



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

2001-09-24

Dnr 00-512-3526:2

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Tilläggsavtal till avtal om försäljning av fastigheterna Danmark 1 och Danmark 2 (Kista Centrum), detaljplan för del av kv Danmark mm i Stockholm samt genomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprättat förslag till tilläggsavtal till avtal om försäljning av fastigheterna Danmark 1 och Danmark 2 i Kista.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner kontorets exploateringskalkyl för genomförandebeslut.
3. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som remissvar på rubricerade detaljplaneförslag.

Beslut i detta ärende måste fattas vid dagens sammanträde för att byggstart för studentbostäderna skall kunna ske under 2001. Beslutet bör omedelbart justeras.

Olle Zetterberg

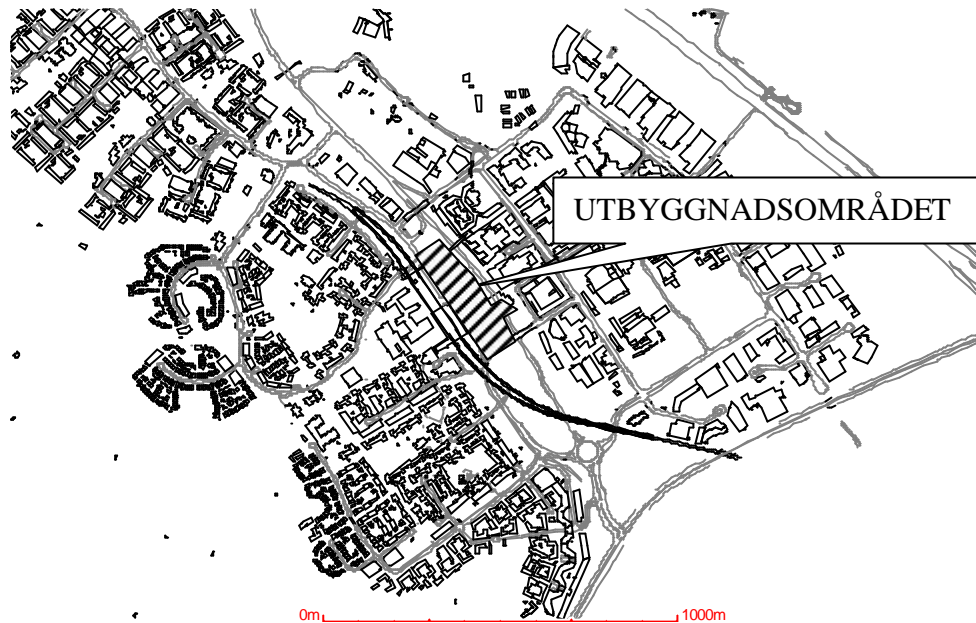
Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stockholms kommunfullmäktige godkände vid sitt sammanträde den 30 oktober 2000 ett avtal mellan staden, Kista Galleria KB och Länsförsäkringar om försäljning av fastigheterna Danmark 1 (f d Kista

Centrum) och Danmark 2. Avtalet baserades på ett utbyggnadsförslag, som innebar en omfattande tillbyggnad av Kista Centrum, numera kallat Kista Galleria. Förslaget innehöll ca 16 000 m² nya butikslokaler, en sk multiplexbiograf samt 375 studentbostäder.



Översikt

Under detaljplanearbetet har projektet utvecklats. En del nya förutsättningar har därvid tillkommit utöver de som behandlats i det träffade avtalet, t ex har projektet utökats med 112 företagslägenheter.

Detaljplanen för den nya Kista Galleria innebär att serviceutbudet kommer att genomgå en dramatisk förbättring. Utbyggnaden av de totalt ca 500 bostadslägenheterna för studenter och företagare samt SF:s stora biografanläggning kommer att bidra till att Kista Galleria blir en mer spännande och levande mötesplats för boende och arbetande i det nya Kista Science City. Antalet butiker i gallerian kommer att öka från 70 till 140. Även öppettiderna kommer att utökas betydligt. Enligt planerna kommer gallerian att ha öppet alla dagar i veckan mellan kl 09.00-21.00. Det kraftigt utökade serviceutbudet beräknas medföra att antalet arbetstillfällen i Kista Galleria kommer att öka från 400 till ca 1 000 anställda. Flera av dessa nya arbetstillfällen bör kunna komma de boende i Kista till del.

Kontoret anser det viktigt att en inbyggnad av tunnelbaneuppgången från Ärvinge snarast kommer till stånd och anser att 3,5 Mkr av försäljningsintäkterna bör avsättas för detta.

Kista Galleria utgör en av de absolut viktigaste byggstenarna, kanske den viktigaste, i arbetet för att skapa det nya Kista Science City, en framtidsbild av Kista där boende, näringsliv och skola lever i ökad samverkan. Kista Science City förutsätter en närmare integration mellan bostads- och företagsområdena, vilket åstadkoms bl a genom att de fysiska länkarna mellan områdena förstärks. Kista Galleria, Kistagången och

Brandesgången, som idag är de mest betydelsefulla länkarna mellan bostads- och företagsområdena kommer i samband med projektets genomförande att ytterligare öka i betydelse och bidra till att integrationen mellan områdena fördjupas.

Tillkomsten av de 383 studentbostäderna ovanpå gallerian är ett betydelsefullt bidrag för att skapa nya studentbostäder i Kista och Stockholm. Även tillkomsten av de 112 företagslägenheterna är av stor vikt för Kista.

Kontoret anser att detaljplaneförslaget väl överensstämmer med det utbyggnadsförslag, som avtalet mellan staden och Kista Galleria baseras på.

Kontorets samlade miljöbedömning är att kvarteret Danmark är väl lämpat för den föreslagna verksamheten. Området bedöms ej ha några betydande rekreativvärden. Vidare ger projektet ett betydande finansiellt tillskott för staden.

Kontoret föreslår därför att gatu- och fastighetsnämnden tillstyrker planförslaget, godkänner upprättat förslag till tilläggsavtalet till avtal om försäljning fastigheterna Danmark 1 och Danmark 2 samt godkänner kontorets exploateringskalkyl för genomförandebeslut.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stockholms kommunfullmäktige godkände vid sitt sammanträde den 30 oktober 2000 ett avtal mellan staden, Kista Galleria KB och Länsförsäkringar om försäljning av fastigheterna Danmark 1 (f d Kista Centrum), Danmark 2 samt vissa mindre delar av Akalla 4:1. Ärendet har tidigare behandlats och godkänts av gatu- och fastighetsnämnden 2000-06-13, som gav kontoret i uppdrag att begära ny detaljplan för det i avtalet redovisade utbyggnadsförslaget. Förslaget innebar en omfattande tillbyggnad av Kista Centrum, som numera kallas Kista Galleria, med ca 16 000 m² nya butikslokaler, ny s k multiplexbiograf samt 375 studentbostäder.

Efter det att programsamråd hållits under hösten 2000 tog stadsbyggnadsnämnden 2001-02-01 beslut om att upprätta detaljplan för kv Danmark, **bilaga 1**.

Detaljplaneförslaget

Detaljplaneförslag med tillhörande plan- och genomförandebeskrivning, se bilaga 1, utgår från det utbyggnadsförslag som staden tidigare träffat avtal med Kista Galleria KB och Länsförsäkringar om. Under planarbetet, i vilket kontoret fortlöpande deltagit, har projektet utvecklats, bl a har 112 nya företagsbostäder tillkommit.

Butiker och biograf

Antalet butiker kommer att fördubblas och Kista Galleria gör en särskild satsning på modebutiker och restauranger. Vidare byggs på Danmark 2 en sk Multiplexbiograf med SF som operatör.

Bostäder

Kista Galleria byggs på med två huskroppar om vardera åtta våningar inom fastigheten Danmark 1. Bostadshusen innehåller 383 studentlägenheter i de nedre våningsplanen och 112 företagslägenheter i de tre översta planerna. Bostäderna kommer att få entréer mot Hanstavägen, Danmarksgatan och den inbyggda delen av Brandesgången.

Gator och trafik

För att nå bostadshusens entréer utmed Hanstavägen anläggs en ny angöringsgata, som även kommer att utgöra infart till gallerians distributionsgata. För att kunna inrymma angöringsgatan måste Hanstavägen flyttas. Väster om Kista Galleria anläggs en ny rondell på Hanstavägen samt en ny dubbelriktad gata som sammanbinder Danmarksgatan med rondellen. Detta medför att befintlig avfartsramp från Hanstavägen till Danmarksgatan måste rivas. Angöring till Kista Gallerias övre garageplan sker från norr via den nya gatan och till gallerians nedre garageplan via en med Kista Tower gemensam infart i söder. Ny infart från Danmarksgatan väster om Brandesgången föreslås för distributionsfordon.

Gång- och cykelvägar

Kista Galleria får en ny galleriagång, som sträcker sig från entrén vid Färögatan förbi Kistagången och Brandesgången. Galleriagången får dagsljus från lanterniner i hela gångens längd och kommer att kunna anslutas till det planerade höghuset – Residence Tower - väster om Kista Galleria.

Brandesgången sänks ca 1 m och får samma nivå som den anslutande galleriagången och byggs över med lanternintak förbi Kista Galleria. Detta innebär att Brandesgången i likhet med Kistagången blir en inomhusförbindelse i den nya gallerian.

Förslaget innebär också att en ny gång- och cykelväg anläggs utefter Danmarksgatan.

Parkering och angöring

Idag finns 550 bilplatser i Kista Gallerias två garageplan. Förslaget innebär att gallerian bygger tre garageplan väster om Brandesgången. Vidare planeras för samutnyttjande av parkeringsplatser med kontorsbyggnaden Kista Tower och det planerade projektet för lägenhetshotell – Residence Tower – väster om gallerian. Totalt kommer Kista Galleria att få tillgång till drygt 2 000 bilplatser.

Parkeringsgaragen nås från dels den nya gatan mellan Hanstavägen och Danmarksgatan och dels en med Kista Tower-projektet gemensam tillfart från Hanstavägen. Taxi och Handikappfordon angörs från Färögatan.

Kollektivtrafik

Tunnelbanan har idag tunnelbaneuppgångar vid Kistagången och Brandesgången. I samband med utbyggnaden av det nya Kista Galleria planerar nu SL att bygga in den södra tunnelbaneentrén vid markparkeringen sydost om gallerian. Frågan om en framtida tvärsparväg som passerar Kista och Kista Galleria har belysts under planarbetet.

Skyddsrum

Behovet av ytterligare skyddsrum i det centrala Kista kommer under remisstiden att studeras.

Teknisk försörjning

Anslutning av vatten sker till befintlig ledning i Danmarksgatan. Spill- och dagvattenledningar måste byggas fram till fastigheten. Fjärrvärme och fjärrkyla ansluts från Kista Torg resp Hanstavägen.

Anslutning till elnätet sker från Hanstavägen.

Samråd

Detaljplaneförslaget har under hösten 2000 varit ute på programsamråd. Inkomna remissvar från programsamrådet har i huvudsak varit positiva, se **bilaga 2**. Efter behandling av inkomna synpunkter är nu planförslaget ute på plansamråd.

Tidplan

Påbyggnad med ytterligare en butiksvåning i enlighet med gällande detaljplan påbörjades under 2000. Möjlig byggstart för resterande delar av projektet kan ske så snart planen vunnit laga kraft, fastighetsbildning skett och bygglov meddelats. För att möjliggöra att de i projektet ingående studentbostäderna hinner bli färdigställda till skolstarten inför höstterminen 2002 måste byggstart för dessa ske under 2001. Detta förutsätter att detaljplanen kan antas av stadsbyggnadsnämnden vid dess sammanträde den 8 november 2001 genom beslut som vinner laga kraft.

Tilläggsavtal till avtal om försäljning av Danmark1 och Danmark 2 Bilaga 2

Staden, Kista Galleria KB och Länsförsäkringar träffade 2000-11-30 ett avtal om försäljning av fastigheterna Danmark 1 och Danmark 2. Avtalet baserades på ett utbyggnadsförslag inom Danmark 1 och Danmark 2 som innebar en omfattande tillbyggnad av Kista Galleria.

Under detaljplanarbetet för kvarteret Danmark har projektet utvecklats varvid en del förutsättningar tillkommit utöver de som behandlats i det tidigare träffade avtalet.

Parterna har därför träffat ett tilläggsavtal till avtalet, se **bilaga 3**. Tilläggsavtalet har undertecknats av Kista Galleria KB och Länsförsäkringar och kommer att behandlas vid Expertrådets sammanträde den 1 oktober 2001.

Tilläggsavtalet

§1 Reviderat utbyggnadsförslag

Redovisning av skillnaden mellan de värdegrundande byggrätterna som detaljplaneförslaget medger och de som finns angivna i det tidigare träffade avtalet. Två nya verksamheter har tillkommit. Överst på de två byggnaderna med studentbostäder byggs tre våningsplan med företagslägenheter om totalt 7 745 m². Därutöver överlättes ca 27 m² av fastigheten Akalla 4:1. Kista Galleria arrenderar idag markområdet, som används för gatukök, se bilaga 1 till tilläggsavtalet.

§2 Anläggningar

Staden anlägger och bekostar angöringsgatan.

Staden bekostar ej någon del av den gemensamma tillfarten till Kista Gallerias och intilliggande fastighets (Katla 1) garage.

Kista Galleria utför och bekostar rivning av Brandesgången.

§3 Justering av köpeskillingen

Den tidigare avtalade köpeskillingen om 210 Mkr justeras med hänsyn till ovannämnda ändringar och tillägg och den nya köpeskillingen blir 237 879 000 kronor.

§4 Ändring av § 20 tredje punkten i Avtalet.

I det tidigare träffade avtalet § 20 angavs som villkor att kommunfullmäktige måste antaga detaljplanen före den 1 september 2002 genom beslut som vinner laga kraft. Med anledning av att detaljplanen idag planeras att antas av stadsbyggnadsnämnden den 8 november har villkoret i tilläggsavtalet justerats efter dessa förutsättningar.

§5 Övrigt

I övrigt gäller reglerna i det tidigare träffade avtalet på oförändrat sätt.

Ekonomi

Exploateringen medför att en ny angöringsgata, som även kommer att utgöra infart till bostadshusens entréer och gallerians distributionsgata anläggs parallellt med Hanstavägen. För att inrymma angöringsgatan måste Hanstavägen flyttas. Väster om Kista Galleria anläggs en ny rondell på Hanstavägen samt en ny dubbelriktad gata som sammanbinder Danmarksgatan med rondellen, varvid befintlig avfartsramp måste rivas.

Nya gång- och cykelväg anläggs utefter Danmarksgatan.

I samband med utbyggnaden av det nya Kista Galleria planerar nu SL att bygga in den södra tunnelbaneuppgången vid markparkeringen sydost om

gallerian. Utgången från tunnelbanan mot markparkeringen och Ärvinge sker via ett trapphus från Kistagången ner till gatunivå under centrumbyggnaden. Passagen under centrum utgör ingen positiv bild av Kista och upplevs idag som trist och otrygg, framförallt under kvällstid. SL har nu tagit fram ett förslag som innebär att passagen byggs in och att utgången flyttas fram till fasadliv via ett nytt trapphus.

För att möjliggöra en ombyggnad under 2002 har SL begärt ett ekonomiskt bidrag från staden på 3,5 Mkr. Kontoret anser det ytterst angeläget att tunnelbanepassagen snarast byggs om och att staden därför bör avsätta 3,5 Mkr av försäljningsintäkterna för kvarteret Danmark som bidrag till SL så att ombyggnaden snarast kan genomföras.

Exploateringskalkyl

Intäkter

Markförsäljning	237,9 Mkr
-----------------	-----------

Kostnader

Flyttning av Hanstavägen, ny rondell, angöringsgata	10
Gång- och cykelvägar	2,5
Upprustning av Kista Torg och Kistagångstorget	10
Bidrag till SL för ombyggnad av T-baneuppgång	3,5
<u>Administration</u>	<u>2,9</u>
Summa kostnader	28,9 Mkr

Stadens resultat	209 Mkr
-------------------------	----------------

Miljö

Buller

Stadens planeringsmål för trafikbuller vid fasad kommer att överskridas för samtliga student- och företagslägenheter. För att uppnå godtagbar ljudnivå inomhus i bostäderna behövs fönster med ljudisolering.

Trafik

Trafiken på Danmarksgatan kommer att avlastas genom att den nya centrumanläggningens parkering i huvudsak kommer att angöras från Hanstavägen. Hastigheten på Hanstavägen kommer att sänkas till 50 km/tim.

Spill- och dagvatten

Inom exploateringsområdet finns små möjligheter att lokalt omhänderta dagvatten. Både spill- och dagvatten leds till det allmänna ledningsnätet. Inget avloppsvatten leds till Igelbäcken.

Risikanalys

Kista Galleria påverkas enligt beräkningar ej allvarligt vid utsläpp av toxiska eller brännbara gaser från Microelectronics AB eller KTH Kista.

Omfattande åtgärder har vidtagits vid de två företagen för att öka säkerheten mot olyckor.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Kista Galleria kommer i sin helhet att vara tillgänglig för handikappade.

Kontorets synpunkter

Detaljplanen för den nya Kista Galleria innebär att serviceutbudet i Kista Centrum, 24 år efter dess invigning, kommer att genomgå en dramatisk förbättring. Kista Galleria blir ett ledande köpcentrum i norra och nordvästra Stockholm. Utbyggnaden av de totalt ca 500 bostadslägenheterna för studenter och företagare samt SF:s stora biografanläggning kommer att bidra till att Kista Galleria blir en mer spännande och levande mötesplats för boende och arbetande i det nya Kista Science City.

Antalet butiker i gallerian kommer att öka från 70 till 140. Även öppettiderna kommer att utökas betydligt. Enligt planerna kommer gallerian att ha öppet alla dagar i veckan mellan kl 09.00-21.00. Det kraftigt utökade serviceutbudet beräknas medföra att antalet arbetstillfällen i Kista Galleria kommer att öka från 400 till ca 1 000 anställda. Flera av dessa nya arbetstillfällen bör kunna komma de boende i Kista till del.

Projektet innebär att betydelsen av gångförbindelserna Kistagången och Brandesgången kraftigt stärks samtidigt som en ny galleriagång mellan Färögatan fram till Brandesgången och senare kanske till Borgarfjordsgatan kommer till stånd.

Kontoret anser det viktigt att en inbyggnad av tunnelbaneuppgången från Ärvinge snarast kommer till stånd och anser att 3,5 Mkr av försäljningsintäkterna bör avsättas för detta.

Kista Galleria utgör en av de absolut viktigaste byggstenarna, kanske den viktigaste, i arbetet för att skapa det nya Kista Science City, en framtidsbild av Kista där boende, näringsliv och skola lever i ökad samverkan. Kista Science City förutsätter en närmare integration mellan bostads- och företagsområdena, vilket åstadkoms bl a genom att de fysiska länkarna mellan områdena förstärks. Kista Galleria, Kistagången och Brandesgången, som idag är de mest betydelsefulla länkarna mellan bostads- och företagsområdena kommer i samband med projektets genomförande att ytterligare öka i betydelse och bidra till att integrationen mellan områdena fördjupas.

Tillkomsten av de 383 studentbostäderna ovanpå gallerian är ett betydelsefullt bidrag för att skapa nya studentbostäder i Kista och Stockholm. Även tillkomsten av de 112 företagslägenheterna är av stor vikt för Kista.

Kontoret anser att detaljplaneförslaget väl överensstämmer med det utbyggnadsförslag, som avtalet mellan staden och Kista Galleria baseras på. Området bedöms ej ha några betydande rekreativvärden.

Kontorets samlade miljöbedömning är att kvarteret Danmark är väl lämpat för den föreslagna verksamheten.

Vidare ger projektet ett betydande finansiellt tillskott för staden. Kontoret föreslår därför att gatu- och fastighetsnämnden tillstyrker planförslaget, godkänner upprättat förslag till tilläggsavtalet till avtal om försäljning fastigheterna Danmark 1 och Danmark 2 samt godkänner kontorets exploateringskalkyl för genomförandebeslut.

SLUT