

Handläggare
Kristian Ekbohm
08-508 266 19

Till
Exploateringsnämnden
2019-05-23

Markanvisning för bostäder och skola inom fastigheten Reykjavik 1 i Kista till Kommanditbolaget Reykjavik 1

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och skola inom fastigheten Reykjavik 1 till Kommanditbolaget Reykjavik 1 och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
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.ekbohm@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Nordika III Fastigheter AB, nedan kallat Bolaget, är ägare till Kommanditbolaget Reykjavik 1 som innehar fastigheten Reykjavik 1 med tomträtt. Bolaget bedriver kontorsverksamhet i befintlig byggnad inom fastigheten. Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 125 lägenheter på obebyggd del av fastigheten som nyttjas för parkering. Bolaget planerar vidare att del av fastigheten ska byggas om och användas som skola. Reykjavik 1 är belägen i Kista verksamhetsområde vid Hanstavägen i anslutning till Kista Gård samt nära det kommande utvecklingsområdet Kista Äng.



Karta med fastigheten Reykjavik 1 markerad.



Ortofoto med fastigheten Reykjavik 1 markerad.

Den framtida kvartersmarken avses att upplåtas med tomträtt. Markanvisningen sker via direktanvisning till Bolaget som är tomträttshavare. 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.

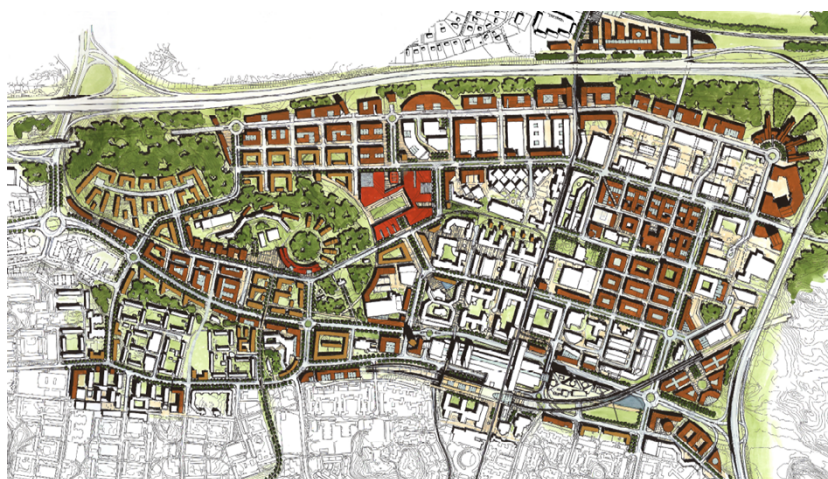
Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Bakgrund till markanvisningen

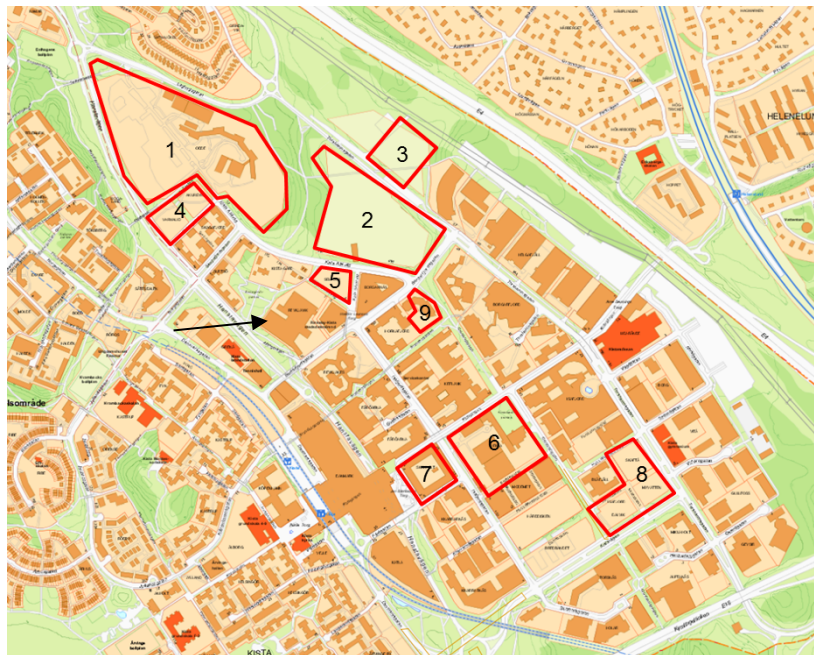
Inom fastigheten finns idag en kontorsbyggnad. Den del som av Bolaget föreslås bebyggas utgörs huvudsakligen av hårdgjord yta som används som parkering. Gällande detaljplan från 1986 medger byggrätt för kontor och industriändamål.

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 och skola är i linje med strukturplanen.



Strukturplanen för Kista Science City.

I kartan nedan har planerade bostäder i Kistas verksamhetsområde markerats, totalt planeras det för cirka 6 300 bostäder men även lokaler för kontor, hotell, handel, skolor och förskolor samt en sportanläggning.



*Karta med planerade bostäder i Kistas verksamhetsområde.
Pilen markerar markanvisningsområdet.*

1. **Odde** – 2 000 bostäder, varav 350 studentbostäder, förskola 18 avdelningar, centrumändamål.
2. **Kista Äng** – 1 700 bostäder, skola f-9 650 elever, förskola 12 avdelningar.
3. **Sports Hotel of Sweden** - 520 bostäder, hotell, sportanläggning, handel, kontor.
4. **Kista Gård etapp 2** - 360 bostäder.
5. **Kista Gård etapp 3** - 170 bostäder.
6. **Hekla** - 230 bostäder, kontor, handel, förskola.
7. **Skalholt** - 730 bostäder, hotell, centrumverksamhet, öppen förskola.
8. **Isafjord** - 520 bostäder, hotell, handel kontor, förskola.
9. **Hornafjord** – 80 bostäder

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2019-04-25.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 125 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Förslaget innebär även att del av den befintliga kontorsbyggnaden planläggs som skola. En volymskiss har tagits fram av Bolaget men exploateringsens innehåll och utformning

kommer att prövas i planprocessen. Skolgård och angöring till skolan får särskilt studeras.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

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.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

Överenskommelse om tomträttsavgäld för förskola/skola ska träffas senast i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering. Om kommunfullmäktige vid denna tidpunkt har fattat beslut om principer för tomträttsavgäld för förskola/skola, och beslutet har vunnit laga kraft, ska tomträttsavgälden beräknas enligt dessa principer. I annat fall ska värdering ske på ett för förskole-/skollokaler sedvanligt sätt. Om kommunfullmäktige efter överenskommelsens undertecknande fattar beslut om principer för tomträttsavgäld för förskola/skola, och beslutet har vunnit laga kraft vid den tidpunkt tomträttsavtalet tecknas, ska tomträttsavgälden istället beräknas enligt dessa principer.

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.

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 10 000 lägenheter under 2019
- markanvisa minst 5 000 hyresrätter
- skapa mångfald av upplåtelseformer
- bygga i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggöra värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 125 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns cirka 560 lägenheter i hyresrätt samt 3 240 lägenheter i bostadsrätt.

Lokaler

Projektet syftar bl.a. till att inrymma en skola i befintlig byggnad samt tillhörande skolgård. Stadsdelsförvaltningen ser ett behov av servicelägenheter inom detta projekt och Bolaget är införstådda med att minst sex stycken lägenheter ska inrymmas i den nya bebyggelsen. Nya bostäder innebär även ett ökat behov av förskoleplatser. Möjligheterna att inrymma förskola i bottenvåningen ska undersökas.

Miljö

Projektets miljökonsekvenser ska utredas vidare vid planering av bebyggelsen. Projektets angränsar till den anlagda parken i anslutning till Kista gård. Mötet med denna miljö behöver studeras under planeringen av bebyggelsen.

Bolaget utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom fastigheten Reykjavik 1 i den omfattningen som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med en ny detaljplan.

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 2016-2019 ”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.

Påverkan på barn

Projektet syftar bl.a. till att inrymma en skola i befintlig byggnad samt tillhörande skolgård. Möjligheterna att inrymma förskola i bottenvåningen med tillhörande skolgård ska undersökas.

Utbyggnadsförslaget bedöms därför ha en positiv påverkan för barn.

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 kommer att pågå i minst 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till tidigast år 2021 och första inflyttning bedöms till tidigast 12 månader efter byggstart.

Detta är preliminärt sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Att exploatera en fastighet i bebyggd miljö är förknippat med risker. Utmaningar som behöver hanteras under planprocessen är:

- Parkering, angöring
- Problem med tekniska förutsättningar
- Osäkra mark- och grundförhållanden

- Konstruktionsförhållanden
- Bullerproblem
- Miljökvalitetsnormer

Projektet behöver även hantera att en skola och kontorsverksamhet ska inrymmas inom samma fastighet och hur dessa kan samverka. Det behöver planeras för en ändamålsenlig skolgård av tillräcklig storlek vilket begränsar exploateringsmöjligheterna på fastigheten.

Kommunikation

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samt att integrera företagsområdet i Kista med bostäder för att skapa en levande stadsmiljö.

Slut