

Handläggare
Jonas Norberg
08-508 264 81

Till
Exploateringsnämnden
2015-09-24

Markanvisning för kontor inom fastigheten Akalla 4:1 i Kista till AP- fondens Fastighets nr 63 KB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor inom fastigheten Akalla 4:1 till AP fondens Fastighet nr 63 KB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

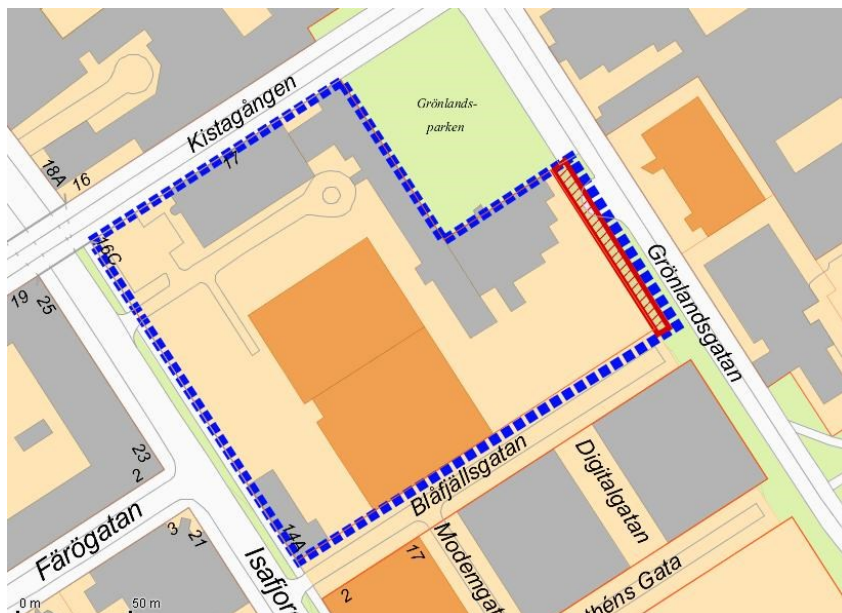
Sammanfattning

Vasakronan genom det helägda dotterbolaget AP-fondens Fastighets nr 63 KB äger fastigheten Hekla 1. Idag finns byggnader på fastigheten innehållande ca 42 000 m² kontor. Vasakronan avser att riva delar av de befintliga kontorsbyggnaderna och bygga nya moderna kontor och ett hotell som tillsammans utgör ca 61 900 m² nytillkommande kontors- och hotellytor. Större delen av utbyggnadsförslaget ryms inom

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 81
Växel 08-508 276 00
jonas.n.norberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Vasakronans egen fastighet Hekla 1 och en mindre del innefattar stadens fastighet Akalla 4:1.



Utvecklingsområdet markerat med blå linje och markanvisningsområdet markerat med röd linje.

AP-fondens Fastighets nr 63 KB, nedan kallat Vasakronan, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5000 kr per m² BTA. Ett avdrag ska göras på köpeskillingen för stadens andel av kostnader för gatuutbyggnad, rivningskostnader, VA och fastighetsbildning. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 2 mnkr.

Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 6 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-09-16.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Vasakronan är en av de större fastighetsägarna i Kista och har sedan 2001 varit ägare av Hekla 1 då de övertog fastigheten från

telekombolaget Ericsson. Vasakronan har i olika omgångar moderniserat sina kontor i centrala Kista. I kvarteret Hekla har ombyggnation skett i olika omgångar. 2008 antogs en detaljplan för södra delen av kvarteret som medgav över 100 000 m² byggrätt för kontor där ungefär hälften är utbyggt idag. Detaljplanen från 2008 och det nu aktuella utbyggnadsförslaget är båda helt i linje med strukturplanen för Kista Science City och dess vision.

Framtidsbilden för Kista Science City godkändes av Stockholms kommunfullmäktige 2001 och staden har allt sedan dess arbetat med att genomföra visionen för Kistas verksamhetsområde. De tidigare stora kvarteren i verksamhetsområdet har succesivt indelats i mindre delar i en kvarterstruktur. Målsättningen har varit att skapa en levande stadsmiljö som integrerar bostads- och verksamhetsområdet med varandra.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för kontor- och industriändamål.

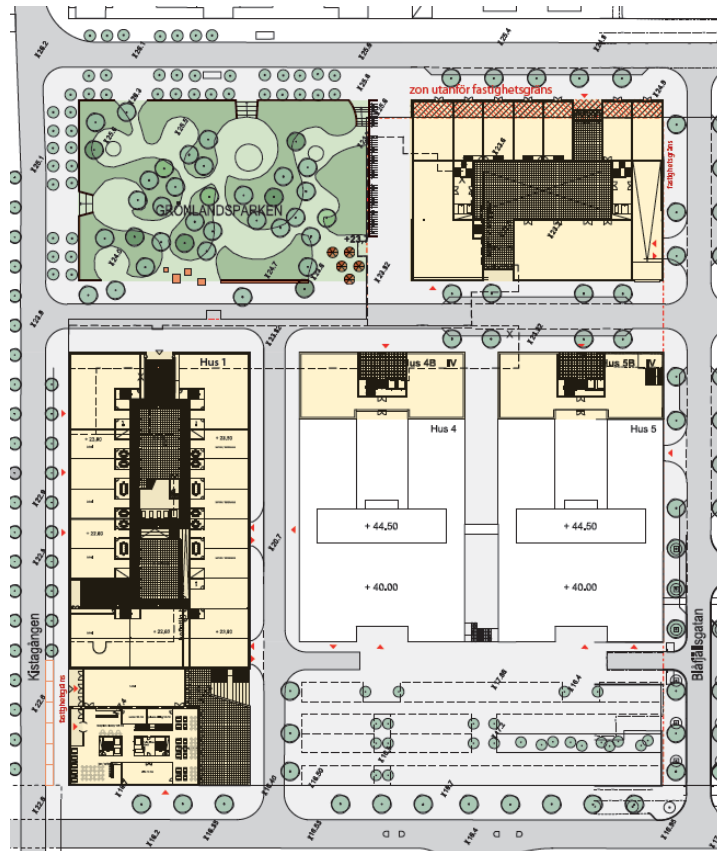
På området finns idag ca 42 000 m² kontor varav ca hälften är tomställda och avses rivas i och med utbyggnaden. Ungefär 22 000 m² befintliga kontorsbyggnader kvarstår i utbyggnadsförslaget.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Utbyggnadsförslaget berör en markyta om ca 26 000 m² varav ca 500 m² ligger på stadens fastighet Akalla 4:1. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 14 400 m² hotell/ konferens och ca 47 700 m² kontor. Vasakronan har under en längre tid arbetat med att utveckla kvarteret Hekla för att modernisera och skapa attraktiva arbetsplatser i Kista. Utvecklingen har varit i linje med strukturplanen för Kista Science City.



Översikt över utbyggnadsförslaget, Kistagången till vänster i bilden och Grönlandsparken längst upp till vänster.

Utbyggnadsförslaget innebär att ca 3500 m² av fastigheten Hekla 1 ska överlätas till staden som allmän plats i form av en ny gata. Den nya gatan är en förlängning av Digitalgatan till Kistagången. Gatan skapar en koppling mellan de nyttillkommande kvarteren och Grönlandsparkens södra del.



Utbyggnadsförslaget sett från korsningen Grönlandsgatan/ Kistagången. Illustration: White arkitekter.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy fränsett de principer som berör bostadsbebyggelse. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Vasakronan enligt detta utlåtande. Kontoret avser även att teckna ett föravtal med Vasakronan som bland annat anger principer för:

- Överförning av mark och anläggningar.
- Åtaganden för framtagande av handlingar för anläggningar på allmän plats.
- Utförande avseende anläggningar på befintlig och enligt kommande detaljplan allmän platsmark.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-09-16 (E2013-381-1616).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Vasakronan ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5000 kr per m² BTA.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området och nyttillkommande allmän platsmark ska bekostas av byggherren. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Vasakronan ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån gällande styrdokument och kan konstatera att det bidrar till att:

- Satsa på attraktiva tyngdpunkter.
- Koppla samman stadens delar.
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden.
- Förverkliga visionen för Kista Science City.

Lokaler

Utbyggnadsförslaget föreslår lokaler i bottenvåningen mot Kistagången som skapar förutsättningar för en levande stadsmiljö.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är påverkan på Grönlandsparken.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

En mindre del av Grönlandsparken kommer göras om till gata då Digitalgatan förlängs till Kistagången. Påverkan och åtgärder på Grönlandsparken ska utredas under planprocessen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Utbyggnadsförslaget bedöms inte ha någon påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Vasakronan sin byggstart till år 2017. Utbyggnaden är omfattande och förväntas genomföras under en längre tid i etapper.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Utbyggnadstakten i ett så pass stort utbyggnadsprojekt bedöms som osäker i detta skede och ska studeras vidare under planprocessen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Kista stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Staden har allt sedan början på 2000-talet arbetat med Kista Science City och dess vision om en levande stadsmiljö. Projekt som Kista gård, Kista äng, Sport Hotels of Sweden, Skalholt och utvecklingen av bostäder på IBM's tomträtt är alla projekt som staden fattat beslut om enligt visionen för Kista Science City.

Vasakronans utbyggnadsförslag möjliggör för moderna kontorsbyggnader som bidrar till att fortsatt stärka och skapa förutsättningar för attraktiva arbetsplatser i Kista.

Utbyggnadsförslaget skapar samtidigt möjlighet för att bryta ner ett stort kvarter till mindre delar i en kvartersstruktur med nya allmänna kopplingar.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto