

Handläggare
Joakim Norell
08-508 264 73**Till**
Exploateringsnämnden
2015-02-19

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder inom fastigheten Anholt 1 samt delar av fastigheterna Ålborg 1 och Akalla 4:1 i Kista med JHCS Fastigheter AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheten Anholt 1 samt delar av fastigheterna Ålborg 1 och Akalla 4:1 omfattande investeringsutgifter om 16,2 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

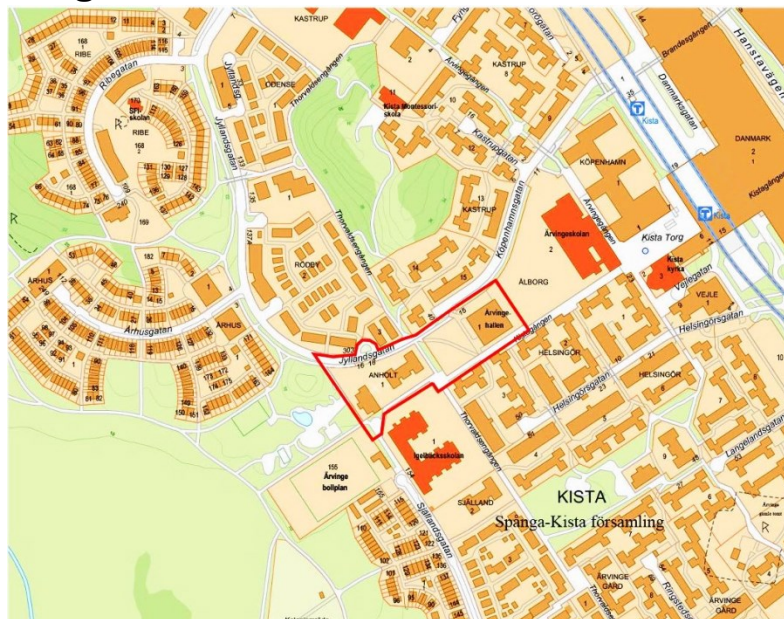
Sammanfattning

Projektet omfattar ca 365 hyreslägenheter varav 240 är studentlägenheter inom fastigheten Anholt 1 och delar av fastigheterna Ålborg 1 och Akalla 4:1. Området gränsar till Järvafältet i sydväst. I samband med projektet rustas delar av närområdet upp och trafiksäkerheten ses över. Byggherre är JHCS Fastigheter AB, som idag innehar fastigheten Anholt 1 med tomträtt. På platsen finns idag en förskola som drivs i privat regi och en fritidsgård som drivs i kommunal regi. Den föreslagna detaljplanen medger att dessa verksamheter kan vara kvar på platsen. Bostäderna upplåts som hyresrätter och marken upplåts med tomträtt.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 27,9 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 16,2 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 216 %.

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott till bostadsförsörjningen och går i linje med målsättningarna för stadens budget. Projektet ger också goda förutsättningar till att aktivera Järva friområde och stärka kopplingarna till Kista och Rinkeby.

Bakgrund till överenskommelsen



Översiktskarta. Heldragen röd markering visar ungefärlig planområdesgräns i Kista.

Staden äger alla berörda fastigheter i projektet (Anholt 1, Ålborg 1 och Akalla 4:1). Fastigheten Anholt 1 är upplåten med tomträtt till JHCS Fastigheter AB. Området är idag planlagt som kvartersmark för allmänt ändamål i den östra delen, kvarteret Ålborg, och som förskola och fritidsgård i den västra delen, kvarteret Anholt. Exploateringskontoret har vid kontakt med idrottsförvaltningen och fastighetskontoret fått information om att det tidigare fanns planer på att anlägga en simhall inom kvarteret Ålborg men genom tillkomsten av Husbybadet för drygt 12 år sedan är dessa planer inte längre aktuella. Idrottsmarken avses istället ändra användning till bostadsändamål genom den föreslagna detaljplanen.



Situationsplan som visar ny bebyggelse inom kvarteret Anholt i väster och inom kvarteret Ålborg i öster.

Målen med projektet är en effektivare markanvändning och att tillskapa fler bostäder. Läget bedöms vara särskilt lämpligt för studentbostäder med närhet till buss, tunnelbana och centrum. Detaljplanen möjliggör ca 365 hyresrätter i flerbostadshus, varav ca 240 är studentlägenheter. Den föreslagna exploateringen innefattar även ersättningslokaler för den befintliga fritidsgården och förskolan som totalt upptar en areal om ca 1500 m² BTA och som kommer att rivas.

Samordning sker med projektet Rinkebyterrassen för en förbättrad koppling mellan stadsdelarna Kista och Rinkeby. Det sker genom att passagen vid Kistagångens sydligaste ände upprustas till den planerade gångbanan, över Järvafältet till

Rinkeby. Gångbanan ska anläggas och koppla ihop stadsdelarna år 2017.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2013-04-18. Exploateringsnämnden anvisade marken 2013-02-07.

Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med kontorets sedvanliga innehåll. Byggherren ansvarar för att förskolan och fritidsgården kan fortsätta sina verksamheter under byggtiden, antingen inom området eller på av byggherren anordnad plats. Byggherren ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 16,2 mnkr. 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 27,9 mnkr motsvarande 137 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,27.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 16,2 mnkr, varav 3,4 mnkr är utgifter före år 2014, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst gatu- och parkmarksåtgärder. De årliga tomträttsintäkterna kommer uppgå till 1,2 mnkr per år. Byggherren står för plan-, utrednings och projekteringskostnader.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 76 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 216 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till 16,2 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,4	-3,8	-4,7	-4,2	0,0	0,0	-16,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,4	-3,8	-4,7	-4,2	0,0	0,0	-16,2
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.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,4	0,4	1,2	1,2	1,2	max 1,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	max -0,5	år 2019
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,4	0,4	1,2	1,2	0,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till 1 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till 0,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till 1,2 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet kan dra ut på tiden pga. överklaganden av detaljplanen. En försenad tidplan medför risk för ökade indexkostnader. Kostnadsuppskattningen för vissa parkmarksåtgärder är gjord utifrån en programhandling. I den fortsatta projekteringen finns risk för att någon fördyrande omständighet uppstår.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar på ett positivt nettonuvärde med 27,9 mnkr och medför en godtagbar ekonomisk risk för stadens del.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget. Med Järvalyftet i fokus för att skapa social och ekonomisk utveckling är syftet även med projektet att stärka sambanden mellan och inom de norra och södra delarna av Järva. Kista är Stockholms yngsta stadsdel och den sista som byggdes på norra Järvafältet. Planområdet ligger i bostadsområdesdelen och enligt översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010 är planområdet markerat som tät stadsbebyggelse. Projektet möjliggör 365 bostäder varav 240 studentlägenheter och ger ett välbehövligt tillskott till bostadsförsörjningen.

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Parkområde inom allmän platsmark får en marginell förändring genom det nya planförslaget. Genom upprustning av den offentliga marken runt fastigheterna skapas förutsättningar till att stärka kopplingen till Järvafältet och den positiva bilden av området.

Energihushållning

Byggherren har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten Anholt 1 samt delar av fastigheterna Ålborg 1 och Akalla 4:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskravet om 10 m mellan angöring och bostadsentré klaras vid samtliga entréer. För lägenheterna inom kvarteret Ålborg kan handikapparkering anordnas på gården och för lägenheterna inom kvarteret Anholt kan handikapparkering anordnas i garage. Stadens planerade gatuåtgärder omfattar även handikapsanpassning av busshållplatserna och övergångställena.

Påverkan på barn

Både barn och unga påverkas av att förskolan och fritidsgården får nya och välplanerade lokaler. Med föreslagen exploatering minskas den disponibla friytan för barn och unga liksom möjligheten för barn och unga att röra sig fritt. Närområdet är dock relativt väl försett med aktivitetsytor såsom lekpark/skatepark, Ärvingeskolans parktorg, bollplaner och natur (Järvafältet).

Hastigheten för biltrafik på Jyllandsgatan/Köpenhamnsgatan sänks i och med den avsmalnande gatusektionen vid busshållplatserna vilket ökar tryggheten för barn och unga vid övergångsstället.

För barn och unga har utvecklingen av hela Kistagången stor betydelse eftersom stråket troligen används dagligen av dessa grupper i området. Stråket har också en nyckelroll i interaktionen med andra människor och i kopplingen med andra stadsdelar. Med förslaget så ökar orienterbarheten och tryggheten längs med Kistagången.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel från detta projekt kommer att samordnas med medel från andra projekt.

Genomförandefrågor

Tidplan

Den befintliga fritidsgården och förskolan på fastigheten Anholt 1 evakueras och rivs enligt detaljplaneförslaget.

Ungdomsverksamheten avses istället flytta till den avstyckade delen på fastigheten Ålborg 1 medan förskoleverksamheten får nya lokaler inom Anholt 1. För att undvika ett längre avbrott i ungdomsverksamheten under tiden nuvarande lokal rivs och den nya lokalen byggs, kan fritidsgården tillsammans med studentbostäderna byggas i en första etapp. Bolaget planerar sin byggstart till vintern år 2015-2016 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Risker och osäkerheter

Detaljplanen kan överklagas, tidplanen är därför osäker.

Information till andra förvaltningar

Stadsdelsförvaltningen har anmält ett behov av ca 10 stycken servicelägenheter som de har möjlighet att tillgodose i projektet. Samråd har skett med Idrottsförvaltningen med anledning av den intilliggande idrottshallen, Ärvingehallen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet genererar en effektivare markanvändning av markområdet och ger ett välbehövligt tillskott till bostadsförsörjningen. Projektet går även i linje med målsättningarna för stadens budget och ger goda förutsättningar till att aktivera Järva friområde och stärka kopplingarna till stadsdelarna Kista och Rinkeby.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal