

**Handläggare**  
Kristian Ekblom  
08-508 266 19  
Johanna Andersson  
08-508 868 94**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-12-08

**Överenskommelse om exploatering med försäljning respektive tomträtt för bostäder, kontor, centrum, förskola med mera inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista med Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg med flera. Tilläggsmarkanvisning för parkering, förskola med mera inom delar av fastigheterna Odde 1 och Akalla 4:1. Genomförandebeslut**

**Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Odde och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift om 507,8 miljoner kronor, en investeringsinkomst om 23,7 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 628,6 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 till Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg med en preliminär köpeskilling om cirka 628,6 miljoner kronor enligt bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Västerort,  
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 868 94  
Växel 08-508 276 00  
johanna.b.andersson@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

3. Exploateringsnämnden anvisar mark för parkering, förskola, kontor, hotell, centrumändamål med mera inom delar av fastigheterna Odde 1 och Akalla 4:1 till Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg enligt förslag i utlåtandet.

Ann-Charlotte Bergqvist  
Tf Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Gustaf Schneider  
Enhetschef

## Sammanfattning

IBMs tidigare kontorsanläggning i nordvästra Kista görs om till ett nytt bostadsområde med 1 500 - 2 000<sup>1</sup> bostäder, förskolor, kultur- och verksamhetslokaler, mindre butiker samt nya gator, torg och parker. Kontorsanläggningen med dess stora kulturhistoriska värde bevaras och får ny användning då IBM har flyttat till nya lokaler. Området får nya offentliga miljöer samt verksamheter i bottenvåningarna som möjliggör en levande och trygg miljö. De höga naturvärdena och den naturliga topografin ska tas tillvara i området. Planläggningen syftar även till att utveckla återstående del av den stadsdelspark som ska knyta ihop området med det angränsande projektet Kista Äng.

Syftet med projektet är att i enlighet med översiktsplanen och visionen för Kista möjliggöra en utveckling av de norra delarna av Kista till en funktionsblandad stadsdel med bostäder, verksamheter, service, handel, kultur och rekreation. Ungefär hälften av bostäderna kommer att bli hyresrätter.

Projektet Odde tillsammans med projekt som Kista Äng, Sporthotellet (Playce), Rogaland och Saima (Finlandsgatan) med flera innebär en storskalig satsning på bostäder i närområdet som totalt omfattar cirka 10 500 bostäder. Norra Järva med tyngdpunkt i Norra Kista är således ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt, se Bilaga 3.

Exploateringskontoret har tagit fram förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark och tomträttsupplåtelser med tomträttshavaren till Odde 1; Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (nedan Bolaget) som ägs gemensamt av Skanska och Areim.

Projektet kommer att ha en lång utbyggnadstid och beräknas kunna vara helt färdigställt cirka år 2035.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 65 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter om 26,8 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 507,8 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 113 procent. Försäljningsinkomster beräknas till 628,6 miljoner kronor.

Expertrådet har godkänt del av ärendet 2022-09-22 och kommer att behandla resterande del av ärendet 2022-12-01.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret anser att projektet kommer att medföra ett välbehövligt tillskott av bostäder i Kista och bidra till att företagsområdet i Kista blir ett mer levande område med befolkning över hela dygnet. Projektet kommer även utgöra ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Projektet kommer vidare att möjliggöra en ökad social hållbarhet och integration genom att förtydliga och stärka kopplingarna till omgivande områden och stadsdelar med kvalitativa offentliga miljöer och funktioner.

## Bakgrund till överenskommelsen

I översiktsplanen pekas Kista ut som stadsutvecklingsområde för omfattande komplettering. Kompletteringen föreslås innehålla bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Enligt översiktsplanen finns behov av mötesplatser och såväl parktillgången som samhällsservicen behöver stärkas i stadsdelen. I översiktsplanens kapitel om lokala utvecklingsmöjligheter anges att Kista, som utgör ett av landets och regionens mest betydelsefulla arbetsplatsområden och ett viktigt kluster inom informationsteknologi, har stora möjligheter till fortsatt stadsutveckling. Detta kan ske genom att fokusera på en mer attraktiv stadsmiljö med funktionsblandning, kvalitativa offentliga miljöer och lokaler i bottenvåningarna vid viktiga stråk och knutpunkter såsom Hanstavägen och i anslutning till Kista galleria och Kista bussterminal och tunnelbanestation.

Norra Kista (norr om tunnelbanan) är ursprungligen ett renodlat verksamhetsområde uppfört under 1970-80-talet och som sedan slutet av 1980-talet har utvecklats till att bli Sveriges största IT-kluster med ett stort antal företag. Norra Kista har höga flöden av besökare under dagtid samtidigt som det kan upplevas ödsligt under kvällar och helger. Idag pågår en omvandling i området med syfte att åstadkomma en mer urban stadsmiljö. Verksamhetsområdet kompletteras med andra funktioner, såsom hotell, butikslokaler och bostäder samt tydligare stråk och gaturum med potential för stadsliv.

Södra Kista (söder om tunnelbanan) utgör bostadsdelen av Kista med en blandning av flerbostadshus och småhus. I stadsdelen Kista finns cirka 6 000 bostäder varav ungefär 1 000 utgörs av specialbostäder. Cirka 4 000 bostäder utgörs av flerbostadshus och resterande, cirka 1 000, av småhus. Av de 4 000 bostäderna i flerbostadshus är ungefär 1 000 mindre lägenheter om 1-2 rok och cirka 1 000 lägenheter större om 4-5+ rok. Av de totala beståndet i Kista, inklusive speciallägenheter, äger allmännyttan 10 procent, 17 procent utgörs av övriga hyresrätter, bostadsrättsföreningar äger 65 procent, och 8 procent är äganderätter.<sup>2</sup>

Staden har sedan början på 2000-talet arbetat med att utveckla Kista verksamhetsområde till en levande stadsdel. En vision för Kistas utveckling togs fram i början på 2000-talet och i samband

med det arbetet togs en strukturplan för Kista fram. Kontoret har under de senaste cirka 20 åren genomfört flera projekt som omfattas av strukturplanen för Kista science city. En förutsättning för utvecklingen av Kista är att staden från 2006 har genomfört omfattande investeringar i ny och befintlig infrastruktur.



*Strukturplan för Kista från 2003.*

Kista är en del av det i översiktsplanen utpekade fokusområdet Kista-Järva. Projektet ingår i ett större utbyggnadsområde inom Norra Järva som totalt kommer innebära cirka 10 500 nya bostäder, se Bilaga 3. Inom Norra Kista planeras för cirka 5 000 nya bostäder, vilket motsvarar ett nytt Husby sett till antalet bostäder. Norra Järva med tyngdpunkt i Norra Kista är således ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt.

Projektet omfattar huvudsakligen fastigheten Odde 1 som är upplåten med tomträtt till Bolaget. Inom Odde 1 finns bland annat IBM:s före detta huvudkontor ("Ormen Långe") som är mestadels tomställt och har stora kulturhistoriska värden. Fastigheten Odde 1 omfattar cirka 10 hektar, delvis med välbevarade naturområden, och är belägen invid Hanstavägen, Lagtingsgatan och Kista Alléväg. Utöver Odde 1 ingår delar av stadens fastigheter Akalla 4:1 och Kista 2:4 i projektet och planområdet.



*Planområdets läge (röd markering) i förhållande till angränsande områden/projekt.*

Inför att IBM skulle flytta till nya lokaler i Kista företagsområde så tog IBM tillsammans med Skanska och Areim fram ett utbyggnadsförslag som diskuterades med staden. Detta arbete ledde sedan fram till att staden under 2015 markanvisade fastigheten Odde 1 och delar av Akalla 4:1 för bostäder till IBM som var dåvarande tomträttshavare till Odde 1.

Tomträtten är numera överläten till Bolaget som ägs av Skanska och Areim. Det är Bolaget som har drivit planarbetet och är den part som staden ingår överenskommelse om exploatering med.

Detaljplanen för Odde 1 m.fl. möjliggör utveckling av totalt cirka 2 000 bostäder i flerbostadshus, förskolor samt möjliggör en omvandling av IBM:s före detta kontorsanläggning. Av dessa 2 000 bostäder utgörs cirka 500 av så kallade "delningbostäder" inom den tidigare kontorsanläggningen som dock kan utvecklas för besöksnäring eller centrumändamål eller behålla sin nuvarande funktion som kontor. Övriga bostäder planeras inom nio nya bostadskvarter längs Kista Alléväg respektive Hanstavägen. Exploateringsgraden uppgår till 2,46.





*Illustrationsplan över kvarteren inom projekt Odde.*

*Bokstavsbeteckningarna på de nya bostadskvarteren är desamma som används i överenskommelsen om exploatering. Förskolor inom området markerade med "FSK".*

Befintlig idrottshall och matsal, tillhörande tidigare kontorsanläggning, kan användas för kultur och fritid eller centrumändamål. En befintlig serverhall som angränsar mot Lagtingsgatan ska omvandlas till parkeringshus som ska försörja delar av bostadsområdet samt den omvandlade kontorsbyggnaden med parkeringsplatser.

Stadsutvecklingen inom projekt Odde ställer krav på goda offentliga miljöer och rekreation vilka tillgodoses genom anläggande av nya parker och torg. Kopplingar till omgivande områden förstärks och förtydligas i gatu- och parkstrukturen, bland annat kopplingen till Husby med dess tunnelbanestation.

Staden har omfattande investeringar i samband med projektet. Investeringarna avser ny- och ombyggnad av allmän plats inom planområdet. Tre nya offentliga parker, ett torg och ett gångfartsområde tillskapas. De tre parkerna är Oddeparken, Skogsparken och Kvartersparken. De utformas med utgångspunkt i befintlig natur för att i så stor utsträckning som möjligt bevara befintliga natur- och kulturvärden. Oddeparken och Skogsparken

utgör tillsammans med parkmarken i anslutande Kista Äng och Kista Gård en ny stadsdelspark i norra Kista.

Mitt i området invid Kista Alléväg etableras ett torg och en entréplats till Skogsparken. Torget ramas in av den före detta matsalen, idrottshallen respektive ett nytt bostadshus med lokaler i bottenvåningen.



#### *Parker, torg och grönstråk.*

Gatorna som byggs ut inom området följer omgivande struktur och tillför samt förstärker öst-västliga tvärstråk för att tydliggöra områdets kopplingar till Husby och Kistahöjden. Gatorna kopplar på, kompletterar och förstärker det befintliga gatunätet. Huvudstråken Hanstavägen och Kista Alléväg utformas som stadsgator med förbättrade vistelsevärden, och en rad tvärstråk etableras för att stärka kopplingarna över Hanstavägen till Husby och möjliggör en fortsättning i den struktur som planeras på andra sidan Hanstavägen.

#### **Tidigare beslut**

Exploateringsnämnden fattade 2015-05-21 beslut om markanvisning för bostäder inom fastigheten Odde 1 och del av Akalla 4:1 i Kista till IBM Svenska AB. I samband med markanvisningen fattades ett inriktningsbeslut samt beslut att begära att stadsbyggnadsnämnden skulle upprätta detaljplan för området.



Beslut om att påbörja planarbetet togs i stadsbyggnadsnämnden 14 januari 2016. Samråd ägde rum mellan 6 februari och 20 mars 2018. Granskning pågick mellan 27 januari och 23 februari 2021. Detaljplanen godkändes i stadsbyggnadsnämnden 9 juni 2022.

## **Markanvisning**

I markanvisningen från 2015 föreslogs att området skulle utvecklas till att fullt utbyggt innehålla cirka 2 000 bostäder varav hälften avsågs upplåtas med bostadsrätt och hälften med hyresrätt. Den befintliga kontorsbyggnaden var tänkt att konverteras till cirka 350 studentlägenheter.

Arbetet under planprocessen har lett till att planområdet kommit att omfatta ett något större område än det ursprungliga markanvisningsområdet. Även nya ändamål för markanvändningen har tillkommit. Nedan redogörs för vad som ingår i förslag till beslut om markanvisning enligt beslutspunkt 3.

För Ormen Långe medger detaljplaneförslaget, förutom de ursprungligen markanvisade bostäderna, även kontor, hotellverksamhet och centrumändamål. Den tidigare serverhallen, som ligger vid Lagtingsgatan i anslutning till Ormen Långe, kommer att kunna användas för parkering och logistiklösningar (till exempel inlastning till Ormen Långe). Väster om serverhallen föreslås en mindre byggnad för centrumändamål och nätstation. Serverhallen och denna mindre byggnad föreslås ingå i en och samma fastighet som ska upplåtas med tomträtt. En fristående förskola föreslås längs Lagtingsgatan, inom nordöstra delen av planområdet, som också ska upplåtas med tomträtt. De områden som är tänkta att tilläggsmarkanvisas är delar av fastigheterna Odde 1 och Akalla 4:1, markerat i kartan nedan.



*Ungefärlig avgränsning av det område som tilläggsmarkanvisas;  
markerat på plankartan för Odde 1 m.fl.*

## Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har upprättat överenskommelse om exploatering med överlåtelse respektive tomträttsupplåtelse med Bolaget (se bilaga 1).

Stadens avtalspart i överenskommelsen är Bolaget som befintlig tomträttshavare samt 10 projektbolag som ingår i samma bolagskoncern som tomträttshavaren. Skanska AB ställer ut en moderbolagsborgen för samtliga bolagens åtaganden och förpliktelser enligt överenskommelsen.

Inom planområdet avses 13 nya fastigheter bildas. Sju fastigheter överläts med äganderätt och sex fastigheter upplåts med tomträtt.

Tomträtten Odde 1 kommer att succesivt inskränkas för att slutligen dödas vid bildandet av fastigheten för den fristående förskolan.

Priset för överlåtelse av mark baseras på överenskommet pris vid markanvisningen. I prisläge 2022-08-01 är dessa priser 7 601 kronor per kvm ljus BTA för bostäder och kommersiella ytor inom Odde 1 samt 8 426 kronor per kvm ljus BTA för bostäder

och kommersiella ytor inom Akalla 4:1 och Kista 2:4. Priset för förskola är 4 500 kronor per kvm ljus BTA i prisläge 2022-02-01.

I detaljplanen regleras byggrätten med en maximal byggbar yta angivet som ett e-tal i BTA ovan mark. E-talet är anpassat efter Bolagets förslag till bebyggelse på respektive kvarter.

Det finns skillnader i definitionen på BTA ovan mark och ljus BTA, som priset enligt markanvisningsavtalet baseras på. Därför har köpeskillingen delats upp i en köpeskillning vid tillträdet och en tilläggsköpeskillning.

Köpeskillingen vid tillträdet utgår ifrån angivet e-tal i BTA ovan mark i detaljplanen.

Tilläggsköpeskillingen hanterar de ytor som ej innefattas av BTA ovan mark men som innefattas av ljus BTA.

Tilläggsköpeskillingen, om den blir aktuell, betalas till staden efter erhållet bygglov.

Tomträttsupplåtelse för bostäder och förskola sker enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Tomträttsavgälderna för övriga ändamål är:

203 kr/kvm ljus BTA för bottenvåningslokaler inom bostadskvarteren (prisläge 2022-02-01)

45,60 kr/kvm BTA för parkering inom tidigare serverhall (prisläge 2022-01-01)

Tomträttsavgälderna inom befintlig bebyggelse i Ormen Långe är (prisläge 2022-01-01):

156 kr/kvm ljus BTA för kontor

153 kr/kvm ljus BTA för hotell

141 kr/kvm ljus BTA för centrumändamål

En preliminär huvudtidplan har upprättats gemensamt av kontoret och Bolaget. Enligt den planeras byggstart för allmän plats påbörjas kvartal 3 2024. Första byggstart för bostäder kan eventuellt ske tidigare än detta för två kvarter som ligger i direkt anslutning till Hanstavägen (kvarter C och E). Detta förutsätter att ledningsomläggning skett innan byggstart. Samtliga bostadskvarter inom planområdet beräknas vara färdigställda inom cirka 13 år från detaljplanens laga kraft.

Expertrådet har godkänt del av ärendet 2022-09-22 (dnr E2022-00717) och kommer att behandla resterande del av ärendet 2022-12-01 (dnr E2018-04335).

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Marken inom kvarteren A, D, E, F, I och K avses överlåtas med äganderätt. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva mark inom den befintliga tomträtten Odde 1 för 7 601 kronor per kvm ljus BTA och mark inom Akalla 4:1 och Kista 2:4 för 8 426 kronor per kvm ljus BTA (prisläge 2022-08-01).

Marken inom kvarteren C, H, J, Ormen Långe, DPC/HUB och den fristående förskolan avses upplåtas med tomträtt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor och försäljningen överstiger 90 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. Nuvärden som redovisas i detta ärende inkluderar dock nedlagda utgifter om cirka 26,8 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om cirka 65 miljoner kronor, motsvarande 44 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 507,8 miljoner kronor, varav 26,8 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst de omfattande investeringar som ska göras i gator, parker och övrig allmän plats inklusive ledningsflyttar.

Utgifterna har ökat jämfört med projektets inriktningsbeslut som togs i ett tidigt skede i projektet. De ökade utgifterna beror bland annat på att omfattningen på de gator som kräver ny- eller ombyggnad har ökat jämfört med inriktningsbeslutet. Det har även tillkommit ytterligare investeringar i parker och torg i området. En generell byggkostnadsökning har även skett sedan 2015.

Efter att systemhandlingen färdigställts och kalkylerats på, var beräknade utgifter på en sådan nivå att projektet inte var lönsamt. Kontoret genomförde då en översyn av utgifter och inkomster. På utgiftssidan gjordes besparingar genom att minska omfattningen på utbyggnaden av en ny lokalgata samt att minska omfattningen på ombyggnaden av Lagtingsgatan. Bolaget var delaktigt i översynen av inkomster och kommer att friköpa två bostadskvarter som ursprungligen var tänkta att upplåtas med tomträtt. Genom besparingar på utgiftssidan samt byggaktörens förvärv av ytterligare två kvarter så visar projektets lönsamhetskalkyl ett positivt resultat trots ökade utgifter jämfört med inriktningsbeslutet.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 628,6 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 617,8 miljoner kronor. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 23,7 miljoner kronor och utgörs av ersättning för ledningsarbeten.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 262 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i nivå med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 113 procent.

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

För de kvarter som överläts står köparen för kostnaden för VA-anslutning. För kvarteren som upplåts med tomträtt, och som inte har en befintlig VA-anslutning, bekostar staden denna.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 507,8 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 23,7 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

| Budgetkonsekvenser               | Ack          |             |              |              |              |               |               |
|----------------------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Investering                      | t.o.m.       |             |              |              |              |               |               |
| Mnkr                             | 2021         | 2022        | 2023         | 2024         | 2025         | Senare        | Totalt        |
| Utgifter inkl. förvärv (-)       | -26,8        | -1,3        | -10,5        | -37,2        | -76,9        | -355,1        | -507,8        |
| Inkomster (exkl. försäljning)    | 0,0          | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 11,6         | 12,2          | 23,7          |
| <b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b> | <b>-26,8</b> | <b>-1,3</b> | <b>-10,5</b> | <b>-37,2</b> | <b>-65,3</b> | <b>-343,0</b> | <b>-484,1</b> |
| Försäljningsinkomst              | 0,0          | 0,0         | 81,5         | 85,8         | 110,2        | 351,0         | 628,6         |

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. 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                                 |            |             |             |              |             |                      |                |
| Mnkr                                  | 2022       | 2023        | 2024        | 2025         | 2026        | Senare               | Kom-<br>mentar |
| <b>Resultatpåverkan ExplN</b>         |            |             |             |              |             |                      |                |
| Löpande intäkter/kostnader            | 0,0        | 0,0         | -0,9        | 0,2          | 1,6         | max 2,7              |                |
| Internränta                           | 0,0        | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0         | max -2,6             |                |
| Avskrivningar                         | 0,0        | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0         | max -11,9            | år 2031        |
| Reavinst/förluster                    | 0,0        | 76,5        | 83,9        | 108,3        | 97,7        | 251,5                | totalt 617,8   |
| Exploateringsbidrag upplösning        | 0,0        | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0         | 0,0                  |                |
| Exploateringsbidrag internränta       | 0,0        | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0         | 0,0                  |                |
| <b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>   | <b>0,0</b> | <b>76,5</b> | <b>82,9</b> | <b>108,4</b> | <b>99,3</b> |                      |                |
| <b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>       |            |             |             |              |             |                      |                |
| Driftskostnader TRN+SDN               | 0,0        | -0,2        | -0,9        | -1,3         | -1,8        | mellan -2,1 och -3,1 |                |
| Underhållskostnader trafiknämnden     | 0,0        | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0         | mellan 0 och -2,8    |                |
| <b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b> | <b>0,0</b> | <b>-0,2</b> | <b>-0,9</b> | <b>-1,3</b>  | <b>-1,8</b> |                      |                |

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 5,9 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för



exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 14,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,7 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 617,8 miljoner kronor.

## **Ekonomiska osäkerheter**

Projektets ekonomi är baserad på en preliminär tid- och skedesplan för genomförandet. Projektet innebär omfattande ny- och ombyggnad av allmän plats samt utbyggnad av ett stort antal bostäder i nya kvarter inklusive ombyggnad av befintliga byggnader. Detta kräver hög grad av samordning mellan staden och övriga aktörer för att kunna hålla skedesplan, tidplan och budget. Projektet har en lång utbyggnadstid och bedöms kunna vara färdigställt cirka 2035. Sannolikheten att tidplanen justeras under utbyggnadstiden är stor. Förändringar av marknadsförutsättningar som påverkar markförsäljningar respektive priser för anläggningsarbeten kan komma att ske under projektets gång, vilka kan vara till fördel eller nackdel för projektets ekonomi.

## **Känslighetsanalys**

En känslighetsanalys har utförts på kalkylunderlaget där inkomsterna respektive utgifterna justerats samt en analys där försäljningsinkomsterna skjutits fram.

Om markpriset ökar fram till tillträdestidpunkterna med 5 % blir det positiva nettonuvärdet 91 miljoner kronor. Om markpriserna istället minskar med 5 % blir det positiva nettonuvärdet 39 miljoner kronor.

Om exploateringsutgifterna ökar med 5 % blir det positiva nettonuvärdet 46 miljoner kronor.

Om både markpriserna sjunker med 5 % och exploateringsutgifterna ökar med 5 % blir det positiva nettonuvärdet 20 miljoner kronor.

Om samtliga försäljningsinkomster flyttas fram med 2 år blir det positiva nettonuvärdet 40 miljoner kronor. Om denna försening av försäljningsinkomster kombineras med att markpriserna sjunker med 5 % och exploateringsutgifterna ökar med 5 % visar nuvärdekalkylen ett negativt nettonuvärde med - 4 miljoner

kronor. Dock är detta beräknat inklusive nedlagda utgifter om 26,8 miljoner kronor.

### **Slutsats-ekonomi**

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden visar ett positivt resultat på 65 miljoner kronor inklusive nedlagda utgifter. I nettonuvärdet finns ett riskpåslag om 10 % på de totala utgifterna. Trots ökade utgifter jämfört med inriktningsbeslutet visar kalkylen på ett positivt nettonuvärde med en täckningsgrad som bedöms som godtagbar för ett projekt av denna storlek.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till att uppfylla följande mål:

- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser cirka 1 200 lägenheter i hyresrätt (inkluderar bostäder i Ormen Långe) och cirka 800 lägenheter i bostadsrätt. I angränsande projektet Kista Äng blir sannolikt merparten av de planerade 1 600 lägenheterna hyresrätter.

### **Lokaler**

Inom projektet planeras för totalt cirka 22 förskoleavdelningar fördelade på en fristående förskola vid Lagtingsgatan, en eller två förskolor i Ormen Långe samt en förskola i bottenvåningen i kvarter A vid Kista Alléväg.

Inom projektet planeras för sex stycken bostadslägenheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, preliminärt inom kvarter C eller H.

Inom Ormen Långe planeras också lokaler för kommersiella ändamål, idrott, restaurang/matsal med mera om totalt cirka 5 500 kvm ljus BTA.

Flera bostadskvarter har, i olika utsträckning, krav på lokaler i bottenvåningarna. Totalt inrymmer projektet cirka 1 500 kvm ljus BTA lokaler i bottenvåningar fördelat på de nio bostadskvarteren.

## Miljö

Stor vikt har lagts vid att inventera och utreda de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna vid befintlig byggnad Ormen Långe samt den värdefulla naturmark som finns inom planområdet. Den befintliga byggnaden får rivningsförbud och skyddsbestämmelser genom detaljplanen och stora delar av befintlig naturmark sparas.

De miljökonsekvenser som i övrigt har utretts är bland annat dagvatten, skyfall och buller.

Beräkningar visar att samtliga föroreningshalter och föroreningsmängder från dagvatten minskar efter föreslagna reningsåtgärder. Planförslaget för Odde bedöms inte innebära att miljö kvalitetsnormer för Edsviken försämrats. Framtida översvämningsproblem har utretts i planarbetet och simuleringar visar att dessa kan hanteras.

Strukturen med slutna bostadskvarter lämpar sig väl för att uppnå en god ljudmiljö. För lameller längs Kista Alléväg och Hanstavägen krävs avskärmande balkonger för att uppnå lägenheter med tyst sida. Förskolegårdarna planeras i ett läge som skärmas väl från trafikbuller av planerad och befintlig bebyggelse.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringsområdet utgörs av kuperad sprickdalsterräng med naturmark i form av barrblandskog, blandskog och fuktlövskog kring en damm centralt i området. Området innehåller objekt med högt, påtagligt och visst naturvärde. Det finns flera skyddsvärda träd och särskilt skyddsvärda träd inom området, varav en del kommer att avverkas. Området har identifierats som

födosöksområde för fladdermöss och det har lokaliserats mindre vattensalamander i dammen. Dammen och omkringliggande sumpskog bevaras i yta och kvalitet. Ekologisk kompensation föreslås bestå i att nyskapa och förstärka jaktmarker för fladdermöss i kvarvarande närliggande naturmark som ligger i anslutning till projektet och Kista Äng. Habitatförstärkande åtgärder består i att öppna upp och gallra tätare partier med skog för att möjliggöra för fladdermöss att jaga i dessa delar. Sju till tio fladdermusholkar sätts upp inom skogsmarken. Ekologisk kompensation föreslås också bestå i att en del av de äldre träd som avverkas läggs ut som faunadepåer samt uppsättandet av tre till fem mulmholkar med fågelholk integrerad. Kompensation för ianspråktagen grönyta sker även genom att rekreativa värden tillskapas i de nya allmänna parkmiljöerna som idag till stor del ligger inom privat kvartersmark.

## Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm". Exploateringskontorets uppföljningsportal kommer att användas för uppföljning av byggaktörernas hållbarhetskrav.

Huvuddelen av området markanvisades 2015 men Bolaget har åtagit sig att uppfylla de senaste hållbarhetskraven för hela projektet. Mer detaljerad redovisning av krav för transporter sker dock först vid bygglov när planlösningar för byggnaderna ritats fram.

## Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande på kvartersmarken följa stadens riktlinjer, Stockholm – en stad för alla, för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

## Påverkan på barn

Projektet bedöms medföra positiva konsekvenser för barn. Delar av planområdet är idag otillgängligt för allmänheten. Förskolor använder platser i skogen mellan Kista Äng och Ormen Långe och även alkärret för utflykter. Planförslaget för Odde möjliggör en fortsatt och utökad användning genom att platserna bevaras och blir allmänna. Genom planförslaget tillgängliggörs ytterligare

grönområden i och med den nya Kvartersparken. Behov av förskolor och lekplatser tillgodoses och behovet av grundskola hanteras i intilliggande detaljplan för Kista Äng.

## Jämställdhet

Trygghetsmätningen 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 anknytning till detta (24 % för Kista, 15 % för hela staden).

Delar av planområdet upplevs idag som otryggt. Det består bland annat av stora parkeringsytor som är folktomma. Aktiviteten är låg kring den befintliga kontorsbyggnaden. Problem med olaglig bosättning och skadegörelse på befintlig bebyggelse har förekommit.

Utbyggnaden har planerats för att skapa en trygg och välbelyst offentlig miljö med förstärkta kopplingar till Husby och Kistahöjden. Bottenvåningarna i bostadshusen aktiveras genom lokaler.

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.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt har 3 mnkr avsatts för konst men inget konstprogram har beslutats. Kontoret kommer att samarbeta med Stockholm Konst.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan**

En översiktlig och preliminär tidplan för projektets genomförande har tagits fram i samverkan med byggaktörerna. Tidplanen har förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft under början av 2023. Efter projektering och upphandling beräknas byggstart för stadens arbeten inom allmän plats kunna ske i mitten av 2024.

Bolaget planerar att starta med ombyggnationen av den befintliga byggnaden Ormen Långe snarast möjligt efter att detaljplanen vunnit laga kraft. För de flesta nya kvarter kommer staden behöva utföra lednings- och gatuarbeten till en viss nivå innan byggaktören kan byggstarta. Två av kvarteren som vetter mot Hanstavägen (kvarter C och kvarter E) kan vara möjliga att byggstarta tidigare. Byggstart för det första kvarteret (kvarter E) planeras till slutet av år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2026. Detta förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft i början av 2023. Bolagen planerar sedan en etappvis utbyggnad av resterande bostadskvarter. Projektet bedöms kunna vara helt färdigställt cirka år 2035.

### **Risker och osäkerheter**

I projektet finns ett antal olika risker som kan komma att påverka projektets ekonomi och tidplan. Projekt Odde är i sin helhet ett stort projekt med omfattande åtgärder och investeringar i allmän plats samt utbyggnad av många bostäder. För att kunna hålla tidplanen krävs en hög grad av samordning och att staden och samtliga byggaktörer har framdrift i sina respektive projekt. Konjunktur och marknadsläge kan påverka detta. Även tekniska förutsättningar på platsen och mark och grundförhållanden kan påverka. Ny infrastruktur för ledningar måste även byggas ut i området. Sannolikheten att tidplanen justeras får anses vara relativt stor då projektet är omfattande och innefattar många intressenter. Tidplanen förutsätter även att det inte krävs tillstånd för vattenverksamhet. Stadens och Bolagets preliminära bedömning är att det inte behövs en miljödom för vattenverksamhet. I tidplanen har heller ingen hänsyn tagits till att beslut kan överklagas.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål och det är reglerat i överenskommelse om exploatering.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret. Kontoret har stämt av de besparingsåtgärder som genomförts i projektet med stadsledningskontoret och de ekonomiska riskerna får anses vara godtagbara.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att genomförandet av projekt Odde är en mycket viktig del i det fortsatta arbetet med att skapa bostäder i Kistas verksamhetsområde vilket bidrar till en mer levande stadsmiljö och förstärker attraktiviteten i ett av landets och regionens mest betydelsefulla arbetsplatsområden inom informationsteknologi. Projektet bidrar även till flera mål i budget och översiktsplanen. En utbyggnad av 2 000 bostäder i Stockholm är ett betydande tillskott till det övergripande bostadsmålet om att bygga 140 000 bostäder fram till 2030.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Överenskommelse om exploatering
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
3. Kista-Husby-Akalla, pågående stadsutveckling