



Lars Svensson
Ytterstad
Telefon: 08-508 287 36
lars.svensson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-06-14

**Avtal om överlåtelse och exploatering av del av
fastigheten Akalla 4:1 för utbyggnad av Kista
Galleria mot Torsnästorget i Kista.
Genomförandebeslut.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner rubricerade förslag till avtal om utbyggnad av Kista Galleria mot Torsnästorget i Kista.
2. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av en upprustning av Torsnästorget som omfattar investeringsutgifter för staden på 12,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
3. Exploateringskontoret får i uppdrag att hos stadsbyggnadskontoret begära ny detaljplan.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Kontoret har träffat ett preliminärt avtal med Kista Galleria KB om en etapputbyggnad av gallerian. Avtalet innebär att Kista Galleria byggs ut med totalt ca 10 700 m² BTA butikslokaler mot Färögatan och Torsnästorget och att ett nytt

Bilaga A: Förslag till avtal

Bilaga B: Flygfoto över markanvisningsområdet



garage anläggs under Torsnästorget. Staden överlåter ca 2 500 m² av fastigheten Akalla 4:1 mellan Torsnästorget och Kista Galleria till Kista Galleria KB för 19 mnkr. I priset, som är baserat på ett markvärde om 8 760 kr/m² BTA, har beaktats att bolaget utför åtaganden för ca 18,5 mnkr.

Staden skall i samarbete med fastighetsägarna i Kista genomföra en upprustning av torgmiljön på Torsnästorget, där staden bidrar med 12,5 mnkr. Resterande del av kostnaden för torgupprustningen skall finansieras av fastighetsägarna i Kista. Projektet innebär att stadens finanser förstärks med 6,5 mnkr samtidigt som staden får ett nytt högklassigt torg. Utbyggnaden kommer enligt kontoret att ge ett ökat serviceutbud i Kista Galleria och ett viktigt bidrag till sysselsättningen i Kista.

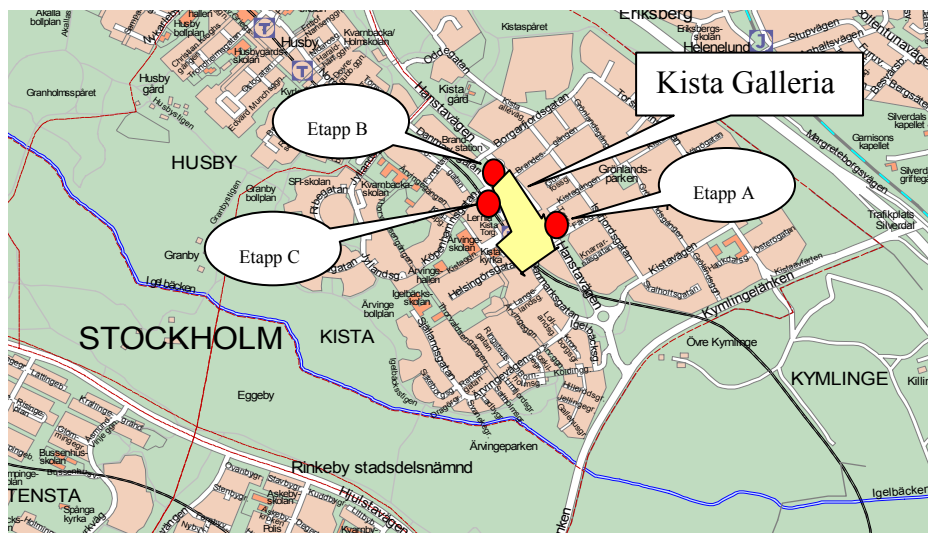
Expertrådet kommer att behandla ärendet den 4 juni 2007.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till avtal samt ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret. Vidare föreslås exploateringsnämnden godkänna genomförandet av en upprustning av Torsnästorget som omfattar investeringsutgifter för staden på 12,5 mnkr och ge kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Bakgrund

Kista Galleria har efter den omfattande utbyggnaden 2001-2003 blivit ett av Stockholms största och mest välbesökta köpcentrum. Gallerian har med sina långa öppettider och sitt rika utbud av butiker, restauranger och biografer blivit en mångkulturell mötesplats för boende och arbetande i Kista.

För närvarande pågår en mycket snabb utbyggnad av butikslokaler i Stockholm och konkurrensen mellan stadens olika köpcentrum hårdnar. För att stärka sin ställning på marknaden har därför Kista Galleria studerat tre möjliga utbyggnadsetapper:

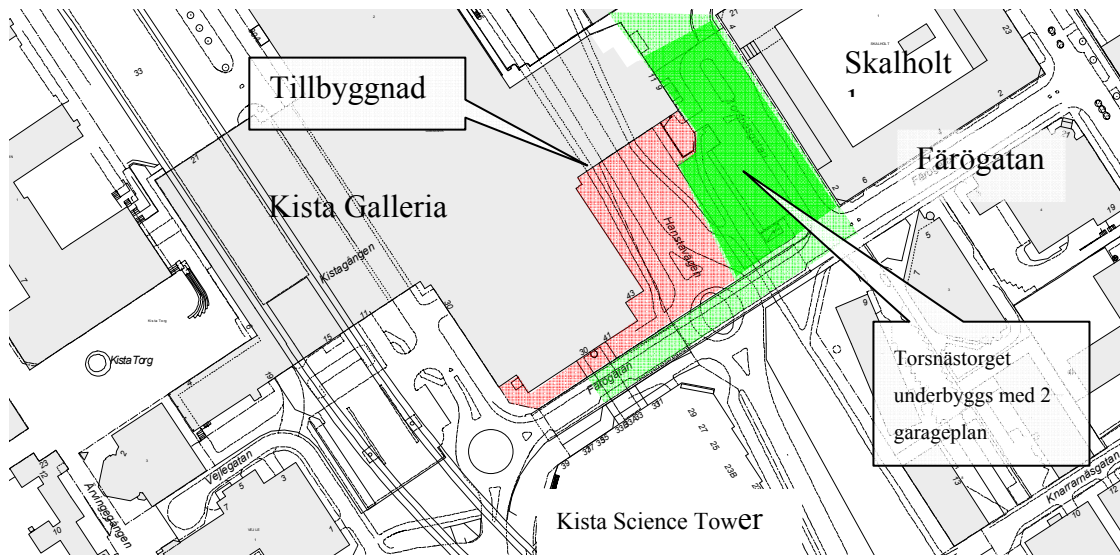


- A. Överdäckning av Hanstavägen mot Torsnästorget och Färögatan.
- B. Mot Borgarfjordsgatan i samarbete med Borätt, som planerar för två höga bostadshus i området.
- C. Under Kista tunnelbanestation i samarbete med SL, som planerar att bygga in tunnelbanestationen och bussterminalen.

Exploateringskontoret har nu träffat ett avtal med Kista Galleria om ett utbyggnadsförslag för etappen A mot Torsnästorget och Färögatan.

Utbyggnadsförslaget

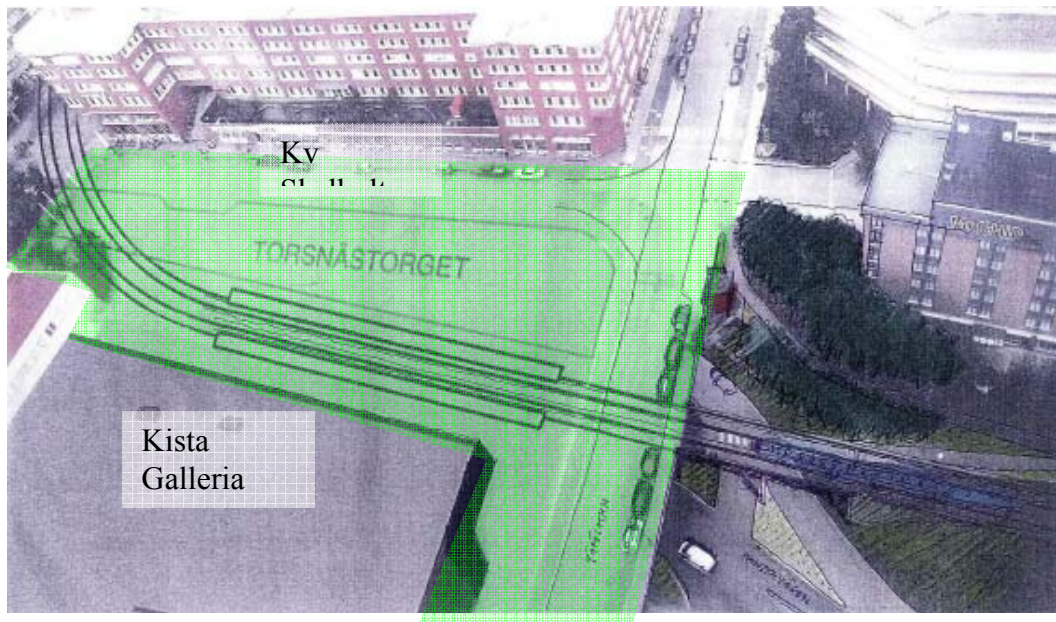
Förslaget innebär att Kista Galleria byggs ut mot Färögatan och Torsnästorget och att ett garage anordnas under Torsnästorget. Utbyggnaden innehåller totalt ca 10 700 m² BTA butikslokaler varav ca 4 300 m² inom stadens fastighet Akalla 4:1. Projektet innebär att en del av Hanstavägen och en del av rondellen under Färögatan byggs över.



Entrén mot Färögatan och Kista Science Tower byggs om med rulltrappa och hiss till galleriaplanet samtidigt som en ny entré till gallerian öppnas mot Torsnästorget.

Tillbyggnaden ges en beklädnad med mörk plåt som skall stämma väl överens med tidigare utbyggnad av gallerian. Målet är att Kista Galleria på sikt får ett sammanhängande fasadmateriäl. Fasaderna mot torgen och vid entréer utförs delvis ljusgenomsläppliga.

Under Torsnästorget anordnas ett garage i två plan med infart från Hanstadvägen och utfart genom kvarteret Skalholt mot Färögatan. Totalt skapas ca 460 parkeringsplatser i den nya garageanläggningen under Torsnästorget och kv Skalholt. Garaget kommer att ha gångförbindelse med Kista Galleria och dimensioneras för en framtida utbyggnad av tvärsparväg och spårväghållplats på Torsnästorget.



Torsnästorget med framtida tvärsparväg

Avtalet

Staden överläter ca 2 500 m² av fastigheten Akalla 4:1 mellan Torsnästorget och Kista Galleria till Kista Galleria KB för 19 mnkr. I priset, som är baserat på ett markvärde om 8 760 kr/m² BTA, har beaktats att bolaget utför åtaganden för ca 18,5 mnkr. I bolagets åtagande ingår flyttning av ledningar och elnätsstation samt försvarsåtgärder för Färögatans och Torsnästorgets anslutning mot gallerian.

Parterna är överens om att den värdegrundande byggrätten skall vara 4 300 m² BTA. Priset är baserat på ett markvärde om 8 760 kr/kvm. Vid ökning respektive minskning av den värdegrundande byggrätten skall köpeskillingen ökas respektive minskas med 8 760 kr/kvm BTA.

Parterna ska verka för att detaljplan antas i huvudsak enligt utbyggnadsförslaget. Staden bekostar fastighetsbildning av det överlåtna markområdet. Bolaget tillträder markområdet inom 10 dagar efter fastighetsbildningen, då betalning av köpeskillingen sker.

Bolaget skall anpassa projektet efter det nya Torsnästorget som planeras och för den planerade tvärsparvägen, vilket bl a innebär att del av den befintliga galleria-byggnaden kan komma att rivras. Bolaget skall i samarbete med stadsbyggnadskontoret upprätta ett gestaltningsprogram för projektet.

Bolaget upplåter utan ersättning, för all framtid, rätt för Staden att för allmänt ändamål (gång- och cykelvägar, gator m m) nyttja och bibehålla de i kommande detaljplan med x,z och liknande betecknade områdena.

Bolaget utför och bekostar de omläggningar av ledningar som kan bli nödvändiga på grund av utbyggnadsförslaget. Befintlig elnätstation vid Torsnästorget flyttas. Bolaget står för samtliga kostnader i samband med flyttningen och nyuppförandet av elnätstationen och skall träffa avtal med Fortum Distribution, som är ägare till elnätstationen.

Staden skall i samarbete med fastighetsägarna i Kista genomföra en upprustning av torgmiljön på Torsnästorget, där även en del av Färögatan kommer att innefattas. Staden bidrar med 12,5 mnkr till torgupprustningen. Resterande del av kostnaden för Torsnästorget skall finansieras av fastighetsägarna i Kista och skall regleras i särskilt avtal. Arbetena med upprustningen av torgmiljön skall samordnas med Bolagets utbyggnad av gallerian.

Som försvarsåtgärd inför upprustningen utför Bolaget på egen bekostnad utbyggnad av betongkonstruktion mot torgets överbyggnad mellan Färöbron och gallerians tillbyggnad.

Bolaget skall utföra och bekosta ljussättning och ytskikt på Hanstavägens tunneltak och -väggar under gallerians tillbyggnad och vid behov ur trafiksäkerhetssynpunkt även upprustning av ljussättning och ytskikt på befintlig del av Hanstavägens tunneltak och -väggar under gallerian.

Avtalet förfaller om inte avtalet godkänts av dels Kista Gallerias styrelse senast 2007-07-01 och dels Stockholms exploateringsnämnd senast 2007-09-30 samt stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2009-01-01 antagit detaljplan för den föreslagna utbyggnaden.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 4 juni 2007.

Ekonomi

Staden får 19 mnkr i intäkter för byggrätterna och 12,5 mnkr i utgifter för upprustningen av Torsnästorget enligt avtalsförslaget. Detta innebär att projektet ger staden en nettointäkt på 6,5 mnkr.

Exploateringskontorets synpunkter

Utbyggnaden ger ett ökat serviceutbud i Kista Galleria och är ett viktigt bidrag för sysselsättningen i Kista. Som en följd av galleriautbyggnaden skapas nu förutsättningar för en genomgripande uppgradering av Torsnästorget. Kontoret har för avsikt att under hösten, i samarbete med fastighetsägarna, ta fram ett programförslag till ett nytt torg, som förutom Torsnästorget kommer omfatta Torsnäsgatan samt Färögatan mellan Torsnäsgatan och entrén till Kista Science Tower. Det nya

torget blir ett modernt och profilerande torg som skall spegla verksamheten inom Kista Science City.

Projekt innebär att stadens finanser förstärks med 6,5 mnkr samtidigt som staden får ett högklassigt nytt torg

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till avtal samt ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret. Vidare föreslås exploateringsnämnden godkänna genomförandet av en upprustning av Torsnästorget som omfattar investeringsutgifter för staden på 12,5 mnkr samt ge kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Slut