



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

Till
Exploateringsnämnden 2007-08-23

Överenskommelse om överlåtelse och exploatering av fastigheterna Lidarände 1, Helgafjäll 5 samt del av Akalla 4:1 i Kista för mässa, hotell och kontor samt detaljplan för kv Helgafjäll 5 mm i Kista. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till överenskommelse om exploatering av fastigheterna Lidarände 1, Helgafjäll 5 samt del av Akalla 4:1 i Kista för mässa, hotell och kontor.
2. Exploateringsnämnden godkänner kontorets exploateringskalkyl för genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som remissvar på rubricerade detaljplaneförslag.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Klövern AB, f d Fabege AB, har träffat en preliminär överenskommelse med Sollentunamässan, som innebär att mässan flyttar till fastigheten Lidarände 1 i Kista företagsområde och har begärt planändring för inrymma mässverksamhet i området. Det detaljplaneförslag, se **bilaga 1**, som stadsbyggnadskontoret tagit fram för samråd, utgår från Klöverns utbyggnadsförslag. Föreslaget innebär en ny mässa med mässhotell, butiker, restauranger och kontor i området vid fastigheterna Helgafjäll 5 och Lidarände 1. Under detaljplanearbetet har kontoret



träffat en preliminär exploateringsöverenskommelse med Klöver, se **bilaga 2**. Överenskommelsen, som undertecknats av bolaget, innebär bl a att bolaget friköper fastigheten Lidarände 1 samt en mindre del av fastigheten Akalla 4:1 för ca 47 mnkr. Staden och Klöver är vidare överens om att bygga om Kistagången mellan Lidarände 1 och Helgafjäll 5 för att få till stånd ett modernt och attraktivt torg som anknyter till den nya Kistamässan. Kostnaden för ombyggnaden delas lika mellan parterna. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 15 augusti 2007.

Mässan kommer att generera ett stort antal besökare och vitalisera denna del av företagsområdet. Projektet innebär också att serviceutbudet i norra delen av företagsområdet kommer att öka och bidra till sysselsättningen i Kista.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden dels godkänner upprättat förslag till avtal, dels godkänner kontorets exploateringskalkyl för genomförandebeslut och dels ger kontoret i uppdrag att överlämna och åberopa detta tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Bakgrund

I de centrala delarna av Sollentuna pågår en omfattande utbyggnad av bostäder, som innebär att Sollentunamässan före sommaren 2008 måste flytta från sina lokaler. Detta har fått till följd att ägarna till Sollentunamässan träffat en preliminär överenskommelse med Klöver AB, f d Fabega AB om att flytta mässan till fastigheten Lidarände 1 i Kista företagsområde.

Klöver, som är den största fastighetsägaren i Kista och innehar fastigheterna Helgafjäll 5 och Lidarände 1 med tomträtt, har under hösten 2006 beställt ny detaljplan för området. Det detaljplanförslag S-Dp 2006-12068-54 med tillhörande kvalitetsprogram, se bilaga 1, som stadsbyggnadskontoret nu tagit fram för samråd, utgår från Klöverns utbyggnadsförslag, där verksamheterna mässa, hotell, kontor och butiker föreslås inrymmas inom fastigheterna Helgafjäll 5 och Lidarände 1. Parallellt med planarbetet har exploateringskontoret fört förhandlingar med Klöver. Dessa har resulterat i att exploateringskontoret träffat en preliminär exploateringsöverenskommelse med Klöver, se bilaga 2. Överenskommelsen innebär bl a att Klöver friköper fastigheten Lidarände 1 samt en mindre del av fastigheten Akalla 4:1 för ca 47 mnkr.

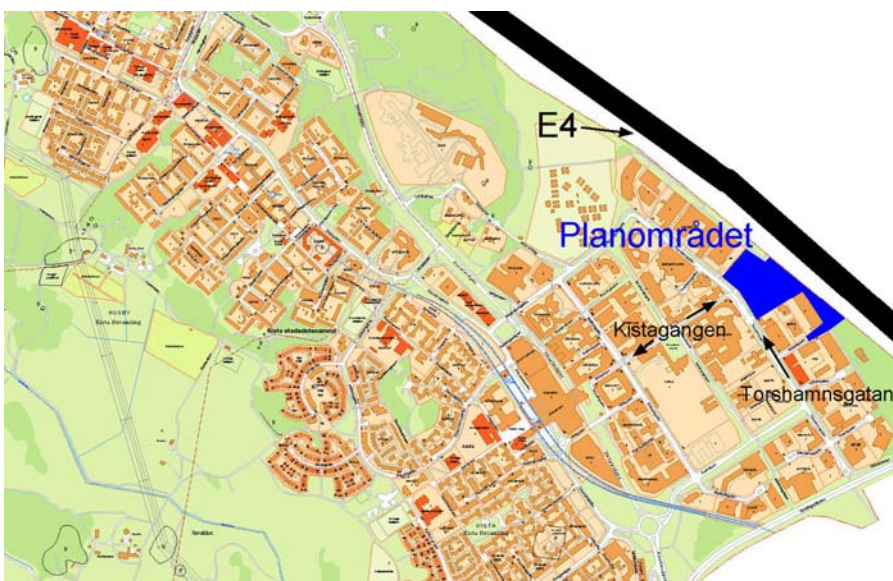
Detaljplaneförslaget (bilaga 1)

Syfte

Detaljplanen skapar förutsättningar för att uppföra en mässanläggning och ett nytt mässhotell vid kvarteret Lidarände i Kista företagsområde. Samtidigt föreslås en upprustning av Kistagången mellan kvarteren Helgafjäll och Lidarände för att skapa ett nytt torg.

Läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheterna Helgafjäll 5 och Lidarände 1 samt delar av fastigheten Akalla 4:1. Planområdet omfattar en yta på ca 40 000 m². All mark inom planområdet ägs av staden. Fastigheterna Helgafjäll 5 och Lidarände 1 är upplåtna med tomträtt till Klöver AB.



Gällande ställningstaganden och planer

Förslaget överensstämmer med strukturplanen för Kista, som godkändes av kommunfullmäktige år 2001. Användningen för kvarteret Helgafjäll 5 och Lidarände 1 är enligt gällande planer kontor och industri.

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger vid norra delen av Kistagången, ca 600 m från Kista centrum. Fastigheten Helgafjäll 5 utgörs av en kontorsbyggnad i sex våningar utmed Kistagången och har under det senaste året genomgått en omfattande ombyggnad och fasadupprustning. Restaurangkedjan Street har etablerat sig i gatuplanet.

Inom fastigheten Lidarände 1 finns ett höglager samt en kontorsbyggnad utmed Kistagången i två till fyra våningar. Fastighetens norra del utgörs av ett mindre skogsparti.



Planområdet



Befintlig kontorsbyggnad på kv Lidarände

Förslaget

Kv Helgafjäll 5 - Torgbildning av Kistagången

En mindre tillbyggnad till restaurangen föreslås i en våning på torget och Kistagången mellan kvarteren Helgafjäll och Lidarände byggas om till ett urbant, och attraktivt torg omgivet av butiker, caféer, hotell och den nya mässan.



Vy över torget och kv Helgafjäll

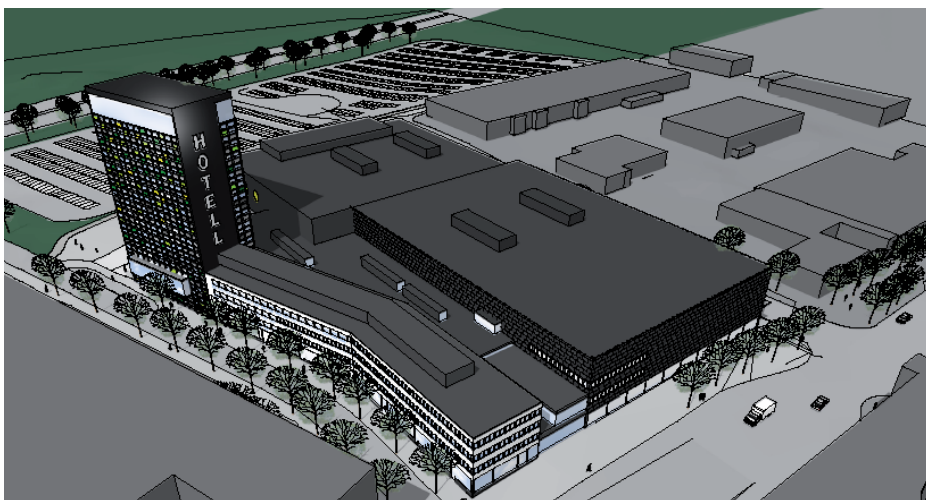
Lidarände 1

Befintlig kontorsbyggnad byggs på till fyra våningar utmed hela sin längd med butikslokaler i bottenvåningen mot Kistagången och Torshamnsgatan. Byggnaden kan inrymma hotell eller kontor.



Vy från Kistagången

Norr om den befintliga byggnaden, i riktning mot Helenelund, byggs ett sexton våningar högt hotell, som integreras med den nya mässan.



Perspektivbild

Parkering och angöring

En ny parkering anläggs norr om kv Lidarände i anslutning till den nya mässan. Parkeringen rymmer ca 800 platser och kommer att försörja både mässan och hotellet. Parkeringsanläggningen samt buss- och taxiangöringen till mässan ligger utanför planområdets gräns och regleras i ett arrendeavtal.

Mässan angörs från Torshamnsgatan via en ny gata, som anläggs mellan Strömögatan och Vågögatan norr om kv Borg. Befintlig gång- och cykelväg flyttas utmed den nya gatan. Taxiangöring till hotellet sker via Kistagången medan taxiangöring till mässan sker inom föreslagen parkering norr om mässhallen. Angöring till kv Helgafjäll sker från Torshamnsgatan.



Vy från E4:n mot Stockholm

Trafik

Kistamässan bedöms en normal vardags generera ca 1 000 - 2 000 fordon/dygn och en helgdag ca 2 000 – 3 000 fordon/dygn.

Vegetation

Större delen av planområdet består av planlagd kvartersmark och gatumark. I kvarteret Lidarändes norra del finns ett skogsparti, som till största delen består av tallar. Förslaget innebär att träd måste fällas för att skapa utrymme för mässhallen med tillhörande uppställningsplats för varutransporter. Området under kraftledningsgatan där den nya mässparkeringen planeras är idag bevuxet med flera stora tallar men i övrigt mycket sly. Kvalitetsprogrammet föreslår att vegetationsöar med främst tallar sparas. Träden i området skall inmätas för att man skall kunna avgöra vilka träd som kan sparas.

Överenskommelsen (bilaga 2)

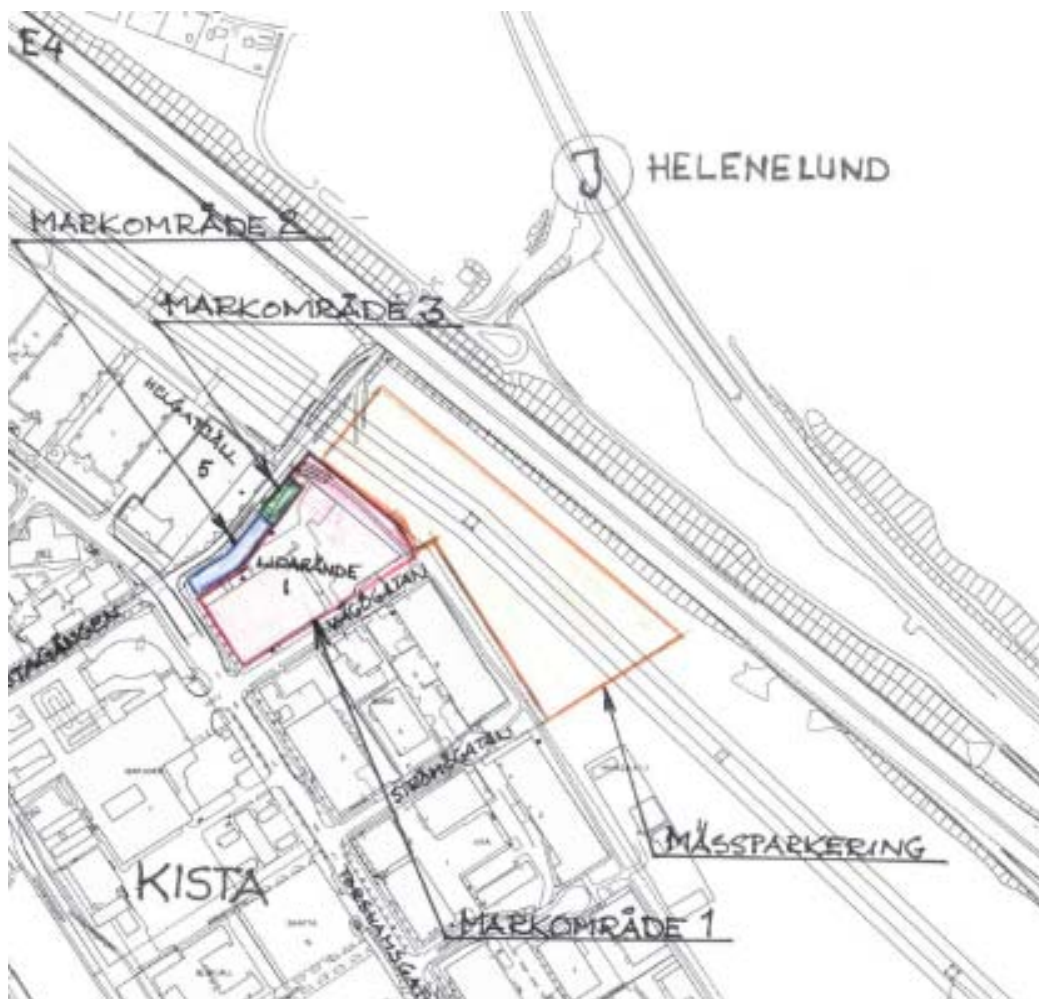
Bolaget har upprättat ett utbyggnadsförslag omfattande mässlokaler, hotell och kontor inom fastigheterna Lidarände 1, Helgafjäll 5 och del av Akalla 4:1.

Förslaget innebär att befintliga industri- och lagerlokaler inom fastigheten Lidarände 1 byggs om till mässlokaler, nya lokaler för mässa uppförs på den idag obebyggda delen av fastigheten och att en parkering till mässan anläggs under

högspänningsstråket mellan företagsområdet och E4 med plats för ca 800 bilar. Vidare föreslås befintlig kontorsbyggnad inom Lidarände 1 byggas på till fyra våningar utmed hela sin längd med butikslokaler i bottenvåningen. Byggnaden kan inrymma kontor eller hotell och ansluts i norr till en ny hotellbyggnad i sexton våningar. Totalt kommer hotellet att inrymma ca 300 rum. Mässanläggningen angörs från Strömögatan, vilket innebär att en ny gata behöver anläggas norr om fastigheten Lidarände 1 mellan Strömögatan och Vågögatan. Förslaget innehåller även en omfattande upprustning av Kistagången mellan fastigheterna Helgafjäll 5 och Lidarände 1 med syfte att skapa en attraktiv torgbildning mellan de båda fastigheterna.

Parterna ska verka för att detaljplan antas i huvudsak enligt Klöverns utbyggnadsförslag.

Förslaget omfattar 16 300 m² tomtarea (TA) för mässverksamhet (Markområde 1) och 6 000 m² BTA byggrätt för kontor/hotell (Markområde 2).



Utbyggnadsförslaget med markområde 1, 2 och 3



Staden överlåter Markområde 1 och Markområde 2, som utgör delar av fastigheterna Lidarände 1 och Akalla 4:1, till Klöverm för 47 340 000 kronor. I priset har beaktats att Klöverm lämnar ett bidrag på 10 miljoner kronor till staden för utbyggnad av ny gata mellan Strömögatan och Vågögatan.

Parterna är överens om att tomtarean för mässa inom Markområde 1 regleras efter 1 800 kr/m² TA och byggrätten för kontor/hotell inom Markområde 2 regleras efter 3 800 kr/m² BTA. Staden bekostar fastighetsbildningen för de överlåtna markområdena.

Parterna är överens om att träffa tomträttsavtal för hotell inom det markområde som ansluter till mässan mot nordväst (Markområde 3), där ett 16 våningar högt hotell planeras. Följande tomträttsavgälder skall gälla:

<u>Byggrätt</u>		<u>Tomträttsavgäld</u>
Hotell	0 – 10 000 m ² BTA	165 kr/m ² BTA
Hotell	> 10 000 m ² BTA	200 kr/m ² BTA

Parterna är vidare överens om avgälden skall nedsättas till 100 kr/m² TA fram till dess att bygglov för hotellet beviljats.

Staden ger Bolaget rätt att fram till 2010-07-01 friköpa Markområde 3, varvid friköpspriset skall regleras enligt följande:

<u>Byggrätt</u>		<u>Friköpspris</u>
Hotell	0 – 10 000 m ² BTA	3 000 kr/m ² BTA
Hotell	> 10 000 m ² BTA	3 600 kr/m ² BTA

Parterna är överens om att värdetidpunkten för friköpspriset för Markområde 3 skall anses vara den 1 juli 2007. Friköpspriset skall omräknas med 5 % per år från värdetidpunkten. Bolaget tillträder Markområde 1 och Markområde 2 så snart köpeskillingen betalats, vilket skall ske senast 10 dagar efter det att fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Staden upplåter med arrende till Bolaget ca 22 000 m² av fastigheten Akalla 4:1 för mässparkering. Följande villkor ska gälla för arrendeavgiften:

<u>År</u>	<u>Årsavgift</u>
2007	10:-/m ²
2008	15:-/m ²
2009	20:-/m ²
2010	40:-/m ²
2011	80:-/m ²
2012	90:-/m ²
2013	100:-/m ²

Arrendetiden skall löpa fram till och med 2013-12-31 med 12 månaders uppsägningstid och 24 månaders förlängning. Bolaget är medvetet om att bygglov krävs för markparkeringen.

Parterna är överens om att staden i samråd med Bolaget ska ta fram ett program för upprustningen av Kistagången mellan fastigheterna Helgafjäll 5 och Lidarände 1. Parterna ska dela lika på kostnaderna för projektering och genomförande av upprustningen.

Överenskommelsen är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte Stockholms exploateringsnämnd senast 2007-09-01 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft, samt stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2007-12-31 antagit detaljplan genom beslut som senare vinner laga kraft.

Expertrådet kommer att behandla ärendet, dnr E07-5145-210, den 15 augusti 2007.

Ekonomi

Projektet innebär en nettointäkt för stadens enligt följande

Exploateringskalkyl

Försäljning av Markområde 1 och 2 (mässa +hotell/kontor)	+47 mnkr
Markområde 3 (hotell) Optionsvärde 10 000*3000	+30 "
Ny gata, anläggningskostnad	-10 "
Ny gata, bidrag från Klöver	+10 "
Upprustning av Kistagången, stadens andel	- 15 "
Mässparkeringskapitaliserad arrendeavgift 22 000 m ²	+35 "
<u>Kapitaliserad utgående och förväntad avgäld för nuv. användning</u>	<u>-40 "</u>
Projektets nettointäkt:	ca 57 mnkr

Exploateringskontorets synpunkter

Den nya Kistamässan kommer att generera ett stort antal besökare och innebära en vitalisering av denna del av företagsområdet. Mässan, hotellet och tillkomsten av nya butiker och restauranger medför också att norra delen företagsområdet kommer att få ett väsentligt ökat serviceutbud. Projektet innebär också ett viktigt tillskott till sysselsättningen i Kista. Som en följd av utbyggnaden av mässan skapas förutsättningar för en genomgripande uppgradering av Kistagången norr om Torshamnsgatan. Kontoret kommer under hösten, i samarbete med Klöver, att ta fram ett program för ett nytt torg i Kistagången mellan fastigheterna Helgafjäll 1 och Lidarände 1. Det nya torget blir ett modernt torg som skall anknyta till den nya Kistamässan. Den nya lokalgatan anläggs som boulevard med trädplanteringar utmed gatans båda sidor.

Projekt innebär att stadens finanser förstärks med ca 57 mnkr.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden dels godkänner upprättat förslag till avtal, dels godkänner kontorets exploateringskalkyl för genomförandebeslut samt dels ger kontoret i uppdrag att överlämna och åberopa detta tjänsteutlåtande som remissvar på rubricerade detaljplaneförslag.

Slut