

Handläggare
Madeleine Persson
08-508 876 06

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Exploateringsavtal med försäljning av tillskottsmark för bostäder och centrumändamål inom fastigheterna Isafjord 1 och Skaftå 1 i Kista med Klövern Stockholm Isafjord 1 AB och Klövern Stockholm Skaftå 1 AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheterna Isafjord 1 och Skaftå 1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Isafjord och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 5,2 miljoner kronor, en projektinkomst om 4,7 miljoner kronor, en total försäljningsinkomst om cirka 15,9 miljoner kronor och övertagande av allmän platsmark och allmänna anläggningar utan ersättning, motsvarande ett anskaffningsvärde om 142,4 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med överlåtelse av mark inom fastigheten Isafjord 1 till Klöver Stockholm Isafjord 1 AB med en preliminär köpeskilling om cirka 15,6 miljoner kronor.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 06
Växel 08-508 276 00
madeleine.persson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

I östra Kista planläggs en stor privat parkeringsplats med syfte att istället möjliggöra uppförande av cirka 470 bostäder och cirka 14 000 kvadratmeter BTA kommersiella lokaler samt anläggandet av en allmän park. Byggaktörer är Klöver Stockholm Isafjord 1 AB och Klöver Stockholm Skaftå 1 AB (Bolagen).

Detaljplanen omfattar även cirka 440 kvadratmeter av stadens fastighet Akalla 4:1. Staden och Bolagen har upprättat ett exploateringsavtal för genomförandet av detaljplanen som bland annat hanterar överlåtelsen av detta markområde. Bolagen ska också enligt avtalet bekosta och bygga ut allmän plats (gator och park) som sedan ska överlämnas till staden utan ersättning. Genomförandetiden för villkoren i exploateringsavtalet är 15 år.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 31 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 5,2 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,4 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 4,7 miljoner kronor. Några inkomster att redovisa som driftintäkter finns inte. Projektet tar över anläggningar utan ersättning, vilket redovisas till ett anskaffningsvärde om 142,4 miljoner kronor. I enlighet med gällande redovisningsprinciper redovisas motsvarande belopp som en inkomst i form av icke-offentligt bidrag. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 38 procent. Försäljningsinkomster beräknas till 15,9 miljoner kronor. Expertrådet godkände ärendet den 4 juni 2026 (dnr E2026-01160). Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret ser mycket positivt på att denna del av Kista, som i huvudsak består av parkeringsplatser och arbetsplatser, bebyggs med bostäder. Det ökar tryggheten och befolkar detta område under fler av dygnets timmar.

Bakgrund till exploateringsavtalet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 10 december 2015 att påbörja planarbete för del av fastigheten Isafjord 1 i Kista, då ägd av Klöver Disa AB. Syftet var att möjliggöra ny bebyggelse innehållande bostäder med publika bottenvåningar, förskola och en park. Fastighetsägaren önskade sedan att utöka planområdet

till att även omfatta sin anslutande fastighet Skaftå 1, vilket nämnden också beslutade om.

Den 12 november 2015 markanvisade exploateringsnämnden ett område av den till Isafjord 1 intilliggande fastigheten Akalla 4:1, så kallad tillskottsmark, till Klöver Stockholm Disa AB (numera Klöver Stockholm Isafjord 1 AB). Under planarbetet bestämdes att delar av det markanvisade området, markerade med orangea linjer på kartan nedan, skulle bli allmän plats. Kvartersmarken blev därmed uppdelad i två områden, på nedan karta markerade med lila linjer. Överlåtelsen av dessa två områden om cirka 440 kvadratmeter hanteras i exploateringsavtalet.



Det markanvisade området visas med orange linje. De två områden som ska överlätas visas med lila linjer.

Planområdet består av befintliga parkeringsytor. Ägare till Isafjord 1 respektive Skaftå 1 är idag Klöver Stockholm Isafjord 1 AB respektive Klöver Stockholm Skaftå 1 AB, som tillsammans benämns Bolagen.

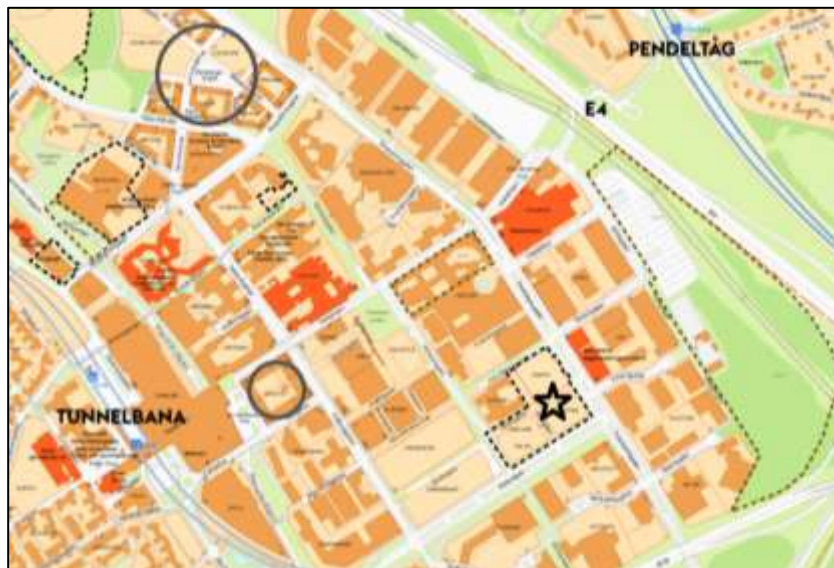


Flygfoto med planområdets ungefärliga utbredning markerat med svart linje.

Detaljplanen möjliggör för cirka 470 bostäder samt centrumändamål i alla kvarter. Genomförandetiden för detaljplanen är tio år. Detaljplanen möjliggör för förskola. Stadsdelsförvaltningen har meddelat att det inte finns något behov av förskola med anledning av minskade födelsetal.

Kista-Järva är i översiktsplanens utbyggnadsstrategi utpekad som ett av fyra fokusområden och Kista är även utpekad som en regional stadskärna i RUF5 2050. Kista ingår också i satsningen Fokus Järva (se rubriken *Fokus Järva – övergripande målsättningar* nedan). Kista har stora möjligheter till fortsatt stadsutveckling genom att fortsätta på den inslagna vägen mot en än mer attraktiv stadsmiljö med en blandning av arbetsplatser, bostäder, service och högre utbildning.

I Kista pågår flera planprocesser samt om- och utbyggnadsprojekt, se kartan nedan. I stadsdelen planeras det för cirka 2 500 bostäder. I de detaljplaner som vunnit laga kraft finns möjlighet till cirka 3 500 bostäder, hotell, handel, sportanläggning, kontor och förskolor och inflyttning pågår i flera hus.



Streckade områden visar pågående planarbeten och projekt med start-PM inom Kista. Cirklar visar projekt under ut- och ombyggnad. Projekt Isafford visas med en stjärna.

Bolagen bekostar och bygger ut allmän plats (gator och park) som sedan ska överlämnas till staden utan ersättning. Bolagen bekostar även stadens nedlagda arbetstid (debiteringen startade i mars 2018). Alltså har staden små kostnader i detta projekt.

Fokus Järva – övergripande målsättningar

Fokus Järva är sammantaget ett av stadens största stadsutvecklingsprojekt. Här pågår utveckling av cirka 15 000 bostäder i olika skeden. Målet är att med utgångspunkt i stadsdelsområdets lokala förutsättningar tillföra nya värden så att fler trivs och känner tillhörighet. Arbetet med Fokus Järva utgår från fem målområden; stadsutveckling och stadsmiljö, ekologisk hållbarhet, social hållbarhet, civilsamhälle och delaktighet samt näringsliv och sysselsättning. Detta innefattar satsningar på bostadsbyggande, stads- och parkmiljöer, trafik, förskola och skola, socialtjänst, kultur, idrott, näringsliv och ökad sysselsättning.

Målbilden är att Järva är en öppen, inbjudande och levande stadsdel. En stadsdel där alla trivs och känner tillhörighet, där verksamheter utvecklas och goda kommunikationer möjliggör ett smidigt och hållbart resande både till och inom stadsdelen. Barn och unga i Järva har trygga och jämlika uppväxtvillkor och hög framtidstro. Naturen, parkerna och den rika historien är unika och identitetsskapande kvaliteter i Järva som invånarna uppskattar och är stolta över. Ny bebyggelse ger bostäder men också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna

stadsmiljöer. Genom att stärka stadsdelsområdets lokala centrum ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service.

Tillgången till parker, idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas så att fler barn och ungdomar ges möjligheten att engagera sig på fritiden. Skolor och förskolor är en förutsättning för att skapa goda uppväxtvillkor och utbildning men utgör också viktiga mötesplatser i stadsdelarna. Stadsdelsområdets kulturhistoria och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet och är en resurs att bygga vidare på.

Tidigare beslut

Den 12 november 2015 markanvisade exploateringsnämnden ett område till Klöverm Disa AB (numera Klöverm Stockholm Isafjord 1 AB).

Den 10 december 2015 godkände stadsbyggnadsnämnden ett start-PM för detaljplaneläggning. Fastighetsägaren Klöverm Disa AB önskade sedan att utöka planområdet till att även omfatta sin anslutande fastighet Skaftå 1 vilket nämnden också beslutade om. Den 23 maj 2019 godkände exploateringsnämnden inriktningsbeslut för projektet.

Exploateringsavtal

Exploateringskontoret har upprättat ett exploateringsavtal med Bolagen för genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet hanterar försäljningen av tillskottsmarken. Staden kommer att överlåta mark från fastigheten Akalla 4:1 till Klöverm Stockholm Isafjord 1 AB. Bolaget förvärvar cirka 440 kvadratmeter mark till ett belopp om cirka 14,9 miljoner kronor baserat på 25 030 kvadratmeter ljus BTA bostäder, 402 kvadratmeter BTA bottenvåningslokaler samt 13 401 kvadratmeter BTA hotell/long stay/kontor i prisläge april 2026. Bolagen ska också betala 638 000 kronor för rätten till utkragande delar över stadens mark.

Expertrådet godkände ärendet den 4 juni 2026 (dnr E2026-01160).

Bolagen ska ombesörja och bekosta projektering och byggande av allmän platsmark i form av gator och park samt anslutnings- och återställandearbeten. Marken ska överföras till Stadens fastighet Akalla 4:1 utan ersättning.

Bolagen har 15 år på sig att uppfylla samtliga åtaganden enligt exploateringsavtalet, som i huvudsak består av utbyggnad av

allmän plats. Om Bolagen inte uppfyller dessa åtaganden ska Bolagen erlægga vite. Bolagen har givits möjlighet att överlåta anläggningarna till staden i etapper. Vitesbeloppen ska då skrivas ner i enlighet med nedan tabell i samband med att överlämningen av respektive etapp genomförts och tillträde till marken skett.

Etapp	Vite
A	3 miljoner kronor
B	12 miljoner kronor
C	11 miljoner kronor
D	32 miljoner kronor
E	32 miljoner kronor
När Bolagens alla åtaganden enligt exploateringsavtalet är uppfyllda, dock max 15 år.	10 miljoner kronor

Klövern AB har i exploateringsavtalet åtagit sig att svara solidariskt med Bolagen gentemot Staden för fullgörandet av samtliga de förpliktelser som åligger Bolagen enligt exploateringsavtalet.

Corem Blåfjäll AB är ägare till Blåfjäll 1 som ingår i detaljplanen med en del av fastigheten som är en gata med underbyggt garage. Corem Blåfjäll AB är part i exploateringsavtalet avseende upplåtelse av servitut för bland annat allmän gång- och cykelväg och väg för allmän fordonstrafik på gatan. Upplåtelsen sker utan ersättning.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Klövern Stockholm Isafjord 1 AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för cirka 14,9 miljoner kronor. Bolagen ska utöver det betala 638 000 kronor för rätten till utkragande delar över stadens mark. Köpeskillingen blir därmed cirka 15,6 miljoner kronor. Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen samt bekosta utbyggnad av allmän plats.

Kontoret bedömer att exploateringen, trots försäljningen, ger ett underskott till staden på grund av att staden tar över anläggningar som medför drift- och underhållskostnader. Se vidare under *Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden*.

Genomförandebeslutet ska fattas 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 negativt nettonuvärde om 31 miljoner kronor motsvarande ett negativt nettonuvärde om 52 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Tillskottsmarken kommer att säljas till Klöver Stockholm Isafjord 1 AB. Exploateringsgraden uppgår till 4,54.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 5,2 miljoner kronor, varav 2,5 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kostnader som staden har i samband med framtagandet och genomförandet av detaljplanen såsom utredningar gällande anläggningar på allmän plats samt projektledning, samordning, granskning och besiktning med mera. Av dessa utgör 0,4 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

När staden övertar anläggningar och mark från privata fastighetsägare så görs det utan ersättning men anläggningarnas värde bokförs hos staden till ett anskaffningsvärde som motsvarar värdet av den utförda entreprenaden för respektive anläggning. Värdet på anläggningarna som ska tas emot inom projekt Isafjord bedöms bli cirka 142,4 miljoner kronor. För anläggningarna uppstår även drift- och underhållskostnader så snart staden övertar driften av anläggningarna. De totala drift- och underhållskostnaderna för gator och park bedöms bli cirka 2,6 miljoner kronor årligen, vilket kommer att belasta trafiknämndens och stadsdelsnämndens driftbudget.

Projektinkomsterna uppgår till cirka 4,7 miljoner kronor och utgörs av vidarefakturerering av stadens kostnader i projektet.

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

Därtill erhålls cirka 142,4 miljoner kronor i icke offentliga bidrag som utgör anläggningsvärdet av de anläggningar som överlämnas till staden. Vidarefaktureringen startade först senare i projektet varför utgifterna för stadens nedlagda tid är högre än inkomsterna för den. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av tillskottsmark och rätten till utkragande delar över stadens mark och beräknas till 15,9 miljoner kronor.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 38 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 5,2 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 4,7 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 (-)	-2,5	-0,5	-0,6	-0,5	-0,1	-1,0	-5,2
<i>varav projektutgifter</i>	-2,5	-0,5	-0,6	-0,5	-0,1	-1,0	-5,2
<i>varav anläggningsvärde</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-142,4	-142,4
Inkomster (exkl. försäljning)	1,5	0,9	0,6	0,5	0,1	1,0	4,7
<i>varav projektinkomster</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>varav icke offentliga bidrag</i>	1,5	0,9	0,6	0,5	0,1	1,0	4,7
<i>varav icke offentliga bidrag (anläggningsvärde)</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	142,4	142,4
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	15,9	0,0	0,0	0,0	15,9

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 bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Drift	t.o.m.						
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader		0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	-0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt -0,4
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta		0,0	0,0	0,0	0,0	max -4	
Avskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,7	
Reavinster/förluster		0,0	15,9	0,0	0,0	0,0	totalt 15,9
Offentliga bidrag upplösning		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd		0,0	15,9	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN+SLK							
		0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,4	
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,2	
Underhållskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	147,2	totalt 147,2
Icke offentliga bidrag upplösning SLK	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Summa resultatpåverkan	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 2,6 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,4 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter. 147,2 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

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

Ekonomiska osäkerheter

Projektet innebär inte några större ekonomiska risker för staden, de stora investeringarna samt riskerna ligger på byggherren.

Staden har i exploateringsavtalet avtalat om vite på 100 miljoner kronor om Bolagen inte uppfyller sina åtaganden enligt avtalet.

Slutsats ekonomi

Det negativa nuvärdet och den låga täckningsgraden beror på övertagandet av anläggningar samt de tillkommande drift- och underhållskostnaderna. Trots försäljning av tillskottsmark överväger den inkomsten inte utgifterna för kommande drift och underhåll av gator och park.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till att uppfylla budgetmålet för 2026 om 4 000 bostäder i genomförandebeslut.

Lokaler

Utbyggnadsförslaget föreslår lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna vilket skapar förutsättningar för en levande stadsmiljö.

Social hållbarhet

Projektet bidrar till socialt värdeskapande i och med det stora tillskottet av bostäder i en del av Kista som idag knappt innehåller några bostäder. Utbyggnaden av den nya parken blir också ett bidrag till denna del av Kista, både i form av grönska och av umgängesytor.

Jämställdhet och trygghet

I och med att denna del av Kista bebyggs bidrar det till tryggheten i området. Lokaler i bottenvåningen i bostads-kvarteren ger liv under fler av dygnets timmar och den nya parken är en mötesplats för en blandning av målgrupper vilket möjliggör en ökad integration i stadsdelen.

Barn

Inom den nya parken föreslås en lekplats.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna har utretts i planprocessen.

Miljömässig hållbarhet

Ett mindre antal träd kommer att behöva tas bort för att göra plats för den nya bebyggelsen. Projektet har dock en positiv inverkan för denna del av Kista då en stor parkeringsplats bebyggs med bland annat en park med träd och att träd också planteras längs med de nya gatorna.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolagen planerar sin byggstart till år 2027. Området byggs ut i etapper och första inflyttning bedöms till år 2028.

Genomförandetiden för exploateringsavtalet är 15 år.

Risker och osäkerheter

Eventuella osäkerheter för projektet är kopplade till byggaktörens möjligheter till uthyrning respektive försäljning av lägenheter.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat förslaget med stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Då projektet bedöms medföra ett övertagande av allmänna anläggningar till ett värde över 50 miljoner kronor har samråd skett med stadsledningskontoret. I dialog med dem föreslås att beslut i ärendet fattas av kommunfullmäktige.

Kontorets sammanfattande bedömning

Bolagens utbyggnadsförslag är ett mycket positivt tillskott till Kista som möjliggör att denna del av stadsdelen befolkas under fler tider på dygnet. Det skapar trygghet för både dem som har sin arbetsplats i Kista och de som redan bor i området.

Tillkomsten av en ny park bidrar också till att minska värmeöarna i stadsdelen.

Slut

Bilagor

1. Exploateringsavtal
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal