

Handläggare
Madeleine Persson
08-508 876 06**Till**
Exploateringsnämnden
2026-02-19

Projekt Hekla. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till fortsatt genomförande av projekt Hekla och föreslår att kommunfullmäktige godkänner det fortsatta genomförandet och ger exploateringsnämnden rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 78,3 miljoner kronor, en projektinkomst om 72,6 miljoner kronor och en försäljningsinkomst om 17,4 miljoner kronor.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefBritta Eliasson
AvdelningschefGustaf Schneidler
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projekt västFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 06
Växel 08-508 276 00
madeleine.m.persson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Detta ärende gäller en revidering av genomförandebeslutet för projektet Hekla i centrala Kista. Revideringen föranleds av en ökad satsning på den angelägna upprustningen och förnyelsen av Grönlandsparken. Projekt Hekla i Kista omfattar två detaljplaner som möjliggör uppförande av kontorsbyggnader, ett bostadshus och utbyggnad av allmänna gator. Genomförandebeslut togs 2021 i samband med antagandet av första detaljplanen och staden tecknade då ett exploateringsavtal med Allmänna Pensionsfondens Fastighets Nr 63 KB, nedan kallat Bolaget. Inom ramen för genomförandebeslutet ingick också upprustning av den befintliga Grönlandsparken för vilken Bolaget erlagt tio miljoner kronor som exploateringsbidrag. Staden beräknades bidra med 1,1 miljoner kronor till upprustningen. För de nya gatorna ska Bolaget erlagga exploateringsbidrag motsvarande den faktiska kostnaden.

Grönlandsparken är en viktig, värdeskapande miljö i Kista som har betydelse för attraktiviteten och tryggheten i området. Såväl exploateringskontoret som övriga fastighetsägare i Kista vill prioritera en upprustning av parken så att den fungerar som samlingsplats med identitet och kvalitet. Kontoret föreslår därför en ökning av entreprenadbudgeten för parken med cirka tio miljoner kronor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 11 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 78,3 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,5 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 72,6 miljoner kronor. 57,2 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 116 procent.

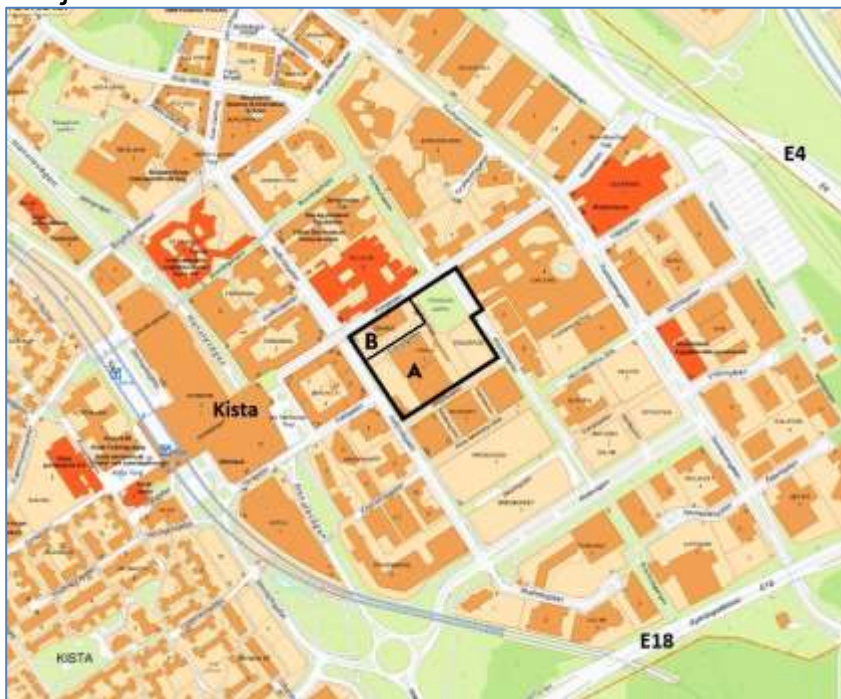
Inom ramen för genomförandebeslutet sålde Staden tillskottsmark till Allmänna Pensionsfondens Fastighets Nr 63 KB. I beslutet uppskattades försäljningsinkomsten till 14 miljoner kronor, men utfallet blev 17,4 miljoner kronor, vilket kan förklaras av prisets indexuppräknings.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret är positiva till en ökning av budgeten för att kunna genomföra fler upprustningsåtgärder i Grönlandsparken.

Bakgrund

Projekt Hekla



Svart linje markerar projektets utbredning i Kista. Detaljplan för område A medgav ett nytt kontorshus och tillbyggnad av två andra samt allmän plats. Detaljplan för område B möjliggjorde ett bostadshus och ett kontorshus.

Projekt Hekla är beläget mellan Grönlandsgatan och Isafjordsgatan i Kista och omfattar stadens fastighet Akalla 4:1 samt fastigheten Hekla 1 som ägs av den av Allmänna Pensionsfondens Fastighets Nr 63 KB, nedan kallat Bolaget.

År 2015 påbörjades ett planarbete för projektet och området planlades för bostäder, kontor och gator och den befintliga Grönlandsparken bekräftades som park. Under arbetets gång delades detaljplanen upp i två. Detaljplanerna antogs 2021 respektive 2023.

Den 21 oktober 2021 beslutade exploateringsnämnden att godkänna genomförandet av projekt Hekla. Genomförandebeslutet omfattade utbyggnad av gator och upprustning av Grönlandsparken. Staden ska bygga ut nya gator och Bolaget står för de faktiska kostnaderna genom

exploateringsbidrag. Upprustningen av parken ska utföras av staden och Bolaget har bidragit med tio miljoner kronor till detta. Staden utgifter för upprustningen av Grönlandsparken beräknades i genomförandebeslutet till med 1,1 miljoner kronor.

Grönlandsparken

I genomförandebeslutet konstaterades att upprustningen av Grönlandsparken skulle bidra till östra Kistas omvandling från verksamhetsområde till en levande stadsdel och också ha en stor potential till att förbättra tryggheten i området.

Parallellt med planprocessen togs ett gestaltungsprogram fram för parken 2018 och under 2019 fortsatte arbetet med att ta fram en programhandling (granskningshandling). Programhandlingen omfattar renovering av ytskikt och trappa, planteringsytor och utrustning i parken. Även trygghetsskapande åtgärder såsom att skapa flera alternativa gångpassager i parken och förbättra belysningen ingår i programhandlingen.

Utifrån programhandlingen togs en kalkyl för parkens upprustning fram. Kalkylen visade att det som budgeterats för parken inte skulle räcka för den ambitionsnivå som föreslagits i programhandlingen. För att utveckla parkens kvaliteter till en god nivå föreslås därför cirka tio miljoner kronor mer än budgeten i genomförandebeslutet.

Tidigare beslut

- Genomförandebeslut och exploateringsavtal för första detaljplanen. Exploateringsnämnden oktober 2021.
- Detaljplan P2015-11509 för del av fastigheterna Hekla 1 och Akalla 4:1, antagen i stadsbyggnadsnämnden november 2021, laga kraft december 2021.
- Godkännande av exploateringsavtal i exploateringsnämnden april 2023, kopplat till detaljplan del 2.
- Detaljplan P2021-05642 för Hekla 1 antagen i stadsbyggnadsnämnden maj 2023, laga kraft oktober 2023.

Reviderat genomförandebeslut

Enligt Stadens budget för 2026 ska särskild prioritet ges till Kista och exploateringsnämnden ska aktivt bidra till att stärka Kista som en attraktiv plats för befintliga aktörer och nya etableringar. Upprustningen av Grönlandsparken är en viktig del i detta och för

att uppnå det som föreslås i programhandlingen har exploateringskontoret utrett möjligheterna till en utökning av budgeten för parkens upprustning. Även med en ökad budget för parken har projektet ett positivt nettonuvärde.

	Genomförande- beslut	Reviderat genomförande- beslut
Beslutsdagspunkt	2021-10-21	2026-02-19
Projektutgifter	48,9 mnkr	78,3 mnkr
Projektinkomster	45,1 mnkr	72,6 mnkr
Försäljningsinkomster	14,0 mnkr	17,4 mnkr
Nettonuvärde	12 mnkr	11 mnkr*
Täckningsgrad	123 %	116 %*
Reavinst	13,8 (13,9) mnkr**	15,3 mnkr
Exploateringsgrad	1,76 (1,91)**	1,91
* Inkl. tidigare nedlagt		
** Genomförandebeslutet visar fel. Siffra inom parentes är det korrekta.		

Jämförelse mellan genomförandebeslut och reviderat genomförandebeslut.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 78,3 miljoner kronor. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

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 för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 11 miljoner kronor motsvarande 35 000 kronor/ekvivalent lägenhet¹.

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

Marken såldes till Bolaget 2022. Exploateringsgraden uppgår i detta ärende till 1,91.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 78,3 miljoner kronor, varav 10,5 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av nya allmänna gator och upprustning av Grönlandsparken. Av dessa utgör 0,5 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. För det markanvisade området bedöms staden ha små kostnader för ledningsflytt m.m.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 72,6 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag från Bolaget för stadens utbyggnad av allmän plats. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter. Av dessa utgör 57,2 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

I samband med genomförandebeslutet tecknade Staden och Bolaget ett exploateringsavtal i vilket en försäljning av tillskottsmark ingick. I genomförandebeslutet uppskattades försäljningsinkomsten till 14 miljoner kronor. När marken överfördes och köpeskillingen betalades 2022 hade försäljningsinkomsten ökat till 17,4 miljoner kronor. Reavinsten uppgick till 15,3 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 116 procent.

All ekonomisk risk avseende projektering och genomförande av ny allmän gata står Bolaget för. Staden har risk för fördyringar vid upprustningen av Grönlandsparken.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 78,3 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 72,6 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-10,5	-25,7	-0,5	-0,5	-0,9	-40,2	-78,3
Inkomster (exkl. försäljning)	26,9	4,3	0,0	0,3	0,8	40,2	72,6
Nettoutgift (-) /-inkomst	16,4	-21,4	-0,4	-0,2	-0,1	0,0	-5,7
Försäljningsinkomst	17,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet medför försumbara förändringar av drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,5 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter. 57,2 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,7 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 15,3 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Staden står den ekonomiska risken avseende upprustningen av Grönlandsparken. De kostnader som kan ses som osäkra är i huvudsak kopplade till behovet av varsamhet runt befintliga träd, vilka kontoret har tagit höjd för. De stora investeringarna samt riskerna ligger på Bolaget som bekostar utbyggnaden av nya allmänna gator. Staden ansvarar för utbyggnaden och exploateringsbidraget erhålls löpande i takt med utbyggnaden.

Slutsats ekonomi

Den ökning av utgifter som den utökade budgeten för Grönlandsparkens upprustning medför, innebär fortfarande en positiv täckningsgrad för projektet med en godtagbar marginal.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Förutom de mål som tagits upp i tidigare tjänsteutlåtanden kan kontoret konstatera att projektet bidrar till att rikta satsningar till fokusområden och samband och mer specifikt till utvecklingen av Kista som en viktig del i arbetet med Fokus Järva. Projektet ansluter till med trafiknämndens uppdrag om att i samarbete med stadsdelsnämnden utveckla Grönlandsgatan som ett grönt stråk.

Genomförandefrågor

Tidplan

Upprustningen av Grönlandsparken planeras till 2026.

I genomförandebeslutet var tidplanen för utbyggnaden av nya allmänna gator och upprustningen av Grönlandsparken bedömd till 2023–2024. Bolaget har meddelat att de på grund av marknadsläget inte har något avtal med någon hyresgäst för kontorsbyggnaderna. Behovet att bygga ut gatorna finns därmed inte i dagsläget och tidplanen har därmed skjutits framåt. Med hänsyn till att genomförandetidens slut i det med Bolaget tecknade exploateringsavtalet är bestämd till 2031 har kontoret i nuvärdeskalkylen antagit ett genomförande för gatorna 2030–2031. Grönlandsparkens upprustning genomförs dock redan i närtid för att öka områdets trygghet och attraktivitet.

Risker och osäkerheter

Riskerna och osäkerheterna för upprustningen av parken bedöms som små.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat förslaget med stadsledningskontoret, stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret är positivt till att mer ekonomiska medel kan fördelas för att möjliggöra en kvalitetsskapande upprustning av Grönlandsparken, som också bidrar till den levande och trygga stadsmiljö som staden vill skapa. Detta medför också att attraktiviteten i Kista höjs och är i linje med budgetens mål om att rikta satsningar till fokus Järva och Kista.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal