

Handläggare
Jonas Norberg
08-508 264 81**Till**
Exploateringsnämnden
2015-02-19

Markanvisning för sportanläggning, hotell, kontor och bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista till Sport Hotels of Sweden AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för sportanläggning, hotell, konferens, kontor, butiker och bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 till Sport Hotels of Sweden och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefGustaf Schneidler
Enhetschef**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/exploateringskontoret

Sammanfattning

Sport Hotels of Sweden avser att uppföra en sportanläggning integrerad med hotell, konferens, kontor, butiker och bostäder i Kista. Syftet med sportanläggningen är att integrera näringsliv,

teknik, forskning, boende, hälsa och sport med fokus på tennis. Målet är att skapa en anläggning som ska utgöra en ny attraktion och mötesplats i Kista.

Utbyggnadsförslaget är planerat i norra delen av Kista, i området mellan Torshamnsgatan och E4:an, i direkt anslutning till det kommande bostadsområdet Kista Äng.



Markanvisningsområdets läge i Kista.

Utvecklingen av området följer den strukturplan för Kista Science City som antogs av kommunfullmäktige 2003. Förslaget bidrar till utvecklingen av Kista Science City där företagsområdet integreras med bostäder för att skapa en levande stad. Projektet skapar en ny länk mellan verksamheter, boende och sport.

Utbyggnadsförslaget upptar en markyta om ca 23 000 m² och innehåller ca 40 500 m² BTA, ungefärligt fördelat enligt nedan:

- 15 200 m² BTA bostäder motsvarande ca 150 bostadslägenheter.
- 12 400 m² BTA hotell motsvarande ca 220 hotellrum.
- 10 400 m² BTA sport fördelat på ca 10 tennisbanor, utrymme för badminton, squash m.m.
- 7800 m² BTA kontor och butiker.

Utbyggnadsförslaget består av en sportdel kombinerad med service i en sockelbyggnad. Bostäder, kontor och hotell kommer byggas i en ca 42 våningar hög byggnad som är integrerad i sportanläggningen.

Sport Hotels of Sweden AB har tillsammans med kontoret föreslagit platsen för projektet. Markanvisningen sker via direktanvisning. Kontoret har tillsammans med bolaget utarbetat ett markanvisningsavtal.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 138 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 49 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 357 %.

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

Projektet skapar en attraktion och mötesplats som i sig integrerar bostäder och verksamheter men även samtidigt integreras i det befintliga företagsområdet. Utbyggnadsförslaget kommer att ligga i direkt anslutning till det närliggande bostadsprojektet Kista Äng, där ett huvudstråk genom området planeras som kommer ansluta mot anläggningen. Projektet bidrar till förverkligandet av strukturplanen för Kista Science City.

Bakgrund till markanvisningen

Sedan antagandet av strukturplanen för Kista Science City 2003 har kontoret genomfört ett antal viktiga projekt i enlighet med strukturplanen. Det första var utbyggnaden av gatunätet som var en förutsättning för det fortsatta arbetet med Kista Science City. Hittills har över 1000 bostäder tillkommit och fler är på väg att realiseras i områdena Kistahöjden, Kista Gård och Kista Äng.



Strukturplanen för Kista Science City.

Området är idag planlagt för idrottsändamål. Idrottsverksamheten flyttades i början av 2000-talet till att ligga mer centralt i bostadsområdena i Akalla, Husby och Kista. Idag används en del av det aktuella området för parkering. Parkeringsplatsen arrenderas ut till intilliggande kontorsfastighet.

Projektet blir det första på området norr om Torshamnsgatans nya dragning. Enligt strukturplanen för Kista Science City föreslås området mellan E4:an och Torshamnsgatan utvecklas för bostäder och verksamheter. Sport Hotels of Sweden blir det första projektet i området vilket medför att projektet blir styrande för strukturen i området.

Bolaget Sport Hotels of Sweden är nyligen bildat för projektet och ägs av tre olika bolag representerade av Fredrik Alamaa (Index International AB), Ulf Morelius (SSM) och Erik Olsson (Executive Invest Stockholm AB).

Bolaget har presenterat ett utbyggnadsförslag för platsen som överensstämmer med intentionerna i utvecklingen av Kista Science City. Kontoret har under en tid tillsammans med bolaget arbetat med projektet för att komma fram till ett lämpligt förslag genom direktanvisning av marken.

Bolaget avser sälja bostäderna medan hotell, konferens, kontor, sport och butiker fortsatt kommer ägas av bolaget.

Nämnden beslutade 2010 om genomförandebeslut i närområdet för en byggnad innehållande verksamheter och utbildning, Nodhuset. Nod invigdes hösten 2014 och innehåller en rad olika

företag och utbildningar bland annat Stockholms universitets institution för data- och systemvetenskap.

Nämnden beslutade 2014-06-12 om markanvisning för 1300 lägenheter på Kista Äng som ligger i direkt anslutning till det aktuella markanvisningsområdet. Utav de 1300 anvisade lägenheterna utgörs ca 300 av hyresrätter och 300 av studentbostäder, resterande 700 utgörs av bostadsrätter. I Kista Äng planeras för ett huvudstråk genom området som får sin målpunkt i sportanläggningen. Byggstart för Kista Äng planeras till tidigast 2016 och inflyttning tidigast 2018.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Utbyggnadsförslaget för Sport Hotels of Sweden innehåller bostäder, hotell, konferens, sport, kontor och butiker samlat i en byggnad. Förslaget upptar till markytan ca 23 000 m² som till största delen täcks av en två våningar hög sockelbyggnad. Sockelbyggnaden kommer framförallt inrymma sportverksamheten med fokus på tennis. Integrerat i byggnaden för sportverksamheten föreslås en högre byggnad på ca 42 våningar. Den högre delen innehåller kontor, hotell, bostäder och konferens. De olika verksamheterna föreslås ha gemensamma entréer. Huvudfokus för projektet är sportverksamhet som skapar en mötesplats för de olika verksamheterna både i byggnaden men även i Kista som stadsdel.

Förslaget innebär ett tillskott av ca 150 lägenheter. Bolaget avser att upplåta lägenheterna med bostadsrätt. Hotellet kommer uppta ca 12 400 m² BTA och föreslås placeras tillsammans med bostäderna i de högre delarna av huset. Kontor tillsammans med butiker kommer utgöra ca 7800 m² BTA och placeras dels i den högre byggnaden men även integrerat med sportdelen. Sportanläggningen kommer utgöras av ca 10 400 m² BTA med huvudinriktning på tennis. Utbyggnadsförslaget innehåller ca 10 tennisbanor med en centercourt där publika evenemang kan hållas. Även andra sportaktiviteter föreslås för anläggningen så som bordtennis, handboll, innebandy, fitness, boxning, dans m.m.

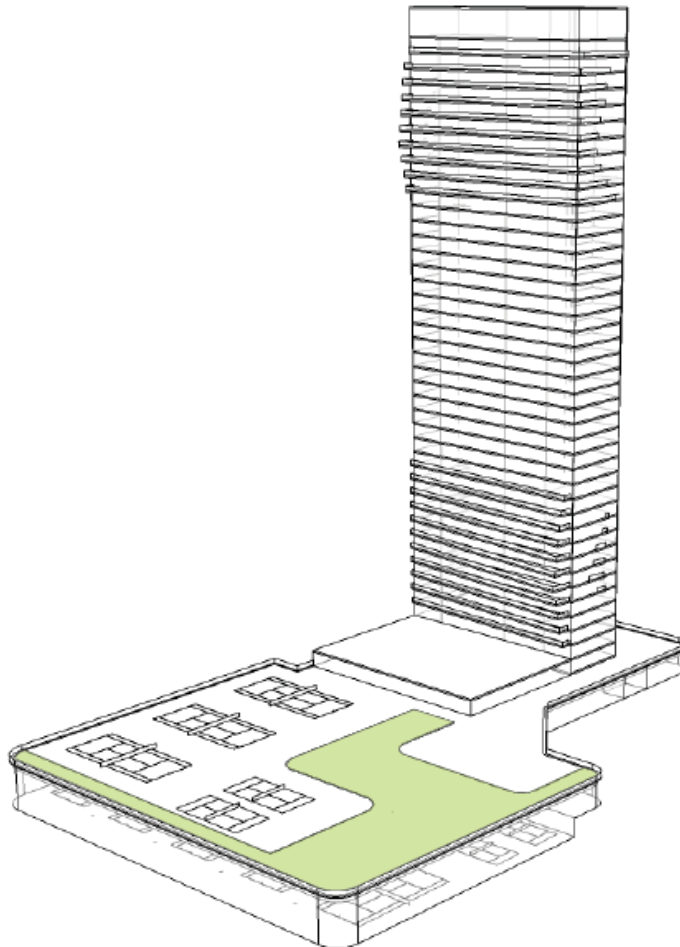


Illustration över utbyggnadsförslaget.

Anläggningen föreslås disponeras enligt nedan.

- Plan -1 sportytor med bland annat tennisbanor, badminton, squash, m.m.
- Entréplan reception, butiker och restaurang.
- Plan 1 konferens.
- Plan 2-9 kontor.
- Plan 10-22 hotell.
- Plan 23-41 bostäder.
- Plan 42 konferens.

Parkering anordnas i garage under anläggningen och ska täcka behovet av parkering för bostäder, hotell och kontor. Minst 200 garageplatser ska finnas i garage under byggnaden. Övrig parkering anordnas ovan mark och utformas i planarbetet.



Vy mot nordost.



Vy mot söder längsmed E4:an.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Parterna förutsätter att 3D-fastighetsbildning är möjlig för att möjliggöra separata tomträttsupplåtelser för bostäder, handel, kontor och sportanläggningen. Utbyggnadsförslaget innehåller en extraordinär hög byggnad som medför extraordinära byggkostnader. Staden har tagit hänsyn till de extraordinära byggkostnaderna vid värderingen av marken för bostäderna, vilket fått resultatet att markvärdet motsvarar tomträttsavgäldens kapitaliserade värde. Kontoret föreslår därför att bostäderna upplåts med tomträtt.

För bostäderna och sportanläggningen gäller nyupplåtelseavgäld enligt det kommunala beslut för flerbostadshus i området som gäller vid avtalstidens början.

Parterna är överens om att tomträttsavgälden för kontor ska vara 270 kr/m² BTA och för hotell 215 kr/m² BTA.

För kontor och hotell ska den första avgäldsperioden vara 20 år. Därefter följer perioder om 10 år. Tomträttsavgälden reduceras år 1 med 100 %, år 2 med 75 %, år 3 med 50 % samt år 4 med 25 %. Från och med år 5 skall full tomträttsavgäld utgå. Avgälden för hotell och kontor räknas upp med 3% per år från och med 2015-01-01.

Kontoret har tagit fram ett markanvisningsavtal i enlighet med detta utlåtande som undertecknats av bolaget. Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy med undantag som tagits till de extraordinära byggkostnaderna. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-02-11 (dnr E2015-00130).

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 redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om ca 138 mnkr motsvarande 300 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,0 %.

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

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 47 mnkr. Utgifterna avser främst ny och ombyggnation av Torshamnsgatan.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till ca 89 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 357 %.

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-1,6	-2,7	-7,7	-26,1	-8,6	-46,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-1,6	-2,7	-7,7	-26,1	-8,6	-46,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2015. 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	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	6,8	6,8	max 6,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,7	-0,8	max -0,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-1,3	-1,3	max -1,3	år 2018
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	4,8	4,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-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 0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-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 cirka 2,0 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 6,8 mnkr per år.

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. Kalkylen baseras till stor del på en utbyggnad av Torshamnsgatan som krävs för att möjliggöra projektet. Omfattningen och därmed kostnaden av byggnationen kommer klargöras i kommande detaljplanearbete.

Slutsats-ekonomi

Projektet bidrar till stadens finansiering av utbyggnaden av strukturplanen för Kista Science City. Projektets ekonomi medför ett positivt nettonuvärde om ca 138 mnkr. Kontoret bedömer att projektet kan finansieras inom nämndens budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

- Markanvisa 8 000 lägenheter under 2015.
- Satsa på attraktiva tyngdpunkter.
- Koppla samman stadens delar.
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Lokaler

Projektet kommer ge goda möjligheter för utveckling av verksamheter i direkt anslutning till bostäder, hotell och sport. Behovet av förskola kommer utredas i kommande planarbete.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur projektet ska hantera buller från omkringliggande vägar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Arbetet med utveckling av grönytor måste samordnas med projektet Kista Äng.

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

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. 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 mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Tillgång till grönytor och lekområden kommer säkerställas vid utbygganden av området tillsammans med omkringliggande

projekt. Behovet av en förskola ska utredas i kommande planarbete.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Nästa beslutstillfälle infaller när exploateringsöverenskommelse ska träffas med bolaget, preliminärt kvartal 4 år 2016. När exploateringsöverenskommelse ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 år 2016.

Risker och osäkerheter

Projektet innehåller flera olika verksamheter och användningsområden som ska samordnas. De olika användningsområdena är beroende av varandra för att driva projektet framåt. En försening eller svårighet att samordna olika verksamheter kan påverka tidplanen. I vilken omfattning utbyggnadsförslaget påverkas av markförhållanden och omkringliggande buller måste fortsatt utredas.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har samrått utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som tillsammans med Kista Gård, Kistahöjden och Kista Äng fullföljer och förverkligar strukturplanen för Kista Science City. Projektet skapar en ny attraktiv mötesplats för sport och hälsa, boende och näringsliv i Kista. Kontoret anser att projektet kommer att bli väl integrerat

med de planerade bostäderna i Kista Äng och samtidigt bidra till att integrera företagsområdet med bostäder.

Projektet medför ett betydande tillskott av ytor för sportverksamhet, bostäder och kontor i en unik kombination som förverkligar visionen för Kista Science City.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal