

Handläggare
Johanna Andersson
08-508 868 94**Till**
Exploateringsnämnden
2023-12-14

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med försäljning respektive tomträtt för bostäder, kontor, centrum, förskola med mera inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista med Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg med flera

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark respektive tomträtt för bostäder, kontor, centrum, förskola med mera inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista med Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg med flera.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 868 94
Växel 08-508 276 00
johanna.b.andersson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Detaljplanen för Odde 1 med flera (Dp 2015-09817) antogs av kommunfullmäktige 2023-02-20. Vid sammanträdet fattade kommunfullmäktige också genomförandebeslut för projekt Odde och godkände överenskommelse om exploatering inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med

Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg med flera. Detaljplanen möjliggör utveckling av totalt cirka 2 000 bostäder i flerbostadshus, förskolor, lokaler samt möjliggör en omvandling av IBM:s före detta kontorsanläggning med höga kulturhistoriska värden.

Kommunfullmäktiges antagandebeslut för detaljplanen upphävdes 2023-06-26 av länsstyrelsen med hänsyn till buller. Arbete pågår avseende antagande av ny detaljplan i huvudsaklig överensstämmelse med det tidigare detaljplaneförslaget. Antagande planeras till kvartal 1 2024. Då tecknad överenskommelse om exploatering är villkorad av att ny detaljplan antas av kommunfullmäktige senaste 2023-12-31 föreslås att tilläggsavtal tecknas som hanterar förseningen av den nya detaljplanen.

Bakgrund

Detaljplanen för Odde 1 med flera möjliggör utveckling av totalt cirka 2 000 bostäder i flerbostadshus, förskolor, lokaler samt möjliggör en omvandling av IBM:s före detta kontorsanläggning med höga kulturhistoriska värden. Projektet innebär också omfattande investeringar i allmän plats, bland annat genom anläggande av nytt torg och nya parker.

2023-02-20 antog kommunfullmäktige detaljplanen för Odde 1 med flera. Vid sammanträdet fattade kommunfullmäktige också genomförandebeslut för projekt Odde och godkände överenskommelse om exploatering inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg med flera (nedan Överenskommelsen).

Länsstyrelsen beslutade 2023-03-21 att överpröva kommunfullmäktiges antagandebeslut. Länsstyrelsen ansåg att behovet och omfattningen av tekniska åtgärder riskerade att medföra olägenhet för människors hälsa avseende buller. Kommunfullmäktiges antagandebeslut för detaljplanen upphävdes 2023-06-26 av länsstyrelsen.

Arbete pågår avseende antagande av ny detaljplan i huvudsaklig överensstämmelse med det tidigare detaljplaneförslaget för Odde 1 med flera. Antagande planeras till kvartal 1 2024. Då Överenskommelsen är villkorad av att ny detaljplan antas av kommunfullmäktige senaste 2023-12-31 föreslås att tilläggsavtal tecknas som hanterar förseningen av den nya detaljplanen.

Tilläggsavtal

Ett tilläggsavtal till den gällande Överenskommelsen behöver träffas för att avtalet inte ska förfalla som en följd av att antagandet av detaljplanen har blivit fördröjt. Tilläggsavtalet förlänger giltighetsvillkoret med ett år. Nytt antagandebeslut av detaljplanen kan komma att tas i stadsbyggnadsnämnden istället för kommunfullmäktige så giltighetsvillkoret i Överenskommelsen justeras i enlighet med detta.

Tilläggsavtalet innebär också justering av ett antal bilagor till Överenskommelsen (tilläggsavtal till tomträttsavtal för fastigheten Odde 1 avseende inskränkning och överenskommelse om upphörande och dödning av tomträtten till fastigheten Odde 1), vilka innehåller giltighetsvillkor avseende antagande av detaljplanen som också behöver förlängas.

Med anledning av tidsförskjutningen av antagandet av detaljplan avtalas också om nödvändiga ändringar i Överenskommelsen avseende datum för preliminära tillträden samt om justering av till Överenskommelsen bilagd huvudtidplan. Ändringarna innebär cirka 1 års förskjutning av huvudtidplanen.

Parterna har också överenskommit om att intervallet inom vilket det första kvarteret ("Fastighet E" i Överenskommelsen) ska tillträdas efter att staden varslat om tillträde, förlängs från sex månader till tolv månader.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret bedömer att tilläggsavtalet ej påverkar redan fattat genomförandebeslut för projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att ett tilläggsavtal tecknas för att möjliggöra ett genomförande av projekt Odde i enlighet med intentionerna i tidigare tecknad överenskommelse om exploatering samt fattat genomförandebeslut.

Slut

Bilagor

1. Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelser av mark samt tomträttsupplåtelser inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista