

Handläggare
Madeleine Persson
08-508 876 06**Till**
Exploateringsnämnden
2023-04-20

Exploateringsavtal inom fastigheten Hekla 1 i Kista med Allmänna Pensionsfondens Fastighets Nr 63 KB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal inom fastigheten Hekla 1 med Allmänna Pensionsfondens Fastighets Nr 63 KB.

Thomas Andersson
FörvaltningschefSverker Henriksson
T.f. avdelningschefKristian Ekbom
T.f. enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 06
Växel 08-508 276 00
madeleine.m.persson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Allmänna Pensionsfondens Fastighets Nr 63 KB, nedan kallat Bolaget, äger fastigheten Hekla 1 i Kista. Delar av fastigheten, idag bebyggd med ett kontorshus, planläggs för ny bebyggelse innehållande ca 240 bostäder, förskola, en kontorsbyggnad samt publika verksamheter i entréplan.

Detta detaljplaneområde ingick tidigare i ett större detaljplaneområde. På grund av riskfrågor delades det dåvarande området upp i två delar. Detta är del 2. Del 1 har vunnit laga kraft.

För genomförandet av detaljplanen, som enbart innehåller kvartersmark, har staden och Bolaget upprättat ett exploateringsavtal.

Stadens inkomster och utgifter för detta exploateringsavtal hanteras i genomförandebeslutet kopplat till detaljplan del 1, E2020-04333. Bolaget ersätter staden för alla kostnader kopplade till detta exploateringsavtal.

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år.

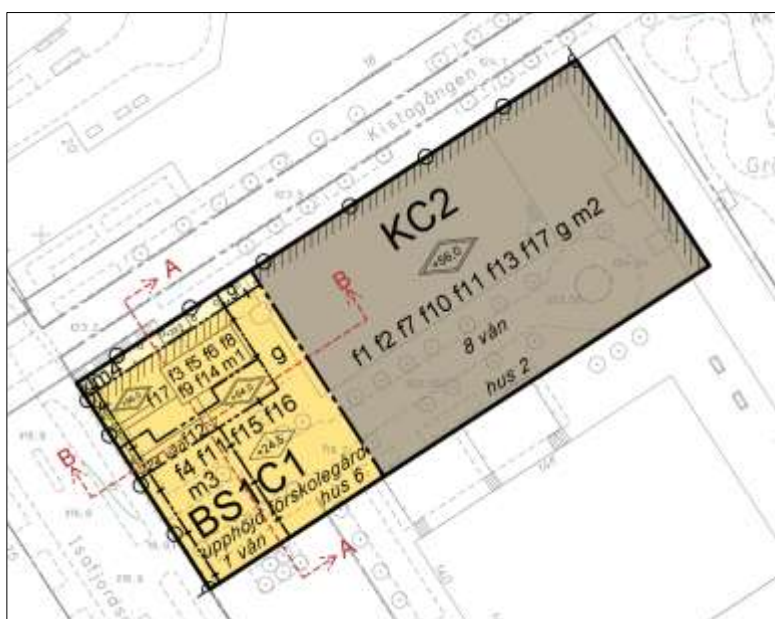


Karta över Kista med planområdet markerat med svart linje.

Bakgrund till exploateringsavtalet

Allmänna Pensionsfondens Fastighets Nr 63 KB, nedan kallat Bolaget, äger fastigheten Hekla 1 i Kista. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vasakronan AB. Delar av fastigheten, idag bebyggd med ett kontorshus, planläggs för ny bebyggelse innehållande ca 240 bostäder, förskola med fyra avdelningar, ca 31 400 kvm kontor samt publika verksamheter i entréplan.

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år.



Karta med planområdet.



Flygfoto med planområdet markerat med orange linje.

Projektet överensstämmer med Stockholm stads mål om att Kista ska fortsätta utvecklas till en mer levande och blandad stadsmiljö.

I Kista pågår flera andra planarbeten med i huvudsak bostäder och kontor inom projekten Playce, Grenå, Reykjavik och Hornafjord samt även utbyggnad av tvärbanans Kistagren.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-PM för detaljplaneläggning 2015-10-15. Planområdet omfattade tidigare en större del av Hekla 1. På grund av riskfrågor delades detaljplanen upp i två delar. Den första delen vann laga kraft 2021-12-15 (dnr 2015-11509). Genomförandebeslutet och exploateringsavtalet för del 1 finns i ärende E2020-04333.

Detaljplanen för Hekla del 2 (dnr 2021-05642) godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2021-12-09. Detaljplanen ska tas upp i kommunfullmäktige för antagande när detta ärende beslutats i exploateringsnämnden.

Exploateringsavtal

Exploateringskontoret har upprättat ett exploateringsavtal med Bolaget. Planområdet omfattar endast kvartersmark.

Den trappa som idag finns mellan Isafjordsgatan och Kistagången ersätts i samband med detaljplanens genomförande med en ny trappa som är integrerad i bostadshuset. Trappan har en bestämmelse (x) i detaljplanen som anger att trappan ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Denna rättighet regleras i exploateringsavtalet på så sätt att trappan byggs, ägs och underhålls av Bolaget medan staden svarar för drift av den.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens inkomster och utgifter för detta exploateringsavtal hanteras i genomförandebeslutet kopplat till detaljplan del 1, E2020-04333. Bolaget ersätter staden för alla kostnader kopplade till detta exploateringsavtal.

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument och kan konstatera att det bidrar till:

- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)

Lokaler

Planförslaget möjliggör för en förskola samt publika bottenvåningar och entréer som vänder sig mot nya och befintliga stråk inom planområdet, främst Kistagången, Digitalgatan och Grönlandsparken. Detta skapar förutsättningar för en levande stadsmiljö.

Miljö

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010:900) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Då detaljplanen endast omfattar kvartersmark har exploateringskontoret inte gjort någon egen utredning av miljökonsekvenser.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Någon allmän plats eller av staden ägd mark tas inte i anspråk.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna har utretts i planprocessen.

Påverkan på barn

I detaljplanen ställs krav på förskola i samband med uppförande av bostadshuset. Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Jämställdhet

Nya publika verksamheter i bottenvåningarna tillsammans med tillskottet av bostäder bidrar till att befolka området under större delar av dygnet vilket genererar stadsliv och skapar trygghet.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen har godkänts i stadsbyggnadsnämnden och beräknas tas upp för antagande i kommunfullmäktige under 2023. Efter att detaljplanen antagits kommer Bolaget att utforma sin tidplan avseende genomförande, byggstart och första inflyttning av lokalhyresgäster och boende.

Risker och osäkerheter

Eventuella risker och osäkerheter för projektet är kopplat till Bolagets tidplan för utbyggnad.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Bolagets utbyggnadsförslag möjliggör för kontorsbyggnader som bidrar till att fortsatt stärka och skapa förutsättningar för attraktiva arbetsplatser i Kista. Förslaget tillför samtidigt bostäder och förskola som bidrar till att uppfylla målet att utveckla Kista till en levande stadsdel.

Slut

Bilagor

1. Exploateringsavtal (ej undertecknat)