

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/1585)

Överenskommelser om exploatering med försäljning för bostäder inom fastigheterna Akalla 4:1 och Klaksvik 1 i Kista med JM AB och Magnolia projektbolag 122 AB, projektet Kista Äng

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljning av mark inom Akalla 4:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 140 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet.
2. Försäljning av mark inom Klaksvik 1 med en preliminär köpeskilling om cirka 250 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Den 25 november 2021 beslutade exploateringsnämnden att för sin del godkänna försäljning av mark inom Akalla 4:1 till JM AB med en försäljningsinkomst om cirka 140 miljoner kronor.

Den 16 december 2021 beslutade exploateringsnämnden om markanvisning för bostäder inom fastigheten Klaksvik 1 till Magnolia projektbolag 122 AB samt att för sin del godkänna försäljning av mark inom Klaksvik 1 med en försäljningsinkomst om cirka 250 miljoner kronor.

Ärendena avser markförsäljningar inom ramen för exploateringsprojektet Kista Äng och har hemställts till kommunfullmäktige för beslut då försäljningsinkomsterna överstiger 90 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Kista Äng.

Mina synpunkter

Projektet Kista Äng bidrar med 1 500 till 1 600 bostäder, kommersiella lokaler och skola till stadens övergripande bostadsmål och till att utveckla ett av översiktsplanens fokusområden, vartill kommer en ökad funktionsblandning i Kista. Jag ser mycket positivt på detta och delar exploateringsnämnden bedömning att Kista Äng kommer att bidra till att integrera befintliga verksamheter med nya bostadsområden i stor utsträckning. Jag ser även positivt på att projektet beräknas ge ett överskott till staden.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Akalla 4:1, Kista Äng, med JM AB
2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Klaksvik 1, Kista Äng, med Magnolia Projektbolag 122 AB

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi har tidigare påtalat behovet av större lägenheter samt hyreslägenheter med överkomliga hyror. Därför är det tråkigt att majoriteten fortsätter att välja bort möjligheterna för hushåll med vanliga inkomster att välja bostad. Ökande boendekostnader tillsammans med ökade inkomstskillnader kan förväntas leda till ökad trångboddhet, sämre uppväxtvillkor för barn och minskad social hållbarhet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljning av mark inom Akalla 4:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 140 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet.
2. Försäljning av mark inom Klaksvik 1 med en preliminär köpeskilling om cirka 250 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet.

Stockholm den 23 februari 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog, Kadir Kasirga och Emilia Bjuggren (alla S) och Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

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

Remissammanställning

Ärendet

I projektet Kista Äng genomförs detaljplan för Kista Äng, del av Akalla 4:1 med flera i stadsdelen Kista. Detaljplanen möjliggör åtta bostadskvarter med cirka 1 500 till 1 600 bostäder med lokaler i bottenvåningarna. Planen innehåller även en F-9-skola samt förskolor. Genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige i februari 2021.

Vid tiden för genomförandebeslutet saknades överenskommelser om exploatering för två av kvarteren. Förhandling med JM AB avseende ett kvarter var inte klar och Nordr Sverige AB (tidigare Veidekke Bostad AB) hade i sent skede valt att inte gå vidare med projektet. Försäljningsinkomster för båda dessa kvarter ingick i kalkylförutsättningarna för genomförandebeslutet med utgångspunkten att båda kvarteren skulle säljas med motsvarande villkor som övriga markförsäljningar i projektet.

En överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark har nu tagits fram med JM AB som avser att uppföra 220 bostadsrätter (bilaga 1). Markpriset motsvarar tidigare ingångna överenskommelser inom Kista Äng. Försäljningsinkomsten beräknas uppgå till 140 miljoner kronor.

En anbudstävling avseende kvarteret Klaksvik har genomförts. Magnolia Projektbolag 122 AB lämnade högsta anbudet och vann tävlingen. En överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark har tagits fram (bilaga 2). Bolaget avser att uppföra cirka 300-350 bostäder, som i första hand kommer att upplåtas med hyresrätt. Försäljningsinkomsten beräknas uppgå till cirka 250 miljoner kronor och uppskattas vara cirka 95 miljoner kronor högre jämfört med genomförandebeslutet redovisad kalkyl.

Ärendena avser markförsäljningar inom ramen för exploateringsprojektet Kista Äng och har hemställts till kommunfullmäktige för beslut då försäljningsinkomsterna överstiger 90 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 25 november 2021 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Akalla 4:1 till JM AB med en försäljningsinkomst om cirka 140 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Särskilt uttalande gjordes av Susanne Urban (V) enligt följande.

När beslut om detta projekt togs i kommunfullmäktige 21-02-03 påtalade vi bland annat behovet av större lägenheter och hyreslägenheter med överkomliga hyror. Det är tråkigt att se att majoriteten fortsätter att välja bort möjligheterna för hushåll med vanliga inkomster att välja bostad. Ökande boendekostnader tillsammans med ökade inkomstskillnader kan förväntas leda till ökad trångboddhet, sämre uppväxtvillkor för barn och minskad social hållbarhet.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 november 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Genomförandebeslutet för projektet Kista äng godkändes i exploateringsnämnden 2020-12-17 inklusive försäljning av mark respektive upplåtelse av tomträtt. Genomförandebeslutet och försäljning av mark respektive upplåtelse av tomträtt godkännades tillsammans med antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige 2021-02-15.

Detaljplanen för Kista äng innehåller åtta bostadskvarter. För sex av kvarteren tecknade byggaktörerna överenskommelse om exploatering med staden innan genomförandebeslutet i exploateringsnämnden. För ett kvarter avstod byggaktören att fortsätta med projektet. Och för ett kvarter hann inte staden och JM AB, nedan kallat Bolaget, förhandla klart överenskommelsen i tid. Bolaget har nu sedermera tecknat överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kvarteret i Kista äng.

Staden påbörjade förberedande arbeten med markstabilisering och ledningsflyttar under juni 2021. Tillträde för byggaktörerna kommer ske i en första etapp i början på 2022 och en andra etapp med start i augusti 2022. Bolaget ska tillträda i den andra etappen, varför det är aktuellt att godkänna överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Bolaget.

Kista äng innehåller åtta bostadskvarter innehållande ca 1 500-

1 600 bostäder och ca 4 500 kvm lokaler som möjliggör för verksamheter så som restauranger, matbutik, kontor m.m. Projektet innehåller även en F-9 skola för 900 elever och förskolor.

Staden utför omfattande investeringar i allmän platsmark för att skapa nya offentliga ytor samt knyta ihop befintligt vägnät med den nya strukturen inom Kista äng. Förutom utbyggnaden av allmän plats inom Kista äng så byggs delar av Torshamnsgatan och Borgarfjordsgatan om. Gatorna anpassas till lokalgatorna i Kista äng men förbereds även för kommande utveckling i Kista.

Försäljningsinkomster i detta ärende beräknas till ca 140 mnkr. Expertrådet har behandlat ärendet 2014-06-04 (dnr E2013-384-2072).

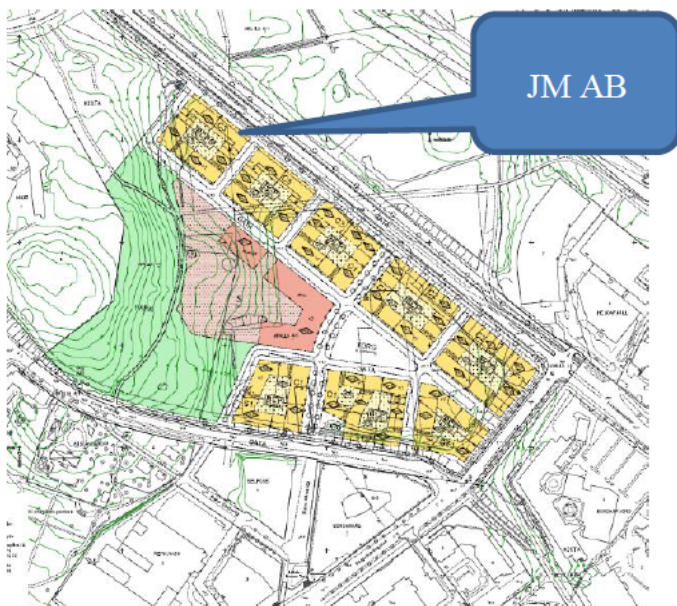
Bakgrund till överenskommelsen

Kista äng är den hittills största detaljplanen inom verksamhetsområdet Kista som möjliggör för bostäder. Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut samt beslutade att markanvisa till Bolaget samt åtta andra aktörer 2014-06-12.

Detaljplanen vann laga kraft 2021-03-17 och staden har påbörjat förberedande arbeten med markstabilisering och ledningsflytt.

Detaljplanen innehåller åtta kvarter för bostäder och två kvarter för skola respektive förskola.

Genomförandebeslutet var omfattande beträffande stadens investeringar men även vad gäller att samla alla byggaktörer för att teckna överenskommelse om exploatering. Bolaget och staden hann inte förhandla klart överenskommelsen innan genomförandebeslutet godkändes i exploateringsnämnden 2020-12-17. I genomförandebeslutet beskrevs detta och att kontoret avsåg att återkomma i ett separat ärende när Bolaget tecknat överenskommelse om exploatering med staden.



Detaljplanen för Kista äng med Bolagets kvarter utmärkt.

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 om 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.

Exploateringsnämnden godkände genomförandebeslut 2020-12-17.

Kommunfullmäktige godkände genomförandebeslut och antog detaljplan för Kista äng 2021-02-15.

Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har upprättat överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Bolaget.

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. Priset för bostäder avser bostadsrätter.

I detaljplanen regleras bygggrätten med en maximal byggbar yta angivet som ett e-tal i BTA ovan mark. Bolaget har själv angett e-talet efter deras förslag till bebyggelse på sitt kvarter.

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

En tilläggsköpeskillning kommer hantera de ytor som ej innefattas av BTA ovan mark men innefattas av ljus BTA. Tilläggsköpeskillningen, om den blir aktuell, betalas till staden efter bygglov.

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

Exploateringskontoret har sedan tidigare upprättat överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark med Index Invest International AB, Arkvision AB, och SSM Bygg och Fastighets AB. Överenskommelse om exploatering med tomträttsuppåtelse har sedan tidigare tecknas med ByggVesta AB, Stockholms kooperativa Bostadsförening SKB och Skolfastigheter i Stockholm AB.

Ekonomiska konsekvenser för staden

De ekonomiska konsekvenserna för staden som helhet beskrevs i tidigare genomförandebeslut. Intäkterna från försäljningen av marken till Bolaget ingick i den ekonomiska redovisningen i genomförandebeslutet.

Bolaget ska bygga bostadsrätter och ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6000 kr per ljus BTA med värdetidpunkt 2014.

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

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

Energiushållning

Bolaget 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".

Genomförandefrågor

Tidplan

Genomförandebeslutet för Kista äng godkändes och detaljplanen antogs i februari 2021. Då detaljplanen ej överklagades kunde stadens utbyggnad starta redan i april 2021. Stockholm vatten och avfall har sedan tidigare utfört förberedande arbeten för området.

Genomförandet löper på enligt plan och stadens arbeten följer den tidplan som genomförandebeslutet utgick ifrån. Det innebär att den första etappen av byggaktörer kommer kunna tillträda kvartal 1 2022. Bolaget kommer ingå i en andra etapp av tillträden som enligt tidplanen är planerad till kvartal 3 2022.

Byggherrarnas slutförande och första inflyttning i Kista äng sker 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.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet Kista äng är en mycket viktig del i det fortsatta arbetet med att skapa bostäder i Kista verksamhetsområde. Kista äng kommer bidra i mycket stor utsträckning till att integrera befintliga verksamheter med nya bostadsområden. Bolagets kvarter kommer bidra till att förstärka Kista och Kista äng med bostadsrätter.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 24 januari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010 till 2030. Enligt kommunfullmäktiges budget 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 stadens övergripande bostads-mål och till att utveckla ett av översiktsplanens fokusområden. Projektet bidrar också till en ökad funktionsblandning i Kista som idag har en hög andel arbetsplatser.

Stadsledningskontoret konstaterar att Kista Äng trots omfattande investeringar i vägar och allmän platsmark, som vid genomförandebeslutet beräknades uppgå till cirka 602 miljoner kronor, beräknas ge ett överskott till staden. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisade i genomförandebeslutet ett nettonuvärde om 129 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad beräknades uppgå till 118 procent.

I genomförandebeslutet redovisades även en så kallad skuggkalkyl där stadens investeringar i en F-9-skola räknats in i lönsamhetskalkylen. I denna beräknas nettonuvärdet uppgå till minus 320 miljoner kronor. Kalkylen visade således att exploate-

ringsprojektet inte ensamt kan bära utgifterna för skolan. Då skolan ska betjäna ett större område förutsattes att lönsamheten i de intilliggande projekten Odde och Playce i hög grad kunde bidra till att bära stadens investeringar i den planerade skolan. Exploateringsnämnden uppmanades därför att i kommande genomförandebeslut för projekten Odde och Playce redovisa de ekonomiska förutsättningarna för detta. Genomförandebeslut för dessa projekt har ännu inte fattats.

De sammanlagda försäljningsinkomsterna inom Kista Äng beräknades vid genomförandebeslutet uppgå till 635 miljoner kronor. Stadsledningskontoret konstaterar att försäljningen till Magnolia Projektbolag 122 AB beräknas innebära 95 miljoner kronor högre inkomster än tidigare beräknat och stärker därmed väsentligt de ekonomiska förutsättningarna för projektet att täcka stadens investeringar i skola inom Kista Äng.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att den genomförda anbudstävlingen påvisat ett stort intresse för att bygga både bostadsrätter och hyresrätter på friköpt mark i Kista till markpriser som överstiger de som tidigare överenskommit i området. Det nu överenskomna priset utgör viktigt jämförelsematerial i kommande markförsäljningar i området.

Ärendena har hemställts till kommunfullmäktige för godkännande då försäljningsinkomsterna överstiger den beloppsgräns på 90 miljoner kronor under vilken exploateringsnämnden enligt reglemente får fatta beslut på delegation.

Stadsledningskontoret föreslår att försäljning av mark inom Akalla 4:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 140 miljoner kronor och Klaksvik 1 med en preliminär köpeskilling om cirka 250 miljoner godkänns och att exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelser om exploatering i enlighet med bilaga 1 och bilaga 2.