



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

Till
Exploateringsnämnden 2009-06-11

Tillägg till överenskommelse med Klöver Eenor AB om exploatering av del av fastigheterna Lidarände 1 och Akalla 4:1 i Kista för hotell, kontor och mässverksamhet. Reviderat genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till avtal med Klöver Eenor AB och KS Proveniens 350 AB om upplåtelse av del av fastigheterna Lidarände 1 och Akalla 4:1 i Kista med tomträtt för hotell och kontor.
2. Exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till avtal med Klöver Eenor AB om överlåtelse av del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista för mässverksamhet.
3. Exploateringsnämnden godkänner genomförande av projektet omfattande investeringsutgifter om ca 60 mkr.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stockholms kommun tecknade 2007-08-28 en överenskommelse med Klöver Eenor AB i syfte att möjliggöra en flyttning av Sollentunamässan till Kista och ett mässhotell på 16 våningar. Klöver har nu hittat en finansiär och en operatör till hotellet som vill utöka antalet hotellvåningar och dessutom inrymma kontor i

Bilaga 1: Tidigare överenskommelse 2007-08-28

Bilaga 2: Avtal - Hotell och kontor

Bilaga 3: Avtal - Mässverksamhet

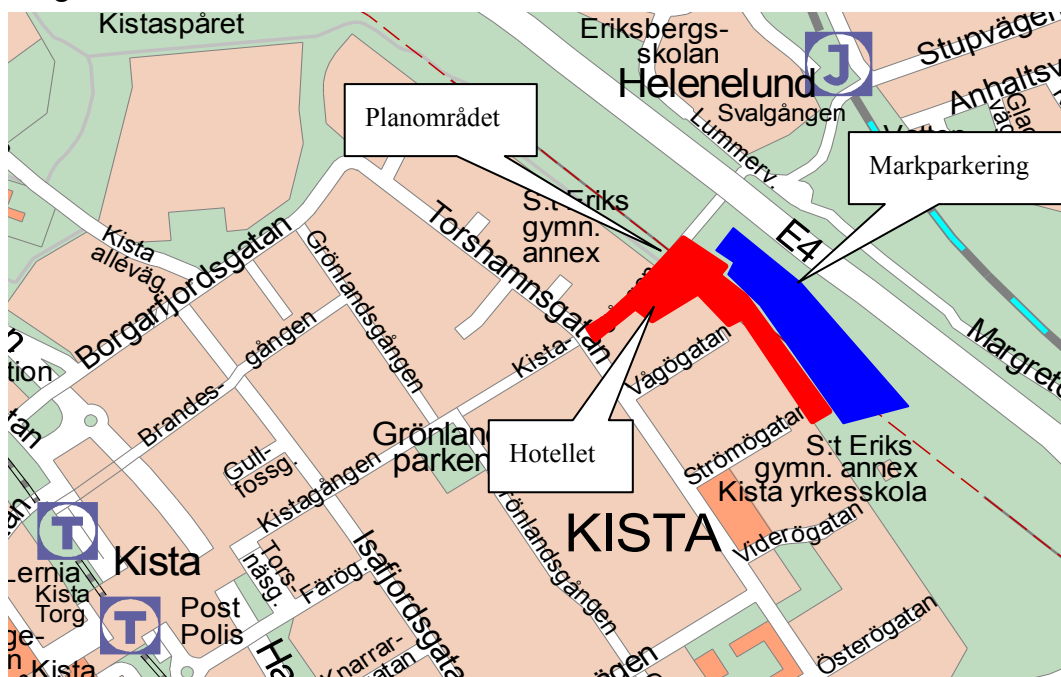
Bilaga 4: Nuvärdeskalkyl mm

projektet. Staden och Klöveren har efter förhandlingar träffat två tilläggsavtal till den tidigare överenskommelsen, som innebär att det tidigare 16 våningar höga mässhotellet ersätts av en byggnad på 33 våningar. Ovanpå en sockelbyggnad i 2 plan med bl a hotellfoajé, reception och restaurang reser sig en 31 våningar hög parallellogramformad kontors- och hotellbyggnad. Totalt innehåller hotelldelen ca 315 rum. Den nya 116 m höga byggnaden blir en av Stockholms högsta byggnader och kommer att utgöra ett betydelsefullt landmärke mot E4. Projektet innebär att stadens finanser förstärks med ca 30 mnkr.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden dels godkänner bilagda förslag till avtal med dels Klöveren Eeora AB och KS Proveniens 350 AB (hotell och kontor) och dels Klöveren Eeora (mässverksamhet) samt godkänner genomförandet av projektet omfattande investeringsutgifter om ca 60 mnkr.

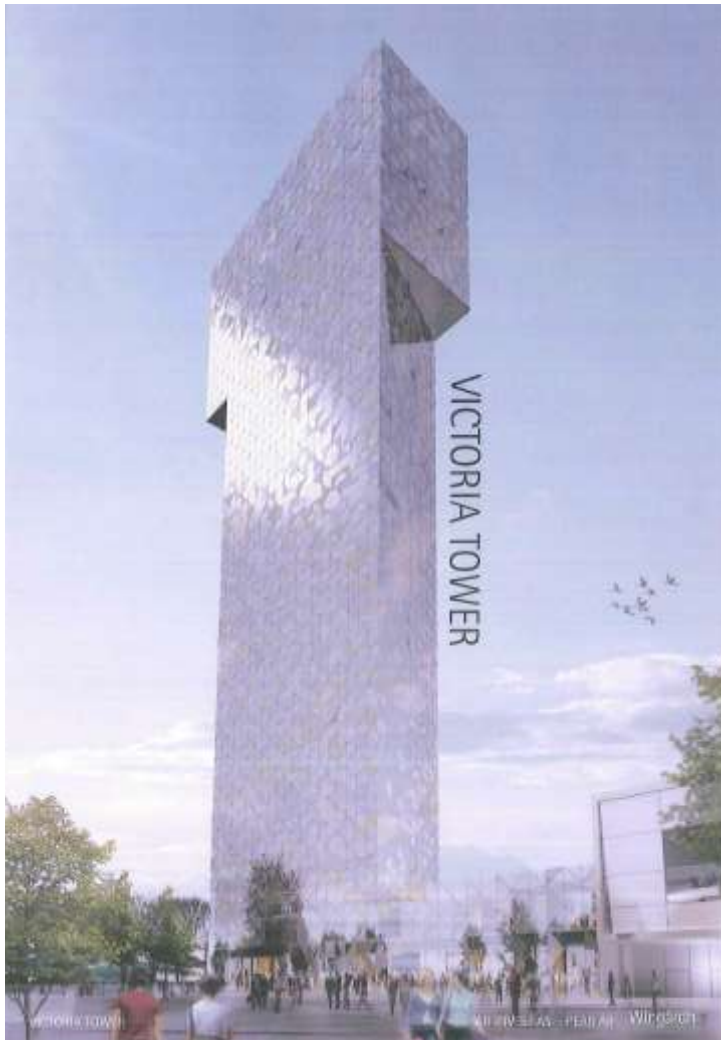
Bakgrund

Stockholms kommun tecknade 2007-08-28 en överenskommelse med Klöveren Eeora AB om överlåtelse och exploatering av fastigheterna Lidarände 1, Helgafjäll 5 och del av Akalla 4:1 i Kista i syfte att möjliggöra en flyttning av Sollentunamässan till Kista, se **bilaga 1**. Överenskommelsen baseras på Klöverens dåvarande utbyggnadsförslag, som förutom mässlokaler omfattade ett 16 våningar högt mässhotell om ca 10 500 m² BTA.



Översiktskarta

Under detaljplanearbetet för den nya Kistamässan har Klöver träffat en avsiktsförklaring med den norske hotellfinansiären Arthur Buchardt om att överlåta det markområde inom projektet som omfattar mässhotellet. Avtalet innebär att tidigare förslaget mässhotell på 16 våningar utgår och ersätts med en 33 våningar hög byggnad omfattande en lågdel om 2 våningar, 20 våningar hotell och 11 våningar kontor. För att inte försena utbyggnaden av den nya Kistamässan delades projektet upp i två detaljplaner. Den ena detaljplanen, som enbart omfattar mässverksamheten vann laga kraft 2008-01-03. Den andra detaljplanen omfattar den nya 33 våningar höga byggnaden med hotell och kontor. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att ytterligare plansamråd för hotellet inte behövs. Planförslaget för det nya mässhotellet kommer därför att gå direkt på utställning och beräknas vinna laga kraft under juli 2009.



Ny byggnad för hotell och kontor i 33-våningar vid Kistamässan



Kontoret har under våren fört förhandlingar med Klöver om det nya mässhotellet och kommit överens om att träffa två tilläggsavtal till den tidigare tecknade överenskommelsen, **bilaga 2** och **bilaga 3**. Båda tilläggsavtalen har undertecknats av Klöver.

Mässhotellet kommer att ligga nära det befintliga högspänningsstråk, som idag löper som luftledning utmed E4. För att klara gränsvärdena för elektromagnetisk strålning måste delar av ledningsstråket läggas om. Kontoret har påbörjat förhandlingar med ledningsägaren Svenska Kraftnät om en flyttning av högspänningsstolpar för att möjliggöra hotellprojektet.

Tilläggsavtal till överenskommelsen

Mässhotell och kontor (bilaga 2)

Klöver har upprättat ett nytt utbyggnadsförslag, som ersätter det tidigare föreslagna 16 våningar höga mässhotellet.

Det nya förslaget innebär att det på den aktuella platsen - "Nya Markområdet 3", se **avtalsbilaga 2** uppförs en 33 våningar hög byggnad omfattande en lågdel om 2 våningar, 20 våningar hotell och 11 våningar kontor, se **avtalsbilaga 1**. I de två nedersta planen förläggs hotellfoajén med reception restaurang och bankettsalar. Ovanpå dessa sockelplan reser sig en 31 våningar hög parallelogramformad kontors- och hotellbyggnad. Totalt innehåller hotelldelen ca 315 rum. Den nya byggnaden blir 116 m hög.

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

Förslaget omfattar byggrätter för 15 105 m² BTA hotell och 6 853 m² BTA kontor

Staden upplåter Nya Markområdet 3, som utgör delar av fastigheterna Lidarände 1 och Akalla 4:1, med tomträtt till det av Klöver helägda dotterbolaget KS proveniens 350 AB (Call Hotel) med en avgäld på 165 kr/m² BTA under den första tioårsperioden. Parterna är också överens om att teckna ett sidoavtal där avgälden under de första fem åren nedsättes till 100 kr m² BTA.

Call Hotel får en option att fram till 2012-04-01 friköpa tomträtten till Nya Markområdet 3. Friköpspriset bestäms efter den i detaljplanen medgivna byggrätten för Nya Markområdet 3 enligt följande:



<u>Bygg rätt</u>		<u>Friköpspris</u>
Hotell	0 – 10 000 m ² BTA	3 400kr/m ² BTA
Hotell	> 10 000 m ² BTA	3 600 kr/m ² BTA
Kontor		3 800 kr/m ² BTA

Parterna är överens om att värdetidpunkten för friköpspriset för Markområdet 3 skall anses vara den 1 juli 2007 och omräknas med REVPAR – ett index som tar hänsyn till beläggningsgrad och rumshyra över tiden - från värdetidpunkten. Priset skall dock vara lägst 50 miljoner kronor.

Staden bekostar fastighetsbildningen för det överlåtna markområdet.

Staden bekostar flyttning av Fortums elkabelstråk till den nya gatan mellan Vågögatan och Kistagången.

Befintligt högspänningsstråk norr om Nya Markområdet 3, se bilaga 2, kommer i konflikt med det föreslagna mässhotellet. Staden skall träffa avtal med ledningsägaren Svenska Kraftnät om erforderlig flyttning av högspänningsstråket. Staden står för flyttningskostnaderna.

Angöringsgatan mellan Vågögatan och Kistagången, se avtalsbilaga 3, läggs i den nya detaljplanen ut som allmän gata och bekostas av staden.

Klövern bidrar med 2,5 mnkr till stadens upprustning av Arne Beurlings torg. I tidigare överenskommelse förband sig Klöverns att stå för hälften av upprustningskostnaden.

Klövern Eonora AB och det av Klöverns Efraim AB helägda dotterbolag KS Proveniens 350 AB har undertecknat tilläggsavtalet.

Mässa (bilaga 3)

Detaljplanen för den 33 våningar höga kontors- och hotellbyggnaden omfattar även ett mindre markområde om 389 m² för mässverksamhet som genom fastighetsreglering skall överföras till Klöverns fastighet för den nya Kistamässan. Parterna är överens om att staden överlåter markområdet till Klöverns Eonora AB för en köpeskilling om 700 200 kronor.

Klövern Eonora AB har undertecknat tilläggsavtalet.

Tilläggsavtalen är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte dels Stockholms exploateringsnämnd senast 2009-10-01 godkänner



avtalen, dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2009-10-01 antagit detaljplan genom beslut som senare vinner laga kraft, samt dels staden träffat avtal med Svenska Kraftnät om flyttning av högspänningsstråket senast 2009-10-01.

Expertrådet kommer att behandla markprisnivåerna vid sitt sammanträde 2009-06-04.

-Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för hotellprojektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 30 mnkr.

Nuvärdeskalkyl, nyckeltal och budgetkonsekvenser redovisas i **bilaga 4**.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 60 mnkr. Stadens utgifter i projektet består huvudsakligen av ny gata (10 mnkr), upprustning av Kistagången (30 mnkr), flyttning av kraftledningsstolpar (20 mnkr)

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 60 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2008	2009	2010	2011	2012	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-6,8	-35,9	-17,8	0,0	0,0	-60,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,1	-6,8	-35,9	-17,8	0,0	0,0	-60,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7

Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år och förslag till budget och inriktning för åren 2010-2012.



Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde bedöms efter genomförandet uppgå till ca 1 mnkr per år.

Kapitalkostnaderna beräknas som mest uppgå till 4,2 mnkr/ år

Slutsats- ekonomi

Projektet bedöms ge ett nettotillskott till stadens finanser med ca 30 mnkr.

Exploateringskontorets synpunkter

Den nya 33 våningar höga hotell- och kontorsbyggnaden kommer att bli en av Stockholms högsta byggnader och utgöra ett betydelsefullt landmärke mot E4. Projektet innebär också ett viktigt tillskott till sysselsättningen i Kista samtidigt som stadens finanser förstärks med ca 30 mnkr.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden dels godkänner de båda upprättade förslagen till tilläggsavtal och dels godkänner kontorets exploateringskalkyl för genomförandebeslut.

SLUT