

Handläggare
Edwin Björkefall
08-508 266 37

Till
Exploateringsnämnden
2018-09-27

Rivning av trävaruhandel och kontor inom fastigheten Masugnen 1 i Ulvsunda Industriområde. Delgenomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av rivning inom Masugnen 1 omfattande investeringsutgifter om 38,4 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra delgenomförandeprojektet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Ulvsunda industriområde är i översiktsplanen utpekat som ett stadsutvecklingsområde, att omvandlas från industriområde till blandad bebyggelse. Då merparten av fastigheterna länge varit privata har stadens rådighet över utvecklingen av området dock varit begränsad. För att öka stadens rådighet i området har därför ett antal markförvärv genomförts av staden under en period.

Den privatägda tomträthen Masugnen 1 är bebyggd med byggvaruhandel och brädgård, men är med hänsyn till flygbuller möjlig att bebyggas med bostäder. Som en del i utvecklingen av

området beslutade exploateringsnämnden 2011 därför att återta tomträtten Masugnen 1 och markanvisa för en omlokalisering av tomträttshavarens verksamhet i Bällsta, vilket innebär att stadens rådighet i utvecklingsområdet ytterligare ökar. Tomträttshavaren har i augusti 2018 överlämnat tomträtten med tomställda lokaler till staden. Beslutet innebär även ett åtagande för staden att riva befintliga byggnader inom Masugnen 1. Detta ärende fullföljer detta åtagande.

Exploateringsnämnden beslutade i december 2017 att markanvisa för bostäder inom fastigheterna Masugnen 1 och Gjutmästaren 3. Då de ekonomiska och tekniska förutsättningarna behöver utredas ytterligare innan ett väl underbyggt inriktningsbeslut kan tas togs ett utredningsbeslut för fortsatta utredningar. Byggnaderna inom Masugnen 1 behöver rivas i ett tidigt skede för att kunna genomföra heltäckande markmiljöundersökningar i området och få en tidseffektiv detaljplaneprocess. Detta ärende avser således ett delgenomförandeprojekt som omfattar rivningsarbetena inom Masugnen 1.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för delgenomförandeprojektet redovisar ett nettonuvärde om -38 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 38,4 mnkr. Delgenomförandeprojektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 0 %.

Kontoret föreslår därför att nämnden i detta skede tar ett delgenomförandebeslut med en investeringsutgift om 38,4 mnkr för rivning av befintliga byggnader inom Masugnen 1.

Kontoret avser att återkomma till nämnden med förslag till inriktningsbeslut under 2019, och avser att samtidigt föreslå markanvisningar av resterande delar av området.

Bakgrund

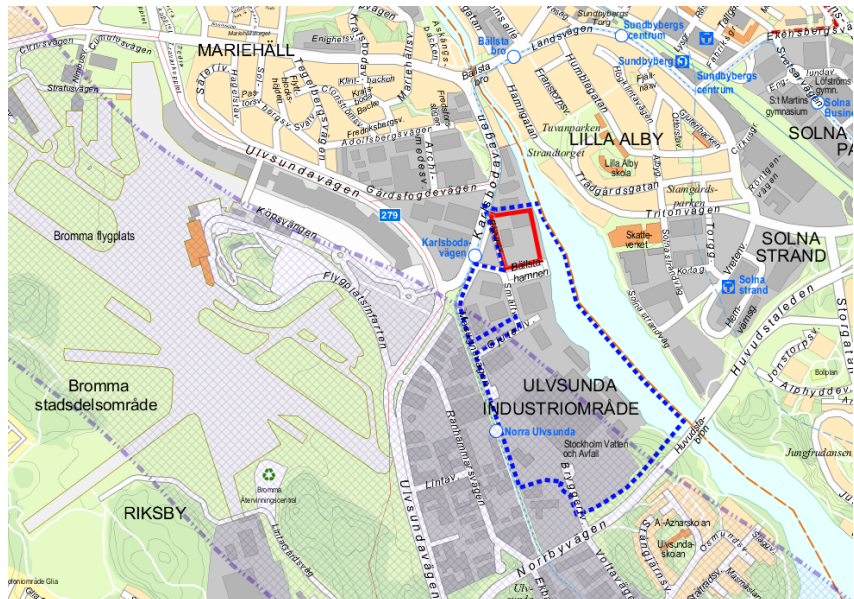
Ulvsunda industriområde har sedan 1999 varit utpekad i Stockholms översiktsplaner som ett stadsutvecklingsområde, att omvandlas från industriområde till en blandad bebyggelse. Vid tidpunkten för detta första ställningstagande var merparten av fastigheterna i området privatägda eller upplåtna med tomträtt till privata tomträttshavare. Därmed har stadens rådighet över områdets utveckling länge varit begränsad. Närheten till Bromma flygplats innebär dessutom att stora delar av området är utsatt för

flygbuller, vilket ytterligare begränsar inom vilket område det är möjligt att bygga nya bostäder.

För att öka stadens rådighet över utvecklingen av Ulvsunda industriområde i enlighet med översiktsplanen har staden därför under en period genomfört ett antal strategiska markförvärv och återtaganden av tomträtter i området genom exploateringsnämnden och S:t Erik Markutveckling AB. Bland de viktigaste markförvärven som genomförts finns fastigheterna Gjutmästaren 3, 6 och 9 och Valsverket 10, då dessa helt eller delvis ligger utanför flygbullerkurvan för FBN 55 dBA och därmed är möjliga att bebygga med bostäder.

Den privatägda tomträtten Masugnen 1 i Ulvsunda industriområde, som är bebyggd med byggvaruhandel och brädgård, ligger även utanför flygbullerkurvan och är därmed också möjlig att bebyggas med bostäder. För att frigöra marken för bostäder och ytterligare öka stadens rådighet över utvecklingen av området beslutade därför exploateringsnämnden 2011 att återta tomträtten Masugnen 1 från tomträttshavaren Aktiebolaget Karl Ekesiöö mot en ersättning på totalt 65 mkr, samt att anvisa bolaget en ny plats vid Bällstavägen i Bällsta för omlokalisering av deras verksamhet. Beslutet innebär även ett åtagande för staden att riva befintliga byggnader inom Masugnen 1.

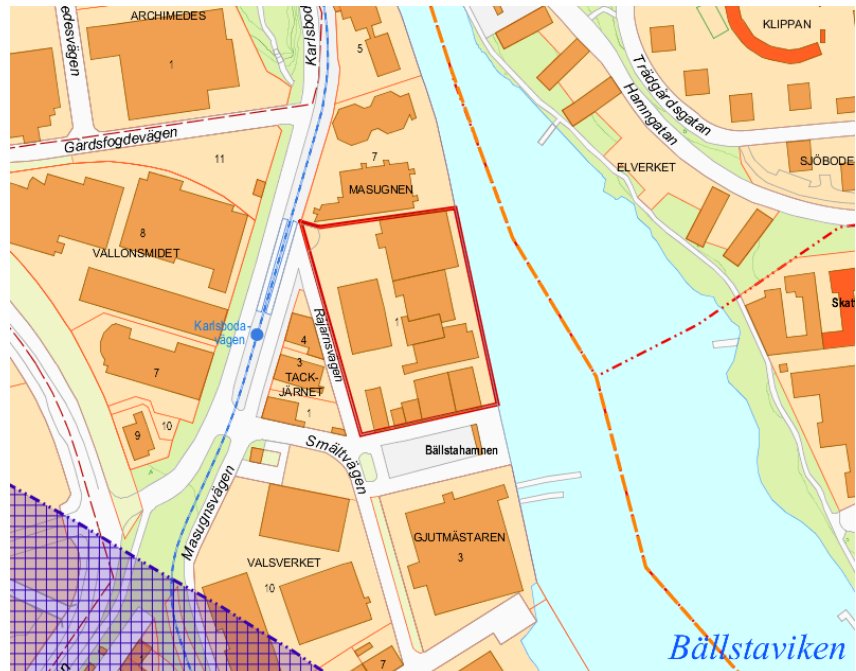
Exploateringskontoret och Aktiebolaget Karl Ekesiöö har efter exploateringsnämndens beslut tecknat en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheterna Riksby 1:3 och Bällsta 1:9 i Bällsta. Parterna har i ”avtal om upphörande av tomträtt samt avflyttning mm” kommit överens om villkoren för flytten.



Översiktskarta med fastigheten Masugnen 1 markerat i rött, planområdet markerat i blått och flygbullerkurvan skräfferat i lila..

Då det tidigare funnits oklarheter kring flygbullrets utbredning i området har projektet under en period legat vilande. Efter att flygbullerkurvan preciserats under 2015 har planeringen återupptagits. Detaljplanen för den nya placeringen vid Ballstavägen vann laga kraft under 2016 och Ekesiöö har därefter under våren 2018 flyttat sin verksamhet från Masugnen 1 till den nya platsen. I augusti 2018 överlämnades tomträtten med tomställda byggnader formellt till exploateringskontoret.

Exploateringsnämnden beslutade i december 2017 att markanvisa för bostäder inom fastigheterna Masugnen 1 och Gjutmästaren 3. Då fastigheterna varit bebyggda med industrier behöver de tekniska förutsättningarna beträffande bl.a. grundläggningsförhållanden, markföroreningar och dagvattenfrågor utredas ytterligare innan stadens ekonomi i projektet kan klarläggas och ett inriktningsbeslut för hela projektet tas. Det är nödvändigt att riva byggnaderna inom Masugnen 1 i ett tidigt skede för att kunna genomföra heltäckande markmiljöundersökningar i området och utnyttja tiden för planarbetet på ett effektivt sätt. Ett delgenomförandebeslut behöver därför tas för dessa delar innan ett inriktningsbeslut kan tas för hela projektet.



Fastigheten Masugnen 1 markerat i rött, med området under flygbullerkurvan skrafferat i lila.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2009-09-07 att förvärva befintlig byggnad på tomträtten till fastigheten Gjutmästaren 3 och återta tomträtten.

Exploateringsnämnden beslutade 2011-10-20 att markanvisa Aktiebolaget Karl Ekesiöö för en ny lokalisering av bolagets byggvaruhus i Bällsta samt om upphörande och avflyttning av verksamheten från tomträtten Masugnen 1.

Ett antal beslut har därefter fattats vad gäller Ekesiöös flytt från Masugnen 1, det senaste i Exploateringsnämnden 2014-12-11 avseende ”Överenskommelse om exploatering med tomträtt för byggvaruhus inom del av fastigheterna Riksby 1:3 och Bällsta 1:9 i Bällsta med Aktiebolaget Karl Ekesiöö”.

Kommunfullmäktige beslutade 2017-10-16 (§28 Utl 2017:216) att godkänna S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av tomträtten Valsverket 10 omedelbart intill de nu aktuella fastigheterna, för att ingå som en del i stadsutvecklingsområdet för bl.a. kommunal service och bostäder.

Exploateringsnämnden beslutade 2017-12-07 om att anvisa mark för bostäder inom fastigheterna Masugnen 1 och Gjutmästaren 3 till SSM Fastigheter AB och Svenska Hem i Bromma, samt

fattade även ett utredningsbeslut för fortsatta utredningar upp till 12 mnkr.

Stadsbyggnadsnämnden har 2017-12-14 godkänt en start-pm för detaljplaneläggning av Bällsta Hamn (Masugnen 1, Ulvsunda 1:14, Gjutmästaren 3, 4, 6 och 9 samt Valsverket 10 m.fl.).

Delgenomförandebeslut

Inom fastigheten Masugnen 1 finns idag bygghandel och brädgård. Efter att staden överenskommit med den tidigare tomträttshavaren om en omlokalisering av deras verksamhet har lokalerna tomställts i augusti 2018.

Exploateringsnämndens beslut att återta tomträtten Masugnen 1 innebär även ett åtagande att riva befintliga byggnader för att frigöra marken för bostäder. Avsikten med detta ärende är att fullfölja stadens åtagande genom ett delgenomförandebeslut för rivning av befintliga byggnader inom Masugnen 1.

Exploateringsnämndens beslut att markanvisa för bostäder inom fastigheterna Masugnen 1 och Gjutmästaren 3 i december 2017 innebär att ett detaljplanarbete har påbörjats för området. För att kontoret ska kunna utreda de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för projektet behöver behovet av marksanering utredas. En fullständig markundersökning kan inte genomföras innan byggnaderna inom Masugnen 1 har rivits. För att uppnå en tidseffektiv planprocess för hela projektet behöver därför rivningen av Masugnen 1 ske parallellt med pågående planarbete. Staden har med anledning av detta ansökt om rivningslov och förberett för en upphandling av en rivningsentreprenad. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden tar ett delgenomförandebeslut för rivningarna med en investeringsutgift om 38,4 mnkr i ett tidigt skede.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Detta delgenomförandebeslut avser enbart rivning av trävaruhandel, kontor och övriga byggnader inom fastigheten Masugnen 1 och investeringen uppgår till 38,4 mnkr. Kontoret avser att återkomma till nämnden med förslag till inriktningsbeslut för hela projektet när bättre underlag finns.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till investeringen för rivningsarbetena inom Masugnen 1 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för delgenomförandeprojektet redovisar ett nettonuvärde om -38 mnkr.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 38,4 mnkr. Utgifterna avser rivning av befintliga byggnader inom fastigheten Masugnen 1.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 0 %.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för delgenomförandeprojektet beräknas till 38,4 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-19,0	-19,5	0,0	0,0	0,0	-38,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-19,0	-19,5	0,0	0,0	0,0	-38,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Investeringen bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	-1,2	-1,2	-1,2	max -1,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	max -0,1	år 2020
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	-1,3	-1,3	-1,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mel lan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mel lan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Inga drift- och underhållskostnader beräknas uppstå inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden med anledning av delgenomförandeprojektet. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

De ekonomiska förutsättningarna vad gäller utvecklingen av de delar av Ulvsunda industriområde som berörs av planområdet är i dagsläget mycket osäkra. Området är mycket attraktivt för bostäder, men kostnaderna är svårbedömda. Det saknas tillräckligt med underlag för att framför allt de tekniska förutsättningarna ska kunna klargöras. Genom att befintliga byggnader inom Masugnen 1 rivs ges kontoret möjlighet att vidare utreda de ekonomiska förutsättningarna för projektet.

De för delgenomförandebeslutet redovisade utgifterna avser endast rivningsarbeten inom Masugnen 1. Den risk som föreligger är att de faktiska utgifterna efter upphandling avviker från kalkylen.

Slutsats-ekonomi

De utgifter som redovisas i detta delgenomförandebeslut utgör kostnader avseende rivningen av befintliga byggnader inom Masugnen 1. Dessa kostnader är en nödvändig investering för att kunna få fram tillräckligt underlag för att ett väl underbyggt inriktningsbeslut ska kunna tas.

Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden i detta skede fattar ett delgenomförandebeslut och ger kontoret i uppdrag att

genomföra rivningen av Masugnen 1. Kontoret avser därtill att återkomma till nämnden med förslag till inriktningsbeslut.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostäder

Exploateringsnämndens beslut 2017-12-07 att markanvisa för bostäder inom Masugnen 1 och Gjutmästaren 3 innebär att en första del om 300 nya bostäder möjliggörs. Ytterligare markanvisningar planeras inom planområdet. Rivningen av befintliga byggnader inom fastigheten Masugnen 1 är nödvändig för att kunna uppfylla detta mål.

Miljö

Kontoret har inom ramen för planområdet påbörjat ett antal olika utredningar och planerar för ett omfattande provtagningsprogram avseende markföroreningar. Tillgång på grönytor, dagvattenfrågor och översvämningrisker ingår i detta. Rivningen av befintliga byggnader inom fastigheten Masugnen 1 möjliggör att dessa utredningar kan genomföras. Området ligger i huvudsak utanför flygbullerområdet, men berörs av både trafikbuller från Ulvsundavägen och markbuller från flygplatsen, vilket ska omhändertas i detaljplanearbetet.

Anläggande av nya grönytor

Utvecklingen av planområdet medför behov av en nyetablering av en park i området. Idag finns väldigt få grönytor att tillgå inom närområdet och exploateringskontoret kommer att genomföra mätningar för att konstatera tillgänglighetsfaktorer för grönyta. Närheten till vattnet ger goda möjligheter att skapa ett attraktivt grönstråk längs Bällstaviken som förbinder området med norra Mariehäll hela vägen till Annedal.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet för hela projektet.

Genomförandefrågor

Tidplan

Kontoret planerar för att rivningsarbetena inom Masugnen 1 preliminärt ska genomföras mellan november 2018 och april 2019. Kontoret avser därefter återkomma under 2019 med resterande markanvisningar i området och inriktningsbeslut.

Risker och osäkerheter

Projektet har förutom stora ekonomiska osäkerheter även stora osäkerheter i tidsplaneringen eftersom provtagning och åtgärder kring markföroreningarna inte kan genomföras på ett bra sätt innan rivningen av Masugnen 1 har genomförts.

Delgenomförandebeslutet avseende rivningen av Masugnen 1 innebär således att risker och osäkerheter bättre kan kartläggas och tydliggöras.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat förslaget tillsammans med stadsbyggnadskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser fortsatt positivt på projektet som genom att befintliga byggnader rivs fullföljer tidigare beslut om att återta tomträffen Masugnen 1 och därigenom möjliggör delar av den planerade omvandlingen av Ulvsunda industriområde med nya bostäder.

När rivningarna är genomförda kan kontoret arbeta vidare med nödvändiga markmiljöundersökningar i området och få en klarare bild av de tekniska och ekonomiska förutsättningarna i projektet.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal