

**Handläggare**  
Joakim Norell  
08-508 264 73

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-06-09

## **Exploatering med tomträtt för bostäder och studentbostäder inom fastigheterna Anholt 1 och Jylland 1 i Kista. Reviderat genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Anholt 1 och Jylland 1 omfattande en ökning av projektets nettoutgift med cirka 26,4 miljoner kronor innebärande investeringsutgifter om totalt cirka 42,6 miljoner kronor inklusive tidigare bokförda utgifter om cirka 39 miljoner kronor och ger kontoret i uppdrag att slutföra projektet.

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 73  
Växel 08-508 276 00  
joakim.norell@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

### **Sammanfattning**

Projektet ligger längs Jyllands- och Köpenhamnsgatan strax söder om Kista centrum och berör två tomträttsfastigheter, Jylland 1 och Anholt 1. Den dåvarande byggaktören, JHCS Fastigheter AB, beviljades markanvisning av exploateringsnämnden 2013-02-07, för prövning av bebyggelse i form av cirka 250 hyresrätter varav cirka 150 studentbostäder.

Den nya detaljplanen, Anholt 1, beskriver nya byggrätter för cirka 365 hyreslägenheter varav cirka 240 studentlägenheter inklusive ersättningslokaler till en förskola (förskolan Jylland) och en ungdomsgård (KFUM-gård). Detaljplan Anholt 1 antogs av Stadsbyggnadsnämnden 2015-04-14, reviderades enligt länsstyrelsens beslut 2016-04-26 och vann laga kraft 2016-11-16. Inför antagande av detaljplanen fattade exploateringsnämnden genomförandebeslut (2015-02-19) med investeringsutgifter för staden om totalt cirka 16,2 miljoner kronor. Dessa utgifter avsåg bland annat en nödvändig ombyggnation och ändrad höjdsättning av Jyllands- och Köpenhamnsgatan inklusive avsmalning av den befintliga busshållplatsen (timglasmodell) för att sänka hastigheterna och öka trafiksäkerheten i samband med på- och avstigning.

Projektet bedömdes vid genomförandebeslutet att medföra ett positivt nettonuvärde om 27,9 miljoner kronor motsvarande 137 000 kronor/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknades uppgå till 216 procent.

Stadens arbeten genomförs i två etapper varav den första etappen pågick mellan vintern 2019/2020 - våren 2022. Den andra och avslutande etappen ska utföras när bostadshusen är klara, planerat mellan vintern 2023/2024 - sommaren 2024.

Under våren 2022 har en kalkyl tagits fram som grundar sig på faktiska utgifter av hittills genomförda arbeten (etapp 1) samt färdigprojekterade handlingar för kommande arbeten (etapp 2). Vid detta beslutstillfälle anses därför relativt små risker och osäkerheter föreligga.

Revideringen av tidigare genomförandebeslut grundar sig främst i ökade utgifter på grund av att förseningar uppstått i flera delar av exploateringsprocessen med omprojekteringar som följd, att behov av mer omfattande investeringar i allmän plats har uppstått samt att omfattande kapacitetssänkningar har skett i entreprenaden.

Samtidigt som utgifterna har ökat har tomträttsintäkterna minskat till följd av beslut i kommunfullmäktige om lägre avgälder.

---

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar vid detta beslutstillfälle ett negativt nettonuvärde om cirka -1 miljon kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 42,6 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 98 procent.

Kontoret ser positivt på projektet trots det negativa nettonuvärdet om cirka -1 miljon kronor. Projektet är ett välbehövligt tillskott till bostadsförsörjningen och bidrar till att öka trivseln och tryggheten i denna del av Kista, i enlighet med stadens mål om riktade satsningar till fokusområden (Kista-Järva).

## Bakgrund till projektet

Projektet ligger längs Jyllands- och Köpenhamngatan strax söder om Kista centrum och berör två tomträttsfastigheter, Jylland 1 och Anholt 1. Inom projektområdet fanns från början bara en förskola, som drevs i privat regi, och en fritidsgård, som drevs i kommunal regi. Den dåvarande byggaktören, JHCS Fastigheter AB, beviljades markanvisning av exploateringsnämnden 2013-02-07, för prövning av bebyggelse i form av cirka 250 hyresrätter varav cirka 150 studentbostäder. Detaljplanearbetet inleddes efter att start-PM godkändes av Stadsbyggnadsnämnden 2013-04-18. Den nya detaljplanen, Anholt 1, beskriver nya byggrätter för cirka 365 hyreslägenheter varav cirka 240 studentlägenheter inklusive ersättningslokaler till en förskola (förskolan Jylland) och en ungdomsgård (KFUM-gård).



Figur 1 Markanvisningsområdet

Projektet bedömdes vid genomförandebeslutet medföra ett positivt nettonuvärde om 27,9 miljoner kronor motsvarande 137 000 kronor/ekvivalent lägenhet<sup>2</sup>. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknades uppgå till 216 procent.

Överenskommelse om exploatering tecknades med JHCS Fastigheter AB 2015-04-08. Tilläggsavtal till tomträttsavtal för Anholt 1 tecknades 2017-05-17 och tomträttsavtal för Jylland 1 tecknades 2017-07-01. I mars 2018 byttes projektets byggaktör ut, genom försäljning av tomträttsfastigheterna Jylland 1 och Anholt 1. Överenskommelsen om exploatering överläts då också. Ny byggaktör, som ska genomföra och förvalta exploateringen, är Ailon.

Projektet är uppdelat i två kvarter, i det norra kvarteret, inom fastigheten Jylland 1, på grönytan invid Ärvingehallen byggs cirka 355 studentlägenheter, som upplåts som hyresrätter. Lägenheterna har ett koncept (co-living) som erbjuder de boende olika sociala sammanhang, då de delar på vissa gemensamma ytor såsom kök, vardagsrum, träningslokal och studierum. I husets bottenplan planeras en ersättningslokal till ungdomsgården, som behövde rivas under byggskedet, tillsammans med ett nytt café och lokaler för co-working. Byggnation inom fastigheten Jylland 1 påbörjades vintern 2019/2020 och färdigställdes cirka två år senare under vintern 2021/2022.



*Figur 3 Illustrationsbild på kv. Jylland hämtad ur planbeskrivningen i Dp 2012-07311.*

---

<sup>2</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

I det södra kvarteret, inom fastigheten Anholt 1, ska cirka 200 hyreslägenheter byggas tillsammans med en förskola med fem avdelningar som gränsar mot parkområdet. Byggnation inom fastigheten Anholt 1 påbörjades sommaren 2021, inflyttning väntas kunna ske vintern 2023/2024.



*Figur 3 Illustrationsbild på kv. Anholt hämtad ur planbeskrivningen i Dp 2012-07311.*

Stockholms stad anpassar närområdet till den nya exploateringen samt ser över trafiksäkerheten. Inför antagande av detaljplanen fattade exploateringsnämnden genomförandebeslut (2015-02-19) om investeringsutgifter för staden om totalt cirka 16,2 miljoner kronor. Dessa utgifter avsåg bland annat en nödvändig ombyggnation och ändrad höjdsättning av Jyllands- och Köpenhamngatan inklusive avsmalning av den befintliga busshållplatsen (timglasmodell) för att sänka hastigheterna och öka trafiksäkerheten i samband med på- och avstigning. Stadens arbeten består även i omläggningar av ledningar och ombyggnation av gång- och cykelbanor samt Kista- och Thorvaldsengången. Entréområdet till Ärvingehallen byggs om med bland annat en ny trappa, en ramp för ökad tillgänglighet till entrén, cykelparkering samt parkeringsplats för rörelsehindrade. Vid torgplatserna planteras nya buskar och träd och belysningen kompletteras.

Stadens arbeten genomförs i två etapper varav den första etappen pågick mellan vintern 2019/2020 - sommaren 2022. Den andra och avslutande etappen ska utföras när bostadshusen är klara, planerat mellan vintern 2023/2024 - sommaren 2024.



Figur 2 Urklipp ur plankartan i Dp 2012-07311,  
laga kraft 2016-11-16.

## Förändring av projektet från tidigare genomförandebeslut

De aktiviteter i stadens investeringsbudget som ökat eller tillkommit från tidigare beslut är främst utgifter för:

- Projekteringsarbetet som avstannade och senare krävde omstart i samband med försäljning av projektet - omtag med ny byggaktör.
  - Projektet har försenats med totalt nästan 5 år (inklusive överklagandeperiod under cirka 2 år) sedan förra beslutstillfället.
- Stadens entreprenad har delvis krävt s.k. långsamma arbeten för att inte störa eller hindra genomfartstrafiken för buss och närboende i onödan.
- Stadens entreprenad på allmän platsmark påbörjades nästan samtidigt som entreprenaden för husen inom kvartersmark. Stadens entreprenad har på grund av detta:
  - lidit av omfattande kapacitetsnedsänkningar på grund av platsbrist och samordningsutmaningar med husentreprenaderna.
  - drabbats av förseningar när husentreprenaderna försenats, t.ex. i väntan på färdiga höjder och olika anslutningar.

- krävt mycket extra arbeten då stadens entreprenör behövt komma tillbaka till samma sträcka två (ibland flera) gånger innan arbetet kunnat slutföras.
- Sena ändringar i projekteringsunderlaget som medfört förseningar, störningar eller hinder i den pågående entreprenaden, t.ex. kantsten och schakter som hamnat i konflikt med brunnar, staket/häckar, parkeringar, trädrötter och liknande tillhörande grannfastigheter.

### Tidigare beslut

2013-02-07 markanvisade exploateringsnämnden ett område inom fastigheten Anholt 1 samt delar av fastigheterna Ålborg 1 och Akalla 4:1 till JHCS Fastigheter AB.

2013-03-14 fattades ett inriktningsbeslut på delegation gällande investeringsutgifter på cirka 8,7 miljoner kronor.

2013-04-18 godkände Stadsbyggnadsnämnden start-pm för detaljplaneläggning.

2015-02-19 fattades ett genomförandebeslut för projektet som innebar investeringsutgifter om 16,2 miljoner kronor.

2015-04-14 antogs Dp 2012-07311 av Stadsbyggnadsnämnden men reviderades enligt länsstyrelsens beslut 2016-04-26, och vann laga kraft 2016-11-16.

### Ekonomiska konsekvenser för staden

I det ursprungliga genomförandebeslutet omfattade investeringsutgifterna cirka 16,2 miljoner kronor. Marken skulle upplåtas med tomträtt och tomträttsintäkter beräknades till cirka 1,2 miljoner kronor per år. Projektet bedömdes vid genomförandebeslutet att medföra ett positivt nettonuvärde om 27,9 miljoner kronor motsvarande 137 000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>3</sup>. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknades uppgå till 216 procent.

---

<sup>3</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

## Förändring av projektet från tidigare beslut

Tomträtsintäkterna beräknas till cirka 1,1 miljoner kronor per år, en minskning med 0,1 miljoner kronor per år som föräns av att den beslutade avgäldsnivån i området har sjunkit från 80 kronor till 72 kronor/m<sup>2</sup> och år.

Investeringsutgifterna har ökat med cirka 26,4 miljoner kronor till 42,6 miljoner kronor inklusive tidigare bokförda utgifter om cirka 39 miljoner kronor. Ett reviderat genomförandebeslut omfattande cirka 42,6 miljoner kronor ger ett nettonuvärde om -1 miljon kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott 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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om -1 miljon kronor motsvarande -3 000 kronor/ekvivalent lägenhet<sup>4</sup>.

Marken har upplåtits med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,42.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 42,6 miljoner kronor, varav 34,1 miljoner kronor är utgifter före år 2022, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredning och projektering av mark och landskap mm under planprocessen, detaljprojektering och framtagande av förfrågningsunderlag, projekteringsledning, samordnings- och byggleddning, ombyggnad av gator, upprustning av gång- och cykelbanor, ledningsflyttar, etc.

---

<sup>4</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).



Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 195 000 kronor i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 98 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 42,6 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-34,1	-4,9	-3,6	-0,0	0,0	-0,0	-42,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-34,1</b>	<b>-4,9</b>	<b>-3,6</b>	<b>-0,0</b>	<b>-0,0</b>	<b>-0,0</b>	<b>-42,6</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden påverkas inte av projektet eftersom det endast omfattar ombyggnad av befintlig allmän plats. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,2 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,1 miljoner kronor per år.

### Ekonomiska osäkerheter

Vid det ursprungliga genomförandebeslutet bedömdes risk främst kopplat till kostnadsuppskattningen som baserades på en systemhandling som riskerade öka i den fortsatta detaljprojekteringen om fördyrande omständigheter skulle uppstå.

Under sommaren 2022 har en kalkyl tagits fram som grundar sig på faktiska utgifter av hittills genomförda arbeten (etapp 1) samt färdigprojekterade handlingar för kommande arbeten (etapp 2). Utgifterna för genomförande av stadens återstående arbete kan därför vid detta beslutstillfälle ses som relativt säkra, när en stor del av alla mark- och gatuarbeten är genomförda. De uppskattade investeringarna för återstående arbeten är dessutom baserade på färdigprojekterade handlingar.

Viss osäkerhet i tidplanen kan medföra risk för ökade indexkostnader och inflation som kan förvärra projektets totala ekonomi.

### **Slutsats-ekonomi**

Vid detta beslutstillfälle har en kalkyl för resterande arbeten tagits fram som grundar sig på färdigprojekterade handlingar och en stor del av alla anläggningsarbeten är genomförda varför kvarvarande investeringsvolym är mindre osäker än tidigare.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Planområdet ligger i Kista, som i översiktsplanen är utpekad som fokusområde Kista-Järva. Projektet bidrar till en social och ekonomisk utveckling med syfte att stärka sambanden mellan och inom de norra och södra delarna av Järva. Den aktuella exploateringen avser cirka 555 lägenheter i hyresrätt varav cirka 355 studentbostäder. Antalet bostäder har ökat i projektet som nu i stor utsträckning genomförs enligt konceptet co-living.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan**

Under vintern 2021/2022 genomförde staden finplanering runt Ärvingehallen och fastigheten Jylland 1 med viss försening varpå arbeten färdigställdes våren 2022. Inflyttning i kvarteret Jylland genomfördes under våren 2022. Exploateringen inom fastigheten Anholt 1 påbörjades sommaren 2021 och inflyttning i kvarteret Anholt väntas kunna ske vintern 2023/2024.

Stadens avslutande etapp och finplanering runt kvarteret Anholt ska utföras när bostadshusen är klara, planerat mellan vintern 2023/2024 - sommaren 2024.

## Risker och osäkerheter

Staden har genomfört en stor del av de arbeten som projektet kräver på allmän platsmark. Dels har staden utfört en groventreprenad för hela projektet där Jyllands- och Köpenhamngatan och befintlig busshållplats byggts om. Ledningsflyttar på kvartersmark och åtgärder runt Ärvingehallen samt finplanering runt kvarter Jylland är också färdigställt. Stadens återstående arbeten handlar främst om finplanering runt kvarter Anholt, som genomförs när husen är färdigbyggda, och kan därför vid detta beslutstillfälle anses ha väldigt små risker och osäkerheter.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Revideringen av tidigare genomförandebeslut grundar sig främst i ökade utgifter på grund av att förseningar uppstått i flera delar av exploateringsprocessen med omprojekteringar som följd, att behov av mer omfattande investeringar i allmän plats har uppstått samt att omfattande kapacitetssänkningar har skett i entreprenaden.

Kontoret ser positivt på projektet trots det negativa nettonuvärdet om cirka -1 miljon kronor. Projektet är ett välbehövligt tillskott till bostadsförsörjningen och bidrar till att öka trivseln och tryggheten i denna del av Kista, i enlighet med stadens mål och riktade satsningar till fokusområden (Kista-Järva).

## Slut

## Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal