

Handläggare
Therese Hallén
08-508 264 76**Till**
Exploateringsnämnden
2023-12-14

**Överenskommelse om exploatering med
tomträttsupplåtelse för bostäder, hotell,
handel, idrott m.m. inom del av Akalla 4:1
i Kista till Playce Bostad 1 AB, Playce
Hotell AB, Playce Hyra & Kommers AB
och Playce Idrott & Garage AB.
Tilläggsmarkanvisning, delgenom-
förandebeslut och genomförandebeslut**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av Akalla 4:1 i Kista till Playce Bostad 1 AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till delgenomförande av exploatering inom del av fastigheten Akalla 4:1 och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra denna del av projektet till en investeringsutgift om cirka 4 miljoner kronor.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande av exploatering och överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelser inom del av fastigheten Akalla 4:1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 264,8 miljoner kronor och en projektinkomst om 24,7 miljoner kronor.

Exploateringskontoret
Projekt västFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 76
Växel 08-508 276 00
therese.hallen@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmSverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefGustaf Schneidler
EnhetschefBritta Eliasson
Avdelningschef

Sammanfattning

Ärendet gäller avtal och beslut om genomförande för cirka 580 bostäder, 21 000 kvadratmeter hotell och kontor, 11 500 kvadratmeter idrott samt torg och en park.

Projektområdet ligger i norra delen av Kista, i området mellan Torshamnsgatan och E4:an, i direkt anslutning till det kommande bostadsområdet Kista Äng.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 56 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 264,8 miljoner kronor. Cirka 1,5 miljoner kronor är 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. Projektinkomster uppgår till cirka 25,0 miljoner kronor och redovisas som en investering. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 115 procent.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret 2023-11-16.

Projektets genomförandetid beräknas till åtta år.

Det övergripande målet med projektet är att skapa en ny attraktiv mötesplats för sport, hälsa, boende och näringsliv i Kista. Kontoret anser att projektet kommer att bli väl integrerat med de planerade bostäderna i projektet Kista Äng och samtidigt bidra till att integrera företagsområdet med bostäder.

Bakgrund

Markanvisning till Sport Hotels Of Sweden AB, numera Playce AB, beslutades i exploateringsnämnden den 19 februari år 2015. Markanvisningen omfattade sportanläggning, hotell, kontor och bostäder. Under planarbetets gång har byggrätten för bostäder ökat väsentligt, se rubriken *Tilläggsmarkanvisning* nedan.

Överenskommelser om exploatering har upprättats mellan Staden och bolag tillhörande samma koncern som Playce AB. Playce AB avser att uppföra en sportanläggning integrerad med hotell, konferens, kontor, butiker och bostäder i Kista. Syftet med sportanläggningen är att integrera näringsliv, teknik, forskning,

boende, hälsa och sport. Målet med denna anläggning är att utgöra en ny attraktion och mötesplats i Kista.

Utbyggnadsförslaget är planerat i norra delen av Kista, i området mellan Torshamnsgatan och E4:an, i direkt anslutning till det kommande bostadsområdet Kista Äng.



Exploateringsområdets läge i Kista.

Projektet bidrar till förverkligandet av strukturplanen för Kista Science City där företagsområdet integreras med bostäder för att skapa en levande stad. Projektet skapar en ny länk mellan verksamheter, boende och sport.



Ortofoto över området (röd markering).

Marken inom exploateringsområdet består av en blandning av skogsmarker, öppna gräsmarker och mindre vattenmiljöer. Området utgör en central del i ett habitatnätverk för barrskogsfåglar. På flera platser inom området finns enstaka diken, mindre vattendrag och en mindre damm. En groddjursart, mindre vattensalamander, har påträffats i området som behöver flyttas till en ny plats innan exploateringen startar, se rubriken *Delgenomförandebeslut* nedan.

Projektet möjliggör för cirka 580 bostäder, 21 000 kvadratmeter hotell och kontor samt 11 500 kvadratmeter idrott. Totalt möjliggör detaljplanen för cirka 87 000 kvadratmeter BTA. Detaljplanen möjliggör även ett torg om cirka 1 750 kvadratmeter och en park om cirka 8000 kvadratmeter.

All mark inom området ägs av Stockholms stad.

Projektets genomförandetid beräknas till åtta år.

I planarbetet har det utretts hur planförslaget påverkar skyfallssituationen i området. Skyfallsanalysen visar att med flera skyfallslösningar inom och utanför planområdet kommer området fungera vid ett skyfall när föreslagen bebyggelse i aktuell detaljplan är uppförd. Skyfallslösningarna är en förutsättning för att kunna genomföra detaljplanen utan att riskera översvämning av kringliggande bebyggelse och gator.



Illustration av projektet, vy från söder.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut och beslut om markanvisning den 19 februari år 2015. Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljplaneläggning den 25 februari 2016. Detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 28 september 2023.



Illustrationsplan över planområdet med detaljplaneområdet markerat i rött (Wingårdhs arkitekter).

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.

Tilläggsmarkanvisning

Markanvisning till Sport Hotels Of Sweden AB, numera Playce AB, beslutades i exploateringsnämnden den 19 februari 2015. I markanvisningen innehöll projektet cirka 150 bostadslägenheter som skulle upplåtas med bostadsrätt. Idag innehåller projektet

cirka 580 bostadslägenheter varav minst hälften ska upplåtas med bostadsrätt och resterande del får upplåtas med hyresrätt. Skillnaden om 430 bostadslägenheter föreslås därför som en tilläggsmarkanvisning i detta ärende. Övriga ytor i projektet stämmer i huvudsak med vad som redovisades i markanvisningsärendet.

Delgenomförandebeslut

Delgenomförandebeslutet som föreslås avser flytt av salamandrar som finns i området. Flytten behövs för att inte artskyddsförbud ska utlösas. Det har visat sig problematiskt att behålla salamandrar inom planområdet under ett genomförande. Kontoret har kommit fram till att den bästa lösningen är att bygga en ny permanent damm som har alla de funktioner som salamandrar behöver och som ligger utanför planområdet. Kostnaden för detta uppskattas till cirka 4 miljoner kronor.

Det behövs markförstärkning för kommande bebyggelse och allmänna anläggningar, bland annat där nuvarande salamanderdamm finns. Infångningen av salamandrarna kan endast ske under våren och då måste den nya dammen redan vara byggd. Beslut om investeringsutgiften för att flytta salamandrarna behöver därför fattas nu, för att inte skjuta fram projektets tidplan med ett år. Om inte all markförstärkning av tillkommande allmänna anläggningar sker samtidigt kommer det att innebära en betydande fördyring av projektet för staden.

Överenskommelse om exploatering

Staden och Playce AB har efter markanvisningen träffats kommit överens om att det inom det markanvisade området ska bildas flera fastigheter. Med anledning av detta har fyra överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse upprättats. Avsikten är att tomträttsupplåtelseerna enligt de fyra överenskommelserna om exploatering ska ske samtidigt. Överenskommelserna om exploatering tecknas mellan Staden och bolag tillhörande samma koncern som Playce AB och där det egna ägandet i varje led är 100 procent.

De fyra överenskommelserna om exploatering är uppdelade enligt följande:

- genomförande av exploatering för i huvudsak bostäder, se Bilaga 1a.

- genomförande av exploatering för kontor, hotell, handel och gym, se Bilaga 1b.
- genomförande av exploatering för bostäder och handel, se Bilaga 1c.
- genomförande av exploatering för i huvudsak idrott, se Bilaga 1d.

Avgäldsnivåer

Blivande tomträtthavare:	Användning:	Avtalad avgäld i ök om exploatering i prisläge 2021-06-01, kr/kvadratmeter BTA
Playce Bostad 1 AB	Lokaler	202
Playce Hotell AB	Kontor	270
	Foodcourt	210
	Hotell	230
	Gym	135
Playce Hyra & Kommers AB	Handel (livsmedel)	270
Playce Idrott & Garage AB	Idrott plan 1	112
	Idrott plan 2	56
	Centrumändamål	180

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2023-12-07 (dnr E2015-00130 och E2017-00819).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Bolaget har stått för plankostnader och kommer att stå för alla kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett mindre överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 264,8 miljoner kronor. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

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 ett positivt nettonuvärde om 56 miljoner kronor motsvarande 76 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Nettonuvärdet om 56 miljoner kronor skiljer sig från projektets inriktningsbeslut. I inriktningsbeslutet låg nettonuvärdet på 138 miljoner kronor. Skillnaden beror på att projektet har förändrats mycket vad gäller utformning och omfattning sedan inriktningsbeslutet. I inriktningsbeslutet uppskattades utgifterna till 47 miljoner kronor och avsåg ny- och ombyggnation av Torshamnsgatan. Sedan inriktningsbeslutet har mer allmän plats tillkommit. Det har tillkommit tre gator runt kvarteret, park, torg och omfattande skyfallslösningar. Volymen av projektet har ökat från cirka 30 600 kvadratmeter BTA vid inriktningsbeslut till ungefär 86 800 kvadratmeter BTA idag. En generell byggkostnadsökning har även skett sedan år 2015.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 264,8 miljoner kronor, varav 18,2 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av allmän plats (gator, park och torg). Cirka 1,5 miljoner kronor är utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftkostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.

Skyfallsutredningen har varit omfattande för att lösa skyfallet i projektet och systemhandlingen har behövt arbetas om utefter detta. Även dagvattenhantering har varit en stor fråga som har utretts och hanterats inom projektet. Svenska kraftnäts kraftledning skulle tas bort år 2024 men har försenats till år 2029. Detta har gjort att projektet fått planera för en provisorisk gata och en detaljplan som hanterar detta tills den provisoriska gatan rivs och en permanent gata byggs. Det är i princip markförstärkning inom hela projektområdet vilket är

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

kostnadsdrivande. Detta förutsågs inte vid tidpunkten för inriktningsbeslut.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 4,29. Som jämförelse uppgick exploateringsgraden till 2,00 i inriktningsbeslutet.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 25 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av inkomster från ledningshavare. Det finns inga inkomster som inte redovisas som investering.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 264 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i paritet med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 115 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 264,8 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 25,0 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Årk t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-18,2	-4,3	-9,7	-29,3	-9,8	-193,5	-264,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	25,0	25,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-18,2	-4,3	-9,7	-29,3	-9,8	-168,6	-239,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-23,0	-23,0

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens 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	0,0	10,6	max 10,7	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -5,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -5,7	år 2032
Reavinst- 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	0,0	10,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9	melan -0,9 och -1,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	melan 0 och -1,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9		

* 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 2,3 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 11,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 10,7 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Då uppräknningen av avgälder har skett till november 2023 för att ge en rättvis bild idag, ligger en osäkerhet i att tomträttsupplåtelseerna tidigast sker i juni år 2027.

Slutsats-ekonomi

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Föreslagen exploatering överensstämmer med målet att rikta satsningar till fokusområden och samband i översiktsplanen. Projektet ligger inom det strategiska sambandet Kista-Husby-

Akalla. Genom att utveckla detta samband kan tillgänglighet till stadskvaliteter samt rörelse och utbyte mellan stadsdelarna öka.

Enligt översiktsplanen är det även viktigt att öka blandningen av verksamheter, bostäder och högre utbildning för att ytterligare öka Kistas attraktivitet, vilket detta projekt bidrar till.

Vidare överensstämmer den föreslagna exploateringen med satsningen på attraktiva tyngdpunkter, att koppla samman stadens delar och med att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Den aktuella exploateringen avser cirka 580 lägenheter. 430 av dessa lägenheter föreslås tilläggsmarknivas i detta ärende vilket är ett betydande bidrag till målet om att markanvisa 8000 lägenheter 2023. Minst 50 procent av lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och resterande del med hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i Kista stadsdel i dag finns 3563 lägenheter i bostadsrätt och 728 lägenheter i hyresrätt (totalt allmännyttan och övriga hyresrätter).

Lokaler

Projektet kommer att ge goda möjligheter för utveckling av verksamheter i direkt anslutning till bostäder, hotell och sport. Järva stadsdelsnämnd har sett behov av ett LSS-gruppboende med en avdelning om cirka 400 kvadratmeter.

Social hållbarhet

En dialog med unga kvinnor om ny aktivitetspark i Kista skedde under år 2019 och har legat till grund för gestaltning av allmän plats i projektet.

Projektet bidrar med bostäder i blandade upplåtelseformer. I projektet tillskapas även funktioner på allmän plats i form av park, vilket det är underskott av i Kista.

Projektet tillskapar vidare en målpunkt för sport, hälsa, boende och näringsliv i Kista som främjar möten och syftar till att attrahera stockholmare från hela Stockholmsområdet.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön har skett med särskild hänsyn till behov hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen kommer att genomföras inom ramen för "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en

tillgänglig och användbar utemiljö”. Vistelseytor och entréer intill de nya byggnaderna kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som ska byggas har även mycket små terrängskillnader.

Barnrättsperspektivet

Tillgång till grönytor och lekområden kommer att säkerställas vid utbyggnaden av området tillsammans med omkringliggande projekt.

Under genomförandet av detaljplanen kommer boende och verksamheter oundvikligen att drabbas av olägenheter som byggnadsprocessen innebär. Därför kommer kommunikation att vara en prioriterad fråga för att boende och verksamheter ska vara väl informerade om vad som pågår i deras närmiljö.

Jämställdhet och trygghet

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader i otrygghet mellan Kista och staden i övrigt. 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). Det är också en större andel som upplever att det i stor utsträckning finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta (24 % för Kista, 15 % för hela staden).

Projektet möjliggör för att viktiga vardagsfunktioner ska kunna finnas inom området, till exempel park, torg, idrott och service. Kommunikationer med buss och närhet till tunnelbana, pendeltåg och kommande tvärbana bedöms vara positivt för vardagsliv och jämställdhet.

Miljömässig hållbarhet

Tidig miljöbedömning

Kontoret gjorde en tidig miljöbedömning innan markanvisning där kontorets bedömning var att bebyggelsen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadskontoret har i samband med plansamråd beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behövde göras. I samråd och granskning delar länsstyrelsen stadsbyggnadskontorets bedömning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom planområdet finns idag salamandrar. I och med genomförandet av detaljplanen måste de flyttas. Projektet har beslutat om kompensation genom anläggandet av en salamanderdamm utanför planområdet (så kallad grönkompensation). Länsstyrelsen har givit dispens för flytten av salamandrar och tillstånd för vattenverksamhet finns.

Energiushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Akalla 4:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvadratmeter och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för konst. Kontoret undersöker om det kommer att bli ett särskilt konstprojekt för projektet eller om det blir en gemensam finansiering med närliggande projekt. Kontoret kommer att samarbeta med Stockholm Konst.

Genomförandefrågor

Tidplan

Beskrivning genomförande

Inledningsvis utförs anläggandet av en ny salamanderdamm utanför exploateringsområdet. Därefter sker infångning av samtliga salamandrar för att placera dem i den nyanlagda dammen. När samtliga salamandrar är flyttade inleds förberedande förstärkningsarbeten i form av kalkcementpelare och överlast. När samtliga sättningar är urtagna påbörjas anläggande av arbetsgator och ledningar för möjliggörandet av exploatering. I samband med att ledningarna är förlagda lämnar staden området och byggaktören påbörjar sin exploatering. Sex månader innan inflyttning meddelar byggaktören sin tänkta inflyttningsordning som staden utgår från i samband med start av finplanering.

Tider

Stadens arbeten planeras pågå 2024 till 2027.

Bolagets planerade byggstart är juni år 2027 och första inflyttning bedöms kunna ske år 2031.

Stadens finplanering beräknas påbörjas i maj år 2031 och pågå i cirka ett år.

Risker och osäkerheter

Många risker är hanterade i projektets utredningsskede. Bland annat har projektet gjort en omfattande skyfallsutredning där en skyfallslösning arbetats fram som en förutsättning för att kunna genomföra detaljplanen utan att riskera kringliggande bebyggelse och gator för översvämning.

Kommunikation

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Samråd har skett med idrottsförvaltningen som ser positivt på projektet.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret 2023-11-16.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det fullföljer och förverkligar strukturplanen för Kista Science City. Projektet skapar en ny attraktiv mötesplats för sport, hälsa, boende och näringsliv i Kista. Kontoret anser vidare att projektet kommer att bli väl integrerat med de planerade bostäderna i projektet Kista Äng och samtidigt bidra till att integrera företagsområdet med bostäder.

Projektet medför ett betydande tillskott av ytor för sportverksamhet, bostäder och kontor i en unik kombination som förverkligar visionen för Kista Science City.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering
 - a. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för bostäder m.m.
 - b. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för hotell m.m.
 - c. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för bostäder och handel
 - d. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för idrott m.m.
2.
 - a. Lönsamhetskalkyl
 - b. Exploateringsnyckeltal