

**Handläggare**  
Kristian Ekbohm  
08-508 266 19

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-02-18

## **Tillägg till överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Gård 3) i Kista till Fabege Storstockholm AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Gård 3) i Kista med Fabege Storstockholm AB och ger kontoret i uppdrag att teckna tilläggsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden tilläggsmarkanvisar 106 lägenheter enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

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

Gustaf Schneider  
Enhetschef

## Sammanfattning

Exploateringsnämnden tog i november 2010 beslut om att anvisa del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Gård 3) i Kista för bostäder till Fabege Storstockholm AB. En ny detaljplan för det markanvisade området antogs av stadsbyggnadsnämnden i februari 2015 som möjliggör uppförande av ca 170 lägenheter i en sammanhängande bebyggelse med fem till åtta våningar utformad som ett slutet kvarter med innergård.

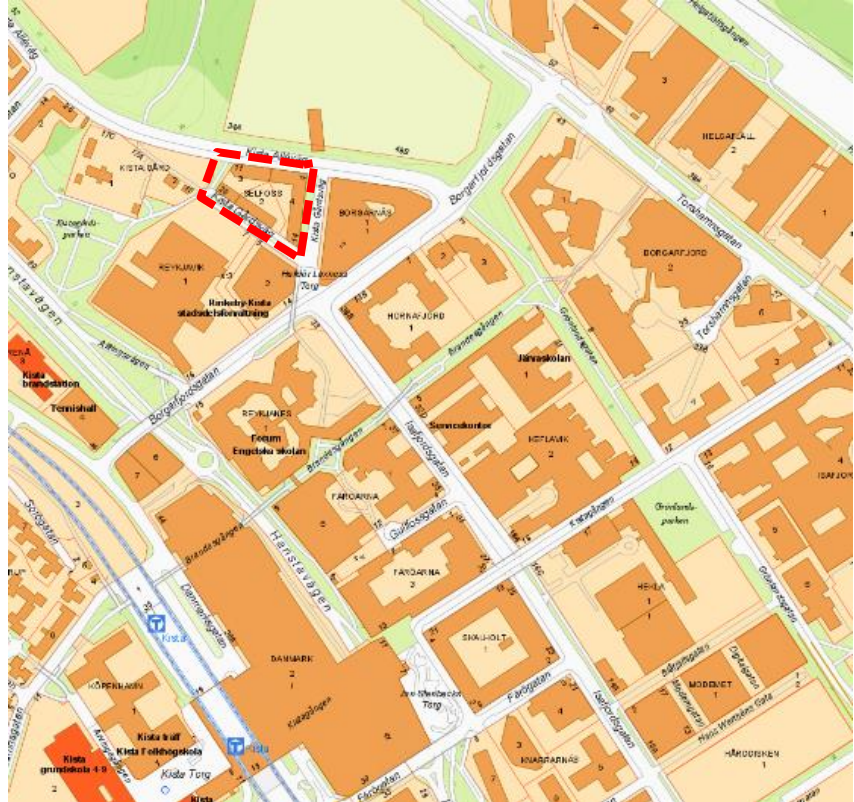
Kontoret tecknade överenskommelse om exploatering med Fabege Storstockholm AB med en försäljning av markområdet för en då preliminär köpeskilling om ca 90 mnkr. Efter genomförd fastighetsbildning förvärvade Fabege marken för en köpeskilling om ca 128 mnkr.

Projektet har sedan överenskommelse om exploatering tecknades vuxit sett till antalet lägenheter, från ca 170 till 276. Markområdet är dock till ytan detsamma. Etapp 1 och 2 om tillsammans 146 bostadsrätter är färdigställda och till stor del redan inflyttade. Etapp 3 om totalt 130 lägenheter är färdigställd men ej inflyttad. Fabege Storstockholm AB önskar nu ett medgivande från exploateringsnämnden att få upplåta 130 lägenheter inom etapp 3 med hyresrätt. Detta är ett avsteg från den ursprungliga överenskommelsen där bostäderna i sin helhet ska upplåtas med bostadsrätt.

Exploateringskontoret har med anledning av detta upprättat ett förslag till tillägg till överenskommelse om exploatering, som medger byggherren rätt att upplåta kvarvarande bostäder inom Etapp 3 med hyresrätt.

Konsekvenserna av denna förändring bedöms som acceptabla eftersom de inte påverkar stadens ekonomi i projektet då köpeskillingen för marken har erhållits. Vidare kan blandade upplåtelseformer med en mix av hyresrätter och bostadsrätter i större projekt vara önskvärt. Södra Kista (söder om tunnelbanan) som utgör bostadsdelen av Kista har en blandning av flerbostadshus och småhus där cirka 75 % utgörs av bostadsrätter eller ägandelägenheter och cirka 25 % av hyresrätter.

## Bakgrund till projektet



Projektet Kista Gård 3 ingår i strukturplanen för Kista Science city och kvarteret ligger i nordöstra delen av Kista i bebyggelsens periferi beläget mellan Kista Allé och Kista Gårdsväg, nordost om Kista Centrum. I öster gränsar projektet till Atrium Ljungbergs nya kontorsprojekt – NOD, och i väster till den nya stadsdelsparken vid Kista Gård.

### Tidigare beslut

Exploateringsnämnden tog 2010-11-18 beslut om att anvisa en del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Gård 3) i Kista för bostäder till Faberge Storstockholm AB. Expertrådet hade godkänt ärendet 2010-11-09 (dnr E2009-384-15769).

Exploateringsnämnden tog 2015-01-29 beslut om att godkänna genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Akalla 4:1 (Kista Gård 3) omfattande investeringsutgifter om cirka 32 mnkr och gav kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Detaljplan 2011-07764-5 för det markanvisade området antogs i stadsbyggnadsnämnden 2015-02-19 och vann laga kraft 2015-03-27.

## Genomförande



Etapp 1 och 2, inom fastigheterna Selfoss 2 och 3, på tillsammans 146 lägenheter med bostadsrätt är färdigbyggda och till stor del inflyttade under hösten 2020 (ca 20 är fortfarande osålda). Tredje etappen med 130 lägenheter färdigställdes vid årsskiftet 2020/2021 och dessa avses nu upplåtas med hyresrätt för inflyttning mars 2021. Etapp 3, fastigheten Selfoss 4, är markerad med gul streckad linje ovan.

Exploateringskontoret har påbörjat utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen och arbetet planeras bli klart under 2021. Det som återstår är beläggningsarbeten på Kista gårdsväg längsmed den östra fasaden, och på delar av Kista Alléväg längsmed den norra fasaden.

## Tillägg till överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har upprättat ett tillägg till den överenskommelse om exploatering som godkändes i exploateringsnämnden 2015-01-29 och tecknades med Fabege Storstockholm AB. Tilläggsavtalet medger rätt att upplåta

bostäder med hyresrätt inom etapp 3 i projektet, motsvarande 130 bostäder av totalt 276. Vid upplåtelse med hyresrätt ska bostadslägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms stads Bostadsförmedling AB. Detta innebär bland annat att minst 50 % av lägenheterna ska förmedlas av Stockholm stads Bostadsförmedling AB.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Tillkomsten av hyresrätter i projektet påverkar inte stadens ekonomi och förändringen bedöms som acceptabel med hänsyn taget till den övergripande fördelningen av upplåtelseformer i området.

Då projektet har vuxit sett till antalet lägenheter, från ca 170 till 276, sedan överenskommelse om exploatering tecknades föreslår kontoret att nämnden tilläggsmarknansvisar 106 lägenheter till Fabege Storstockholm AB.

## **Slut**