

Handläggare
Madeleine Persson
08-508 876 06

Till
Exploateringsnämnden
2020-08-27

**Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Skalholt 1 i Kista med Brf Kista Square Garden, Kista Square Garden Kommersiellt AB, Brf Kista Square Garden 1, Brf Kista Square Garden 2, Brf Kista Square Garden 3 och Brf Kista Square Garden 4.
Genomförandebeslut**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Skalholt 1 omfattande investeringsutgifter om 46,3 mnkr och investeringsinkomster om 1,9 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Skalholt 1 till Kista Square Garden Kommersiellt AB, Brf Kista Square Garden 1, Brf Kista Square Garden 2, Brf Kista Square Garden 3 och Brf Kista Square Garden 4 med en försäljningsinkomst om cirka 194,2 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden beslutar om omedelbar justering.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden anvisade 2015 mark inom Skalholt 1 till tomträttshavaren som då var Kista Qvadrat KB. Numera är Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden tomträttshavare.

Befintlig kontorsbyggnad på tomträtten Skalholt 1 i Kista kommer i förslag till ny detaljplan, som godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2017-11-23, att byggas om till bostäder, hotell, lokaler för öppen förskola, verksamheter samt lokaler för centrumändamål. Byggrätten utökas genom en påbyggnad i en till tre våningar, en tillbyggnad mot Jan Stenbecks torg i två våningar samt en tillbyggnad på innergården i form av ett gårdshus. Detaljplanen möjliggör för ca 730 lägenheter, alternativt ca 560 lägenheter med komplettering av hotellrum/longstay. Hela kvarteret omfattar ca 70 000 kvm BTA.

Det primära syftet med projektet är att skapa en mer funktionsblandad stadsbebyggelse i Kista verksamhetsområde samt att genom publika lokaler i bottenvåningen skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö.

För genomförandet av exploateringen har en överenskommelse om exploatering undertecknats av tomträttshavaren Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden samt Kista Square Garden Kommersiellt AB, Brf Kista Square Garden 1, Brf Kista Square Garden 2, Brf Kista Square Garden 3 och Brf Kista Square Garden 4, nedan kallade Bolagen. I denna överenskommelse regleras överlåtelsen. Efter lagakraftvunnen detaljplan ska Bolagen förvärva kvartersmarken inom Skalholt 1 och tomträtten upphävas. Stadens försäljningsinkomst blir ca 194,2 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-08-12.

I överenskommelsen ingår också en avsiktsförklaring mellan fastighetskontoret och Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden för anläggande av en öppen förskola i kvarteret.

I detta ärende uppgår investeringen till 46,3 mnkr. Investeringen består i huvudsak av en ombyggnad av del av Isafjordsgatan som ligger precis nordost om planområdet och som byggs ut och anpassas till en mer levande stadsmiljö med cykelbana och nya träd. Investeringsutgiften för ombyggnaden av Isafjordsgatan är ca 44,4 mnkr. Även projektet för utbyggnaden av tvärbanans Kistagren påverkar detta projekts investeringsutgifter på så sätt att en liten del av västra hörnet av Skalholt 1 upplåts med servitut

för gång- och cykelväg. För detta ska AB Storstockholms Lokaltrafik, som ansvarar för utbyggnaden av tvärbanan, betala tomträttshavaren och Bolagen ca 1,9 mnkr. Betalningen genomförs via staden då servitutet hanteras i detta projekt. Investeringsutgiften för servitutet är 1,9 mnkr och investeringsinkomsten är 1,9 mnkr.

Den totala investeringsutgiften för Isafjordsgatan och betalningen för servitutet är 46,3 mnkr.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 5 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 46,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 108 %.

Bakgrund till överenskommelsen

Befintlig kontorsbyggnad på tomträtten Skalholt 1 i Kista kommer i förslag till ny detaljplan att byggas om till bostäder, hotell, lokaler för öppen förskola, verksamheter samt lokaler för centrumändamål.



Karta med fastigheten Skalholt 1 markerad

Byggrätten utökas genom en påbyggnad i en till tre våningar, en tillbyggnad mot Jan Stenbecks torg i två våningar samt en tillbyggnad på innergården i form av ett gårdshus. Detaljplanen möjliggör för ca 730 lägenheter, alternativt ca 560 lägenheter med komplettering av hotellrum/longstay. Hela kvarteret omfattar ca 70 000 kvm BTA.



Flygfoto med fastigheten Skalholt 1 markerad

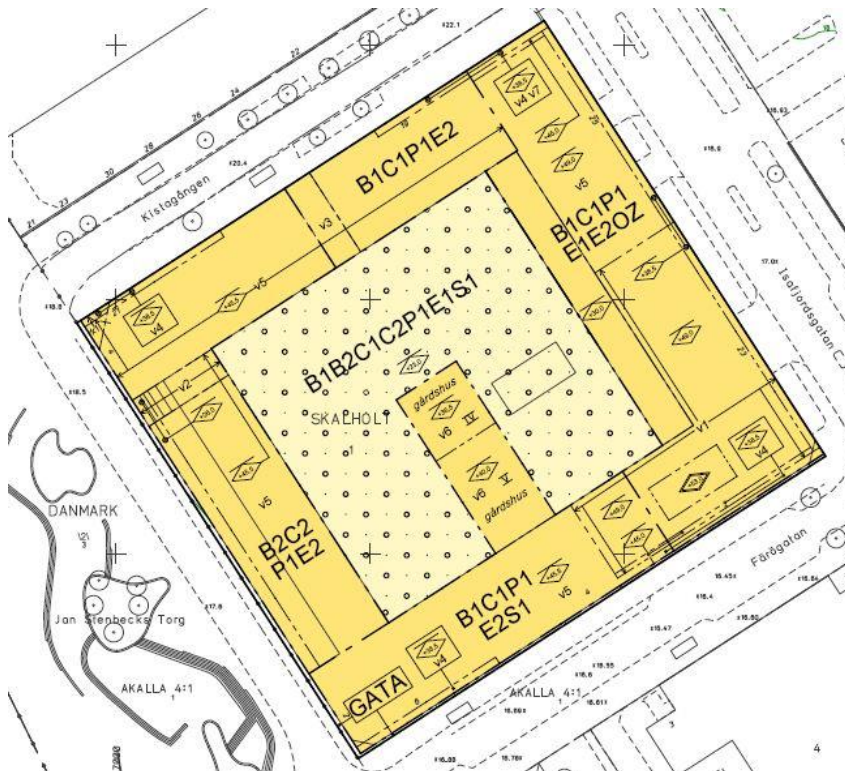
Det primära syftet med projektet är att skapa en mer funktionsblandad stadsbebyggelse i Kista verksamhetsområde samt att genom publika lokaler i bottenvåningen skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö.

Befintlig kontorsbyggnad på tomträtten Skalholt 1 i Kista uppfördes 1985 och har under en längre period huserat Ericsson som största hyresgäst. Byggnadens 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 samt omflyttningar bland hyresgäster i Kista så har behovet uppstått att se över användningen av byggnaden.

I enlighet med gällande stadsplan 8050 från 1981 är fastigheten bebyggd med ett sex våningar högt kontorshus runt en överbyggd, planterad gård. Bottenvåningen består delvis av butiksverksamheter. Gällande stadsplan medger även hotellverksamhet. Den årliga tomträttsavgälden enligt gällande tomträttsavtal fram till juni 2021 uppgår till 4,57 mnkr.

Inom projektet planeras för en öppen förskola om 234 kvm LOA för vilken en avsiktsförklaring har tecknats mellan Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden och fastighetskontoret. Under planprocessen har det även utretts huruvida en förskola kan placeras i det tillkommande gårdshuset. Stadsdelsförvaltningen

har istället valt ett annat läge i det angränsande kvarteret för en ny förskola.



Plankarta visandes nya byggrätten. Detaljplanen är godkänd i stadsbyggnadsnämnden och ska antas i kommunfullmäktige.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden godkände markanvisning av Skalholt 1 2015-08-20.

Stadsbyggnadsnämnden godkände förslag till ny detaljplan 2017-11-23. Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige.

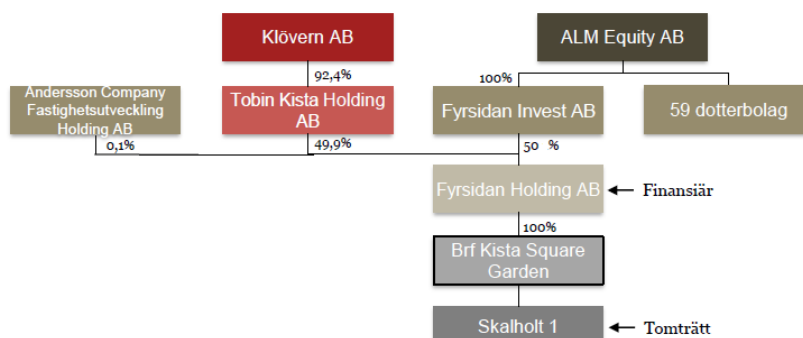
Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering tecknas med tomträtts-havaren Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden och Bolagen. Den 3 oktober 2018 bildades aktiebolaget Kista Square Garden Kommersiellt AB och den 18 oktober 2017 bildades de fyra bostadsrättsföreningarna Brf Kista Square Garden 1, Brf Kista Square Garden 2, Brf Kista Square Garden 3 och Brf Kista Square Garden 4, med avsikten att förvärva Skalholt 1 från Staden genom ideella andelar om en femtedel vardera och sedan erhålla byggnaden på Skalholt 1 från tomträtts-havaren i samband med tillträdet av Skalholt 1. I och med tillträdet ska tomträttsavtalet upphöra att gälla och därefter ska Bolagen

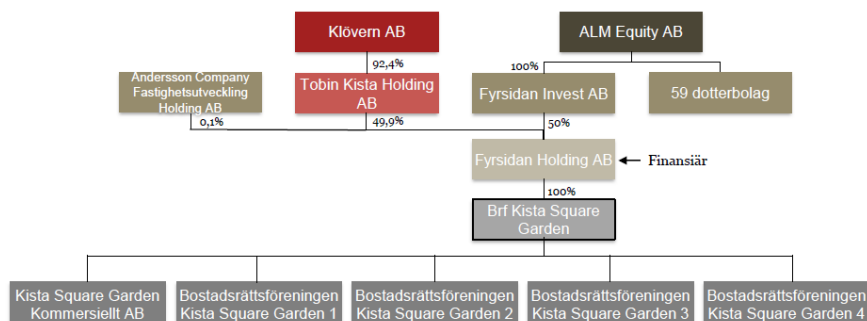
genomföra en klyvning av Skalholt 1 innebärande att Bolagen kommer äga var sin fastighet istället för ideella andelar.

Exploateringsnämnden anvisade 2015-08-20 mark inom fastigheten Skalholt 1 till dåvarande tomträttshavaren Kista Qvadrat KB som vid tidpunkten för markanvisning ägdes gemensamt av DNB Liv Eiendom Sverige AB och Länsförsäkringar AB. Fysidan Fastighets AB förvärvade samtliga andelar i Kista Qvadrat KB enligt ett aktieöverlåtelseavtal som fanns upprättat vid markanvisningstillfället. Fysidan Fastighets AB ägs av Fysidan Fastighetsholding AB. Fysidan Fastighetsholding AB ägs i sin tur av Fysidan Holding AB. Fysidan Holding AB ägs av Fysidan Invest AB till 50 %, till 49,9 % av Tobin Kista Holding AB och till 0,1 % av Andersson Company Fastighetsutveckling Holding AB. Fysidan Invest AB ägs i sin tur av ALM Equity AB till 100 %. Tomträten förvärvades den 22 mars 2017 av Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden. Föreningens medlemmar består av Fysidan Holding AB, Elutera Fastighets AB och ALM Equity Admin AB. Fysidan Holding AB äger 98/100 andelar i Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden. ALM Equity AB är huvudägare i Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden och utövar det bestämmande inflytandet.

Nedan visas nuvarande koncernstruktur:



Nedan visas framtida koncernstruktur:



ALM Equity AB, har i överenskommelse om exploatering åtagit sig att svara solidariskt med Bolagen gentemot Staden för fullgörandet av samtliga de förpliktelser som åligger Bolagen enligt överenskommelsen.

Genomförandetiden i detaljplanen är fem år. Dock har Bolagen fått åtta års genomförandetid i överenskommelsen om exploatering.

Bolagen ska efter lagakraftvunnen detaljplan förvärva marken för ett friköpspris baserat på det kommersiella kapitaliserade tomträttsvärdet av nuvarande användning, motsvarande 162 mnkr. Friköpspriset utgår från en exploatering med en, i markanvisningsavtalet, fastställd volym för bostäder respektive handel. För ytor överstigande denna volym ska till friköpspriset adderas 6 975 kr per kvm ljus BTA bostäder och 6 366 kr per kvm ljus BTA handel. Expertrådet godkände ärendet 2015-08-12 (dnr E2015-01635). Utöver detta ska Bolagen betala 6,3 mnkr för rätten att ha balkonger över stadens mark. Försäljningsinkomsten beräknas uppgå till cirka 194,2 mnkr utifrån de volymer och mervärden som den kommande detaljplanen medger.

Bolagen ska upplåta bostäderna med bostadsrätt, äganderätt eller hyresrätt. Försäljningspriset är dock baserat på värdet vid utveckling av bostadsrätter.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 46,3 mnkr. Investeringen består i huvudsak av en ombyggnad av del av Isafjordsgatan som ligger precis nordost om planområdet och som byggs ut och anpassas till en mer levande stadsmiljö med cykelbana och nya träd. Investeringsutgiften för ombyggnaden av Isafjordsgatan är

ca 44,4 mnr. Även projektet för utbyggnaden av tvärbanans Kistagren påverkar detta projekts investeringsutgifter på så sätt att en liten del av västra hörnet av Skalholt 1 upplåts med servitut för gång- och cykelväg. För detta ska AB Storstockholms Lokaltrafik, som ansvarar för utbyggnaden av tvärbanan, betala tomträttshavaren och Bolagen ca 1,9 mnr. Betalningen genomförs via staden då servitutet hanteras i detta projekt. Investeringsutgiften för servitutet är 1,9 mnr och investeringsinkomsten är 1,9 mnr.

Den totala investeringsutgiften för Isafjordsgatan och betalningen för servitutet är 46,3 mnr.

I och med försäljningen av Skalholt 1 kommer tomträtten att upphävas och staden kommer inte längre få in den årliga tomträttsavgälden på 4,57 mnr.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnr.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till 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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 5 mnr motsvarande 9 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 4,81.

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 46,3 mnkr, varav 1,1 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst egen arbetstid.

Försäljningsinkomster som avser bostäder och handel beräknas till 194,2 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 191,1 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 73 tkr i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 108 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står Bolagen för.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 46,3 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 1,9 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,1	-2,1	-0,1	-3,0	-	-0,2	-46,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	1,9	0,0	0,0	39,8	0,0	1,9
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,1	-0,2	-0,1	-3,0	-	-0,2	-44,4
		39,8					
Försäljningsinkomst	0,0	194,2	0,0	0,0	0,0	0,0	194,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	-4,6	-4,6	-4,6	-4,6	-4,6	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 1,1	år 2025
Reavinster/förluster	191,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 191,1
Summa resultatpåverkan nämnd	186,5	-4,6	-4,6	-4,6	-4,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	mellan - 0,2 och - 0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2		

Utebliven tomträttsavgäld beräknas till ca 4,6 mnkr/år. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 191,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Risken att projektekonomin förändras i någon större omfattning bedöms som mindre sannolik. En osäkerhet i ekonomin är investeringen som berör ombyggnaden av Isafjordsgatan, som ligger några år fram i tiden. I nuvarande kostnadsuppskattning har hänsyn tagits till den osäkerheten och en reserv finns budgeterad.

Inkomsterna bedöms som relativt säkra och erhålls troligtvis under 2020. En eventuell förskjutning till kvartal 1 2021 beror på när fastighetsbildningsbeslutet kopplat till försäljningen tas.

Projektet innebär inte några större ekonomiska risker för staden, de stora investeringarna samt riskerna ligger på byggherren.

Slutsats-ekonomi

Projektet bedöms utifrån detta ge ett positivt tillskott till stadens finanser utan att medföra några större kostnadsökningar i driftbudgeten samt att utrymme ges att rusta upp en central gata i Kistas verksamhetsområde.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till ett stort antal bostäder i ett bra kollektivtrafikläge i centrala Kista.

Lokaler

Inom projektet planeras för en öppen förskola om ca 234 kvm LOA, som får ett centralt läge vid Jan Stenbecks torg i Kista. Under planprocessen har det även utretts huruvida en förskola kan placeras i det tillkommande gårdshuset. Stadsdelsförvaltningen har valt ett annat läge i det angränsande kvarteret för en ny förskola.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts och beaktats är bl.a. buller och risk.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

En liten del grönyta kommer att tas i anspråk för bostadsbebyggelse på den befintliga byggnadens innergård. Innergården kommer i samband med detta att rustas upp. Fastigheten är en sen tidigare bebyggd tomträtt, den befintliga byggnaden kommer ställas om från kontorsändamål till bostäder.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Skalholt 1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Exploateringskontoret har inget uttalat mål för energihushållning för ombyggnadsprojekt. Således kommer kraven i BBR att vara vägledande vad gäller energihushållning inom den befintliga byggnaden. För de delar som utgör nyproduktion, t.ex. tillbyggda

våningar på befintlig byggnadskropp eller tillkommande gårdshus, kommer Bolagen att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt Stockholms stads miljöprogram 2016-2019.

Tillgänglighet

Entréerna kommer vara tillgängliga både från gatan och gården. Om- och tillbyggnaden kommer att uppfylla gällande tillgänglighetskrav med undantag för angöring samt parkering i gatuplan längs Kistagången och Jan Stenbecks torg som inte kommer att vara möjlig på grund av trafikregleringen.

Påverkan på barn

Inom projektet planeras för en öppen förskola om ca 234 kvm LOA som får ett centralt läge vid Jan Stenbecks torg i Kista.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolagen planerar sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023. Antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige bedöms ske i november 2020. Eftersom projektet innehåller en stor mängd lägenheter är det sannolikt att dessa byggs ut och färdigställs i etapper.

Ombyggnaden av Isafjordsgatan planeras att påbörjas 2023, med projektering 2022.

Risker och osäkerheter

Några särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms inte föreligga.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen vilket resulterat i önskemål om en öppen förskola. Stadsdelsförvaltningen har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål och en avsiktsförklaring om öppen förskola ingår i överenskommelsen om exploatering.

Trafikkontoret är informerade om ombyggnaden av Isafjordsgatan. Då gatan är befintlig kommer driftkostnaderna påverka trafiknämnden marginellt.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet ger ett stort tillskott av bostäder i Kistas centrala verksamhetsområde vilket bidrar till ambitionen att skapa en levande blandstad i ett fokusområde och i en utpekad regional stadskärna. Byggnadens centrala läge i Kista invid Jan Stenbecks torg gör den till ett utmärkt läge för bostäder som kan integreras i företagsområdet. Genom ombyggnationen bidrar de levande bottenvåningarna till stadslivet runt Jan Stenbecks Torg. Projektet ger även ett tillskott till stadens ekonomi.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering (utan bilagor)
2. Lönsamhetskalkyl
3. Exploateringsnyckeltal