

Handläggare
Joakim Bejerskog
08-508 264 73

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder och studentbostäder inom fastigheterna Anholt 1 och Jylland 1 i Kista med Ailon Fastigheter AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder och studentbostäder inom fastigheterna Anholt 1 och Jylland 1 i Kista med Ailon fastigheter AB.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

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 tomträttsinnehavaren av Anholt 1, JHCS Fastigheter AB, beviljades markanvisning av exploateringsnämnden 7 februari 2013, för provning av bebyggelse i form av cirka 250 hyresrätter varav cirka 150 studentbostäder.

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 73
Växel 08-508 276 03
Joakim.bejerskog@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

I mars 2018 byttes projektets byggaktör ut, genom försäljning av tomträttsfastigheterna Jylland 1 och Anholt 1. Ny byggaktör, som sedermera genomförde exploateringen, är Ailon Fastigheter AB. Unity Kista AB förvaltar bostäderna.

Exploateringen i projektet blev 555 lägenheter i hyresrätt varav 355 studentbostäder. Projektet delades upp i två kvarter och genomfördes senare även i två etapper. I det norra kvarteret, inom fastigheten Jylland 1, invid Ärvingehallen byggdes studentlägenheterna i en första etapp. Byggnation påbörjades vintern 2019/2020 och färdigställdes cirka två år senare under vintern 2021/2022.

I det södra kvarteret, inom fastigheten Anholt 1, byggdes 200 hyreslägenheter och en förskola, med fem avdelningar, i en andra etapp. Byggnation påbörjades sommaren 2021 och färdigställdes vintern 2023/2024.

Exploateringskontoret har anpassat det offentliga rummet till den nya exploateringen. Intilliggande gator har byggts om för förbättrad framkomlighet, tillgänglighet och trafiksäkerhet. Tillgängligheten till entrén vid Ärvingehallen har också förbättrats. Torgplatserna har fått nya buskar och träd och belysningen är kompletterad.

De sammanlagda utgifterna uppgår till 51,4 miljoner kronor, en avvikelse (ökning) på 8,8 miljoner kronor mot reviderat genomförandebeslut som omfattade 42,6 miljoner kronor.

Projektets samlade mål och syften anses ha uppnåtts genom ett välbehövligt tillskott till bostadsförsörjningen samt att det bidrar till att öka trivseln och tryggheten i denna del av Kista, i enlighet med stadens mål och riktade satsningar till fokusområden (Fokus Järva).

Bakgrund



Figur 1 Markanvisnings-/projektområdet.

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. JHCS Fastigheter AB, som då var tomträttshavare till Anholt 1, beviljades markanvisning av exploateringsnämnden 7 februari 2013, för prövning av bebyggelse i form av cirka 250 hyresrätter varav cirka 150 studentbostäder. Detaljplanearbetet inleddes efter att start-PM godkändes av stadsbyggnadsnämnden 18 april 2013. Den nya detaljplanen beskriver nya byggrätter för cirka 365 hyreslägenheter varav cirka 240 studentlägenheter inklusive ersättningslokaler till en förskola (förskolan Jylland) och en ungdomsgård (KFUM-gård).

Projektområdet ligger i Kista, som i översiktsplanen är utpekad som fokusområde Kista-Järva. Det övergripande målet för projektet var att bidra till en social och ekonomisk utveckling med syfte att stärka sambanden mellan och inom de norra och södra delarna av Järva.

Projektbeskrivning och genomförande

Exploateringsnämnden fattade genomförandebeslut 2015-02-09 med en utgift om 16,2 miljoner kronor. Marken skulle upplåtas med tomträtt och tomträttsintäkterna beräknades till cirka 1,1 miljoner kronor per år. Överenskommelse om exploatering tecknades med JHCS Fastigheter AB 8 april 2015. Tilläggsavtal

till tomträttsavtal för Anholt 1 tecknades 17 maj 2017 och tomträttsavtal för Jylland 1 tecknades 1 juli 2017.

I mars 2018 byttes projektets byggaktör ut, efter att bolaget sålt tomträttsfastigheterna Jylland 1 och Anholt 1.

Överenskommelsen om exploatering överläts då också. Ny byggaktör, som genomförde exploateringen, är Ailon Fastigheter AB. Unity Kista AB förvaltar bostäderna.

Exploateringen i projektet blev 555 lägenheter i hyresrätt varav 355 studentbostäder. Projektet delades upp i två kvarter och genomfördes senare även i två etapper. I det norra kvarteret, inom fastigheten Jylland 1 invid Ärvingehallen, byggdes 355 studentlägenheter i en första etapp. Byggnation påbörjades vintern 2019/2020 och färdigställdes cirka två år senare under vintern 2021/2022. 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 byggdes en ersättningslokal till ungdomsgården, som behövde rivas under byggskedet, tillsammans med ett nytt café och lokaler för co-working.

Den 9 juni 2022 beslutade exploateringsnämnden om ett reviderat genomförandebeslut, med utgifter om ca 42,6 miljoner kronor.

I det södra kvarteret, inom fastigheten Anholt 1, byggdes 200 hyreslägenheter och en förskola, med fem avdelningar, i en andra etapp. Byggnation påbörjades sommaren 2021 och färdigställdes vintern 2023/2024.

Exploateringskontoret har anpassat närområdet till den nya exploateringen. 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. Staden har även utfört omläggningar av ledningar och ombyggnation av gång- och cykelbanor samt Kista- och Thorvaldsengången. Entréområdet till Ärvingehallen byggdes om med bland annat en ny trappa, en ramp för ökad tillgänglighet till entrén, cykelparkering samt en bilparkeringsplats för rörelsehindrade. Vid torgplatserna planterades nya buskar och träd och belysningen har kompletterats.

Även stadens arbeten genomfördes i två etapper varav den första etappen pågick mellan vintern 2019/2020 - sommaren 2022 medan den andra utfördes vintern 2023/2024 - våren 2025.

Projektet försenades cirka fem år (inklusive överklagandeperiod under cirka två år) efter att det första genomförandebeslutet hade godkänts, se mer nedan om riskfaktorer

Måluppfyllelse

Vid projektstart ansågs projektet ligga i linje med stadens målsättning för stadsdelen och de strukturplaner för norra Järva som föreslog lokalisering av bostäder i institutionsstråken och att de olika enklaverna i stadsdelarna skulle knytas samman för ökad trygghet.

Projektet bedömdes även ligga i linje med den nya översiktsplanen när den togs fram 2018. Projektet ansågs då kunna bidra till en social och ekonomisk utveckling med syfte att stärka sambanden mellan och inom de norra och södra delarna av Järva.

Projektets samlade mål och syften anses ha uppnåtts genom ett välbehövligt tillskott till bostadsförsörjningen samt att det bidrar till att öka trivseln och tryggheten i denna del av Kista, i enlighet med stadens mål och riktade satsningar till fokusområden (Fokus Järva).

Miljö

Kontoret gjorde en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning var att bebyggelsen inte medförde någon betydande påverkan.

Bolaget har förbundit sig att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt stadens program för miljö och energi.

Offentliga rum

Exploateringskontoret har anpassat det offentliga rummet till den nya exploateringen. Intilliggande gator har byggts om för förbättrad framkomlighet, tillgänglighet och trafiksäkerhet. Tillgängligheten till entrén vid Ärvingehallen har också förbättrats. Torgplatserna har fått nya buskar och träd och belysningen är kompletterad.

Trafik

Hastigheten för biltrafik på Jyllandsgatan/Köpenhamngatan har sänkts i och med den avsmalnande gatusektionen vid busshållplatserna vilket bland annat ökar tryggheten för barn och unga vid övergångsstället.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskravet om 10 meter mellan angoring och bostadsentré uppfylls inte vid samtliga entréer. Staden har godkänt en avvikelse på ett par entréer som inte kunde uppfylla det kravet. För lägenheterna inom kvarteret Ålborg kan handikapparkering anordnas på gården och för lägenheterna inom kvarteret Anholt kan handikapparkering anordnas i garage.

Staden har byggt om entrén till Ärvingehallen med bland annat en ramp och en bilparkeringsplats för rörelsehindrade. Stadens gatuåtgärder omfattade även handikappanpassning av busshållplatserna och övergångställena.

Grönyta (kompensation)

Parkområdet inom allmän platsmark fick endast en marginell förändring genom det nya planförslaget. Genom upprustning av den offentliga marken runt fastigheterna har förutsättningar skapats som stärker kopplingen till Järvafältet och den positiva bilden av området. Torgplatserna har fått nya buskar och träd.

Påverkan på barn

Både barn och unga påverkas av att förskolan och fritidsgården fått nya och välplanerade lokaler. Exploateringen har minskat den disponibla friytan för barn och unga liksom möjligheten för barn och unga att röra sig fritt. Närområdet är dock relativt väl försett med aktivitetsytor såsom lekpark/skatepark, Ärvingeskolas parktorg, bollplaner och natur (Järvafältet).

För barn och unga har utvecklingen av hela Kistagången stor betydelse eftersom stråket används dagligen av dessa grupper i området. Stråket har också en nyckelroll i interaktionen med andra människor och i kopplingen med andra stadsdelar. Exploateringen har ökat orienterbarheten och tryggheten längs med Kistagången.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 51,4 miljoner kronor. Utgifterna avser främst utredning och projektering av mark och landskap med mera under planprocessen, detaljprojektering och framtagande av förfrågningsunderlag, projekteringsledning, samordnings- och byggledning, ombyggnad av gator, upprustning av gång- och cykelbanor och ledningsflyttar.

Marken har upplåtits med tomträtt.

Utgifter	Utfall	Budget enligt reviderat genomförandebeslut	Avvikelse
Allmän platsmark och kvartersmark	51,4 mnkr	42,6 mnkr	8,8 mnkr
Inkomster			
Allmän platsmark och kvartersmark	0,8 mnkr	0,8 mnkr	-

Avvikelsen på 8,8 miljoner kronor mot reviderat genomförandebeslut beror främst av projektets försening samt utgifter för ökad indexering och entreprenadkostnader till följd av inflation.

Eftersom att sluttiden på projektet flyttades fram från 2022 till 2024 hade entreprenören rätt till att indexuppräknade priserna vilket innebar en fördyring. Det gjorde även att den planerade produktionstiden enligt kontraktet blev nästan dubbelt så lång som till exempel ledde till att tungavstängning och annat avstängningsmaterial samt etablering blev dyrare än planerat och behövde hanteras enligt löpande räkning. Staden behöver också stå för färdigställandeskötsel istället för entreprenören på grund av projektets försening samt bekosta planeringsytor som behövde göras om efter motstridigheter i handlingen.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet är oförändrade. Kapitalkostnaderna¹

¹ Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

uppgår till 2,6 miljoner kronor per år (en avvikelse från senaste reviderade genomförandebeslut år 2022 då kapitalkostnaderna bedömdes till 1,2 miljoner kronor) och intäkterna för tomträtsavgälder till 1,1 miljoner kronor per år.

Riskfaktorer

Några större risker eller osäkerheter bedömdes inte föreligga i samband med markanvisningen 2013. I samband med genomförandebeslut 2019 bedömdes risk för överklagande och därmed förseningar i projektet föreligga. Projektet har påverkats av oförutsedda omvärldsfaktorer som tillsammans kraftigt fördyrat projektet, dels Corona som bröt ut under genomförandet av etapp 1 och dels kostnadsökningar till följd av Ukrainakriget under genomförandet av etapp 2.

Utöver detta har projektet överlåtits och bytt byggaktör efter att detaljplanen vann laga kraft, vilket resulterade i mycket merarbete på grund av ändringar och tillägg inom kvartersmarken.

Staden har på grund av ovanstående vid flera tillfällen behövt pausa och/eller starta om utredningar, projektering och anläggningsarbeten. Dessa förseningar har bland annat föranlett en stor personalomsättning (inklusive kunskapsbortfall) inom projektet.

En slutsats är att stadens riskbedömning inför markanvisning var underskattad, även borträknat oförutsedda omvärldsfaktorer.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut