

**Handläggare**  
Jonas Norberg  
08-508 264 81

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-11-25

## **Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 i Kista med JM AB**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Akalla 4:1 till JM AB med en försäljningsinkomst om cirka 140 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Gustaf Schneidler  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Västerort,  
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 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

### **Sammanfattning**

Genomförandebeslutet för projektet Kista äng godkändes i exploateringsnämnden 2020-12-17 inklusive försäljning av mark respektive upplåtelse av tomträtt. Genomförandebeslutet och försäljning av mark respektive upplåtelse av tomträtt godkännandes tillsammans med antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige 2021-02-15.

Detaljplanen för Kista äng innehåller åtta bostadskvarter. För sex av kvarteren tecknade byggaktörerna överenskommelse om exploatering med staden innan genomförandebeslutet i exploateringsnämnden. För ett kvarter avstod byggaktören att fortsätta med projektet. Och för ett kvarter hann inte staden och JM AB, nedan kallat Bolaget, förhandla klart överenskommelsen i tid. Bolaget har nu sedermera tecknat överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kvarteret i Kista äng.

Staden påbörjade förberedande arbeten med markstabilisering och ledningsflyttar under juni 2021. Tillträde för byggaktörerna kommer ske i en första etapp i början på 2022 och en andra etapp med start i augusti 2022. Bolaget ska tillträda i den andra etappen, varför det är aktuellt att godkänna överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Bolaget.

Kista äng innehåller åtta bostadskvarter innehållande ca 1 500-1 600 bostäder och ca 4 500 kvm lokaler som möjliggör för verksamheter så som restauranger, matbutik, kontor m.m. Projektet innehåller även en F-9 skola för 900 elever och förskolor.

Staden utför omfattande investeringar i allmän platsmark för att skapa nya offentliga ytor samt knyta ihop befintligt vägnät med den nya strukturen inom Kista äng. Förutom utbyggnaden av allmän plats inom Kista äng så byggs delar av Torshamnsgatan och Borgarfjordsgatan om. Gatorna anpassas till lokalgatorna i Kista äng men förbereds även för kommande utveckling i Kista.

Försäljningsinkomster i detta ärende beräknas till ca 140 mnkr. Expertrådet har behandlat ärendet 2014-06-04 (dnr E2013-384-2072).

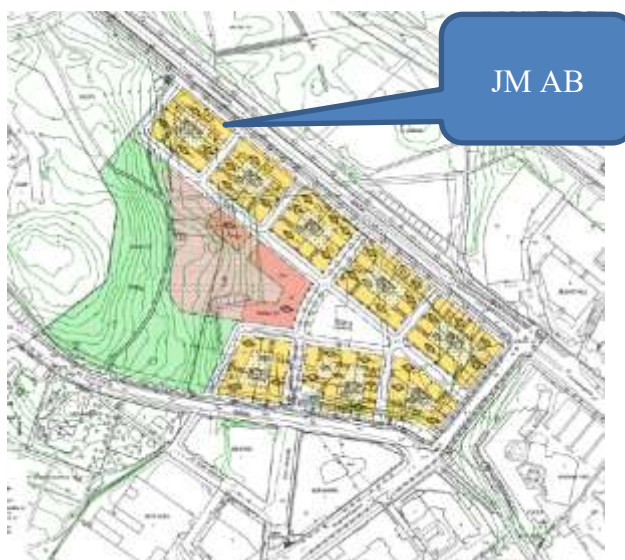
## **Bakgrund till överenskommelsen**

Kista äng är den hittills största detaljplanen inom verksamhetsområdet Kista som möjliggör för bostäder. Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut samt beslutade att markanvisa till Bolaget samt åtta andra aktörer 2014-06-12.

Detaljplanen vann laga kraft 2021-03-17 och staden har påbörjat förberedande arbeten med markstabilisering och ledningsflytt.

Detaljplanen innehåller åtta kvarter för bostäder och två kvarter för skola respektive förskola.

Genomförandebeslutet var omfattande beträffande stadens investeringar men även vad gäller att samla alla byggaktörer för att teckna överenskommelse om exploatering. Bolaget och staden hann inte förhandla klart överenskommelsen innan genomförandebeslutet godkändes i exploateringsnämnden 2020-12-17. I genomförandebeslutet beskrevs detta och att kontoret avsåg att återkomma i ett separat ärende när Bolaget tecknat överenskommelse om exploatering med staden.



*Detaljplanen för Kista äng med Bolagets kvarter utmärkt.*

### Tidigare beslut

Exploateringsnämnden gav 2013-02-07 kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för en exploatering av Kista äng. Nämnden tog samtidigt beslut om att anvisa mark inom Kista äng till ByggVesta AB för 300 studentlägenheter.

Exploateringsnämnden tog 2014-06-12 inriktningsbeslut för Kista äng. Nämnden tog samtidigt beslut om att anvisa mark inom Kista äng till ByggVesta AB, Index Invest International AB, JM AB, Mälarholmen AB, Stockholms kooperativa Bostadsrättsförening SKB, SSM Bygg och Fastighets AB och Veidekke Bostad AB. Anvisningarna avsåg hyresbostäder och bostadsrätter.

Stadsdelsnämnden har beslutat om en förskola om åtta avdelningar som byggs av SISAB.

Fastighetsnämnden har tagit inriktningsbeslut om köp av tio servicelägenheter och ett gruppboende.

Stadsbyggnadsnämnden fattande beslut om Start-PM 2014-10-01, godkände redovisningen av plansamråd 2016-05-11 och godkände sedan även detaljplanen 2017-11-23.

Skolfastigheter i Stockholm AB fick 2020-08-31 genomförandebeslut i Kommunfullmäktige för nyproduktion av en skola i Kista äng.

Exploateringsnämnden godkände genomförandebeslut 2020-12-17.

Kommunfullmäktige godkände genomförandebeslut och antog detaljplan för Kista äng 2021-02-15.

## **Överenskommelse om exploatering**

Exploateringskontoret har upprättat överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Bolaget.

Priset för överlåtelse av mark baseras på överenskommet pris vid markanvisningen, prisläge 2014, om 6000 kronor per kvm ljus BTA för bostäder och 2000 kronor per kvm BTA för lokaler och kommersiella ytor. Priset för bostäder avser bostadsrätter.

I detaljplanen regleras byggrätten med en maximal byggbar yta angivet som ett e-tal i BTA ovan mark. Bolaget har själv angett e-talet efter deras förslag till bebyggelse på sitt kvarter.

Köpeskillingen vid tillträdet utgår ifrån angivet e-tal i BTA ovan mark i detaljplanen.

En tilläggsköpeskillning kommer hanterar de ytor som ej innefattas av BTA ovan mark men innefattas av ljus BTA. Tilläggsköpeskillningen, om den blir aktuell, betalas till staden efter bygglov.

Expertrådet har behandlat ärendet 2014-06-04 (dnr E2013-384-2072).

Exploateringskontoret har sedan tidigare upprättat överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark med Index Invest International AB, Arkvision AB, och SSM Bygg och Fastighets AB. Överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse har sedan tidigare tecknas med ByggVesta AB, Stockholms kooperativa Bostadsförening SKB och Skolfastigheter i Stockholm AB.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

De ekonomiska konsekvenserna för staden som helhet beskrevs i tidigare genomförandebeslut. Intäkterna från försäljningen av marken till Bolaget ingick i den ekonomiska redovisningen i genomförandebeslutet.

Bolaget ska bygga bostadsrätter och ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6000 kr per ljus BTA med värdetidpunkt 2014.

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

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Akalla 4:1 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 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Genomförandebeslutet för Kista äng godkändes och detaljplanen antogs i februari 2021. Då detaljplanen ej överklagades kunde stadens utbyggnad starta redan i april 2021. Stockholm vatten och avfall har sedan tidigare utfört förberedande arbeten för området.

Genomförandet löper på enligt plan och stadens arbeten följer den tidplan som genomförandebeslutet utgick ifrån. Det innebär att den första etappen av byggaktörer kommer kunna tillträda kvartal 1 2022. Bolaget kommer ingå i en andra etapp av tillträden som enligt tidplanen är planerad till kvartal 3 2022.

Byggherrarnas slutförande och första inflyttning i Kista äng sker etappvis inom området med första inflyttning preliminärt 2024 och sista inflyttning ca 2027.

I perioder kommer produktionen av både hus och allmän plats vara mycket omfattande då samtliga byggherrar kommer vara på plats i olika skeden. Med nuvarande tidplan kommer åren 2023/2024 innebära att samtliga aktörer är i produktion.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet Kista äng är en mycket viktig del i det fortsatta arbetet med att skapa bostäder i Kista verksamhetsområde. Kista äng kommer bidra i mycket stor utsträckning till att integrera befintliga verksamheter med nya bostadsområden. Bolagets kvarter kommer bidra till att förstärka Kista och Kista äng med bostadsrätter.

## Slut