

Utlåtande 2005:144 RIII (Dnr 302-2547/2005)

**Överenskommelse med Sollentuna kommun om
markbyte och fastighetsreglering av område mellan
Kista företagsområde och E4 - Kista Science City
Hemställan från marknämnden**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Överenskommelsen om markbyte med Sollentuna kommun godkänns, *bilaga*.
2. Marknämnden får inrymma kostnaden om 45 mnkr för markförvärvet i 2005 års investeringsram.
3. Marknämnden bemyndigas att vidta de åtgärder som är erforderliga för att överenskommelsen ska kunna fullföljas.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Bakgrund

Markkontoret i Stockholms stad har, i enlighet med Stockholms kommunfullmäktiges beslut, dels 2001 om Kista Science City samt i september 2003 om en strukturplan för bebyggelse och gator i Kista, träffat en villkorad överenskommelse med Sollentuna kommun om att förvärva ett markområde mellan Kista Företagsområde och E4. Området ingår som en viktig del i strukturplanen för Kista Science City och föreslås bebyggas med kontor och utgöra bullerskärm mot E4.

Enligt överenskommelsen överlåter Stockholm två mindre markområden vid Kronåsen och Hansta. Därutöver betalar Stockholm 44 750 000 kronor till Sollentuna.

Sollentuna ges även rätt att ansluta Kronåsenområdet till Stockholms gatunät samt att kostnadsfritt nyttja område för väg.

Överenskommelsen skall godkännas av kommunfullmäktige i Stockholm och Sollentuna senast 30 september 2005.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att rubricerade ärende ligger i linje med tidigare beslut i kommunfullmäktige och att det med sitt strategiska läge utmed E4 skapar förutsättningar i den fortsatta utbyggnaden av Kista Science City. Med anledning av detta tillstyrker stadsledningskontoret marknämndens beslut att godkänna överenskommelsen om markbyte med Sollentuna kommun samt att marknämnden bemyndigas att vidta de åtgärder som är erforderliga för överenskommelsens genomförande.

Vidare kan stadsledningskontoret konstatera att överlåtelsen leder till stora investeringsinsatser från stadens sida enligt ovanstående redovisning men att framtida försäljningsinkomster beräknas bli betydligt högre. Marknämnden hemställer om en utökad investeringsram med 45 mnkr för år 2005. Stadsledningskontoret anser dock att marknämnden bör ges i uppdrag att inrymma utgiften för markförvärvet inom 2005 års investeringsram.

Mina synpunkter

Det är mycket positivt att ännu en del av utvecklingen i Kista Science City i och med detta ärende kan förverkligas. Genom beslutet möjliggörs bland annat att kontor kan byggas utmed E4 och därmed utgöra bullerskärm in mot hela området. Dessutom skapas förbättrade möjligheter att bygga ut och förbättra infrastrukturen i Kista Science City.

Det handlar om att fokusera på att skapa de rätta och gynnsamma förutsättningarna för en vetenskapsstad, en attraktiv miljö att verka och leva i. För att uppnå detta krävs satsningar kring kollektivtrafik, vägar och stadsutveckling. Det är viktigt att den vidare planeringen av området även fortsättningsvis sker gemensamt med alla intressenter, det privata näringslivet och kranskommunerna i Järvaregionen.

Den gemensamma visionen är att Kista ska utvecklas till ett Science City, en levande och växande vetenskapsstad med företag, universitet och högskolor på internationell nivå. Det ska finnas ett attraktivt och brett utbud av bostäder, kultur, service och rekreation som sammantaget stärker stadens kompetens internationellt och samtidigt skapar förutsättningar för tillväxt i hela regionen.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Överenskommelsen om markbyte med Sollentuna kommun godkänns, *bilaga*.
2. Marknämnden får inrymma kostnaden om 45 mnkr för markförvärvet i 2005 års investeringsram.
3. Marknämnden bemyndigas att vidta de åtgärder som är erforderliga för att överenskommelsen ska kunna fullföljas.

Stockholm den 7 september 2005

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

ÄRENDET

Markkontoret i Stockholms stad har, i enlighet med Stockholms kommunfullmäktiges beslut 2001 om Kista Science City samt i september 2003 om en strukturplan för bebyggelse och gator i Kista, träffat en villkorad överenskommelse med Sollentuna kommun om att förvärva ett markområde mellan Kista företagsområde och E4. Området ingår som en viktig del i strukturplanen för Kista Science City och föreslås bebyggas med kontor och utgöra bullerskärm mot E4.

Enligt överenskommelsen ersätts Sollentuna genom att Stockholm överläter två mindre markområden vid Kronåsen och Hansta. Därutöver betalar Stockholm 44 750 000 kronor till Sollentuna.

Sollentuna ges även rätt att ansluta Kronåsenområdet till Stockholms gatunät samt att kostnadsfritt nyttja område för väg.

Överenskommelsen skall godkännas av kommunfullmäktige i Stockholm och Sollentuna senast 30 september 2005.

Marknämnden beslutade den 31 maj 2005 enigt att bifalla och åberopa kontorets förslag till beslut enligt följande.

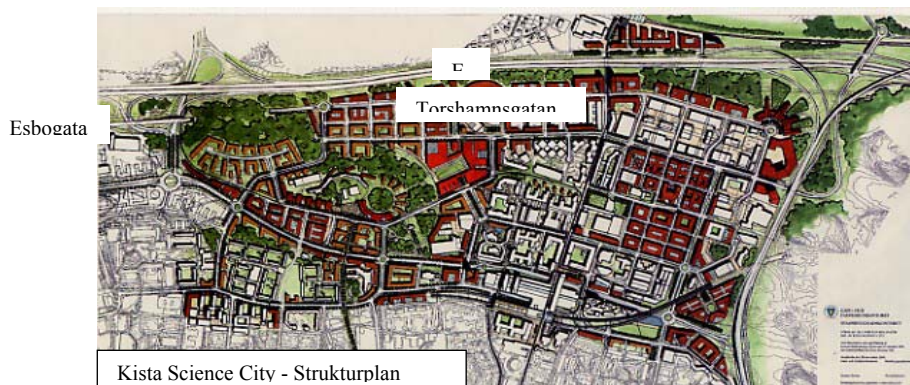
1. Marknämnden godkänner för sin del att den till utlåtandet bilagda överenskommelsen om markbyte tecknas med Sollentuna kommun.
2. Nämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och medger en utökad investeringsram med 45 mnkr för marknämnden.
3. Nämnden hemställer att kommunfullmäktige bemyndigar marknämnden, genom markkontoret, att vidta de åtgärder som är erforderliga för överenskommelsens fullföljande.

Markkontorets tjänsteutlåtande, daterat den 2 maj 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Stockholms kommunfullmäktige godkände 2001 en framtidsbild för Kista, som skulle ligga till grund för skapandet av det nya Kista Science City – ett samhälle med boende, näringsliv och skola i nära samverkan. En målsättning för Kista Science City är att ge såväl nya som befintliga företag i Kista goda förutsättningar för expansion i en dynamisk stadsmiljö med levande gatustråk. En annan är att stärka integrationen mellan bostads- och företagsområdena. Som ett led i arbetet med att förverkliga Kista Science City godkände Stockholms kommunfullmäktige i september 2003 en

strukturplan för bebyggelse och gator i Kista samt tog inriktningsbeslut om utbyggnaden av det nya gatunätet.



Detaljplan för de nya gatorna beräknas bli klar under hösten 2005 varefter byggstarten för gatuprojektet kan påbörjas efter årsskiftet 2005/2006. Gatuutbyggnaden, som kommer att pågå i 4-5 år, innebär bl a att Esbogatan i Akalla förbinds med Torshamnsgatan i Kista via bro över Turebergsleden och en 300 m lång bergtunnel. Esbogatans norra vägområde kommer att göra ett smärre intrång inom Sollentuna kommun längs bergtunneln.

I norra delen av strukturplanen för Kista Science City ingår ett markområde utmed E4 och som föreslås bebyggas med kontor och utgöra bullerskärm mot E4. Området ligger i Sollentuna kommun och genomkorsas av Svenska Kraftnäts två kraftledningar på 220 kV, som för genomförande av strukturplanen måste markförläggas. Under kraftledningsgatan finns ett område, som används som markparkering och där nyttjanderättsavgiften idag är ca 380 000 kronor per år.

Kontoret har under hösten 2004 fört samtal med Sollentuna om att förvärva det aktuella markområdet och samtidigt reglera två markfrågor i Kronåsen och Hansta.

Den första markfrågan avser den detaljplan för kontorsbebyggelse som Sollentuna har tagit fram för Kronåsen. Detaljplanen förutsätter att tillfartsfrågan till Kronåsenområdet, som gränsar mot Stockholm, avtalsregleras.

Den andra markfrågan rör Sollentuna skytteförening och den skytteverksamhet som föreningen bedriver på Järvafältets skjutbana vid Bögs gård. Skjutbanan ligger i huvudsak inom naturreservatet Östra Järvafältet i Sollentuna strax väster om Häggviks trafikplats. En mindre del av skjutbanan såsom målområde med skyddsvallar, ligger dock inom Hansta naturreservat i Stockholm.

Kontoret har nu träffat en villkorad överenskommelse med Sollentuna kommun för markbyte och fastighetsreglering av ovannämnda markområden, se *bilaga 1*. Överenskommelsen kommer att behandlas vid markkontorets expertråd den 23 maj 2005 (dnr 2005-0384-01318).

Överenskommelsen

Överenskommelsen innebär att Sollentuna genom byte överläter ett markområde mellan Kista Företagsområde och E4 till Stockholm. Området, som omfattar ca 325 000 m², utgörs av delar av fastigheterna Sollentuna Helenelund 7:4 och Helenelund 7:6 vilka överförs till Stockholm Akalla 4:1 genom fastighetsreglering.

Sollentuna ersätts genom att Stockholm överläter ett markområde på ca 1 755 m² vid Kronåsen samt ett markområde på ca 6 000 m² i Hansta. Sistnämnda område omfattar målområdet inklusive skyddsvallar till Sollentuna skytteförenings skjutbana. Båda områdena, som utgör delar av fastigheten Stockholm Akalla 4:1, överförs till Sollentunas fastighet Väsby 5:1. Därutöver skall Stockholm betala 44 750 000 kronor till Sollentuna på tillträdesdagen, då överenskommelsen vunnit laga kraft.

Sollentuna ges även rätt att ansluta Kronåsenområdet till Stockholms gatunät samt att kostnadsfritt nyttja område för väg, se översiktskarta på sidan 2.

Överenskommelsen skall godkännas av kommunfullmäktige i Stockholm och Sollentuna senast 2005-09-30.

Kontorets synpunkter

Det aktuella markområdet med sitt strategiska läge utmed E4 utgör en viktig del i utbyggnaden av det nya Kista Science City. De närmaste åren kommer att kräva stora investeringsinsatser från staden för att bygga upp infrastrukturen i Kista Science City. Staden har redan 2003 tagit inriktningsbeslut om att bygga ut ett nytt gatunät för den nya stadsdelen vid Kista Gård. Därutöver kommer omfattande investeringar att behöva göras i bl a nya ledningsnät, skolor, daghem m m.

Strukturplanen förutsätter att Svenska Kraftnäts högspänningsledningar i området mellan Kista Företagsområde och E4 markförläggs. Kontoret anser att det är mycket angeläget att Stockholm har huvudansvaret för den planering och finansiering som under de närmaste åren behöver ske i området, vilket förutsätter att detta överförs till Stockholms kommun.

Det aktuella markområdet inrymmer enligt strukturplanen en möjlig byggrätt på 200-300 000 m² BTA (bruttoarea) kontor. Kontoret bedömer de framtida försäljningsintäkterna för byggrätterna till cirka 600 mnkr utifrån en utbyggnadstakt på i genomsnitt 15 år med 5 % kalkylränta. Härifrån skall göras avdrag för stadens kostnader i samband med markförvärvet på 45 mnkr samt kostnaden för kablifiering av högspänningsstråket, som uppskattas uppgå till cirka 100 mnkr. Vidare kommer exploateringen att belastas av kommande gatuutbyggnader på cirka 100-150 mnkr. Sammantaget bedömer kontoret att markförvärvet totalt kommer att inbringa staden en framtida nettointäkt på cirka 300 mnkr. Markförvärvet kommer även att innebära att Kista Företagsområde kommer att stärkas då expansionsmöjligheterna nu säkerställas för lång tid framöver.

Kontoret anser också att det även är lämpligt att i denna uppgörelse justera kommungränsen i norra Hansta mot Sollentuna, så att Skytteförenings skjutbana i sin

helhet hamnar inom Sollentuna. I samband med Stockholms förvärv av Hansta 1980 kom den nya kommungränsen av misstag att dela målområdet från övriga skjutbanan.

Kontoret föreslår att marknämnden godkänner och överlämnar till kommunfullmäktige överenskommelsen med Sollentuna kommun.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 14 juli 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Stockholms kommunfullmäktige godkände 2001 en framtidsbild för Kista, som skulle ligga till grund för skapandet av det nya Kista Science City – ett samhälle med boende, näringsliv och skola i nära samverkan. En målsättning för Kista Science City är att ge såväl nya som befintliga företag i Kista goda förutsättningar för expansion i en dynamisk stadsmiljö. En annan målsättning är att stärka integrationen mellan bostads- och företagsområdena. Som ett led i arbetet med att förverkliga Kista Science City godkände Stockholms kommunfullmäktige i september 2003 en strukturplan för bebyggelse och gator i Kista samt tog inriktningsbeslut om utbyggnaden av det nya gatunätet.

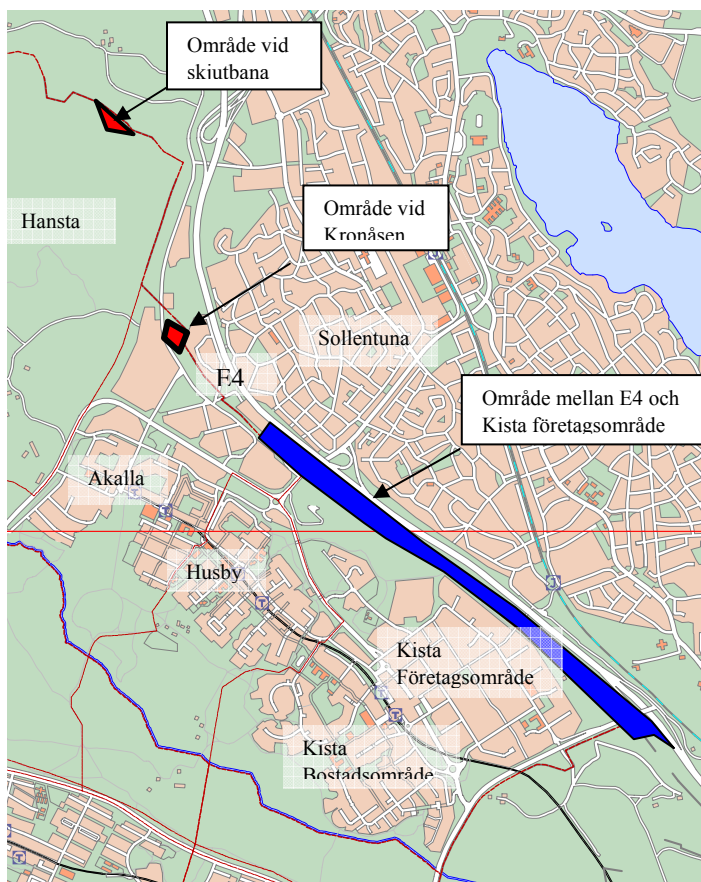
I norra delen av strukturplanen för Kista Science City ingår ett markområde utmed E4 som föreslås bebyggas med kontor och utgöra bullerskärm mot E4. Området ligger i Sollentuna kommun och genomkorsas av Svenska Kraftnäts två högspänningsledningar som behöver grävas ner för att strukturplanen ska kunna genomföras. Ytterligare investeringar för stadens del som följer av markbytet består av väginvesteringar.

Kontoret har under hösten 2004 fört samtal med Sollentuna om att förvärva det aktuella markområdet och samtidigt korrigera två gränsdragningsfrågor i Kronåsen och Hansta. Enligt överenskommelsen ersätts Sollentuna genom att Stockholm överlåter två mindre markområden vid Kronåsen och Hansta. Därutöver betalar Stockholm 45 mnkr till Sollentuna.

Sollentuna ges även rätt att ansluta Kronåsenområdet till Stockholms gatunät samt att kostnadsfritt nyttja område för väg.

Överenskommelsen skall godkännas av kommunfullmäktige i Stockholm och Sollentuna senast 2005-09-30.

De aktuella markområdena framgår av nedanstående översiktskarta.



Under förutsättning att överenskommelsen genomförs inrymmer det aktuella markområdet en möjlig byggrätt på 200-300 000 m² BTA (bruttoarea) kontor. Marknämnden har bedömt de framtida försäljningsintäkterna för byggrätterna till cirka 600 mnkr. Intäkterna förutsätter investeringar från staden som totalt uppgår till ca.300 mnkr. Investeringarna fördelar sig enligt följande: Kostnader i samband med markförvärvet 45 mnkr, kostnad för nedgrävning av högspänningsledningar ca. 100 mnkr, gatuutbyggnader cirka 100-150 mnkr.

Sammantaget bedömer alltså nämnden att markförvärvet totalt kommer att inbringa staden en framtida nettointäkt på cirka 300 mnkr. Markförvärvet kommer även att innebära att Kista Företagsområde kommer att stärkas då expansionsmöjligheterna nu säkerställas för lång tid framöver.

Stadsledningskontorets synpunkter

Stadsledningskontoret konstaterar att rubricerade ärende ligger i linje med tidigare beslut i Kommunfullmäktige och att det med sitt strategiska läge utmed E4 skapar

förutsättningar i den fortsatta utbyggnaden av Kista Science City. Med anledning av detta tillstyrker stadsledningskontoret marknämndens beslut att godkänna överenskommelsen om markbyte med Sollentuna kommun samt att marknämnden bemyndigas att vidta de åtgärder som är erforderliga för överenskommelsens genomförande.

Vidare kan stadsledningskontoret konstatera att överlåtelsen leder till stora investeringsinsatser från stadens sida enligt ovanstående redovisning men att framtida försäljningsinkomster beräknas bli betydligt högre. Marknämnden hemställer om en utökad investeringsram med 45 mnkr för år 2005. Stadsledningskontoret anser dock att marknämnden bör ges i uppdrag att inrymma utgiften för markförvärvet inom 2005 års investeringsram.