

HandläggareJonas Norberg
08-508 264 81**Till**Exploateringsnämnden
2020-12-17

**Överenskommelse om exploatering med
försäljning respektive tomträtt, för
bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 i
Kista med Byggvesta AB, Index Invest
International AB, Arkvision AB,
Stockholms kooperativa Bostadsförening
SKB, Skolfastigheter i Stockholm AB och
SSM Bygg och Fastighets AB.
Genomförandebeslut**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Akalla 4:1 omfattande investeringsutgifter om ca 603 mnkr och investeringsinkomster om 0,3 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Akalla 4:1 till Index Invest International AB med dotterbolag, med en försäljningsinkomst om cirka 114 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Akalla 4:1 till Arkvision AB med dotterbolag, med en försäljningsinkomst om cirka 107 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
4. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Akalla 4:1 till SSM Bygg och Fastighets AB med

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 81
Växel 08-508 276 00
jonas.n.norberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

dotterbolag, med en försäljningsinkomst om cirka 109 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

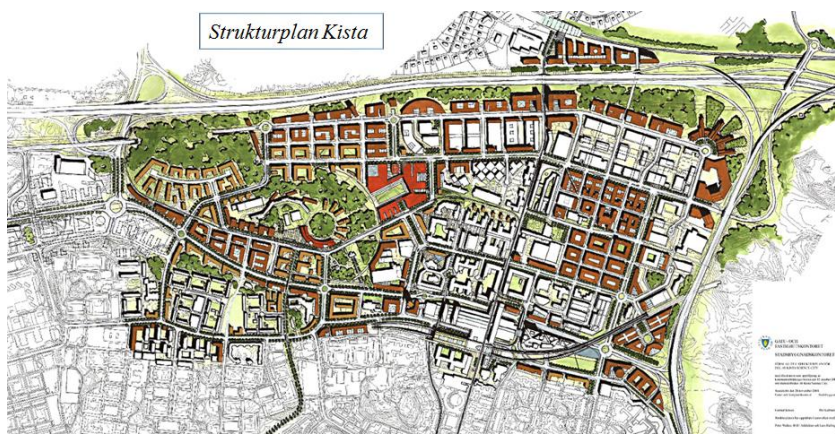
Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Staden har sedan början på 2000-talet arbetat med att utveckla Kista verksamhetsområde till en levande stadsdel. En vision för Kistas utveckling togs fram i början på 2000-talet och i samband med det arbetet togs en strukturplan för Kista fram. Kontoret har under de senaste 15 åren genomfört flera projekt som omfattas av strukturplanen för Kista science city.

Ca 1000 bostäder är hittills färdigställda eller under produktion i enlighet med visionen för Kista science city.



Strukturplan för Kista från 2003

Hittills har tre etapper bostäder enligt strukturplanen genomförts. Kista gård med ca 480 lägenheter, utbyggnaden av ca 170 småhus och flerbostadshus på Kistahöjden samt 366 lägenheter i Kista Torn.

Med projektet Kista äng startar staden sitt hittills största bostadsprojekt i Kistas företagsområde. Kista äng innehåller åtta bostadskvarter innehållande ca 1 500- 1 600 bostäder och ca 4 500 kvm lokaler som möjliggör för verksamheter så som restauranger, matbutik, kontor m.m. Projektet innehåller även en F-9 skola för 900 elever och förskolor.

Antalet bostäder bedöms bli större än vid inriktningsbeslut dels för att kvarteren vuxit under planprocessen och dels eftersom bolagen i större uträkning projekterat för mindre lägenheter. Detta medför att det totala antalet lägenheter ökar med ca 300 st jämfört med när markanvisningarna senast redovisades i samband med att inriktningsbeslutet för projektet togs.

Kista äng är idag planlagt för idrottsändamål men används som parkering.

Exploateringskontoret har tecknat överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Index Invest International AB, Arkvision AB (f.d. Mälarholmen AB) och SSM Bygg och fastighets AB. Samtliga dessa bolag avser att genomföra sina respektive projekt genom helägda dotterbolag.

Överenskommelse om exploaterings med tomträttsupplåtelse har tecknats med Byggvesta AB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening SKB och Skolfastigheter i Stockholm AB. Byggvesta AB avser genomföra projektet genom två helägda dotterbolag.

Staden utför omfattande investeringar i allmän platsmark för att skapa nya offentliga ytor samt knyta ihop befintligt vägnät med den nya strukturen inom Kista äng. Förutom utbyggnaden av allmän plats inom Kista äng har projektet utökats från inriktningsbeslutet till att även innehålla Torshamnsgatan och Borgarfjordsgatan.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 129 mnkr. De sammanlagda

utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 603 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 118 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 635 mnkr. Expertrådet har behandlat ärendet 2014-06-04 (dnr E2013-384-2072).

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att bidra med ett välbehövligt tillskott med bostäder i Kista. Projektet tar ett stort steg framåt för att utveckla företagsområdet i Kista till ett mer levande område med befolkning över hela dygnet.

Kalkylen ger ett positivt nettonuvärde och innehåller en reserv för bedömda osäkerheter. Dessa kommer att beaktas och hanteras under detaljprojektering och genomförande av allmän platsmark.

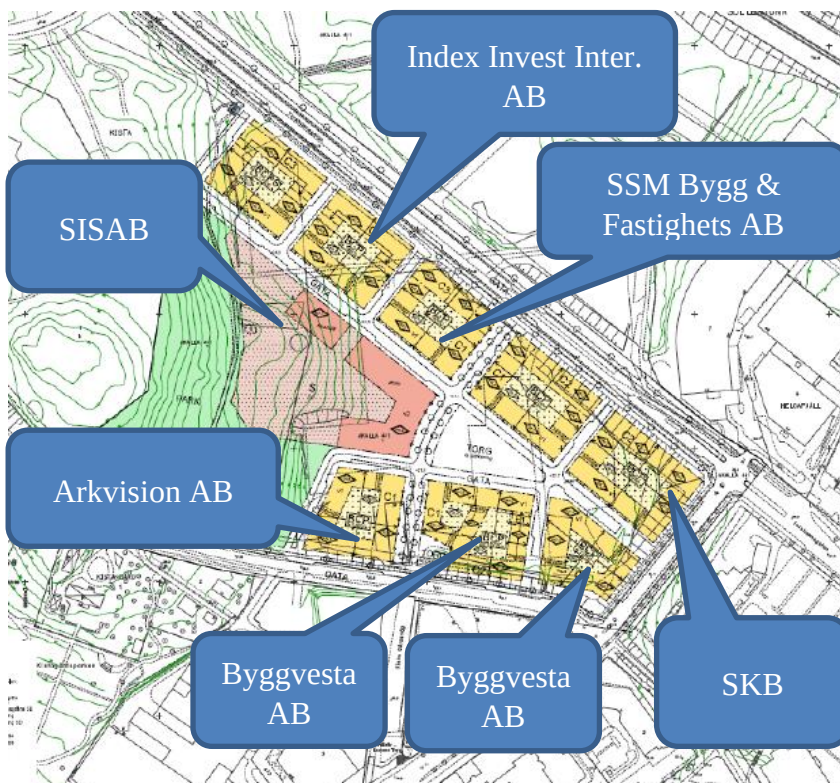
Bakgrund till överenskommelsen

Staden började i slutet av 1990-talet att flytta olika delar av idrottsplatsen som tidigare låg inom området för projektet Kista äng. De olika idrottsfunktionerna flyttades och placerades närmare bostadsområdena i Kista, Akalla och Husby. Området har sedan dess använts i olika omgångar dels för parkering och dels för temporära studentbostäder. Under 2006-2016 byggs delar av gatunätet i Kista företagsområde om och nya vägsträckningar byggdes ut. Området runt Kista äng fick nya vägkopplingar via en ny dragning av Kista Alléväg och Borgarfjordsgatan.

Torshamnsgatan förlängs och får en helt ny sträcka. Förutom bostäderna i Kista äng har utbyggnaden av vägarna redan möjliggjort utbyggnaden av bostadsområdena Kistahöjden och Kista gård samt NOD-huset invid Borgarfjordsgatan.



Kista äng, översikt.



Detaljplanen för Kista äng med byggherrarnas respektive kvarter utmärkta.

Kista äng är den hittills största detaljplanen inom verksamhetsområdet som möjliggör för bostäder. Omvandlingen från ett verksamhetsområde till en levande stadsdel är något som staden arbetat aktivt med att skapa förutsättningar för sedan början av 2000-talet. Både staden, fastighetsägare och tomträttshavare har arbetet efter visionen. Staden har investerat omfattande i ny infrastruktur sedan 2006 då befintliga gatunätet rustades upp samt utbyggnaden av helt nya vägsträckningar i nordvästra delen av verksamhetsområdet.

Detaljplanen möjliggör för ca 1 500-1 600 nya bostäder fördelat på åtta kvarter. I tre av kvarteren kommer bostäderna upplåtas som hyresrätter, i SKB:s kvarter och i Byggvestas två kvarter. Byggvestas två kvarter kommer innehålla hyresrätter för både studentbostäder och vanliga bostäder. De övriga bostadskvarteren avses upplåtas med bostadsrätter.

Detaljplanen möjliggör för en F-9 skola för 900 elever fördelat över förskoleklass till årskurs nio. En fristående förskola med åtta avdelningar möjliggörs i detaljplanen samt en förskola i bottenvåningen på ett kvarter innehållande fyra avdelningar.

JM AB, som fick en markanvisning vid inriktningsbeslutet, har inte hunnit i tid att teckna överenskommelse om exploatering. Kontoret ska fortsätta dialogen med JM AB och avser återkomma med ett separat ärende förutsatt att parterna skriver på överenskommelsen.

Nordr Sverige AB (f.d. Veidekke Bostad AB) som fick en markanvisning vid inriktningsbeslutet, har i ett sent skede valt att inte fortsätta gå vidare och teckna överenskommelse om exploatering.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden gav 2013-02-07 kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för en exploatering av Kista äng. Nämnden tog samtidigt beslut om att anvisa mark inom Kista äng till Byggvesta AB för 300 studentlägenheter.

Exploateringsnämnden tog 2014-06-12 inriktningsbeslut för Kista äng. Nämnden tog samtidigt beslut om att anvisa mark inom Kista äng till Byggvesta AB, Index Invest International AB, JM AB, Mälarholmen AB, Stockholms kooperativa Bostadsrättsförening SKB, SSM Bygg och Fastighets AB och

Veidekke Bostad AB. Anvisningarna avsåg hyresbostäder och bostadsrätter.

Stadsdelsnämnden har beslutat om en förskola om åtta avdelningar som byggs av SISAB.

Fastighetsnämnden har tagit inriktningsbeslut på köp av tio servicelägenheter och ett gruppboende.

Stadsbyggnadsnämnden fattande beslut om Start-PM 2014-10-01, godkände redovisningen av plansamråd 2016-05-11 och godkände sedan även detaljplanen 2017-11-23.

Skolfastigheter i Stockholm AB fick 2020-08-31 genomförandebeslut i Kommunfullmäktige för nyproduktion av en skola i Kista äng.

Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har upprättat överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark med Index Invest International AB, Arkvision AB, och SSM Bygg och Fastighets AB. Samtliga dessa bolag ska bygga bostadsrätter och avser att genomföra sina respektive projekt genom helägda dotterbolag.

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse tecknas med Byggvesta AB, Stockholms kooperativa Bostadsförening SKB och Skolfastigheter i Stockholm AB. Byggvesta AB avser genomföra projektet genom två helägda dotterbolag.

Priset för överlåtelse av mark baseras på överenskommet pris vid markanvisningen, prisläge 2014, om 6000 kronor per kvm ljus BTA för bostäder och 2000 kronor per kvm BTA för lokaler och kommersiella ytor.

I detaljplanen regleras byggrätten med en maximal byggbar yta angivet som ett e-tal i BTA ovan mark. Byggherrarna har själva angett e-talet efter deras förslag till bebyggelse på respektive kvarter.

Det finns skillnader i definitionen på BTA ovan mark och ljus BTA, som priset enligt markanvisningsavtalet baseras på. Därför

har köpeskillingen delats upp i en köpeskillning vid tillträdet och en tilläggsköpeskillning.

Köpeskillingen vid tillträdet utgår ifrån angivet e-tal i BTA ovan mark i detaljplanen.

Tilläggsköpeskillingen hanterar de ytor som ej innefattas av BTA ovan mark men innefattas av ljus BTA. Tilläggsköpeskillingen, om den blir aktuell, betalas till staden efter bygglov.

Tomträttsupplåtelse sker enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Arkvision AB, Index invest international AB, SSM bygg och fastighets AB ska förvärva marken av Staden, bolagen ska i första hand upplåta bostäderna som bostadsrätt men önskar även kunna upplåta hela eller delar av bostäderna som hyresrätter. Marknadsläget är osäkert och Bolagen vill ha möjlighet till andra upplåtelseformer än enbart bostadsrätter. Detta för att ha alternativa sätt att få projektet att gå ihop ekonomiskt. I det fall bostäderna inte enbart upplåts med bostadsrätter, ska bolagen förmedla minst 50 % av bostäderna via bostadsförmedlingen.

Expertrådet har behandlat ärendet 2014-06-04 (dnr E2013-384-2072).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolagen som i första hand ska bygga bostadsrätter ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6000 kr per ljus BTA med värdetidpunkt 2014. För bolagen som bygger hyresrätter avses marken upplåtas med tomträtt.

I inriktningsbeslutet 2014-06-12 bedömdes de sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå till ca 203 mnkr. Utgifterna i projektet har ökat dels på grund av betydande ökad komplexitet i grundläggningen inom Kista äng och dels på grund av mer komplicerad höjdsättning än vad som antogs i inriktningsbeslutet. Projektet har inneburit en större påverkan på omkringliggande infrastruktur än vad som antogs i inriktningsbeslutet. Vilket inneburit att projektet även får hantera en större ombyggnation av Torshamnsgatan och anpassningar av Borgarfjordsgatan och Kista Alléväg. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå bedöms nu till ca 603 mnkr. Torshamnsgatan har tidigare delvis

byggts ut i ett tidigare projekt och byggs nu klart. Detta görs för att Torshamnsgatan måste justeras för att anpassas till Kista äng. Torshamnsgatan byggs även ut för att kunna hantera kommande utveckling öster om gatan. Bland annat kommande detaljplan för Playce (fd Sporthotellet). Inkomsterna i projektet har stigit från beräknad reavinst om 423 mnkr till 625 mnkr.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr och försäljningen överstiger 90 mnkr.

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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett nettonuvärde om 129 mnkr motsvarande 96 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,6.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 602 mnkr, varav 27 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter.

Inkomsterna beräknas till ca 0,3 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från tidigare arrendator på området. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostäderna beräknas till 635 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 629 mnkr.

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

Investeringsutgifterna består till övervägande del av utbyggnad av allmän platsmark och ledningsflytt. Då markförhållandena är dåliga står grundläggningen av vägarna och torget för en av de större delarna av investeringen. Då projektet innehåller åtta bostadskvarter varav fem kvarter för bostadsrätter där marken säljs är försäljningsinkomsterna sammanlagt stora.

Bostadsrättskvarteren står själva för kostnaden för anslutning till VA medan för kvarteren som upplåts med tomträtt bekostar Staden anslutningsavgift för VA.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 364 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 118 %.

Följande inryms inte i kalkylen, se bilaga 1, för exploateringsnämndens projekt och finns således inte inkluderade i den framtagna lönsamhetskalkylen:

- SISABs investering för ny grundskola.

SISAB bedömer projektkostnaden för skolan och förskolan till 385 mnkr respektive 77 mnkr. En lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden som inrymmer SISABs investering för grundskolan och förskolan har tagits fram.

- Grundskolan avser att fylla behovet av grundskoleplatser för inflyttade barn i Kista och förskolan avser att fylla behovet som uppstår i och med Kista äng projektet. Kostnaderna för skolan och förskolan har inkluderats i skuggkalkylen för Kista äng. Skuggkalkylen visar att projektet inklusive skolinvesteringen ej är lönsamt för staden som helhet med avseende på enbart Kista äng. Projektet inklusive skolinvesteringen visar på ett resultat av ca -320 miljoner och en täckningsgrad på 66%. I direkt anslutning till Kista äng pågår arbetet med två detaljplaner, Odde och Playce (fd Sporthotellet), som tillsammans innehåller ca 2 500 ytterligare bostäder i området vilka kommer kunna tillgodoräkna sig behovet av en skola i Kista äng.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 603 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0,3 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-27,3	-1,5	-40,0	-74,0	-72,9	-386,9	-602,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Nettoutgift (-) /-inkomst	-27,1	-1,5	-40,0	-74,0	-72,9	-386,9	-602,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	374,9	260,5	0,0	635,3

Stadens utgifter/ inkomster för exploatering finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. 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	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	4,0	4,1	4,1	max 4,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-3,0	-3,0	max -2,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-15,1	-15,1	max -15,1	år 2023
Reavinst/förluster	0,0	0,0	370,3	254,7	0,0	0,0	totalt 625
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	374,3	240,7	-13,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-1,4	-1,8	-1,9	mellan -1,9 och -2,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-1,4	-1,8	-1,9		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 4,8 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 18 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 4,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 625 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet är stort och genomförandet komplicerat. Utbyggnaden bygger på en samverkan i tid och genomförande med byggherrarna för att skedesplan, tidplan och ekonomi ska kunna hållas. Risken för att någon av byggherrarna inte kan tillträda på utsatt tid riskerar inte enbart att slå mot försäljningsinkomsterna utan även skapa avsevärd fördröjning vid utbyggnaden för staden. I och med att projektet är stort och kommer pågå under lång tid har särskild vikt lagts vid att bedöma risker. Delar av utbyggnaden har därför projekterats i detalj redan innan genomförandebeslut för att kunna minimera riskerna. En bedömning av risker för oförutsedda utgifter har hanterats noga för varje år. Projektet kommer pågå under många år och kommer därför vara extra känsligt för påverkan på förändringar av entreprenadkostnader och påverkan på försäljningspriser på bostadsmarknaden, två faktorer som båda kommer påverka ekonomin i projektet.

Möjlighet till en säkrare kalkyl får projektet när staden fattar beslut om att sälja de två kvarvarande bostadsbyggrätterna i området. Kalkylen bygger på att bostadsbyggrätterna säljs till samma villkor som i avtalen med bostadsrättsbyggherrarna. Hur markvärdet eventuellt förändras fram till försäljning är osäkert, markvärdet kan vara högre eller lägre när försäljningen sker.

Slutsats-ekonomi

Ekonomin visar på ett positivt resultat för exploateringskontorets projekt. Projektet är stort och har mycket stora utgifter som täcks tack vare att inkomsterna från försäljning är stora. En stor del av investeringen i allmän platsmark som görs inom Kista äng kommer att kunna tillgodoräknas av kommande utbyggnadsprojekt i framtiden i omkringliggande område.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till att uppfylla följande mål:

- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Lokaler

Inom projektet planeras för totalt tolv förskoleavdelningar fördelade på fyra avdelningar i ett bostadskvarter och åtta avdelningar i en fristående förskola. Alla bostadskvarter innehåller krav i olika utsträckning på lokaler i bottenvåningarna. Totalt inrymmer projektet ca 4 400 BTA lokaler i bottenvåningar fördelat på de åtta bostadskvarteren. En grundskola för 900 elever på ca 8000 BTA byggs i mitten av utbyggnadsområdet.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts för allmän platsmark är till stor del kopplade till geoteknik och dagvatten. Området har dåliga markförhållanden ur ett geotekniskt perspektiv och stora utmaningar för att hantera dagvatten och skyfall. Området ligger inom Edsvikens avrinningsområde, som har status dålig vattenkvalité. Stor vikt har lagts vid att minimera utsläpp i dagvattnet från kvartersmarken. En utredning för varje kvarter har speciellt hanterat vattenföroreningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Nya gröna kopplingar skapas och en helt ny park byggs, grönområdet i direkt anslutning till bebyggelsen förstärks och blir en del av utbyggnadsområdet.

Energihushållning

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

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande på kvartersmarken följa Stadens riktlinjer, Stockholm – en stad för alla, för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Påverkan på barn

Projektet bedöms medföra positiv påverkan på barn i närområdet och inom utbyggnadsområdet. Projektet inkluderar två nya förskolor med gårdar, en ny grundskola med en stor skolgård angränsade till naturmark. En ny lekplats byggs i anslutning till naturmarken och ett nytt torg med möblering och ytor för lek och aktivitet tillskapas.

Jämställdhet

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Rinkeby-Kista är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 29 % kvinnor och 27 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 25 % kvinnor och 21 % män.

Området som Kista äng ska byggas på upplevs idag som otryggt. Det består av stora mörka områden som tidigare varit parkeringsplatser, de få platser för parkering som fortfarande används är till stor del tomma efter kontorstid. Idag finns inga kommunala gång- och cykelvägar eller belysning inom området, varför väldigt lite rörelse av personer sker inom området. Idag används framförallt Torshamnsgatan och Kista Alléväg för att ta sig förbi området. Problem med olaglig bosättning och skräp som lämnats på platsen har förekommit.

Utbyggnaden har planerats för att skapa en trygg och välbelyst offentlig miljö med många kopplingar som knyter samman

befintliga bostadsområden Kista gård och Kistahöjden med Kista äng. Boende i Kistahöjden kommer kunna röra sig genom Kista äng för att komma snabbaste vägen till kistas tunnelbana. Stor vikt har lagts vid att utforma tydliga och öppna offentliga platser där möblemang bjuder in till olika aktiviteter. Allt ifrån enstaka parkbänkar till flertalet parkbänkar med bord invid ska främja nyttjande för både spontana aktiviteter till att fungera för mer planerade sammankomster. Ett helt nytt torg kommer byggas som kommer innehålla en rad olika möjligheter till aktiviteter för alla åldrar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för konstnärlig gestaltning enligt tidigare beslut från Stockholm konst.

Genomförandefrågor

Tidplan

Förberedande arbeten pågår redan inom exploateringsområdet. Stockholm vatten har påbörjat arbeten med att förbereda anslutningar av kommande vatten- och avloppsnät inom Kista äng.

Staden kommer börja med en omfattande entreprenad för att kalkcementstabilisera den blivande allmänna platsmarken. Entreprenaden kommer arbeta sig fram i etapper vartefter byggherrarna kan tillträda i omgångar. Staden kommer att påbörja stabilisering i den södra delen av området närmast Borgafjordsgatan och arbeta sig norrut längs med Kista Alléväg och Torshamnsgatan.

Byggherrarna kommer kunna tillträda i två etapper varav den första är preliminärt i början på 2022 och de andra etappen tidigast under hösten 2022 beroende på hur snabbt stabiliseringen sker. Detta betyder att byggherrarna kommer att byggstarta i etapper under en period om två år, 2022-2023. Byggherrarnas slutförande och första inflyttning sker därför även etappvis inom området med första inflyttning preliminärt 2024 och sista inflyttning ca 2027.

I perioder kommer produktionen av både hus och allmän plats vara mycket omfattande då samtliga byggherrar kommer vara på

plats i olika skeden. Med nuvarande tidplan kommer åren 2023/2024 innebära att samtliga aktörer är i produktion. En omfattande samordning kommer att behöva ske för att koordinera och samordna alla aktörer för att säkerställa att utbyggnaden fungerar. Staden kommer att leda denna samordning för utbyggnaden samt säkerställa att existerande infrastruktur runt området kan vara öppen och trafiken fungera för både verksamhetsområdet och existerande bostadsområden i Kista.

Risker och osäkerheter

Den enskilt största risken för detta projekt är att stadens arbeten med stabilisering av marken, inklusive de liggstider med överlast som är planerade, inte fortlöper som antaget. Ett stort jobb har lagts ner för att studera geotekniken och produktionssätt för att minimera osäkerheten kring detta. Konsekvenserna av att stabiliseringen tar längre tid än beräknat sprider sig snabbt i tidplanen då alla nio byggherrars möjlighet att tillträda på utsatt tid är beroende av denna entreprenad. Förseningar i någon etapp påverkar alla tillträden. Framdriften av stadens arbeten är också beroende av att alla nio byggherrar tillträder på utsatt tid och uppför sina garage- och källarvåningar inom ett år. Om detta inte sker i något fall kommer det påverka resterande tillträden och tidplanen för genomförandet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål och i de kvarter där det är aktuellt är det reglerat i respektive överenskommelse om exploatering.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att genomförandet av projektet Kista äng är en mycket viktig del i det fortsatta arbetet med att skapa bostäder i Kista verksamhetsområde. Kista science city arbetades fram för 20 år sedan som en vision för att skapa en tryggare och mer levande stadsdel dygnet runt i Kista. Kista äng kommer bidra i

mycket stor utsträckning till att integrera befintliga verksamheter med nya bostadsområden i Kista. Den befolkningsökning som bostäderna i Kista Äng innebär kommer kraftigt bidra till att levandegöra hela Kista. Kista kan därmed fortsätta sin utveckling till en unik stadsdel i Stockholm.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal