



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-04-10

Ny detaljplan för Kistahöjden, del av Akalla 4:1 i Kista. Remiss. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på ny detaljplan för Kistahöjden, del av Akalla 4:1 i Kista, S-Dp 2005-18083-54.
2. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom projektet Kistahöjden omfattande investeringsutgifter om ca 24 mnkr.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelser om exploatering med Byggmästargruppen AB, Einar Mattsson AB, Folkhem, NCC och Sundvalls Bygg AB för genomförande av projektet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder på Kistahöjden i Kista. Remissen ska besvaras senast den 2008-03-17. Exploateringskontoret har begärt och erhållit utökad remisstid fram till 2008-04-10.

Bilaga 1: Detaljplaneförslag
Bilaga 2: Gestaltningssprogram
Bilaga 3: Nuvärdeskalkyl mm

Planförslaget omfattar ca 240 enbostadshus i parhus, radhus och kedjehus på det skogsbeklädda bergpartiet "Kistahöjden" i norra Kista. Tillsammans med den förestående bostadsutbyggnaden vid Kista Gård, som omfattar ca 470 lägenheter, utgör Kistahöjden den första etappen i genomförandet av framtidsbilden för Kista – Kista Science City. Totalt planeras den nya stadsdelen att inrymma ca 2 500 lägenheter.

Marknämnden beslutade våren 2006 att anvisa marken inom området till MVB Östbergs Bygg, Byggmästargruppen AB, Einar Mattsson AB, Folkhem, NCC och Sundvalls Bygg AB för småskalig bostadsbebyggelse om totalt ca 375 lägenheter. Under detaljplanearbetet, som påbörjades i juni 2006 har Östbergs Bygg avstått från sin del av markreservationen. De återstående fem bostadsbolagen planerar nu för en utbyggnad för en mer småskalig bebyggelse med totalt ca 240 enbostadshus på Kistahöjden. Projektet bedöms kunna byggstarta årsskiftet 2008/2009 och innebär att stadens finanser förstärks med ca 13 mnkr motsvarande 60 000 kronor/lägenhet. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna att upplåtas med bostadsrätt.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget, godkänner genomförandet av exploatering inom projektet Kistahöjden omfattande investeringsutgifter om 24 mnkr samt ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelser om exploatering med Byggmästargruppen AB, Einar Mattsson AB, Folkhem, NCC och Sundvalls Bygg AB för genomförande av projektet.

Bakgrund och tidigare beslut

Kommunfullmäktige godkände 2001 en framtidsbild för Kista – Kista Science City - som redovisar en utveckling av Kista företagsområde samt området nordväst mellan E4 och Hanstavägen. Utifrån detta beslut tog staden fram en



Kista Science City - Strukturplan

strukturplan för gator och bebyggelse inom området. Målsättningen är att skapa attraktiva och levande stadsmiljöer och möjliggöra en bättre integration mellan företags- och bostadsområdena i Kista, Husby och Akalla. Utbyggnaden av det nya gatunätet, som innebär förbättrade vägförbindelser mellan stadsdelens olika delar, påbörjades årsskiftet 2006/2007 och beräknas pågå fram till årsskiftet 2009/2010. Totalt kommer kostnaderna för gatunätet att uppgå till ca 500 mnkr.

Som ett led i genomförandet av strukturplanen för bebyggelsen i Kista Science City, som totalt kommer att inrymma ca 2 500 lägenheter, beslutade exploateringsnämnden i april 2006 att anvisa det skogsbeklädda bergsområdet norr om IBM – Kistahöjden – till MVB Östbergs Bygg, Byggmästargruppen AB, Einar Mattsson AB, Folkhem, NCC och Sundvalls Bygg AB för småskalig bostadsbebyggelse om totalt ca 375 lägenheter.

Under detaljplanearbetet, som påbörjades i juni 2006 har Östbergs Bygg avstått sin del av markreservationen. De återstående fem bostadsbolagen planerar nu för en utbyggnad av en mer småskalig bebyggelse med totalt ca 240 enbostadshus på Kistahöjden. Projektet bedöms kunna byggstarta årsskiftet 2008/2009.

Detaljplaneförslaget



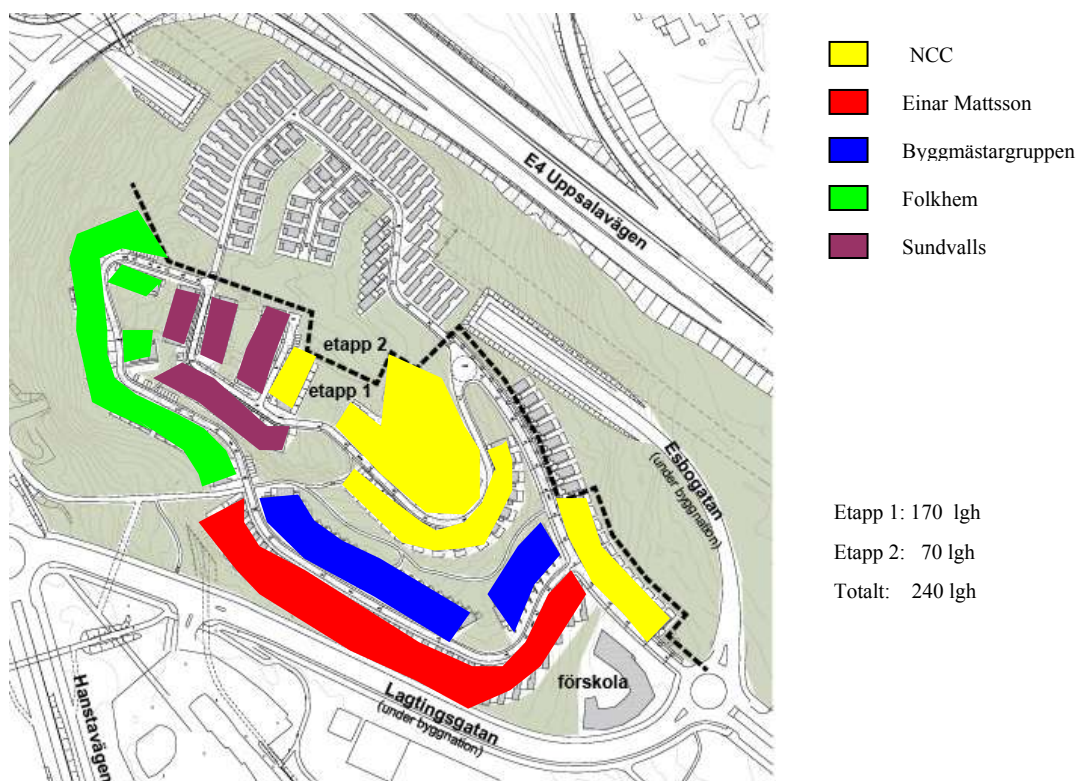
Planområdets läge

Planområdet omfattar naturmarken vid Kistahöjden gränsande mot E4 Turebergsleden i norr och de nya gatorna Lagtingsgatan och Esbogatan i söder.

Planområdet utgörs till största del oexploaterad naturmark. Inom området finns gångstigar och motionsspår. Delar av området används för olovlig motorcrosskörning. Vidare finns det en sopsandtipp insprängd i berget i områdets västra del. I områdets norra del passerar en högspänningsledning 2x220 kV, som ägs av Svenska Kraftnät. Hela planområdet ligger inom fastigheten Akalla 4:1, som ägs av staden.

Ny bostadsbebyggelse

Den föreslagna bostadsbebyggelsen på Kistahöjden omfattar ca 240 enbostadshus i form av par-, rad- och kedjehus. Bebyggelsen är i en till två våningar och ligger utmed gatorna.



Kistahöjden - Illustrationsplan

Bebyggelsen inom hela planområdet kommer att uppföras av de fem byggherrarna, där varje byggherre har ca 30-50 bostadshus.



Kistahöjden – Vy från rondell vid Lagtingsgatan/Torshamnsgatan

Förskola

Inom planen ryms en byggrätt för förskola för 6 avdelningar i en 1-2 våningsbyggnad utmed Lagtingsgatan. I gestaltungsprogrammet, **bilaga 2**, redovisas en möjlig utformning och placering av förskolan.

Utbyggnadsetapper

Genom områdets norra del går en luftburen högspänningsledning. För närvarande studerar inblandade parter, Stockholms stad och Svenska Kraftnät, möjligheten att markförlägga ledningen och på så sätt frigöra mark bebygga. Bebyggelsen på Kistahöjden kommer att byggas ut i två etapper eftersom det ännu inte finns något beslut på att markförlägga kraftledningen och på så sätt frigöra den norra delen av området.

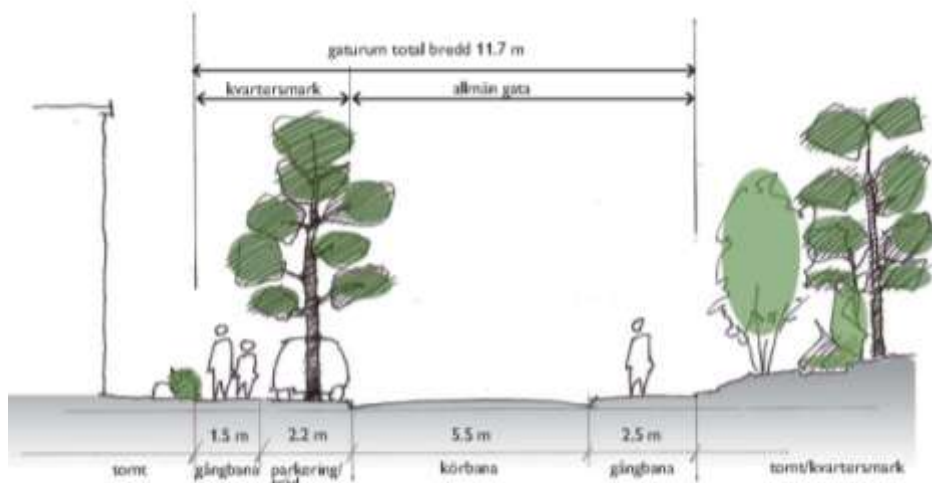
Ettapp 1 av Kistahöjden omfattar den del området som ej berörs av högspänningsledningen och rymmer ca 170 bostäder. Ettapp 2 i den nordvästra delen av området kan inte genomföras så länge luftledningen finns kvar. Denna del omfattar ca 70 bostäder. Skyddsavståndet från luftledningen till husen inom ettapp 1 är 80 meter.

Gator och trafik

Inom området kommer en allmän gata att anläggas från cirkulationen vid Lagtingsgatan/Esbogatan och gå ca 300 meter upp i området. Till den allmänna gatan ansluter gator inom kvartersmark som försörjer de planerade bostäderna.

Den allmänna gatan utformas med kantstensparkering och gångbanor samt trädplantering.

Kistahöjden ligger relativt långt från kollektivtrafik. Ny gång- och cykelbro med anslutningar anläggs över Lagtingsvägen mellan busshållplatsen i Hanstavägen och Kistahöjden.



Allmän gata - typsektion

Bullervall

Området är bullerutsatt från flera håll med E4 som största bullerkälla. För att skydda bostäderna på Kistahöjden kommer staden att utmed motorvägen anlägga en bullervall. Som komplement anlägger byggherrarna lokala bullerskärmar utmed de mest bullerutsatta bostäderna.

Gestaltningssprogram (bilaga 2)

En viktig målsättning i planeringen av den nya stadsdelen - Kista Science City - var att skapa en attraktiv och levande stadsmiljö med höga boendekvalitéer. Detta medför att höga krav måste ställas på gestaltningen i den kommande utbyggnaden.

För att säkerställa att de nya kvarteren ges en gestaltning som stämmer överens med stadens ambitioner har detaljplanen kompletteras med ett gestaltningssprogram, **bilaga 2**. Programmet som staden och byggherren gemensamt tagit fram ska fungera som utgångspunkt och vägledning vid bygglovgivning för nybyggnad.

Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Planområdet är starkt kuperat med en nivåskillnad på 22 meter. Staden har som mål att alla gator ska vara tillgängliga med en högsta lutning om 1:20. Den allmänna gatan i området har en lutning om 1:18,5 vilket innebär ett mindre avsteg från stadens tillgänglighetskrav. Från denna gata utgår kvartersgator från vilka samtliga hus kan nås på gator med en maximal lutning om 1:20.

-Miljökonsekvenser

Den nya bebyggelsen tar i anspråk ett skogsområde med gångstigar och motionsspår. Den föreslagna bebyggelsen är placerad så att sammanhängande naturpartier kan sparas.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den nya stadsparken som anläggs vid Kista Gård blir ett viktigt rekreationstillskott för de boende i Kista. Stadsparken tar tillvara områdets natur- och kulturvärden med aktiviteter för alla åldrar.

-Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 13 mnkr motsvarande ett överskott om 60 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Nuvärdeskalkyl, nyckeltal och budgetkonsekvenser redovisas i bilaga 3.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 24 mnkr, varav 0,5 mnkr är utgifter före år 2008, dvs. redan nedlagda utgifter. Stadens utgifter i projektet består huvudsakligen av ny gc-bro med anslutningar (7 mnkr), bullervall med utmed E4 (9 mnkr) och va-anslutningsavgifter (4 mnkr).

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,2.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 102 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 24 mnkr i löpande pris-nivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2007	2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,5	-1,1	-6,8	-12,5	-1,2	-1,2	-23,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,5	-1,1	-6,8	-12,5	-1,2	-1,2	-23,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år och förslag till budget och inriktning för åren 2009-2011.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt resultatanalys i bilaga 3. De sammanlagda driftskostnaderna vilka omfattar bl a kapitalkostnader för staden, driftskostnader för trafiknämnden, reavinst/förlust m.m. beräknas uppgå till 2,2 mnkr per år. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,4 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för nämnden beräknas som mest uppgå till ca 1,8 mnkr per år och minskar därefter genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,7 mnkr per år.

Slutsats- ekonomi

Projektet bedöms ge ett nettotillskott till stadens finanser med ca 13 mnkr motsvarande 60 000 kronor per lägenhet enligt upprättad nuvärdeskalkyl, bilaga 3.

-Påverkan på barn

Inom planen ryms en bygggrätt för en förskola med sex avdelningar med goda förutsättningar till en skyddad utemiljö. Mellan småhusgrupperna bevaras sammanhängande naturmark som kommer att utgöra en intressant och spännande lekmiljö även för de större barnen i närområdet.

-Parkering

Parkering för bostäderna kommer i huvudsak att lösas inom respektive bostadshus tomtmark. Parkeringstal som använts är 2,0 platser/hushåll för friliggande-/kedje-hus och 1,45 platser/hushåll för radhus och parhus. Totalt finns det ca 455 platser

inom området vilket väl motsvarar behovet om 435 platser enligt ovan angivna parkeringsnorm.

-Måluppfyllelse

Detaljplaneförslaget innebär att bostadsutbyggnaden enligt strukturplanen för Kista Science City nu kan påbörjas.

-Genomförande

Inför genomförandet av projektet Kistahöjden upprättar staden och byggherrarna en överenskommelse om exploatering. Överenskommelsen följer kontorets sedvanliga mall. Marken upplåts med tomträtt. Staden bygger bullerskärm utmed E4. Byggherrarna bygger ut samtliga gator inom planområdet.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under hösten 2008.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget, godkänner genomförandet av exploatering inom projektet Kistahöjden omfattande investeringsutgifter om ca 24 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelser om exploatering med Byggmästargruppen AB, Einar Mattsson AB, Folkhem, NCC och Sundvalls Bygg AB för genomförande av projektet.

Slut