



Kontaktperson
Lars Svensson
Ytterstad
Telefon: 08-508 287 36
lars.svensson@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-04-27

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista – ”Kistahöjden” - till Folkhem Produktion AB, Sundvalls Byggnads AB, MVB Östbergs Bygg, Byggmästargruppen AB, Einar Mattsson Byggnads AB och NCC Construction Sverige AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista – ”Kistahöjden” - till Folkhem Produktion AB, Sundvalls Byggnads AB, MVB Östbergs Bygg, Byggmästargruppen AB, Einar Mattsson Byggnads AB och NCC Construction Sverige AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan för området.
3. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att ta fram erforderligt underlag för genomförandebeslut.

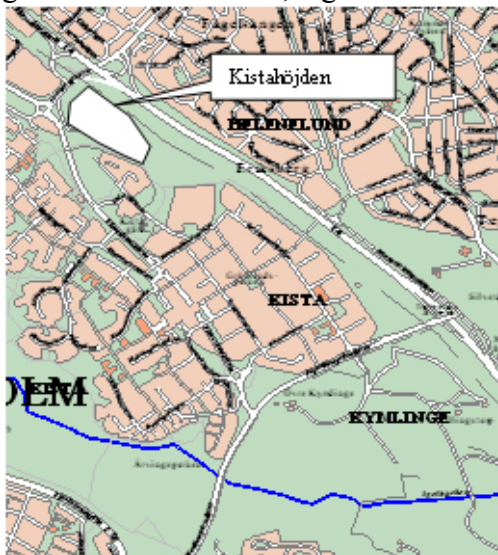
Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Byggmästarföreningen tillsammans med sex medlemsföretag - Folkhem, Sundvalls, Östbergs Bygg, Byggmästargruppen, Einar Mattsson och NCC har i brev, daterat 2006-02-19, inkommit med ansökan om markanvisning för bostäder inom det skogsbeklädda bergsområdet – Kistahöjden – beläget norr om IBM i Kista. Området har tidigare avsatts för bostadsbebyggelse i den strukturplan som Stockholms kommunfullmäktige godkände 2003. Det utbyggnadsförslag som företagen i samråd med stadsbyggnadskontoret och markkontoret har tagit fram för området innehåller en småskalig bebyggelse om totalt cirka 375 lägenheter, varav 300 byggs ut i en första etapp.

Resterande 75 lägenheter byggas ut först när den högspänningsledning, som genomkorsar området, tagits ur bruk.



Markanvisningsområdet - Översikt



Ortofoto

Bakgrund - Tidigare beslut

Som ett led i genomförandet av Kista Science City tog kommunfullmäktige 2006-01-23 beslut om utbyggnad av ett nytt gatunät för den nya stadsdelen i området kring Kista Gård och IBM. Utbyggnaden av den nya stadsdelen, som inrymmer cirka 3 000 bostadslägenheter, planerades påbörjas i området kring Kista Gård. Kontoret markanvisade under 2004 sex kvarter om totalt cirka 700 lägenheter och 2005 ytterligare ca 200

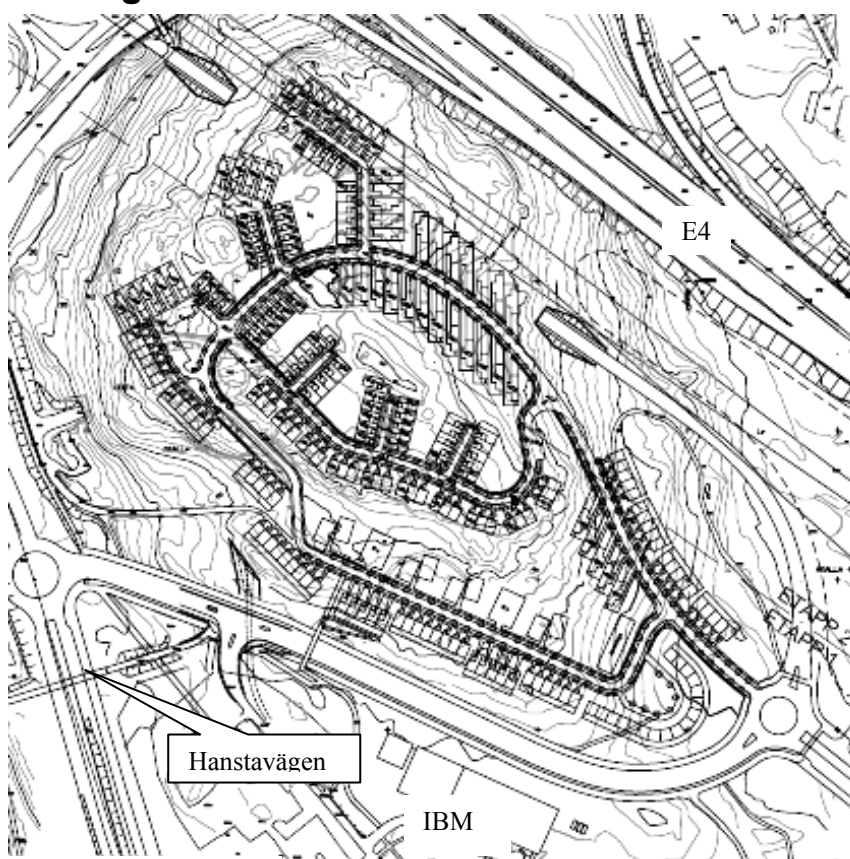


Programskiss - Kista Gård

lägenheter i området kring Kista Gård. Detaljplanen för de fyra kvarteren närmast Kista Gård omfattar cirka 400 lägenheter och beräknas bli klar årsskiftet 2006/2007. Byggherrar för detta projekt blir Bostaden, som övertar NCC:s och HSB:s tidigare markanvisningar i området, samt Familjebostäder och Veidekke. Kontoret återkommer med särskilt utlåtande i detta ärende.

Strukturplanen för bebyggelsen i Kista Science City omfattar, förutom Kista Gård, de temporära studentbostäderna och området utmed E4, även det skogsbeklädda bergsområdet – ”Kistahöjden” - norr om IBM. Försommaren 2005 inledde kontoret samtal med Byggmästarföreningen om Kistahöjden, och en eventuell framtida bostadsutställning för marknadsföring av området. Dessa samtal resulterade i att Byggmästarföreningen tillsammans med sex medlemsföretag - Folkhem, Sundvalls, Östbergs Bygg, Byggmästargruppen, Einar Mattsson och NCC utredde förutsättningarna för en bostadsutbyggnad på Kistahöjden i enlighet med strukturplanen. Under senhösten 2005 anlidade företagen tre arkitektfirmor för att parallellt skissa på utbyggnadsförslag för Kistahöjden. Utvärderingen resulterade i att företagen i samråd med stadsbyggnadskontor och markkontoret tog beslut om att i det kommande planarbetet gå vidare med Johansson Linnmans förslag. Byggmästarföreningen har nu tillsammans med de sex medlemsföretagen ansökt om markanvisning för Kistahöjden, **bilaga 1**, baserat på detta förslag.

Förslaget



Utbyggnadsförslaget

Utbyggnadsförslaget redovisar en småskalig bebyggelse bestående av villor, radhus och lägre flerbostadsbebyggelse, väl anpassade efter den kuperade terrängen. Totalt innehåller förslaget cirka 375 lägenheter. Området genomkorsas av Svenska Kraftnäts två kraftledningar på 220 kV, vilket kräver ett skyddsavstånd på 80 m till den nya bebyggelsen. Som en följd av detta föreslås att 300 lägenheter varav ca 200 som villor/radhus samt 100 som lägre flerbostadsbebyggelse byggs ut i ett första skede och resterande när kraftledningen tagits ur drift. Samtliga lägenheter föreslås bli bostadsrätter alternativt äganderätter.

Förslag till markanvisning

Kontoret föreslår att markområdet – Kistahöjden - anvisas till Folkhem Produktion AB, Sundvalls Byggnads AB, MVB Östbergs Bygg, Einar Mattsson Byggnads AB och NCC Construction Sverige AB och upplåts med tomträtt. Markanvisningen kommer senare i planprocessen att delas upp mellan bolagen. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen. Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut.

Konsekvenser

-Ekonomi

Kontoret kan idag inte redovisa en kostnads kalkyl för projektet bl a på grund av osäkerhet om andelen allmänna anläggningar i projektet. Andelen allmänna gator inom projektområdet har ännu inte klarlagts. Kontoret bedömer dock att exploateringen kommer att ge ett överskott till staden.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar byggherren. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för. Tillkommande allmänna anläggningar kommer att innebära en ökning av driftkostnaderna för trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en landskapsanalys vid framtagandet av strukturplanen för Kista Science City, vilken godkändes av Stockholms kommunfullmäktige 2003. I strukturplanen har det aktuella markområdet avsatts för bostadsbebyggelse, som innebär en påverkan på rekreation, landskapsvärden och naturmiljö i området. Bebyggelsen bedöms inte påverka grundvattnet i området och inga kända eller misstänkta markföreningar finns.

Området är utsatt för starkt trafikbuller från i första hand E4, Turebergsleden och Hanstavägen. För att klara bullerkraven för bostäder krävs att en hög bullervall med plank anläggs utefter E4. Omfattningen av denna kommer att utredas i det fortsatta planarbetet. Bullervallen kommer i framtiden att i stora delar ersättas av en kontorsskärm utmed E4 i enlighet med den av kommunfullmäktige beslutade strukturplanen. Svenska Kraftnäts två luftburna högspänningsledningar på 220 kV genomkorsar området. Innan dessa tagits ur bruk krävs ett skyddsavstånd på 80 m till den nya bebyggelsen i området.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Samtliga gator i det nya gatunät som Stockholms kommunfullmäktige den 20 mars 2006 tagit beslut om byggs som boulevarder eller esplanader med trädplanteringar utmed gatans båda sidor eller i mittremsan. Som ytterligare grönkompensation föreslås utökad skötsel av naturmarken i anslutning till det nya gatunätet och den nya bebyggelsen. Vidare föreslås en upprustning av parkmiljön kring Kista Gård med hänsyn till såväl kulturhistoriska som biologiska värden. Grönsambanden mellan Töjnanberget och Kista Gård kommer särskilt att studeras i kommande planarbete för framtida bebyggelse.

- Tillgänglighet

Frågan om tillgänglighet har ännu inte behandlats då bebyggelsens placering och utformning ännu inte detaljstuderats. Stadens utemiljöprogram kommer att följas.

-Måluppfyllelse

Projektet ingår som en viktig del i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City. Vidare innebär projektet ett tillskott till bostadsbyggandet i Stockholm.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barns miljö. Inom det nya bostadsområdet kommer det att finnas mindre lekrområden för barn.

Genomförande och tidplan

Kontoret och stadsbyggnadskontoret har haft ett nära samarbete med byggmästarföreningen och de sex medlemsföretagen i arbetet med att ta fram det redovisade utbyggnadsförslaget.

Tidplan

Detaljplan	Startpromemoria	kv 2 2006
	Plansamråd	kv 3 2006
	Antagande	kv 2 2007

Gatu- och va-utbyggnad
Husbyggnad

kv 3 2007- 2008
kv 2 2008-

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har samrått i ärendet med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Vidare har gruppledarna i Kista stadsdelsnämnd informerats om den föreslagna markanvisningen av Kistahöjden vid ett möte i Husby Träff torsdagen den 26 mars 2006. Följande synpunkter i ärendet har till dags dato inkommit från gruppledarna.

Socialdemokraterna

"Det är viktigt för oss att få bostäder på "den andra sidan". Hanstavägen har alltid varit en gräns som vi inte vill ha i området. Prioriteringen för grönområden ligger för oss i det planerade kulturreseptatet på Järvafältet. Med andra ord så är vi socialdemokrater positiva till markanvisningen."

Vänsterpartiet

"Vänsterpartiet i Kista har inga övriga synpunkter utan anser förslaget hittills väl framarbetat och i linje med den ökade utbyggnaden av lägenheter som vi förordat."

Kristdemokraterna

"Vi kristdemokrater i Kista har inga synpunkter när det gäller anvisade markområde.

Vi kristdemokrater vill däremot än en gång opponera oss mot ianspråktagandet av Kista Gårds markområde. Vi förstår fortfarande inte varför man måste förlänga Norgegatan tvärs igenom Kista Gård och förstöra för all framtid det vackraste vi Kistabor har. Vi vill att Ni tar hänsyn till den lokala opinionen och börjar bygga på de andra blåmärkta områdena i stället och väntar med Kista Gård till sist. Det skulle vara förödande för alla om man vid ett senare tillfälle skulle ångra sitt beslut."

Folkpartiet

"Fp Kista har inga negativa synpunkter på den aktuella markanvisningen, utan ser mycket positivt på de presenterade planerna.

Vi vill dock, i likhet med Kristdemokraterna, protestera mot att man planerar att gömma, bygga in, Kista Gård och därmed göra Kista Gård till en angelägenhet enbart för dem som kommer att bo i de tänkta 6-våningshusen. Vi kräver att man tar hänsyn till våra synpunkter, som delas av hela stadsdelsnämnden i Kista, när detaljplanen tas för området kring Kista Gård."

Kontorets synpunkter och förslag

Projektet ingår som en viktig del i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City, som kommunfullmäktige tidigare tagit beslut om. Kontoret anser att den småskaliga bostadsbebyggelse på Kistahöjden, som redovisas i utbyggnadsförslaget, är väl anpassad till områdets kuperade terräng. Vidare anser kontoret att förutsättningarna för en varierad och attraktiv bostadsbebyggelse på Kistahöjden förstärks genom att markanvisningen fördelas på sex olika byggherrar.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och beställa ny detaljplan.

TJÄNSTEUTLÅTANDE
Dnr M 2006-513-00426
2006-03-31



SLUT