

**Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2020/1093)**

**Överenskommelse om exploatering med försäljning  
för bostäder inom fastigheten Skalholt 1 med Brf  
Kista Square Garden, Kista Square Garden  
Kommersiellt AB, Brf:erna Kista Square Garden 1-4  
i Kista**

Genomförandebeslut

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Skalholt 1 till en investeringsutgift 46,3 mnkr, en investeringsinkomst om 1,9 mnkr och en försäljningsinkomst om 194,2 mnkr.
2. Utgifterna för år 2020 ska rymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2021.
3. Försäljning inom fastigheten Skalholt 1 med en preliminär köpeskilling om cirka 194,2 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet.

**Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr** anför följande.

Ärendet

Den 27 augusti 2020 godkände exploateringsnämnden i ett genomförandebeslut exploatering inom fastigheten Skalholt 1 omfattande

investeringsutgifter om 46,3 miljoner kronor och investeringsinkomster om 1,9 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden godkände även för sin del försäljning av mark inom Skalholt 1 till Kista Square Garden Kommersiellt AB, Brf Kista Square Garden 1, Brf Kista Square Garden 2, Brf Kista Square Garden 3 och Brf Kista Square Garden 4 med en försäljningsinkomst om cirka 194,2 miljoner kronor.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige för godkännande då försäljningsinkomsten överstiger det belopp om 90 miljoner kronor som exploateringsnämnden, enligt nämndens reglemente, får besluta om.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* ser positivt på projekt Skalholt som tillför ett stort antal bostäder central i Kista.

## Mina synpunkter

Jag ser positivt på projektet Skalholt. Härigenom tillförs ett stort antal bostäder till Kista och det i ett läge med god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Härigenom kommer vi närmare målet 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2030 och att detta ska ske attraktivt, tätt och funktionsblandat med hänsyn till människors och verksamheters varierande behov. Publika lokaler i bottenvåning bidrar till stadsliv och trygghet. Jag vill instämma i stadsledningskontorets bedömning att det är viktigt att exploateringsnämnden säkerställer projektlönsamheten i genomförandet genom att tillämpa en god utgiftskontroll.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## Bilagor

1. Bilaga 1 Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Skalholt 1
2. Markanvisning och detaljplan
3. Nuvärdeskalkyl
4. Exp-Nyckeltal

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Ur ett klimatperspektiv och i fråga om resurshushållning ser Vänsterpartiet positivt på strategin att skapa ett bättre utnyttjande av befintliga fastigheter, snarare än rivning och nybyggnad, vilket ofta medför en högre och mer ensidig exploatering i spekulationssyfte. Omvandlingen av kontorsfastigheten till framför allt bostäder i bostadsbristens Stockholm kan därför betraktas som en god ansats. Syftet att bidra till en större funktionsblandning och en livligare gatumiljö i denna del av Kista ser vi också som något i princip positivt. Därför är det ytterst beklagligt att staden, i förhandling med bolagen, i detta sena skede förbundet sig vid en försäljning av marken vilket innebär att de bostäder som kan tillskapas – enligt förslag till detaljplan 560-730 stycken, beroende på andelen hotellrum – ensidigt rör bostadsrätter.

Den skriande bristen på hyresrätter är särskilt påtaglig i Kista och drabbar inte bara svaga inkomstgrupper och unga vuxna, utan är även ett hinder för de lokala företagens möjligheter att locka arbetskraft, och försvårar för utbildningarna att locka studenter. I linje med utvecklingen av Kista till en innovativ och kunskapsintensiv stadsdel hade det varit självklart att se en ökning av antalet hyresrätter som en fråga av högsta prioritet. Vi är också skeptiska till planeringen av hotellrum ("longstay") som i rådande avtalsförslag och förslag till detaljplan utgör ett "svängrum" i förhållande till antal bostäder; en inbyggd flexibilitet som gagnar exploatörernas lönsamhetskalkyler. Denna typ av boenden bidrar till en pågående utveckling – av Bostadsförmedlingen omnämnd som en "hotellifiering" av staden – där en allt större andel lägenheter byggs, byggs om och/eller upplåts på korttidskontrakt avsedda för tillfälligt boende (typ "Airbnb") med erkänt negativa konsekvenser för boendemiljön.

Slutligen kan vi återigen konstatera att barnperspektivet – som enligt barnkonventionen ska genomsyra all stadsplanering – lyser med sin frånvaro. Även om den tidigare planerade förskolan ersätts med en öppen förskola "med ett centralt läge vid Jan Stenbecks torg" så är planerna för denna förskola ytterst bristfälligt underbyggda. Det saknas redovisning för varför just denna placering skulle stödja barns behov, särskilt med tanke på utemiljön. Även i planeringen av öppna förskolor måste staden säkerställa tillgången på en tillräckligt stor, säker och utvecklande utomhusmiljö. Behovet att kunna flytta den pedagogiska verksamheten utomhus har inte minst aktualiserats under den rådande Corona-pandemin, vilket understryker vikten av att granska och justera samtliga planeringsprocesser ur ett folkhälsoperspektiv.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Skalholt 1 till en investeringsutgift 46,3 mnkr, en investeringsinkomst om 1,9 mnkr och en försäljningsinkomst om 194,2 mnkr.
2. Utgifterna för år 2020 ska rymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2021.
3. Försäljning inom fastigheten Skalholt 1 med en preliminär köpeskilling om cirka 194,2 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet.

Stockholm den 14 oktober 2020

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

*Mats Larsson*

**Särskilt uttalande** gjordes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Exploateringsnämnden anvisade 2015 mark inom Skalholt 1 till tomträttshavaren som då var Kista Qvadrat KB. Numera är Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden tomträttshavare.

Befintlig kontorsbyggnad på tomträtten Skalholt 1 i Kista kommer i förslag till ny detaljplan, som godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 23 november 2017, att byggas om till bostäder, hotell, lokaler för öppen förskola, verksamheter samt lokaler för centrumändamål. Byggrätten utökas genom en påbyggnad i en till tre våningar, en tillbyggnad mot Jan Stenbecks torg i två våningar samt en tillbyggnad på innergården i form av ett gårdshus. Detaljplanen möjliggör för ca 730 lägenheter, alternativt ca 560 lägenheter med komplettering av hotellrum/longstay. Hela kvarteret omfattar ca 70 000 kvm BTA.

Det primära syftet med projektet är att skapa en mer funktionsblandad stadsbebyggelse i Kista verksamhetsområde samt att genom publika lokaler i bottenvåningen skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö.

För genomförandet av exploateringen har en överenskommelse om exploatering undertecknats av tomträttshavaren Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden samt Kista Square Garden Kommersiellt AB, Brf Kista Square Garden 1, Brf Kista Square Garden 2, Brf Kista Square Garden 3 och Brf Kista Square Garden 4, nedan kallade Bolagen. I denna överenskommelse regleras överlåtelsen. Efter lagakraftvunnen detaljplan ska Bolagen förvärva kvartersmarken inom Skalholt 1 och tomträtten upphävas. Stadens försäljningsinkomst blir ca 194,2 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 12 augusti 2015.

I överenskommelsen ingår också en avsiktsförklaring mellan fastighetskontoret och Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden för anläggande av en öppen förskola i kvarteret.

I detta ärende uppgår investeringen till 46,3 mnkr. Investeringen består i huvudsak av en ombyggnad av del av Isafjordsgatan som ligger precis nordost om planområdet och som byggs ut och anpassas till en mer levande stadsmiljö med cykelbana och nya träd. Investeringsutgiften för ombyggnaden av Isafjordsgatan är ca 44,4 mnkr. Även projektet för utbyggnaden av tvärbanans Kistagren påverkar detta projekts investeringsutgifter på så sätt att en liten del av västra hörnet av Skalholt 1 upplåts med servitut för gång- och cykelväg. För detta ska AB Storstockholms Lokaltrafik, som ansvarar för utbyggnaden av

tvärbanan, betala tomträttshavaren och Bolagen ca 1,9 mnkr. Betalningen genomförs via staden då servitutet hanteras i detta projekt. Investeringsutgiften för servitutet är 1,9 mnkr och investeringsinkomsten är 1,9 mnkr.

Den totala investeringsutgiften för Isafjordsgatan och betalningen för servitutet är 46,3 mnkr.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 5 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 46,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 108 %.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 27 augusti 2020 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Skalholt 1 omfattande investeringsutgifter om 46,3 mnkr och investeringsinkomster om 1,9 mnkr och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Skalholt 1 till Kista Square Garden Kommersiellt AB, Brf Kista Square Garden 1, Brf Kista Square Garden 2, Brf Kista Square Garden 3 och Brf Kista Square Garden 4 med en försäljningsinkomst om cirka 194,2 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

*Särskilt uttalande* gjordes av Jonathan Metzger m.fl. (V) enligt följande.

Ur klimathänseende och i fråga om resurshushållning ser Vänsterpartiet positivt på strategin att skapa ett bättre utnyttjande av befintliga fastigheter, snarare än rivning och nybyggnad, vilket ofta medför en högre och mer ensidig exploatering i spekulationssyfte. Omvandlingen av kontorsfastigheten Skalholt 1 till framför allt bostäder i bostadsbristens Stockholm kan därför betraktas som en god ansats. Syftet att bidra till en större funktionsblandning och en livligare gatumiljö i denna del av Kista ser vi också som något i princip positivt. Därför är det ytterst beklagligt att staden, i förhandling med bolagen, i detta sena skede förbundet sig vid en försäljning av marken vilket innebär att de bostäder som kan tillskapas –

enligt förslag till detaljplan 560-730 stycken, beroende på andelen hotellrum – ensidigt rör bostadsrätter. Den skriande bristen på hyresrätter är särskilt påtaglig i Kista. Den drabbar som bekant inte bara svaga inkomstgrupper och unga vuxna, utan är även ett hinder för de lokala företagens möjligheter att locka arbetskraft, och försvårar för utbildningarna att locka studenter. I linje med utvecklingen av Kista till en innovativ och kunskapsintensiv stadsdel hade det varit självklart att se en ökning av antalet hyresrätter som en fråga av högsta prioritet.

Vi är också skeptiska till planeringen av hotellrum ("longstay") som i rådande avtalsförslag och förslag till detaljplan utgör ett "svängrum" i förhållande till antal bostäder; en inbyggd flexibilitet i projektet som gagnar exploatörernas lönsamhetskalkyler. Denna typ av boenden bidrar till en pågående utveckling – av Bostadsförmedlingen omnämnd som en "hotellifiering" av staden – där en allt större andel lägenheter byggs, byggs om och/eller upplåts på korttidskontrakt avsedda för tillfälligt boende (typ "Airbnb") med erkänt negativa konsekvenser för boendemiljön.

Slutligen kan vi återigen konstatera att barnperspektivet – som enligt barnkonventionen ska genomsyra all stadsplanering – lyser med sin frånvaro. Även om den tidigare planerade förskolan ersätts med en öppen förskola "med ett centralt läge vid Jan Stenbecks torg" så är planerna för denna förskola ytterst bristfälligt underbyggda. Ingen redovisning görs varför just denna placering skulle stödja barns behov, särskilt med tanke på utemiljön. I planeringen även av öppna förskolor måste staden säkerställa tillgången på en säker och utvecklande utomhusmiljö i tillräcklig storlek. Behovet att kunna flytta den pedagogiska verksamheten utomhus har inte minst aktualiserats under den rådande Corona-pandemin, vilket understryker vikten av att granska och justera samtliga planeringsprocesser ur ett folkhälsoperspektiv.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 13 augusti 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Befintlig kontorsbyggnad på tomträten Skalholt 1 i Kista kommer i förslag till ny detaljplan att byggas om till bostäder, hotell, lokaler för öppen förskola, verksamheter samt lokaler för centrumändamål.



Karta med fastigheten Skalholt 1 markerad

Byggrätten utökas genom en påbyggnad i en till tre våningar, en tillbyggnad mot Jan Stenbecks torg i två våningar samt en tillbyggnad på innergården i form av ett gårdshus. Detaljplanen möjliggör för ca 730 lägenheter, alternativt ca 560 lägenheter med komplettering av hotellrum/longstay. Hela kvarteret omfattar ca 70 000 kvm BTA.





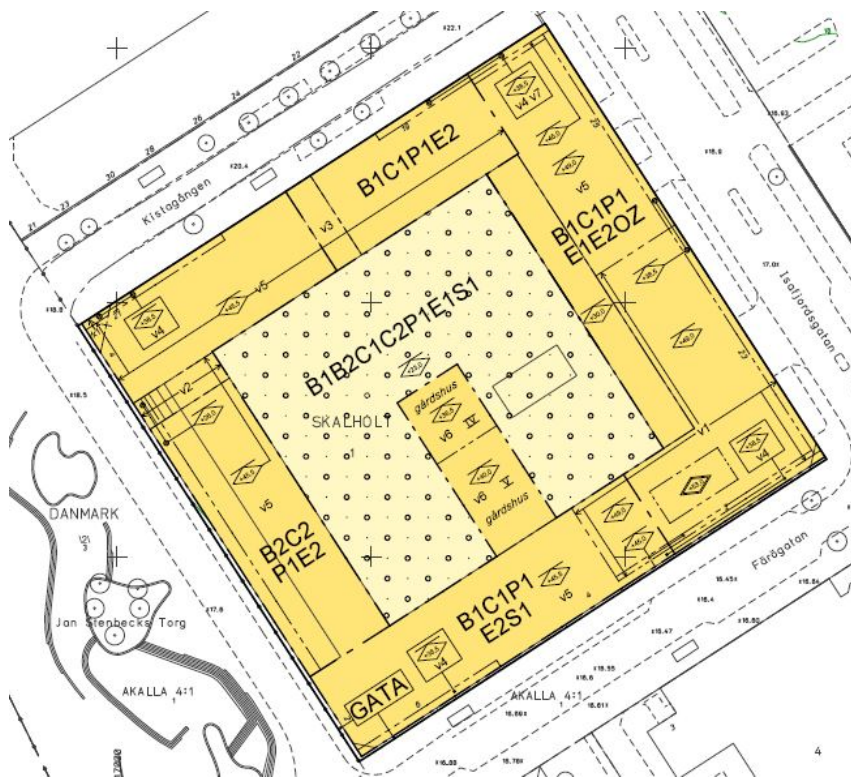
### *Flygfoto med fastigheten Skalholt 1 markerad*

Det primära syftet med projektet är att skapa en mer funktionsblandad stadsbebyggelse i Kista verksamhetsområde samt att genom publika lokaler i bottenvåningen skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö.

Befintlig kontorsbyggnad på tomträten Skalholt 1 i Kista uppfördes 1985 och har under en längre period huserat Ericsson som största hyresgäst. Byggnadens läge har utvecklats till att bli ett av de centralaste i Kistas företagsområde i och med utbyggnaden av Kista Galleria och Jan Stenbecks torg. I takt med nya krav på kontorslokaler samt omflyttningar bland hyresgäster i Kista så har behovet uppstått att se över användningen av byggnaden.

I enlighet med gällande stadsplan 8050 från 1981 är fastigheten bebyggd med ett sex våningar högt kontorshus runt en överbyggd, planterad gård. Bottenvåningen består delvis av butiksverksamheter. Gällande stadsplan medger även hotellverksamhet. Den årliga tomträttsavgälden enligt gällande tomträttsavtal fram till juni 2021 uppgår till 4,57 mnkr.

Inom projektet planeras för en öppen förskola om 234 kvm LOA för vilken en avsiktsförklaring har tecknats mellan Bostadsrätts-föreningen Kista Square Garden och fastighetskontoret. Under planprocessen har det även utretts huruvida en förskola kan placeras i det tillkommande gårdshuset. Stadsdelsförvaltningen har istället valt ett annat läge i det angränsande kvarteret för en ny förskola.



Plankarta visandes nya byggrätten. Detaljplanen är godkänd i stadsbyggnadsnämnden och ska antas i kommunfullmäktige.

#### Tidigare beslut

Exploateringsnämnden godkände markanvisning av Skalholt 1 2015-08-20.

Stadsbyggnadsnämnden godkände förslag till ny detaljplan 2017-11-23. Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige.

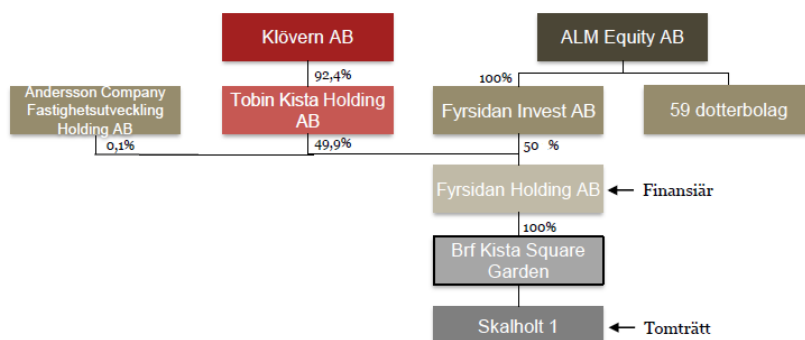
#### Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering tecknas med tomträttshavaren Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden och Bolagen. Den 3 oktober 2018 bildades aktiebolaget Kista Square Garden Kommersiellt AB och den 18 oktober 2017 bildades de fyra bostadsrättsföreningarna Brf Kista Square Garden 1, Brf Kista Square Garden 2, Brf Kista Square Garden 3 och Brf Kista Square Garden 4, med avsikten att förvärva Skalholt 1 från Staden genom ideella andelar om en femtedel vardera och sedan erhålla byggnaden på Skalholt 1 från tomträttshavaren i samband med tillträdet

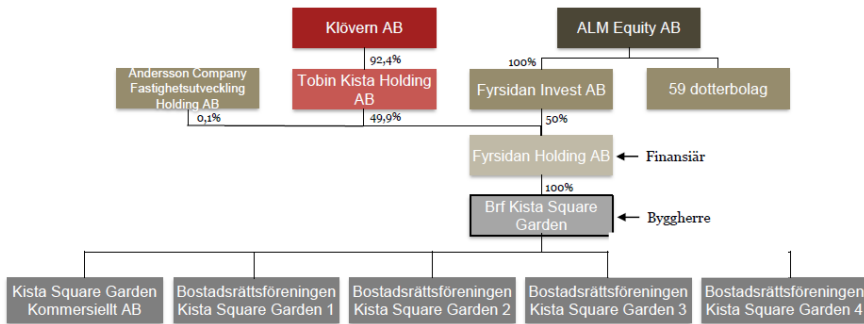
av Skalholt 1. I och med tillträdet ska tomträttsavtalet upphöra att gälla och därefter ska Bolagen genomföra en klyvning av Skalholt 1 innebärande att Bolagen kommer äga var sin fastighet istället för ideella andelar.

Exploateringsnämnden anvisade 2015-08-20 mark inom fastigheten Skalholt 1 till dåvarande tomträttshavaren Kista Qvadrat KB som vid tidpunkten för markanvisning ägdes gemensamt av DNB Liv Eiendom Sverige AB och Länsförsäkringar AB. Fyrsidan Fastighets AB förvärvade samtliga andelar i Kista Qvadrat KB enligt ett aktieöverlåtelseavtal som fanns upprättat vid markanvisningstillfället. Fyrsidan Fastighets AB ägs av Fyrsidan Fastighetsholding AB. Fyrsidan Fastighetsholding AB ägs i sin tur av Fyrsidan Holding AB. Fyrsidan Holding AB ägs av Fyrsidan Invest AB till 50 %, till 49,9 % av Tobin Kista Holding AB och till 0,1 % av Andersson Company Fastighetsutveckling Holding AB. Fyrsidan Invest AB ägs i sin tur av ALM Equity AB till 100 %. Tomträtten förvärvades den 22 mars 2017 av Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden. Föreningens medlemmar består av Fyrsidan Holding AB, Elutera Fastighets AB och ALM Equity Admin AB. Fyrsidan Holding AB äger 98/100 andelar i Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden. ALM Equity AB är huvudägare i Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden och utövar det bestämmande inflytandet.

Nedan visas nuvarande koncernstruktur:



Nedan visas framtida koncernstruktur:



ALM Equity AB, har i överenskommelse om exploatering åtagit sig att svara solidariskt med Bolagen gentemot Staden för fullgörandet av samtliga de förpliktelser som åligger Bolagen enligt överenskommelsen.

Genomförandetiden i detaljplanen är fem år. Dock har Bolagen fått åtta års genomförandetid i överenskommelsen om exploatering.

Bolagen ska efter lagakraftvunnen detaljplan förvärva marken för ett friköpspris baserat på det kommersiella kapitaliserade tomträttsvärdet av nuvarande användning, motsvarande

162 mnkr. Friköpspriset utgår från en exploatering med en, i markanvisningsavtalet, fastställd volym för bostäder respektive handel. För ytor överstigande denna volym ska till friköpspriset adderas 6 975 kr per kvm ljus BTA bostäder och 6 366 kr per kvm ljus BTA handel. Expertrådet godkände ärendet 2015-08-12 (dnr E2015-01635).

Utöver detta ska Bolagen betala 6,3 mnkr för rätten att ha balkonger över stadens mark. Försäljningsinkomsten beräknas uppgå till cirka 194,2 mnkr utifrån de volymer och mervärden som den kommande detaljplanen medger.

Bolagen ska upplåta bostäderna med bostadsrätt, äganderätt eller hyresrätt. Försäljningspriset är dock baserat på värdet vid utveckling av bostadsrätter.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

I detta ärende uppgår investeringen till 46,3 mnkr. Investeringen består i huvudsak av en ombyggnad av del av Isafjordsgatan som ligger precis nordost om planområdet och som byggs ut och anpassas till en mer levande stadsmiljö med cykelbana och nya träd. Investeringens utgiften för ombyggnaden av Isafjordsgatan är ca 44,4 mnkr. Även projektet för utbyggnaden av tvärbanans Kistagren påverkar detta projekts investeringsutgifter på så sätt att en liten del av västra hörnet av Skalholt 1 upplåts med servitut för gång- och cykelväg. För detta ska AB Storstockholms Lokaltrafik, som ansvarar för utbyggnaden av tvärbanan, betala tomträttsavaren och Bolagen ca 1,9 mnkr. Betalningen genomförs via staden då servitutet hanteras i detta projekt. Investeringens utgiften för servitutet är 1,9 mnkr och investeringens inkomsten är 1,9 mnkr.

Den totala investeringsutgiften för Isafjordsgatan och betalningen för servitutet är 46,3 mnkr.

I och med försäljningen av Skalholt 1 kommer tomträtten att upphävas och staden kommer inte längre få in den årliga tomträttsavgälden på 4,57 mnkr.

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

Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott 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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 5 mnkr motsvarande 9 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 4,81.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 46,3 mnkr, varav 1,1 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst egen arbetstid.

Försäljningsinkomster som avser bostäder och handel beräknas till 194,2 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 191,1 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 73 tkr i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 108 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står Bolagen för.

#### Budgetkonsekvenser

#### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 46,3 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 1,9 mnkr i löpande prisnivå. 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>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,1	-2,1	-0,1	-3,0	-	-0,2	-46,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	1,9	0,0	0,0	39,8	0,0	1,9

<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).

<b>Nettoutgift (-) /- inkomst</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>-3,0</b>	<b>-</b> <b>39,8</b>	<b>-0,2</b>	<b>-44,4</b>
Försäljningsinkomst	0,0	194,2	0,0	0,0	0,0	0,0	194,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	-4,6	-4,6	-4,6	-4,6	-4,6	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,1	år 2025
Reavinster/förluster	191,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 191,1
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>186,5</b>	<b>-4,6</b>	<b>-4,6</b>	<b>-4,6</b>	<b>-4,6</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	

<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>		
---	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--	--

Utebliven tomträttsavgäld beräknas till ca 4,6 mnkr/år. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 191,1 mnkr.

#### Ekonomiska osäkerheter

Risken att projektekonomi förändras i någon större omfattning bedöms som mindre sannolik. En osäkerhet i ekonomin är investeringen som berör ombyggnaden av Isafjordsgatan, som ligger några år fram i tiden. I nuvarande kostnadsuppskattning har hänsyn tagits till den osäkerheten och en reserv finns budgeterad.

Inkomsterna bedöms som relativt säkra och erhålls troligtvis under 2020. En eventuell förskjutning till kvartal 1 2021 beror på när fastighetsbildningsbeslutet kopplat till försäljningen tas.

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

#### Slutsats-ekonomi

Projektet bedöms utifrån detta ge ett positivt tillskott till stadens finanser utan att medföra några större kostnadsökningar i driftbudgeten samt att utrymme ges att rusta upp en central gata i Kistas verksamhetsområde.

### Hur projektet uppfyller stadens mål

#### Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till ett stort antal bostäder i ett bra kollektivtrafikläge i centrala Kista.



## Lokaler

Inom projektet planeras för en öppen förskola om ca 234 kvm LOA, som får ett centralt läge vid Jan Stenbecks torg i Kista. Under planprocessen har det även utretts huruvida en förskola kan placeras i det tillkommande gårdshuset. Stadsdelsförvaltningen har valt ett annat läge i det angränsande kvarteret för en ny förskola.

## Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts och beaktats är bl.a. buller och risk.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

En liten del grönyta kommer att tas i anspråk för bostadsbebyggelse på den befintliga byggnadens innergård. Innergården kommer i samband med detta att rustas upp. Fastigheten är en sen tidigare bebyggd tomträtt, den befintliga byggnaden kommer ställas om från kontorsändamål till bostäder.

## Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Skalholt 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 2016-2019 "Hållbar energianvändning".

Exploateringskontoret har inget uttalat mål för energihushållning för ombyggnadsprojekt. Således kommer kraven i BBR att vara vägledande vad gäller energihushållning inom den befintliga byggnaden. För de delar som utgör nyproduktion, t.ex. tillbyggda våningar på befintlig byggnadskropp eller tillkommande gårdshus, kommer Bolagen att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt Stockholms stads miljöprogram 2016-2019.

## Tillgänglighet

Entréerna kommer vara tillgängliga både från gatan och gården. Om- och tillbyggnaden kommer att uppfylla gällande tillgänglighetskrav med undantag för angöring samt parkering i gatuplan längs Kistagången och Jan Stenbecks torg som inte kommer att vara möjlig på grund av trafikregleringen.

## Påverkan på barn

Inom projektet planeras för en öppen förskola om ca 234 kvm LOA som får ett centralt läge vid Jan Stenbecks torg i Kista.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Bolagen planerar sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023. Antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige bedöms ske i november 2020. Eftersom projektet innehåller en stor mängd lägenheter är det sannolikt att dessa byggs ut och färdigställs i etapper.

Ombyggnaden av Isafjordsgatan planeras att påbörjas 2023, med projektering 2022.

### Risker och osäkerheter

Några särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms inte föreligga.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdels-förvaltningen vilket resulterat i önskemål om en öppen förskola. Stadsdelsförvaltningen har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål och en avsiktsförklaring om öppen förskola ingår i överenskommelsen om exploatering.

Trafikkontoret är informerade om ombyggnaden av Isafjordsgatan. Då gatan är befintlig kommer driftkostnaderna påverka trafiknämnden marginellt.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet ger ett stort tillskott av bostäder i Kistas centrala verksamhetsområde vilket bidrar till ambitionen att skapa en levande blandstad i ett fokusområde och i en utpekad regional stadskärna. Byggnadens centrala läge i Kista invid Jan Stenbecks torg gör den till ett utmärkt läge för bostäder som kan integreras i företagsområdet. Genom ombyggnationen bidrar de levande bottenvåningarna till stadslivet runt Jan Stenbecks Torg. Projektet ger även ett tillskott till stadens ekonomi.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 14 september 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stads långsiktiga mål för bostadsbyggandet är att 140 000 bostäder ska byggas 2010-2030. Åren 2019-2025 ska 70 000 bostäder byggas. Enligt kommunfullmäktige ska Stockholm byggas attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Skalholt som tillför ett stort antal bostäder centralt i Kista, och bidrar till en funktionsblandning i ett av översiktsplanens fokusområden. Bostäderna tillförs i ett läge med mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik, såväl till tunnelbana och buss, som kommande tvärbanan. De publika lokalerna i bottenvåning bidrar också till stadsliv och trygghet vid Jan Stenbecks Torg.

Stadsledningskontoret konstaterar att nämndens investeringsutgifter är låga i förhållande till den beräknade försäljningsinkomsten. Projektlönsamheten påverkas dock av förlorade tomträttsintäkter för den befintliga tomträtten om 4,57 miljoner kronor per år. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 5 miljoner kronor. Täckningsgraden uppgår till 108 procent. Projektet beräknas därmed vara lönsam, men med liten marginal. Det är därför av vikt att exploateringsnämnden i genomförandet säkerställer projektlönsamheten genom en god utgiftskontroll.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige då försäljningsinkomsten överstiger det belopp om 90 miljoner kronor som exploateringsnämnden, enligt nämndens reglemente, får besluta om.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Skalholt 1 till en investeringsutgift om 46,3 mnkr, en investeringsinkomst om 1,9 mnkr och en försäljningsinkomst om 194,2 mnkr, samt att försäljning inom fastigheten Skalholt 1 med en preliminär köpeskilling om cirka 194,2 miljoner kronor godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1.