



Kontaktperson  
Lars Svensson  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 287 36  
lars.svensson@mk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2006-02-16

## **Slutredovisning av projekten Kista Galleria ( Danmark 1 ), Kista Science Tower ( Katla 1 ) och Kista Entré ( Knarrarnäs 2 )**

### **Förslag till beslut**

Marknämnden godkänner slutredovisningen av projekten Kista Galleria, Kista Science Tower och Kista Entré.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

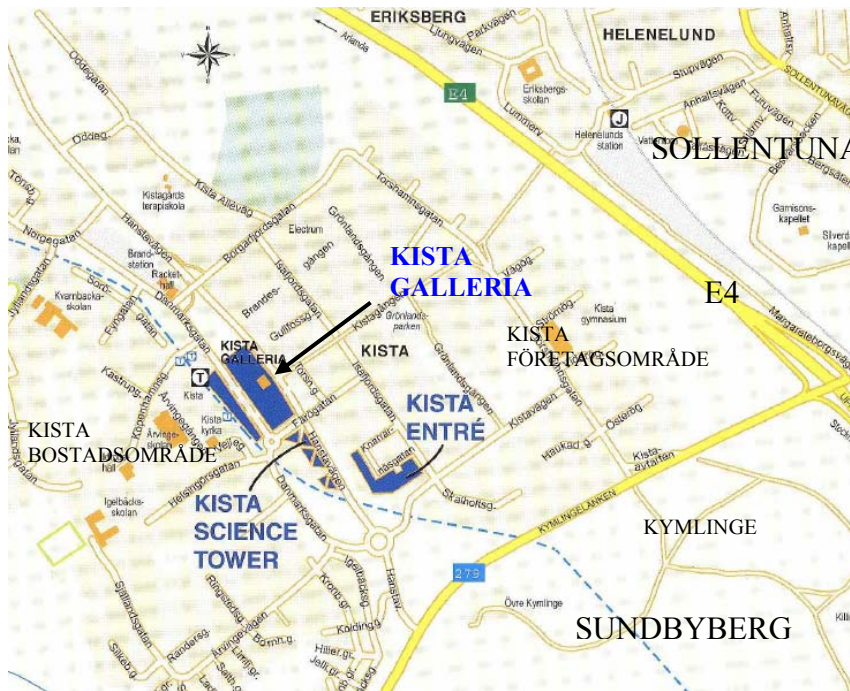
Kista Galleria och Kista Science Tower utgör grundstenarna i det nya Kista Science City som nu växer fram. De båda projektens betydelse för utvecklingen i Kista kan knappast överskattas.

Kista Galleria är idag ett av nordens största inomhuscentra, som med sitt strategiska läge mellan bostads- och företagsområdena utgör en myllrande och mångkulturell mötesplats. Gallerian har blivit en kommersiell succé med sina långa öppettider och sitt rika utbud av butiker, restauranger och biografier. Ovanpå gallerian finns ca 380 studentlägenheter och 120 hotelllägenheter. Gallerian har tillgång till ca 1 600 p-platser, varav 600 genom samutnyttjning inom Kista Science Tower.

Kista Science Tower med sitt arkitektoniska formspråk och sin höjd har blivit ett landmärke med stort symbolvärde för boende och näringsliv i Kista.

Kista Tower och Kista Entré omfattar totalt ca 85 000 m<sup>2</sup> kontorslokaler eller drygt 4 000 arbetsplatser - ett lokaltillskott som ger Kistaföretagen goda möjligheter att växa inom området. Samtidigt har sysselsättningen i

Kista stärkts genom att antalet anställda i Kista Galleria ökat med drygt 1 000 personer efter utbyggnaden. Tillsammans med Kista Entré ger Kista Galleria och Kista Tower staden intäkter på totalt 456 mnkr. Stadens kostnader för allmänna anläggningar såsom gator, gc-bro, omläggning av ledningar m m uppgår till ca 83 mnkr vilket innebär ett nettoöverskott för de tre projekten på totalt 373 mnkr.



Översiktskarta



Vy över Kista Science Tower och Kista Entré med tunnelbanebron i förgrunden

## Kista Science Tower

Redan hösten 1996 sökte NCC Fastigheter markanvisning på ett markområde söder om nuvarande Kista Galleria för en 26 våningar hög kontorsbyggnad. Ett drygt år senare träffade NCC en preliminär

överenskommelse med gatu- och fastighetskontoret och lät anlita sju olika arkitektfirmor för att ta fram alternativa utbyggnadsförslag för projektet – Kista Science Tower. Utvärderingen av förslagen, som gjordes i samråd med staden, resulterade i att ett förslag från White arkitektkontor fick ligga till grund för det fortsatta planarbetet.

KF antog sommaren 2000 detaljplanen för Kista Science Tower. Planen innehöll ca 55 000 m<sup>2</sup> BTA byggrätt för kontor i sex triangelformade byggnadskroppar, där den högsta byggnaden var 31 våningar hög. Efter att KF samma månad godkänt försäljningen av marken, påbörjades utbyggnaden av Kista Science Tower, som inrymmer 2 500 arbetsplatser med 800 garageplatser. Projektet, som idag ägs av Vasakronan, stod klart 2003. Med sin höjd på 160 m är Kista Science Tower Sveriges högsta kontorsbyggnad och utgör ett landmärke och är en viktig symbol för det nya Kista.

I anslutning till Kista Science Tower har staden genomfört betydande investeringar. Bl a har en omfattande ombyggnad/miljöupprustning av Hanstavägen, Danmarksgatan och Färögatan genomförts. Vidare har en ny snedkabelbro för gång- och cykeltrafik mellan Kista Science Tower och Kista Entré över Hanstavägen byggts.

I försäljningsärendet bedömde gatu- och fastighetskontoret att försäljningsintäkterna skulle uppgå till 166-175 mnkr och kostnaderna till 23 mnkr innebärande ett resultat på 143-152 mnkr för staden. Med anledning av den ökning av entreprenadpriserna som skett från år 2000 samt att ledningsomläggningen blev mer omfattande än beräknat för projektet fick kontoret 2003 ett reviderat genomförandebeslut av gatu- och fastighetsnämnden som innebar en utökning av investeringskostnaderna till 32 mnkr.

Stadens slutliga kostnad för projektet kommer totalt att uppgå till 36 mnkr. Stadens intäkter för markförsäljningen år 2000 uppgick till 176 mnkr, vilket innebär att stadens nettoresultat blir 140 mnkr.

### **Kista Galleria**

KF antog hösten 2001 en ny detaljplan för det nya köpcentrat – Kista Galleria - inom kvarteret Danmark. Utbyggnaden av gallerian, som invigdes i november 2002, påbörjades redan under våren 2000 inom då gällande detaljplan. Kista Galleria är nu ett av Nordens största inomhuscentrum med cirka 145 butiker mot tidigare 70. Vidare innehåller gallerian ett restaurangtorg med ett tjugotal restauranger, modeboulevard och ny biografanläggning med 11 salonger och 1 500 sittplatser. Ovanpå den nybyggda delen av gallerian har uppförts två byggnader med 383 studentlägenheter och 112 företagslägenheter.

I försäljningsärendet bedömde gatu- och fastighetskontoret att försäljningsintäkterna skulle uppgå till 238 mnkr och kostnaderna till 29 mnkr innebärande ett resultat på 209 mnkr för staden. Med anledning av den ökning av entreprenadpriserna som skett från år 2000 samt att ledningsomläggningen blev mer omfattande än beräknat för projektet fick kontoret 2003 ett reviderat genomförandebeslut av gatu- och fastighetsnämnden som innebar en utökning av investeringskostnaderna till 37 mnkr.

Under hösten 2005 genomfördes de sista återstående anläggningsarbetena för projektet genom Hanstavägens trädplantering. Stadens slutliga kostnad för projektet kommer totalt att uppgå till 38 mnkr. Stadens bruttointäkter för markförsäljningen uppgick till 235,5 mnkr och för markupplåtelse på allmän platsmark under byggnadstiden till ca 7,5 mnkr, dvs totalt 243 mnkr. Med hänsyn till att tidigare tomträttsavgäld uppgick till 3,15 mnkr/år motsvarande ett avgäldsunderlag på 63 mnkr kommer stadens nettointäkt att uppgå till 180 mnkr. Stadens nettoresultat blir således 142 mnkr.

### **Kista Entré**

Radio Design och Skanska Fastigheter ansökte gemensamt våren 1997 om markanvisning för ett område vid kv Knarrarnäs i Kista. Skanska skulle bygga ut produktionslokaler åt Radio Design, som då var ett snabbväxande företag inom mobiltelefoni. Under 1999 minskade Radio Designs lokalbehov drastiskt, men Skanska beslöt sig för att ensamt driva projektet vidare.

Under våren 2000 antog KF en detaljplan för ca 43 000 m<sup>2</sup> kontor på kv Knarrarnäs. Staden träffade samtidigt en exploateringsöverenskommelse med Skanska om genomförande av projektet. Överenskommelsen innebär för staden ca 5 mnkr i årliga avgäldsintäkter eller ett tomträttsunderlag motsvarande ca 100 mnkr vid 5% avkastningsränta. Inom projektområdet låg en bensinstation som Skanska förvärvade av Preem och därefter rev på egen bekostnad. Överenskommelsen innehöll en tidsbunden option, som gav Skanska rätt att friköpa marken. Denna optionsrätt utnyttjades ej av varken Skanska eller Kista Entrés nuvarande ägare – Vasakronan. Kontoret fick 2000 genomförandebeslut på 11 mnkr för omläggning av va-ledningar, servisavgifter för vatten och avlopp, flyttning av gc-väg samt iordningställande av gatu- och parkmark.

Under 2005 genomfördes de sista återstående anläggningsarbetena i samband med att Knarrarnäsgatan färdigställdes. Stadens slutliga kostnad för projektet kommer totalt att uppgå till 9 mnkr. Stadens årliga tomträttsavgäld är ca 5 mnkr motsvarar en total intäkt på ca 100 mnkr. Stadens nettoresultat blir således 91 mnkr.

## Ekonomi – Sammanställning

Projekt	Intäkt Mnkr	Kostnad mnkr	Nettointäkt mnkr
Kista Tower	176	36	140
Kista galleria	180	38	142
Kista Entré	100	9	91
TOTALT	456	83	373

## Markkontorets synpunkter

Kista Galleria och Kista Science Tower utgör grundstenarna i det nya Kista Science City som nu växer fram. De båda projektens betydelse för utvecklingen i Kista kan knappast överskattas.

Kista Galleria är idag ett av nordens största inomhuscentra, som med sitt strategiska läge mellan bostads- och företagsområdena utgör en myllrande och mångkulturell mötesplats. Gallerian har blivit en kommersiell succé med sina långa öppettider och sitt rika utbud av butiker, restauranger och biografier. Gallerian innehåller bl a 140 butiker, s k foodcourt med 25 restauranger, biografanläggning med 11 salonger samt 380 studentlägenheter och 120 hotelllägenheter i byggnader ovanpå gallerian. För besökande till gallerian finns tillgång till 1 600 p-platser, varav 600 i Kista Science Towers garageanläggning.

Kista Science Tower med sitt arkitektoniska formspråk och höjd har blivit ett landmärke med stort symbolvärde för boende och näringsliv i Kista.

Kista Science Tower och Kista Entré omfattar totalt ca 85 000 m<sup>2</sup> kontorslokaler eller drygt 4 000 arbetsplatser - ett lokaltillskott som ger Kistaföretagen goda möjligheter att växa inom området. Samtidigt har sysselsättningen i Kista stärkts genom att antalet anställda i Kista Galleria ökat efter utbyggnaden med drygt 1 000 personer till ca 1 700.

Projektet har inte tagit i anspråk någon värdefull naturmark. Istället har en bensinstation rivits vid Kista Entré varvid marken sanerats. Vidare har två dammanläggningar för dagvattenmagasinerings byggts ut vid Kista Science Tower och Kista Entré.

Tillsammans med Kista Entré ger Kista Galleria och Kista Science Tower staden intäkter på totalt 456 mnkr. Stadens kostnader för allmänna anläggningar såsom gator, gc-bro, omläggning av ledningar m m uppgår till ca 83 mnkr vilket innebär ett nettoöverskott för de tre projekten på totalt 373 mnkr.

## Markkontorets synpunkter och förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner slutredovisningen.

**SLUT**