

Handläggare
Gustaf Schneider
08-508 263 35**Till**
Exploateringsnämnden
2020-02-20

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Danmark 6 och Danmark 7 (Kista Torn) i Kista med JM AB respektive AB Borätt.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Danmark 6 med JM AB och fastigheten Danmark 7 med AB Borätt.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 35
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
gustaf.schneider@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Kommunfullmäktige godkände 2011-09-29 exploateringsöverenskommelsen för Kista Torn tillsammans med detaljplanen för projektet.

Inför genomförandet av projektet bedömdes stadens investeringskostnader uppgå till ca 26 mnkr.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisade ett positivt nettonuvärde om 74 mnkr med en täckningsgrad på 428 % inkl. nedlagda nettoutgifter.

Projektet resulterade i 366 bostäder upplåtna med bostadsrätt. Marken är upplåten med tomträtt. Stadens målsättning under planarbetet för projektet var förutom att skapa nya bostäder i denna del av Kista också att få till stånd ett landmärke i form av två mycket höga byggnader med god arkitektur.

Projektet förbättrar kopplingen mellan Husby och Akalla samtidigt som området norr om Borgarfjordsgatan, som markanvisades för bostäder 2019-12-12, ges bättre förutsättningar att utvecklas. Med sitt centrala läge i Kista kan nu detta område bli mycket attraktivt för bostäder.

De sammanlagda utgifterna för projektet har uppgått till 40,2 mnkr. Utgifterna avser främst utbyggnaden av Folketingsvägen, kompletteringsarbeten för Borgarfjordsbron, gång- och cykelvägar utmed Danmarksgatan och Hanstavägen samt projektering och byggledning.

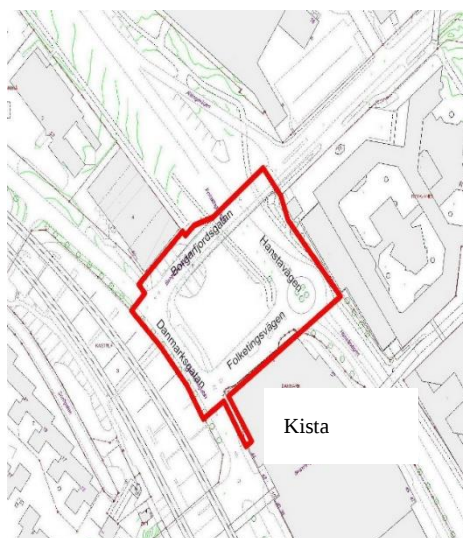
Investeringsutgifterna har blivit ca 14 mnkr högre än budgeterat. Avvikelsen beror främst på att det vid utbyggnaden av projektet rådde högkonjunktur med höga entreprenadpriser som följd. Vidare ersatte staden JM med ca 1 mnkr för fördyrad grundläggning när ett större brofundament påträffades under schaktarbetena.

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde, som uppkom till följd av projektet, beräknas uppgå till 1,7 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 1,7 mnkr per år och stadens intäkter från tomträttsavgälder till 3,1 mnkr per år.

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, med gemensam

gångförbindelse till Kista Galleria. 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 remissbehandlades i exploateringsnämnden 2008-06-30.



Planområdets läge.



Vy från norr (Borgarfjordsgatan).

Planarbetet för Kista Torn kom att avstanna när marknaden för nybyggda bostadsrätter i Stockholm dramatiskt försämrades. För att minska den ekonomiska risken i projektet beslöt exploateringsnämnden 2010-11-18 medge att markanvisningen delades mellan JM AB och AB Borätt.

JM AB tilldelades den blivande fastigheten Danmark 6 (det höga huset) och AB Borätt blivande fastigheten Danmark 7 (det lägre huset).

Under våren 2011 meddelade kulturförvaltningen att det inte längre var aktuellt att förlägga biblioteket till Kista Torn. Kontoret upprättade efter detta exploateringsöverenskommelser för bostadsändamål med de båda bolagen AB Borätt och JM AB.

Kommunfullmäktige godkände 2011-09-29 exploateringsöverenskommelsen samtidigt med detaljplanen för projektet.

Stadens investeringsutgifter inför genomförandet av projektet Kista Torn bedömdes uppgå till 26 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisade ett positivt nettonuvärde om 74 mnkr med en täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter på 428 %.

Måluppfyllelse

Projektet resulterade i 366 bostäder upplåtna med bostadsrätt. Marken är upplåten med tomträtt. Målsättningen under planarbetet med projektet var förutom att skapa ett landmärke i form av två mycket höga byggnader med god arkitektur även att få till stånd en tydlig koppling mot grannfastigheten - Kista Galleria. Tyvärr kunde inte denna förbindelse genomföras eftersom kulturförvaltningen tog beslut om att lägga sitt nya bibliotek inne i Kista Galleria istället för i projektet Kista Torn.

Projektet förbättrar kopplingen mellan Husby och Akalla samtidigt som området norr om Borgarfjordsgatan, som markanvisades för bostäder 2019-12-12, ges bättre förutsättningar att utvecklas. Med sitt centrala läge i Kista kan nu detta område bli mycket attraktivt för bostäder.

Eftersom planområdet för Kista Torn tidigare använts som trafikplats har någon kompensation för grönytor ej varit aktuellt.

De båda bolagen har förbundit sig att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt stadens program för miljö och energi.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna för projektet har uppgått till 40,2 mnkr. Utgifterna avser främst utbyggnad av Folketingsvägen, kompletteringsarbeten för Borgarfjordsbron, gång- och cykelvägar utmed Danmarksgatan och Hanstavägen samt projektering och byggledning.

Investeringsutgifterna har blivit ca 14 mnkr högre än budgeterat. Avvikelsen beror främst på att det vid utbyggnaden av projektet rådde högkonjunktur med höga entreprenadpriser som följd. Vidare ersatte kontoret JM AB med ca 1 mnkr för fördyrad grundläggning när ett större brofundament påträffades under schaktarbetena.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 1,7 mnkr per år.

Kapitalkostnaderna² uppgår till 1,7 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 3,1 mnkr per år.

Inför genomförandebeslutet bedömdes kapitalkostnaden uppgå till 1,4 mnkr/år. Ökningen av kapitalkostnaden beror på att utbyggnaden av de allmänna anläggningarna fördyrades.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut