

Handläggare
Tobias Gunnarsson
08-508 266 47**Till**
Exploateringsnämnden
2019-09-26

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 i Akalla och Husby till ByggVesta AB, Folkhem Trä AB, Grundbulten 29448 AB unä Finlandsgatan Stadsutveckling AB och Veidekke Eiendom AB. Markanvisning för hotell, handel och vård inom fastigheterna Ekenäs 1, 3-4 och Karis 3-4 i Akalla till Fastpartner AB. Markanvisning för skola, förskola och idrottshall inom fastigheterna Karis 1-2 och 8, Karis s:7 samt del av Akalla 4:1 i Akalla till Skolfastigheter i Stockholm AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 till ByggVesta AB, Folkhem Trä AB, Grundbulten 29448 AB unä Finlandsgatan Stadsutveckling AB samt Veidekke Eiendom AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för hotell, handel och vård inom fastigheterna Ekenäs 1, 3-4 och Karis 3-4 till Fastpartner AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola, förskola och idrottshall inom fastigheterna Karis 1-2 och 8, Karis s:7 samt del av Akalla 4:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Akalla 4:1 m.fl.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 47
Växel 08-508 276 00
tobias.gunnarsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner inriktningen för projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 23 mnkr (inriktningsbeslut).

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet Finlandsgatan syftar till att möjliggöra en omvandling av Finlandsgatan i norra Akalla och Husby från trafikseparerad matarled till stadsgata kantad av bebyggelse. Målsättningen är att med nya bostäder, skola och förskolor skapa en långsiktigt hållbar, attraktiv och levande stadsmiljö.

En förstudie har utförts i syfte att utreda en möjlig omvandling av Finlandsgatan till stadsgata. Ur förstudieområdet har ett område avgränsats för planläggning, se figur 2. Förstudien omfattar utöver Finlandsgatan ett flertal angränsande gator och korsningspunkter.

Genom tidigare nämndbeslut har AB Svenska Bostäder markanvisats 400 lägenheter inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1 samt del av Akalla 4:1.

Den tidigare anvisningen till AB Svenska Bostäder, tillsammans med markanvisningarna i det här ärendet, innebär ca 1400 bostäder inom projektområdet. De nya bostäderna avses uppföras i flerbostadshus och kompletteras med en ny skola, förskolor och idrottshall. Utöver bostäder och skola avses området kompletteras

med verksamheter, upprustning av parker/grönområden, förändrad trafiknätsstruktur samt nya gång- och cykelvägar.

Med förstudien och den påbörjade detaljplanen som underlag föreslår kontoret att marken direktanvisas för bostäder enligt sammanfattning nedan. Kvarterens läge framgår av figur 4.

- Kv A – ByggVesta AB. Bostäder, ca 400 lägenheter (325 BR/ 75 HR). Hyresrätter på tomträttsupplåtelse och mark för bostadsrätter försäljs till pris 4 500 kr/kvm ljus BTA.
- Kv B – Grundbulten 29448 AB unä Finlandsgatan Stadsutveckling AB (inom koncernen Mattssons Fastighetsutveckling i Stockholm AB). Bostäder, ca 250 lägenheter (200 BR/ 50 HR). Hyresrätter på tomträttsupplåtelse och mark för bostadsrätter försäljs till pris 4 500 kr/kvm ljus BTA.
- Kv C – Veidekke Eiendom AB. Bostäder, ca 250 lägenheter (200 BR/ 50 HR). Hyresrätter på tomträttsupplåtelse och mark för bostadsrätter försäljs till pris 4 500 kr/kvm ljus BTA.
- Kv D – Folkhem Trä AB. Bostäder, ca 100 bostadsrätter. Mark för bostadsrätter försäljs till pris 4 500 kr/kvm ljus BTA.

Bostadsbolagen ska efter fastighetsbildning förvärva delar av marken och uppföra bostadsrätter, medan delar avses upplåtas med tomträtt för uppförande av hyresrätter. Ny bebyggelse ska till viss del uppföras med lokaler i bottenvåning. Marken direktanvisas till bostadsbolagen.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar mark inom Fastpartner ABs verksamhetsområde för bolaget att utveckla sina tomträtter med hotell, handel och vård. Anvisningen avser ändrad användning för ca 17 370 kvm BTA av bolagets befintliga lokaler. Tomträttsavgälden för lokaler med ändrad användning kommer att uppgå till för handel 96 kr/kvm BTA och år, för vård 105 kr/kvm BTA och år, och för hotell 135 kr/kvm BTA och år.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar mark för skola, förskola och idrottshall till Skolfastigheter i Stockholm AB (nedan kallat Sisab). Marken upplåts med tomträtt till Sisab. Överenskommelse om

tomträttsavgäld för skola ska träffas senast i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering.

Exploateringskontoret har i detta tidiga skede gjort en översiktlig bedömning av projektets ekonomiska förutsättningar. Kontoret bedömer i dagsläget detta som ett projekt i ekonomisk balans, med ett visst ekonomiskt överskott till staden. Intäkterna och inkomsterna från markanvisningarna i det här och tidigare ärende bedöms täcka de nödvändiga och omfattande investeringarna i områdets infrastruktur.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 34 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 380,4 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 0,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 110 %.

Försäljningsinkomsterna för projektet beräknas till 354,7 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2019-09-19.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Då projektet kommer medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret 2019-08-21.

Kontoret anser att projektet innebär en god möjlighet att ta ett helhetsgrepp om trafiknätsstrukturen i norra Akalla och Husby. I stadsdelarna har i stort sett ingen ny bostadsbebyggelse skett sedan de byggdes ut på 70-talet. Stadsdelarna är byggda efter de trafikideal som då rådde. För att kunna öka trivseln och tryggheten i området och förbättra de övergripande stadskvaliteterna bör hela området utvecklas i en samlad process. Exploateringen bidrar även till att uppfylla flera av Stockholm stads mål, till exempel målet att uppföra 140 000 nya bostäder fram till 2030.

Bakgrund till markanvisningen

Projektområdet Finlandsgatan ligger i Akalla och Husby, i Rinkeby-Kista stadsdelsnämndsområde. Områdets placering i stadsdelsnämndsområdet och i förhållande till de lokala stadsdelscentrumen i Akalla och Husby framgår av figur 1.

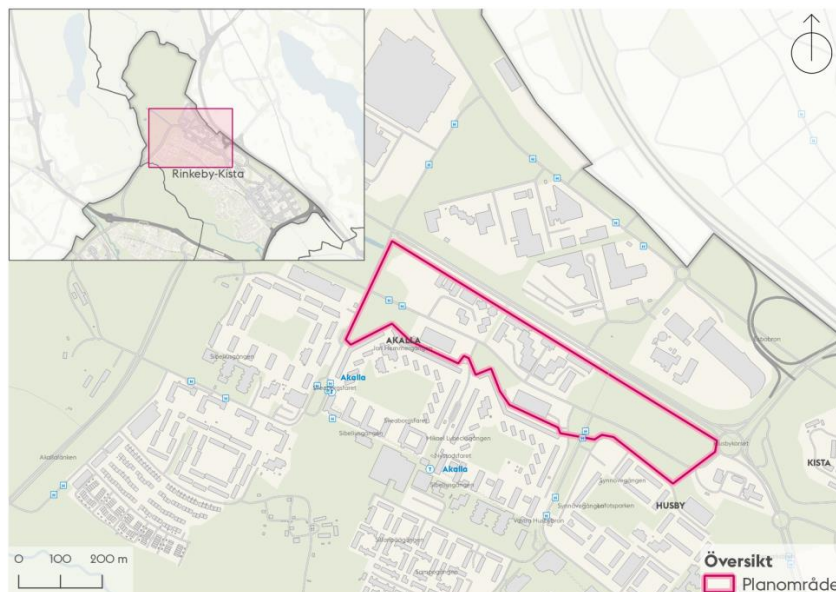


Figur 1. Projektområdets läge i stadsdelarna Akalla och Husby.

I exploateringsnämnden 2017-10-16 markanvisades 400 lägenheter till AB Svenska Bostäder inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1 utmed Finlandsgatan. I samband med anvisningen till AB Svenska Bostäder togs beslut om att utreda utbyggnadsmöjligheterna längs hela Finlandsgatan genom Akalla och Husby.

En förstudie har genomförts i syfte att utreda utbyggnadsmöjligheterna och en möjlig omvandling av Finlandsgatan från trafikseparerad matarled till stadsgata kantad av bebyggelse. Ur förstudieområdet har ett område avgränsats för planläggning, se avgränsning i figur 2. Stadsbyggnadsnämnden har 2018-12-14 godkänt start-PM för detaljplan för detta område. Planområdet kommer att utvidgas och anpassas till de markanvisningar som föreslås i det här ärendet.

Bolagen som i detta tjänsteutlåtande föreslås för markanvisning för bostäder har var för sig inkommit med ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse i området. Markanvisningsansökningarna avser stadens fastighet Akalla 4:1.



Figur 2. Avgränsning för projektet och start-PM markerat med rosa begränsningslinje.

Bolagen föreslås var och en få en direktanvisning då de tidigt visat intresse av att utveckla Akalla och Husby, haft en hög ambition och beskrivit vilka kvaliteter de avser komplettera området med. Kontoret har kunnat komma överens med byggbolagen om en prisnivå som förväntas godtas av expertrådet. Val av bolag har även skett med hänsyn till finansiell genomförbarhet, tidigare antal markanvisningar i närtid och antal pågående projekt.

Under de senaste tre åren har Veidekke Eiendom AB fått fyra markanvisningar omfattande 251 lägenheter, ByggVesta AB tre markanvisningar omfattande 371 lägenheter och Folkhem Trä AB sex markanvisningar omfattande 680 lägenheter. Grundbulten 29448 AB unä Finlandsgatan Stadsutveckling AB ingår i koncernen Mattssons Fastighetsutveckling i Stockholm AB. Varken Grundbulten 29448 eller Mattssons har fått någon anvisning de senaste tre åren.

Inom samma område har ett flertal antal andra bolag de senaste åren visat intresse och sökt markanvisning, bl.a. för bostäder, verksamheter, kontor, lager och snabbmatsrestaurang.

Det tillskott av bostäder som förstudien ger underlag för genererar ett behov av nya skolplatser i stadsdelen. I SAMS (Samordnad grundskoleplanering i Stockholm) har, baserat på utbildningsförvaltningens prognoser, bedömts att det i

projektområdet behövs en f-6 skola för 630 elever. Utifrån detta har exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, i samråd med Sisab och utbildningsförvaltningen pekat ut ett område som lämpligt för ny skola, förskola och idrottshall. Avsikten är att inom anvisningsområdet inrymma skola med plats för ca 630 elever. Skolans inpassning får utredas vidare under planarbetet.

Fastpartner AB har inkommit med ansökan om att utveckla befintliga kontorsbyggnader inom fastigheterna Ekenäs 1, 3-4 och Karis 3-4. Bolaget föreslår att tillåten användning delvis ändras från kontor till hotell, handel och vård. Fastigheterna direktanvisas till Fastpartner eftersom bolaget genom helägda dotterbolag innehar marken med tomträtt.

För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett för allmän platsmark, gata och park, samt verksamhetsändamål. Området som markanvisas mellan Finlandsgatan och Hanstavägen utgörs idag av ett delvis skogbevuxet naturområde. Inom området finns stora höjdskillnader och tillgängligheten är begränsad. En gång- och cykelväg tar upp höjdmeter genom att slingra sig genom området innan den går upp på en bro över Hanstavägen. Området mellan Norgegatan och Narviksgatan utgörs av en slänt med naturmark.

En förutsättning för projektet är att kunna omvandla Finlandsgatan från en funktionsseparerad trafikled till en stadsgata kantad av bebyggelse.

Stadsdelarna Akalla och Husby byggdes i huvudsak ut under 70-talet som en del av miljonprogrammet. Stadsplaneringen för stadsdelarna kännetecknas av dåtidens stadsplaneringsideal med funktionsseparerade gator. Bebyggelsen i Husby är förhållandevis homogen och domineras av 5-8 våningar höga lamellhus. Centrala Akalla domineras av höga skivhus som radat upp sig längs ett centralt centrum- och servicestråk. Skivhusen omges på norra sidan av flerfamiljshus i storgårdskvarter och på södra sidan av lägre bebyggelse i områden med rad- och parhus. Bebyggelsen i stadsdelarna har bara fått enstaka kompletteringar sedan utbyggnaden under miljonprogrammet.

I stadsdelarna Akalla, Husby och Kista pågår flertalet stadsutvecklingsprojekt i olika skeden. I nära anslutning till området planeras för ny skola och idrottshall i projektet Dalhagens bollplan. Skolan är avsedd att täcka det behov av

skolplatser som genereras av de nya bostäderna i projektet Odde. I centrala Husby pågår detaljplanearbeten där flera befintliga parkeringshus utvecklas med nya bostäder. Övergripande redovisning över pågående projekt i närområdet framgår av figur 3.



Figur 3. Pågående projekt i stadsdelarna Akalla, Husby och del av Kista.

1. **Finlandsgatan (Akalla och Husby).** Anvisningarna till Svenska Bostäder i gult.
2. **Dalhagens bollplan (Husby).** Skola och idrottshall. Sisab. Avsedd att täcka skolbehovet från projektet Odde. Planskede.
3. **Odde (Kista).** Anvisning till Skanska, ca 2000 bostäder. Planskede.
4. **Husby Norra (Husby).** Kommande anvisning, ca 700 bostäder.
5. **Centrala Husby (Husby).** Tre planområden. Utveckling av Svenska Bostäder och Hemblas tomträtter med ca 620 bostäder. Detaljplaner i samråds- och granskningskeden.
6. **Husby Södra (Husby).** Omarbetning pågår av projektets omfattning och inriktning enligt beslut i exploateringsnämnden 2019-04-25, ovisst antal bostäder.
7. **Akalla C (Akalla).** Anvisning till SSM. 150 lägenheter, inväntar start-pm.
8. **Tunnelbanans förlängning (Akalla).** Utbyggnad Akalla-Barkarby. Prel färdigställande 2026.
9. **Förbifart Stockholm (Akalla).** Prel färdigställande 2026.

Tidigare beslut

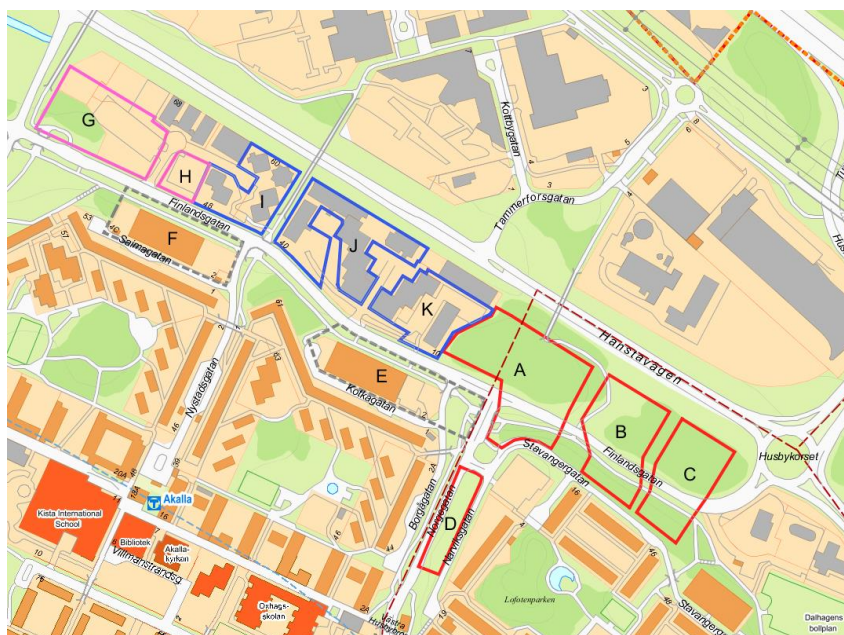
Nämnden beslutade 2017-10-16 att anvisa mark för bostäder inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1 till AB Svenska Bostäder. Kontoret gavs i uppdrag att utreda kostnaderna och förutsättningarna för en utveckling av Finlandsgatan i sin helhet och sedan återkomma till nämnden med inriktningsbeslut och markanvisning till fler byggaktörer.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2018-12-14 en start-pm för detaljplaneläggning.

Exploateringskontoret fattade 2019-02-04 på delegation ett reviderat utredningsbeslut för projektet. Detta för att kunna påbörja planskedets utredningsarbete för hela projektområdet.

Markanvisningar

Förslaget innehåller nybyggnation av totalt ca 1000 lägenheter i flerbostadshus. Byggrätternas placering och fördelning mellan de föreslagna byggaktörerna framgår av figur 4 nedan.



Figur 4. Skiss på kvartersindelningen i projektet. Kvarter markerade med streckad linje är markanvisade enligt tidigare beslut. Kvarter markerade med heldragen linje (röd, blå, rosa) föreslås markanvisas i och med detta beslut.

Ortofoto med markanvisningsområden framgår av Bilaga 1.

Markanvisningarna inom detta beslut föreslås enligt följande:

- Kv A – ByggVesta AB. Bostäder, ca 400 lägenheter (325 BR/ 75 HR). Friköpt mark och tomträttsupplåtelse.
- Kv B – Grundbulten 29448 AB unä Finlandsgatan Stadsutveckling AB. Bostäder, ca 250 lägenheter (200 BR/ 50 HR). Friköpt mark och tomträttsupplåtelse. Bolaget ingår i koncernen Mattssons Fastighetsutveckling i Stockholm AB, som lämnar ekonomisk säkerhet för fullgörandet av dotterbolagets åtaganden gentemot staden.
- Kv C – Veidekke Eiendom AB. Bostäder, ca 250 lägenheter (200 BR/ 50 HR). Friköpt mark och tomträttsupplåtelse.
- Kv D – Folkhem Trä AB. Bostäder, ca 100 bostadsrätter. Friköpt mark. Bolaget ägs av Veidekke Eiendom AB och Rikshem Vasen AB. Moderbolagen lämnar ekonomisk säkerhet för fullgörandet av dotterbolagets åtaganden gentemot staden.
- Kv G & H – Sisab. Skola, idrottshall och förskola. Tomträttsupplåtelse.
- Kv I, J & K – Fastpartner AB. Kommersiell verksamhet; handel, hotell, vård. Tomträttsupplåtelse.

Kvarteren E och F är enligt tidigare beslut anvisade till AB Svenska Bostäder.

Inom område A, B och C kommer mark på norra sidan om Finlandsgatan att överlåtas till byggbolagen med äganderätt medan mark på södra sidan avses upplåtas med tomträtt. Byggbolagen får på det här sättet gatuöverskridande anvisningar och tar ansvar för exploateringen på ömse sidor gatan.

Bolagen som ska bygga bostadsrätter på friköpt mark ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 4500 kr/kvm ljust BTA. För lokaler i bottenvåning (kommersiella lokaler som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) ska bolagen förvärva marken för 2900 kr/kvm BTA. Markvärdena för bostäder och lokaler ska båda räknas om med ett index fram till tillträdestidpunkten.

För bostäderna som upplåts med tomträtt ska avgälden bestämmas utifrån de av kommunfullmäktige beslutade principer för beräkning av avgäld, som gäller vid tomträttsavtalets tecknande. För lokaler i bottenvåning har överenskommit om en årlig avgäld om 145 kr/kvm BTA. Avgälden har baserats på ett markvärde om 2900 kr/kvm BTA och en avgäldsränta vid

nyupplåtelse om 5 %. Avgälden ska räknas om med ett index som baseras på prisutvecklingen för bebyggda kontorsfastigheter, fram till tillträdestidpunkten.

Marken för skola, förskola och idrottshall upplåts med tomträtt. Tomträttsavtal ska träffas så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Tomträttsavgälden för skola, förskola och idrottshall ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtal tecknas.

Med Fastpartner AB har överenskommit om olika avgäldsnivåer beroende på ändrad tillåten användning i lokalerna inom tomträterna Ekenäs 1, 3-4 och Karis 3-4.

- Handel, 96 kr/kvm BTA och år.
- Vård, 105 kr/kvm BTA och år.
- Hotell, 135 kr/kvm BTA och år.

Avgälderna har baserats på ett markvärde för handel om 3200 kr/kvm BTA, för vård 3500 kr/kvm BTA och för hotell 4500 kr/kvm BTA. Fördelning av lokalanvändning och dess storlek bestäms under planarbetet. Avgälderna ska räknas om med ett index som baseras på prisutvecklingen för bebyggda kontorsfastigheter, fram till tillträdespunkten.

Stockholm vatten och avfall AB (Svoa) avser att genomföra en förstudie för att utreda förutsättningar för stationär sopsug med kommunalt huvudmannaskap. Markanvisning för sopsugsterminal kan tidigast ske efter att Svoa's förstudie slutförts.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisning gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med respektive byggaktör enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2019-09-19 (dnr E2018-03633 för bostadsvärdering och E2018-04527 för kommersiell värdering).

Planbeställning

Planbeställning för aktuellt område har gjorts vid markanvisning till AB Svenska Bostäder i tidigare nämndärende från oktober 2017.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Marken för bostäder kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas. Kalkylen bygger på att cirka 59 % av bostäderna säljs som bostadsrätt vilket ger försäljningsinkomster till staden och att cirka 41 % av bostäderna upplåts med hyresrätt vilket ger löpande intäkter i form av tomträttsavgälder. Bolagen som ska bygga bostäder på friköpt mark ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 4500 kr per ljust BTA. För bostäderna som upplåts med tomträtt ska avgälden bestämmas utifrån de av kommunfullmäktige beslutade principer för beräkning av avgäld, som gäller vid tomträttsavtalets tecknande.

Marken för skola och idrottshall upplåts till Sisab med tomträtt. Avgälden kommer att fastställas i samband med överenskommelse om exploatering.

För de befintliga kommersiella tomträtter som medges ändrad tillåten användning kommer avgälden baseras på aktuellt markvärde.

De markanvisade bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Drift- och underhållskostnaderna för staden kommer till viss del att öka på grund av att nya gator och parker byggs i området.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. I den ekonomiska kalkylen har området som tidigare anvisats till AB Svenska Bostäder inkluderats.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 34 mnkr motsvarande 25 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Delar av marken för bostäder kommer att säljas, delar upplåts med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,73. Marken för skola och idrottshall avses upplåtas till Sisab med tomträtt. Fastpartner ABs befintliga tomträtter för kommersiellt ändamål kommer fortsatt att upplåtas med tomträtt.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 380,4 mnkr, varav 1,5 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. De redan nedlagda utgifterna avser utredningar inför och under förstudien, kostnaden för själva förstudien samt delar av exploateringskontorets nedlagda kostnader under planskedet. Framtida utgifter avser främst ny- och ombyggnad av gator och park, grovterrassering, geoteknik, ledningsflyttar och åtgärder för hantering av dagvatten och skyfall.

Inkomsterna beräknas till cirka 0,5 mnkr, och avser ersättningar från markanvisade bolag för stadens utlägg för planarbetet. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 354,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 354,6 mnkr.

Den avgjort största investeringsutgiften är ombyggnad av gatunätsstrukturen i området. Finlandsgatan kommer att byggas om helt, medan anslutande gator Sveaborgs-, Vanda-, Nystads-, Saima-, Kotka- och Narviksgatan får mindre omfattande ombyggnationer. Norgegatan föreslås sammanläggas med Borgågatan och förskjutas västerut till Borgågatans befintliga läge. Projektet omfattar också ledningsflyttar. Kostnad för detta har räknats in i kalkylen. Gatuinvesteringarna med ledningsflyttar är helt avgörande för projektets genomförande.

Staden står för VA-anslutningsavgifterna för de byggrätter som ska upplåtas med tomträtt.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 223 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt, som till exempel Vårbergsvägen, avsevärt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive

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

redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 110 %.

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

Andra förvaltningar/bolag inom staden kommer att ha investeringar i anslutning till projektet. Ungefärliga utgifter (i dagens penningvärde) redovisas nedan som information men ingår inte i exploateringskontorets budget:

- Sisab, utgifter för en ny grundskola med cirka 630 elever, ny idrottshall samt utgifter för en ny förskola om 8 avdelningar, totalt ca 400 mnkr.

I den sammantagna investeringsanalysen visar projektet ett negativt nettonuvärde om -366 mnkr. Det förväntade ekonomiska överskottet i projektet täcker alltså inte Sisabs investeringar för skola, förskola och idrottshall.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 380,4 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,5	-3,8	-11,5	-8,6	-0,5	-354,5	-380,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,5	-3,8	-11,5	-8,6	0,0	-354,5	-379,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	354,7	354,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	max 2,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -9,7	år 2028
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	354,6	totalt 354,6
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	mellan -0,3 och -0,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1		

Drift- och underhållskostnaderna avseende trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden förväntas få en viss ökning. Projektområdet är dock idag försett med gator och viss parkmark. Befintlig gatustruktur avses byggas om genom att dagens trafikseparering tas bort. Ett par nya gatukopplingar planeras, liksom nya kvartersgator vid bostadskvarteren norr om Finlandsgatan, samtidigt som två befintliga gator sammanläggs. Parkområdet väster om fastigheten Saima 1 (Saimabacken) föreslås uppgraderas och kompletteras med nya funktioner. De beräknade drift- och underhållskostnaderna för trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,9 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 13,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,8 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 354,6 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Det finns en rad faktorer som kan påverka projektekonomi, t.ex. att utformningen och exploateringsgraden förändras, att stadens anläggningsarbeten blir dyrare än förväntat, att markvärdena sjunker kraftigt, att byggbolagens tillträde eller upplåtelse behöver förskjutas framåt i tiden eller att tidigare oförutsedda utredningar och arbeten behöver genomföras. Faktorer som kan påverka områdets exploateringsgrad är bland annat resultatet av studier av natur- och kulturmiljövärden,

däribland hantering av alléträd. Framskjutna tillträden av äganderätter eller tomträttsupplåtelser innebär att nuvärdet av framtida försäljningar och intäkter försämras.

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret studerat utbyggnadsmöjligheterna utmed Finlandsgatan i en förstudie. Föreslagna åtgärder är således avstämda mellan förvaltningarna och det finns en samsyn på hur området bör utvecklas.

Det finns en osäkerhet kring möjligheten att få både försäljningsintäkter och investeringsinkomster att gå i takt med utgifterna för utbyggnad av allmän plats, då delar av utbyggnaden av gatunätet inom området måste påbörjas innan kvartersmarken kan tillträdas. Utbyggnadsordningen inom området är inte klargjord och den kan även komma att ändras under projektets gång vilket kan leda till att stadens intäkter kommer senare än beräknat. Den här risken har hanterats genom något att försiktiga antaganden kring tidpunkter för upplåtelse/försäljning av mark har gjorts i kalkylen.

Kontoret har låtit utföra en kostnadskalkyl för den utbyggnad av allmän plats som föreslogs i förstudien. För att hantera de identifierade riskerna/osäkerheterna som kan leda till ökade utgifter har ett riskpåslag på de kalkylerade utgifterna tillämpats som underlag för lönsamhetskalkylen. Riskpåslaget har i detta skede satts till 15 % på de kalkylerade utgifterna, vilket är ett normalt riskpåslag för ett projekt i detta skede.

Rådande marknadsläge och osäkerhet på bostadsmarknaden kan påverka projektet. Vid en känslighetsanalys där markpriset minskat med 15 % visar nuvärdeskalkylen ett knappt negativt nettonuvärde. En ökning av exploateringsutgifter med 15 % samtidigt som markpriset skulle minska med 15 % innebär ett kraftigt negativt nettonuvärde.

Slutsats ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara i balans och ge ett visst ekonomiskt överskott. Kalkylen är i detta skede osäker i vissa delar då det i detaljplanearbetet måste utredas närmare vilka utgifter och inkomster som uppstår. Staden åtar sig omfattande investeringar i allmän plats, framförallt i form av ombyggnad av gata och iordningställande av park/naturmark. Investeringsutgifterna bedöms främst vägas upp av försäljningsinkomsterna för marken.

I kalkylen har projektet en täckningsgrad på 110 % vilket innebär att det finns viss marginal att hantera avvikelser som inte kunnat förutses eller utgifter som blir högre än avsatta medel utan att projektet ger ett negativt netto.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Det övergripande målet för projektet är att bidra till målen i stadens styrdokument. Staden beskrivs i dessa dokument som sammanhållen och tillgänglig utan fysiska och sociala barriärer. Antalet invånare i staden förväntas ha ökat till 1,3 miljoner, varför nya bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, samhällsservice, etc. behöver tillskapas.

Projektet syftar till att utveckla Finlandsgatan och anslutande gator i norra Akalla och Husby med bostäder och verksamheter. Målsättningen är att Finlandsgatan utvecklas från en funktionsseparerad matargata till en stadsgata kantad av bebyggelse. Den nya bebyggelsen ska komplettera och stärka den befintliga bebyggelsen i stadsdelen och bidra till att stärka sambanden till intilliggande områden inom Akalla och Husby, samt till andra kringliggande stadsdelar.

Projektområdet ligger inom området Kista-Järva som i Översiktsplan för Stockholm (2018) är utpekad som ett av översiktsplanens fyra fokusområden dit särskilda satsningar ska riktas för att uppfylla målen i översiktsplanen. Särskild vikt ska läggas på att stärka kopplingarna mellan Kista och omkringliggande stadsdelar. I fokusområdet finns en stor bostadspotential som ska tillvaratas. I samband med att stadsdelen förtätas med nya bostäder behöver antalet skolplatser öka. Projektet bedöms innebära ett effektivt utnyttjande av mark i kollektivtrafiknära och strategiska lägen i stadsdelarna.

Vidare är Kista-Husby-Akalla i översiktsplanen utpekad som ett av tio strategiska samband som är prioriterade i arbetet att för uppnå målet om ett sammanhängande Stockholm.

Projektet ska följa av kommunfullmäktige antagna och gällande styr- och strategidokument. Följande styr- och strategidokument förväntas tas i särskild beaktning:

- Stockholm stads budget
- Dagvattenstrategi
- Grönare Stockholm

- Framkomlighetsstrategi
- Avfallsplan
- Samordnad grundskoleplanering i Stockholm
- Program för ett jämställt Stockholm

Bostadsbebyggelse

Bostadsbebyggelse i Akalla och Husby bidrar till att nå flera av stadens mål både på kort och på lång sikt.

- Projektet bidrar till exploateringsnämndens mål om att årligen markanvisa 10 000 bostäder.
- Fullt genomfört innebär projektet Finlandsgatan en ökning av antalet bostäder i stadsdelarna med ca 15 % jämfört med dagens bostadsbestånd, men gör inte nödvändigtvis stadsdelarna färdigbyggda.

Projektet omfattar totalt ca 825 lägenheter i bostadsrätt och ca 575 lägenheter i hyresrätt, varav 400 lägenheter sedan tidigare är markanvisade till Svenska Bostäder. Huvuddelen av projektets bostadsrättsanvisningar planeras i Husby stadsdelsområde, medan hyresrättsanvisningarna i huvudsak hamnar i Akalla. Detta kan ställas i relation till att det i Husby i dag finns ca 5 000 lägenheter, där ca 20 % är bostadsrätt, medan det i Akalla i dag finns ca 4 000 lägenheter, där ca 25 % är hyresrätt. (Stockholm stads områdesfakta 2017)

Lokaler

Den nya bostadsbebyggelsen avses kompletteras med förskolor och ny skola med tillhörande idrottshall. För att skapa en attraktiv och levande stadsgata föreslås att 50 % av bottenvåningarna i de nya bostadshusen mot Finlandsgatan ska innehålla lokaler.

Fastpartner AB har för avsikt att ändra användning för sina tomträttsfastigheter och då möjliggöra fler typer av kommersiell verksamhet i byggnaderna. Avsikten är att genom omvandling av kontorsytor möjliggöra ytor för handel, hotell, vård, etc.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är

- Naturvärden.
- Påverkan på befintliga alléträd.
- Bebyggelsens anpassning till omgivande trafikbuller.

- Riskavstånd farligt gods. Ny exploatering måste uppföras med skyddsavstånd till Hanstavägen eller med riskbegränsande skyddsåtgärder.
- Dagvatten- och skyfallshantering.
- Hantering av fornlämningar inom projektområdet.

Markanvisningsområdena ingår till viss del i ett ekologiskt spridningssamband från nordväst till nordost genom stadsdelarna i norra Järva. Sambandet ingår i ett övergripande spridningssamband från Hansta naturreservat vidare mot Sollentuna kommun. Exploaterings inverkan på spridningssambandet kommer att utredas vidare i planprocessen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ny bebyggelse kommer att ta grönyta i anspråk. Det rör sig framförallt om ett skogbevuxet område mellan Finlandsgatan och Hanstavägen. Området är idag relativt kuperat och tillgängligheten är begränsad.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som föreslås anvisas är relativt kuperad och tillgänglighetsfrågorna kommer att studeras under detaljplanprocessen. Vistelseytor intill ny bebyggelse och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

I projektet ingår en ny skola och ett flertal förskolor. Sammantaget innebär detta bättre förutsättningar för barnomsorg. Barns behov av bl.a. friytor och säkra skolvägar kommer att särskilt utredas i planprocessen.

En barnkonsekvensanalys kommer att genomföras under planarbetet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 30 månader. Mot bakgrund av detta kan bolagen starta sina byggnationer från år 2023, med möjlighet till första inflyttning år 2024/25. Projektet som helhet bedöms färdigställt cirka år 2027.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt våren 2022. När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut samt besluta om markförsäljning.

Risker och osäkerheter

Flera frågor är undersökta under förstudien och i samband med det pågående planarbetet. Precis som för ekonomin finns risker och osäkerheter när det gäller genomförandet. Nedan sammanfattas de främsta riskerna som har identifierats i detta tidiga skede.

Riskerna kopplat till stadens projektekonomi redovisas under rubriken Ekonomi.

Fornminnen

Inom projektområdet finns ett par fornlämningar som kommer att behöva hanteras i projektet. Det är Länsstyrelsen som beviljar flytt eller borttagande av fornminne, varför deras utlåtande kan få viss påverkan för projektet.

Dagvatten- och skyfallshantering

Projektgruppen har redan tidigt i projektet konstaterat att projektet kommer att behöva hantera en stor dagvatten- och skyfallsproblematik. Projektområdet är till stor del en lågpunkt, eller fåra, i den närmaste omgivningen och det kommer därför troligtvis att krävas omfattande vattenhanterande åtgärder för att kunna uppföra den planerade bebyggelsen. Omfattningen på dessa åtgärder är inte helt klarlagd i detta tidiga skede och kalkylens riskpåslag tar viss höjd för att det kan krävas större åtgärder än hittills bedömt.

Nedtagning av alléträd

Längs flera av projektområdets gator finns alléträd som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. miljöbalken. Projektets ambition är att bevara träden där så är möjligt. Vissa träd kommer dock att påverkas och kommer att behöva tas ned för att möjliggöra föreslagen gatustruktur och bebyggelse. De träd som påverkas avses ersättas. Det kommer vara avgörande för projektet att Länsstyrelsen beviljar dispens från biotopskyddet.

Parkering

Parkeringsfrågan i området måste studeras noga under planprocessen. Svenska Bostäder föreslår att riva befintliga parkeringshus inom sina tomträtter vilket medför att ett stort antal parkeringsplatser kommer att behöva ersättas. Tillgången till mark för parkering på stadens mark i området är begränsad. Mark avsedd för bostadsbebyggelse kan behöva ianspråkta för parkering. Kontoret är öppet för förslag från byggaktörer om kvartersgemensamma parkeringslösningar för att hantera behovet av parkeringsplatser i området.

Överklaganden

Det finns risk för att projektet försenas på grund av överklaganden. Förseningar innebär ökad kostnad för staden genom minskat nettonuvärde. Om projektet försenas kan det också komma i konflikt med andra pågående eller framtida projekt i närområdet. Då projektet berör många människor så bedöms det att det finns viss risk för överklaganden i planprocessen.

Kommunikation

Förutom exploateringsnämnden påverkar detta projekt även idrottsnämnden, utbildningsnämnden, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd och trafiknämnden.

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret genomfört en förstudie. Förstudien har involverat berörd stadsdelsförvaltning, trafikkontoret, miljöförvaltningen, utbildningsförvaltningen och Sisab.

Behovet av förskolor har samrått med stadsdelsförvaltningen och kommer att preciseras och planeras in i detaljplanen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av 18 bostäder enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade). De berörda byggaktörerna är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål och projektet följer upp så att detta också genomförs.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd och i Utbildningsnämnden.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämmning skett med stadsledningskontoret
2019-08-21.

Stadsledningskontoret har granskat projektets ekonomiska och organisatoriska förutsättningar.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet innebär en bra utveckling av norra Akalla och Husby. Projektet innehåller bostäder i varierande upplåtelseform, skola, verksamheter och en god satsning på den offentliga miljön. Allt sammantaget är detta tillskott som bidrar till att utveckla Finlandsgatan till en tät stadsgata kantad av bebyggelse.

Frågor om trafiklösningar, grönkompensation och gestaltning av offentliga rum är viktiga för att projektet ska uppfylla målen om att skapa ett tillskott av stadsmässiga miljöer i Akalla och Husby. Dessa frågor kommer särskilt beaktas i planprocessen.

Projektet bedöms vara i ekonomisk balans och ge ett visst ekonomiskt överskott för staden.

Förslaget knyter väl an till översiktsplanen som anger Kista-Järva som ett fokusområde dit särskilda satsningar ska riktas.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal