

Handläggare
Kristian Ekbohm
08-508 266 19

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

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

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Grenå 4 och del av Akalla 4:1 till Grenå 4 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 6 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
kristian.ekbohm@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

HSB Bostad AB, nedan kallat Bolaget, är ägare till Grenå 4 AB som innehar fastigheten Grenå 4, nedan kallad Fastigheten, med tomträtt. Fastigheten är belägen centralt i Kista verksamhetsområde med cirka 200 meters gångväg till Kista tunnelbanestation och ansluter till Hanstavägen, Danmarksgatan samt Borgarfjordsgatan.

I närområdet finns bland annat nya detaljplaner för Kista Äng med cirka 1 600 bostäder, förskola och park som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 14 december 2017 samt Skalholt med cirka 530-730 bostäder som godkändes 9 november 2017. Vidare finns pågående detaljplaner för Odde med cirka 2 000 bostäder, verksamheter, park och förskola, Hornafjord med cirka 80 bostäder, Hekla med cirka 240 bostäder och förskola, Reykjavik med bostäder och skola, samt detaljplan för tvärbanan på Kistagången.

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 400 lägenheter dels i en högre byggnad om cirka 30 våningar dels i omkringliggande kvartersbebyggelse. Bolaget föreslår att lägenheterna i första hand ska upplåtas med bostadsrätt men att de kan komma att upplåtas delvis eller helt med hyresrätt eller äganderätt beroende på efterfrågan. Det markanvisade området utgörs av Fastigheten samt omgivande mark inom fastigheten Akalla 4:1.

Markanvisningen sker via direktanvisning till Bolaget som är tomträttshavare. Den framtida kvartersmarken avses att upplåtas med äganderätt, del av det markanvisade området kan komma att upplåtas med tomträtt om köpeskillingen för denna del är lägre än det kapitaliserade nuvärdet av framtida tomträttsavgälder.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 33 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 45,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 179 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 29,2 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2019-12-05.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Bakgrund till markanvisningen

I översiktsplanen pekas Kista ut som stadsutvecklingsområde för omfattande komplettering. Kompletteringen föreslås innehålla bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Enligt översiktsplanen finns behov av mötesplatser och såväl parktillgången som samhällsservicen behöver stärkas i stadsdelen.

Fastigheten ligger inom fokusområdet Kista-Järva vilket innebär att det är ett område dit investeringar och planeringsresurser ska riktas. Kista-Husby-Akalla är också ett av tio strategiska samband som är viktiga för ökad social hållbarhet. Genom utvecklingen av dessa samband kan stadskvaliteter, trygghet och utbyten mellan dessa öka.

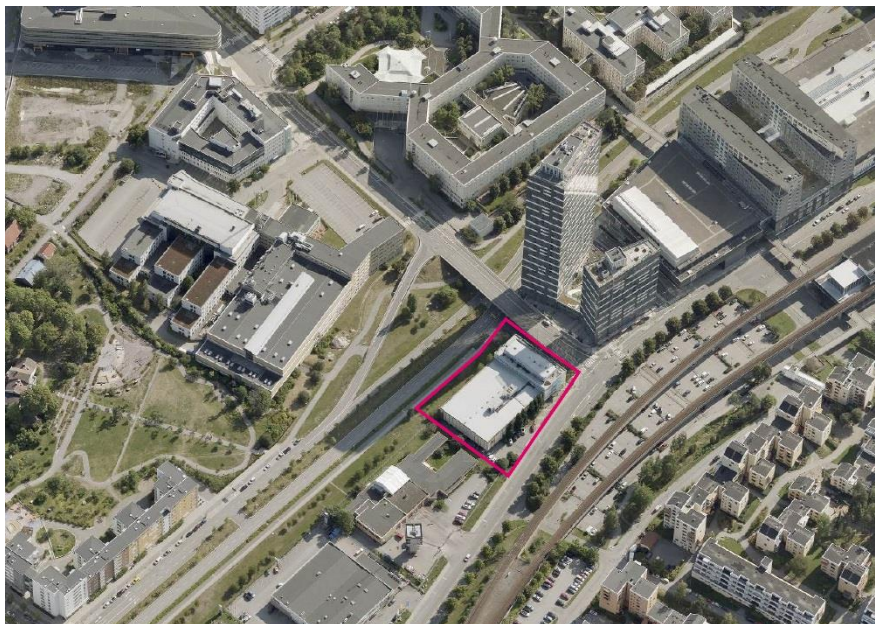
I översiktsplanens kapitel om lokala utvecklingsmöjligheter anges att Kista, som utgör ett av landets och regionens mest betydelsefulla arbetsplatsområden och ett viktigt kluster inom informationsteknologi, har stora möjligheter till fortsatt stadsutveckling. Detta kan ske genom att fokusera på en mer attraktiv stadsmiljö med funktionsblandning, kvalitativa offentliga miljöer och lokaler i bottenvåningarna vid viktiga stråk och knutpunkter såsom Hanstavägen och i anslutning till Kista galleria och Kista bussterminal och tunnelbanestation.

Norra Kista är ursprungligen ett renodlat verksamhetsområde uppfört under 1970-80-talet och som sedan slutet av 1980-talet har utvecklats till att bli Sveriges största IT-kluster med ett stort antal företag. Norra Kista har höga flöden av besökare under dagtid samtidigt som det kan upplevas ödsligt under kvällar och helger. Idag pågår en omvandling i området med syftet att åstadkomma en mer urban stadsmiljö. Verksamhetsområdet kompletteras med andra funktioner, såsom hotell, butikslokaler och bostäder, främst i kvartersbebyggelse i sex till åtta våningar, samt tydligare stråk och gaturum med potential för stadslivet.

Södra Kista (söder om tunnelbanan) utgör bostadsdelen av Kista med en blandning av flerbostadshus och småhus där cirka 75 %

utgörs av bostadsrätter eller ägandelägenheter och cirka 25 % av hyresrätter.

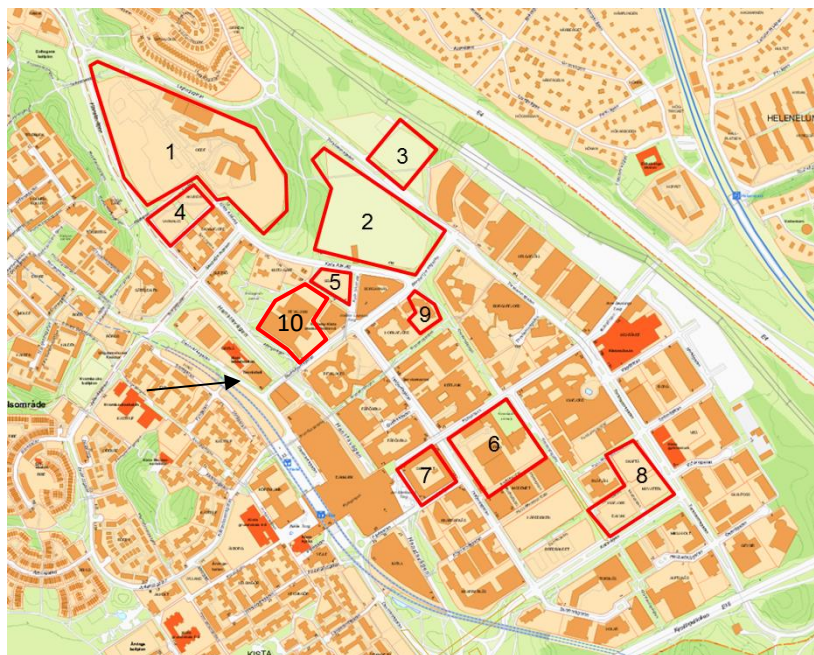
Bebyggelsen i närområdet består av äldre kontorsbebyggelse i tre till sex våningar på motsatt sida av Hanstavägen, bostadsbebyggelse i form Kista torn med sina 18 respektive 39 våningar på andra sidan Borgarfjordsgatan, bostadsbebyggelse i fem till nio våningar på andra sidan Danmarksgatan samt Kista brandstation i en våning. Bebyggelsen inom Fastigheten består av en kontorshall i fyra våningar mot Borgarfjordsgatan samt en anslutande idrottsanläggning för badminton och squash. Mot väster och Danmarksgatan finns angöring med markparkering och entréer till idrottsanläggningen och kontorshallen.



Snedbild från väster med det aktuella markanvisningsområdet markerat i rött.

De gällande detaljplanerna för området är stadsplan 96122 som anger kontor, sport och industri i mindre omfattning, stadsplan 7672 som anger gata (Danmarksgatan), P2007-36880 som anger gata (Borgarfjordsgatan) och P2001-15501 som anger park och gata (Hanstavägen). P2001-15501 har genomförandetid till 2021.

I kartan nedan har planerade bostäder i Kistas verksamhetsområde markerats, totalt planeras det för cirka 6 300 bostäder men även lokaler för kontor, hotell, handel, skolor och förskolor samt en sportanläggning.



*Karta med planerade bostäder i Kistas verksamhetsområde.
Pilen markerar markanvisningsområdet.*

1. **Odde** – 2 000 bostäder, varav 350 studentbostäder, förskola 18 avdelningar, centrumändamål.
2. **Kista Äng** – 1 700 bostäder, skola f-9 650 elever, förskola 12 avdelningar.
3. **Sports Hotel of Sweden** - 520 bostäder, hotell, sportanläggning, handel, kontor.
4. **Kista Gård etapp 2** - 360 bostäder.
5. **Kista Gård etapp 3** - 170 bostäder.
6. **Hekla** - 230 bostäder, kontor, handel, förskola.
7. **Skalholt** - 730 bostäder, hotell, centrumverksamhet, öppen förskola.
8. **Isafjord** - 520 bostäder, hotell, handel kontor, förskola.
9. **Hornafjord** – 80 bostäder
10. **Reykjavik** – 125 bostäder, skola

Tidigare beslut

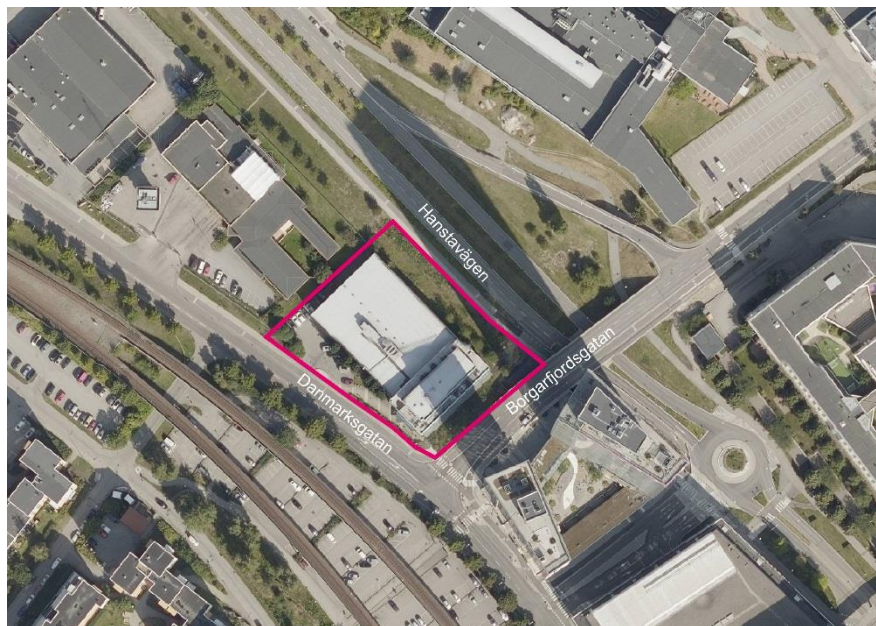
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har ärendet för beslut avseende planläggning 2019-12-12.

Markanvisning

Den föreslagna markanvisningen innebär att Fastigheten med intilliggande ytor utvecklas med ny bebyggelse.

Markanvändningen som kommer provas i planprocessen är

bostäder och verksamheter. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 400 lägenheter i flerbostadshus där merparten av volymen är förlagd i ett högre hus om cirka 30 våningar. Bolaget föreslår att lägenheterna i första hand ska upplåtas med bostadsrätt men att de kan komma att upplåtas delvis eller helt med hyresrätt eller äganderätt beroende på efterfrågan.



Kartan visar markanvisningsområdet i röd markering.

Utformningen av miljön invid Hanstavägen och Danmarksgatan ska bidra till en omvandling av dagens trafikbarriärer till en tät och urban gatumiljö, med god framkomlighet för kollektivtrafik och gång- cykeltrafik, höga vistelsevärden och levande bottenvåningar. Miljön kring brofästet för bron över Hanstavägen behöver studeras för att bli tryggare. Möjligheter till en direkt koppling mellan Hanstavägen och Borgarfjordsgatan vid brofästet ska studeras. Tillgängligheten för gång och cykeltrafik på Borgarfjordsgatans brosträckning med gång- och cykelbana på båda sidor av bron ska studeras och inte omöjliggöras på sikt. Behovet av ny angöringsgata med koppling mellan Danmarksgatan och Hanstavägen ska studeras. En hög exploatering med många bostäder medför behov av förskolor med förskolegårdar, detta behov ska också utredas i planprocessen.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Följande huvudprinciper föreslås gälla:

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt, äganderätt eller hyresrätt.
- Kvartersmarken ska överlåtas med äganderätt med ett undantag som innebär att del av det markanvisade området kan komma att upplåtas med tomträtt.
- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.
- Avfallshantering avses ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap.

Vid försäljningen av marken ska priset för kvartersmarken vara för bostäder 7 800 kronor per m² ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) 5 600 kronor per m² BTA.

Om den blivande detaljplanen medger bebyggelse om 30 våningar eller mer ska priset för kvartersmarken för den del som inrymmer denna bebyggelse istället vara 4 600 kronor per m² ljus BTA.

Från köpeskillingen ska ett avdrag göras motsvarande det sammanlagda värdet av Bolagets kostnader för rivning, evakuering m.m. om 56 353 000 kronor, för extraordinär grundläggning om 25 000 000 kronor samt för flytt av befintliga VA-ledningar om 6 000 000 kronor.

Om den blivande detaljplanen medger bebyggelse om 30 våningar eller mer och prisreglerad köpeskillning för denna del av kvartersmarken vid tidpunkten för tillträdet är lägre än 63,2 mnkr ska Staden till Bolaget, upplåta den blivande kvartersmarken för bostadsändamål och kommersiellt ändamål med tomträtt. Denna nedre gräns är satt för att köpeskillingen inte ska vara lägre än det kapitaliserade nuvärdet av framtida tomträttsavgälder.

För det fall tomträttsupplåtelse blir aktuell ska tomträttsavgälden för bostäder beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

Avgälden för kommersiella lokaler ska uppgå till 280 kr per m² BTA med värdetidpunkt 2019-06.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2019-12-05 (dnr E2015-01659).

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.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen 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. Kalkylen är upprättad utifrån ett scenario där marken upplåts med äganderätt och med tomträtt för bebyggelse om 30 våningar eller mer.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar, i detta tidiga skede, ett positivt nettonuvärde om 33 mnkr motsvarande 107 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Exploateringsgraden uppgår till 8,17.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 45,4 mnkr, varav 0,3 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter.

Merparten av investeringarna är hänförliga till anpassning av gatumiljön i anslutning till projektet. Utformningen av miljön invid Hanstavägen och Danmarksgatan ska bidra till en omvandling av dagens trafikbarriärer till en tät och urban gatumiljö, med god framkomlighet för kollektivtrafik och gångcykeltrafik, höga vistelsevärden och levande bottenvåningar.

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

Försäljningsinkomster beräknas till 29,2 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 28,8 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 125 tkr i fast prisnivå. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 179 %.

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 45,4 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,3	-0,1	-1,1	-2,0	-23,3	-18,7	-45,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,3	-0,1	-1,1	-2,0	-23,3	-18,7	-45,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	29,2	29,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. 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	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kom- mentar
Mnkr							
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	max 1,8	år 2027 totalt 28,8
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,1	
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	28,8	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	30,6		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,8 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 28,8 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden under planprocessen, det finns risk att volymen bygggrätt i detaljplan skiljer sig från volymen i utbyggnadsförslaget. Det kan komma att påverka intäkterna och således stadens ekonomi. Det är även mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Merparten av investeringarna är hänförliga till anpassning av gatumiljön i anslutning till projektet. En eventuell tvärgata mellan Danmarksgatan och Hanstavägen, gång- och cykelstråk på norra sidan av Borgarfjordsgatan samt att de förändringar av omkringliggande gator som planeras får följdkonsekvenser längsmed längre sträckor är några av de saker som kan driva kostnader i projektet.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden med ett redovisat nettonuvärde om 33 mnkr, men att kostnaderna i projektet bör utvärderas kontinuerlig och att avvägningar mellan olika investeringar måste göras om projektet ska bibehålla ett positivt nettonuvärde.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till målen om att

- markanvisa 10 000 lägenheter
- pröva om projekten kan innehålla minst 5 % lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband
- möjliggöra värdeskapande kompletteringar
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential

Den aktuella exploateringen innebär cirka 400 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, delar av bebyggelsen kan dock komma att upplåtas med hyresrätt eller äganderätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns cirka 560 lägenheter i hyresrätt samt 3 240 lägenheter i bostadsrätt.

Arbetsplatser och lokaler

Behovet av en ny förskola till följd av den nya bebyggelsen kommer behöva studeras och stämmas av med stadsdelsförvaltningen. En ny förskola innebär uppskattningsvis ett tillskott om 12 arbetsplatser.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering är hur bebyggelsen ska hantera buller samt transporter av farligt gods i anslutning till Fastigheten. Bullernivåerna från Hanstavägen och Danmarksgatan ligger mellan 65-75 dB(A). På Hanstavägen går transporter av farligt gods (brandfarliga vätskor och brandfarlig gas) till två drivmedelsstationer i närområdet. Aktuellt vägavsnitt utgör dock varken en primär eller sekundär transportled för farligt gods.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

En remsa av grönyta längsmed Hanstavägen kan komma att tas i anspråk och behovet av åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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 2016-2019 ”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.

Påverkan på barn

Behovet av förskola och hur detta kan tillgodoseas kommer studeras under planprocessen.

Jämställdhet

Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys. Trygghetsmätningen från 2017 visar på skillnader i otrygghet i Kista jämfört med snittet i Stockholms stad. Det är en större andel som anger att de känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde eller avstår från att gå ut sent på kvällarna (17 % för Kista, 10 % för snittet i staden), en större andel som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde (15 % för Kista, 7 % för snittet i staden), en större del som anger att de mycket ofta är oroliga för att kvälls- eller nattetid gå hem ifrån den tunnelbanestation som är närmast där de bor av rädsla för att utsättas för brott eller ej gör detta av rädsla för att utsättas för brott (14 % för Kista och 10 % för snittet i staden).

Trygghetsmätningen är uppdelad utifrån kön för att kunna analysera skillnader mellan kvinnor och män. Statistiken visar stadsdelsnämndsområde och inte enskilda stadsdelar, vilket gör att Kista inte redovisas separat. Det är dock tydligt att det finns skillnader i otrygghet mellan kvinnor och män i

stadsdelsnämndsområdet i stort, vilket troligtvis även speglar situationen i Kista.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar. Exempel på trygghetsskapande åtgärder kan vara förbättrad belysning, speciell anpassning av allmän plats, nya kopplingar eller stråk m.m.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad 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. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 år 2022.

Risker och osäkerheter

Att exploatera en fastighet i bebyggd miljö är förknippat med risker. Utmaningar som behöver hanteras under planprocessen och som kan komma påverka utformningen av bebyggelsen är buller från närliggande gator samt transport av farligt gods på Hanstavägen. Vidare föreligger risk att detaljplanen överklagas.

Kommunikation

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret, och stadsdelsförvaltningen om utbyggnadsförslaget.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samt att integrera företagsområdet i Kista med bostäder för att skapa en levande stadsmiljö.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal