



Lars Svensson
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 287 36
lars.ls.svensson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-12-13

Slutredovisning av projekten Kistamässan och Victoria Tower rörande utbyggnad av mässlokaler, kontor och hotell inom fastigheterna Lidarände 1 och 2 i Kista med Klöver Eonora

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av projekten Kistamässan och Victoria Tower rörande utbyggnad av mässlokaler, kontor och hotell inom fastigheterna Lidarände 1 och 2 i Kista med Klöver Eonora .

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Niklas Karlsson

Sammanfattning

Kista har fått ny mötespunkt i norra delen av företagsområdet kring det nyanlagda Arne Beurlings Torg i samband med att Kistamässan och hotell- och kontorsprojektet Victoria Tower nu färdigställts. Det 120 meter höga Victoria Hotell utgör med sin annorlunda form och speciella fasadbeklädnad ett spektakulärt landmärke för Kista invid E4.

Miljön kring torget har vitaliserats genom flera butiker och restauranger som etablerats på båda sidor om torget i gatuplanet. Tillsammans innebär de genomförda projekten för Kistamässan, Arne Beurlings Torg och Victoria Hotel att Kistavisionens mål om att skapa attraktiva mötesplatser och levande gatumiljöer nu får anses uppfyllda i denna del av Kista.

Stadens utgifter, som omfattar utbyggnaden av Arne Beurlings Torg och Nolsögatan samt flyttning av kraftledningsstolpar och ledningar i projektet, uppgår till

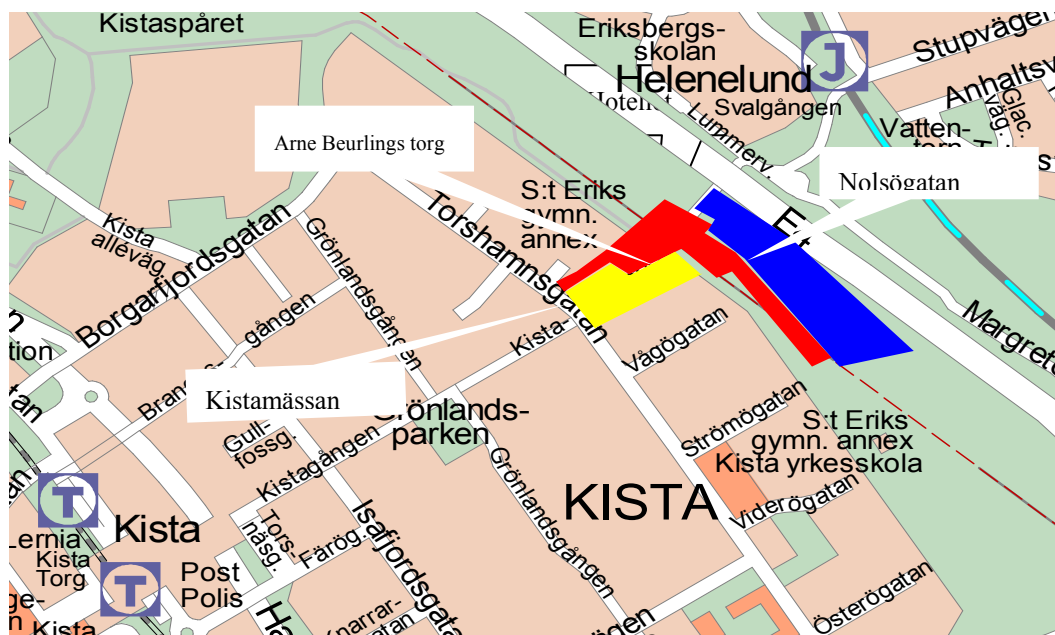
70 mnkr, vilket innebär ett överskridande av tidigare genomförandebeslut för projektet med 10 mnkr. Kostnadsökningen beror huvudsakligen på fördyringar i första utbyggnadsetappen av Nolsögatan utmed Kistamässan som uppstått på grund av ökad bergschakt, ökad omfattning av ledningsflytt för el och fjärrvärme.

Staden har sålt fastigheten Lidarände 1 till Klöver (Kistamässan) till ett värde av 46,4 mnkr och arrenderar ut marken till mässparkeringen för 2,8 mnkr/år. Vidare upplåter staden fastigheten Lidarände 2 (Victoria Hotel) med tomträtt för 3,6 mnkr/år. Stadens sammanlagda intäkter från arrendet och tomträtten uppgår således till 6,4 mnkr/år.

Bakgrund

Exploateringsnämnden godkände 2007-08-28 en överenskommelse med Klöver Eeonora AB, som möjliggjorde en flyttning av Sollentunamässan till fastigheten Lidarände 1 i Kista. Överenskommelsen innebar att bolaget friköpte sin tomträtt i Lidarände 1 för ca 47 mnkr samt att bolaget fick en option att bygga ett hotell på 16 våningar om ca 10 500 m² BTA intill den nya Kistamässan. Kontoret fick samtidigt i uppdrag av nämnden att till en kostnad av totalt 25 mnkr genomföra utbyggnaden Arne Beurlings Torg och Nolsögatan mellan Strömögatan och Vågögatan.

Under detaljplanarbetet för Kistamässan fann Klöver en intressent till hotellprojektet, den norske finansmannen Arthur Buchardt, som ville utöka antalet hotellvåningar och även inrymma kontor. Projektet ”Victoria Tower” blev nu en 120 meter hög byggnad i 33 våningar, varav 10 våningar kontor.



Exploateringsnämnden godkände 2009-06-11 två tilläggsavtal till den tidigare överenskommelsen som möjliggjorde ett genomförande av hotell- och kontorsprojektet Victoria Tower.

Nämnden tog samtidigt beslut om en sammanlagd investeringsutgift för staden om totalt 60 mnkr för stadens åtaganden i samband med genomförandet av projekten Kistamässan och Victoria Hotel.

I avtalet mellan staden, Klöver Eenora och KS Proveniens 350 AB (Arthur Buchardts bolag), upplåter staden med tomträtt mark för kontors- och hotellprojektet Victoria Tower. Avtalet innehöll även en optionsrätt för Klöver att friköpa hotellfastigheten. Denna option har inte utnyttjats utan förföll 2012-04-01. Enligt avtalet skall staden bekosta flyttning av ledningar, utbyggnad av Nolsögatan mellan Vågögatan och Kistagången samt Arne Beurlings Torg, där Klöver bidrar med 2,5 mnkr till det nya torget. I avtalet regleras förutom Victoria Towers tomträttsavgäld även arrendeavgiften för markparkeringen till Kistamässan. Klöver förvärvar även ett mindre markområde i anslutning till Kistamässans lastintag av staden.

Projektbeskrivning och genomförande

Hösten 2007 påbörjade Klöver utbyggnaden av den nya Kistamässan. Mässan invigdes hösten 2008 och färdigställdes med ny entré mot Arne Beurlings Torg våren 2009.



Victoria Tower med Kista Science Tower i bakgrunden

I anslutning till Kistamässan påbörjades hösten 2009 utbyggnaden av den 33 våningar höga kontors- och hotellbyggnaden Victoria Tower. Byggnaden, som innehåller totalt 15 100 m² BTA hotell och 6 850 m² BTA kontor i 10 våningar, invigdes hösten 2011. Byggherre är den norske finansmannen Arthur Buchardt med Peab som entreprenör. Operatör för hotelldelen som inrymmer ca 300 rum är Scandic.



Arne Beurlings Torg med Victoria Tower i bakgrunden



Victoria Tower

För att kunna genomföra projektet och klara riktvärdena för den magnetiska strålningen har de luftburna högspänningsledningarna, som passerar utanför hotellet, flyttats närmare E4. Detta arbete har utförts av Svenska Kraftnät och bekostats av staden.

Utmed den nya Kistamässan och Victoria Tower har staden byggt en ny gata – Nolsögatan - mellan Strömögatan och Vågögatan. Staden har även anlagt ett nytt torg framför Kistamässan – Arne Beurlings Torg – samt upprustat Kistagången fram till kommungränsen mot Sollentuna.

Måluppfyllelse

Det 120 meter höga Victoria Hotell utgör med sin annorlunda form och speciella fasadbeklädnad ett spektakulärt landmärke för Kista invid E4.

En ny mötespunkt i norra delen av Kista Företagsområde utmed Kistagången har nu skapats kring den nya Kistamässan. Vid Kistamässan och Victoria Tower har staden byggt ett nytt torg, Arne Beurlings Torg, och en ny gata - Nolsögatan. Miljön kring torget har vitaliserats genom att flera butiker och restauranger har etablerats på båda sidor om torget i gatuplanet. Tillsammans innebär de genomförda projekten för Kistamässan, Arne Beurlings Torg och Victoria Hotel att Kistavisionens mål om att skapa attraktiva mötesplatser och levande gatumiljöer nu får anses uppfyllda i denna del av Kista.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till ca 70 mnkr, vilket överstiger genomförandebeslutet med 10 mnkr. Utgifterna avser främst utbyggnad av Arne Beurlings Torg, Nolsögatan, flyttning av kraftledningsstolpar och ledningar.

Kostnadsökningen beror huvudsakligen på fördyringar i första utbyggnadsetappen av Nolsögatan utmed Kistamässan som uppstått på grund av ökad bergschakt, ökad omfattning av ledningsflytt för el och fjärrvärme.

Staden har sålt fastigheten Lidarände 1 till Klöver (Kistamässan) till ett värde av 46,4 mnkr. Klöver arrenderar även markparkeringen till mässan av staden mot en avgift om 2,8 mnkr/år. Staden upplåter fastigheten Lidarände 2 till fastighetsbolaget Llac Kista AB, som hyr ut Victoria Hotel till Scandic, med tomträtt med en avgäld på 3,6 mnkr/år. Stadens sammanlagda intäkter från tomträtten för Victoria Hotel och arrendet för Kistamässans markparkering uppgår således till 6,4 mnkr/år.

Totalt ger projektet ett ekonomiskt överskott till staden motsvarande ett positivt nuvärde om ca 120 mnkr.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut