



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

Till  
Exploateringsnämnden 2008-08-25

## **Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 (Kistahöjden) i Kista till NCC Boende AB. Reviderat genomförandebeslut.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner reviderat genomförandebeslut för exploatering inom del av fastigheten Akalla 4:1 omfattande investeringsutgifter om cirka 44 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med NCC Boende AB med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Akalla 4:1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

### **Sammanfattning**

Kistahöjden, som omfattar ett skogsbeväxt bergsområde sydväst om E4:ans trafikplats mot Sollentuna och Akalla, markanvisades 2006 med tomträtt till MVB Östbergs Bygg, Byggmästargruppen AB, Einar Mattsson AB, Folkhem, NCC Construction Sverige AB och Sundvalls Bygg AB för småskalig bostadsbebyggelse. Efter att Östbergs Bygg avstått från sin del av markanvisningen tog Exploateringsnämnden 2008-03-17 beslut om genomförande av utbyggnad av Kistahöjden omfattande investeringsutgifter om ca 24 mnkr.

Under den fortsatta planprocessen har projektet utvecklats till att omfatta totalt 220 enbostadshus i parhus, radhus och grändhus. I en första etapp om 181 enbostadshus bygger Folkhem Produktion 36 st, Åke Sundvall Byggnads AB 26 st, Einar Mattsson 30 st, Borätt i Stockholm AB 27 st och NCC Boende AB 62 st. Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med samtliga byggherrar.

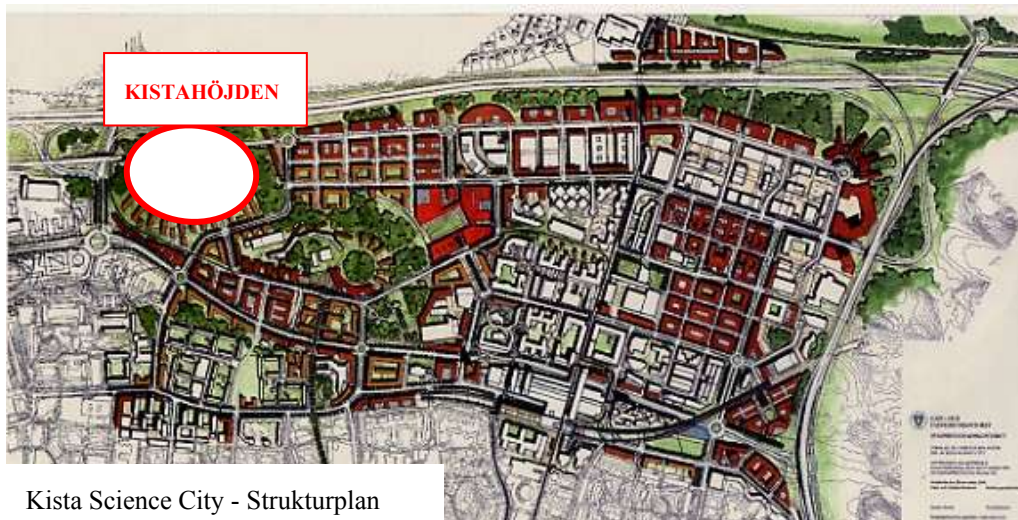
Stadens investeringskostnader för genomförande av Kistahöjden bedöms öka från 24 mnkr till ca 44 mnkr. Kostnadsökningen beror huvudsakligen av att tidigare kvartersgata övergått till att bli allmän gata samt att kostnaderna för anslutning av vatten och avlopp har ökat. För att kompensera stadens ökade investeringsutgifter kommer 27 radhustomter att överlåtas med äganderätt till NCC Boende AB istället för enligt tidigare beslut upplåtas med tomträtt. Expertrådet kommer att behandla ärendet om markförsäljning 2011-08-07 (dnr E 2009-384-1551).

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 2 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 44 mnkr och försäljningsinkomsterna beräknas till ca 18 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 18 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 94 %.

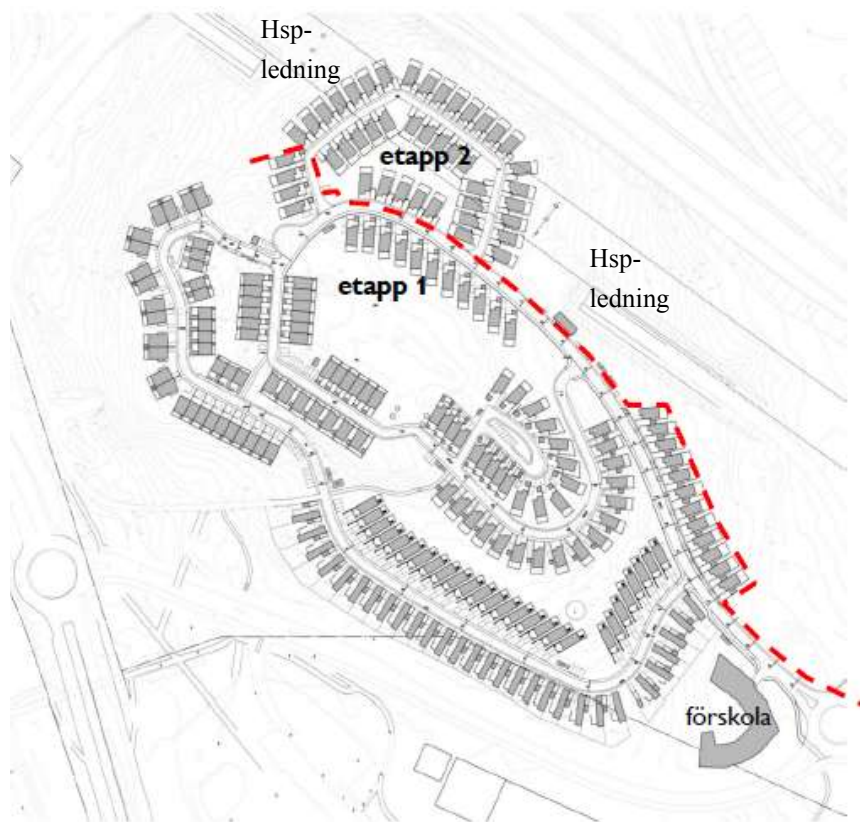
Detaljplanen för Kistahöjden ställs ut under sommaren 2011 och planeras bli antagen i stadsbyggnadsnämnden under september 2011.

## Bakgrund

Som ett led i genomförandet av strukturplanen för bebyggelsen i Kista Science City, som totalt kommer att inrymma ca 2 500 lägenheter, beslöt exploateringsnämnden i april 2006 att anvisa det skogsbeklädda bergsområdet norr om IBM – Kistahöjden – till MVB Östbergs Bygg, Byggmästargruppen AB, Einar Mattsson AB, Folkhem, NCC Boende AB och Sundvalls Bygg AB för småskalig bostadsbebyggelse. Östbergs Bygg har därefter avstått från sin del av markanvisningen.



I samband med kontorets remissyttrande över detaljplaneförslaget för Kistahöjden tog Exploateringsnämnden 2008-03-17 beslut om genomförande av Kistahöjdens utbyggnad omfattande investeringsutgifter om ca 24 mnkr. Under den fortsatta planprocessen har projektet utvecklats till att omfatta totalt 220 enbostadshus i parhus, radhus och grändhus. I en första utbyggnadsetapp byggs 180 enbostadshus, som ligger på skyddsavstånd från den luftburna högspänningsledning som idag genomkorsar området. Övriga 40 enbostadshus byggs ut när kraftledningen tagits bort, vilket kan bli aktuellt 2018 då Stockholms nya stamnät för el byggs ut.



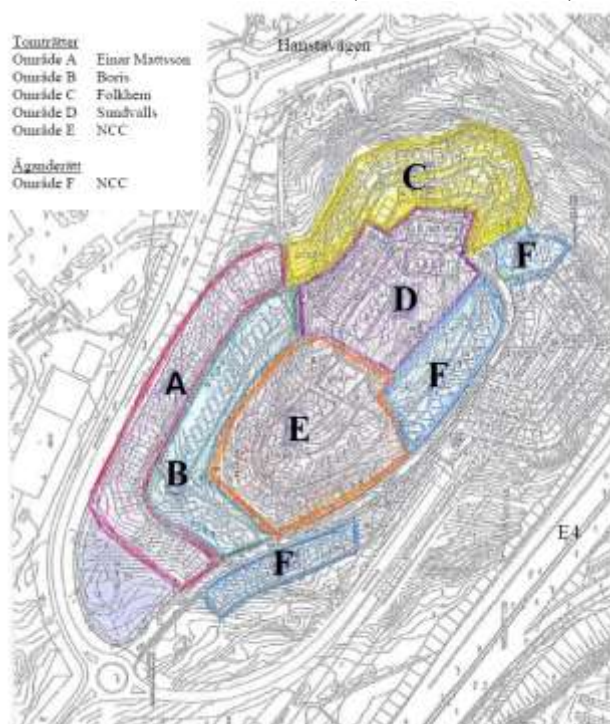
Stadens investeringskostnader för genomförande av Kistahöjden bedöms öka från 24 mnkr till ca 44 mnkr. Kostnadsökningen beror huvudsakligen av att tidigare kvartersgata övergått till att bli allmän gata samt att kostnaderna för anslutning av vatten och avlopp har ökat. För att kompensera stadens ökade investeringsutgifter kommer 27 radhustomter att överlåtas med äganderätt till NCC Boende AB istället för enligt tidigare beslut upplåtas med tomträtt.

Detaljplanen för Kistahöjden ställs ut under sommaren 2011 och planeras bli antagen i stadsbyggnadsnämnden under september 2011.

## Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med NCC Boende AB, bilaga 1, om att upplåta 35 enbostadshus med tomträtt och att upplåta 27 radhustomter med äganderätt. Markpriset per radhustomt skall vara 650 000 kronor med indexuppräknings.

Kontoret har även upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med Folkhem Produktion (36 enbostadshus), Åke Sundvall Byggnads AB (26 enbostadshus), Einar Mattsson Projekt AB (30 enbostadshus) och Borätt i Stockholm AB (27 enbostadshus).



Samtliga bolag bekostar projektering och bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken samt anslutningsarbeten mot allmän platsmark. Staden bekostar projektering samt byggande av allmän gata och bullervall utmed E4:an.

Expertrådet kommer 2011-08-17 att behandla ärendet om markförsäljning till NCC Boende AB, dnr E2009-384-1551.

## 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 negativt nettonuvärde om 2 mnkr motsvarande 11 000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken för 151 enbostadshus kommer att upplåtas med tomträtt och för resterande 27 upplåtas med äganderätt. Exploateringsgraden uppgår till 0,2.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 44 mnkr, varav 1,3 mnkr är utgifter före år 2011, dvs. redan nedlagda utgifter. Stadens utgifter i projektet består huvudsakligen av ny gc-bro med anslutningar (7 mnkr), bullervall utmed E4:an (8 mnkr), ny allmän gata (13 mnkr) och va-anslutningsavgifter (12 mnkr). Inkomsterna beräknas uppgå till 18 mnkr och avser försäljning av 27 radhustomter och reavinsten beräknas uppgå till 18 mnkr. Va-anslutningen av dessa tomter bekostas av NCC Boende AB, som är byggherre.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 232 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 94 %.

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 ca 44 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 (-)	-1,3	-3,4	-17,1	-15,9	-6,8	0,0	-44,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-1,3</b>	<b>-3,4</b>	<b>-17,1</b>	<b>-15,9</b>	<b>-6,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-44,4</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	17,9	0,0	0,0	0,0	17,9

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



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							Kom-
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	mentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	max 1,2	
Internränta	-1,1	-1,1	-1,0	-1,0	-1,0	max -0,9	
Avskrivningar	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	max -1,3	år 2010
Reavinst/förluster	0,0	17,8	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 17,8
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>-1,2</b>	<b>16,6</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,1</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	mellan -0,3 och -0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,8 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,4 det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgifter beräknas till ca 1,2 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till ca 18 mnkr.

### Exploateringskontorets synpunkter

Den föreslagna småhusbebyggelsen på Kistahöjden utgör ett viktigt komplement till den bostadsbebyggelse som nu växer fram i Kista Science City. Bullervallen, som i projektet anläggs utmed E4:an, kommer även att vara till nytta för den fortsatta bostadsutbyggnaden vid Kista Äng, där de provisoriska studentbostäderna idag står.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering med NCC Boende AB och godkänner det reviderade genomförandebeslutet omfattande en investeringsutgift om ca 44 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

### Slut