

Handläggare
Lars Svensson
08-508 287 36**Till**
Exploateringsnämnden
2015-01-29

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Gård 3) i Kista till Fabege Storstockholm AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Gård 3) omfattande investeringsutgifter om cirka 32 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa bifogad överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Fabege Storstockholm AB avseende del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Gård 3) och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 90 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 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/exploateringskontoretGustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden tog 2010-11-18 beslut om att anvisa en del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista för bostäder till Fabege Storstockholm AB.

En ny detaljplan har tagits fram för det markanvisade området, som i öster gränsar mot AtriumLjungbergs nya kontorsprojekt – NOD och i väster mot den nya stadsdelsparken vid Kista Gård.

Detaljplanen möjliggör uppförande av ca 170 lägenheter i en sammanhängande bebyggelse med fem till åtta våningar, som utformas som ett slutet kvarter med innergård och med genomgående entréer mellan gård och omgivande gator. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med Fabège Storstockholm AB, bilaga 1, med en försäljning av markområdet för en preliminär köpeskilling om ca 90 mnkr. Markförvärvet genomförs när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

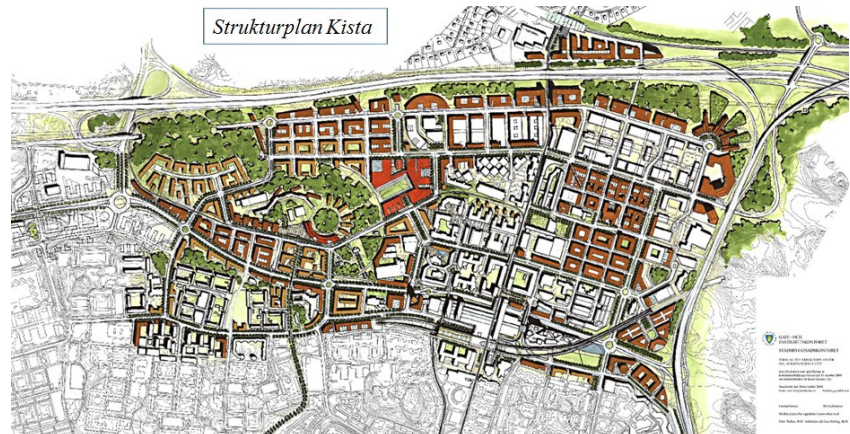
Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 47 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 32 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 203 %.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 90 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2010-11-09 (dnr E2009-384-15769) i samband med markanvisningsbeslutet.

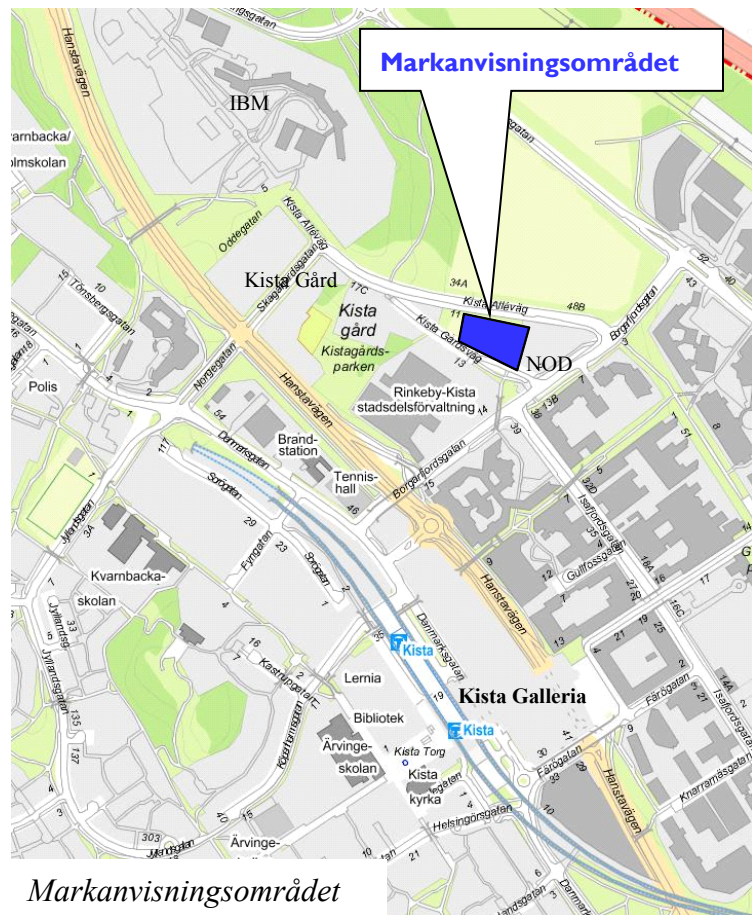
Projektet utgör en viktig del i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City och bidrar till Stockholms bostadsförsörjning med 170 lägenheter. Därutöver ger bostadsprojektet ett betydande överskott till stadens finanser.

Bakgrund till överenskommelsen

Kommunfullmäktige godkände den 15 oktober 2001 en framtidsbild för Kista – Kista Science City – ett samhälle med boende, näringsliv och skola i nära samverkan. Utifrån detta beslut tog staden fram en strukturplan för gator och bebyggelse i området. En målsättning med strukturplanen är att förstärka integrationen mellan företags- och bostadsområdena Kista, Husby och Akalla.



Strukturplan för bebyggelsen i Kista Science City inrymmer ca 2 500 lägenheter. En första utbyggnadsetapp om 470 lägenheter har färdigställts vid Kista Gård. Som ett led i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City tog exploateringsnämnden 2010-11-18 beslut om att anvisa ett markområde vid Kista Gård för bostäder till Fabege Storstockholm AB.



Det markanvisade området utgör en del av fastigheten Akalla 4:1 och nyttjas idag som upplag och markparkering. Området gränsar i öster mot AtriumLjungbergs nya kontorsprojekt – NOD och i väster mot den nya stadsdelsparken Kista Gård.

En ny detaljplan har tagits fram för området. Planen möjliggör uppförande av ca 170 bostäder. Hushöjden blir fem till åtta våningar och byggnaderna formas som ett slutet kvarter kring en innergård med genomgående entréer både från gården och kringliggande gator. I kvarterets bottenvåning mot öster anordnas lokaler för publika ändamål. Bostäderna kommer att upplåtas som bostadsrätter.



Situationsplan



Vy över bebyggelsen från sydost

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med Fabege Storstockholm AB, bilaga 1, om att för en preliminär köpeskilling om ca 90 mnkr sälja ca 4 900 m² av fastigheten Akalla 4:1 för bostäder. Köpeskillingen utgår från en värdegrundande area på 16 425 m² BTA (bruttoarea), en prisnivå på 5 000:-/m² BTA uppräknad med index från 2010-07-01 samt ett prisavdrag om 16 mnkr för tillhandahållande av parkeringsplatser i nedersta garageplanet i enlighet med det beslut om markanvisning, som nämnden tog 2010-11-18.

Markförvärvet genomförs när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Bolaget uppför inom fastigheten ca 170 bostadslägenheter med bostadsrätt och förbinder sig att efter överenskommelse med Kista-Rinkeby stadsdelsnämnd projektera och bygga 5 servicelägenheter om 1 r o k alt 2 r o k.

Bolaget står för plankostnaderna och bekostar projektering och bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken samt anslutningsarbeten mot allmän platsmark. Bolaget står för även för kostnader för anslutning till vatten och avlopp, el, fjärrvärme

m.m. Staden bekostar projektering samt byggande av allmänna gator och parker.

Expertrådet har godkänt ärendet 2010-11-09 (dnr E2009-384-15769) i samband med markanvisningsbeslutet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 31,6 mnkr.

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 positivt nettonuvärde om 47 mnkr motsvarande 282 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,93.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 31,6 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2014, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst flyttning av elnätstation och nybyggnad av gata. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 90 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 183 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 203 %. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 31,6 mnkr.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack							Totalt
	t.o.m.							
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare		
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-15,2	-3,8	-8,5	-4,1	0,0	-31,6	
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-15,2	-3,8	-8,5	-4,1	0,0	-31,6	
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	95,8	0,0	0,0	0,0	95,8	

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2015. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							Kommentar
Drift	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	
Mnkr							
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,8	max -0,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9	max -0,9	år 2018
Reavinster/förluster	0,0	95,4	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 95,4
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	95,4	0,0	0,0	-1,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-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	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,3 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

Markpriset uppräknas enligt exploateringsöverenskommelsen med ett index, som är kopplat till prisutvecklingen för sålda bostadsrätter. Intäkterna från markförsäljningen är således

avhängigt marknadsläget för bostadsrätter när markförsäljningen genomförs.

Projektkostnader, som huvudsakligen omfattar utbyggnad av nya gator samt flyttning av ledningar, påverkas av sysselsättningsläget för entreprenadbranschen vid upphandlingen av dessa arbeten.

Slutsats-ekonomi

Projektekonomi är mycket god och riskerna för ett ändrat ekonomiskt utfall bedöms som måttliga.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen, som omfattar 170 lägenheter i bostadsrätt, utgör ett viktigt steg i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City och bidrar till att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området utnyttjas idag som markparkering och har inget rekreations- eller naturvärde. Någon kompensation för grönyta är därför ej aktuell.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Kista Gård 3 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislager i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Utemiljön kring den föreslagna bebyggelsen har planerats så att den blir tillgänglig för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Den aktuella bostadsbebyggelsen ligger i nära anslutning till den nya stadsdelsparken vid Kista Gård där goda möjligheter till lek och idrott finns.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för kommande utbyggnader i Kista.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Risker och osäkerheter

Med hänsyn till den starka bostadsmarknaden i Stockholm bedömer kontoret risken för större tidsförskjutningar i projektet som relativt låg.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den aktuella exploateringen utgör ett viktigt led i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City. Den första bostadsetappen vid Kista Gård om 470 lägenheter, som nu håller på att färdigställas, följs nu upp av ytterligare 170 lägenheter. Projektet kommer att ge ett betydande bidrag till stadens finanser.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal