



Lars Svensson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 287 36
lars.svensson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-02-11

Detaljplan för del av fastigheten Akalla 4:1 mm i Kista. Remiss. Överenskommelse mellan staden och Impluvium Fem AB om exploatering. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Akalla 4:1 mm i Kista, S-Dp 2009-15275-54.
2. Exploateringsnämnden godkänner rubricerade förslag till överenskommelse om exploatering mellan staden och Impluvium Fem AB.
3. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom projektet (NOD) omfattande investeringsutgifter om ca 40 mnkr.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för ca 26 000 m² BTA i en tringelformad byggnad i 5-8 våningar – NOD - innehållande kontor, undervisning och handel inom del av fastigheten Akalla 4:1 belägen mellan Borgarfjordsgatan, Kista Alléväg och Kista Gårdsväg, **bilaga 1**. Remissen

Bilaga 1: Förslag till detaljplan S-Dp 2009-15275-54

Bilaga 2: Förslag till överenskommelse

Bilaga 3: Nuvärdeskalkyl mm

ska besvaras senast den 2010-01-25. Exploateringskontoret har begärt och erhållit utökad remisstid fram till 2010-02-11.

För genomförande av planförslaget har exploateringskontoret upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med Impluvium Fem AB, som ägs av Atrium Ljungberg AB, **bilaga 2**. Enligt överenskommelsen, som undertecknats av bolaget, upplåts markområdet med tomträtt, där avgälden bestämts till 135 kr/m² BTA. Bolaget har en option att friköpa marken fram till 2014-07-15.

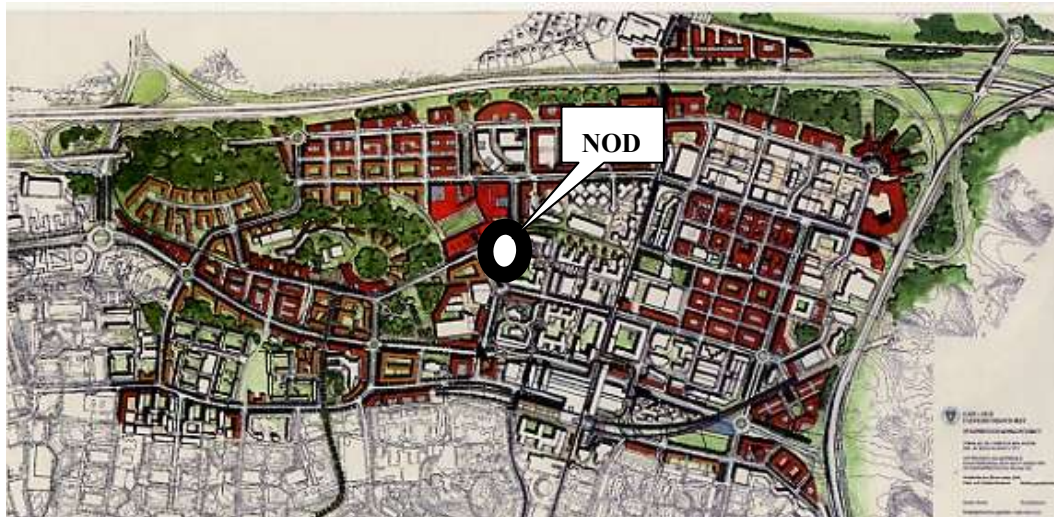
Staden bekostar utbyggnad av nya gator och torg samt flyttning av va- och elledningar samt elnätstation inom planområdet. Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 40 mnkr i löpande prisnivå. Projektet bedöms ge ett nettotillskott till stadens finanser med ca 44 mnkr motsvarande 85 000 kronor per ekvivalent lägenhet (=100 m² BTA) enligt upprättad nuvärdeskalkyl, **bilaga 3**.

Kontoret anser att NOD-projektet utgör en betydelsefull del i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City och att projektets publika verksamhet har goda möjligheter att skapa en kreativ plats för möten mellan boende och verksamheter i Kista.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget, godkänner genomförandet av exploatering inom projektet NOD omfattande investeringsutgifter om ca 44 mnkr samt ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med Impluvium Fem AB för genomförande av projektet.

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2001 en framtidsbild för Kista – Kista Science City - som redovisar en utveckling av Kista företagsområde samt området nordväst mellan E4 och Hanstavägen. Utifrån detta beslut tog staden fram en



Kista Science City - Strukturplan

strukturplan för gator och bebyggelse inom området. En målsättning med stukturplanen är att förstärka integrationen mellan företags- och bostadsområdena i Kista, Husby och Akalla. Det nya gatunätet, som bl a innebär förbättrade vägförbindelser mellan stadsdelens olika delar, kommer att färdigställas under våren 2010.

Som ett första led i genomförandet av strukturplanen för bebyggelsen i Kista Science City, som totalt kommer att inrymma ca 2 500 lägenheter, beslutade gatu- och fastighetsnämnden våren 2004 att anvisa sex markområden strax norr och söder om Kista Gård till NCC, HSB, Veidekke och Familjebostäder, Wihlborgs och Ljungberggruppen.



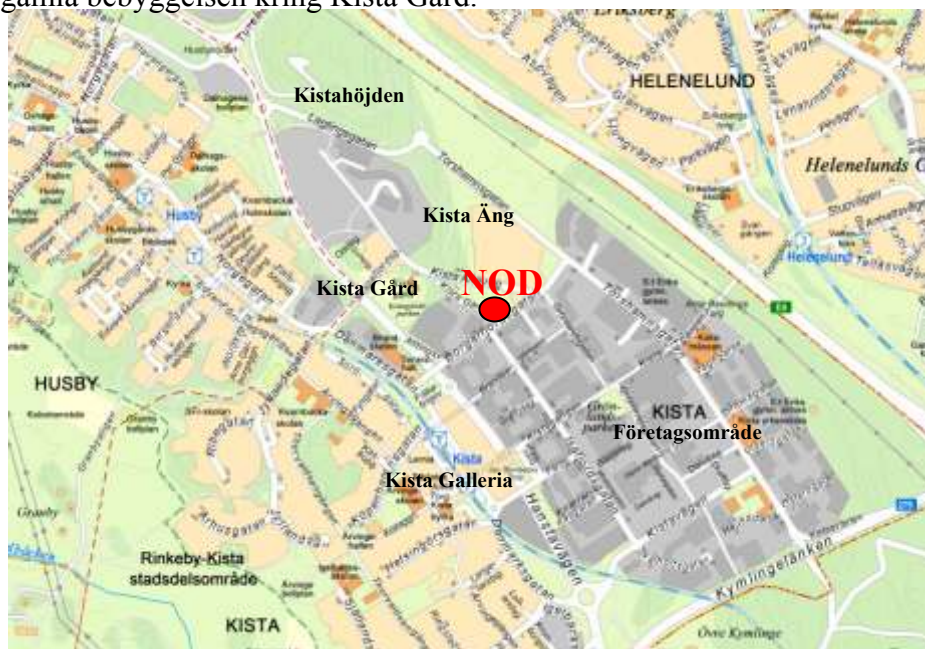
Markanvisat område 2004

Ikano Bostaden övertog 2005 markanvisningarna från HSB och NCC och detaljplanen för de fyra kvarteren närmast Hanstavägen vann laga kraft sommaren 2008. Utbyggnad av de fyra kvarteren, som inrymmer ca 450 lägenheter, har under hösten 2009 påbörjats av Ikano och Familjebostäder.

AtriumLjungberg (tidigare Ljungberggruppen) har under 2009 tagit fram ett utbyggnadsförslag, benämnt NOD, inom sitt markanvisade område som utgör underlag för det detaljplaneförslag som stadsbyggnadskontoret nu översänt till kontoret på remiss.

Detaljplaneförslaget, S-Dp 2009-15275-54 (Bilaga 1)

Planområdet omfattar ca 17 000 m² av fastigheten Akalla 4:1 och avgränsas av Borgarfjordsgatan, Kista Alléväg och Kista Gårdsväg. Området nyttjas idag som markparkering. Vid Kistahöjden och Kista Äng nordväst om planområdet pågår planläggning för bostäder. Utbyggnad av den första bostadsetappen vid Kista Gård har påbörjats med 450 lägenheter och en ny stadsdelspark planeras vid den gamla bebyggelsen kring Kista Gård.



Översiktskarta

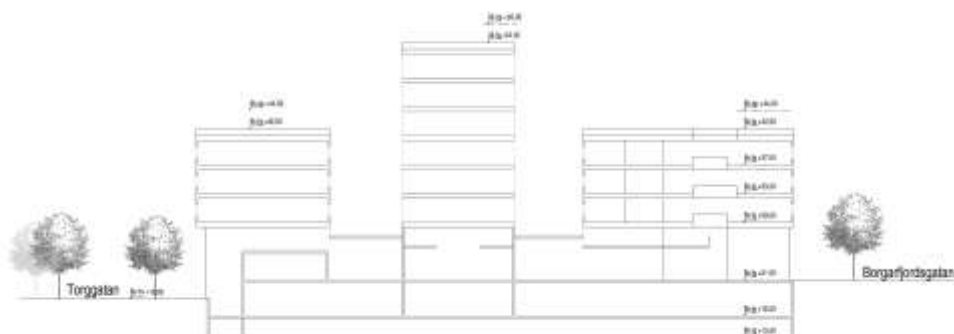
Ny bebyggelse

NOD-projektet utgörs av en triangelformad byggnad i 5-8 våningar innehållande publik och offentlig verksamhet blandat med kontorsverksamhet för mindre och mellanstora företag. Byggnaden är tänkt att fungera som en kreativ plats i mötet mellan boende och verksamheter i Kista.





Vy från Borgarfjordsgatan



Sektion

Gator och trafik

Borgarfjordsgatan utmed planområdet byggs om till samma standard som gatan har norr om planområdet med trädplantering på båda sidor och med utbyggda gång- och cykelbanor. Kista Gårdsväg (gamla Kista Alléväg) byggs om och ansluts till den nya färdigställda sträckningen av Kista Alléväg. Väster om NOD-projektet mellan Kista Gårdsväg och Kista Alléväg föreslås en ny gata.

NOD-projektet föreslås få två garageplan, som angörs från Borgarfjordsgatan.

Teknisk försörjning



Ledningar för vatten och avlopp, el, fjärrvärme, fjärrkyla och tele finns framdragna till området. Dock innebär projektet att va-ledningar i Borgarfjordsgatan måste läggas om och att en elnätsstation måste flyttas.

Överenskommelsen

AtriumLjungberg har upprättat ett utbyggnadsförslag för "Markområdet", som utgör del av fastigheten Akalla 4:1 och avgränsas av Kista Alléväg, Kista Gårdsväg och Borgarfjordsgatan i Kista Företagsområde. Förslaget omfattar ca 26 000 m² BTA (2/3 kontor och 1/3 publika/ semipublika lokaler). Projektet planeras att byggas ut i två etapper, där den första utbyggnadsetappen omfattar ca 17 000 m² BTA.

Parterna ska verka för att ny detaljplan för Markområdet antas i huvudsak enligt utbyggnadsförslaget.

Staden upplåter Markområdet med tomträtt till det av AtriumLjungberg helägda dotterbolaget Impluvium Fem AB, där tomträttsavgälden under den första tioårsperioden skall vara 135 kr/m² BTA. Parterna är också överens om att teckna ett sidoavtal till tomträttsavtalet, där bolaget befrias från avgäld för den byggrätt som ej utnyttjats, dock max 9 000m² BTA och under högst 3 år.

Bolaget får en option att fram till 2014-07-01 friköpa tomträtten till Markområdet. Friköpspriset för den i detaljplanen medgivna byggrätten för Markområdet skall vara 3 200 kr/m² BTA fram till och med 2012-07-01 och därefter uppräknas med 3% per år under de återstående två åren av optionsperioden.

Bolaget skall stå för Stadens kostnader enligt gällande taxa för framtagande av detaljplanen och bekosta erforderliga utredningar.

Staden bekostar fastighetsbildningen av det överlåtna Markområdet.

Staden bekostar utbyggnad av allmänna gator och allmänna platser.

Staden ansvarar för och bekostar flyttning av befintliga ledningar inom Markområdet samt Fortums elnätstation. Bolaget förbinder sig att inom Markområdet upplåta erforderligt utrymme för elnätstationen utan kostnad och för all framtid.



Överenskommelsen är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt om inte dels Stockholms exploateringsnämnd senast 2010-04-01 godkänner överenskommelsen och dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2011-06-30 antagit detaljplanen genom beslut som senare vinner laga kraft.

AtriumLjungberg har genom dess dotterbolag Impluvium Fem AB undertecknat överenskommelsen.

Expertrådet kommer att behandla markprisnivåerna vid sitt sammanträde 2010-02-03, dnr E 2008-381-1939.

Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Inom planområdet varierar höjden med ca 8 m (från 25 längst upp mot Kista gård, till 17 nere på Borgarfjordsgatan). Den största höjdskillnaden ligger i områdets södra del mot Borgarfjordsgatan, där en nivåskillnad på ca 4,5 ska tas upp på ett relativt litet område med gestaltade trappor och ramper. Det är viktigt att ny bebyggelse och utemiljöer i denna del av planområdet noggrant planeras och görs tillgänglig för alla.

-Miljökonsekvenser

Bebyggelseområdet utgörs av en grusad markparkering. Utbyggnad av den nya Kista Gårdsgatan medför att enstaka träd i allén mot Kista Gård behöver tas bort. Trädallén mot Kista Gård ska dock i möjligaste mån bevaras.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den nya stadsparken som anläggs vid Kista Gård blir ett viktigt rekreationstillskott för de boende i Kista. Stadsparken tar tillvara områdets natur- och kulturvärden med aktiviteter för alla åldrar.

-Gestaltningssystem

För att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet och en övergripande och sammanhållen gestaltning för det offentliga rummet bör ett gestaltningssystem tas fram i det fortsatta planarbetet.

-Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdemetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.



Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

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

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 44 mnkr motsvarande ett överskott om 85 000 kr/ekvivalent lägenhet (=100 m² BTA).

Nuvärdeskalkyl, nyckeltal och budgetkonsekvenser redovisas i bilaga 3.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 40 mnkr. Stadens utgifter i projektet består huvudsakligen av om- och nybyggnad av gator och torg (27,6 mnkr), ledningsomläggningar och flyttning av elnätsstation (9,6 mnkr) samt va-anslutningsavgifter (1,3 mnkr).

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 4,3.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 40 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2008	2009	2010	2011	2012	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	0,0	-5,3	-17,4	-16,7	-0,2	-39,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	0,0	-5,3	-17,4	-16,7	-0,2	-39,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Projektets investeringsutgifter får beaktas i nämndens budget för innevarande år och i förslag till budget och inriktning för åren 2011-2013.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt resultatanalys i bilaga 3. De sammanlagda driftkostnaderna vilka omfattar bl a kapitalkostnader för staden, driftkostnader för trafiknämnden, reavinst/förlust m.m. beräknas uppgå till 3,9 mnkr per år. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom

trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,2 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för nämnden beräknas uppgå till ca 2,7 mnkr per år och minskar därefter genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 3,5 mnkr per år.

Slutsats- ekonomi

Projektet bedöms ge ett nettotillskott till stadens finanser med ca 44 mnkr motsvarande 85 000 kronor per ekvivalent lägenhet (=100m² BTA) enligt upprättad nuvärdeskalkyl, bilaga 3.

-Påverkan på barn

Den offentliga delen i projektet är avsedd att fungera som en kreativ plats mellan boende och verksamheter i Kista där forskning synliggörs och levandegörs för besökare i alla åldrar.

-Måluppfyllelse

Detaljplaneförslaget utgör en betydelsefull del i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City. NOD-projektet med dess publika verksamhet har goda möjligheter att bli en kreativ plats för möten mellan boende och verksamheter i Kista.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under våren 2008.

Exploateringskontorets förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget, godkänner genomförandet av exploatering inom projektet Kistahöjden omfattande investeringsutgifter om ca 40 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelser om exploatering med Impluvium Fem AB för genomförande av projektet.

Slut