

Handläggare
Lars Svensson
08-508 287 36

Till
Exploateringsnämnden
2014-06-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 i Kista (Kista Äng) till Mälarholmen AB, ByggVesta AB, SKB Stockholms Kooperativa Bostadsförening, Veidekke Bostad AB, SSM Bygg & Fastighets AB, Index International AB samt JM AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 (Kista Äng) till Mälarholmen AB, ByggVesta AB, SKB Stockholms Kooperativa Bostadsförening, Veidekke Bostad AB, SSM Bygg & Fastighets AB, Index International AB och JM AB samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut) upp till 15 mnkr.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 287 36
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
lars.ls.svensson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden gav 2013-02-07 kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för en exploatering av Kista Äng och beslöt samtidigt att anvisa mark inom Kista Äng till ByggVesta

AB för 300 studentbostäder. Området utgör kärnan av den nya bostadsstadsdel norr om Kista företagsområde, som nu växer fram. Utbyggnaden av Kista Äng blir ett betydelsefullt steg i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret tagit fram ett utbyggnadsförslag för Kista Äng. Förslaget innehåller totalt 1 300 bostadslägenheter varav 300 är studentbostäder. Förslaget omfattar åtta bostadskvarter om drygt 100 000 ljus m² BTA samt ett kvarter som föreslås användas till skola.

Kontoret har utarbetat förslag till markanvisningsavtal med sju byggherrar.

ByggVesta träffade 2013 ett markanvisningsavtal med staden om ca 300 studentbostäder inom en ej lägesbestämd del av Kista Äng. Detta avtal föreslås nu ersättas med ett nytt avtal där studentbostäderna lägesbestämts till de två kvarter utmed Kista Alléväg, som ligger närmast Borgarfjordsgatan. Det nya avtalet innebär att ByggVesta inom de markanvisade kvarteren kan bygga ytterligare ca 120 vanliga hyresbostäder. Marken föreslås upplåtas med tomträtt.

Kontoret har även utarbetat ett förslag till markanvisningsavtal med tomträtt till SKB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening för ca 170 bostadslägenheter.

För övriga fem byggherrar - Mälarholmen AB, Veidekke Bostad AB, SSM Bygg & Fastighets AB, Index International AB samt JM AB- har kontoret upprättat förslag till markanvisningsavtal med försäljning av fem bostadskvarter om totalt drygt 700 lägenheter för bostadsrättsupplåtelse.

Försäljningspris är bestämt till 6 000 kr/m² ljus BTA för bostäder och 2 000 kr/m² ljus BTA för ev. lokaler, där priset uppräknas med index från och med 2014-04-01.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-06-04 (dnr E2013-384-2072).

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 187 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 203 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 423 mnkr. Projektets

täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 172 %.

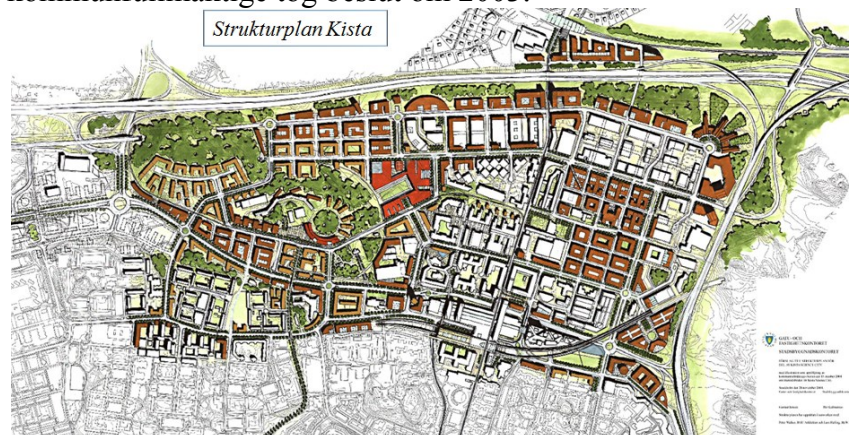
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Projektet utgör ett viktigt steg i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City. Den föreslagna utbyggnaden om ca 1 300 bostadslägenheter på Kista Äng innebär också ett betydande tillskott till bostadsförsörjningen i Stockholm samtidigt som projektet ger ett tillskott till stadens finanser.

Bakgrund till markanvisningen

Kontoret har under de senaste fem åren genomfört flera projekt som omfattas av strukturplanen för Kista Science City, vilken kommunfullmäktige tog beslut om 2003.



Den enskilt största investeringen utgörs av det nya gatunät, som färdigställdes 2011 och är en förutsättning för den fortsatta bostadsutbyggnaden i denna del av Kista.

Första bostadsetappen med 480 lägenheter vid Kista Gård strax intill den nya stadsdelsparken står nu klar. Utbyggnaden av 170 småhus på Kistahöjden, 360 lägenheter i Kista Torn, NOD-projektet där Stockholms Universitet är hyresgäst och ombyggnaden av de gamla kulturbyggnaderna vid Kista Gård till vårdshus m.m. har påbörjats. Vidare pågår detaljplanearbete för resterande etapper vid Kista Gård.



Kista - Översiktskarta

Nästa steg i utvecklingen av Kista Science City är att planlägga det område norr om Kista Företagsområde som omges av Torshamnsgatan, Kista Alléväg, Borgarfjordsgatan och IBM och som kallas "Kista Äng". Flera bostadsbolag har under de senaste åren visat intresse och även sökt markanvisning för Kista Äng.



Kista Äng - Ortofoto

Kista Äng är planlagt för idrottsändamål men används idag som uppställningsplats för ca 200 provisoriska studentlägenheter och som markparkering. Inom området finns även en större tegelbyggnad, som i huvudsak står oanvänd.

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.

Kontoret och stadsbyggnadskontoret gav under hösten 2013 arkitektfirmorna Nyréns, White och Tengbom i uppdrag att ta fram tre olika utbyggnadsförslag på området. Vid utvärderingen av förslagen var kontoren eniga om att i det fortsatta planarbetet för Kista Äng gå vidare med Nyréns förslag.



Utbyggnadsförslaget

Utbyggnadsförslaget har bearbetats till att omfatta åtta bostadskvarter utmed Kista Alléväg och Torshamnsgatan. Totalt innehåller förslaget cirka 1 300 lägenheter varav 300 är studentbostäder. Mitt i området, gränsande mot skogsområdet och IBM, har avsatts en tomt för skola.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden gav 2013-02-07 kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för en exploatering av Kista Äng och beslöt samtidigt att anvisa mark inom Kista Äng till ByggVesta AB för 300 studentlägenheter. Stadsbyggnadsnämnden har inte

haft ärendet för beslut avseende planläggning, men beräknas efter sommaren ta beslut om start-PM för detaljplan.

Markanvisning

Utbyggnadsförslaget för Kista Äng innehåller nio kvarter av vilka åtta föreslås anvisas för bostäder och ett kvarter reserveras för skola. Totalt innehåller förslaget ca 1 300 lägenheter i flerbostadshus, av vilka 300 lägenheter är studentlägenheter.

Flera bostadsbolag har under de senaste åren visat intresse och även sökt markanvisning för bostäder på Kista Äng. Kontoret har under våren fört diskussioner med olika bostadsbolag om att gemensamt utveckla Kista Äng till en attraktiv bostadsstadsdel i symbios med det angränsande företagsområdet.

Inför kommande detaljplaneläggning av Kista Äng har kontoret tagit fram förslag till markanvisningsavtal med sju byggherrar för de åtta bostadskvarteren i utbyggnadsförslaget.

De sju bolagen är Mälarholmen , ByggVesta, SKB (Stockholms Kooperativa Bostadsförening), Veidekke Bostad , SSM, Index och JM , som markanvisats områden inom utbyggnadsförslaget, se nedan.



Kista Äng – Förslag till markanvisningar

Utbyggnadsförslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisningarna sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med sju byggherrar enligt detta utlåtande.

ByggVesta

ByggVesta träffade förra året ett markanvisningsavtal med staden om utbyggnad av ca 300 studentbostäder inom en ej lägesbestämd del av Kista Äng. Detta avtal föreslås nu bli ersatt med ett nytt avtal, som anger studentbostädernas läge till två kvarter längs Kista Alléväg mitt emot NOD-huset, dit Stockholms universitet flyttar hösten 2014.

Det nya avtalet innebär att ByggVesta förutom studentbostäderna kan bygga ytterligare ca 120 vanliga hyresbostäder inom det markanvisade området i kvarter 2 och 3.

Bostadslägenheterna och studentlägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Marken föreslås bli upplåten med tomträtt enligt de principer som kommunfullmäktige beslutar.

SKB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Markanvisningen omfattar ca 170 bostadslägenheter i kvarter 4.

Bostadslägenheterna och studentlägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Marken föreslås bli upplåten med tomträtt enligt de principer som kommunfullmäktige beslutar.

Mälarholmen, Veidekke Bostad, SSM, Index och JM

Markanvisningarna för de fem bolagen omfattar totalt ca 710 lägenheter, som föreslås upplåtas med bostadsrätt. Lägenheterna fördelas mellan bolagen enligt följande:

Mälarholmen AB:	ca 130 lägenheter
Veidekke Bostad AB:	ca 140 lägenheter
SSM Bygg & Fastighets AB:	ca 150 lägenheter
Index International AB:	ca 150 lägenheter
JM AB	ca 140 lägenheter

Försäljningspriset för samtliga fem bolag är 6 000kr/m² ljus BTA för bostäder och 2 000 kr/m² ljus BTA för ev. lokaler med index-uppräknning från och med 2014-04-01.

Markanvisningsavtal – Mälarholmen, ByggVesta, SKB, Veidekke och JM

Inom respektive markanvisningsområde skall vid behov en förskola kunna inrymmas.

Samtliga markanvisningsavtal

- Bolagen ska stå för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och ska träffa planavtal med stadsbyggnadskontoret om så krävs.
- Staden ansvarar för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.
- Staden ansvarar och bekostar projektering och byggande av kommunala anläggningar inom allmän mark.
- All parkering inom kvartersmark ska ske i garage.

Samtliga sju byggherrar har undertecknat markanvisningsavtalen.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-06-04 (dnr E2013-384-2072).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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 för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet, se bilaga 1, redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 187 mnkr motsvarande 175 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Tre kvarter inom projektet Kista Äng kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till ca 2,1.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 203 mnkr, varav 0,3 mnkr är utgifter före år 2014, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst nybyggnad av gator och torg inom Kista Äng, komplettering av gc-banor utmed Kista Alléväg, Borgarfjordsgatan och Torshamnsgatan, färdigställande av Torshamnsgatan inklusive mittremsa, bullerskydd, va-avgifter m.m.

Försäljningsinkomster som avser de fem bostadskvarteren med bostadsrätter beräknas till 430 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 423,1 mnkr.

Byggherrarna bekostar framtagande av detaljplanen, fastighetsbildningen med tillhörande förrättningar för gemensamhetsanläggningar, ledningsservitut m.m. I de fem bostadskvarter som staden säljer för bostadsrättsupplåtelse ska byggherrarna även betala avgifter för va-anslutning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 157 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 172 %.

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 cirka 203 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,3	-3,5	-3,3	-	-36,8	-138,8	-203,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	20,5	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-0,3	-3,5	-3,3	-	-36,8	-138,8	-203,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	74,9	184,0	171,5	430,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	2,7	2,7	2,7	max 2,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -5,8	år 2022
Reavinster/förluster	0,0	0,0	71,9	181,9	169,3	0,0	totalt 423,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	74,6	184,6	171,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,9	-1,4	-1,8	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	-0,9	-1,4	-1,8		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 3 mnkr per år.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 10,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,7 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 423 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Slutsats-ekonomi

Projektet innebär ett betydande bidrag till stadens finansiering av bostadsutbyggnaden i denna del av Kista. Nettonuvärdet beräknas uppgå till ca 187 mnkr eller 175 000 kr/lgh. Kontoret bedömer att projektet kan finansieras inom nämndens budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen, som omfattar 1 300 lägenheter varav 300 studentlägenheter, utgör ett viktigt steg i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City och bidrar till att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Studentbostäderna och ca 300 av bostads lägenheter blir hyresrätter. Övriga ca 700 blir bostadsrätter.

Lokaler

Vid planeringen av Kista Äng är det viktigt att ge goda förutsättningar för etablering av butiker, restauranger m.m. och skapa en levande och attraktiv gatumiljö i området. I kommande planarbete av Kista Äng kommer behov skola i området att utredas i samverkan med utbildningsförvaltningen. I utbyggnadsförslaget har av detta skäl reserverats ett markområde för skola. Vidare kommer behovet av förskolor i Kista Äng att utredas i samverkan med Kista stadsdelsförvaltning. Avtalen anger att förskolor vid behov ska kunna uppföras i de kvarter som föreslås bli anvisade till Mälarhusen, ByggVesta, SKB, Veidekke och JM. Antalet förskolor samt placering inom dessa kvarter får utredas i det kommande planarbetet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen. I det fortsatta planarbetet ska frågan om kompensation för exploatering på grönmark utredas vidare liksom stadens mål att plantera ett träd/lgh.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Kista Äng gränsar i väster mot den nya stadsdelsparken vid Kista Gård och i norr mot skogsområdet invid IBM samt Kistahöjden där goda möjligheter till lek och idrott finns. I planarbetet kommer behovet av en skola i området att prövas.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel för konstnärlig utsmyckning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Planarbetet bedöms pågå i cirka arton månader. Med tanke på projektets omfattning bedömer kontoret att utbyggnaden av Kista Äng kommer att ske i flera etapper. En första etapp omfattar SKB:s och ByggVestas tre kvarter med hyreslägenheter och studentlägenheter tillsammans med minst ett kvarter med bostadsrätter. Första inflyttning bedöms ske 2018.

Nästa beslutstillfälle infaller när exploateringsöverenskommelse ska träffas med exploatörerna för första utbyggnadsetappen och då exploateringsnämnden skall fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under hösten 2016.

Risker och osäkerheter

Kontoret har i utbyggnadsförslaget avsatt ett markområde för skoländamål. Behovet av skola får utredas i det kommande planarbetet.

En annan osäkerhetsfaktor är utbyggnadstakten för bostäderna, som är beroende av hur bolagens försäljning av bostadsrätterna utfaller.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har tagit fram utbyggnadsförslaget i samverkan med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen om detta.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Kista stadsdelsnämnd.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet utgör ett viktigt steg i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City. Tillsammans med de tidigare färdigställda lägenheterna norr om stadsparken i Kista Gård, pågående utbyggnader av Kista Torn och Kistahöjden samt planerade utbyggnader vid Kista Gård kommer denna nya bostadsstadsdel att innehålla ca 2 700 lägenheter med goda förutsättningar att bli ett attraktivt bostadsområde. Kontoret bedömer att bostadsområdet kan komma att inrymma ytterligare drygt 2000-3000 lägenheter innan det är fullt utbyggt.

Den föreslagna utbyggnaden om ca 1 300 bostadslägenheter på Kista Äng innebär ett betydande tillskott till bostadsförsörjningen i Stockholm samtidigt som projektet ger ett stort tillskott till stadens finanser.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal