



Handläggare: Lars Svensson
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 287 36
lars.svensson@gfk.stockholm.se

2003-04-23

Dnr 01-511-1904:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Lägesredovisning av projekten Kista Galleria (Danmark 1) och
Kista Science Tower (Katla 1) samt reviderade genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner lägesredovisningen av projekten Kista Galleria och Kista Science Tower.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner reviderade investeringsutgifter om 37 Mnkr för projektet Kista Galleria enligt kontorets utlåtande (reviderat genomförandebeslut).
3. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner reviderade investeringsutgifter om 32 Mnkr för projektet Kista Science Tower enligt kontorets utlåtande (reviderat genomförandebeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Kontoret kommer under det närmaste året att färdigställa omfattande anläggningsarbeten för gator, gång- och cykelvägar, broar, torgytor mm i anslutning till miljardprojekten Kista Galleria och Kista Science Tower. Projekten innebär en dramatisk förändring av stadsbilden i centrala delen av Kista, som nu innehåller ett av Nordens största köpcentra samt Sveriges högsta kontorshus. Kista Galleria och Kista Science Tower kommer under överskådlig framtid att utgöra viktiga symboler och landmärken för Kista.

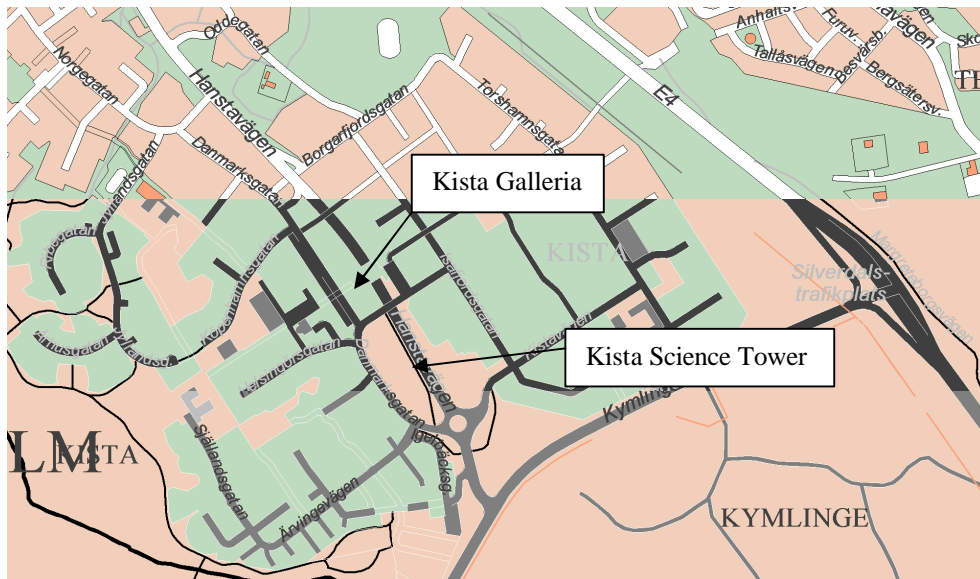
W:\gfk.yourvoice.se\work\2003-05-27\Tjut\14.doc

Bilaga 1: "Biltorget" – förslag till ombyggnad av markparkering

Bilaga 2: Kista Torg – Utvärdering av arkitektförslag

I samband med markförsäljningen för de båda projekten har kontoret redovisat exploateringskalkyler, som ligger till grund för de genomförandebeslut som togs av gatu- och fastighetsnämnden 2000-03-07 för projektet Kista Science Tower och 2001-10-02 för Kista Galleria.

Med anledning av att kostnaderna för projektet Kista Galleria beräknas öka med 8,1 Mnkr till 37 Mnkr och för projektet Kista Science Tower med 9 Mnkr till 32 Mnkr, föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att godkänna denna lägesredovisning av projekten samt godkänna reviderade investeringsutgifter för projekten enligt detta utlåtande (reviderade genomförandebeslut). Totalt beräknas stadens resultat för de båda projekten uppgå till 342,5 Mnkr mot kalkylerade 352 Mnkr.



Översiktskarta

UTLÅTANDE

Bakgrund

Kista Science Tower

KF antog 2000-06-07 ny detaljplan inom fastigheten Katla 1 söder om nuvarande Kista Galleria. Planen innehåller ca 55 000 m² BTA byggrätt för kontor i sex triangelformade byggnadskroppar av vilka den högsta byggnaden är 31 våningar hög med fasader av glas. Efter att KF 2000-06-19 godkänt försäljningen av marken påbörjades samma månad utbyggnaden av "Kista Science Tower". Projektet är Sveriges högsta kontorsbyggnad och utgör med sin höjd på 160 m ett betydande landmärke i Kista, där tornet blir symbol för det nya Kista, som nu växer fram.

I försäljningsärendet godkände KF kontorets exploateringskalkyl för genomförandebeslut, se nedan.

Exploateringskalkyl*Intäkter*

Försäljning av mark	166-175 Mnkr
---------------------	--------------

Kostnader

Ombyggnad av gator (Danmarksg, Färögatan och Hanstavägen)	13
<u>Ny gc-bro över Hanstavägen + gc-vägar</u>	<u>10</u>
Totalkostnad:	23 Mnkr

Stadens resultat	143-152 Mnkr
------------------	--------------

Projektet har nu pågått i drygt 2,5 år och beräknas vara färdigställt till årsskiftet 2003/2004. Kontoret bedömer projektets utgifter kommer att överstiga de som redovisas i ovanstående exploateringskalkyl och kan samtidigt konstatera att stadens intäkt av försäljningen av fastigheten Katla 1 blev knappt 176 Mnkr.

Reviderad exploateringskalkyl*Intäkter*

Försäljning av mark	176 Mnkr
---------------------	----------

Kostnader

Ombyggnad av gator (Danmarksg, Färögatan och Hanstavägen)	19
<u>Ny gc-bro över Hanstavägen + gc-vägar</u>	<u>13</u>
Totalkostnad:	32 Mnkr

Stadens resultat	144 Mnkr
------------------	----------

Kommentar

Projektkostnaden har ökat med 39% från kalkylerade 23 Mnkr till 32 Mnkr. Den främsta orsaken till avvikelsen är att entreprenadkostnaderna ökat med ca 30 %, dvs ca 7 Mnkr, från det att exploateringskalkylen upprättades 2000-01. En betydande del av den resterande differens på 2 Mnkr beror på den nära samordning som krävts med NCC:s husentreprenad, vilket medfört att utbyggnaden av gatorna behövt ske i flera etapper. Vidare har ombyggnaden av gatorna innehållit mer ledningsomläggningar och större förekomst av berg än väntat.

Kista Galleria

KF antog 2001-11-08 ny detaljplan för det nya köpcentrat – Kista Galleria - inom kvarteret Danmark. Utbyggnaden av gallerian, som invigdes i november 2002, påbörjades redan under våren 2000. Kista Galleria är nu ett av Nordens största inomhuscentrum med cirka 145 butiker mot tidigare 70. Vidare innehåller gallerian ett restaurangtorg med ett tjugotal restauranger, modeboulevard och ny biografanläggning med 11 salonger och 1 500 sittplatser. Ovanpå den ursprungliga delen av gallerian har uppförts två byggnader med 383 studentlägenheter och 112 företagslägenheter.

I försäljningsärendet godkände KF kontorets exploateringskalkyl för genomförandebeslut, se nedan.

Exploateringskalkyl

Intäkter

Markförsäljning	237,9 Mnkr
-----------------	------------

Kostnader

Flyttning av Hanstavägen, ny rondell, angöringsgata	12
Gång- och cykelvägar	3,4
Upprustning av Kista Torg och Kistagångstorget	10
<u>Bidrag till SL för ombyggnad av T-baneuppgång</u>	<u>3,5</u>
Totalkostnad:	28,9 Mnkr

Stadens resultat	209 Mnkr
------------------	----------

Projektet beräknas vara färdigställt till årsskiftet 2003/2004. Kontoret bedömer projektets utgifter kommer att överstiga de som redovisas i ovanstående exploateringskalkyl och kan samtidigt konstatera att stadens intäkt av försäljningen av fastigheten Katla 1 blev drygt 235,5 Mnkr. Avvikelsen från kalkylen beror på att kontorsbyggrätter togs bort strax före antagandet av detaljplanen, för att möjliggöra en alternativ sträckning av tvärsparvägen till Kista över Kista Galleria..

”Biltorget”

I exploateringskalkylen 2001 avsattes 3,5 Mnkr som bidrag till SL för att möjliggöra en snar utbyggnad av en ny tunnelbaneentré mot markparkeringen sydost Kista Galleria. Denna entré är nu under utbyggnad och beräknas bli färdigställd under sommaren. Tillkomsten av den nya SL-entrén innebär att markparkeringen blivit en alltmer betydelsefull plats mellan Kista Galleria och Kista Science Tower. Kontoret har tagit fram förslagsritningar på en ombyggnad av markparkeringen, se **bilaga 1**, i syfte att skapa en attraktiv mötesplats – ”Biltorget” – i anslutning till den nya tunnelbaneentrén. Förslaget innehåller en ca 25 m bred torgyta närmast Kista Galleria och den nya SL-uppgången. Det idag mörka hålet under gallerian sätts igen med fönsterfasader. Härigenom skapas möjligheter för Kista Galleria att öppna butiker mot det nya torget och göra platsen mer attraktiv för de passerande. Kontoret anser att det är angeläget att det nya Biltorget kommer till stånd när den nya SL-entrén öppnas och föreslår därför att medel avsätts för detta.

Kista Torg/Kistagångstorget (Torsnästorget)

Kontoret inbjöd under hösten 2002 tre landskapsarkitektkontor att ge förslag till en framtida gestaltning av Kista Torg. Efter utvärdering av förslagen har kontoret valt att i det fortsatta programarbetet för torget anlita Nyréns Arkitektkontor, se **bilaga 2**. De olika arkitektförslagen kommer att ställas ut i Kista under våren och programarbetet ske i en nära dialog med

boende och verksamma i Kista. Så snart programarbetet kommit tillräckligt långt att kostnaderna för upprustningsarbetet närmare kan anges kommer kontoret att ta upp ett ärende rörande upprustningen av Kista Torg. Beträffande Torsnästorget, som planeras bli hållplatsläge för tvärspårvägen, kommer upprustning att ske först när tvärspårvägen till Kista byggs ut. Nedanstående reviderad kostnadskalkyl omfattar därför ej upprustningsarbetena för Kista Torg och Torsnästorget.

Reviderad exploateringskalkyl

Intäkter

Försäljning av mark	235,5 Mnkr
---------------------	------------

Kostnader

Flyttning av Hanstavägen, ny rondell, angöringsgata	18,5
Gång- och cykelvägar	6,0
Upprustning av "Biltorget"	9,0
<u>Bidrag till SL för ombyggnad av T-baneuppgång</u>	<u>3,5</u>
Totalkostnad:	37 Mnkr

Stadens resultat	198,5 Mnkr
------------------	------------

Kommentar

Upprustningen av Kista Torg har utgått i ovanstående kostnadskalkyl och ersatts med upprustning av den sydöstra parkeringen vid Kista Galleria, det sk Biltorget, se rubriker ovan.

Projektkostnaden har ökat med 28 % från kalkylerade 28,9 Mnkr till 37 Mnkr. En anledning till avvikelserna är att entreprenadkostnaderna ökat med drygt 10 %, dvs ca 3 Mnkr, från det att exploateringskalkylen upprättades 2001-09. Resterande differens på 5,1 Mnkr beror på bl a dels på den nära samordning som krävts med Kista Gallerias husentreprenad, vilket medfört att utbyggnaden av gatorna behövt ske i flera etapper och dels på att ombyggnaden av gatorna innehållit mer ledningsomläggningar och större förekomst av berg än väntat.

Kontorets Förslag

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner lägesredovisningen av projekten Kista Galleria och Kista Science Tower samt godkänner reviderade investeringsutgifter om 37 Mnkr för projektet Kista Galleria och 32 Mnkr för projektet Kista Science Tower enligt detta utlåtande (reviderat genomförandebeslut).

SLUT