

Handläggare
Madeleine Persson
08-508 876 06**Till**
Exploateringsnämnden
2021-10-21

Exploateringsavtal med försäljning för kontor och centrum inom fastigheten Hekla 1 i Kista med Allmänna Pensionsfondens Fastighets Nr 63 KB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Hekla 1 omfattande investeringsutgifter om 48,9 mnkr och investeringsinkomster om 45,1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Akalla 4:1 till Allmänna Pensionsfondens Fastighets Nr 63 KB med en försäljningsinkomst om cirka 14 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort, Innerstaden och
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 06
Växel 08-508 276 00
madeleine.m.persson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Allmänna Pensionsfondens Fastighets Nr 63 KB, nedan kallat Bolaget, äger fastigheten Hekla 1 i Kista. En större del av Hekla 1 kommer i förslag till ny detaljplan att möjliggöra ny bebyggelse innehållande kontor med publika verksamheter i entréplan. För genomförandet av detaljplanen har staden och Bolaget upprättat ett exploateringsavtal. Staden bygger ut allmän plats inom detaljplanen och Bolaget står för kostnaderna genom exploateringsbidrag. Bolaget bekostar även upprustning av en park inom planområdet.

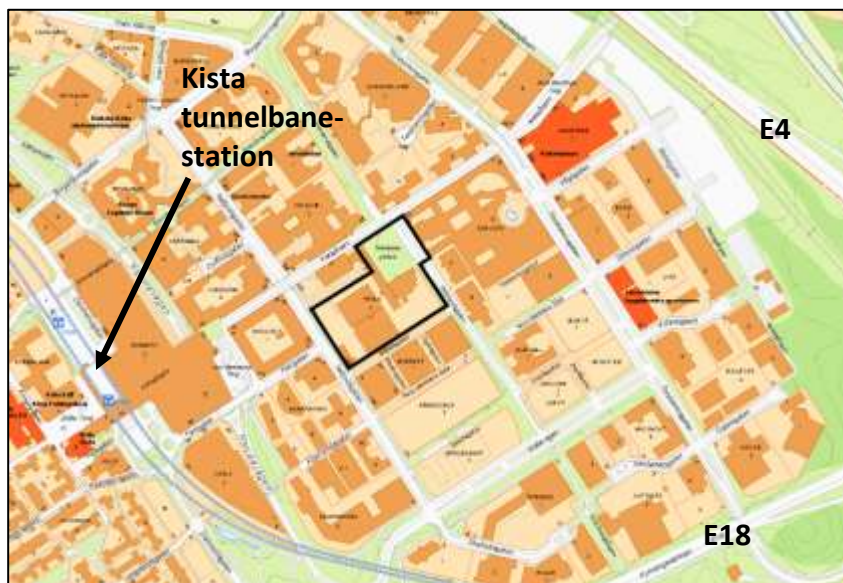
Staden har inom planområdet markanvisat ett område om 480 kvm till Bolaget.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 12 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 48,9 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 123 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 14 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2020-11-05.

Bakgrund till exploateringsavtalet

Allmänna Pensionsfondens Fastighets Nr 63 KB, nedan kallat Bolaget, äger fastigheten Hekla 1 i Kista. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vasakronan AB. En större del av Hekla 1 planläggs och kommer i förslag till ny detaljplan att möjliggöra ny bebyggelse innehållande kontor med publika verksamheter i entréplan. Planområdets läge i Kista framgår av nedan karta.



Karta över Kista med planområdet markerat med svart linje.

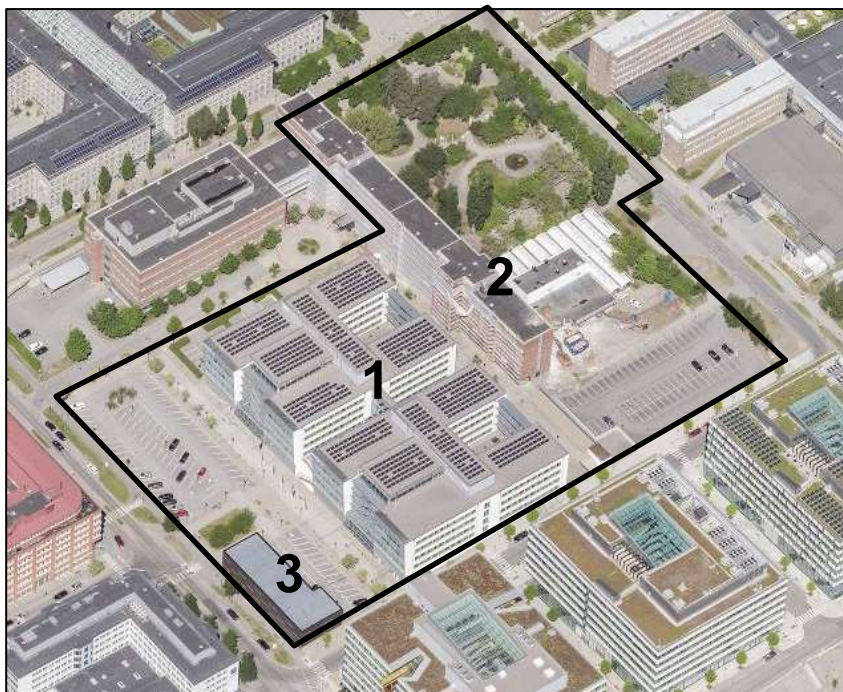
Planområdet omfattade tidigare även det orangea området nedan, som också är en del av Hekla 1. På grund av riskfrågor bröts denna del ut till en egen detaljplan, dnr 2021-05642.



Karta med planområdet (röd linje) och det markanvisade området (blå streckad linje). Det orange området visar ungefärligt område för detaljplan med dnr 2021-05642.

Detta genomförandebeslut omfattar båda detaljplanerna och dess ekonomi. Dock kommer ett separat exploateringsavtal att tecknas för den utbrutna detaljplanen.

Exploateringsnämnden markanvisade 2015-09-24 ett område av Akalla 4:1 om ca 480 kvm till Bolaget, se blåstreckad linje på bilden ovan, och begärde att stadsbyggnadsnämnden skulle upprätta en detaljplan för området. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-10-15 att påbörja planarbete för del av den privatägda fastigheten Hekla 1 samt den av exploateringsnämnden anvisade marken i syfte att möjliggöra ny bebyggelse innehållande kontor med publika verksamheter i entréplan. Inom planområdet finns idag två befintliga kontorshus om ca 33 400 kvm BTA (1), en befintlig teknikbyggnad om ca 600 kvm BTA (3) samt parkering, se flygbild nedan. Hus 2 har rivits för möjliggörande av ny bebyggelse och nya gator enligt detaljplanen. Genomförandetiden för detaljplanen är tio år.



Flygfoto med planområdet markerat med svart linje.

Projektet överensstämmer med Stockholm stads mål om att Kista ska fortsätta utvecklas till en mer levande och blandad stadsmiljö.

I Kista pågår flera andra planarbeten med i huvudsak bostäder och kontor inom projekten Odde, Playce, Grenå, Reykjavik och Hornafjord samt även utbyggnad av tvärbanans Kistagren.

Detaljplanen för Isafjord är godkänd i stadsbyggnadsnämnden men ännu inte antagen. Detaljplanerna för Skalholt och Kista Äng vann laga kraft våren 2021.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden markanvisade 2015-09-24 ett område om 480 kvm till Bolaget.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-PM för detaljplaneläggning 2015-10-15.

Exploateringsavtal

Exploateringskontoret har upprättat ett exploateringsavtal med Bolaget, som är lagfaren ägare till Hekla 1. Den mark som enligt detaljplanen är utlagd som allmän plats ska överföras utan ersättning till stadens fastighet Akalla 4:1.

Bolaget bekostar projektering och utbyggnad av den tillkommande allmänna platsen och staden bygger ut den.

För upprustning av Grönlandsparken erlägger Bolaget ett exploateringsbidrag om 10 mnkr. Bolaget bekostar även borttagande av en vändplan, samt om-/nybyggnad av gång- och cykelväg m.m. samt andra nödvändiga arbeten i allmän plats som är direkta konsekvenser av Bolagets exploatering. Staden utför ovan arbeten. Bolaget bekostar även stadens nedlagda arbetstid från och med september 2018.

I exploateringsavtalet ingår också försäljning av det markanvisade området. Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2013-381-1616).

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

För det markanvisade området har staden några små åtaganden, bl.a. en mindre ledningsflytt. Kontoret bedömer dock att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 48,9 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 positivt nettonuvärde om 12 mnkr motsvarande 40 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Det markanvisade området kommer att säljas.
Exploateringsgraden uppgår till 1,76.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 48,9 mnkr, varav 2,5 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst byggande av allmän plats och upprustning av park. För det markanvisade området bedöms staden ha små kostnader för ledningsflytt m.m.

Inkomsterna beräknas till ca 45,1 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag från Bolaget för stadens utbyggnad av allmän plats. Försäljningsinkomster som avser markanvisat område beräknas till 14 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 13,8 mnkr.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 123 procent.

All ekonomisk risk avseende projekteringen står Bolaget för.
Bolaget bekostar all projektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 48,9 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 45,1 mnkr i löpande prisnivå.

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

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,5	-1,3	-6,7	-23,3	-14,9	0,0	-48,9
Inkomster (exkl. försäljning)	1,1	1,3	17,1	24,1	1,6	0,0	45,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,4	-0,1	10,3	0,8	-13,4	0,0	-3,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	14,0	0,0	0,0	0,0	14,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,6 mnkr. Någon internränta eller avskrivningar (kapitalkostnader) för exploateringsnämnden uppstår inte i projektet.

Reavinsten beräknas uppgå till 13,8 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Risken att projektekonomi förändras i någon större omfattning bedöms som mindre sannolik. Exploateringsbidraget erhålls löpande i takt med utbyggnaden av gatorna. Det fasta exploateringsbidraget för parken beräknas dock erhållas redan i början av 2022. Staden står därmed viss risk för att investeringsutgiften för parken blir större än beräknat. Projektet innebär i övrigt inte några större ekonomiska risker för staden, de stora investeringarna samt riskerna ligger på byggherren.

Slutsats-ekonomi

Projektet bedöms utifrån ovan ge ett positivt tillskott till stadens finanser utan att medföra några större kostnadsökningar i drift-budgeten.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument och kan konstatera att det bidrar till:

- satsning på attraktiva tyngdpunkter
- kopplar samman stadens delar
- främjar en levande stadsmiljö i hela staden

Lokaler

Utbyggnadsförslaget föreslår lokaler för centrumändamål i bottenvåningen mot Grönlandsparken och Grönlandsgatan som skapar förutsättningar för en levande stadsmiljö.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är påverkan på Grönlandsparken. Se vidare under nästa rubrik.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

En mindre del av Grönlandsparken kommer att göras om till gata då Digitalgatan förlängs till Kistagången. De nya gatorna skapar förutsättningar för nya rörelsemönster i området och ger därmed bättre tillgång till Grönlandsparken som genom exploateringsbidrag rustas upp för 10 mnkr.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna har utretts i planprocessen.

Påverkan på barn

Den nya bebyggelsen med kontor och lokaler för centrumändamål bedöms inte ha någon särskild påverkan på barn. Däremot har upprustningen av Grönlandsparken en positiv påverkan på barn och bidrar till östra Kistas omvandling från verksamhetsområde till en levande stadsdel.

Jämställdhet

Upprustningen av Grönlandsparken har stor potential att förbättra tryggheten i området genom bättre belysning m.m. och medverka till att alla kan utnyttja det offentliga rummet på lika villkor.

Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis startar staden med ombyggnad av vändplan och ny- och ombyggnad av gång- och cykelvägen längs Grönlandsgatan samt iordningställande av det markanvisade området. Därefter påbörjar Bolaget uppförandet av sin första byggnad 2022. I slutfasen av detta påbörjar staden utbyggnaden av gatorna och avslutar med upprustning av parken.

Risker och osäkerheter

Eventuella osäkerheter för projektet är kopplat till utbyggnaden då den planeras att utföras av staden och Bolaget delvis samtidigt.

Kommunikation

Kontoret har främst diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Bolagets utbyggnadsförslag möjliggör för moderna kontorsbyggnader som bidrar till att fortsatt stärka och skapa förutsättningar för attraktiva arbetsplatser i Kista.

Utbyggnadsförslaget skapar samtidigt möjlighet för att bryta ner ett stort kvarter till mindre delar i en kvartersstruktur med nya allmänna kopplingar.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal