

Handläggare
Kristian Ekbohm
08-508 26619**Till**
Exploateringsnämnden
2020-02-20

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista (Kistahöjden) med Borätt i Stockholm BORIS AB, Einar Mattsson Projekt AB, Folkhem Produktion AB, NCC Boende AB och Sundvalls Bygg AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom tidigare del av fastigheten Akalla 4:1 (**Kistahöjden**) i Kista med Borätt i Stockholm BORIS AB, Einar Mattsson Projekt AB, Folkhem Produktion AB, NCC Boende AB och Sundvalls Bygg AB.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Som ett led i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City beslöt exploateringsnämnden 2006 att anvisa bergsområdet norr om IBM – Kistahöjden – till MVB Östbergs Bygg, Byggmästargruppen, Einar Mattsson, Folkhem, NCC och Sundvalls Bygg för småskalig bostadsbebyggelse. MVB Östbergs Bygg avstod i ett senare skede från sin del av markanvisningen.

Kontoret tog upp ett ärende till exploateringsnämnden 2011-08-25 om reviderat genomförandebeslut för projektet med anledning av att investeringsutgifterna då bedömdes öka från 24 mnkr till ca 44 mnkr. En bidragande orsak till ökningen var att en tidigare kvartersgata övergått till att bli allmän och att anslutningskostnaderna till det allmänna va-nätet ökat. För att kompensera för de ökade investeringsutgifterna tog exploateringsnämnden i

samma ärende beslut om att överlåta marken för 27 radhustomter med äganderätt till NCC Boende AB.

En viktig del i planeringen för Kistahöjden var att skapa mer småhusbebyggelse i Kista och mer blandade boendeformer.

Totalt har området bebyggt med ca 170 småhus, varav 27 äger marken till sin fastighet.

NCC beslöt i ett sent skede att stycka upp sitt markområde i flera tomter, vilket fick till följd att tidplanen för projektet blev försenad. Färdigställandet av Långjökeltgatan har därför först kunnat ske 2019.

Småhusbebyggelsen på Kistahöjden ger boende i närområdet ökade möjligheter till att göra bostadskarriär.

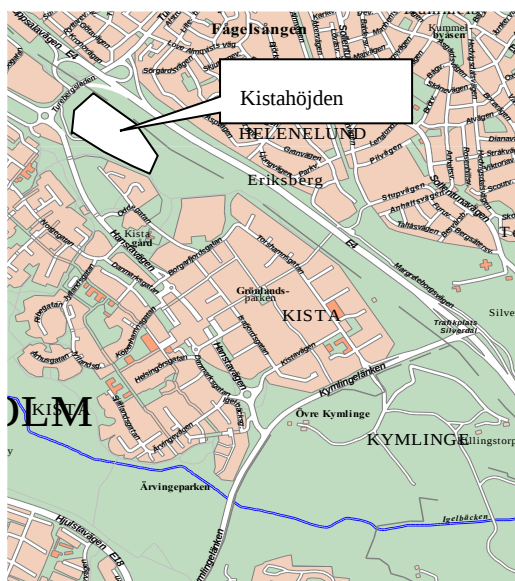
Stadens investeringsutgifter för Kistahöjden har totalt uppgått till ca 46 mnkr, vilket är ca 2 mnkr mer än budgeterat.

Bakgrund



Strukturplanen för Kista Science City

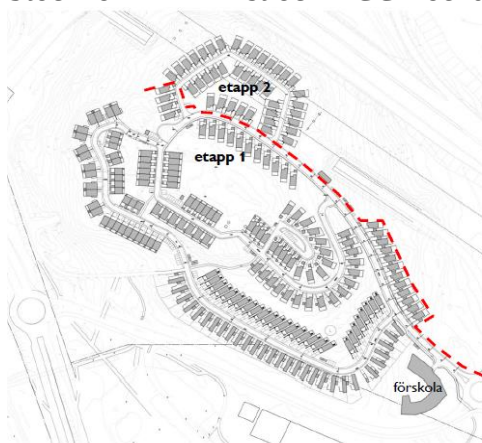
Som ett led i genomförandet av strukturplanen för bebyggelsen i Kista Science City, beslöt exploateringsnämnden i april 2006 att anvisa bergsområdet norr om IBM – Kistahöjden – till MVB Östbergs Bygg, Byggmästargruppen AB, Einar Mattsson AB, Folkhem, NCC Boende AB och Sundvalls Bygg AB för småskalig bostadsbebyggelse.



Kistahöjden - Översiktskarta

Efter att Östbergs Bygg avstått från sin del av markanvisningen tog Exploateringsnämnden 2008-03-17 genomförandebeslut om utbyggnad av Kistahöjden, som innebar investeringsutgifter på ca 24 mnkr.

Under den fortsatta planprocessen utvecklades projektet till att omfatta totalt 220 enbostadshus. I en första etapp planerades för 181 enbostadshus, där Folkhem Produktion skulle uppföra 36 st, Åke Sundvall Byggnads AB 26 st, Einar Mattsson 30 st, Borätt i Stockholm AB 27 st och NCC Boende AB 62 st.



E4

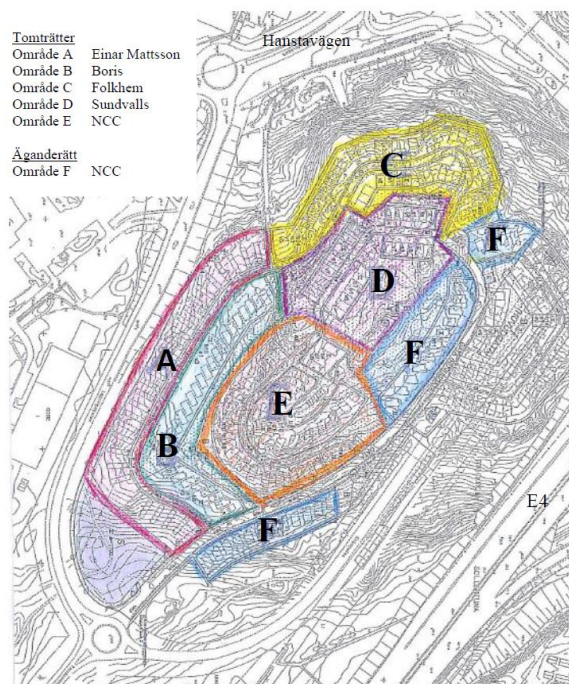
Hsp-
ledning

Kistahöjden – Utbyggnadsetapper

Kontoret tecknade exploateringsöverenskommelser med samtliga byggherrar.

Kontoret tog upp ett ärende till exploateringsnämnden 2011 om reviderat genomförandebeslut för projektet med anledning av att investeringsutgifterna då bedömdes öka från 24 mnkr till ca 44 mnkr. En bidragande anledning till kostnadsökningen var att en

tidigare kvartersgata övergått till att bli allmän och att anslutningskostnaderna till det allmänna va-nätet höjts. För att kompensera för de ökade investeringsutgifterna tog nämnden beslut om att överlåta marken för 27 radhustomter med äganderätt till NCC Boende AB.



Översiktsskarta med de olika bolagens områden.

Detaljplanen för Kistahöjden vann laga kraft 2012.

Projektbeskrivning och genomförande

En viktig planeringsförutsättning för Kistahöjden var att skapa blandade boendeformer.

Totalt är Kistahöjden idag bebyggd med ca 170 småhus. Av dessa har 27 friköpt sin tomt.

Färdigställandet av Långjökeltgatan har ännu inte kunnat ske beroende på att NCC i ett sent skede beslöt att sälja och stycka upp det markområde de fått friköpa i flera tomter. Detta har lett till att investeringsutgifterna ökat och att tidplanen för färdigställandet av gatorna försenats.

Måluppfyllelse

Småhusbebyggelsen på Kistahöjden ger boende i närområdet ökade möjligheter till att göra bostadskarriär.

Bolagen har tagit del av Stockholms stads program för miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivillig.

Ekonomi

Investering

Den totala investeringsutgiften uppgår till ca 53 mnkr.

Investeringsinkomsterna, som främst avser ersättning för externa arbeten, som utförts åt SVOA, Fortum Värme och Telia uppgår till 7,7 mnkr.

Investeringsutgiften avser främst utbyggnad av allmänna gator i området, bullervall mot E4, gång- och cykelväg mot Hanstavägen, trappa mot Lagtingsvägen samt anslutningsavgifter till stadens va-nät.

Huvuddelen av marken har upplåtits med tomträtt, förutom 27 radhustomter, som överlåtits med äganderätt till NCC.

Utgifter	Budget enligt reviderat genom- förandebeslut 2011	Utfall	Avvikelse
mnkr	mnkr	mnkr	mnkr
Gc-bro	7	0	-7
Gata	13	15	+2
Bullervall	8	7	-1
Va- anslutning	12	6	-6
Parkväg	0	6	+6
Stängsel mot E4:an	0	6	+6
Externa arbeten m.m.	4	13	+9
TOTALT	44	53	+9

Inkomster	Budget enligt reviderat genomförandebeslut	Utfall	Avvikelse
mnkr	mnkr	mnkr	mnkr
Ersättning från externa bolag	0	+7,7	+7,7

Stadens intäkter från markförsäljningen till NCC Boende uppgår till 18,9 mnkr.

Utgiftsökningen beror på att det under projektet både tillkommit och borttagits större anläggningar.

För att höja säkerheten för barn och ungdomar beslöt kontoret att uppföra ett högt stängsel som skydd mot E4:an, som Kistahöjden gränsar mot. Utgiften för stängslet uppgick till ca 6 mnkr.

Vidare har kontoret byggt ut en parkväg från området med trappa till Lagtingsvägen. Gångbron över Lagtingsvägen har därmed ej behövts anläggas. Vidare har utgiften för att ansluta Kistahöjden till det allmänna va-nätet blivit lägre än budgeterat.

Totalt har stadens investeringsutgifter för projektet Kistahöjden uppgått till ca 53 mnkr, d.v.s. ca 9 mnkr mer än budgeterat.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,8 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till ca 1,9 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till ca 1,9 mnkr per år.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut