

Handläggare
Madeleine Persson
08-508 876 06

Till
Exploateringsnämnden
2023-10-19

Markanvisning för kontor inom fastigheten Akalla 4:1 i Kista till Stockholm Wood Tower AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor inom fastigheten Akalla 4:1 till Stockholm Wood Tower AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Nolsögatan upp till 46,5 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Sverker Henriksson
T.f. Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 06
Växel 08-508 276 00
madeleine.m.persson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret direktanvisar ett område i Kista till byggaktören Stockholm Wood Tower AB som avser att uppföra en kontorsbyggnad i trä på 40 våningar. Byggnaden omfattar ca 36 000 kvm BTA och bedöms generera ca 2 000 arbetsplatser. Utöver angiven yta planeras en utskjutande sockelvåning. Byggaktören är dotterbolag till AB Invest A/S som bland annat byggt Victoria Tower i Kista och Clarion Hotel Sign i Stockholm city.

Området består idag av bilparkeringsplatser och byggnaden blir starten på utvecklingen av en tidigare obebyggd del av Kista.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 115 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 46,5 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,5 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 259 procent.

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

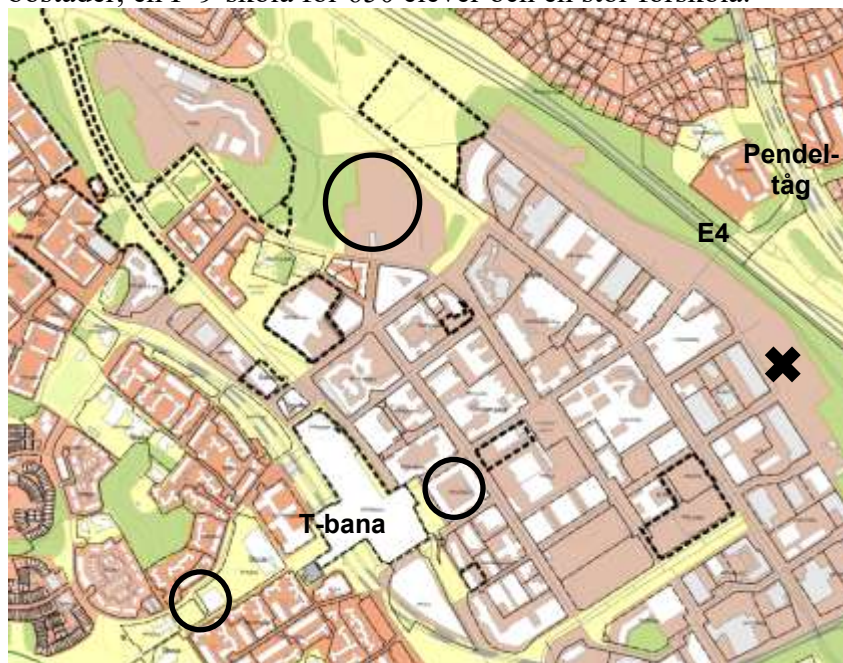
Exploateringskontoret ser positivt på tillskottet som möjliggör utveckling av Kista i denna del.

Bakgrund till markanvisningen

Översiktsplan

Kista-Järva är i översiktsplanens utbyggnadsstrategi utpekad som ett av fyra fokusområden och Kista är även utpekad som en regional stadskärna i RUFS 2050. Kista ingår också i satsningen Fokus Järva (se rubriken *Fokus Järva – övergripande målsättningar* nedan). Kista har stora möjligheter till fortsatt stadsutveckling genom att fortsätta på den inslagna vägen mot en än mer attraktiv stadsmiljö med en blandning av arbetsplatser, bostäder, service och högre utbildning.

I Kista pågår flera planprocesser samt om- och utbyggnadsprojekt, se kartan nedan. Det planeras för ca 4 000 bostäder, hotell, handel, sportanläggning, kontor och förskolor. I de detaljplaner som vunnit laga kraft finns möjlighet till ca 2 700 bostäder, en F-9-skola för 650 elever och en stor förskola.



Streckade områden visar pågående planarbeten och projekt med start-PM. Cirklar visar projekt under ut- och ombyggnad. Det föreslagna markanvisningsområdet visas med ett kryss.

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.

Stadsdelsnämndsområdets kulturhistoria och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet och är en resurs att bygga vidare utifrån.

Markanvisningsområdet

I april 2023 ansökte det norska bolaget AB Invest A/S om markanvisning för ett kontorshus med träkonstruktion i stadsdelen Kista. Platsen används idag till parkering som är upplåten med arrende till 2024-12-31.



Föreslagen markanvisning inom gråmarkerat område.



Det föreslagna markanvisningsområdet ungefärligt markerat på ortofoto.



Krysset visar det föreslagna markanvisningsområdets läge i Kista.

Markanvisningen ges till AB Invest A/S:s helägda dotterbolag Stockholm Wood Tower AB som är byggaktör (nedan kallat byggaktören).

Staden gör en direktanvisning till byggaktören. Dels för att föreslagen träbyggnad går i linje med exploateringsnämndens budgetmål om att bland annat möjliggöra klimatsmarta byggnader och dels för att uppfylla budgetmålet att det ska göras fler markanvisningar till hus som byggs med massivträ. Syftet med det senare målet är att medverka till ökad teknikutveckling och innovation inom byggsektorn. Andra aktörer som ansökt om markanvisning på platsen har föreslagit bostäder. Det är dock inte är lämpligt med bostäder med anledning av buller från E4.

AB Invest A/S grundades 1985. Bolaget har sitt säte i Norge och började sin verksamhet inom kommersiella fastigheter i Norge, men fokus ligger numera på att bygga och äga hotellfastigheter i Norden. Bolaget har sedan sin start byggt 20 hotell och utvecklat 500 000 kvm kommersiella fastigheter och fritidsfastigheter och samarbetat med NordicHotels, Scandic och ESSGroup i tidigare projekt.

Kontroll har gjorts av AB Invest A/S:s och Stockholm Wood Tower AB:s kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts. AB Invest A/S är solidariskt ansvarig med Stockholm Wood Tower AB. Den organisatoriska genomförandeförmågan inom AB Invest A/S tillsammans med dess gedigna erfarenhet av projektutveckling samt förvaltning av hotellfastigheter bedöms som tillfredställande. AB Invest A/S bedöms också ha tillräcklig finansiell genomförandeförmåga för projektet.

I närtid har inte AB Invest A/S fått några markanvisningar. AB Invest A/S:s två senaste byggnationer i Sverige är Victoria Tower i Kista (färdigställt 2011) och Clarion Hotel Sign i Stockholm city (färdigställt 2008).

För delar av det markanvisade området gäller en generalplan från 1971 för Kista, Husby och Akalla enligt vilken fastigheten inte har något angivet ändamål men inom platsen finns ett reservat för spårtrafik. Detta bedöms dock inte längre vara aktuellt.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut (delegationsärende) för projektet togs i mars 2023.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en kontorsbyggnad på 40 våningar och med ett fotavtryck på 30 x 30 kvm. Byggnaden har en träkonstruktion och en BTA på 36 000 kvm. Utöver detta planeras en utskjutande sockelvåning för att bland annat hantera vind. Antalet arbetsplatser uppskattas grovt till ca 2 000 st.



Byggaktörens förslag på byggnadens konstruktion.

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. Området ska upplåtas med tomträtt.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, Bilaga 1. Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage. Tomträttsavgälden är reglerad utifrån två olika våningstal; upp till 29 våningar eller minst 30 våningar. För det fall byggnaden uppgår till 29 våningar eller lägre är avgälden bestämd till 216 kr/m² ljus BTA. För det fall byggnaden uppgår till minst 30 våningar är avgälden 185 kr/m² ljus BTA. Skillnaden beror på den ökade byggkostnaden som våningarna över 29 genererar. Vid bestämmande av markpriset har beaktats att kostnaderna är extraordinära på grund av att stommen ska uppföras i trä/med träkonstruktion. Om stommen/konstruktionen ändras till annat material ska markpriset justeras.

Expertrådet har godkänt ärendet 2023-09-21 (dnr E2023-01303).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) ett positivt nettonuvärde om 115 miljoner kronor.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 14,4.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 46,5 miljoner kronor. Före 2023 finns inga nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata inklusive ledningsflyttar. Av dessa utgör 0,5 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Några projektinkomster eller försäljningsinkomster finns inte i dagsläget.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 259 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifterna beräknas till cirka 46,5 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,4	-2,2	-34,1	-9,6	-0,2	-46,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,4	-2,2	-34,1	-9,6	-0,2	-46,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	6,7	6,7	max 6,7	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,6	-1,4	max -1,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,0	max -1	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	6,1	4,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,6	mellan -0,6 och -0,8	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och - 0,8	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,6		

* Under år 2022-2023 rättas dessa
kostnader genom finansförvaltningen

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,6 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 0,5 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,3 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 6,7 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

I markanvisningen är förutsättningen en kontorsbyggnad. Det kan i planarbetet bli aktuellt att pröva möjligheten till hotell i byggnaden. Hur ekonomin påverkas av detta är inte klarlagt i detalj, men kontoret bedömer oavsett att projektet genererar ett överskott till staden.

Slutsats-ekonomi

Projektet bedöms utifrån detta ge ett positivt tillskott till stadens finanser.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Arbetsplatser och lokaler

Kontorsbyggnaden planeras att uppföras med träkonstruktion, vilket går i linje med exploateringsnämndens budgetmål om att bland annat möjliggöra klimatsmarta byggnader. Ett annat budgetmål är att det ska göras fler markanvisningar till hus som byggs med massivträ i syfte att medverka till ökad teknikutveckling och innovation inom byggsektorn, vilket denna byggnad uppfyller.

Kontorsbyggnaden uppskattas grovt ge ett tillskott på ca 2 000 arbetsplatser.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen anges i nedan löptext.

Projektet tar i anspråk befintlig yta för bilparkering men bör utreda och ta hänsyn till kommande detaljplaners behov av park och grönområden, så att inte denna tillgång omöjliggörs. Möjligheten att tillskapa en park inom denna del av Kista bör utredas redan i detta projekt med hänsyn till kommande brukare. Projektet bör utreda eventuell parks placering för att minimera påverkan från buller och vind.

Det är viktigt att kontorsbyggnaden, som är en hög byggnad, får en bra placering i stadsbilden. Inte bara inom Kista utan även på längre håll.

Projektet bör se över behovet av ekologisk utredning (exempelvis fågelinventering) på grund av nedtagande av träd och om berg ska schaktas/sprängas behöver eventuell förekomst av sulfid utredas.

Det finns några potentiella förorenade områden i närområdet. Utöver det genererar en parkering en risk för förorening.

Inom ramen för planarbetet ska byggaktören utreda hur bullret från E4 påverkar byggnaden samt vilken hänsyn som behöver tas i och med att vägen är en farligt gods-led. Samma sak gäller även Svenska kraftnäts luftledning som går ca 40 m från planerad byggnad. Det åligger också byggaktören att se till att kvartersmarken möjliggör hantering av dagvatten och fördröjning.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på omgivningen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den yta som kommer att ianspråkats inom projektet är idag hårdgjord och består av en parkeringsplats för bilar. Utredningar som behövs på grund av nedtagande av träd framgår under rubriken *Miljö* ovan.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Då projektet innebär en ny kontorsbyggnad i en del av Kista som i stort sett bara innehåller arbetsplatser, bedöms det inte ha någon (negativ) påverkan på barn.

Jämställdhet

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. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader i otrygghet mellan Kista och 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 (23 % för Kista, 10 % för hela staden). Trygghetsmätningen är uppdelad utifrån kön för att kunna analysera skillnader mellan kvinnor och män. Statistiken mellan könen redovisas per stadsdelsnämndsområde och inte för enskilda stadsdelar, vilket gör att Kista 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 Kista också.

Kopplingen mellan kontorsbyggnaden och Kistagången, där kollektiva färdmedel finns, kommer att behöva ses över i projektet med avseende på trygghet. Gång- och cykelvägen mellan byggnaden och Kistagången omges av befintlig parkeringsplats på ena sidan och byggnader med delvis slutna fasader på andra, vilket kan upplevas som otryggt.

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.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 30 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q2 2026.

Risker och osäkerheter

Några stora risker med projektet har inte identifierats i detta tidiga skede. För att hålla tidplanen är det dock viktigt att tidigt i planprocessen utreda knäckfrågor såsom avstånd till kraftledning, bullrets påverkan och riskavståndet från E4 samt struktur för allmän plats.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som är positiva till förslaget.

Berörd stadsdelsförvaltning/socialförvaltningen har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på en kontorsbyggnad på denna plats då det är början på utvecklingen av en ny obebyggd del av Kista, där staden i tidigare studier identifierat möjlig bebyggelse. Att byggnaden är i trä är också ett välkommet bidrag till stadens miljöarbete.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal