommer att sättas i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om avgäld för bostäder hyresrätt eller bostadsrätt.

Ljungberggruppen föreslås få markanvisning för kvarter 18 i Kista Gård för utbyggnad av bostäder och/eller lokaler/butiker. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Avgälden för bostäder kommer att sättas i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om avgälder

för bostäder. Nivåer för avgälder för lokaler/butiker kommer att förhandlas fram mellan parterna så snart projektet tagit en fastare form.

Konsekvenser

-ekonomiska

Samtliga kvarter inom första utbyggnadsetappen för Kista Gård föreslås upplåtas med tomträtt. Stadens investeringar i projektet får utredas närmare samtidigt som projektet tar form. En betydande investering är den utbyggnad av en ny gatustruktur i Kista Gårdsområdet som kommunfullmäktige 2003-09-08 tog beslut om.

-miljö

Programskissen för Kista Gård etapp 1 följer i huvudsak den strukturplan för gator och bebyggelse som 2003-09-08 godkändes av kommunfullmäktige. Den förslagna bebyggelsen och det nya gatunätet kommer att innebära en omdaning av området kring Kista Gård. Vid utbyggnad av den förlängda Norgegatan kommer två äldre bostadshus att behöva rivras eller flyttas. I programskissen har redovisats ett möjligt framtida läge för byggnaderna vid ett eventuellt återuppförande. Vidare kommer befintliga kolonilotter vid Kista Gård att beröras och 4 st provisoriska byggnader med 40 studentlägenheter vid Kista Alléväg att behöva flyttas. Under det fortsatta detaljplanarbetet kommer dessa och en mängd andra miljöfrågor att utredas.

-måluppfyllelse

Kista är ett av staden utpekat utvecklingsområde, där en stor utbyggnad av bostäder kommer att äga rum de kommande åren. Att tillskapa en attraktiv och levande stadsmiljö med god infrastruktur i området samt att möjliggöra en bättre koppling mellan företagsområdet och Husby utgör viktiga delmål i arbetet med att förverkliga det nya Kista Science City.

- näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels genom de bostäder och arbetsplatser som skapas i området.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Projektet planeras att delas upp på flera olika detaljplaner. Vidare kommer särskilda detaljplaner att parallellt upprättas för det nya gatunätet som strukturplanen anger. Kontoret bedömer att detaljplanerna kan bli klara inom två år, eftersom programarbetet till största delen är avklarad. Programområdet för programskissen för Kista Gård etapp 1 samt för gatorna kommer att hållas under första kvartalet 2004. Mot denna bakgrund bör en första byggstart vara möjlig till våren 2006.

Samråd och information till andra förvaltningar

Programskissen för Kista Gård etapp 1 har tagits fram tillsammans med stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att en utbyggnad med bostäder, butiker och kontor inom den första utbyggnadsetappen som programskissen för Kista Gård redovisar utgör ett viktigt steg i utveckling mot ett mer integrerat Kista. Genom att sex olika byggherrar genomför en utbyggnad av drygt 600 nya bostadslägenheter och 16 000 m² BTA lokaler/bostäder med blandade upplåtelseformer i området kring Kista Gård skapas goda förutsättningar för att området skall utvecklas till att få en mer levande och attraktiv stadsmiljö. Kontoret bedömer också att rekreationsområdet kring Kista Gård kommer att få en ökad betydelse. Det är kontorets uppfattning att gårdsbebyggelsen med intilliggande naturmark kommer att utgöra viktiga mötesplatser för såväl boende i bostadsområdet som de verksamma i företagsområdet. Här skapas attraktiv stadspark.

Kontoret föreslår därför att gatu- och fastighetsnämnden godkänner programskissen för Kista Gård etapp 1 samt anvisar mark för utbyggnad av denna etapp till NCC Bostad (kv 10), HSB Bostad (kv 11), Veidekke (kv 12), Familjebostäder AB (kv 13), Wihlborgs Fastigheter AB (kv 17) och Ljungberggruppen (kvarter 18).

SLUT