

**Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2020/1757)**

**Överenskommelse om exploatering med försäljning respektive tomträtt, för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 i Kista, projekt Kista äng, med Byggvesta AB, Index Invest International AB, Arkvision AB, Stockholms kooperativa Bostadsförening SKB, Skolfastigheter i Stockholm AB och SSM Bygg och Fastighets AB**

Genomförandebeslut

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Akalla 4:1, projekt Kista Äng, till en investeringsutgift om 603 mnkr, investeringsinkomst om 0,3 mnkr och en försäljningsinkomst om 635 mnkr.
2. Försäljning av mark inom fastigheten Akalla 4:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 114 mnkr till Index Invest International AB med dotterbolag godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet.
3. Försäljning av mark inom fastigheten Akalla 4:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 107 mnkr till Arkvision AB med dotterbolag godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet.

4. Försäljning av mark inom fastigheten Akalla 4:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 109 mnkr till SSM Bygg och Fastighets AB med dotterbolag godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 3 till utlåtandet.
5. Utgifterna för 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.
6. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

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

#### Ärendet

Den 17 december 2020 beslutade exploateringsnämnden att för sin del godkänna genomförandet av exploatering inom Akalla 4:1 omfattande investeringsutgifter om cirka 603 miljoner kronor och investeringsinkomster om 0,3 miljoner kronor, genomförandebeslut för projektet Kista Äng.

Exploateringsnämnden beslutade även att för sin del godkänna försäljningar av mark inom Akalla 4:1 till Index Invest International AB med dotterbolag, Arkvision AB med dotterbolag och SSM Bygg och Fastighets AB med en sammanlagd försäljningsinkomst om cirka 330 miljoner kronor.

Nämnden har hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut av två skäl, investeringsutgifterna överstiger 50 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna överstiger 90 miljoner kronor.

#### Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* ser positivt på projektet Kista Äng som med sina 1 500 till 1 600 bostäder, kommersiella lokaler och skola bidrar till att uppfylla stadens övergripande bostadsmål.

#### Mina synpunkter

Jag ser positivt på projektet Kista Äng som bidrar till uppfyllandet av stadens övergripande bostadsmål och till att utveckla Kista som stadsdel genom att tillföra 1500 till 1600 bostäder, kommersiella lokaler samt skola. Utöver ett stort antal bostäder och skolor är detta ett exempel på hur hårdgjord yta, som småindustri och parkeringsplatser, utvecklas och tillförs även parkmark. Det är också positivt att projektet beräknas ge ett överskott till staden trots omfattande investeringar i vägar och allmän platsmark.

Eftersom förseningar i någon etapp påverkar alla tillträden, som stadsledningskontoret påpekar i sitt tjänsteutlåtande, vill jag uppmana till god samordning under genomförandet i syfte att undvika att fördyringar uppstår.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Akalla 4\_1 med Index Invest International AB m.fl.
2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Akalla 4\_1 med Arkvision AB m.fl.
3. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Akalla 4\_1 med SSM Bygg & Fastighets AB m.fl.
4. Nuvärdeskalkyl

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunfullmäktige återremitterar ärendet för översyn av möjligheten att
  - öka andelen hyresrätter och antalet markanvisningar till allmännyttiga bostadsbolag
  - se över fördelningen av lägenhetsstorlekar i förhållandet till behovet i stadsdelen med omnejd samt
  - återkomma med en alternativ placering av förskolan
2. Därutöver anfördes följande

Vänsterpartiet efterlyste redan tidigt i processen att vi hade velat se en högre andel hyresrätter i detta projekt, liksom fler markanvisningar till allmännyttiga bostadsbolag i syfte att bygga till exempel Stockholmshus. Kista som stadsdel domineras av

bostadsrätter samtidigt som bristen på hyresrätter med överkomliga hyror är mycket stor i stadsdelen, liksom i staden i sin helhet.

Vi ser även ett behov att från stadens sida i högre utsträckning styra fördelningen av lägenhetsstorlekar i projektet. För aktörernas sida är det mest ekonomiskt rationellt att bygga mindre lägenheter, eftersom dessa ger högst avkastning per kvadratmeter. Samtidigt vet vi att trångboddheten bland barnfamiljer i staden är omfattande, inte minst på Järva där över 30 procent av hushållen är trångbodda. Staden bör därför snarare än att enbart konstatera att aktörerna framförallt planerar för mindre lägenheter i högre utsträckning ställa krav på byggaktörerna att även bygga större lägenheter, företrädesvis hyresrätter med överkomliga hyror vilket är den boendeform som trångbodda hushåll framförallt har möjlighet att efterfråga.

För att på allvar komma tillrätta med bostadsbristen och trångboddheten krävs också en aktiv omfördelning av medel från mer lönsamma projekt i innerstaden till ytterstaden och tillräckligt med investeringsutrymme för att säkerställa tillskapandet av hyresrätter som även en timvikarie, busschaufför eller ensamstående förskollärare har råd att betala. Detta till skillnad mot majoritetens planering i ärendet, en snedfördelning med bostadsrätter i fem av åtta kvarter, som legitimeras med att det beräknas ge ett överskott till staden

Vidare ser vi utemiljön som en självklar del av det pedagogiska rummet i förskolan, och därför behöver förskolegårdarnas storlek och lämplighet beaktas redan i byggprocessens tidiga skeden. Barn behöver god plats för lek, rörelse och utevistelse. Tyvärr saknas i ärendet uppgifter om såväl skol- som förskolegårdarna, samtidigt som en av de planerade förskolorna har placerats i bottenvåningen av ett flerfamiljshus. Vi vet av erfarenhet att förutsättningarna att skapa förskolegårdar som håller en hög lekvärdesfaktor är betydligt bättre när förskolan är friliggande.

Sammantaget vill vi därför att fullmäktige återremitterar ärendet och ger exploateringsnämnden i uppdrag att se över möjligheten att öka andelen hyresrätter, öka antalet markanvisningar till de allmännyttiga bolagen, se över fördelningen av lägenhetsstorlekar i förhållande till behovet i stadsdelen med omnejd samt att återkomma med en alternativ placering av förskolan.

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

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Akalla 4:1, projekt Kista Äng, till en investeringsutgift om 603 mnkr, investeringsinkomst om 0,3 mnkr och en försäljningsinkomst om 635 mnkr.
2. Försäljning av mark inom fastigheten Akalla 4:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 114 mnkr till Index Invest International AB med dotterbolag godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa

- överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1 till utlåandet.
3. Försäljning av mark inom fastigheten Akalla 4:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 107 mnkr till Arkvision AB med dotterbolag godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 2 till utlåandet.
  4. Försäljning av mark inom fastigheten Akalla 4:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 109 mnkr till SSM Bygg och Fastighets AB med dotterbolag godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 3 till utlåandet.
  5. Utgifterna för 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.
  6. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stockholm den 3 februari 2021

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

*Mats Larsson*

**Reservation** anfördes av Rashid Mohammed (V) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

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

## Remissammanställning

### Ärendet

Den 17 december 2020 beslutade exploateringsnämnden att för sin del godkänna genomförandet av exploatering inom Akalla 4:1 omfattande investeringsutgifter om cirka 603 miljoner kronor och investeringsinkomster om 0,3 miljoner kronor, genomförandebeslut för projektet Kista Äng.

Exploateringsnämnden beslutade även att för sin del godkänna försäljningar av mark inom Akalla 4:1 till Index Invest International AB med dotterbolag, Arkvision AB med dotterbolag och SSM Bygg och Fastighets AB med en sammanlagd försäljningsinkomst om cirka 330 miljoner kronor.

Nämnden har hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut av två skäl, investeringsutgifterna överstiger 50 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna överstiger 90 miljoner kronor.

### Exploateringsnämnden

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 17 december 2020 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Akalla 4:1 omfattande investeringsutgifter om ca 603 mnkr och investeringsinkomster om 0,3 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Akalla 4:1 till Index Invest International AB med dotterbolag, med en försäljningsinkomst om cirka 114 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Akalla 4:1 till Arkvision AB med dotterbolag, med en försäljningsinkomst om cirka 107 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger

exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

4. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Akalla 4:1 till SSM Bygg och Fastighets AB med dotterbolag, med en försäljningsinkomst om cirka 109 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

*Reservation* anfördes av Catharina Gabrielsson (V) enligt följande.

föreslår att nämnden beslutar att återremittera ärendet enligt följande:

Vänsterpartiet efterlyste redan tidigt i processen kring detta ärende att vi hade velat se en högre andel hyresrätter i detta projekt, liksom fler markanvisningar till allmännyttiga bostadsbolag i syfte att bygga till exempel Stockholmshus. Kista som stadsdel domineras av bostadsrätter – samtidigt som bristen på hyresrätter med överkomliga hyror är mycket stor i stadsdelen, liksom i staden i sin helhet.

Vi ser även ett behov att från stadens sida i högre utsträckning styra fördelningen av lägenhetsstorlekar i projekten. För aktörernas sida är det mest ekonomiskt rationellt att bygga mindre lägenheter, eftersom dessa ger högst avkastning per kvadratmeter. Samtidigt vet vi att trångboddheten bland barnfamiljer i staden är omfattande, inte minst på Järva där över 30 procent av hushållen är trångbodda. Staden bör därför i högre utsträckning ställa krav på byggaktörerna att även bygga större lägenheter, företrädesvis hyresrätter med överkomliga hyror vilket är den boendeform som trångbodda hushåll framförallt har möjlighet att efterfråga.

Vi vill därför att kontoret ser över fördelningen av lägenhetsstorlekar i förhållande till behovet i stadsdelen med omnejd, snarare än att enbart konstatera att aktörerna framförallt planerar för mindre lägenheter.

Vidare ser vi utemiljön som en självklar del av det pedagogiska rummet i förskolan, och därför behöver förskolegårdarnas storlek och lämplighet beaktas redan i byggprocessens tidiga skeden. Barn behöver god plats för lek, rörelse och utevistelse. Tyvärr saknas i ärendet uppgifter om såväl skol- som förskolegårdarna, samtidigt som en av de planerade förskolorna har placerats i bottenvåningen av ett flerfamiljshus. Vi vet av erfarenhet att förutsättningarna att tillskapa förskolegårdar som håller en hög lekvärdesfaktor är betydligt bättre när förskolan är friliggande, varför vi vill uppdraga åt kontoret att återkomma med en alternativ placering av förskolan.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 26 november 2020 har i huvudsak följande lydelse.

## Bakgrund till överenskommelsen

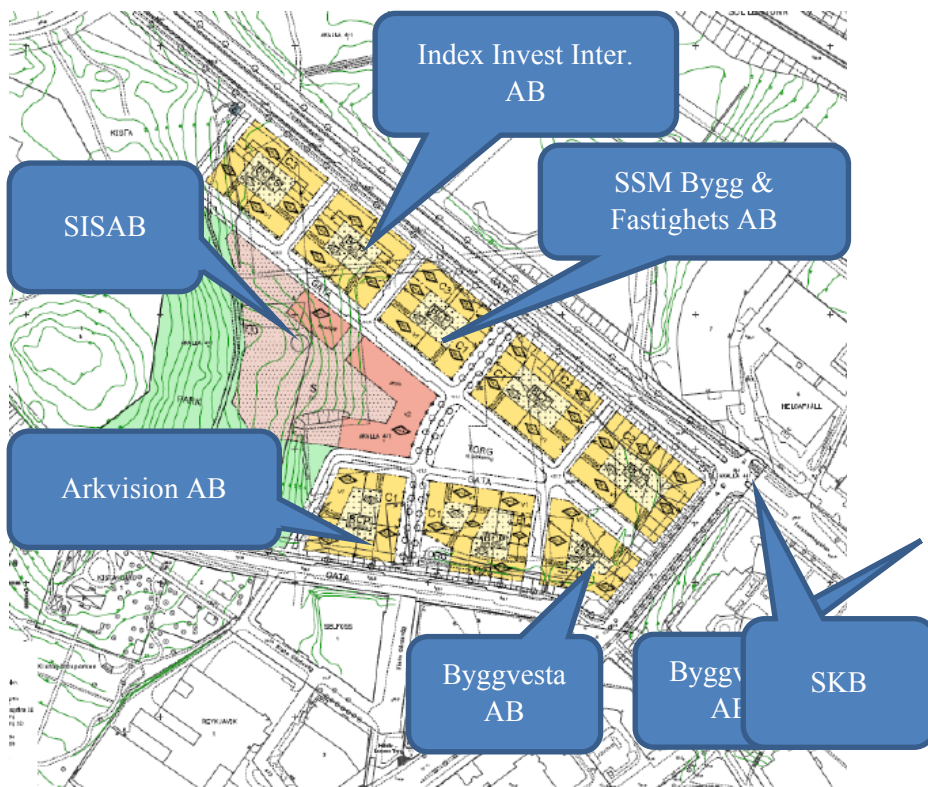
Staden började i slutet av 1990-talet att flytta olika delar av idrottsplatsen som tidigare låg inom området för projektet Kista äng. De olika idrottsfunktionerna flyttades och placerades närmare bostadsområdena i Kista, Akalla och Husby. Området har sedan dess använts i olika omgångar dels för parkering och dels för temporära studentbostäder. Under 2006-2016 byggs delar av gatunätet i Kista företagsområde om och nya vägsträckningar byggdes ut. Området runt Kista äng fick nya vägkopplingar via en ny dragning av Kista Alléväg och Borgarfjordsgatan.

Torshamnsgatan förlängs och får en helt ny sträcka. Förutom bostäderna i Kista äng har utbyggnaden av vägarna redan möjliggjort utbyggnaden av bostadsområdena Kistahöjden och Kista gård samt NOD-huset invid Borgarfjordsgatan.



*Kista äng, översikt.*





*Detaljplanen för Kista äng med byggherrarnas respektive kvarter utmärkta.*

Kista äng är den hittills största detaljplanen inom verksamhetsområdet som möjliggör för bostäder. Omvandlingen från ett verksamhetsområde till en levande stadsdel är något som staden arbetat aktivt med att skapa förutsättningar för sedan början av 2000-talet. Både staden, fastighetsägare och tomträtthavare har arbetat efter visionen. Staden har investerat omfattande i ny infrastruktur sedan 2006 då befintliga gatunätet rustades upp samt utbyggnaden av helt nya vägsträckningar i nordvästra delen av verksamhetsområdet.

Detaljplanen möjliggör för ca 1 500-1 600 nya bostäder fördelat på åtta kvarter. I tre av kvarteren kommer bostäderna upplåtas som hyresrätter, i SKB:s kvarter och i Byggvestas två kvarter. Byggvestas två kvarter kommer innehålla hyresrätter för både studentbostäder och vanliga bostäder. De övriga bostadskvarteren avses upplåtas med bostadsrätter.

Detaljplanen möjliggör för en F-9 skola för 900 elever fördelat över förskoleklass till årskurs nio. En fristående förskola med åtta avdelningar möjliggörs i detaljplanen samt en förskola i bottenvåningen på ett kvarter innehållande fyra avdelningar.

JM AB, som fick en markanvisning vid inriktningsbeslutet, har inte hunnit i tid att teckna överenskommelse om exploatering. Kontoret ska fortsätta dialogen med JM AB och avser återkomma med ett separat ärende förutsatt att parterna skriver på överenskommelsen.

Nordr Sverige AB (f.d. Veidekke Bostad AB) som fick en markanvisning vid inriktningsbeslutet, har i ett sent skede valt att inte fortsätta gå vidare och teckna överenskommelse om exploatering.

### **Tidigare beslut**

Exploateringsnämnden gav 2013-02-07 kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för en exploatering av Kista äng. Nämnden tog samtidigt beslut om att anvisa mark inom Kista äng till Byggvesta AB för 300 studentlägenheter.

Exploateringsnämnden tog 2014-06-12 inriktningsbeslut för Kista äng. Nämnden tog samtidigt beslut om att anvisa mark inom Kista äng till Byggvesta AB, Index Invest International AB, JM AB, Mälarholmen AB, Stockholms kooperativa Bostadsrättsförening SKB, SSM Bygg och Fastighets AB och Veidekke Bostad AB. Anvisningarna avsåg hyresbostäder och bostadsrätter.

Stadsdelsnämnden har beslutat om en förskola om åtta avdelningar som byggs av SISAB.

Fastighetsnämnden har tagit inriktningsbeslut på köp av tio servicelägenheter och ett gruppboende.

Stadsbyggnadsnämnden fattande beslut om Start-PM 2014-10-01, godkände redovisningen av plansamråd 2016-05-11 och godkände sedan även detaljplanen 2017-11-23.

Skolfastigheter i Stockholm AB fick 2020-08-31 genomförandebeslut i Kommunfullmäktige för nyproduktion av en skola i Kista äng.

### **Överenskommelse om exploatering**

Exploateringskontoret har upprättat överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark med Index Invest International AB, Arkvision AB, och SSM Bygg

och Fastighets AB. Samtliga dessa bolag ska bygga bostadsrätter och avser att genomföra sina respektive projekt genom helägda dotterbolag.

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse tecknas med Byggvesta AB, Stockholms kooperativa Bostadsförening SKB och Skolfastigheter i Stockholm AB. Byggvesta AB avser genomföra projektet genom två helägda dotterbolag.

Priset för överlåtelse av mark baseras på överenskommet pris vid markanvisningen, prisläge 2014, om 6000 kronor per kvm ljus BTA för bostäder och 2000 kronor per kvm BTA för lokaler och kommersiella ytor.

I detaljplanen regleras byggrätten med en maximal byggbar yta angivet som ett e-tal i BTA ovan mark. Byggherrarna har själva angett e-talet efter deras förslag till bebyggelse på respektive kvarter.

Det finns skillnader i definitionen på BTA ovan mark och ljus BTA, som priset enligt markanvisningsavtalet baseras på. Därför har köpeskillingen delats upp i en köpeskillning vid tillträdet och en tilläggsköpeskillning.

Köpeskillingen vid tillträdet utgår ifrån angivet e-tal i BTA ovan mark i detaljplanen.

Tilläggsköpeskillingen hanterar de ytor som ej innefattas av BTA ovan mark men innefattas av ljus BTA. Tilläggsköpeskillingen, om den blir aktuell, betalas till staden efter bygglov.

Tomträttsupplåtelse sker enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Arkvision AB, Index invest international AB, SSM bygg och fastighets AB ska förvärva marken av Staden, bolagen ska i första hand upplåta bostäderna som bostadsrätt men önskar även kunna upplåta hela eller delar av bostäderna som hyresrätter. Marknadsläget är osäkert och Bolagen vill ha möjlighet till andra upplåtelseformer än enbart bostadsrätter. Detta för att ha alternativa sätt att få projektet att gå ihop ekonomiskt. I det fall bostäderna inte enbart upplåts med bostadsrätter, ska bolagen förmedla minst 50 % av bostäderna via bostadsförmedlingen.

Expertrådet har behandlat ärendet 2014-06-04 (dnr E2013-384-2072).

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Bolagen som i första hand ska bygga bostadsrätter ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6000 kr per ljus BTA **med värdetidpunkt 2014**. För bolagen som bygger hyresrätter avses marken upplåtas med tomträtt.

I inriktningsbeslutet 2014-06-12 bedömdes de sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå till ca 203 mnkr. Utgifterna i projektet har ökat dels på grund av betydande ökad komplexitet i grundläggningen inom Kista äng och dels på grund av mer komplicerad höjdsättning än vad som antogs i inriktningsbeslutet. Projektet har inneburit en större påverkan på omkringliggande infrastruktur än vad som antogs i inriktningsbeslutet. Vilket inneburit att projektet även får hantera en större ombyggnation av Torshamnsgatan och anpassningar av Borgarfjordsgatan och Kista Alléväg. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå bedöms nu till ca 603 mnkr. Torshamnsgatan har tidigare delvis byggts ut i ett tidigare projekt och byggs nu klart. Detta görs för att Torshamnsgatan måste justeras för att anpassas till Kista äng. Torshamnsgatan byggs även ut för att kunna hantera kommande utveckling öster om gatan. Bland annat kommande detaljplan för Playce (fd Sporthotellet). Inkomsterna i projektet har stigit från beräknad reavinst om 423 mnkr till 625 mnkr.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr och försäljningen överstiger 90 mnkr.

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 nettonuvärde om 129 mnkr motsvarande 96 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

---

<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).

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,6.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 602 mnkr, varav 27 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter.

Inkomsterna beräknas till ca 0,3 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från tidigare arrendator på området. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostäderna beräknas till 635 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 629 mnkr.

Investeringsutgifterna består till övervägande del av utbyggnad av allmän platsmark och ledningsflytt. Då markförhållandena är dåliga står grundläggningen av vägarna och torget för en av de större delarna av investeringen. Då projektet innehåller åtta bostadskvarter varav fem kvarter för bostadsrätter där marken säljs är försäljningsinkomsterna sammanlagt stora. Bostadsrättskvarteren står själva för kostnaden för anslutning till VA medan för kvarteren som upplåts med tomträtt bekostar Staden anslutningsavgift för VA.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 364 tusen kronor 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 118 %.

Följande inryms inte i kalkylen, se bilaga 1, för exploateringsnämndens projekt och finns således inte inkluderade i den framtagna lönsamhetskalkylen:

- SISABs investering för ny grundskola.

SISAB bedömer projektkostnaden för skolan och förskolan till 385 mnkr respektive 77 mnkr. En lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden som inrymmer SISABs investering för grundskolan och förskolan har tagits fram.

- Grundskolan avser att fylla behovet av grundskoleplatser för inflyttade barn i Kista och förskolan avser att fylla behovet som uppstår i och med Kista äng projektet. Kostnaderna för skolan och förskolan har inkluderats i skuggkalkylen för Kista äng. Skuggkalkylen visar att projektet inklusive skolinvesteringen ej är lönsamt för staden som helhet med avseende på enbart Kista äng. Projektet inklusive skolinvesteringen visar på ett resultat av ca - 320 miljoner och en täckningsgrad på 66%. I direkt anslutning till Kista äng pågår arbetet med två detaljplaner, Odde och Playce (fd Sporthotellet), som

tillsammans innehåller ca 2 500 ytterligare bostäder i området vilka kommer kunna tillgodoräkna sig behovet av en skola i Kista äng.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

### Budgetkonsekvenser

#### *Investeringsbudget och försäljningsinkomster*

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 603 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0,3 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 (-)	-27,3	-1,5	-40,0	-74,0	-72,9	-386,9	-602,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-27,1</b>	<b>-1,5</b>	<b>-40,0</b>	<b>-74,0</b>	<b>-72,9</b>	<b>-386,9</b>	<b>-602,3</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	374,9	260,5	0,0	635,3

Stadens utgifter/ inkomster för exploatering 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	0,0	0,0	4,0	4,1	4,1	max 4,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-3,0	-3,0	max -2,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-15,1	-15,1	max -15,1	år 2023
Reavinst/förluster	0,0	0,0	370,3	254,7	0,0	0,0	totalt 625
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>374,3</b>	<b>240,7</b>	<b>-13,9</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-1,4	-1,8	-1,9	mellan -1,9 och -2,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,3	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,4</b>	<b>-1,8</b>	<b>-1,9</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 4,8 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 18 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 4,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 625 mnkr.

### Ekonomiska osäkerheter

Projektet är stort och genomförandet komplicerat. Utbyggnaden bygger på en samverkan i tid och genomförande med byggherrarna för att skedesplan, tidplan och ekonomi ska kunna hållas. Risken för att någon av byggherrarna inte kan tillträda på utsatt tid riskerar inte enbart att slå mot försäljningsinkomsterna utan även skapa avsevärd fördyrning vid utbyggnaden för staden. I och med att projektet är stort och kommer pågå under lång tid har särskild vikt lagts vid att bedöma risker. Delar av utbyggnaden har därför projekterats i detalj redan innan genomförandebeslut för att kunna minimera riskerna. En bedömning av risker för oförutsedda utgifter har hanterats noga för varje år. Projektet kommer pågå under många år och kommer därför vara extra känsligt för påverkan på förändringar av entreprenadkostnader och påverkan på försäljningspriser på bostadsmarknaden, två faktorer som båda kommer påverka ekonomin i projektet.

Möjlighet till en säkrare kalkyl får projektet när staden fattar beslut om att sälja de två kvarvarande bostadsbyggrätterna i området. Kalkylen bygger på att bostadsbyggrätterna säljs till samma villkor som i avtalen med bostadsrättsbyggherrarna. Hur markvärdet eventuellt förändras fram till försäljning är osäkert, markvärdet kan vara högre eller lägre när försäljningen sker.

### **Slutsats-ekonomi**

Ekonomi visar på ett positivt resultat för exploateringskontorets projekt. Projektet är stort och har mycket stora utgifter som täcks tack vare att inkomsterna från försäljning är stora. En stor del av investeringen i allmän platsmark som görs inom Kista äng kommer att kunna tillgodoräknas av kommande utbyggnadsprojekt i framtiden i omkringliggande område.

Hur projektet uppfyller stadens mål

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till att uppfylla följande mål:

- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

### **Lokaler**

Inom projektet planeras för totalt tolv förskoleavdelningar fördelade på fyra avdelningar i ett bostadskvarter och åtta avdelningar i en fristående förskola. Alla bostadskvarter innehåller krav i olika utsträckning på lokaler i bottenvåningarna. Totalt inrymmer projektet ca 4 400 BTA lokaler i bottenvåningar fördelat på de åtta bostadskvarteren. En grundskola för 900 elever på ca 8000 BTA byggs i mitten av utbyggnadsområdet.

### **Miljö**

De miljökonsekvenser som har utretts för allmän platsmark är till stor del kopplade till geoteknik och dagvatten. Området har dåliga markförhållanden ur ett geotekniskt perspektiv och stora utmaningar för att hantera dagvatten och skyfall. Området ligger inom Edsvikens avrinningsområde, som har status dålig vattenkvalité. Stor vikt har lagts vid att minimera utsläpp i dagvattnet från kvartersmarken. En utredning för varje kvarter har speciellt hanterat vattenföroreningar.



### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Nya gröna kopplingar skapas och en helt ny park byggs, grönområdet i direkt anslutning till bebyggelsen förstärks och blir en del av utbyggnadsområdet.

### **Energihushållning**

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Akalla 4:1 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 2012-2015 "Hållbar energianvändning".

### **Tillgänglighet**

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande på kvarteretsmarken följa Stadens riktlinjer, Stockholm – en stad för alla, för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

### **Påverkan på barn**

Projektet bedöms medföra positiv påverkan på barn i närområdet och inom utbyggnadsområdet. Projektet inkluderar två nya förskolor med gårdar, en ny grundskola med en stor skolgård angränsade till naturmark. En ny lekplats byggs i anslutning till naturmarken och ett nytt torg med möblering och ytor för lek och aktivitet tillskapas.

### **Jämställdhet**

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Rinkeby-Kista är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 29 % kvinnor och 27 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 25 % kvinnor och 21 % män.

Området som Kista äng ska byggas på upplevs idag som otryggt. Det består av stora mörka områden som tidigare varit parkeringsplatser, de få platser för parkering som fortfarande används är till stor del tomma efter kontorstid. Idag finns inga kommunala gång- och cykelvägar eller belysning inom området, varför väldigt lite rörelse av personer sker inom området. Idag används framförallt Torshamnsgatan och Kista Alléväg för att ta sig förbi området. Problem med olaglig bosättning och skräp som lämnats på platsen har förekommit.

Utbyggnaden har planerats för att skapa en trygg och välbelyst offentlig miljö med många kopplingar som knyter samman befintliga bostadsområden Kista gård och Kistahöjden med Kista äng. Boende i Kistahöjden kommer kunna röra sig genom Kista äng för att komma snabbaste vägen till kistas tunnelbana. Stor vikt har lagts vid

att utforma tydliga och öppna offentliga platser där möblemang bjuder in till olika aktiviteter. Allt ifrån enstaka parkbänkar till flertalet parkbänkar med bord invid ska främja nyttjande för både spontana aktiviteter till att fungera för mer planerade sammankomster. Ett helt nytt torg kommer byggas som kommer innehålla en rad olika möjligheter till aktiviteter för alla åldrar.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för konstnärlig gestaltning enligt tidigare beslut från Stockholm konst.

Genomförandefrågor

### **Tidplan**

Förberedande arbeten pågår redan inom exploateringsområdet. Stockholm vatten har påbörjat arbeten med att förbereda anslutningar av kommande vatten- och avloppsnät inom Kista äng.

Staden kommer börja med en omfattande entreprenad för att kalkcementstabilisera den blivande allmänna platsmarken. Entreprenaden kommer arbeta sig fram i etapper vartefter byggherrarna kan tillträda i omgångar. Stadens kommer att påbörja stabilisering i den södra delen av området närmast Borgafjordsgatan och arbeta sig norrut längs med Kista Alléväg och Torshamnsgatan.

Byggherrarna kommer kunna tillträda i två etapper varav den första är preliminärt i början på 2022 och de andra etappen tidigast under hösten 2022 beroende på hur snabbt stabiliseringen sker. Detta betyder att byggherrarna kommer att byggstarta i etapper under en period om två år, 2022-2023. Byggherrarnas slutförande och första inflyttning sker därför även etappvis inom området med första inflyttning preliminärt 2024 och sista inflyttning ca 2027.

I perioder kommer produktionen av både hus och allmän plats vara mycket omfattande då samtliga byggherrar kommer vara på plats i olika skeden. Med nuvarande tidplan kommer åren 2023/2024 innebära att samtliga aktörer är i produktion. En omfattande samordning kommer att behöva ske för att koordinera och samordna alla aktörer för att säkerställa att utbyggnaden fungerar. Staden kommer att leda denna samordning för utbyggnaden samt säkerställa att existerande infrastruktur runt området kan vara öppen och trafiken fungera för både verksamhetsområdet och existerande bostadsområden i Kista.

### **Risker och osäkerheter**

Den enskilt största risken för detta projekt är att stadens arbeten med stabilisering av marken, inklusive de liggstider med överlast som är planerade, inte fortlöper som antaget. Ett stort jobb har lagts ner för att studera geotekniken och produktions sätt för

att minimera osäkerheten kring detta. Konsekvenserna av att stabiliseringen tar längre tid än beräknat sprider sig snabbt i tidplanen då alla nio byggherrars möjlighet att tillträda på utsatt tid är beroende av denna entreprenad. Förseningar i någon etapp påverkar alla tillträden. Framdriften av stadens arbeten är också beroende av att alla nio byggherrar tillträder på utsatt tid och uppför sina garage- och källarvåningar inom ett år. Om detta inte sker i något fall kommer det påverka resterande tillträden och tidplanen för genomförandet.

#### Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de 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 i de kvarter där det är aktuellt är det reglerat i respektive överenskommelse om exploatering.

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

#### Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att genomförandet av projektet Kista äng är en mycket viktig del i det fortsatta arbetet med att skapa bostäder i Kista verksamhetsområde. Kista science city arbetades fram för 20 år sedan som en vision för att skapa en tryggare och mer levande stadsdel dygnet runt i Kista. Kista äng kommer bidra i mycket stor utsträckning till att integrera befintliga verksamheter med nya bostadsområden i Kista. Den befolkningsökning som bostäderna i Kista Äng innebär kommer kraftigt bidra till att levandegöra hela Kista. Kista kan därmed fortsätta sin utveckling till en unik stadsdel i Stockholm.

#### Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

#### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 19 januari 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2030, varav 70 000 bostäder åren 2019-2025. Enligt kommunfullmäktige ska Stockholm byggas attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Kista Äng som med sina 1 500 till 1 600 bostäder, kommersiella lokaler och skola bidrar till att uppfylla stadens övergripande bostadsmål, till att utveckla Kista och bidra till en ökad funktionsblandning i stadsdelen som idag har en hög andel arbetsplatser.

Stadsledningskontoret konstaterar att Kista Äng ligger inom översiktsplanens fokusområde Kista-Järva och omfattas därmed av den förstärkta samordningen och styrningen i projektet Stadsutveckling Kista-Järva. Satsningen ska stärka förutsättningarna för arbetsplatser och företagande, men också för bostäder med olika upplåtelseformer, kultur- och idrottsatsningar, utbildning och service. Det övergripande målet är att bidra till målet att Stockholms stad inte ska ha några särskilt utsatta eller utsatta områden.

Stadsledningskontoret konstaterar att Kista Äng trots omfattande investeringar i vägar och allmän platsmark beräknas ge ett överskott till staden, tack vare att fem av de åtta planerade bostadskvarteren avser bostadsrätter och markförsäljning. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett nettonuvärde om 129 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 118 procent.

I ärendet redovisas en skuggkalkyl där stadens utgifter för den F-9 skola med 900 elevplatser som planeras inom området tagits med. Stadens investeringsstrategi anger att kalkylen för ett exploateringsprojekt i normalfallet ska bära investeringsutgifterna för det behov av kommunal service i form av till exempel förskolor, skolor och idrottsanläggningar som uppstår som en direkt konsekvens av bostadsprojektet. Kalkylen visar att exploateringsprojektet Kista Äng inte ensamt kan bära utgifterna för skolan. Skolan ska dock betjäna ett större område. I anslutning till planområdet pågår planarbete för ytterligare cirka 2 500 bostäder inom ramen för detaljplanerna Odde och Playce (tidigare Sporthotellet).

Stadsledningskontoret bedömer att de ekonomiska förutsättningarna för genomförandet av Kista Äng är godtagbara för staden, förutsatt att lönsamheten i de intilliggande projekten Odde och Playce i hög grad kan bidra till att bära stadens investeringar i den planerade skolan. Exploateringsnämnden uppmanas att i kommande genomförandebeslut för projekten redovisa de ekonomiska förutsättningarna för detta.

Projektet är stort, komplicerat och omfattar flera aktörer. Det som lyfts som den enskilt största risken för detta projekt är att stadens arbeten med stabilisering av marken inte fortlöper som planerat. Förseningar i någon etapp påverkar alla tillträden. Framdriften av stadens arbeten är också beroende av att alla nio byggherrar tillträder på utsatt tid och uppför sina arbeten enligt tidplan. En god samordning under genomförandet är därmed central för att undvika oönskade fördringar.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige för godkännande då investeringsutgifterna överstiger 50 miljoner kronor, i enlighet med stadens

investeringsregler. Försäljningsinkomsten överstiger också den beloppsgräns på 90 miljoner kronor under vilken exploateringsnämnden enligt reglemente får fatta beslut på delegation.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Akalla 4:1 omfattande en investeringsutgift om 603 miljoner kronor, investeringsinkomst om 0,3 miljoner kronor och en försäljningsinkomst om 635 miljoner kronor, och att försäljning av mark inom del av fastigheten Akalla 4:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 635 miljoner kronor och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelser om exploatering i enlighet med bilaga 1, bilaga 2 och bilaga 3. Utgifterna för 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.