

Handläggare
Jonas Norberg
08-508 264 81**Till**
Exploateringsnämnden
2015-08-20

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Skalholt 1 i Kista till Kista Qvadrat KB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skalholt 1 till Kista Qvadrat KB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. 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

Kontorsbyggnaden på tomträtten Skalholt 1 i Kista uppfördes 1985 och har under stor del av tiden huserat Ericsson som största hyresgäst. Kontorsbyggnadens läge har utvecklats till att bli ett av de centralaste i Kistas företagsområde i och med utbyggnaden av Kista Galleria och Jan Stenbecks torg. I takt med nya krav på

kontorslokaler och omflyttningar bland hyresgäster så uppstod behovet att se över användningen av kontorsbyggnaden. Kista Qvadrat KB som har tomträtten till fastigheten Skalholt 1 ägs gemensamt av DNB Liv Eiendom Sverige AB och Länsförsäkringar AB, nedan kallade bolagen. Bolagen har tecknat ett avtal med ett dotterbolag till Alm Equity AB om köp av Kista Qvadrat KB. Alm Equity AB avser att omvandla och påbygga befintlig kontorsbyggnad till ca 750 bostäder samt kommersiella lokaler. Byggnadens centrala läge i Kista invid Jan Stenbecks torg gör den till ett utmärkt läge för bostäder som kan integreras i företagsområdet.

Kista Qvadrat KB ska efter lagakraftvunnen detaljplan för bostäder förvärva marken för ett friköpspris baserat på det kommersiella kapitaliserade tomträttsvärdet av nuvarande användning, 162 miljoner kronor. Friköpspriset utgår från en bedömd exploatering på 44 400 m² ljus BTA bostäder samt 4 520 m² ljus BTA för handel. Vid överstigande antal m² ljus BTA för bostäder respektive handel skall till friköpspriset adderas 6 500 kr per m² ljus BTA bostäder och 5 000 kr per m² ljus BTA handel.

Exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 1,9 mnkr.

Försäljningsinkomsterna beräknas till 168,5 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-08-12.

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

Bakgrund till markanvisningen

Bolagen är gemensamma ägare av kommanditbolaget Kista Qvadrat KB. Bolagen och Alm Equity AB har träffat en överenskommelse om att Alm Equity AB tillsammans med staden ska arbeta fram en detaljplan för Skalholt 1 som ändrar användningen från kontor till bostäder. Alm Equity AB ska vid lagakraftvunnen detaljplan förvärva Kista Qvadrat KB av bolagen.

Kista Kvadrat KB har inte tidigare fått en markanvisning av staden. Alm Equity AB har under de senaste 5 åren fått en markanvisning om totalt 130 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för kontorsändamål.

Nämnden beslutade 2014-06-12 om markanvisning för 1300 bostäder på Kista äng som ligger ca 500 meter nordväst om markanvisningsområdet. Utav de 1300 anvisade lägenheterna i Kista äng utgörs ca 600 av hyresrätter varav 300 är studentbostäder, resterande 700 utgörs av bostadsrätter.

Nämnden beslutade 2015-02-19 om markanvisning för en sportanläggning integrerad med bostäder, hotell och kontor längs med Torshamnsgatan som ligger i direkt anslutning till Kista äng.

Nämnden beslutade 2015-05-21 om markanvisning för 2000 bostäder på IBM:s tomträtt Odde 1 i Kista. Utav de 2000 anvisade bostäderna utgörs ca 1100 av bostadsrätter och ca 900 av hyresrätter.



Markanvisningsområdet markeraerat med röd streckad linje

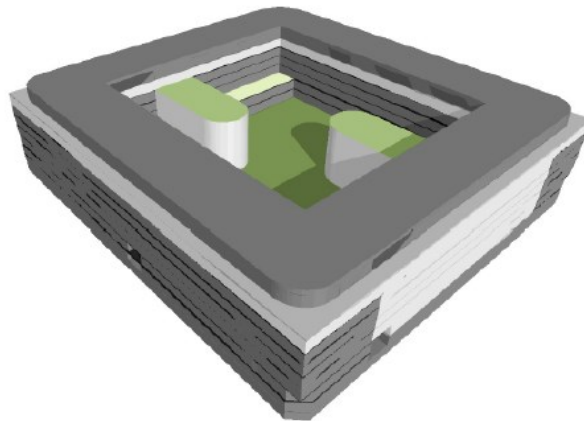
Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller en konvertering och tillbyggnad av befintlig kontorsbyggnad till ca 750 lägenheter. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Utbyggnadsförslaget innebär att befintlig huskropp behålls och byggs om till bostäder med lokaler i bottenvåningen. Utöver konvertering av befintlig kontorsbyggnad föreslås en tillbyggnad på innergården och en påbyggnad på taket. Innergården är ca 4000 m² och föreslås inrymma två byggnadsvolymer som ansluter till befintlig byggnadskropp. Tillbyggnaden på innergården och påbyggnaden på taket uppskattas totalt kunna bidra med 13 000 m² BTA bostäder. Parkering löses på kvartersmark i befintligt garage under byggnaden.



*Skiss med tillbyggnad på innergården och påbyggnad på taket.
Megaron Arkitekter.*



Illustrationsbild, Megaron Arkitekter.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Skalholt 1 skall överlätas med äganderätt och friköpspriset har satts till det kapitaliserade kommersiella tomträttsvärdet av nuvarande användning, 162 miljoner kronor. Då beaktat tagits till konverteringskostnader av befintlig kontorsbyggnad till bostäder har friköpspriset bedömts vara lika med värdet för en exploatering upp till 44 400 m² ljus BTA för bostäder och 4 520 m² ljus BTA för handel. Vid överstigande byggrätt över 44 400 m² ljus BTA för bostäder samt 4 520 m² ljus BTA för handel skall till friköpspriset adderas 6 500 kronor per m² ljus BTA för bostäder respektive 5 000 kronor per m² ljus BTA för handel.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-08-12 (dnr E2015-01635).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Kista Qvadrat KB ska efter lagakraftvunnen detaljplan förvärva marken för en preliminär köpeskilling om 162 miljoner kronor.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kista Qvadrat KB ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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.

Den aktuella exploateringen avser ca 750 lägenheter i bostadsrätt.

Lokaler

Det centrala läget i Kista möjliggör en stor potential att fortsatt förstärka och skapa en aktiv och levande bottenvåning med lokaler och verksamheter.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från omkringliggande gator.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk av exploateringen.

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

Utbyggnadsförslaget bedöms inte ha någon påverkan på barn. Behovet av förskola ska utredas i kommande planprocess.

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 Kista Qvadrat KB sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Nästa beslutstillfälle infaller när överenskommelse om exploatering med försäljning av mark ska träffas med Kista Qvadrat KB.

Risker och osäkerheter

Osäkerhet kring hur buller från omkringliggande gator påverkar kvarteret ska fortsatt utredas och kan komma att påverka antalet och utformningen av bostadslägenheterna.

I angränsande kvarter ligger KTH:s Electrumlaboratoriet som av Länsstyrelsen är klassat som farlig verksamhet. Det är främst de brandfarliga och giftiga gaser som hanteras i labbet som orsakar

klassningen. En tidig bedömning visar att risken går att hantera med åtgärder i bebyggelsen, men detta ska fortsatt utredas i kommande planprocess.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har samrått utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret är positiva till utbyggnadsförslaget och pekar på att omfattningen av på- och tillbyggnaden för bostäder ska prövas i kommande planprocess. Stadsdelsförvaltningen har översiktligt gjort en bedömning att fler förskoleavdelningar behövs i området. Omfattningen ska utredas i kommande planprocess. Gruppbofastigheter och servicelägenheter ska placeras in efter bedömt behov.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Staden har arbetat med utvecklingen av bostäder inom företagsområdet sedan arbetet med Kista Science City inleddes under början av 2000-talet. Resultatet kan ses i projekt som Kista gård, Kista äng, Sport Hotels of Sweden och utvecklingen av IBM:s tomträtt Odde 1 till bostäder. Ombyggnaden till bostäder av Skalholt 1 med sitt mycket centrala och strategiska läge i företagsområdet ser kontoret som ett positivt bidrag till visionen med Kista Science City. Den föreslagna konverteringen av kontorsbyggnaden innebär ett tillskott på ca 750 bostadslägenheter och är ett betydande tillskott till bostadsförsörjningen i Stockholm samtidigt som projektet ger ett tillskott till stadens finanser.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto