



Lars Svensson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 287 36
lars.ls.svensson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-09-29

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Torn) till AB Borätt och JM AB. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner exploatering inom del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Torn) omfattande investeringsutgifter om 26 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Torn) med AB Borätt och JM AB enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

Exploateringsnämnden tog 2010-11-18 beslut om att markanvisa området strax norr om Kista Galleria till AB Borätt och JM AB för utbyggnad av två bostadshus om ca 18 respektive ca 31 våningar med totalt ca 300 lägenheter i projektet Kista Torn. Detaljplanen, som var utställd under våren, beräknas antas i stadsbyggnadsnämnden under hösten 2011. Kontoret har nu upprättat exploaterings-

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med JM AB

Bilaga 2: Överenskommelse om exploatering med AB Borätt

Bilaga 3: Nuvärdeskalkyl m m

överenskommelser för tomträttsupplåtelse med AB Borätt och JM AB, som godkänts och undertecknats av bolagen.

Stadens investeringskostnader för genomförande av Kista Torn bedöms uppgå till 26 mnkr i löpande prisnivå. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 74 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 428 %.

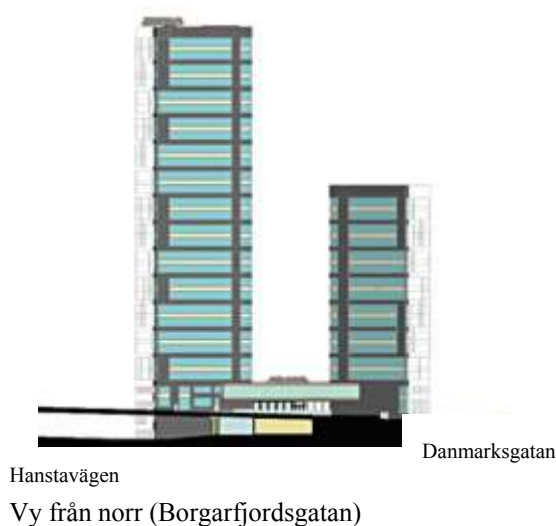
Detaljplanen för Kista Torn beräknas bli antagen i stadsbyggnadsnämnden under september 2011.

Bakgrund

Projektet Kista Torn inleddes redan hösten 2006 då dåvarande marknämnden tog beslut om att ge AB Borätt markanvisning för ett markområde strax norr om Kista Galleria mellan Folketingsvägen och Borgarfjordsgatan. Projektet omfattade då två bostadshus, 19 respektive 30 våningar höga. Efter att kulturförvaltningen under våren 2008 tagit ett inriktningsbeslut om att förlägga ett nytt bibliotek till Kista Torn tog stadsbyggnadskontoret fram ett förslag till detaljplan för Kista Torn som exploateringsnämnden godkände 2008-06-30.



Planområdets läge



Planarbetet kom dock att avstanna strax därefter då marknaden för nybyggda bostadsrätter i Stockholm dramatiskt försämrades. För att minska den ekonomiska risken godkände exploateringsnämnden 2010-11-18 att dela markanvisningen för Kista Torn mellan JM AB och AB Borätt. Under våren 2011 har

kulturförvaltningen meddelat att det inte längre är aktuellt att förlägga ett bibliotek till Kista Torn. Detaljplanen, som var utställd under våren 2011, beräknas antas i stadsbyggnadsnämnden under hösten 2011.

Överenskommelser om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse med JM AB och AB Borätt för projektet Kista Torn, se bilaga 1 och 2. Projektområdet är beläget mellan Hanstavägen, Danmarksgatan, Folketingsvägen och Borgarfjordsgatan. och utgör del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista. Överenskommelsen med JM omfattar det ca 31 våningar höga bostadshuset om ca 200 lägenheter och överenskommelsen med Borätt det ca 18 våningar höga bostadshuset om ca 100 lägenheter. I båda överenskommelserna upplåts marken med tomträtt.

Bolagen förbinder sig att upplåta barnstugor för tre avdelningar i projektet. Bolagen förbinder sig vidare att projektera och utföra en övergångskonstruktion, s.k. Maurerfog, i Borgarfjordsgatan mellan Kista Torn och befintlig brokonstruktion i Borgarfjordsgatan. För att säkerställa erforderlig sikt för gång- och cykeltrafikanter mellan Hanstavägen och Danmarksgatan förbinder sig bolaget att genomföra avfasningar i de båda bostadshusens garageplan mot Hanstavägen/ Folketingsvägen och Danmarksgatan/Folketingsvägen. I övrigt innehåller överenskommelsen om exploatering sedvanliga villkor.

Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Stadens krav på tillgänglighet kommer att gälla vid utformningen av de båda bostadshusen.

-Miljökonsekvenser

Den nya bebyggelsen tar i anspråk ett markområde, som idag nyttjas som grusad markparkering.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den nya bebyggelsen tar inte i anspråk någon grönyta.



-Påverkan på barn

Den mark som tas i anspråk har inget rekreativt värde för barn.

-Parkering

Projektet innehåller preliminärt ca 175 bilplatser i garage, vilket innebär ett parkeringstal på 0,6. Kontoret bedömer parkeringstalet som godtagbart med hänsyn till att Kista Torn ligger i direkt anslutning till tunnelbanestationen i Kista.

Måluppfyllelse

Projektet utgör ett led i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City och står i överensstämmelse med stadens mål att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Projektet är positivt för näringslivet genom de arbetstillfällena som skapas när anläggningarna byggs.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under hösten 2011.

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 74 mnkr motsvarande 184 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken för bostäderna i projektet Kista Torn kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 13,3.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 26 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2011, dvs. redan nedlagda utgifter. Stadens utgifter i

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

projektet består huvudsakligen av ombyggnadsarbeten i Hanstavägen (rondell), Danmarksgatan och Borgarfjordsgatan, rivning av ramp och gc-tunnel, ny gc-väg utmed Danmarksgatan samt va-anslutningsavgifter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 56 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 428 %.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 26 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-0,6	-3,5	-4,9	-9,0	7,5	-25,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-0,6	-3,5	-4,9	-9,0	7,5	-25,6
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 2011. 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	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	3,2	3,2	3,2	3,2	max 3,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	år 2016 totalt 0,0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	3,2	3,2	3,2	3,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas vara oförändrade. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,4 mnkr det första året



och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 3,2 mnkr per år.

Exploateringskontorets förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner genomförandebeslut för exploatering inom del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Torn) omfattande investeringsutgifter om cirka 26 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet. Vidare föreslås att kontoret får i uppdrag att träffa överenskommelser med AB Borätt och JM AB om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Torn) enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande

Slut