



Anna Savås
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 265 27
anna.savas@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-05-20

Bromstens industriområde. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Bromstens industriområde samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna samt utföra nödvändig förprojektering och evakuering upp till 30 mnkr. (Reviderat inriktningsbeslut).
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att utreda möjligheterna till strategiska markförvärv inom projektet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Svensson

Sammanfattning

Bromstens industriområde är beläget inom stadsdelen Bromsten i Spånga. Ett program för omvandling av området har tidigare godkänts av stadsbyggnadsnämnden. Planarbete för de tre första detaljplanerna pågår. Utbyggnaden av området beräknas pågå under en tioårsperiod och genomföras i etapper. Staden äger drygt 20 % av kvartersmarken i området som markanvisats till Bromstenstaden Mark och Exploatering AB, som ägs av HSB och Skanska.



Området har nu studerats mer ingående och bedöms kunna rymma upp emot 1 500 lägenheter mot tidigare 1 100. Därutöver tillkommer ca 40 000 m² BTA småindustri, kontor och idrottslokaler samt ca 7 000 m² BTA skola och förskola.

Inriktningsbeslut för projektet togs av kommunfullmäktige den 9 mars 2009, varvid beslutades att minst 30 % av lägenheterna på stadens mark skulle utgöra hyresrätter. Investeringsutgifterna beräknades till 375 mnkr och inkomsterna till 219 mnkr i löpande priser. Nettonuvärdet blev -128 mnkr motsvarande -106 tkr/ekvivalent lägenhet.

Efter inriktningsbeslutet har en systemhandling med tillhörande kostnadskalkyl tagits fram för området. Kalkylen visar att stadens utgifter har ökat med 202 mnkr till 577 mnkr i löpande priser. Kostnadsökningen beror bl.a. på att marken måste höjas ytterligare med ökade kostnader för markförstärkning som följd. Stockholm Vatten har beslutat att ta ut särtaxa för anslutning av området till det kommunala va-nätet. Detta drabbar projektekonomin negativt. Även kostnaderna för ledningsomläggning, inlösen, evakuering och rivningar har ökat, liksom påslagen för byggherrekostnader och oförutsett.

Intäkterna har ökat med 183 mnkr till 402 mnkr i löpande priser, främst till följd av att antalet lägenheter har ökat. Eftersom intäkterna inte har ökat lika mycket som kostnaderna har det totala nettonuvärdet för projektet försämrats något, till -166 mnkr. Nettonuvärdet per ekvivalent lägenhet har däremot förbättrats till -87 tkr/lägenhet, till följd av att projektet idag innehåller fler lägenheter och mer kommersiell yta än tidigare. Nettoexploateringsutgiften per ekvivalent lägenhet ligger liksom tidigare kring 250 tkr.

Kontoret föreslår dels att exploateringsnämnden godkänner fortsatt utredning för exploatering inom Bromstens industriområde samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet genom reviderat inriktningsbeslut, dels att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att utreda möjligheterna till strategiska markförvärv.

Bakgrund

Bromstens industriområde i Spånga utgörs av förhållandevis lågt utnyttjad industrimark med i huvudsak enklare bebyggelse och upplag. Det har länge funnits lokala önskemål om att omvandla industriområdet till ett nytt bostadsområde, då området upplevs som ödsligt och otryggt. Staden äger endast drygt 20 % av kvartersmarken medan huvuddelen av industrimarken ägs av ett antal privata fastighetsägare. Området, som har god tillgång till kollektivtrafik och närhet till service, har goda förutsättningar att bli en levande och attraktiv stadsdel.

Området planeras att förutom bostäder, med kommersiella inslag i bottenvåningarna, rymma lokaler för icke störande småindustri, kontor och idrott. Boende i området kommer att ha god tillgång till olika idrottsaktiviteter och rekreation. Områdets centrala resurs Bällstaån föreslås omdanas till ett attraktivt parkstråk. Projektet stämmer väl överens med stadens målsättning att bygga fler bostäder på redan exploaterad mark och i kollektivtrafikhöga lägen.

I stadens nya översiktsplan, som antogs av kommunfullmäktige i mars 2010, anges att Spånga ska utvecklas till en attraktiv tyngdpunkt i ytterstaden. Förtätningspotentialen finns i huvudsak inom Bromstens industriområde. Redan i översiktsplanen från 1999, var Lunda-Spånga-Bromsten utpekad som ett av stadens tolv stadsutvecklingsområden, till vilka det framtida byggandet borde koncentreras.

Beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-06-10 att anvisa stadens mark till HSB Bostad AB med tomträtt. Markanvisningen omfattade ca 300 lägenheter varav ca 30 % skulle utgöra hyresrätter. Tillsammans med Skanska bildade HSB ett särskilt bolag, Bromstenstaden Mark och Exploatering AB, inför det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2006-05-18 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett planprogram för Bromstens industriområde för att utreda förutsättningarna för att förtäta området med bostäder och arbetsplatser. I syfte att förbättra stadens projektekonomi föreslog kontoret att markanvisningen till exploateringsbolaget skulle ändras så att samtliga lägenheter skulle upplåtas med bostadsrätt och marken säljas. Vid behandlingen av remissyttrandet över planprogrammet samt förslag till inriktningsbeslut 2008-06-12, godkände exploateringsnämnden kontorets förslag till ändrade principer för markanvisningen.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2008-11-20 att godkänna stadsbyggnadskontorets redovisning av programsamrådet samt att planarbete skulle påbörjas för tre delområden i kv Tora, Lunden och Gunhild. Kommunfullmäktige tog inriktningsbeslut för projektet 2009-03-09. Stadens totala utgifter för projektet bedömdes vid denna tidpunkt till 375 mnkr. Vid detta beslut ändrades förutsättningarna för markanvisningen på nytt då det beslöts att minst 30 % av de anvisade lägenheterna skulle utgöra hyresrätter.

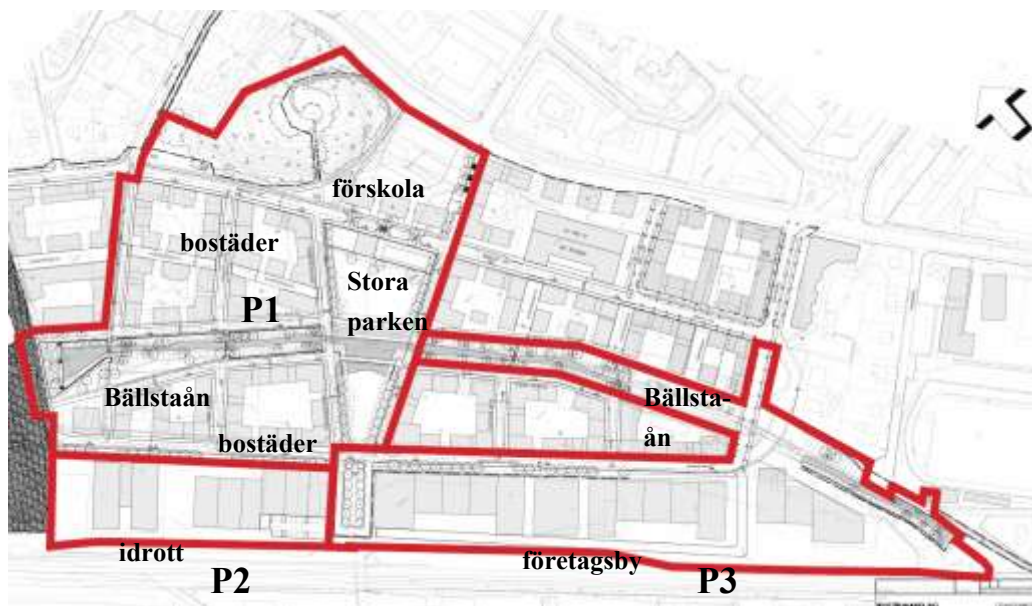
Exploateringsnämnden godkände 2009-06-11 kontorets förslag till ändrad markanvisning till Bromstenstaden Mark och Exploatering AB. Markanvisningen omfattade ca 430 lägenheter, varav 30 % eller ca 130 lägenheter skulle utgöra

hyresrätter, och ca 12 radhus. Kvartersmarken för lägheter upplåtna med hyresrätt skulle upplåtas med tomträtt och marken för bostads- och äganderätter skulle säljas.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir då genomförandebeslut ska tas för den första etappen, preliminärt kv 4, 2010 - kv 1, 2011. Kontoret avser att behandla remisserna av planförslagen som kontorssvar. Detaljplanerna kommer inte att antas förrän ett genomförandebeslut tagits av kommunfullmäktige.

Pågående detaljplanearbete

Med planprogrammet som stöd har tre detaljplaner påbörjats, här benämnda P1-P3, se översiktskarta nedan. P1 omfattar ca 500 lägenheter i kv Tora och Lunden (markägare staden samt Norrvatten), en förskola, park och första sträckan av Bällstaån. P2 innehåller en badmintonhall (Meraxil) samt tennishall (JM i samarbete med staden). P3 omfattar en ny företagsby (FastPartner) samt resterande del av ån. Stadsbyggnadskontoret avser att gå ut på samråd med P1 till sommaren 2010. Samråd för P2 och P3 väntas följa kort därpå.



Översiktskarta över pågående detaljplaner P1- P3

Utbyggnadsförslag

Planprogrammet för området godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2008-11-20 och har beskrivits i samband med remissbehandlingen i exploateringsnämnden den 12 juni 2008.

Området har nu studerats mer ingående och bedöms kunna rymma upp emot 1 500 lägenheter mot tidigare 1 100. Av dessa bedöms ca 570 lägenheter och 18 radhus ligga inom stadens mark mot tidigare 430 lägenheter och 12 radhus. Därutöver tillkommer ca 40 000 m² BTA småindustri, kontor och idrottslokaler samt ca 7 000 m² BTA skola och förskola, som kan byggas ut när behov uppstår.

I utbyggnadsförslaget har fokus lagts på att skapa ett levande område där människor kan bo och mötas i en trygg och trevlig miljö. Området ska vara stadsmässigt med en blandning av bostäder, arbetsplatser, idrottslokaler mm.

Parkstråket utmed Bällstaån omdanas till ett centralt park- och entréstråk. I områdets mitt planeras den s.k. Stora parken med öppna ytor, lekplats, café/servering, trädplantering mm.



Planprogrammet

Under 2009 och början av 2010 har förprojekteringen av de allmänna anläggningarna, med planprogrammets struktur som förlaga, pågått. Arbetet har resulterat i en systemhandling som utgör underlag för detaljplanearbetet samt för ansökan till miljödomstolen om de anläggningsåtgärder som planeras i och invid Bällstaån.



För att kunna tillskapa den nya parken måste en privatägd fastighet och en tomträtt lösas in av staden. Den planerade gatustrukturen kräver även vissa justeringar av fastighetsgränser. I kv Lunden på stadens mark måste några hyresgäster evakueras.

En omfattande om- och tillbyggnad av gatunätet krävs för att möjliggöra den nya kvartersstrukturen och för att bättre koppla ihop området med omgivande delar av Bromsten och Spånga station.

Stockholm Vatten har tidigare ställt krav på en höjning av marknivån inom området med minst 0,5 m p.g.a. den översvänningsrisk som föreligger från Bällstaån. Dessa krav har nu skärpts ytterligare till en höjning med minst 0,8 m med hänsyn till bl.a. framtida klimatpåverkan och planerade framtida exploateringar uppströms som ökar dagvattenflödet till ån.

Markhöjningen och markförstärkningsåtgärderna innebär att samtliga ledningar inom området måste läggas om.

Genomförande och tidplan

Om- och tillbyggnaden av gatunätet kommer att kräva provisoriska lösningar under de olika utbyggnadsskedena, för att befintliga verksamheter i området ska kunna fortgå under en övergångstid.

Vid ombyggnad av gatorna rivs först den befintliga vägkroppen, innan kalkcementpelare borrar ner i leran. Sedan fylls marken upp till den nya, översvämningssäkra nivån och belastas med ca en meters överlast under ett år för att marken ska sätta sig. Därefter läggs nya ledningar ner och den nya vägkroppen byggs upp. För de befintliga gator som behöver vara framkomliga och som innehåller ledningar som inte kan slopas, behöver man arbeta med halva gatubredd i taget. Detta innebär att ombyggnad av dessa gator kommer att pågå under 2-3 års tid. Helt nya, tillkommande gator kan färdigställas på ca 1,5 år. På grund av det komplicerade utförandet kommer det troligtvis inte vara möjligt att påbörja arbetena på kvartersmarken förrän gatorna i området är färdigbyggda.

Kontoret bedömer att om genomförandebeslut fattas under senhösten/vintern 2010 så kan de tre första detaljplanerna vara antagna under kv 1, 2011. Byggstart för de allmänna anläggningarna i den första etappen kan ske tidigast vid halvårsskiftet 2011. Detta innebär sannolikt att arbetena på tomtmarken kan påbörjas först i slutet av 2013. Första byggstart planeras till 2014 med inflyttning tidigast 2015.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret har identifierat ett antal risker med projektet som beskrivs nedan. Målsättningen är att dessa skall analyseras vidare och hanteras i enlighet med den riskhanteringsmetod som ska användas för stora investeringsprojekt i staden.

Projektet medför en total ledningsomläggning inom området, samtidigt som viktiga huvudledningar måste vara i drift. Kostnaden för ledningsomläggning är därför svårbedömd.

Ett kommande genomförandebeslut på den första etappen ger sannolikt ett sämre nuvärde per lägenhet än för projektet som helhet, eftersom många stora investeringar måste göras i ett tidigt skede för att klara angöring, ledningsförsörjning och skapa en acceptabel boendemiljö för de första som flyttar in.

Dagvattenhanteringen inom området kommer under detaljplanearbetet att studeras noggrant. Markens beskaffenhet medger inte infiltration, men staden kommer att ställa krav på olika fördröjningsåtgärder.

Åtgärderna i och invid Ballstaån kräver miljödom. Ansökan planeras att lämnas in hösten 2010, efter att samråd skett. Kötiden är för närvarande lång innan ärendet kan tas upp till behandling. Detta kan eventuellt medföra att tidplanen förskjuts något. Genomförandet av de planerade åtgärderna kring ån kommer att delas upp i etapper eftersom arbetet försvåras av att staden inte äger all mark i området.

Den ekonomiska kalkylen förutsätter att de privata fastighetsägarna bidrar till anläggningskostnaderna för de allmänna anläggningarna, i takt med att den privata kvartersmarken omvandlas. När i tiden dessa bidrag faller ut är svårbedömt.

Eftersom staden äger en mindre del av marken och övrig mark är fördelad på flera markägare, finns det risk att utbyggnadstakten och därmed även omfattningen av investeringarna kan komma att förändras. För att underlätta ett genomförande av projektet kan det därför bli aktuellt för staden att förvärva mark inom området. Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att utreda detta vidare och om det blir aktuellt, ta upp ett särskilt ärende till nämnden.

Översiktliga markprovtagningar har utförts för att bedöma förekomsten av markföroreningar inom området. Resultatet av dessa undersökningar pekar på att tidigare kostnadsuppskattning för saneringsåtgärder inte kommer att överskridas.

Ekonomi

Tidigare inriktningsbeslut

Kommunfullmäktige tog den 2009-03-09 inriktningsbeslut för Bromstens industriområde. Investeringsutgifterna beräknades då till 375 mnkr och inkomsterna till 219 mnkr i löpande priser. Nuvärdet beräknades till -128 mnkr motsvarande -106 tkr/lgh. Detta förutsätter 30 % hyresrätter på stadens mark. Projektet hade tidigare omfattat 100 % bostadsrätter. Stadsledningskontoret skriver i sitt tjänsteutlåtande att det i framtida genomförandebeslut tydligt ska framgå hur ett inslag av 30 % hyresrätter påverkar det ekonomiska utfallet.

Reviderad kostnads- och intäktskalkyl

En ny kostnadskalkyl har gjorts med systemhandlingen som underlag. De sammanlagda utgifterna i löpande priser beräknas nu öka med 202 mnkr till ca 577 mnkr, varav 10 mnkr är redan nedlagda utgifter. De ökade utgifterna beror dels på att marken måste höjas ytterligare vilket medför ökade kostnader för markförstärkning. Stockholm Vatten har beslutat att ta ut särtaxa för anslutning av området till det kommunala va-nätet, vilket drabbar projektekonomin negativt. Kostnaderna för ledningsomläggning, inlösen, evakuering och rivningar har ökat, liksom påslagen för byggherrekostnader och oförutsett. Vidare har utgifterna i löpande priser ökat till följd av att genomförandet av hela projektet fördelats på en något längre tidsperiod.

Utgifterna avser främst av om- och nybyggnad av gator och gång- och cykelvägar (250 mnkr, varav markförstärkning och överlast 115 mnkr), ledningsomläggning och särtaxa (115 mnkr), åtgärder i och invid Bällstaån och utbyggnad av parker (110 mnkr, varav markförstärkning 55 mnkr), väg-, gång- och cykelbroar (50 mnkr) samt marksanering, inlösen, evakuering och rivning mm (50 mnkr).

Intäkterna som utgörs av markförsäljning, investeringsinkomster och tomträttsavgälder har ökat med 183 mnkr till 402 mnkr i löpande priser. Intäktsökningen beror främst på att antalet lägenheter har ökat och att staden har räknat med högre exploateringsbidrag från privata fastighetsägare, som också måste ta del av projektets stigande anläggningskostnader. Redovisade intäkter bygger på fördelningen 70 % bostadsrätter och 30 % hyresrätter. Om all stadens mark skulle säljas (100 % bostadsrätter) skulle intäkterna öka med 98 mnkr till 500 mnkr.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och de budgetkonsekvenser projektet medför. En investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter. Investeringsanalysen enligt

nuvärdesmetoden (se bilaga 1) redovisar ett negativt nettonuvärde om -166 mnkr eller -87 tkr/ekvivalent lgh. Om projektet istället enbart skulle innehålla bostadsrätter fås enligt nuvärdesmetoden ett negativt nettonuvärde om -117 mnkr eller -61 tkr/ekvivalent lgh.

Inför genomförandet behöver kontoret ha möjlighet att utföra nödvändig evakuering, inlösen av fastighetsmark och projektering. Kontoret bedömer att kostnaden för detta kan uppgå till 30 mnkr.

Budgetkonsekvenser- Finansiering

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 577 mnkr. Utfallet över åren (med 30 % hyresrätter) beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2009	2010	2011	2012	2013	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-9,4	-10,0	-54,9	-100,9	-119,5	-282,8	-577,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-9,4	-10,0	-54,9	-100,9	-119,5	-282,8	-577,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	181,3	82,7	264,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2010 och medel för åren därefter skall beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt resultatanalys i bilaga 1. De sammanlagda driftskostnaderna vilka omfattar bl.a. kapitalkostnader för exploateringskontoret, driftskostnader för trafikkontoret, reavinst/förlust m.m. beräknas uppgå till 38,2 mnkr per år.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens samt Spånga-Tensta stadsdelsnämnds ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 2,9 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 35,3 mnkr det första året och minskar därefter genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder (hyresrätter, skola, förskola) beräknas till ca 1,9 mnkr per år.

Slutsats-ekonomi

Bedömningen av projektets kostnader som nuvärdeskalkylen bygger på är grundade på den kostnadskalkyl som tagits fram utifrån färdig systemhandling. Noggrannheten har därmed förbättrats avsevärt. Även kostnader för inlösen,



evakuering, marksaneringar mm har i detta skede kunnat bedömas noggrannare än inför tidigare inriktningsbeslut.

Vad gäller intäkterna är osäkerheten låg vad gäller försäljningspris eftersom all stadens mark är markanvisad till överenskommet pris. Tidplanen som påverkar när intäkter och utgifter faller ut utgör den största osäkerheten i den ekonomiska kalkylen.

Det totala nettonuvärdet för projektet har försämrats något, dels på grund av att intäkterna inte har ökat lika mycket som kostnaderna, dels på grund av att investeringar i gator måste ske innan tomtmarken kan försäljas eller upplåtas med tomträtt. Nettonuvärdet per ekvivalent lägenhet har däremot förbättrats, till följd av att projektet idag innehåller fler lägenheter och mer kommersiell yta än tidigare. Nettoexploateringsutgiften per ekvivalent lägenhet ligger liksom tidigare kring 250 tkr.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Industriområdet utgör idag en barriär mellan Spånga station och övriga delar av Bromsten. Det upplevs som mörkt och otryggt. Kontoret anser att det är nödvändigt att ta ett samlat grepp på hela industriområdet för att utveckling av området ska kunna ske. De noggranna utredningar som nu har gjorts visar att i stort sett hela området måste höjas för att klara översvämningar, vilket i sin tur för med sig konsekvenser för den tekniska försörjningen. Det blir svårt att i framtiden ta fram enstaka detaljplaner inom området eftersom bebyggelsen måste läggas på en högre nivå än omgivningen och befintliga gator. Om denna genomgripande omvandling inte kommer till stånd är det troligt att pågående markanvändning kommer att fortgå under lång tid framöver med buller, utsläpp och tunga transporter. Befintliga gator som satt sig genom åren, behöver tids nog rustas upp och förstärkas, oavsett omvandling sker eller ej, till stora kostnader.

Kontoret anser att den utbyggnad som föreslås i planprogrammet är välbehövlig och att området har goda förutsättningar för att omvandlas från ett otryggt och ödsligt industriområde till ett attraktivt och levande bostadsområde.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret dels att exploateringsnämnden godkänner fortsatt utredning för exploatering inom Bromstens industriområde samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet genom reviderat inriktningsbeslut, dels att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att utreda möjligheterna till strategiska markförvärv.

Slut