

Handläggare
Kristian Ekbohm
08-508 264 81**Till**
Exploateringsnämnden
2020-12-16

Markanvisning och överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Klaksvik 1 i Kista med Magnolia projektbolag 122 AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Klaksvik 1 till Magnolia projektbolag 122 AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Klaksvik 1 till Magnolia projektbolag 122 AB med en försäljningsinkomst om cirka 250 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 81
Växel 08-508 276 00
jonas.n.norberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Fastigheten Klaksvik 1 är ett bostadskvarter inom projektet Kista Äng som totalt innefattar åtta bostadskvarter med ca 1 600 bostäder, ca 4 500 kvm lokaler för verksamheter samt en skola för 900 elever. Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut samt beslutade att markanvisa Kista äng 2014-06-12. En av de byggaktörer som då erhöll markanvisning i Kista Äng valde att inte teckna överenskommelse om exploatering när exploateringsnämnden fattade genomförandebeslut 2020-12-17.¹

Det saknades därför en byggaktör för ett av kvarteren i Kista äng. Då flertalet aktörer visade intresse för det kvarteret som den tidigare byggaktören innehaft beslutade exploateringskontoret att anordna en anbudstävling för att utse en efterträdare.

En anbudstävling publicerades i juli 2021 och avslutades den 20 september. Totalt inkom 15 anbud och Magnolia Bostad AB, nedan kallat Bolaget, genom dotterbolaget Magnolia projektbolag 122 AB, inkom med det högsta anbudet om 14 014 kr per kvm BTA (o) för bostäder och utsågs till vinnare i tävlingen.

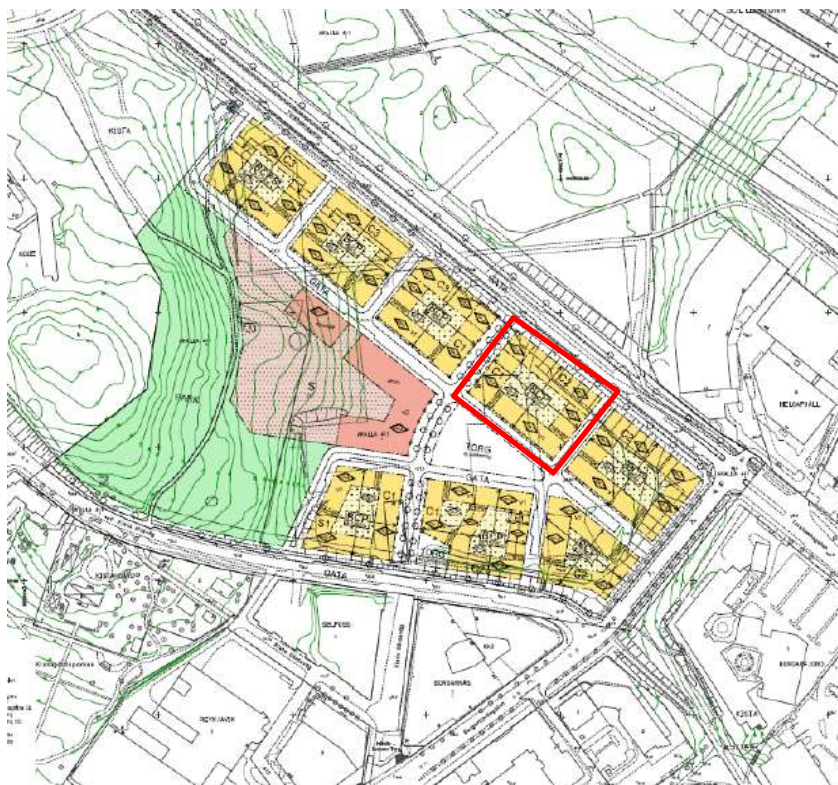
Exploateringskontoret har upprättat överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Magnolia projektbolag 122 AB där Bolaget är borgensman. Inom kvarteret ämnar Bolaget att uppföra ca 300-350 bostäder upplåtna med hyresrätt och bostadsrätt.

Försäljningsinkomster i detta ärende beräknas till ca 250 mnkr. Expertrådet har behandlat ärendet 2021-09-12 (dnr E2021-02424).

Bakgrund till överenskommelsen

Nordr Sverige AB (f.d. Veidekke Bostad AB), som fick en markanvisning vid inriktningsbeslutet för Kista äng, valde i ett sent skede att inte gå vidare med att teckna överenskommelse om exploatering. Kvarteret Klaksvik, rödmarkerat i karta nedan, är det kvarter som Nordr arbetade med under detaljplanens framtagande.

¹ Genomförandebeslutet godkännandes sedan tillsammans med antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige 2021-02-15.



Detaljplanen för Kista äng med kvarteret Klaksvik utmarkerat med röd begränsningslinje.

Då flertalet aktörer visade intresse för att överta Nordr:s tidigare markanvisning samt att detaljplanen för Kista äng vunnit laga kraft beslutade exploateringskontoret att anordna en anbudstävling för att utse en efterträdare.

Kista Äng

Kista äng kommer att bli en ny stadsdel i norra Kista i kilen mellan Torshamnsgatan och Kista Alléväg. Cirka 1600 bostäder, skola och förskola planeras i kvartersstruktur med parker och torg. Detaljplanen har vunnit laga kraft och staden har påbörjat förberedande arbeten med markstabilisering och ledningsflyttar under juni i år och tillträde för byggaktörerna kommer ske i en första etapp i början på 2022 och en andra etapp med start i augusti 2022.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden gav 2013-02-07 kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för en exploatering av Kista äng. Nämnden tog samtidigt beslut om att anvisa mark inom Kista äng till Byggvesta AB för 300 studentlägenheter.

Exploateringsnämnden tog 2014-06-12 inriktningsbeslut för Kista äng. Nämnden tog samtidigt beslut om att anvisa mark inom Kista äng till Byggvesta AB, Index Invest International AB, JM AB, Mälarholmen AB, Stockholms kooperativa Bostadsrättsförening SKB, SSM Bygg och Fastighets AB och Veidekke Bostad AB. Anvisningarna avsåg hyresbostäder och bostadsrätter.

Exploateringsnämnden tog 2020-12-17 genomförandebeslut för Kista Äng. Nämnden tog samtidigt beslut om att försälja mark respektive upplåta mark med tomträtt inom Kista äng till Byggvesta AB, Index Invest International AB, Arkvision AB (tidigare Mälarholmen AB), Stockholms kooperativa Bostadsrättsförening SKB, SSM Bygg och Fastighets AB och Veidekke Bostad AB. Kommunfullmäktige godkände genomförandebeslut och antog detaljplan för Kista äng 2021-02-15.

Stadsdelsnämnden har beslutat om en förskola om åtta avdelningar som byggs av SISAB.

Fastighetsnämnden har tagit inriktningsbeslut på köp av tio servicelägenheter och ett gruppboende.

Stadsbyggnadsnämnden fattande beslut om Start-PM 2014-10-01, godkände redovisningen av plansamråd 2016-05-11 och godkände sedan även detaljplanen 2017-11-23.

Skolfastigheter i Stockholm AB fick 2020-08-31 genomförandebeslut i Kommunfullmäktige för nyproduktion av en skola i Kista äng.

Exploateringsnämnden fattade beslut 2021-11-25 om försäljning av mark för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 i Kista till JM AB.

Markanvisning och anbud på pris

Exploateringskontoret har under juli-september 2021 bjudit in till att lämna anbud på pris för bostadsbebyggelse med valfri upplåtelseform inom kvarteret Klaksvik. Staden har uppmärksammat ett ökat intresse att bygga hyresrätter på friköpt mark, varför upplåtelseformen varit fri i anbudstävlingen.

Byggrätten bedömdes kunna inrymma cirka 180 bostäder motsvarande ca 18 000 kvm BTA (o) i flerbostadshus. Priset för lokaler sattes som en förutsättning i inbjudan till 5 000 kr per kvm BTA (o). Parkering ska ordnas i garage under mark. Både pris för bostäder och lokaler är i prisnivå juli 2021.

Inbjudan att lämna anbud har annonserats på kontorets webbplats, samt sänts ut i digitalt nyhetsbrev till bolag som tidigare anmält intresse för markanvisningar inom staden på stadens webbplats. Kontoret har fått in 15 anbud, vilka redovisas nedan.

Nr	Anbudslämnare	Anbud kr/kvm BTA (o)	Upplåtelseform
9	Magnolia Bostad AB	14 014 kr	Hr/Brf
13		13 250 kr	Hr/Brf
15		13 013 kr	Hr
7		11 500 kr	Brf
12		11 000 kr	Hr
5		11 000 kr	
3		10 150 kr	Hr
1		9 550 kr	Hr
14		9 050 kr	Brf
11		9 005 kr	
4		9 000 kr	Brf
8		8 520 kr	Hr/Brf
10		8 505 kr	Hr/Brf
6		7 025 kr	Hr
2		6 500 kr	

Bolaget har lämnat det högsta anbudet och ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 14 014 kr per kvm BTA (o) bostad. Bolagets anbud gällde för bostäder upplåtna med hyresrätt och bostadsrätt.

Bolaget utvecklar främst bostäder, men även samhällsfastigheter och hotell. Bolaget är verksamma i stora delar av Sverige och har en byggrättsportfölj som omfattar drygt 25 000 boenden, främst avsedda för utveckling av hyresrätter. Utöver detta är ca 10 000 boenden i produktion, klara för inflyttning under de kommande fem åren. Bolaget har sedan tidigare markanvisningar i Skarpnäck, Skärholmsdalen och vid Årstaberg.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering med Bolaget har upprättats med i huvudsak samma villkor som med övriga aktörer i projektet Kista Äng.

Priset för överlåtelse av mark i denna överenskommelse är 14 014 kronor per kvm BTA för bostäder och 5 000 kr per BTA för lokaler motsvarande en preliminär köpeskilling om ca 250 mnkr. Expertrådet har behandlat ärendet 2014-06-04 (dnr E2013-384-2072).

I detaljplanen regleras byggrätten med en maximal byggbar yta angivet som ett e-tal i BTA ovan mark. Köpeskillingen vid tillträdet utgår ifrån angivet e-tal i BTA ovan mark i detaljplanen.

En tilläggsköpeskilling kommer hantera de ytor som ej innefattas av BTA ovan mark men innefattas av ljus BTA. Tilläggsköpeskillingen, om den blir aktuell, betalas till staden efter bygglov.

Bolaget ska i första hand upplåta bostäderna som hyresrätt men önskar även kunna upplåta hela eller delar av bostäderna som bostadsrätter. I det fall bostäderna inte enbart upplåts med bostadsrätter, ska bolagen förmedla minst 50 % av bostäderna via bostadsförmedlingen.

Bolaget planerar att tillträda och påbörja byggnation i november 2022.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Genomförandebeslutet för Kista Äng baserades på ett överenskommet pris från tidpunkten för markanvisningen om 6 000 kronor per kvm BTA (o) för bostäder och 2 000 kronor per kvm BTA (o) för lokaler och kommersiella ytor. Priset för bostäder uppräknat enligt index per november 2021 motsvarar ca 8 620 kr per kvm BTA (o). I och med att den överenskomna prisnivån med Bolaget är betydligt högre så kommer stadens intäkter öka med ca 95 mnkr.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet Kista äng är en mycket viktig del i det fortsatta arbetet med att skapa bostäder i Kista verksamhetsområde. Att Bolaget nu tar över kvarteret Klaksvik är positivt för genomförandet av projektet. Uppgåelsen med Bolaget kommer bidra till att stadens ekonomi i Kista äng förbättras.

Slut