



Handläggare: Lars Svensson
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 287 36
lars.svensson@gfk.stockholm.se

2004-09-23

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Exploateringsavtal mellan staden och Fastighets AB Isahuset om
utbyggnad av kontor/industri inom kv Isafjord i Kista.
Genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner rubricerade exploateringsavtal mellan staden och Fastighets AB Isahuset.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för genomförande av exploateringsavtalet ombyggnad av Kistavägen och Grönlandsgången omfattande investeringsutgifter om 75 mnkr och investeringsinkomster om 5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Exploateringsavtalet avser ny detaljplan inom kvarteret Isafjord i Kista (Dp-2001-08730-54). Avtalet reglerar bl a utbyggnad av kringliggande gator samt överföring av mark. Avtalet ersätter också tidigare avtal mellan staden och Fastighetsbolaget Breidafjord, Telefonaktiebolaget LM Ericsson m fl.

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2004-10-12\Tjut\37.doc

Bilaga A : Exploateringsavtal

Bilaga B: Detaljplanekarta S-Dp-2001-08730-54

Bilaga C: Lokalgata – Typplan

Bilaga D: Utbyggnadsförslaget

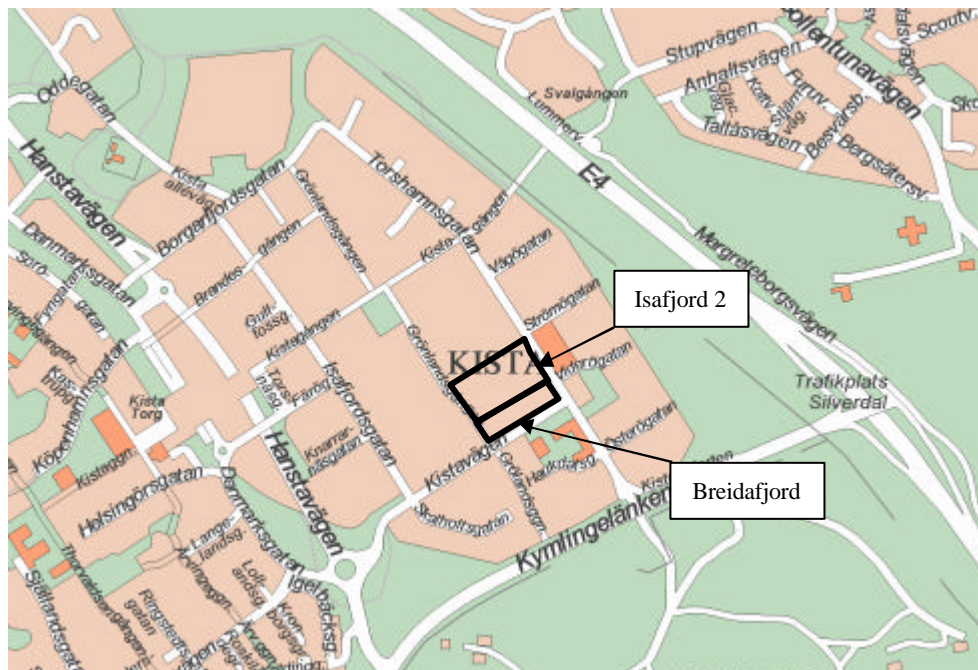
För genomförande av avtalet erfordras genomförandebeslut för utbyggnad av Kistavägen på sträckan Isafjordsgatan-Torshamnsgatan samt Torshamnsgatan och Grönlandsgången utmed fastigheten Isafjord 2. Kommunstyrelsen har 2003-04-09 gett inriktningsbeslut för utbyggnaden till en kostnad av 75 mnkr. Planförslaget möjliggör att ytterligare ett kontorshus i sex våningar uppförs inom kvarteret Isafjord mot Torshamnsgatan. Handel tillåts i bottenvåningen. Planförslaget innehåller också befintlig kontorsbyggnad. Förslaget innebär att två nya lokalgator byggs mellan Torshamnsgatan och Grönlandsgången och en ny gata genom kvarteret från Kistavägen. På sikt kommer kvarteret Isafjord att kunna delas upp i ytterligare byggnadskvarter omgivna av allmänna gator.

Planförslaget grundar sig på de tankar som förs fram i ”Framtidsbild Kista Science City”, en stadsbyggnadsvision för Kista som godkändes av kommunfullmäktige i oktober 2001.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Under mitten av 1990-talet upplevde IT- och telecom marknaden en lavinartad utveckling. För att säkerställa sina lokalbehov i Kista hade Ericsson mycket långt gångna planer på att bygga nya kontor inom den egna fastigheten Isafjord och på intilliggande fastighet Breidafjord, som ägdes av staden.



Översikt

Som ett led i genomförandet av utbyggnaden träffade Ericsson genom sitt fastighetsbolag Fastighets AB Breidafjord ett avtal daterat den 21 juni 1995

med staden. Avtalet reglerade överlåtelsen av stadens fastighet Breidafjord samt tillhörande exploatering. För fastighetsöverlåtelsen betalade Fastighets AB Breidafjord 80 mnkr till staden samt åtog sig att bekosta en del av de arbeten som staden skulle utföra i samband med en om- och utbyggnad av Grönlandsgången och Kistavägen.

Den planerade utbyggnaden inom Isafjord 1 och 2 hann ej påbörjas innan IT- och telecom- krisen kom. Som en följd av krisen avyttrade Ericsson sitt fastighetsbestånd, däribland kvarteret Isafjord i Kista till Drott. Samtidigt pågick ett omfattande planeringsarbete inom staden i samarbete med fastighetsägare/företagare och högskola i Kista för att skapa det nya Kista Science City. En viktig del i detta arbete var att skapa en mer levande miljö inne i företagsområdet. Mindre kvarter skulle skapas genom en utbyggnad av ett mer finmaskigt gatunät med grönskande trädalléer och med fler entréer och service som vänder sig mot gatan. I den strukturplan som tagits fram för Kista Science City har Isafjord delats upp i mindre fastigheter med lokalgator i rutnät. Som en första etapp uppförde Drott 2002 inom gällande detaljplan en kontorsutbyggnad med omgivande gator enligt den standard som kontoret tagit fram för de framtida gatorna i Kista.

Fabege, tidigare Drott, vill nu gå vidare och detaljplanelägga ytterligare en etapp inom kvarteret Isafjord. Detaljplaneförslaget inrymmer, förutom en planerad sex-vånings kontorsbyggnad med 29 000 m² BTA byggrätt och befintlig kontorsbyggnad med medgiven byggrätt på 24 000 m² BTA även omgivande gatuutbyggnad, som skall utföras enligt den nya gatustandarden i Kista Science City.

Staden och Fabege har i exploateringsavtalet reglerat den del av det tidigare avtalet mellan staden och Fastighetsbolaget Breidafjord, som ännu ej fullföljts, dvs bolagets ersättning till staden för utbyggnaden av Kistavägen och Grönlandsgången.

Exploateringsavtalet – Bilaga A

Avtalet tecknas mellan staden och Fastighets AB Isahuset, som äger fastigheterna Isafjord 1 och 2 i Kista.

Parterna skall gemensamt verka för att ny detaljplan upprättas för kvarteret Isafjord i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag S-Dp-08730-54, se **bilaga B**.

Fastighets AB Isahuset skall utan ersättning överlämna den mark som enligt detaljplanen skall bli allmän platsmark till staden.

Den del av stadens fastighet Isafjord 3 som enligt detaljplanen skall bli kvartersmark överförs kostnadsfritt till fastigheten Isafjord 2. Fastighetsbildning av mark för kommunala anläggningar (allmän platsmark) genomförs då följande villkor är uppfyllda:

- Detaljplanen skall vara antagen med lagkraftvunnet beslut.

- Respektive etapp av anläggningen skall vara slutbesiktigad och godkänd av staden. Anläggningen skall etappvis kunna upplåtas till allmänt begagnande och användas för avsett ändamål.

Exploatören medger staden rätt att utan ersättning för all framtid för allmän gång-, cykel- och biltrafik, nyttja, underhålla och ombygga gång-, cykel- och bilväg inom det område, som angivits med x/z på detaljplanekartan.

Exploatören medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt eller upplåtas med ledningsrätt.

Staden medger exploatören rätt att utan ersättning underbygga allmän plats under förutsättning att erforderligt utrymme som krävs för stadens gatanläggning kan tillgodoses. Underbyggnadsrätt som medges får inskrivas som servitut.

Staden skall medverka till att denna underbyggnadsrätt inarbetas i detaljplanen.

Fastighets AB Isahuset är befriad från gatukostnadsersättning.

Enligt tidigare avtal daterat den 21 juni 1995 mellan Staden och Fastighets AB Breidafjord med flera skall staden ombesörja om- och utbyggnad, inklusive projektering, av

- ? Bussgata, kombinerad Buss- och infartsgata samt gång/cykelväg vid Grönlandsgången
- ? Gång/cykeltunnel under Kistavägen
- ? Kistavägen

Parterna är medvetna om att det nya planförslaget Dp 2001-08730-54 kommer att innebära smärre avvikelser från det tidigare avtalet vad gäller omfattningen och utformningen av de ovan angivna anläggningarna. Ovannämnda gatuutbyggnader kommer att följa den av staden upprättade strukturplanen för Kista Science City. Strukturplanen innebär bl a att Kistavägen får trädplantering i mittskiljeremsan och att gatans höjdprofil ändras så att gång- och cykelvägen i Grönlandsgången passerar Kistavägen i plan. Detta innebär i sin tur att befintlig gång- och cykeltunnel kommer att rivas. Parterna är dock överens om att i huvudsak samma åtgärder som i tidigare avtal kvarstår.

Exploatören skall bidra med 5 mnkr för stadens kostnader i samband med utbyggnaden av Kistavägen på sträckan Isafjordsgatan-Torshamnsgatan samt för utbyggnaden av Grönlandsgången utmed fastigheten Isafjord 2.

Isahuset förbinder sig att, senast 2006-07-01 på egen bekostnad byta ut 14 st befintliga björkar inom fastigheten Isafjord 2 mot silveroxel. Isahuset förbinder sig vidare att senast 2006-07-01 ha schaktat ner bergkullen inom fastigheten Isafjord 2 i nivå med Torshamnsgatan och Kistavägen och iordningställt ett provisoriskt väl anlagt ytskikt inom fastigheten Isafjord 2 i avvaktan på att en slutlig utbyggnad kan ske.

Genom att Isahuset fullföljer dessa åtaganden är de skyldigheter som åvilar Fastighetsbolaget Breidafjord KB enligt avtal daterat 1995-06-21 uppfyllda.

Befintlig elnätstation inom fastigheten Isafjord 3 flyttas. Isahuset förbinder sig att träffa avtal med Fortum Energi, som är ägare till elnätstationen.

Exploatören ombesörjer och bekostar projektering och byggandet av alla anläggningar på allmän platsmark samt x- och z-områden inkl belysning inom exploateringsområdet. Projekteringen skall utföras i samråd med staden, med genomförd etapp I av kv Isafjord 2 som referens. Vidare skall stadens standard och de riktlinjer som anges i stadens gatumiljö- och gestaltungsprogram för det nya Kista Science gälla.

Isahuset skall följa stadens dagvattenstrategi och stadens program: "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö."

Exploateringsavtalet är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte dels Stockholms gat- och fastighetsnämnd före 2005-07-01 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som vinner laga kraft, dels ny detaljplan antages före 2006-07-01 genom beslut som senare vinner laga kraft.

Detaljplanen (S-Dp 2001-08730-54) Bilaga B

Planområdet omfattar delar av den obebyggda fastigheten Isafjord 2, fastigheten Isafjord 3, som är en fastighet för befintlig elnätstation, samt en mindre del av Grönlandsgången. Planområdet omfattar ca 2,4 ha.

Planförslaget möjliggör att ytterligare ett kontorshus i sex våningar uppförs i kvarteret Isafjord mot Torshamnsgatan. Handel tillåts i bottenvåningen. Planförslaget innehåller också befintlig kontorsbyggnad. Förslaget innebär att två nya lokalgator byggs mellan Torshamnsgatan och Grönlandsgången och en ny gata genom kvarteret från Kistavägen. På sikt kommer kvarteret Isafjord att kunna delas upp i ytterligare byggnadskvarter omgivna av allmänna gator.

Fastigheten Isafjord 2 ägs av Fastighets AB Breidafjord, ett dotterbolag till Fabege. Övrig mark inom planområdet ägs av staden.

Planförslaget grundar sig på de tankar som förs fram i "Framtidsbild Kista Science City", en stadsbyggnadsvision för Kista som godkändes av kommunfullmäktige i oktober 2001.

För kvarteret Isafjord gäller detaljplan Dp 89143 som antogs 1995. Planen behandlar hela kvarteret som ett samlat utbyggnadsområde med en inre trafikförsörjning på kvartersmark och endast fyra möjliga anslutningar till det allmänna gatunätet.

Kvarteret Isafjord är i dag ett sammanhängande bebyggelseområde uppdelat i två fastigheter, Isafjord 1 och 2. Kvarteret, som är över 400 meter långt har tillfart från Torshamnsgatan och från Kistavägen.

Inom planområdet finns ett kontorshus i sex våningar uppfört år 2003. En del av planområdet utnyttjas som parkering.

På fastigheten Isafjord 3 finns en elnätstation vid Torshamnsgatan.

Planförslaget innebär att kvarteret Isafjord får en ny gatustruktur genom att nya lokalgator byggs genom kvarteret mellan Torshamnsgatan och Grönlandsgången. Lokalgatorna får en bredd om 20 m med trädplantering och kantstensparkering på båda sidor enligt stadens gatustandard och gestaltungsprogram för Kista Science City, se **bilaga C**. Efter utbyggnaden kommer lokalgatorna att tas över av staden.

Den nya strukturen innebär samtidigt att den sydöstra delen av fastigheten Isafjord 2 på sikt kan delas upp i fyra nya byggnadskvarter för kontor och handel och att exploateringsgraden kan ökas. Planförslaget omfattar två av dessa kvarter.

Grönlandsgången byggs om från bussgata till lokalgata utmed fastigheten Isafjord 2 och korsningen mot Kistavägen sänks ca 1 m varvid befintlig gång- och cykeltunnel kommer att rivas.

För den planerade kontorsbebyggelsen har Fabege låtit Wingårdh Arkitektkontor rita en byggnad som består av tre skepp parallella med Torshamnsgatan sammanbundna av ett fjärde skepp vinkelrätt mot gatan, se **bilaga D**. Bottenvåningarna i tre av de fyra mellanrum som bildas mellan skeppens skänklar nyttjas som serveringar. Dessa delar glasas in och får glastak på varierande höjder. Huset får sex våningar över jord, en sjunde teknikvåning för fläktanläggning, hissmaskiner etc uppe på det sammanbindande skeppet samt tre underjordiska parkeringsvåningar. Huset planeras innehålla huvudsakligen kontorsarbetsplatser, men även konferensutrymmen, butiker, en restaurang och kaféer.

En ny elnätstation byggs i anslutning till den nya byggnadens sydöstra sida, under lokalgatans trottoar. Huvuddelen av stationen kommer att ligga inom stadens fastighet. Stationen, entré och trapphus kommer att utgöra en del av det nya kontorshuset. Den befintliga stationen vid Torshamnsgatan rivs.

Exploateringsnivån för hela kvarteret Isafjord, inklusive de nya gatorna i kvarteret, föreslås öka från $e=2,0$ till $e=3,0$. Detta innebär att befintlig byggnad i planförslaget ges en byggrätt på högst 24 000 m² (BTA) att den planerade byggnaden ges en byggrätt på högst 29 000 m² (BTA).

Tillåtet användningssätt blir kontor och industri för den befintliga byggnaden respektive kontor och industri med handel i bottenvåningen för den planerade kontorsbyggnaden.

Kontorshuset rymmer 500 parkeringsplatser i tre garageplan under mark. Korttidsparkering sker utmed lokalgatornas båda sidor.

Planförslaget hanteras med enkelt planförfarande, och detaljplanen beräknas bli antagen och vunnit laga kraft kring årsskiftet 2004/2005.

Gatuutbyggnad

I enlighet med stans nya gatustandard för Kista Science City byggs Kistavägen och Torshamnsgatan ut som breda esplanader med trädplanteringar i mittremsan och kantstensparkering utmed båda sidorna, medan Grönlandsgången blir lokalgata i parkmiljö.

Kommunstyrelsen tog 2003-04-09 ett inriktningsbeslut för upprustning av Kistavägen på sträckan Isafjordsgatan-Torshamnsgatan samt Torshamnsgatan och Grönlandsgången utmed fastigheten Isafjord till en kostnad av 75 mnkr.

Enligt exploateringsavtalet skall Fastighets AB Isahuset bidra med 5 mnkr för stadens kostnader i samband med utbyggnaden av ovannämnda gator under förutsättning att dessa är utbyggda senast 2007-01-01.

Kontoret har därför påbörjat projekteringen av Kistavägen, Torshamnsgatan och Grönlandsgången för att under 2005 och 2006 kunna bygga ut gatorna. Kontoret bedömer att tidigare redovisad kostnad för gatorna kan hållas och önskar därför att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret ett genomförandebeslut för utbyggnad av gatorna baserat på nedanstående kalkyl.

Total gatukostnad	75 mnkr
Exploateringsbidrag	5 mnkr
Stadens kostnader	70 mnkr

Kontorets synpunkter och förslag

Den i planförslaget föreslagna kvarters- och gatustrukturen inom kvarteret Isafjord är i överensstämmelse med strukturplanen för Kista Science City. Kontoret anser att det är angeläget att snarast komma igång med miljöupprustningen av gatunätet i Kista Företagsområde. Gatuombyggnaden av Kistavägen, Torshamnsgatan och Grönlandsgången måste snarast påbörjas för att uppfylla tidsvillkoret i exploateringsavtalet

Kontoret föreslår att nämnden godkänner förslag till exploateringsavtal, bilaga A.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 75 mnkr och investeringsinkomster om 5 mnkr för utbyggnad av Kistavägen på sträckan Isafjordsgatan-Torshamnsgatan samt Torshamnsgatan och Grönlandsgången utmed fastigheten Isafjord .

SLUT