

Handläggare
Gustaf Schneidler
08-508 263 35

Till
Exploateringsnämnden
2020-02-20

Slutredovisning av utbyggnaden av Torsnästorget vid Kista Galleria.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnaden av Torsnästorget.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

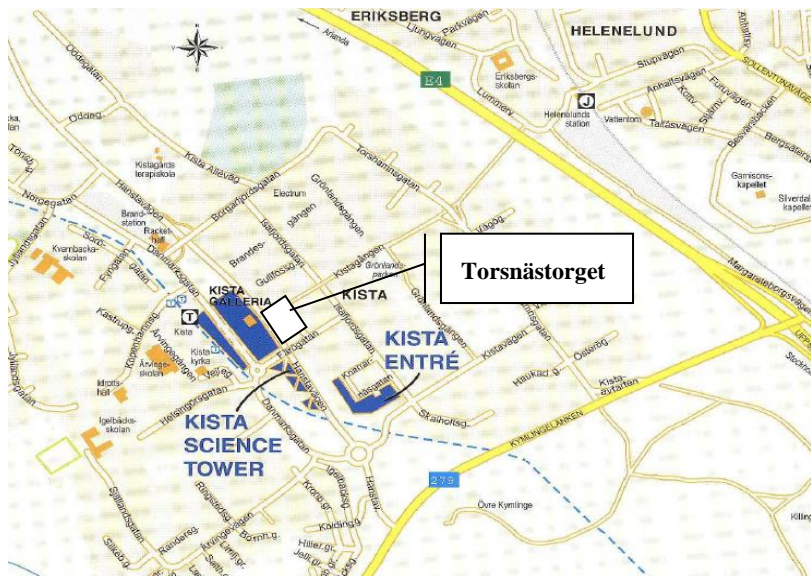
Gustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

Kista Gallerias betydelse för utvecklingen i Kista kan knappast överskattas. Kista Galleria är idag ett av Stockholms största inomhuscentra.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 35
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se



Översiktsskarta med Kista Galleria och Torsnästorget.

Med sitt strategiska läge mellan bostads- och företagsområdena har Kista Galleria utvecklats till att bli en myllrande och mångkulturell mötesplats med tillgång till ca 2 000 p-platser.

För att stärka sin ställning på marknaden önskade Kista Galleria 2007 utöka sin butiksyta med ytterligare ca 11 000 m². Det förslag bolaget redovisade för kontoret innehöll, förutom den utökade butiksytan, också ett torg och ett underjordiskt garage med angoring från Hanstavägen.

Inför genomförandebeslutet bedömde kontoret stadens inkomster från markförsäljningen till ca 19 mnkr och stadens investeringsutgifter till ca 12,5 mnkr. Den bokförda utgiften för projektet blev ca 36 mnkr. En bidragande orsak till fördyringen för staden var att endast Kista Galleria av fastighetsägarna bidrog till utbyggnaden av det nya torget. Inför genomförandebeslutet förde kontoret diskussioner om finansieringen med samtliga fastighetsägare runt torget. Inriktningen var att stadens bidrag skulle vara 12,5 mnkr och att fastighetsägarna skulle stå för resterande utgifter för utbyggnaden av det nya torget. Tyvärr blev så ej fallet, eftersom samtliga fastighetsägare förutom Kista Galleria avstod från vidare medverkan i projektet när genomförandebeslutet för projektet var fattat.

Beläggningen av torget utfördes med en ny och tidigare oprövad metod. Vid utförandet uppstod stora sprickbildningar, vilket medförde betydande merkostnader.

Problem med tillhörande fördyringar uppstod även med den linspända belysningen. Infästningen av armaturerna visade sig inte hålla för påfrestningar vid kraftig vind. Detta fick till följd att en av armaturerna föll ner på torgytan och kontoret såg sig tvingat, att av säkerhetsskäl, ta ner samtliga armaturer från linorna.

Marken har sålts. De sammanlagda inkomsterna från försäljningen uppgick till ca 19 mnkr, där huvuddelen utgjordes av markvärdet, som skapades vid planläggningen.

Bakgrund

Efter den stora utbyggnaden av Kista Galleria, som genomfördes i början av 2000-talet blev gallerian en av Stockholms största inomhusgallerior med ca 140 butiker, ett tjugotal restauranger och 11 biografier. Butiksytan fördubblades och studentbostäder och företagslägenheter uppfördes i två byggnader ovanpå gallerian. Stadens intäkter från denna markförsäljning uppgick till ca 180 mnkr och investeringsutgifterna till ca 38 mnkr, vilket innebar ett nettoresultat för staden på ca 142 mnkr.

För att ytterligare stärka sin ställning på marknaden önskade Kista Galleria 2007 utöka sin butiksyta med ca 11 000 m² BTA enligt ett utbyggnadsförslag, som förutom ett underjordiskt garage även innehöll ett nytt torg.

Kontoret träffade ett preliminärt avtal med Kista Galleria om den föreslagna utbyggnaden och exploateringsnämnden tog beslut om genomförande av projektet 2007-06-14. Enligt avtalet skulle staden bidra med 12,5 mnkr till torget och resterande del skulle finansieras av övriga fastighetsägare vid torget.

Området för garaget utgjordes tidigare av en väglänt, i vilken en större elnätstation och en marparkering var placerade. Ovanför garagets tak föreslogs den torgyta, som idag går under namnet Jan Stenbecks Torg.

Inför genomförandebeslutet 2007-06-14 bedömde kontoret stadens intäkter från markförsäljningen till ca 19 mnkr och stadens investeringsutgifter till 12,5 mnkr.

Måluppfyllelse

Kista Galleria utgör en av grundstenarna i det nya Kista Science City som nu växt fram. Gallerians betydelse för utvecklingen i Kista kan knappast överskattas. Kista Galleria är idag ett av Stockholms största inomhuscentrum, som med sitt strategiska läge mellan bostads- och företagsområdena utgör en myllrande och mångkulturell mötesplats.

Gallerian har blivit en kommersiell succé med sina långa öppettider och sitt rika utbud. För besökande till gallerian finns idag tillgång till ca 2 000 p-platser.



Jan Stenbecks Torg (f.d. Torsnästorget) - Vy mot Kista Galleria.

Ekonomi

Investering

Den totala investeringsutgiften har hittills varit 45,7 mnkr. Den bokförda utgiften är 35,9 mnkr när investeringsinkomster om 9,8 mnkr har avräknats. Utgifterna utgörs främst av det nya torget – Jan Stenbecks Torg (f.d. Torsnästorget).

Utgiften för Jan Stenbecks Torg blev betydligt högre än vad som förväntades i genomförandebeslutet. En bidragande orsak till detta var att det endast var Kista Galleria av fastighetsägarna runt torget, som bidrog till utbyggnaden. Inför genomförandebeslutet förde kontoret diskussioner om finansieringen med samtliga fastighetsägarna runt torget. Inriktningen inför genomförandebeslutet var att stadens bidrag skulle vara 12.5

mnkr och att fastighetsägarna skulle stå för resterande utgifter för utbyggnaden av torget. Tyvärr blev så ej fallet, eftersom samtliga fastighetsägare förutom Kista Galleria avstod från vidare medverkan i projektet när genomförandebeslutet för projektet var fattat.

Vid planeringen av det nya torget beslöts att skapa ett så kallat golv genom att utföra torget och den intilliggande gatan med en tidigare oprövad beläggning och ett så kallat tak med linspänd belysning på höga stålpelare.

Vid utförandet av torget och gatan uppstod stora sprickbildningar, vilket medförde ökade utgifter för projektet. Problem med tillhörande fördyringar uppstod även för den linspända belysningen. Infästningen av armaturerna visade sig inte hålla för de påfrestningar, som uppstod vid kraftig vind. Detta fick till följd att en av armaturerna föll ner på torgytan och kontoret såg sig därför, av säkerhetsskäl, tvingat att ta ner samtliga armaturer.

Marken har sålts. De sammanlagda inkomsterna från försäljningen uppgick till ca 19 mnkr, där huvuddelen utgörs av det markvärde som skapades vid planläggningen.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 1 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till ca 1,5 mnkr per år.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut