

Handläggare
Jonas Norberg
08-508 264 81**Till**
Exploateringsnämnden
2015-05-21

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Odde 1 och del av Akalla 4:1 i Kista till IBM Svenska AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för Bostäder inom fastigheten Odde 1 och del av fastigheten Akalla 4:1 till IBM Svenska AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet upp till 15 miljoner (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
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

IBMs Svenska huvudkontor har sedan 1978 legat i Kista. Den karakteristiska kontorsbyggnaden ligger i nordvästra delen av Kista företagsområde. IBM Svenska AB, nedan kallat IBM, äger

tomträten Odde 1 vilken totalt omfattar ca 10 ha och är belägen invid Hanstavägen och Kista Alléväg.



Markanvisningsområdets läge i Kista.

I takt med utvecklingen av dagens krav på kontorslokaler har IBM valt att se över användningen av sin nuvarande kontorsbyggnad och påbörja ett arbete med en omlokalisering till nya ändamålsenliga lokaler i Kista. Som ett led i den processen har IBM tecknat ett avtal med ett av Skanska Svenska AB, nedan kallat Skanska, och Areim Fastigheter 2 AB, nedan kallat Areim, gemensamt bolag om att utveckla tomträten Odde 1 för bostäder.

IBM har tillsammans med Skanska och Areim tagit fram ett utbyggnadsförslag som diskuterats med Staden.

Markanvisningsområdet föreslås utvecklas till att fullt utbyggt innehålla ca 2000 bostäder varav ca 1100 upplåts som bostadsrätt och ca 950 som hyresrätt varav befintliga kontorbyggnaden konverteras till ca 350 studentlägenheter.

Markanvisningen sker via direktanvisning till IBM som är ägare till tomträten Odde 1. Parterna är överens om att delar av området ska friköpas och delar av området ska upplåtas med tomträtt.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 98 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 229 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 329 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 133 %.

Försäljningsinkomsterna beräknas till 337 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-05-12.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till markanvisningen

Staden har fört diskussioner med IBM om utvecklingen av deras tomträtt Odde 1. IBM har ett behov av att anpassa sina lokaler efter dagens krav på ett modernt arbetssätt. För både IBM och Staden har det varit viktigt att IBM fortsatt kan utvecklas och vara kvar i Kista.

Staden har sedan framtagandet av strukturplanen för Kista Science City arbetat med att integrera företagsområdet i Kista med bostäder för att skapa en levande stadsmiljö. Utvecklingen av markanvisningsområdet för bostäder är i linje med strukturplanen.



Strukturplanen för Kista Science City.

Stadens utbyggnad av nya vägkopplingar har varit en förutsättning för att realisera visionen med strukturplanen för

Kista Science City. Mot markansvisningsområdet har Staden byggt ut nya väkanslutningar via Kista Alléväg, Torshamnsgatan och Lagtingsgatan som är en förutsättning för utvecklingen av det aktuella området för bostäder.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för kontorsändamål och parkering. Detaljplanen vann laga kraft 1976.

Den karakteristiska kontorsbyggnaden som färdigställdes 1978 ersatte IBMs dåvarande svenska huvudkontor i Stockholms innerstad. Arbetet med utvecklingen av kontorsbyggnaden leddes av arkitekterna Bengt Lindroos och Carl Nyrén som tillsammans tog fram ett förslag vars utformning integrerades i naturen och topografin på ett varsamt sätt. Kontorbyggnaden utformades för att skapa en unik arbetsmiljö för de anställda där deras arbetsplats integrerades i en parkmiljö. Detaljplanen medger tillbyggnader norr och söder om befintliga kontorsbyggnaden som ej har nyttjats.

Nämnden beslutade 2014-06-12 om markanvisning för 1300 bostäder på Kista äng som ligger i direkt anslutning till markansvisningsområdet. Utav de 1300 anvisade lägenheterna utgörs ca 600 av hyresrätter varav 300 är studentbostäder, resterande 700 utgörs av bostadsrätter.

Nämnden beslutade 2014-02-19 om markanvisning för en sportanläggning integrerad med bostäder, hotell och kontor längs med Torshamnsgatan som ligger i direkt anslutning till Kista äng.

Tidigare beslut

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

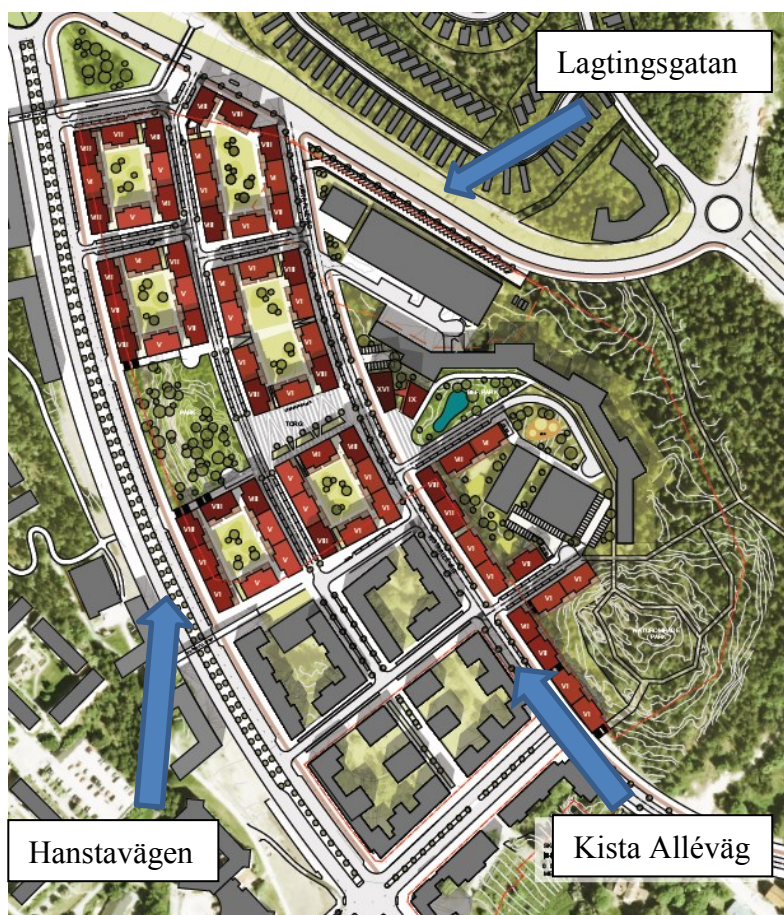
Markanvisning

IBM, Skanska och Areim har tillsammans med Staden fört diskussioner om utbyggnadsförslaget för markansvisningsområdet.

Utbyggnadsförslaget innehåller en nybyggnation av ca 1700 lägenheter i flerbostadshus och ca 350 studentlägenheter i en ombyggnad av befintlig kontorsbyggnad. Av nybyggnationen avses 1100 lägenheter upplåtas med bostadsrätt och resterande

600 lägenheter samt studentlägenheterna avses upplåtas med hyresrätt.

Strukturen på bebyggelsen föreslås se olika ut i olika delar av området baserat på områdets olika förutsättningar.



Översikt, utbyggnadsförslaget i rött. Hanstavägen till vänster och Kistahöjden överst i bilden. Illustration Strategisk Arkitektur.

Kista Alléväg förlängs genom området och kopplas ihop med Lagtingsgatan och skapar en huvudgata och genomfart i området. Området söder om tillkommande förlängning av Kista Alléväg föreslås följa den kvartersstruktur som påbörjats i de färdigställda och pågående etapperna av Kista Gård. Området föreslås byggas ut i en kvartersstruktur där skalan är 6-8 våningar som skapar en tät stadsmiljö med lokalgator som skapar en tydlig gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Ett torg föreslås tillsammans med en park bli en central del av området. Torget föreslås överbygga Kista Alléväg och skapa en central punkt i hela området. Torget ansluter sedan mot befintlig park invid kontorsbyggnaden. Stor vikt kommer läggas vid att

integrera kommande torg/ parkmiljö med befintlig parkmiljö
invid kontorshuset.



*Vy över området med Hanstavägen längst ner i bilden.
Illustration: Strategisk Arkitektur.*



*Norr om Kista Alléväg; 1. Datahall, 2. Kontorsbyggnad, 3.
Matsal och motionshall.*

I området nordost om Kista Allévägs förlängning föreslås en konvertering av befintliga kontorsbyggnaden till ca 350 studentlägenheter. Kontorsbyggnadens matsal och motionshall föreslås kunna användas för service och förskola.

Nordost om Kista Alléväg föreslås också nybebyggelse om ca 390 lägenheter utöver ombyggnationen. Placering och volymer på dessa är inte detaljstuderade utan kommer i planarbetet utredas vidare för att säkerställa att de integreras på ett lämpligt sätt med befintliga parken och kontorsbyggnaden.

I markanvisningsområdets östra del ansluter området mot Kista äng. De två områdena kommer tillsammans innehålla ca 3500 bostäder. Kopplingen mellan de två områdena ska utredas i kommande planarbete och säkerställa behovet av allmänna ytor och funktioner.

Behovet av parkering skall inom kvartersmarken anordnas i underbyggda garage med ett parkeringstal på 0,7 parkeringsplatser per lägenhet. Motsvarande parkeringstal för studentbostäderna är 0,1 platser per lägenhet.

För områdets olika delar är parterna överens om nedan indelning av upplåtelseform för bostäderna och kvartersmarken.

Tillkommande bostäder längs med Hanstavägen ska upplåtas med hyresrätt. Kvartersmarken för dessa bostäder ska upplåtas med tomträtt.

Tillkommande bostäder längs med sydvästra sidan av Kista Alléväg ska upplåtas med bostadsrätt. Kvartersmarken för dessa bostäder ska överlåtas med äganderätt.

Tillkommande bostäder nordost om Kista Alléväg, inom nuvarande tomträtten Odde 1, ska upplåtas med bostadsrätt. Kvartersmarken för dessa bostäder ska upplåtas med tomträtt.

Befintlig kontorsbyggnad byggs om till studentbostäder och förskola. Kvartermarken för dessa byggnader skall upplåtas med tomträtt.

Bostäder nordost om Kista Alléväg inom del av fastigheten Akalla 4:1 ska upplåtas med bostadsrätt. Kvartersmarken ska överlåtas med äganderätt.

För de bostadskvarter som ska upplåtas med tomträtt gäller nyupplåtelseavgäld enligt kommunfullmäktiges beslut för flerbostadshus i området som gäller vid avtalstidens början.

För de bostadskvarter som ska överlåtas med äganderätt gäller följande förutsättningar. För de delar som ligger inom nuvarande tomträtten Odde 1 och ska friköpas ska blivande kvartermarken för bostäder efter fastighetsbildning överlåtas för 4675 kronor per m² ljus BTA. För de delar som ligger inom fastigheten Akalla 4:1 ska blivande kvartermarken för bostäder efter fastighetsbildning överlåtas för 5500 kronor per m² ljus BTA.

På tomträtten Odde 1 finns en datahall. IBM avser avstycka datahallen till en separat tomträtt och placera resterande del av tomträtten i ett av IBM helägt bolag, Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg. Förutsatt att Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg ställer godtagbar ekonomisk säkerhet till staden, för fullgörandet av åtagandena i markanvisningsavtalet och kommande överenskommelse om exploatering, får IBM överlåta markanvisningsavtalet på Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg.

Skanska och Areim kommer vid lagakraftvunnen detaljplan för bostäder att förvärva Kista Alléväg AB av IBM och därmed överta samtliga förbindelser och åtaganden enligt markanvisningsavtalet och kommande exploateringsavtal.

Kontoret har tagit fram ett markanvisningsavtal i enlighet med detta utlåtande som undertecknats av IBM. Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy med hänsyn tagen till att projektet avser omvandling av en befintlig kommersiell tomträtt.

Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-05-12 (dnr E2015-01073).

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 98 mnkr motsvarande 67 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas i olika delar. Exploateringsgraden uppgår till 3,6.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 229 mnkr. Utgifterna avser främst nybyggnad av gator, torg och park, VA-avgifter m.m.

Försäljningsinkomster som avser kvartersmarken för bostäder beräknas till 337 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 329 mnkr.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 125 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 133 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står IBM 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 229 mnkr.

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	-1,2	-4,6	-	-	-178,8	-228,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	11,8	32,3	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-1,2	-4,6	-	-	-178,8	-228,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	337,0	337,0

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							Kom-
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	max 5,9	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6,3	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	60,2	268,8	totalt 329
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	61,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	mellan -1,3 och -3,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -3,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 6,5 mnkr.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 8 miljoner det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 5,9 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 329 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. Omfattningen av bostäder som är möjliga i området närmast befintlig kontorsbyggnad kommer påverka stadens intäkter. Grundläggningsförhållandena varierar i området och kommer påverka utbyggnadskostnaden.

Slutsats-ekonomi

Projektet innebär ett betydande bidrag till stadens finansiering av bostadsutbyggnaden i denna del av Kista. Utbyggnadskostnaden är godtagbar för ett projekt innehållande ca 2000 bostäder.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet bidrar framförallt till att uppnå följande mål:

- Markanvisa 8 000 lägenheter under 2015.
- Markanvisa 700 studentbostäder under 2015.
- Koppla samman stadens delar.
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Den aktuella exploateringen, som omfattar ca 2000 lägenheter varav 950 är hyresrätter utgör ett viktigt steg i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City och bidrar till att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Lokaler

Vid planeringen av området ska goda förutsättningar ges för etablering av butiker, restauranger m.m. som skapar en levande och attraktiv gatumiljö i området. I kommande planarbete ska behovet av skola i området utredas i samverkan med utbildningsförvaltningen. Behovet av förskolor föreslås till viss del lösas genom ombyggnation av befintlig byggnad. Omfattningen och placering av förskolor ska utredas i samverkan med Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur befintlig kontorsbyggnad och dess placering i parkmiljö påverkas av kommande byggnation. Området omfattas av en natur som måste integreras med de nya bostäderna och skapa kopplingar mot befintliga och kommande grönområden i Kista äng. Buller ifrån omkringliggande vägar måste fortsatt utredas och hanteras i utformningen av bebyggelsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Arbetet med utvecklingen av grönytor ska samordnas med 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. Den mark som föreslås anvisas är kuperad i vissa delar och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Förutsättningar bedöms finnas för att skapa en väl planerad offentlig miljö av torg, park och natur som tar hänsyn till barn. Behov av ytor för lek och spontanidrott ska fortsatt 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 24 månader. Projektets omfattning kommer innebära att utbyggnaden sker i flera etapper. En första etapp omfattar en fortsättning på bebyggelsen längs med Kista Alléväg och etappvis utbyggnad mot Lagtingsgatan/ Hanstavägen. Mot bakgrund av det planeras en första byggstart till tidigast 2018 och första inflyttning bedöms till 2019. En etappvis utbyggnad förväntas pågå fram till ca 2024.

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 2017.

Risker och osäkerheter

Projektet är fortfarande i ett tidigt stadiet och de exakta förutsättningarna för strukturen är ej utredda. Vilka delar av området som kan utvecklas i vilken takt kan komma att variera beroende på hur strukturen på området arbetas fram i planprocessen. En etappvis utbyggnad ställer krav på en möjlig genomförbarhet som fungerar med inflyttade bostäder i anslutning till fortsatt utbyggnad under en lång tid.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret är positiva till utbyggnaden och pekar på att områdets utbyggnadsstruktur och omfattning ska prövas i kommande planprocess. Utvecklingen i området närmast den befintliga kontorsbyggnaden måste samspela med kontorsbyggnaden och ta hänsyn till den unika miljön. Stadsdelsförvaltningen har översiktligt gjort en bedömning att ca 16 förskoleavdelningar behövs i området vilkas placering ska utredas i kommande planprocess. Gruppboheter och servicelägenheter ska placeras in efter bedömt behov i de olika etapperna. Generellt i området efterfrågar stadsdelsförvaltningen en spontanidrottsplats och en ungdomsgård.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Utvecklingen av området möjliggör en av de större etapperna i visionen med strukturplanen för Kista Science City. Det har varit viktigt för Staden och IBM att utvecklingen enligt strukturplanen kunnat ske tillsammans med utvecklingen för IBMs behov av nya lokaler i Kista. Utvecklingen av området ska ske i samklang med att bevara de värden som finns i befintlig kontorsbyggnad och parkmiljö i området.

Tillsammans med de redan ca 1 000 utbyggda bostäderna enligt strukturplanen för Kista Science City samt de ej färdigställda inom Kista Gård och planerade i Kista äng bedöms närområdet fullt utbyggt kunna innehålla över 4000 bostäder.

Den föreslagna utbyggnaden av ca 2000 bostadslägenheter inom området innebär ett betydande tillskott till bostadsförsörjningen i Stockholm samtidigt som projektet ger ett tillskott till stadens finanser.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal