



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

Till
Exploateringsnämnden 2007-09-20

**Detaljplan för kv. Hekla mm i Kista. Remiss.
Exploateringsavtal mellan staden och Allmänna
Pensionsfondens Fastighets nr 63 om utbyggnad av kontor
inom kvarteret Hekla. Genomförandebeslut.**

Förslag till beslut

1. Exploateringskontoret överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som remissvar på rubricerade detaljplaneförslag.
2. Exploateringsnämnden godkänner rubricerade förslag till exploateringsavtal mellan staden och Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 63.
3. Exploateringsnämnden godkänner kontorets exploateringskalkyl för genomförandebeslut.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för utbyggnad av kontor inom kvarteret Hekla i Kista, **bilaga 1**. Planförslaget innebär att kvarteret Hekla delas upp i mindre kvarter med ett nytt lokalgatunät i överensstämmelse med den strukturplan för Kista Science City som kommunfullmäktige godkände 2003. För genomförandet av planförslaget har exploateringskontoret träffat ett preliminärt exploateringsavtal, **bilaga 2**, med

Pensionsfondens Fastighets nr 63, som ägs av AP Fastigheter. Enligt avtalet överlåter staden fem mindre markområden inom fastigheterna Hekla 2 och Akalla 4:1 till bolaget för 19,6 mnkr. Planförslaget innebär att staden på sikt behöver bygga om delar av Grönlandsgången. Kostnaden för ombyggnaden bedöms till cirka 6 mnkr, vilket innebär att stadens nettointäkt för projektet kommer att uppgå till cirka 13,6 mnkr.

AP-Fastigheter bygger på egen bekostnad ut lokalgatorna inom planområdet och överlämnar gatorna till staden utan ersättning så snart dessa kan tas i anspråk för allmän trafik. Lokalgatorna utförs 20 meter breda med trädplantering och kantstensparkering på båda sidor.

Avtalet har undertecknats av bolaget och är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte dels Stockholms exploateringsnämnd före 2007-10-31 godkänt exploateringsavtalet genom beslut som vinner laga kraft, dels ny detaljplan antagits före 2007-12-31 genom beslut som senare vinner laga kraft.

Expertrådet kommer att behandla ärendet, dnr Dnr E07-381-1441 den 12 september 2007.

Bakgrund

Stockholms kommunfullmäktige godkände 2001 en framtidsbild för Kista, som skulle ligga till grund för skapandet av det nya Kista Science City – ett samhälle med boende, näringsliv och skola i nära samverkan. En målsättning för Kista Science City är att ge såväl nya som befintliga företag i Kista goda förutsättningar för expansion i en dynamisk stadsmiljö med levande gatustråk. En annan är att stärka integrationen mellan bostads- och företagsområdena. Som ett led i arbetet med att förverkliga Kista Science City godkände Stockholms kommunfullmäktige i september 2003 en strukturplan för bebyggelse och gator i Kista samt tog inriktningsbeslut om utbyggnad av gatorna.



Kista Science City - Strukturplan

En viktig del i strukturplanen är att bryta ner de stora kvarteren Hekla och Isafjord i Kista Företagsområde till mindre kvarter omgivna av nya lokalgator. För kvarteret Isafjord gäller sedan 2005 en ny detaljplan enligt strukturplanens riktlinjer.

AP-Fastigheter förvärvade 2001 fastigheten Hekla 1 från Ericsson och övertog samtidigt tomträtten till fastigheten Hekla 2. Bolaget önskar i överensstämmelse med strukturplanen genomföra en ny detaljplan för kvarteret Hekla och har som förberedande åtgärd under 2005 rivit två fabriker inom området.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade 2006 planarbetet för kv Hekla och har nu upprättat ett detaljplaneförslag för del av kvarteret Hekla mm, S-Dp 2005-22699-54, bilaga 1, som nu gått ut på samråd. Parallellt med detaljplanearbetet har kontoret fört förhandlingar med AP-Fastigheter och parterna har träffat ett preliminärt exploateringsavtal, se bilaga 2.

Detaljplaneförslaget, S-Dp 2005-22699-54 (bilaga 1)

Planförslaget innebär att kvarteret Hekla delas upp i mindre kvarter genom att ett nytt lokalgatunät byggs ut norr om kvarteret Hekla, i f d kvarteret Isafjord,



numera kv Blåfjäll mm. Grönlandsgatan föreslås öppnas för allmän biltrafik fram till den västligaste gatan i kvarteret Hekla. Totalt innehåller planområdet en möjlig byggrätt på 103 000 m² BTA kontor enligt planförslaget. Efter överenskommelse mellan stadsbyggnadskontoret och föreslås dock denna byggrätt utökas till 116820 m² inför utställning av detaljplanen.

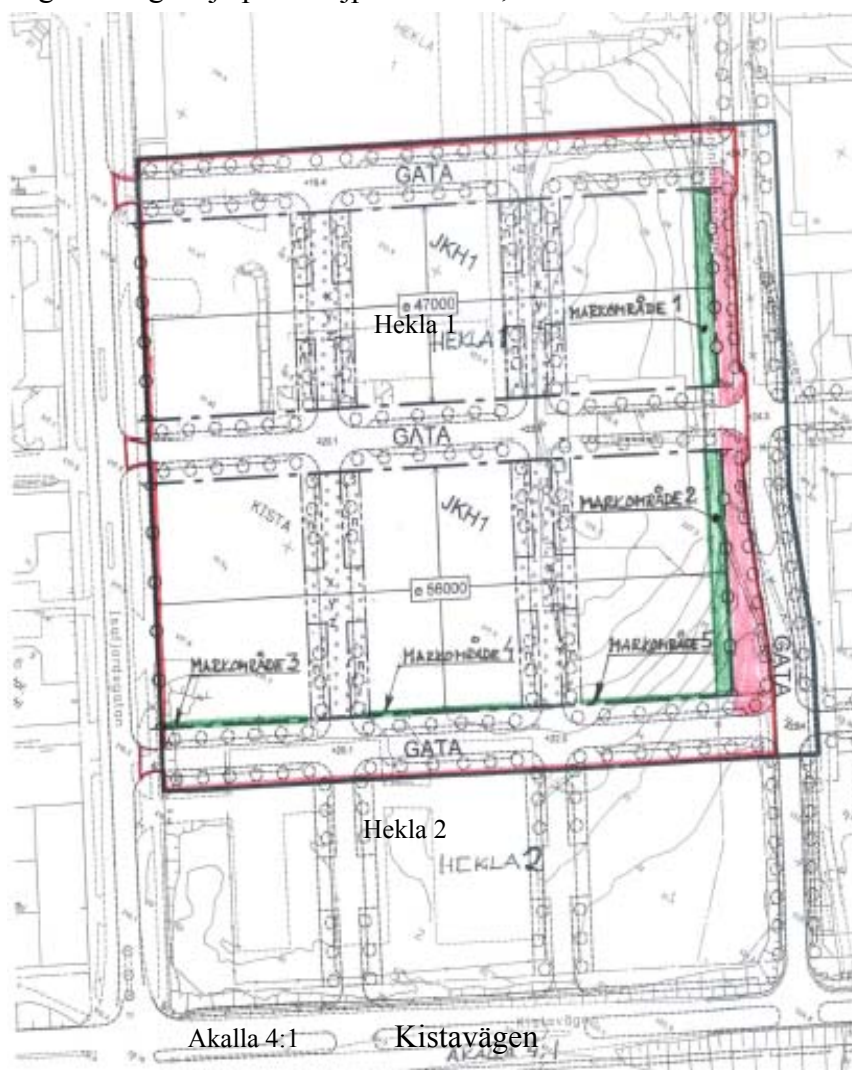
De nya allmänna gatorna inom kvarteret Hekla byggs ut dels på allmän platsmark och dels på kvartersmark. Lokalgator utformas 20 m breda med trädplantering och kantstensparkering för besökare längs båda sidorna. Övrig parkering tillgodoses inom kvartersmark i garage under mark. Lokalgator inom kvartersmark föreslås kunna byggas under med garage, som angörs från de nya lokalgatorna.

Byggnadskvarteren utformas med fasader i kvartersgräns mot gata och med entréer mot gata. Bottenvåningar utformas med erforderlig takhöjd så att butiker och restauranger mm kan inrymmas. Inom fastigheterna finns inga utpekade natur- eller kulturmiljöintressen. Området kring fastigheterna är till större delen exploaterat för arbetsplatser och området används inte för rekreation

Planförslaget innebär att staden på sikt behöver bygga om Grönlandsgången. Tidpunkten för denna ombyggnad är beroende av när angränsande kvarter byggs ut och kan idag ej anges.

Avtalet (bilaga 2)

AP-Fastigheter har upprättat ett utbyggnadsförslag för kontor inom delar av fastigheterna Hekla 1, Hekla 2 och Akalla 4:1. Bolaget äger fastigheten Hekla 1 och innehar fastigheten Hekla 2 med tomträtt. Staden är ägare till fastigheterna Hekla 2 och Akalla 4:1. Exploateringsområdet har markerats med heldragen röd begränsningslinje på detaljplanekartan, se nedan.



Förslaget innebär att denna del av kvarteret Hekla delas upp i sex mindre fastigheter.

Parterna ska verka för detaljplan antas i huvudsak enligt detaljplaneförslag S-Dp 2005-22699-54. Dock förutsättes den medgivna byggrätten ökas från 103 000 m² BTA till 116 820 m² BTA.

Staden överläter två markområden inom fastigheten Akalla 4:1, markområde 1 och markområde 2, samt tre markområden inom fastigheten Hekla 2, markområde 3, markområde 4 och markområde 5, till AP-Fastigheter för 19,6 mnkr. De fem överlåtna markområdena omfattar totalt cirka 975 m². Vid bestämmande av köpeskillingen har beaktats att Exploatören utför åtagande utmed Grönlandsgången till ett värde av 2,5 miljoner kronor.

Bolaget skall utan ersättning överlämna den mark som enligt detaljplanen skall bli allmän platsmark till staden.

Staden tillträder marken och anläggningarna etappvis efter färdigställande och slutbesiktning samt sedan fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning av mark för kommunala anläggningar (allmän platsmark) genomförs då följande villkor är uppfyllda:

- Detaljplanen skall vara antagen med lagakraftvunnet 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.

AP-Fastigheter medger staden rätt att utan ersättning för all framtid för allmän gång-, cykel- och biltrafik, nyttja, underhålla och ombygga gång-, cykel- och bilväg samt allmänna ledningar inom de områden, som angivits med x/z/u på detaljplanekartan. Bolaget medger att rättigheterna får inskrivas som servitut med bästa rätt eller upplåtas med ledningsrätt.

AP-Fastigheter är befriad från gatukostnadsersättning.

Exploatören bekostar omläggning av kommunala va-ledningar utmed Grönlandsgången. Elnätstationer inom planområdet placeras under mark. Bolaget



skall träffa avtal med Fortum Energi, som är ledningsägare, för bl a servitut och reglering av kostnader.

Exploatören ombesörjer och bekostar projektering och byggande 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 gatumiljö- och gestaltungsprogram för Kista Science City gälla.

AP-Fastigheter skall följa stadens dagvattenstrategi stadens program: ”Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.”

Exploateringsavtalet, som undertecknats av bolaget, är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte dels Stockholms exploateringsnämnd före 2007-10-31 godkännt exploateringsavtalet genom beslut som vinner laga kraft, dels ny detaljplan antas före 2007-12-31 genom beslut som senare vinner laga kraft,

Expertrådet kommer att behandla ärendet, dnr E07-381-1441, den 12 september 2007.

Ekonomi

Projektet innebär en nettointäkt för staden enligt följande:

Exploateringskalkyl

Försäljning 975 m ² av fastigheten Akalla 4:1	+19,6 mnkr
Ombyggnad av Grönlandsgången	- 5 mnkr
<u>Omläggning ledningar i Grönlandsgången</u>	- 1 mnkr
Nettointäkt	+ 13,6 mnkr

Kontorets synpunkter och förslag

Utbyggnadsförslaget innebär att kvarteret Hekla delas upp i mindre kvarter. Härigenom skapas goda förutsättningar att åstadkomma en dynamisk stadsmiljö med levande gatustråk i enlighet med strukturplanen för Kista Science City.

Projektet innebär att stadens finanser förstärks med 13,6 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