

Handläggare
Kristian Ekbohm
08-508 266 19**Till**
Exploateringsnämnden
2017-08-24

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom fastigheten Skalholt 1 i Kista med BRF Kista Square Garden. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Skalholt 1 till BRF Kista Square Garden, nedan kallat Bolaget, med en försäljningsinkomst om cirka 200 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
2. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Skalholt 1 omfattande investeringsutgifter om 22,2 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Håkan Falk
FörvaltningschefBritta Eliasson
tf Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 19
Växel 08-508 276 00
kristian.ekbohm@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoretGustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Befintlig kontorsbyggnad på tomträtten Skalholt 1 i Kista kommer i förslag till ny detaljplan att byggas om till 530-730 bostäder, hotell, lokaler för öppen förskola samt verksamheter och lokaler för centrumändamål. Byggrätten utökas genom en påbyggnad i två till tre våningar, en tillbyggnad mot Jan Stenbecks torg i två våningar samt en tillbyggnad på innergården i form av ett gårdshus. Det primära syftet med projektet är att skapa en mer funktionsblandad stadsbebyggelse i Kista verksamhetsområde samt att genom publika lokaler i bottenvåningen skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö.



Karta med fastigheten Skalholt 1 markerad



Flygfoto med fastigheten Skalholt 1 markerad



Skiss av utbyggnadsförslaget (Fotomontage SandellSandberg)

Exploateringsnämnden anvisade 2015-08-20 mark inom fastigheten Skalholt 1 till dåvarande tomträttshavaren Kista Qvadrat KB. ALM Equity AB har tillsammans med externa investerare via dotterbolag förvärvat Kista Qvadrat KB, och nuvarande tomträttshavare till Skalholt 1 är Bolaget. ALM Equity AB, har i överenskommelse om exploatering åtagit sig att svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för fullgörandet av samtliga de förpliktelser som åligger Bolaget enligt överenskommelsen.

Bolaget ska efter lagakraftvunnen detaljplan förvärva marken för ett friköpspris baserat på det kommersiella kapitaliserade tomträttsvärdet av nuvarande användning, motsvarande 162 miljoner kronor. Friköpspriset utgår från en exploatering med en, i markanvisningsavtalet, fastställd volym för bostäder respektive handel. För ytor överstigande denna volym ska till friköpspriset adderas 6 500 kr per kvm ljus BTA bostäder och 5 000 kr per kvm BTA handel. Försäljningsinkomster beräknas uppgå till cirka 200 mnkr utifrån de volymer och mervärden som den kommande detaljplanen medger. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-08-12.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 153 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 22,2 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 471 %.

Bakgrund till överenskommelsen

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

Staden har sedan framtagandet av strukturplanen för Kista Science City arbetat med att integrera bostäder i företagsområde för att skapa en levande stadsmiljö. Att utveckla Skalholt 1 för bostäder är i linje med strukturplanen och visionen för Kista.

Nuvarande användning

I enlighet med gällande stadsplan 8050 från 1981 är fastigheten bebyggd med ett sex våningar högt kontorshus runt en överbyggd, planterad gård. Bottenvåningen består delvis av butiksverksamheter. Gällande stadsplan medger även hotellverksamhet. Den årliga tomträttsavgälden enligt gällande inskrivet tomträttsavtal för perioden juli 2011 till juni 2021 uppgår till 4 570 000 kronor. Avgälden är baserad på en avgäldsgrundande ljus BTA om 41 380 kvm kontor varav butiksdelen får vara högst 1000 kvm.



Strukturplanen för Kista Science City.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade den 20 augusti 2015 att markanvisa Skalholt 1 till Kista Qvadrat AB.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om Start-PM i augusti 2015.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering tecknas med Bolaget som är tomträttshavare till Skalholt 1. Exploateringsnämnden anvisade 2015-08-20 mark inom fastigheten Skalholt 1 till dåvarande tomträttshavaren Kista Qvadrat KB som vid tidpunkten för markanvisning ägdes gemensamt av DNB Liv Eiendom Sverige AB och Länsförsäkringar AB. Dessa hade inför markanvisningen tecknat ett avtal med ett dotterbolag till Alm Equity AB om köp av Kista Qvadrat KB. ALM Equity AB har tillsammans med externa investerare via dotterbolag förvärvat Kista Qvadrat KB, och nuvarande tomträttshavare till Skalholt 1 är Bolaget. ALM Equity är huvudägare och utövar det bestämmande inflytandet över Bolaget.

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

Bolaget ska efter lagakraftvunnen detaljplan förvärva marken för ett friköpspris baserat på det kommersiella kapitaliserade tomträttsvärdet av nuvarande användning, motsvarande 162 miljoner kronor. Friköpspriset utgår från en exploatering med en i markanvisningsavtalet fastställd volym för bostäder respektive handel. För ytor överstigande denna volym ska till friköpspriset adderas 6 500 kr per kvm ljus BTA bostäder och 5 000 kr per

kvm BTA handel. Försäljningsinkomster beräknas uppgå till cirka 200 mnkr utifrån de volymer och mervärden som den kommande detaljplanen medger. Expertrådet har behandlat ärendet 2015-08-12 (dnr E2015-01635).

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 22,2 mnkr. Investeringen består av en ombyggnation av Isafjordsgatan, som byggs ut och anpassas till en mer levande stadsmiljö med cykelbana och nya träd. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt då gatan är befintlig.

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

Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 153 mnkr motsvarande 283 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 4,91. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 22,2 mnkr, varav 0,4 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata inklusive ledningsflyttar.

Försäljningsinkomster som avser bostäder och handel beräknas till 203,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 203,1 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 32 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 467 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till 22,2 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,4	-0,3	0,0	0,0	0,0	-21,6	-22,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,4	-0,3	0,0	0,0	0,0	-21,6	-22,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	203,7	0,0	0,0	0,0	203,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till 1,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till 0,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 203,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Risken att projektekonomin förändras i någon större omfattning är liten. Den investering som berör ombyggnation av Isafjordsgatan ligger långt fram i tiden och är således behäftad med viss osäkerhet, men i nuvarande konstadsuppskattning finns marginal och höjd har tagits för oförutsägbara kostnader. Inkomsterna bedöms som relativt säkra, och dessa erhålls sannolikt under 2018. Därför finns inte någon förutsägbar anledning till en förändrad indexförutsättning.

Slutsats-ekonomi

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

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ca 530-730 lägenheter i bostadsrätt. Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bedöms bidra till målen att

- markanvisa 8 500 lägenheter under 2017
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- bygga i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår
- satsa på attraktiva tyngdpunkter
- främja en levande stadsmiljö i hela staden

Lokaler

Inom projektet planeras för en öppen förskola om 250 kvm som får ett centralt läge vid Jan Stenbecks torg i Kista. Under planprocessen har det även utretts huruvida en förskola kan placeras i det tillkommande gårdshuset. Stadsdelsförvaltningen har valt ett annat läge i det angränsande kvarteret för en ny förskola. Stadsdelsförvaltningen kommer dock ha möjlighet att förlägga en förskola i gårdshuset om behov uppstår.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är bland annat hur projektet ska hantera buller från Isafjordsgatan och Färögatan, detta sker genom genomgående lägenheter samt att i de delar av byggnaden som har höga bullernivåer inryms hotell.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta kommer att tas i anspråk för bebyggelse. Fastigheten är en tidigare bebyggd tomträtt, den befintliga byggnaden kommer ställas om från kontorsändamål till bostäder. Kvarterets innergård kommer rustas upp och iordningsställas för bostadsändamål.

Energihushållning

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

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

Tillgänglighet

Kv. Skalholt 1 bedöms uppfylla krav på angöring och parkering för huvuddelen av bostäderna och för hotellet. De lokaler som har sina entréer mot Jan Stenbecks torg saknar parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon men ett måttligt avsteg från riktlinjerna vad avser maximala gångavstånd till parkeringsplatserna bedöms som godtagbart med hänsyn till att det är en befintlig byggnad (PBL 8 kap. 7 §). Även angöringsplatser saknas på Jan Stenbecks torg samt södra sidan av Kistagången vilket leder till att projektet sannolikt inte kan uppfylla stadens utökade krav om avstånd på 10 meter för vissa entréer.

Påverkan på barn

Inom projektet planeras för en öppen förskola om ca 250 kvm som får ett centralt läge vid Jan Stenbecks torg i Kista. Stadsdelsförvaltningen kommer även att ha möjlighet att förlägga en förskola i gårdshuset om behov uppstår.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen har varit på granskning mellan den 5 april och den 17 maj och ett antagande av planen planeras till kvartal 4 2017. Bolaget planerar sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019. Eftersom projektet innehåller en stor mängd lägenheter är det sannolikt att dessa byggs ut och färdigställs i etapper.

Risker och osäkerheter

Projektet innebär inte några större ekonomiska risker för staden, de stora investeringarna samt riskerna ligger på byggherren. Den investeringen som rör ombyggnaden av Isafjordsgatan är budgeterad till ca 17 mnkr i dag, men planeras genomföras först 2023. Nuvärdeskalkylen indexerar upp utgifter med 5 procent årligen vilket gör att den totala utgiften beräknas uppgå till 22,2 mnkr.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen vilket resulterat i önskemål om en öppen förskola samt en möjlighet att förlägga en förskola med 4 avdelningar som ett alternativ till om en planerad förskola i grannkvarteret mot förmodan inte blir av. Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål och en avsiktsförklaring om öppen förskola och förskola ingår i överenskommelse om exploatering.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet ger ett stort tillskott av bostäder i Kistas centrala verksamhetsområde vilket bidrar till ambitionen att skapa en levande blandstad i en utpekad regional stadskärna. Byggnadens centrala läge i Kista invid Jan Stenbecks torg gör den till ett utmärkt läge för bostäder som kan integreras i företagsområdet. Ombyggnationen bidrar till stadslivet runt Jan Stenbecks Torg, med levande bottenvåningar, balkonger och modig arkitektur. Projektet ger även ett betydande tillskott till staden ekonomi.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal