



## Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för bostäder, hotell, handel, idrott m.m. inom del av Akalla 4:1 i Kista till Playce Bostad 1 AB med flera

Genomförandebeslut  
Hemställen från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av Akalla 4:1 till en projektutgift om 264,8 miljoner kronor och projektinkomster om 24,7 miljoner kronor.
2. Utgifterna för 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2025.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse i enlighet med bilagorna 1-4 till utlåtandet.

### Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

#### Sammanfattning av ärendet

Projektet avser genomförande av detaljplan för del av fastigheten Akalla 4:1 vid Torshamnsgatan i stadsdelen Kista. Förslag till detaljplan har hemställts till kommunfullmäktige för antagande. Planområdet ligger i norra Kista och består idag i huvudsak av naturmark. Detaljplanen möjliggör för cirka 580 bostäder, hotell, kontor samt idrott och omfattar även ett torg och en park. Den planerade bebyggelsen består bland annat av två höghus.

Exploateringsnämnden har tillsammans med bolaget Playce AB tagit fram fyra överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse. Avtalen reglerar ansvar i genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsnämndens investeringar beräknas uppgå till 264,8 miljoner kronor och projektinkomsterna till 24,7 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen redovisar ett

nettonuvärde om 56 miljoner kronor och täckningsgraden inklusive nedlagda nettoutgifter uppgår till 115 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. 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.

## Föredragande borgarrådets synpunkter

Kista ingår i Fokus Järva som är en sammanhållen satsning och en samlad plan för utvecklingen av Järva. Det är en av stadens stora stadsutvecklingsatsningar och del i ett långsiktigt arbete. Här pågår utveckling av cirka 15 000 bostäder i olika skeden. Fokus Järva tar utgångspunkt i översiktsplanen och har stort fokus på genomförande. Detta projekt är en viktig del av Fokus Järva i Kista.

Projektet omfattar hela 580 bostäder varav hälften är hyresrätter, hotell, kontor, idrott, torg och park i en unik kombination i Kista. En ny attraktion och mötesplats skapas för sport, hälsa, teknik, forskning, boende och näringsliv. Platsen blir väl integrerad med de planerade bostäderna i Kista Äng och kommer även bidra till att integrera Kistas företagsområde med bostäder. Det är ett mycket positivt projekt för både Kista, Järva och staden.

Projektets genomförandetid är lång. Stadens arbeten planeras börja år 2024 och inflyttning bedöms kunna ske år 2031. Jag håller med stadsledningskontoret om att god kostnadskontroll och samordning är av högsta vikt. Projektförutsättningarna i detta genomförandebeslut skiljer sig väsentligt från vad som redovisades i inriktningsskedet, både vad gäller omfattning och ekonomi. De beräknade utgifterna är mer än fem gånger högre jämfört med inriktningsbeslutet och täckningsgraden har minskat från 357 procent till 115 procent. Skillnaden beror på att projektet har förändrats mycket vad gäller utformning och omfattning. Inriktningsbeslutet avsåg ny- och ombyggnation av Torshamnsgatan, sedan dess har mer allmän plats tillkommit, tre gator runt kvarteret, park, torg och omfattande skyfallslösningar. Volymen av projektet har ökat från cirka 30 600 kvadratmeter BTA vid inriktningsbeslut till ungefär 86 800 kvadratmeter BTA idag. En generell byggkostnadsökning har även skett sedan år 2015.

Även om utökningen har sina förklaringar, är motiverad och ger stora värden för området så strävar stadens investeringsstyrning efter god överensstämmelse mellan investeringsprojekts inriktningsbeslut och genomförandebeslut. Jag instämmer därför

i stadsledningskontoret synpunkt att en revidering av inriktningsbeslutet borde ha tagits upp till exploateringsnämnden under planprocessen när väsentliga förändringar i projektförutsättningarna konstaterats.

I linje med stadsledningskontorets synpunkt har majoriteten redan förra året i en skrivelse i exploateringsnämnden gett exploateringskontoret i uppdrag att ta upp projekt för beslut någon gång mellan inriktningsbeslut och genomförandebeslut. Det kan med fördel vara efter samråd, när de ekonomiska förutsättningarna för projektet är tydligare. Syftet är att öka nämndens styrning av projekten ytterligare.

## Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för bostäder med mera inom del av Akalla 4:1, Kista med Playce Bostad 1 AB, dnr KS 2023/1443-1.2
2. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för hotell med mera inom del av Akalla 4:1, Kista med Playce Hotell AB, dnr KS 2023/1443-1.3
3. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för bostäder och handel inom del av Akalla 4:1, Kista med Playce Hyra & Kommers AB, dnr KS 2023/1443-1.4
4. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för idrott med mera inom del av Akalla 4:1, Kista med Playce Idrott & Garage AB, dnr KS 2023/1443-1.5

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Stockholm den 21 februari 2024

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av Akalla 4:1 till en projektutgift om 264,8 miljoner kronor och projektinkomster om 24,7 miljoner kronor.

2. Utgifterna för 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2025.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse i enlighet med bilaga 1, bilaga 2, bilaga 3 och bilaga 4 till utlåtandet.
4. Att därutöver anföra

Precis som stadsledningskontoret konstaterar vi att projektet fått en kraftigt försämrad ekonomi sedan inriktningsbeslutet. Nettonuvärdet har minskat från 138 till 56 miljoner kronor samtidigt som täckningsgraden sjunkit från 357 till 115 procent. Detta som en konsekvens av att de beräknade utgifterna nu är mer än fem gånger högre jämfört med inriktningsbeslutet.

Vi förutsätter att eventuella återstående risker och osäkerheter fram till färdigställandet nu har tagits höjd för inom projektet. Samtidigt är det tydligt att exploateringsnämnden måste ges en betydligt bättre möjlighet att följa utvecklingen i enskilda projektutveckling än vad nu är fallet. Inriktningsbeslut i föreliggande projekt fattades så tidigt som februari 2015 och bör vid åtminstone några tillfällen ha varit föremål för en lägesredovisning i nämnden.

**Ersättaryttrande** av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

Stockholm ska tillåtas växa ansvarsfullt på höjden där förutsättningarna är goda – på så sätt kan vi bevara de renodlade villaområdena i Stockholm utan att stoppa tillskapandet av välbehövda bostäder. Detta förslag till detaljplan är ett gott exempel på en hög exploateringsgrad, grön och blandad stadsutveckling samt modern arkitektur på lämplig plats.

Vi delar till fullo projektets ambition att förlägga parkeringsbehovet helt under mark. På så sätt kan vi frigöra mer yta i gaturummet för grönska, verksamheter och vid behov utökad transportkapacitet. För att uppnå det målet behövs tillräckligt höga parkeringstal för att motverka att parkeringen sker på närliggande gator eller i värsta fall på grönområden. Enligt tidigare markanvisning och planbeskrivning anges parkeringstalet till 0,35 vilket är i underkant.

## Ärendet

Projektet avser genomförande av detaljplan för del av fastigheten Akalla 4:1 vid Torshamnsgatan i stadsdelen Kista (Dp 2015-09816). Förslag till detaljplan godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 28 september 2023 och har hemställts till kommunfullmäktige för antagande.

Planområdet ligger i norra Kista mellan Torshamnsgatan och E4 i anslutning till utvecklingsområdet Kista Äng. Området består idag i huvudsak av naturmark. Detaljplanen möjliggör för cirka 580 bostäder, 21 000 kvadratmeter hotell och kontor samt 11 500 kvadratmeter idrott. Detaljplanen omfattar även ett torg och en park och syftar till att skapa en funktionsblandad mötesplats med en levande stadsmiljö för boende och besökare. Den planerade bebyggelsen består bland annat av två höghus.

I projektet ingår även anläggande av en salamanderdamm i närområdet och flytt av vattensalamandrar som är skyddade enligt artskyddsförordningen. Detta utgör projektets grönkompensation.

Den 19 februari 2015 fattade exploateringsnämnden inriktningsbeslut för projektet och beslut om markanvisning till Sport Hotels Of Sweden AB, numera Playce AB. Utgifterna beräknades då uppgå till 49 miljoner kronor, nettonuvärdet till 138 miljoner kronor och täckningsgraden till 357 procent.

Exploateringsnämnden har nu tillsammans med bolaget tagit fram fyra överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse. Avtalen reglerar ansvar i genomförandet av detaljplanens fyra kvarter och tecknas med: Playce Bostad 1 AB (bilaga 1), Playce Hotell AB (bilaga 2), Playce Hyra & Kommers AB (bilaga 3) samt Playce Idrott & Garage AB (bilaga 4).

Exploateringsnämndens investeringar utgörs främst av utbyggnad av gator, park och torg. Projektutgifterna beräknas uppgå till 264,8 miljoner kronor, varav 18,2 miljoner kronor är redan nedlagda utgifter. Cirka 1,5 miljoner kronor är utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Projektinkomsterna beräknas uppgå till 24,7 miljoner kronor och utgörs i huvudsak av ersättningar från ledningsägare.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 56 miljoner kronor. Projektet täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter uppgår till 115 procent. Projektets genomförandetid beräknas till åtta år.

Utgiftsökningen jämfört med inriktningsbeslutet förklaras av att omfattningen av allmän plats ökat. Det har tillkommit gator, park, torg och omfattande skyfalls- och dagvattenlösningar. Volymen av projektet har ökat från cirka 30 600 kvadratmeter BTA till cirka 86 800 kvadratmeter BTA. Svenska kraftnäts kraftledning var planerad att tas bort år 2024 men har försenats till år 2029. Detta har gjort att projektet fått planera för en provisorisk gata och en detaljplan som hanterar detta tills den provisoriska gatan rivs och en permanent gata byggs. Exploateringen kräver

markförstärkning inom i princip hela projektområdet vilket är kostnadsdrivande. Detta förutsågs inte vid tidpunkten för inriktningsbeslut. Utöver detta hänvisas till en generell byggkostnadsökning sedan 2015.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 14 december 2023 följande.

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av Akalla 4:1 i Kista till Playce Bostad 1 AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till delgenomförande av exploatering inom del av fastigheten Akalla 4:1 och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra denna del av projektet till en investeringsutgift om cirka 4 miljoner kronor.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande av exploatering och överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelser inom del av fastigheten Akalla 4:1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 264,8 miljoner kronor och en projektinkomst om 24,7 miljoner kronor.

*Ersätтарыttrande* av Aron Modig (KD), se Reservationer m.m.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 17 november 2023 har i huvudsak följande lydelse.

## **Bakgrund**

Markanvisning till Sport Hotels Of Sweden AB, numera Playce AB, beslutades i exploateringsnämnden den 19 februari år 2015. Markanvisningen omfattade sportanläggning, hotell, kontor och bostäder. Under planarbetets gång har byggrätten för bostäder ökat väsentligt, se rubriken Tilläggsmarkanvisning nedan.

Överenskommelser om exploatering har upprättats mellan Staden och bolag tillhörande samma koncern som Playce AB. Playce AB avser att uppföra en sportanläggning integrerad med hotell, konferens, kontor, butiker och bostäder i Kista. Syftet med sportanläggningen är att integrera näringsliv, teknik, forskning, boende, hälsa och sport. Målet med denna anläggning är att utgöra en ny attraktion och mötesplats i Kista.

Utbyggnadsförslaget är planerat i norra delen av Kista, i området mellan Torshamnsgatan och E4:an, i direkt anslutning till det kommande bostadsområdet Kista Äng.



*Exploateringsområdets läge i Kista.*

Projektet bidrar till förverkligandet av strukturplanen för Kista Science City där företagsområdet integreras med bostäder för att skapa en levande stad. Projektet skapar en ny länk mellan verksamheter, boende och sport.



*Ortofoto över området (röd markering).*

Marken inom exploateringsområdet består av en blandning av skogsmarker, öppna gräsmarker och mindre vattenmiljöer. Området utgör en central del i ett habitatnätverk för barrskogsfåglar. På flera platser inom området finns enstaka diken,

mindre vattendrag och en mindre damm. En groddjursart, mindre vattensalamander, har påträffats i området som behöver flyttas till en ny plats innan exploateringen startar, se rubriken *Delgenomförandebeslut* nedan.

Projektet möjliggör för cirka 580 bostäder, 21 000 kvadratmeter hotell och kontor samt 11 500 kvadratmeter idrott. Totalt möjliggör detaljplanen för cirka 87 000 kvadratmeter BTA. Detaljplanen möjliggör även ett torg om cirka 1 750 kvadratmeter och en park om cirka 8 000 kvadratmeter.

All mark inom området ägs av Stockholms stad.

Projektets genomförandetid beräknas till åtta år.

I planarbetet har det utretts hur planförslaget påverkar skyfallssituationen i området. Skyfallsanalysen visar att med flera skyfallslösningar inom och utanför planområdet kommer området fungera vid ett skyfall när föreslagen bebyggelse i aktuell detaljplan är uppförd. Skyfallslösningarna är en förutsättning för att kunna genomföra detaljplanen utan att riskera översvämning av kringliggande bebyggelse och gator.



*Illustration av projektet, vy från söder.*

### Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut och beslut om markanvisning den 19 februari år 2015. Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljplaneläggning den 25 februari 2016. Detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 28 september 2023.





*Illustrationsplan över planområdet med detaljplaneområdet markerat i rött (Wingårdhs arkitekter).*

### **Fokus Järva – övergripande målsättningar**

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

Målbilden är att Järva är en öppen, inbjudande och levande stadsdel. En stadsdel där alla trivs och känner tillhörighet, där verksamheter utvecklas och goda kommunikationer möjliggör ett smidigt och hållbart resande både till och inom stadsdelen. Barn och unga i Järva har trygga och jämlika uppväxtvillkor och hög framtidstro. Naturen, parkerna och den rika historien är unika och identitetsskapande kvaliteter i Järva som invånarna uppskattar och är stolta över.

Ny bebyggelse ger bostäder men också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer. Genom att stärka stadsdelsområdets lokala centrum ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service.

Tillgången till parker, idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas så att fler barn och ungdomar ges möjligheten att engagera sig på fritiden. Skolor och förskolor

är en förutsättning för att skapa goda uppväxtvillkor och utbildning men utgör också viktiga mötesplatser i stadsdelarna.

Stadsdelsnämndsområdets kulturhistoria och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet och är en resurs att bygga vidare utifrån.

### **Tilläggsmarkanvisning**

Markanvisning till Sport Hotels Of Sweden AB, numera Playce AB, beslutades i exploateringsnämnden den 19 februari 2015. I markanvisningen innehöll projektet cirka 150 bostadslägenheter som skulle upplåtas med bostadsrätt. Idag innehåller projektet cirka 580 bostadslägenheter varav minst hälften ska upplåtas med bostadsrätt och resterande del får upplåtas med hyresrätt. Skillnaden om 430 bostadslägenheter föreslås därför som en tilläggsmarkanvisning i detta ärende. Övriga ytor i projektet stämmer i huvudsak med vad som redovisades i markanvisningsärendet.

### **Delgenomförandebeslut**

Delgenomförandebeslutet som föreslås avser flytt av salamandrar som finns i området. Flytten behövs för att inte artskyddsförbud ska utlösas. Det har visat sig problematiskt att behålla salamandrar inom planområdet under ett genomförande. Kontoret har kommit fram till att den bästa lösningen är att bygga en ny permanent damm som har alla de funktioner som salamandrar behöver och som ligger utanför planområdet. Kostnaden för detta uppskattas till cirka 4 miljoner kronor.

Det behövs markförstärkning för kommande bebyggelse och allmänna anläggningar, bland annat där nuvarande salamanderdamm finns. Infångningen av salamandrar kan endast ske under våren och då måste den nya dammen redan vara byggd. Beslut om investeringsutgiften för att flytta salamandrar behöver därför fattas nu, för att inte skjuta fram projektets tidplan med ett år. Om inte all markförstärkning av tillkommande allmänna anläggningar sker samtidigt kommer det att innebära en betydande fördyring av projektet för staden.

### **Överenskommelse om exploatering**

Staden och Playce AB har efter markanvisningen träffats kommit överens om att det inom det markanvisade området ska bildas flera fastigheter. Med anledning av detta har fyra överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse upprättats. Avsikten är att tomträttsupplåtelse enligt de fyra överenskommelserna om exploatering ska ske samtidigt. Överenskommelserna om exploatering tecknas mellan Staden och bolag tillhörande samma koncern som Playce AB och där det egna ägandet i varje led är 100 procent.

De fyra överenskommelserna om exploatering är uppdelade enligt följande:

- genomförande av exploatering för i huvudsak bostäder
- genomförande av exploatering för kontor, hotell, handel och gym

- genomförande av exploatering för bostäder och handel
- genomförande av exploatering för i huvudsak idrott.

#### Avgäldsnivåer

Blivande tomträttshavare:	Användning:	Avtalad avgäld i ök om exploatering i prisläge 2021-06-01, kr/kvadratmeter BTA
Playce Bostad 1 AB	Lokaler	202
Playce Hotell AB	Kontor	270
	Foodcourt	210
	Hotell	230
	Gym	135
Playce Hyra & Kommers AB	Handel (livsmedel)	270
Playce Idrott & Garage AB	Idrott plan 1	112
	Idrott plan 2	56
	Centrumändamål	180

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2023-12-07 (dnr E2015-00130 och E2017-00819).

#### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Bolaget har stått för plankostnader och kommer att stå för alla kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett mindre överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 264,8 miljoner kronor. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

#### Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 56 miljoner kronor motsvarande 76 kr/ekvivalent lägenhet.

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

Nettonuvärdet om 56 miljoner kronor skiljer sig från projektets inriktningsbeslut. I inriktningsbeslutet låg nettonuvärdet på 138 miljoner kronor. Skillnaden beror på att projektet har förändrats mycket vad gäller utformning och omfattning sedan inriktningsbeslutet. I inriktningsbeslutet uppskattades utgifterna till 47 miljoner kronor och avsåg ny- och ombyggnation av Torshamnsgatan. Sedan inriktningsbeslutet har mer allmän plats tillkommit. Det har tillkommit tre gator runt kvarteret, park, torg och omfattande skyfallslösningar. Volymen av projektet har ökat från cirka 30 600 kvadratmeter BTA vid inriktningsbeslut till ungefär 86 800 kvadratmeter BTA idag. En generell byggkostnadsökning har även skett sedan år 2015.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 264,8 miljoner kronor, varav 18,2 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av allmän plats (gator, park och torg). Cirka 1,5 miljoner kronor är utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.

Skyfallsutredningen har varit omfattande för att lösa skyfallet i projektet och systemhandlingen har behövt arbetas om utefter detta. Även dagvattenhantering har varit en stor fråga som har utretts och hanterats inom projektet. Svenska kraftnäts kraftledning skulle tas bort år 2024 men har försenats till år 2029. Detta har gjort att projektet fått planera för en provisorisk gata och en detaljplan som hanterar detta tills den provisoriska gatan rivs och en permanent gata byggs. Det är i princip markförstärkning inom hela projektområdet vilket är kostnadsdrivande. Detta förutsågs inte vid tidpunkten för inriktningsbeslut.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 4,29. Som jämförelse uppgick exploateringsgraden till 2,00 i inriktningsbeslutet.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 25 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av inkomster från ledningshavare. Det finns inga inkomster som inte redovisas som investering.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 264 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i paritet med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 115 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

#### Budgetkonsekvenser

## Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 264,8 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 25,0 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-18,2	-4,3	-9,7	-29,3	-9,8	-193,5	-264,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	25,0	25,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-18,2</b>	<b>-4,3</b>	<b>-9,7</b>	<b>-29,3</b>	<b>-9,8</b>	<b>-168,6</b>	<b>-239,9</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-23,0	-23,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. 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	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kom- mentar
Mnkr							
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	10,6	max 10,7	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -5,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -5,7	år 2032
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>10,6</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9	mellan -0,9 och -1,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,1	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,9</b>		

\* Under år 2022-2023 rättas dessa kostnader genom finansförvaltningen

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 2,3 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 11,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 10,7 miljoner kronor per år.

## Ekonomiska osäkerheter

Då uppräknigen av avgälder har skett till november 2023 för att ge en rättvis bild idag, ligger en osäkerhet i att tomträttsupplåtelseerna tidigast sker i juni år 2027.

## Slutsats-ekonomi

Projektet bedöms utifrån ovan ge ett positivt tillskott till stadens finanser.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### Bostadsbebyggelse

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

Föreslagen exploatering överensstämmer med målet att rikta satsningar till fokusområden och samband i översiktsplanen. Projektet ligger inom det strategiska sambandet Kista-Husby-Akalla. Genom att utveckla detta samband kan tillgänglighet till stadskvaliteter samt rörelse och utbyte mellan stadsdelarna öka.

Enligt översiktsplanen är det även viktigt att öka blandningen av verksamheter, bostäder och högre utbildning för att ytterligare öka Kistas attraktivitet, vilket detta projekt bidrar till.

Vidare överensstämmer den föreslagna exploateringen med satsningen på attraktiva tyngdpunkter, att koppla samman stadens delar och med att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Den aktuella exploateringen avser cirka 580 lägenheter. 430 av dessa lägenheter föreslås tilläggsmarkanvisas i detta ärende vilket är ett betydande bidrag till målet om att markanvisa 8 000 lägenheter 2023. Minst 50 procent av lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och resterande del med hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i Kista stadsdel i dag finns 3 563 lägenheter i bostadsrätt och 728 lägenheter i hyresrätt (totalt allmännyttan och övriga hyresrätter).

### Lokaler

Projektet kommer att ge goda möjligheter för utveckling av verksamheter i direkt anslutning till bostäder, hotell och sport.

Järva stadsdelsnämnd har sett behov av ett LSS-gruppboende med en avdelning om cirka 400 kvadratmeter.

### Social hållbarhet

En dialog med unga kvinnor om ny aktivitetspark i Kista skedde under år 2019 och har legat till grund för gestaltning av allmän plats i projektet.

Projektet bidrar med bostäder i blandade upplåtelseformer. I projektet tillskapas även funktioner på allmän plats i form av park, vilket det är underskott av i Kista.

Projektet tillskapar vidare en målpunkt för sport, hälsa, boende och näringsliv i Kista som främjar möten och syftar till att attrahera stockholmare från hela Stockholmsområdet.

### Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön har skett med särskild hänsyn till behov hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen kommer att genomföras inom ramen för ”Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö”. Vistelseytor och entréer intill de nya byggnaderna kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som ska byggas har även mycket små terrängskillnader.

### Barnrättsperspektivet

Tillgång till grönytor och lekområden kommer att säkerställas vid utbyggnaden av området tillsammans med omkringliggande projekt.

Under genomförandet av detaljplanen kommer boende och verksamheter oundvikligen att drabbas av olägenheter som byggnadsprocessen innebär. Därför kommer kommunikation att vara en prioriterad fråga för att boende och verksamheter ska vara väl informerade om vad som pågår i deras närmiljö.

### Jämställdhet och trygghet

Trygghetsmätningen år 2020 visar på skillnader i otrygghet mellan Kista och staden i övrigt. Det är till exempel en större andel som känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde eller avstår från att gå ut ensam på kvällen av oro för att utsättas för brott (23 % för Kista, 10 % för hela staden). Det är också en större andel som upplever att det i stor utsträckning finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknäytning till detta (24 % för Kista, 15 % för hela staden).

Projektet möjliggör för att viktiga vardagsfunktioner ska kunna finnas inom området, till exempel park, torg, idrott och service. Kommunikationer med buss och närhet till tunnelbana, pendeltåg och kommande tvärbana bedöms vara positivt för vardagsliv och jämställdhet.

### Miljömässig hållbarhet

#### Tidig miljöbedömning

Kontoret gjorde en tidig miljöbedömning innan markanvisning där kontorets bedömning var att bebyggelsen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadskontoret har i samband med plansamråd beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behövde göras. I samråd och granskning delar länsstyrelsen stadsbyggnadskontorets bedömning.

#### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom planområdet finns idag salamandrar. I och med genomförandet av detaljplanen måste de flyttas. Projektet har beslutat om kompensation genom anläggandet av en salamanderdamm utanför planområdet (så kallad grönkompensation). Länsstyrelsen har givit dispens för flytten av salamandrar och tillstånd för vattenverksamhet finns.

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Akalla 4:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvadratmeter och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för konst. Kontoret undersöker om det kommer att bli ett särskilt konstprojekt för projektet eller om det blir en gemensam finansiering med närliggande projekt. Kontoret kommer att samarbeta med Stockholm Konst.

## **Genomförandefrågor**

### Tidplan

#### Beskrivning genomförande

Inledningsvis utförs anläggandet av en ny salamanderdamm utanför exploateringsområdet. Därefter sker infångning av samtliga salamandrar för att placera dem i den nyanlagda dammen. När samtliga salamandrar är flyttade inleds förberedande förstärkningsarbeten i form av kalkcementpelare och överlast. När samtliga sättningar är urtagna påbörjas anläggande av arbetsgator och ledningar för möjliggörandet av exploatering. I samband med att ledningarna är förlagda lämnar staden området och byggaktören påbörjar sin exploatering. Sex månader innan inflyttning meddelar byggaktören sin tänkta inflyttningsordning som staden utgår från i samband med start av finplanering.

#### Tider

Stadens arbeten planeras pågå 2024 till 2027.

Bolagets planerade byggstart är juni år 2027 och första inflyttning bedöms kunna ske år 2031.

Stadens finplanering beräknas påbörjas i maj år 2031 och pågå i cirka ett år.

### Risker och osäkerheter

Många risker är hanterade i projektets utredningsskede. Bland annat har projektet gjort en omfattande skyfallsutredning där en skyfallslösning arbetats fram som en förutsättning för att kunna genomföra detaljplanen utan att riskera kringliggande bebyggelse och gator för översvämning.

## **Kommunikation**



Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Samråd har skett med idrottsförvaltningen som ser positivt på projektet.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret 2023-11-16.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på projektet då det fullföljer och förverkligar strukturplanen för Kista Science City. Projektet skapar en ny attraktiv mötesplats för sport, hälsa, boende och näringsliv i Kista. Kontoret anser vidare att projektet kommer att bli väl integrerat med de planerade bostäderna i projektet Kista Äng och samtidigt bidra till att integrera företagsområdet med bostäder.

Projektet medför ett betydande tillskott av ytor för sportverksamhet, bostäder och kontor i en unik kombination som förverkligar visionen för Kista Science City.

### **Remissammanställning**

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 24 januari 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget ska staden ha en hög byggtakt för att uppnå målet om 140 000 bostäder till år 2035, 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 som med bostäder, hotell, kontor och idrottsfunktioner bidrar till stadens övergripande bostadsmål och till att utveckla ett av översiktsplanens fokusområden. 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 projektet vid inriktningsbeslutet beräknades innebära utgifter om 49 miljoner kronor. Projektförutsättningarna skiljer sig nu väsentligt från vad som redovisades i inriktningsskedet, både vad gäller omfattning och ekonomi. Stadsledningskontoret konstaterar att de beräknade utgifterna är mer än fem gånger högre jämfört med inriktningsbeslutet. Nettonuvärdet har minskat från 138 miljoner kronor till 56 miljoner kronor. Därtill kommer redan nedlagda utgifter

om 18 miljoner kronor. Täckningsgraden har minskat från 357 procent till 115 procent.

Stadens investeringsstyrning strävar efter god överensstämmelse mellan investeringsprojekts inriktningsbeslut och genomförandebeslut.

Stadsledningskontoret anser att en revidering av inriktningsbeslutet borde ha tagits upp till exploateringsnämnden under planprocessen när väsentliga förändringar i projektförutsättningarna konstaterats. Exploateringsnämnden uppmanas att säkerställa rutiner för att väsentliga skillnader mellan inriktningsbeslut och genomförandebeslut ska undvikas.

I ärendet beskrivs att många risker hanterats i projektets utredningsskede.

Stadsledningskontoret förutsätter att tillräcklig höjd för återstående risker och osäkerheter tagits i den redovisade kalkylen. Stadsledningskontoret konstaterar att det är ett omfattande projekt, byggnation kommer att pågå under många år och marginalerna är begränsade. En fortsatt god kostnadskontroll och samordning är därmed av högsta vikt.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av Akalla 4:1 till en projektutgift om 264,8 miljoner kronor och projektinkomster om 23,7 miljoner kronor. Utgifterna för 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2025. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelser om exploatering i enlighet med bilaga 1, bilaga 2, bilaga 3 och bilaga 4.

## **Reservationer m.m.**

### **Exploateringsnämnden**

Ersättaryttrande av Aron Modig (KD)

Stockholm ska tillåtas växa ansvarsfullt på höjden där förutsättningarna är goda – på så sätt kan vi bevara de renodlade villaområdena i Stockholm utan att stoppa tillskapandet av välbehövda bostäder. Detta förslag till detaljplan är ett gott exempel på en hög exploateringsgrad, grön och blandad stadsutveckling samt modern arkitektur på lämplig plats.

Vi delar till fullo projektets ambition att förlägga parkeringsbehovet helt under mark. På så sätt kan vi frigöra mer yta i gaturummet för grönska, verksamheter och vid behov utökad transportkapacitet. För att uppnå det målet behövs tillräckligt höga parkeringstal för att motverka att parkeringen sker på närliggande gator eller i värsta fall på grönområden. Enligt tidigare markanvisning och planbeskrivning anges parkeringstalet till 0,35 vilket är i underkant.