



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

Till
Exploateringsnämnden 2009-10-22

**Detaljplan för del av fastigheten Isafjord 1 mm i Kista,
Remiss. Exploateringsavtal mellan staden och Klöver
Disa AB om utbyggnad av kontor, industri och handel
inom del av fastigheten Isafjord 1. Genomförande-
beslut.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som remissvar på förslag till detaljplan för del av Isafjord 1 mm, S-Dp 2008-14572-54.
2. Exploateringsnämnden godkänner rubricerade förslag till exploateringsavtal mellan staden och Klöver Disa AB.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för utbyggnad av kontor, industri och handel inom fastigheten Isafjord 1 i Kista,



bilaga 1. Planförslaget innebär fastigheten får en utökad byggrätt på ca 52 000 m² BTA i tre nya kontorsbyggnader på 7-8 våningar.

Detaljplaneförslaget innebär även att Grönlandsgatan, som idag endast är tillåten för busstrafik på sträckan utmed fastigheten Isafjord 1, blir allmän gata fram till Grönlandstorget.

För genomförandet av planförslaget har exploateringskontoret upprättat ett förslag till exploateringsavtal, **bilaga 2**, med Klöver Disa AB, som ägs av Klöver AB.

Enligt avtalet skall staden bygga ut Torshamnsgatan och Grönlandsgatan på de delar som gränsar mot fastigheten Isafjord 1. Klöver ersätter staden med 3 mnkr för den del som byggs ut mot Torshamnsgatan och 3 mnkr för den del som byggs ut mot Grönlandsgatan. Exploateringsbidragen betalas ut i samband med att respektive gatudel byggs ut.

Exploateringsavtalet, som undertecknats av bolaget, är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte dels Stockholms exploateringsnämnd före 2009-12-31 godkännt exploateringsavtalet och dels om inte ny detaljplan antagits före 2009-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft.

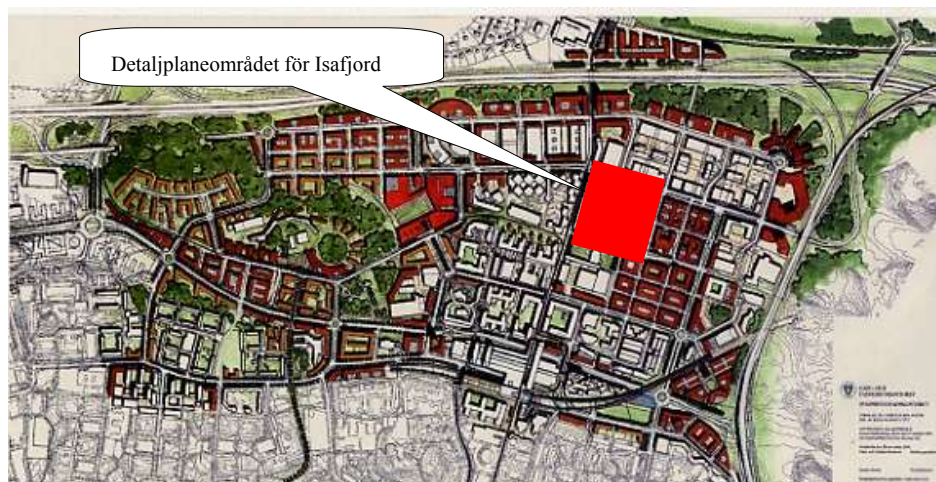
Projektet innebär inga intäkter eller kostnader för staden. Utbyggnadsförslaget står i överensstämmelse med stadens framtidsvision för Kista.

Mot redovisad bakgrund föreslås att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som remissvar på rubricerade detaljplaneförslag samt godkänner upprättat förslag till exploateringsavtal.

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 har staden tagit fram en strukturplan för gatunätet och bebyggelsen i området.

En viktig del i strukturplanen är att bryta ner de stora kvarteren i företagsområdet till mindre fastigheter omgivna av nya lokalator. En utveckling i denna riktning inleddes 2005 genom att ny detaljplan för södra delen av Klöverns kvarter Isafjord upprättades enligt strukturplanens riktlinjer.



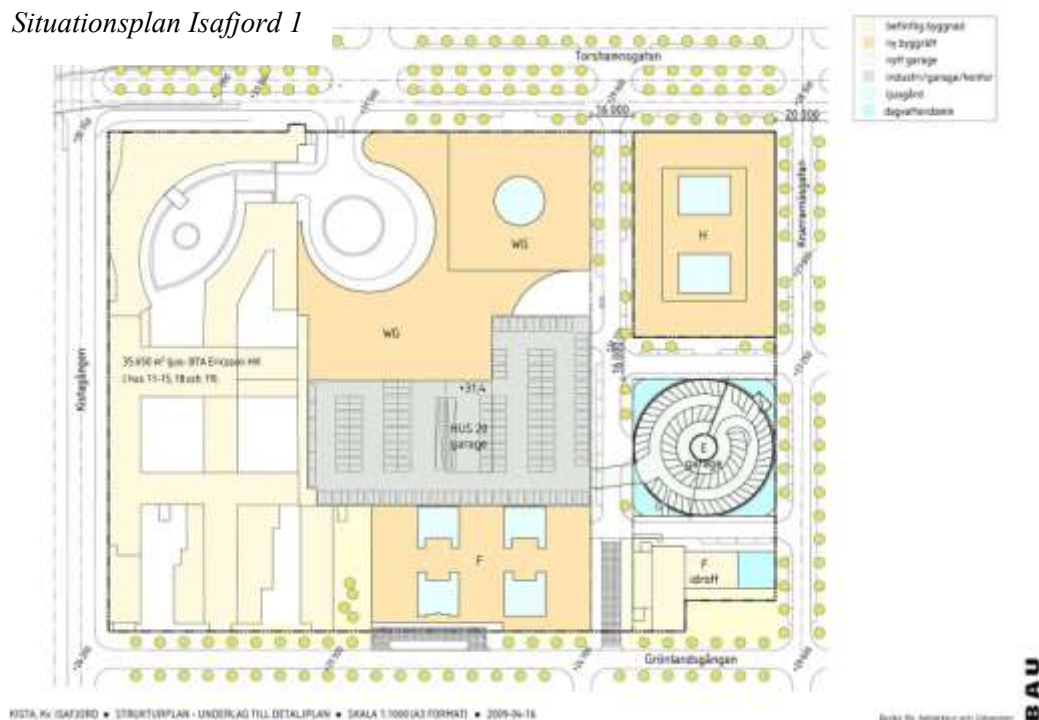
Kista Science City - Strukturplan

Stadsbyggnadskontoret har nu upprättat ett detaljplaneförslag för den återstående norra delen av fastigheten Isafjord, S-Dp 2008-14572-54, bilaga 1, som nu gått ut på samråd. Parallellt med detaljplanearbetet har kontoret fört förhandlingar med Klöver och parterna har träffat ett preliminärt exploateringsavtal, se bilaga 2.

Detaljplaneförslaget, S-Dp 2008-14572-54 (bilaga 1)

Eriksson har sitt huvudkontor i en nyligen upprustad kontorsbyggnad om ca 35 650 m² BTA inom fastigheten Isafjord 1. Planförslaget innebär att fastigheten får en utökad bygggrätt på ca 52 000 m² BTA i tre nya kontorsbyggnader på 7-8 våningar.

Situationsplan Isafjord 1



Den f d fabriken, som har tjänat ut, föreslås byggas om till parkeringshus med tre parkeringsplan ovan mark och två plan under mark. Parkeringshuset förbinds med en körbar bro till ett nytt cirkulärt parkeringshus i tio plan. Parkeringsanläggningen kommer totalt att innehålla 2 300 bilplatser.



Fotomontage



Byggnad WG



Byggnad F

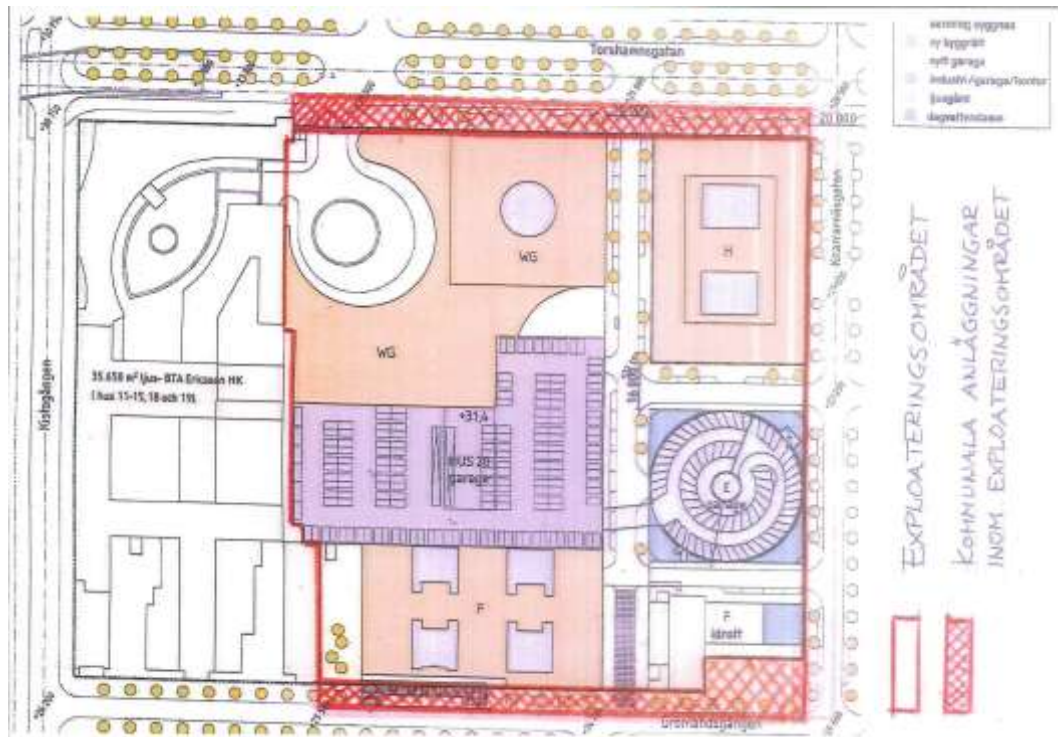


Byggnad H

Detaljplaneförslaget innebär att Grönlandsgatan, som idag endast är tillåten för busstrafik på sträckan utmed fastigheten Isafjord 1, blir allmän gata fram till Grönlandstorget. För genomförandet av planförslaget har exploateringskontoret träffat ett preliminärt exploateringsavtal, bilaga 2, med Klöver Disa AB, som ägs av Klöver AB.

Avtalet (bilaga 2)

Klövern har upprättat ett utbyggnadsförslag för kontor, industri och handel inom del av fastigheten Isafjord 1, som ägs av bolaget. Exploateringsområdet har markerats med heldragen röd begränsningslinje, se nedan.



Utbyggnadsförslaget/Exploateringsområdet

Utbyggnadsförslaget innehåller bl a tre nya byggnader i 7-8 våningar med en sammanlagd kontorsbyggrätt på ca 52 000 m² BTA. Förslaget innebär att angränsande kommunala anläggningar i Grönlandsgatan och Torshamnsgatan mot den nya bebyggelsen måste byggas ut.

Parterna ska verka för att detaljplan antas i huvudsak enligt detaljplaneförslag S-Dp 2005-22699-54. Utbyggnaden kommer att ske i etapper, genom att nya fastigheter bildas genom avstyckning från fastigheten Isafjord 1. Klövern bekostar fastighetsbildningen.

Staden och Bolaget skall upprätta en huvudtidplan för samordning av utbyggnaden för allmän platsmark och kvartersmark.

Fastigheten Isafjord 1 gränsar mot Torshamnsgatan och Grönlandsgatan. Den del av exploateringsområdet (se ovan), som utgör allmän gata och som skaffrats med rätt, projekteras och byggs ut av staden. Klövern ersätter staden med 3 mnkr för den del som byggs ut mot Torshamnsgatan och 3 mnkr för den del som byggs ut mot Grönlandsgatan. Exploateringsbidragen betalas ut i samband med att respektive gatudel byggs ut.

Bolaget skall följa stadens dagvattenstrategi och stadens program: "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö."



Exploateringsavtalet, som undertecknats av bolaget, är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte dels Stockholms exploateringsnämnd före 2009-12-31 godkännt exploateringsavtalet och dels om inte ny detaljplan antagits före 2009-12-31 genom beslut som senare vinner laga kraft.

Projektet innebär inga intäkter eller kostnader för staden.

Kontorets synpunkter och förslag

Utbyggnadsförslaget står i överensstämmelse med stadens vision för Kista och följer strukturplanens idéer med byggnader med publik verksamhet i bottenvåningarna i gräns mot gata.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och återopar detta tjänsteutlåtande som svar på remitterat detaljplaneförslag samt godkänner upprättat förslag till exploateringsavtal.

Slut