

Utlåtande 2015:28 RI (Dnr 123-265/2015)

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Gård 2) till Peab Bostad AB

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om exploatering med försäljning av del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Gård 2) för en sammanlagd preliminär försäljningslikvid om 140 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att upprätta erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Ärendet avser försäljning av del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Gård 2) till Peab Bostad AB (Peab). Försäljningen är ett led i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City. Strukturplanen omfattar totalt cirka 3 500 nya bostäder.

Peab Bostad AB planerar att bygga två bostadskvarter med totalt cirka 240 lägenheter. Kvarteren omfattar drygt 22 000 m² BTA.

I den föreslagna överenskommelsen är köpeskillingen satt till cirka 140 miljoner kronor. Den baseras på priset 4 700 kr/kvm ljus BTA i prisläge den 1 juli 2010, och en värdegrundande area om drygt 22 000 kvm, samt en

indexuppräknning fram till försäljningen som bedöms ske år 2015. Innan indexuppräknningen uppgår köpeskillingen till 103,7 miljoner kronor. Indexuppräknningen baseras på prisutvecklingen på den öppna marknaden för bostadsrätter i Västerorts ytterförorter.

I överenskommelsen förbinder sig Peab även att efter överenskommelse med stadsdelsnämnden Rinkeby-Kista upplåta en förskola med tre avdelningar i projektets södra kvarter samt fem till sju servicelägenheter. Enligt överenskommelsen har staden rätt att köpa ovan nämnda lokaler och lägenheter upplåtna med bostadsrätt med samma villkor som för övriga bostadslägenheter.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att projektekonomi är god och exploateringen sammantaget är godtagbar ur ett ekonomiskt perspektiv. Kontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna överenskommelsen.

Mina synpunkter

Kistas utveckling har under de senaste decennierna varit framgångsrik. Genom ett utvecklat samarbete mellan staden, akademien och företagen har Kista Science City utvecklats till att bli ett av världens ledande IT-kluster. Det är en utveckling vi vill fortsätta bidra till och därför har vi inlett ett nytt visionsarbete för Kista.

I översiktplanen pekas Kista ut som en av stadens viktiga tyngdpunkter. Det är positivt att Kista kan fortsätta utvecklas och att det byggs fler bostäder. I och med den aktuella överenskommelsen möjliggörs ytterligare 240 nya bostäder i området.

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om exploatering med försäljning av del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Gård 2) för en sammanlagd preliminär försäljningslikvid om 140 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att upprätta erforderliga avtal.

Stockholm den 18 mars 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Ärendet avser försäljning av del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Gård 2) till Peab Bostad AB. Försäljningen är ett led i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City. Strukturplanen omfattar totalt cirka 3 500 nya bostäder.

Peab Bostad AB planerar att bygga två bostadskvarter med totalt cirka 240 lägenheter. Kvarteren omfattar drygt 22 000 m² BTA.

I den föreslagna överenskommelsen är köpeskillingen satt till cirka 140 miljoner kronor. Den baseras på priset 4 700 kr/kvm ljus BTA i prisläge den 1 juli 2010, och en värdegrundande area om drygt 22 000 kvm, samt en indexuppräknings fram till försäljningen som bedöms ske år 2015. Innan indexuppräknings uppgår köpeskillingen till 103,7 miljoner kronor. Indexuppräknings baseras på prisutvecklingen på den öppna marknaden för bostadsrätter i Västerorts ytterförorter.

I överenskommelsen förbinder sig Peab även att efter överenskommelse med stadsdelsnämnden Rinkeby-Kista upplåta en förskola med tre avdelningar i projektets södra kvarter samt fem till sju servicelägenheter. Enligt överenskommelsen har staden rätt att köpa ovan nämnda lokaler och lägenheter upplåtna med bostadsrätt med samma villkor som för övriga bostadslägenheter.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 29 januari 2015 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Gård 2) omfattande investeringsutgifter om cirka 31 mnkr
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelsen om exploatering med försäljning med Peab Bostad AB avseende del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Gård 2) samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger

exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 140 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 december 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Som ett led i genomförandet av strukturplanen för den nya bostadsstadsdelen i Kista Science City, anvisade exploateringsnämnden sommaren 2010 ett markområde norr om Kista Gård för 150-200 bostadslägenheter till Peab Bostad AB. Under detaljplanearbetet har antalet lägenheter i projektet ökat till ca 240 lägenheter. Projektet Kista Gård 2 utgörs av två bostadskvarter om ca 22 000 m² BTA i 5-7 våningar. Kista Gård 2 gränsar i sydöst mot den nyligen färdigställda första utbyggnaden i området om 470 lägenheter.

I exploateringsöverenskommelsen, bilaga 1, är köpeskillingen baserad på ett pris om 4 700 kr per m² ljus BTA i prisläge 2010-07-01 och en byggrätt för bostäder om cirka 22 000 m² ljus BTA.

Expertrådet godkände ärendet 2010-06-09.

Kontoret bedömer att köpeskillingen, efter indexuppräkning, kommer att uppgå till ca 140 mnkr.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 89 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 31 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 287 %.

Peab förbinder sig att upplåta en förskola med tre avdelningar i projektets södra kvarter.

Projektet utgör ett viktigt steg i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City samt ger ett tillskott till bostadsutbyggnaden i Stockholm.

Projektet kommer att ge ett betydande tillskott till stadens finanser.

Bakgrund till överenskommelsen

Som ett led i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City, som totalt kommer att innehålla ca 3 500 lägenheter, genomförde exploateringskontoret i april 2010 en markanvisningstävling för en andra utbyggnadsetapp av området kring Kista Gård. Peab Bostad lämnade högst anbud och erhöll markanvisning för 150-200 lägenheter på det aktuella markområdet. Området - Kista Gård 2 - är beläget mellan Hanstavägen och Kista Alléväg strax nordväst om de fyra kvarter om ca 470 lägenheter som nyligen färdigställts vid Kista Gårds stadspark.



Översiktskarta

Detaljplanen för Kista Gård 2, Dp 2010-16220-54 vann laga kraft 2014-05-02.
 Detaljplanen omfattar ca 240 lägenheter i två kvarter med bebyggelse i 5-7 våningar.
 Vidare innehåller planen nya lokalgator samt en förskola i det södra kvarteret.



Kista Gård 2 - Situationsplan

Axiometri över bebyggelsen



Ny lokalgata



Gårdsmiljö

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering, bilaga 1, med försäljning av cirka 10 000 m² tomtmark (TA) inom fastigheten Akalla 4:1 i Kista till Peab Bostad AB för genomförande av projektet Kista Gård 2. Projektet omfattar cirka 240 bostadsrättslägenheter och är beläget mellan Hanstavägen, Kista Alléväg och den nu färdigställda första utbyggnadsetappen i området kring Kista Gård.

Köpeskillingen är baserad på ett pris om 4 700 kr per m² ljus BTA i prisläge 2010-07-01 (värdetidpunkten) och en byggrätt för bostäder om cirka 22 000 m² ljus BTA. Kontoret bedömer att köpeskillingen kommer att uppgå till ca 140 mnkr efter index-uppräknings.

Peab förbinder sig att upplåta en förskola med tre avdelningar i projektets södra kvarter. I övrigt innehåller överenskommelsen om exploatering sedvanliga villkor.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till cirka 31 mnkr.

Försäljningsinkomsterna ska även beslutas av kommunfullmäktige då de överstiger 90 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 för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet, se bilaga 2, redovisar ett positivt nettonuvärde om 89 mnkr.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,21.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 31 mnkr, varav 0,4 mnkr är utgifter före år 2014, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av nya lokalator samt flyttning av el- och fjärrvärmeledning. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 140 mnkr.

Byggherren bekostar framtagande av detaljplanen, fastighetsbildningen med tillhörande förrättningar för gemensamhetsanläggningar, och servitut samt avgifter för va-anslutning m.m.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 126 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 287 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står byggherren för. Staden tar risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 31 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack	t.o.m.					Senare	Totalt
	2013	2014	2015	2016	2017			
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,4	-3,5	-5,4	-5,7	-10,5	-5,5	-31,0	
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,4	-3,5	-5,4	-5,7	-10,5	-5,5	-31,0	
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	143,2	0,0	0,0	0,0	143,2	

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. 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 0,4 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,7 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Försäljningspriset är baserat på ett markvärde om 4700 kr/m² ljus BTA, som enligt överenskommelsen skall räknas upp med index från och med 2010-07-01.

Kontoret bedömer att försäljningen kommer att genomföras under 2015 och att den enskilt största osäkerhetsfaktorn i projektkalkylen är den fortsatta prisutvecklingen för bostadsrätter fram till dess.

Slutsats-ekonomi

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

Kontoret bedömer att projektet kan finansieras inom nämndens budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Den aktuella exploateringen, som omfattar 240 lägenheter, utgör ett viktigt steg i

genomförandet av strukturplanen för Kista Science City och bidrar till att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området utgörs till stor del av väggkroppen från f.d. Oddegatan och har ringa rekreations- eller naturvärden. Kontoret har anlagt en ny stadsdelspark kring den gamla bebyggelsen vid Kista Gård cirka 150 m söder om projektet.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Kista Gård 2 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Utemiljön kring den föreslagna bebyggelsen planeras 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

Staden planerar att under våren 2015 genomföra flyttning av befintliga ledningar samt påbörja utbyggnaden av de nya gatorna. Färdigställandet av gångbanor m.m. mot den nya bostadsbebyggelsen kommer att bestämmas i samråd med Peab.

Peab planerar för en byggstart under 2016 och första inflyttning bedöms till 2018.

Risker och osäkerheter

Den största osäkerhetsfaktorn i projektet är tidpunkten för Peabs byggstart. Denna är beroende av hur bolagets försäljning av bostadsrätterna utfaller.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, som framfört önskemål om att inrymma en barnstuga med tre avdelningar samt 5-7 servicelägenheter om 1 r.o.k alt. 2 r.o.k. i projektet. Dessa önskemål har tillgodosetts genom exploateringsöverenskommelsen, [bilaga 1](#).

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet utgör ett viktigt steg i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City. Tillsammans med de tidigare färdigställda lägenheterna i den första utbyggnadsetappen kommer området norr om stadsparken vid Kista Gård att omfatta ca 700 lägenheter med goda förutsättningar att bli ett attraktivt bostadsområde.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 februari 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Stadens långsiktiga mål är att 140 000 bostäder ska färdigställas mellan 2010 och 2030. För att säkerställa måluppfyllelse på kortare sikt har målet i och med kommunfullmäktiges budget 2015 kompletterats med målet att 40 000 bostäder ska färdigställas till år 2020.

Överenskommelsen med Peab Bostad AB innebär ett tillskott om cirka 240 bostäder. Bostäderna tillförs i en stadsdel med god tillgång till service och kollektivtrafik och utgör en viktig del i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City som bland annat syftar till att förstärka integrationen mellan företags- och bostadsområdena Kista, Husby och Akalla. Strukturplanen omfattar totalt cirka 3 500 bostäder.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektekonomi är mycket god. Projektet uppvisar god lönsamhet, med ett nettonuvärde om 89 miljoner kronor. Täckningsgraden beräknas uppgå till 287 procent. Stadsledningskontoret konstaterar också att försäljningen innebär en realisationsvinst som är i nivå med försäljningsinkomsten. Vidare är projektet behäftat med måttliga risker. Den största riskfaktorn är tidpunkten för byggstart, som är beroende av hur bolagets försäljning av bostadsrätterna utfaller. Även prisutvecklingen för bostadsrätter, som utgör bas för indexuppräknningen, är en riskfaktor i kalkylen. Stadsledningskontoret anser att exploateringen sammantaget är godtagbar ur ett ekonomiskt perspektiv

Stadsledningskontoret konstaterar att projektets investeringsutgift understiger de beloppsgränser där kommunfullmäktiges beslut krävs, men att den sammanlagda preliminära försäljningslikviden överstiger beloppsgränsen om 90,0 miljoner kronor där exploateringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta beslut om försäljning. Exploateringsnämnden har därför hemställt försäljningen till kommunfullmäktige för beslut.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna överenskommelsen om exploatering med försäljning av del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Gård 2) till en preliminär sammanlagd försäljningslikvid om 140 miljoner kronor och att exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.