



Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder, kontor m.m. inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista med Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg m.fl., projekt Odde

Hemställan från exploateringsnämnden
Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1, projekt Odde, till en investeringsutgift om 507,8 mnkr, investeringsinkomst om 23,7 mnkr samt en försäljningsinkomst om 628,6 mnkr.
2. Utgifterna för 2023 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2024.
3. Försäljning av mark inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 628,6 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Projekt Odde avser genomförande av detaljplan för Odde 1 med flera i stadsdelen Kista. Förslag till detaljplan har hemställts till kommunfullmäktige för antagande. Planområdet ligger i norra Kista och rymmer bland annat IBM:s före detta huvudkontor.

Detaljplaneförslaget möjliggör cirka 2 000 bostäder, förskolor, verksamheter, torg, stråk och parker i en ny funktionsblandad stadsstruktur. Den befintliga kontorsbyggnaden planeras att utvecklas med cirka 500 så kallade delnings- eller coliving-bostäder. Detaljplanen möjliggör även utveckling för besöksnäring eller centrumändamål alternativt att byggnaden behåller sin nuvarande funktion som kontor.

Nuvarande tomträttsinnehavare till Odde 1 är Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg som ägs av Skanska och Areim. Bolaget har drivit planarbetet och exploateringsnämnden har nu tillsammans med bolaget tagit fram överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 (bilaga till utlåtandet). Överenskommelsen är villkorad av godkännande av kommunfullmäktige senast den 31 december 2023.

De fyra bostadsfastigheter som upplåts med tomträtt ska bebyggas med hyresrätter. Sammanlagt sju bostadsfastigheter överlåts med äganderätt. Fyra av dessa ska bebyggas med bostadsrätter. Övriga tre kan bebyggas med antingen bostadsrätter eller hyresrätter. Byggstart för allmän plats planeras att påbörjas år 2024. Området bedöms kunna vara helt färdigbyggt cirka år 2035.

Exploateringsnämndens investeringar utgörs främst av gator, parker och övrig allmän plats inklusive ledningsflyttar. Investeringsutgifterna beräknas uppgå till cirka 507,8 mnkr, inkomsterna till cirka 23,7 miljoner kronor, försäljningsinkomsten till 628,6 mnkr och reavinsten till 617,8 mnkr. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett nettonuvärde om 65 mnkr inklusive nedlagda nettoutgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 113 procent.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som bidrar till stadens övergripande bostadsmål och till att utveckla ett av översiktsplanens fokusområden.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar projektet Odde som innebär 1 500 -2 000 nya bostäder och utveckling av stadsrummet i norra Kista. Utöver bostäder möjliggörs förskolor, verksamheter, torg, stråk och parker i en ny funktionsblandad stadsstruktur. Projektet bidrar både till stadens övergripande bostadsmål och till att utveckla ett av översiktsplanens fokusområden. Området domineras idag av arbetsplatser, detta projekt har stor potential att tillsammans med omgivande stadsutveckling bidra till att utveckla Kista till en mer funktionsblandad stadsdel och till att stärka Järvaområdets kvaliteter och värden.

Bilaga

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista, dnr KS 2022/1424-1.2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 8 februari 2023

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Projekt Odde avser genomförande av detaljplan för Odde 1 med flera i stadsdelen Kista (Dp 2015-09817). Förslag till detaljplan godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 9 juni 2022 och har hemställts till kommunfullmäktige för antagande.

Planområdet ligger i norra Kista invid Hanstavägen, Lagtingsgatan och Kista Alléväg. Detaljplanen omfattar huvudsakligen tomträttsfastigheten Odde 1, men även delar av stadens fastigheter Akalla 4:1 och Kista 2:4. I området finns bland annat IBM:s före detta huvudkontor med omgivande naturområden samt parkeringsytor.

Detaljplaneförslaget möjliggör cirka 2 000 bostäder, förskolor, verksamheter, torg, stråk och parker i en ny funktionsblandad stadsstruktur. Den befintliga kontorsbyggnaden planeras att bevaras och utvecklas med cirka 500 så kallade delnings- eller coliving-bostäder. Detaljplanen möjliggör även utveckling för besöksnäring eller centrumändamål alternativt att byggnaden behåller sin nuvarande funktion som kontor. Befintlig idrottshall och matsalsbyggnad kan användas för kultur och fritid eller centrumändamål. En befintlig serverhall som angränsar mot Lagtingsgatan ska omvandlas till parkeringshus.

Detaljplanen syftar till att skapa en attraktiv, levande stadsmiljö med hög arkitektonisk kvalitet. Planen syftar också till att säkerställa att karaktärsbärande och ekologiskt värdefulla träd bevaras på strategiska platser samt tillskapandet av nya torg och parker. Planstrukturen syftar vidare till att möjliggöra en ökad social hållbarhet och integration genom att förtydliga och stärka kopplingarna till omgivande områden. Gatorna som byggs ut inom området tillför samt förstärker öst-västliga tvärstråk för att tydliggöra kopplingarna till Husby och Kistahöjden. Huvudstråken Hanstavägen och Kista Alléväg utformas som stadsgator med förbättrade vistelsevärden.

Den 21 maj 2015 fattade exploateringsnämnden beslut om markanvisning för bostäder inom fastigheten Odde 1 och del av Akalla 4:1 till IBM Svenska AB som var befintlig tomträttsinnehavare av Odde 1. Vid markanvisningen föreslogs att området skulle utvecklas med sammanlagt 2 000 bostäder. Kontorsbyggnaden var tänkt att utvecklas med cirka 350 studentlägenheter. I samband med markanvisningen fattade nämnden även inriktningsbeslut för projektet. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisade då ett positivt nettonuvärde om 98 mnkr. De sammanlagda utgifterna beräknades uppgå till cirka 229 mnkr och försäljningsinkomsterna till 337 mnkr. Projektets täckningsgrad beräknades uppgå till 133 procent.

Nuvarande tomträttsinnehavare till Odde 1 är Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg som ägs av Skanska och Areim. Bolaget har drivit planarbetet och exploateringsnämnden har nu tillsammans med bolaget tagit fram överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 (bilaga till utlåtandet). Överenskommelsen är villkorad av godkännande av kommunfullmäktige senast den 31 december 2023. Avtalspart är Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg samt tio projektbolag som ingår i samma bolagskoncern. Skanska AB ställer ut en

moderbolagsborgen för samtliga bolags åtaganden och förpliktelser enligt överenskommelsen.

Sammanlagt 13 nya fastigheter avses bildas inom planområdet, varav 11 bostadsfastigheter, en fastighet för parkeringshus och en för förskola. Tomträten Odde 1 kommer att succesivt inskränkas och slutligen dödas. De fyra bostadsfastigheter som upplåts med tomträtt (C, H, J och OL) ska bebyggas med hyresrätter. Sammanlagt sju bostadsfastigheter överlåts med äganderätt. Fyra av dessa (D, F, I och K) ska bebyggas med bostadsrätter. Övriga tre (A1, A2 och E) kan bebyggas med antingen bostadsrätter eller hyresrätter. Byggstart för allmän plats planeras påbörjas år 2024. Området bedöms kunna vara helt färdigbyggt cirka år 2035.

Priset för överlåtelse av mark baseras på överenskommet pris vid markanvisningen. Efter fastighetsbildning förvärvas marken för bostäder och kommersiella ytor inom Odde 1 för 7 601 kronor per kvadratmeter ljus BTA och inom Akalla 4:1 och Kista 2:4 för 8 426 kronor per kvadratmeter ljus BTA i prisläge augusti 2022. Markpriset för förskola är 4 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA i prisläge februari 2022. Exploateringsnämndens expertråd godkände värderingarna den 22 september 2022 och den 1 december 2022. Tomträtsupplåtelse för bostäder och förskola sker enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Exploateringsnämndens investeringar utgörs främst av gator, parker och övrig allmän plats inklusive ledningsflyttar. Investeringsutgifterna beräknas uppgå till cirka 507,8 miljoner kronor, varav 26,8 mnkr är redan nedlagda utgifter. Inkomsterna beräknas uppgå till cirka 23,7 mnkr och utgörs av ersättning från ledningsägare. Försäljningsinkomsten beräknas uppgå till 628,6 mnkr och reavinsten till 617,8 mnkr. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 65 mnkr inklusive nedlagda nettoutgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 113 procent.

Utgiftsökningen jämfört med inriktningsbeslutet förklaras av ökad omfattning av gator som kräver ny- eller ombyggnad och tillkommande investeringar i parker och torg i området, samt en generell byggkostnadsökning. För att säkerställa projektlönsamhet har både utgifts- och inkomstsidan setts över. På utgiftssidan görs besparingar genom att minska omfattningen på utbyggnaden av en ny lokalgata samt att minska omfattningen på ombyggnaden av Lagtingsgatan. Bolaget som varit delaktigt i översynen av inkomster kommer att friköpa två bostadskvarter som ursprungligen var tänkta att upplåtas med tomträtt.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 8 december 2022 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 och

föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Odde och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift om 507,8 miljoner kronor, en investeringsinkomst om 23,7 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 628,6 miljoner kronor.

2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 till Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg med en preliminär köpeskilling om cirka 628,6 miljoner kronor enligt bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för parkering, förskola, kontor, hotell, centrumändamål med mera inom delar av fastigheterna Odde 1 och Akalla 4:1 till Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 november 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret anser att genomförandet av projekt Odde är en mycket viktig del i det fortsatta arbetet med att skapa bostäder i Kistas verksamhetsområde vilket bidrar till en mer levande stadsmiljö och förstärker attraktiviteten i ett av landets och regionens mest betydelsefulla arbetsplatsområden inom informationsteknologi. Projektet bidrar även till flera mål i budget och översiktsplanen. En utbyggnad av 2 000 bostäder i Stockholm är ett betydande tillskott till det övergripande bostadsmålet om att bygga 140 000 bostäder fram till år 2030.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 januari 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget ska staden ha en hög byggtakt för att uppnå målet om 140 000 bostäder till år 2030, och det ska byggas med blandade boendeformer i alla delar av staden. För att bygga samman staden och minska segregationen ska arbetet med fokusområden för stadsutveckling prioriteras.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Odde som med 1 500-2 000 bostäder och utveckling av stadsrummet i norra Kista bidrar till stadens övergripande bostadsmål och till att utveckla ett av översiktsplanens fokusområden. Norra Kista domineras idag av arbetsplatser. Stadsledningskontoret konstaterar att projektet har stor potential att tillsammans med omgivande stadsutveckling bidra till att utveckla

Kista till en mer funktionsblandad stadsdel och till att stärka Järvaområdets kvaliteter och värden.

Stadsledningskontoret konstaterar att de beräknade utgifterna mer än fördubblats jämfört med inriktningsbeslutet. Tack vare ett högre inslag av markförsäljning och vissa utgiftsbesparingar har den beräknade projektlönsamheten säkerställts. Stadsledningskontoret konstaterar att det är ett omfattande projekt och att utbyggnadsperioden kommer att pågå under många år. En fortsatt god kostnadskontroll och samordning under genomförandet är av hög vikt.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1, projekt Odde, till en investeringsutgift om 507,8 miljoner kronor, investeringsinkomst om 23,7 miljoner kronor samt en försäljningsinkomst om cirka 628,6 miljoner kronor. Utgifterna för 2023 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2024. Försäljning av mark inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 628,6 mkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1.