

Handläggare
Kristian Ekbohm
08-508 266 19**Till**
Exploateringsnämnden
2023-09-28

Föravtal till exploateringsavtal för fastigheten Danmark 2, 4, 5 och 8 i Kista med Kista Galleria KB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner föravtal till exploateringsavtal med Kista Galleria KB avseende fastigheten Danmark 2.

Thomas Andersson
FörvaltningschefSverker Henriksson
Tf AvdelningschefGustaf Schneider
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 19
Växel 08-508 276 00
kristian.ekbohm@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Kista Galleria KB, ägare till fastigheterna Danmark 2, 4, 5 och 8 i stadsdelen Kista, har inkommit med en ansökan om planbesked med syfte att ändra befintlig detaljplan för att möjliggöra en omdisponering av sina ytor för centrum och bostad, samt en utökning av byggrätten för bostäder. Planförslaget innebär cirka 400 bostäder i nya byggrätter ovan befintlig galleria.

Stadsbyggnadskontoret har fattat beslut om start-PM den 24 augusti 2023.

Exploateringskontoret avser teckna ett föravtal till exploateringsavtal med Kista Galleria KB. Exploateringen sker helt inom fastigheterna Danmark 2, 4, 5 och 8 men kommer att kräva ombyggnation av omkringliggande gator.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder och centrumverksamheter i ett kollektivtrafikhärläge i stadsdelen Kista. Detaljplanen syftar också till att öppna upp bottenvåningar samt skapa en aktiv och trygg stadsmiljö i Kistas centrala delar i anslutning till bussterminalen och Kista torg. Utvecklingen av fastigheterna bedöms även vara ett positivt bidrag i omvandlingen av Hanstavägen till ett urbant stråk.

Omkringliggande allmän plats kommer att utformas och anpassas till fastigheternas nya användningsområde. Omfattning av ombyggnationen kommer att utredas vidare under det fortsatta plan- och projektarbetet. Exploateringskontoret bedömer att investeringsutgiften i allmänna anläggningar överstiger tio miljoner kronor och ämnar därför återkomma till nämnden med ett inriktningsbeslut. Bolaget bekostar ombyggnation och utbyggnad av allmän plats som föranleds av den förändrade markanvändningen inom fastigheterna.

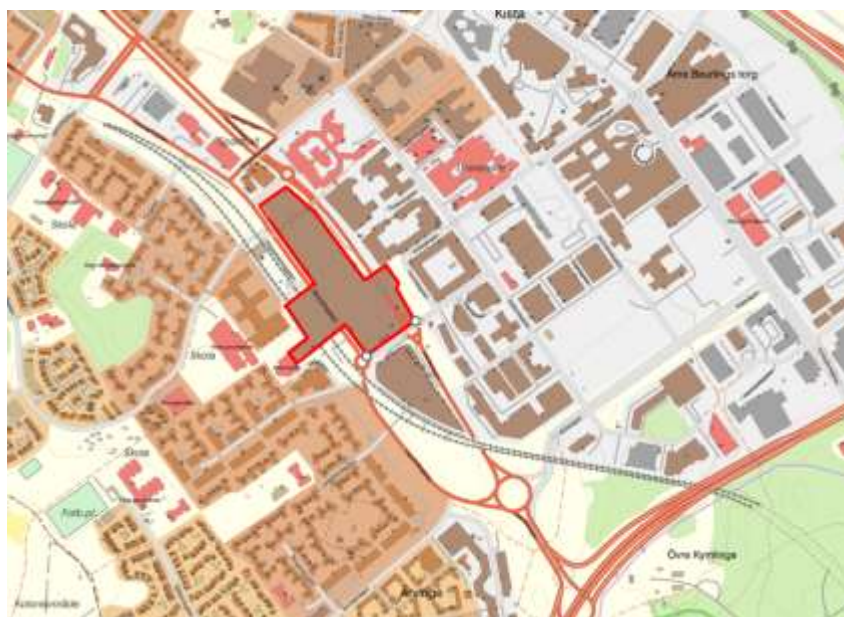
Kontoret bedömer att exploateringen varken ger ett överskott eller underskott till staden eftersom nödvändig utbyggnad inom allmän plats ska bekostas av exploatören.

Förslaget innebär ett tillskott av bostäder och arbetsplatser som möjliggör en utveckling av Kista till en aktiv och funktionsblandad stadsdel. Planområdet ligger inom fokusområdet Järva dit investeringar och planeringsresurser ska riktas.

Bakgrund till föravtal

Kista Galleria KB, nedan Bolaget, önskar ändra gällande detaljplan inom fastigheterna Danmark 2, 4, 5 och 8. Syftet med ändringen är att ändra användning från centrum till centrum och bostäder samt att en byggrätt för befintliga bostäder utökas. Detta görs i linje med den från Bolaget till Stadsbyggnadskontoret inkomna ansökan om planbesked (Dnr 2022-03196) för fastigheterna.

Fastigheterna är belägna i stadsdelen Kista och omfattar hela anläggningen för Kista galleria. Den avgränsas av Folketingsvägen, tunnelbanespåret samt Kista torg, Färögatan och Hanstavägen, se Figur 1 och Figur 2.



Figur 1. Planområdet illustrerat i rött.

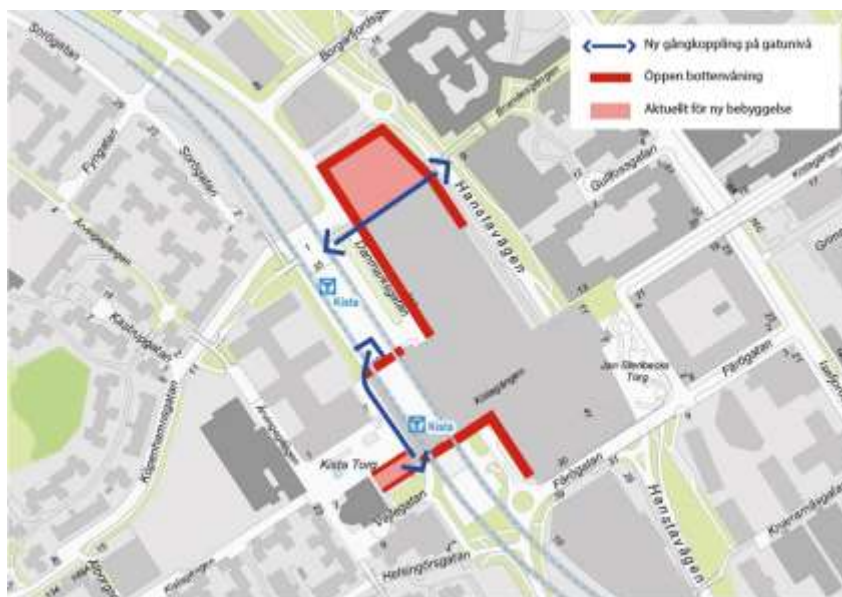
Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder och centrumverksamheter i ett kollektivtrafikhärläge i stadsdelen Kista. Detaljplanen syftar också till att öppna upp bottenvåningar samt att rikta om gångflöden mellan tunnelbana och Kista galleria för att skapa en aktiv och trygg stadsmiljö i Kistas centrala delar i anslutning till bussterminalen och Kista torg.

Ny bebyggelse ska på ett medvetet sätt relatera till befintliga och planerade höga hus i Kista för att skapa en god helhetsverkan och en visuellt tilltalande stadssiluett. Utvecklingen av fastigheterna

bedöms vara ett positivt bidrag i omvandlingen av Hanstavägen till ett urbant stråk.

Vid Kista torg ska den nya bebyggelsen anpassas efter den befintliga byggnadsskalan längs med torget. I volymhantering och placering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till torgets mikroklimat, Kista kyrka och Kista Science Tower i egenskap av fondmotiv till torget.

Genom nya gångkopplingar mellan tunnelbaneuppgången, bussterminalen och Kista torg ska detaljplanen bidra till en ökad upplevelse av Kista torg som en central och viktig mötesplats i Kista där ny bebyggelse kan bidra till att stärka upp torget och gallerians entré.



Figur 2. Illustrationen visar förslag på öppnade bottenvåningar och nya kopplingar i stadsrummet.

En ombyggnation av omkringliggande allmänna gator planeras där gatorna utformas för att anpassas till utvecklingen av Kista galleria. Bolaget bekostar ombyggnation och utbyggnad av allmän plats som föranleds av den förändrade markanvändningen inom deras fastighet.

Projektet är ett av flera omfattande projekt i Kistaområdet.

Exploateringskontoret avser med anledning av det planerade planarbetet teckna ett föravtal till exploateringsavtal med Bolaget.

Tidigare beslut

Exploateringskontoret har fattat ett utredningsbeslut för projektet på delegation från exploateringsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ansökan om planbesked och tagit beslut om Start-PM för detaljplaneläggning den 24 augusti 2023.

Föravtalets innehåll

Föravtalet följer sedvanligt innehåll för denna typ av privatmarksprojekt. Ett exploateringsavtal avses tecknas mellan staden och Bolaget inför genomförandet och innan antagande av detaljplanen.

Föravtalet reglerar att Bolaget ska stå för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att exploateringsavtal senare ska kunna träffas.

Bolaget ska bekosta utbyggnad av allmän plats och åtgärder utanför fastigheterna Danmark 2, 4, 5 och 8 som föranleds av exploateringen inom fastigheterna. Exempelvis kan detta innefatta ombyggnation och anpassning av intilliggande allmänna gator.

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret tecknar föravtal med Bolaget enligt detta utlåtande. Förslag till föravtal bifogas detta tjänsteutlåtande, se Bilaga 1.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Enligt de premisser som tagits fram i förslag till föravtal ska Bolaget stå för stadens utgifter för utredning och projektering samt utbyggnad av allmän plats.

Bolaget står för utgifter för eventuella tillkommande anslutning av vatten- och avlopp, el, fjärrvärme och liknande.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står Bolaget för. Bolaget bekostar enligt föravtalet stadens projektering och står således även för denna ekonomiska risk.

Exploateringskontoret bedömer att investeringsutgiften i allmänna anläggningar överstiger tio miljoner kronor och ämnar därför återkomma till nämnden med ett inriktningsbeslut när omfattningen och utformningen utretts närmare, preliminärt tredje kvartalet 2024.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser att omvandla centrumändamål till bostadsändamål i detaljplanen, samt utöka befintliga byggrätter för bostäder.

Bolaget har ännu inte beslutat om bostäderna ska upplåtas med hyresrätt, bostadsrätt eller en kombination av dessa. Behov och förutsättningar för detta kommer att utredas under planprocessen.

Arbetsplatser och lokaler

Inom exploateringen planeras för centrumverksamheter i form av hotell, kontor, handel, service, restaurang, samlingslokal eller liknande. Det planeras också för att omlokalisera den biografanläggning som idag finns i Kista galleria.

Miljö

Miljökonsekvenser ses över i detaljplanearbetet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planområdet utgörs av Kista Galleria som ligger på privat mark och redan är bebyggt. Med anledning av detta är det inte aktuellt att kompensera ianspråktagen grönyta.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas vidare i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan barn och jämställdhet beskrivs i kommande inriktningsbeslut för investeringen i allmänna anläggningar.

Fokus Järva

Projektet ingår i Fokus Järva som sammantaget är ett av stadens största stadsutvecklingsprojekt. Här pågår utveckling av cirka 15 000 bostäder i olika skeden. Målet är att med utgångspunkt i stadsdelsområdets lokala förutsättningar tillföra nya värden så att fler trivs och känner tillhörighet. Arbetet med Fokus Järva utgår från fem målområden; stadsutveckling och stadsmiljö, ekologisk hållbarhet, social hållbarhet, civilsamhälle och delaktighet samt näringsliv och sysselsättning. Detta innefattar satsningar på bostadsbyggande, stads- och parkmiljöer, trafik, förskola och skola, socialtjänst, kultur, idrott, näringsliv och ökad sysselsättning.

Målbilden är att Järva är en öppen, inbjudande och levande stadsdel. En stadsdel där alla trivs och känner tillhörighet, där verksamheter utvecklas och goda kommunikationer möjliggör ett smidigt och hållbart resande både till och inom stadsdelen. Barn och unga i Järva har trygga och jämlika uppväxtvillkor och hög framtidstro. Naturen, parkerna och den rika historien är unika och identitetsskapande kvaliteter i Järva som invånarna uppskattar och är stolta över.

Ny bebyggelse ger bostäder men också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer. Genom att stärka stadsdelsområdets lokala centrum ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service.

Tillgången till parker, idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas så att fler barn och ungdomar ges möjligheten att engagera sig på fritiden. Skolor och förskolor är en förutsättning för att skapa goda uppväxtvillkor och utbildning men utgör också viktiga mötesplatser i stadsdelarna.

Stadsdelsområdets kulturhistoria och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet och är en resurs att bygga vidare utifrån.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Tidplan kommer att upprättas i dialog med SBK och Kista Galleria KB.

Nästa beslutstillfälle infaller när staden fattar ett inriktningsbeslut för investeringen i allmänna anläggningar. Detta beräknas ske under tredje kvartalet 2024.

Risker och osäkerheter

Risk finns att planprocessen tar längre tid än planerat och att byggstartar därmed senareläggs. Eventuell överklagan av detaljplanen kan också senarelägga projektet.

Därutöver kommer risker att identifieras i planprocessen och hanteras inom planarbetet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser, samtidigt som det kan öka både trivselen och tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut

Bilagor

1. Föravtal