

Handläggare: Staffan Lorentz
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 50826081
staffan.lorentz@gfk.stockholm.se

2001-10-31

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Tidig markreservation av del av Akalla 4:1 i Kista, Hotell Kista City, till Skanska

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger tidig markreservation till Skanska Fastigheter Stockholm AB av område inom Akalla 4:1 för uppförande av hotell och godkänner upprättat förslag till preliminärt markanvisningsavtal.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att hos stadsbyggnadsnämnden beställa detaljplan för hotell invid Kista tunnelbanestation på Akalla 4:1.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stockholm har behov av ytterligare hotellplatser. Kista är under stor expansion med projekten i Kista Galleria, Kista Science Tower och Kista Residence Tower mm. Skanska Fastigheter Stockholm AB (Skanska) har i brev 01-05-08 till kontoret ansökt om markanvisning för område invid Kista tunnelbanestation. Kontoret anser att det är angeläget att det tillskapas nya hotell i Stockholm och Kista och att det föreslagna projektet kommer att bli ett värdefullt tillskott i den stadsmiljö som är under utveckling i centrala Kista. Förslaget innebär att bussterminalen och tunnelbaneperrongen byggs in i hotellbyggnaden, vilken sträcker sig utmed Danmarksgatan från Kista Galleria till Brandesgången. En preliminär volymstudie visar att projektet kan omfatta ca 450 rum. Ett förslag till preliminärt markanvisningsavtal har tecknats mellan Skanska och kontoret.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden ger tidig markreservation till Skanska av område inom Akalla 4:1 för uppförande av hotell, godkänner upprättat förslag till preliminärt markanvisningsavtal samt ger kontoret i uppdrag att hos stadsbyggnadsnämnden beställa detaljplan för det föreslagna hotellprojektet.

UTLÅTANDE

Bakgrund

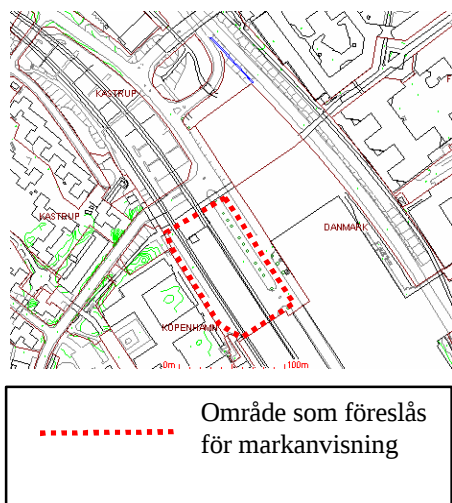
Kontoret har under stadsledningskontorets ledning arbetat med framtagandet av Framtidsbilden för Kista Science, tillsammans med bl.a. stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, IT-Universitetet och företagen i Kista. Kista Science City expanderar i snabb takt. Ett flertal stora projekt är planerade och under uppförande, både kontor, bostäder och butiker etc. Att Kista används effektivt och för rätt ändamål är av vital betydelse för hela regionen.

Området

Området som föreslås bebyggas med hotell är ca 6 000 kvm stort. Det begränsas av Danmarksgatan och en sprängd bergvägg invid bostadsområdet, samt av Kista Galleria och Brandesgången. Idag används området som bussterminal i gatuplanet, ett plan upp finns en förbindelsegång mellan Brandesgången och en av entréerna till Kista Galleria. Ytterligare ett plan upp finns tunnelbaneperrongen. Tunnelbanan går på pelare genom området.

Området upplevs idag som otryggt och ödsligt. Bussterminalen är stor med gångar och trappor till Kista Galleria och till T-baneplanet. De olika nivåerna bidrar till att området upplevs som tomt och ogästvänligt, särskilt på kvällstid.

Området har ett mycket bra kollektivtrafikläge, med lokalbussar, Arlandabussar, tunnelbana mm. En framtida utbyggnad av snabbspårvägen genom Kista kommer ytterligare att förbättra läget för hotell. Området ligger strategiskt mellan Kista Galleria som nu genomgår en omfattande utbyggnad, och Kista Residence Tower, samt har närhet till bostads- och företagsområdet, högskolan och övriga verksamheter i Kista.

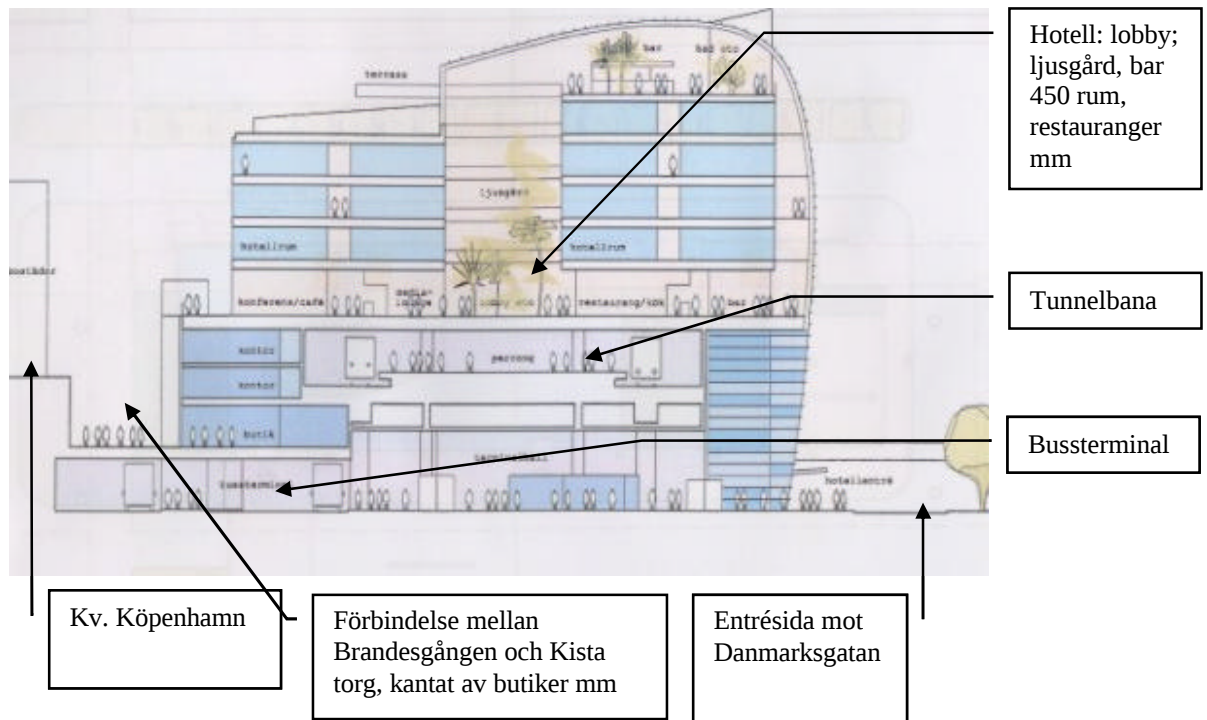


Kista tunnelbane- och bussterminal

Utbyggnadsförslag

Skanskas utbyggnadsförslag innebär att terminal- och tunnelbaneområdet bebyggs med ett hotell omfattande ca 25 000 kvadratmeter bruttoarea i ca åtta våningar. Hotellet om ca 450 rum skall vara fyrstjärnigt och locka besökare inte bara till Kista utan till hela Stockholmsområdet. Byggnaden föreslås innesluta tunnelbanan och bussterminalen och skall även innehålla kontor och butiker. Hotellens fasad och huvudentré kommer att ligga utmed Danmarksgatan. På grund av grundläggningen av tunnelbanan kan bilparkering etc ej placeras i underjordiskt garage. Projektet förutsätter därför att Skanska träffar avtal med Kista Galleria om samnyttjande av centrumanläggningens underjordiska garage. Hotelloperatören är ännu inte bestämd.

Idéskiss BAU arkitekter AB 01 03 29



Skanska har påbörjat parallella uppdrag, där fyra arkitektkontor arbetar med att ta fram förslag på hotellbyggnad. Förslagen kommer att utvärderas under hösten av en grupp bestående av representanter från Skanska, SL, gatu- och fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, Kista Galleria m.fl.

Samråd

Samråd har skett med stadsbyggnadskontoret som är positiva till förslaget.

Preliminärt markanvisningsavtal

Kontoret har tecknat preliminärt markanvisningsavtal med Skanska, se bilaga 1. Avtalet innebär att området markanvisas under två år till Skanska. Avtalet skall följas av en exploateringsöverenskommelse där bl.a de

S

ekonomiska frågorna klargörs. Markanvisningsavtalet innehåller att Skanskas projektering skall ske i samråd med staden, SL och Kista Galleria.

Tidplan

Preliminär kan tidplanen uppskattas till:

Utredningar/Detaljplanearbete:	2001-2002
Detaljplan laga kraft:	2003
Byggstart	2003
Inflyttning	2004

Konsekvenser

-ekonomiska

Stadens intäkter i projektet är i nuläget oklara, likaså stadens utgifter. Kontoret avser att i ett senare skede återkomma till nämnden med redovisning av de ekonomiska förutsättningarna för projektet.

-miljö

Den befintliga miljön under tunnelbanan upplevs idag som otrygg, blåsig och ogästvänlig. Det folkliv som ett hotell alstrar dygnet runt är av värde för området runt Kista Galleria. Området runt bussterminalen har troligen inga miljövärden att bevara. I projektet skall vidare analyser göras av påverkan på bl.a. miljö, närboende, buller, trafik mm.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret anser att det är angeläget att det tillskapas nya hotell i Stockholm och Kista och att det föreslagna projektet kommer att bli ett värdefullt tillskott i den stadsmiljö som är under utveckling i centrala Kista. Hotellet kommer att bidra till att öka Kistas attraktivitet. Med hotellbyggnaden kommer den tråkiga och otrygga miljön vid terminalen försvinna och ersättas med liv och rörelse.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden ger tidig markreservation till Skanska av område inom Akalla 4:1 för uppförande av hotell, godkänner upprättat förslag till preliminärt markanvisningsavtal samt ger kontoret i uppdrag att hos stadsbyggnadsnämnden beställa detaljplan för det föreslagna hotellprojektet.

SLUT