

Utlåtande 2013:21 RI+RV (Dnr 302-1707/2012)

Markanvisning för bostäder, handel och kontor inom fastigheterna Åkeshov 1:1, Pundet 1, Vävnaden 1 och Linneduken 4 i Åkeslund och Riksby till JM AB

Inriktningsbeslut

Förslag från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Markanvisningsavtal för bostäder, handel och kontor inom fastigheterna Åkeshov 1:1, Pundet 1, Vävnaden 1 och Linneduken 4 till JM AB godkänns.
2. Exploateringsnämnden får i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt bilaga 2 till utlåtandet. Utgifterna för kommande år får behandlas i budget för 2014.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

JM AB har år 2010 erhållit en tidig markreservation för fastigheten del av Åkeshov 1:1 och har därefter förvärvat fastigheten Grammet 1 och tomträtterna Pundet 1 och Vävnaden 1 vid Tunnlandet, vars hotell-, kontors-, och handelsbyggnader måste evakueras och rivas för projektets genomförande. Med anledning av områdets ägarförhållanden, projektets komplexitet och ekonomi föreslår exploateringsnämnden att marken direktanvisas till JM AB i enlighet med tidigare lämnad markreservation och bifogat markanvisningsavtal. Över-

enskommelsen innebär dock ett avsteg från stadens markanvisningspolicy samt av kommunfullmäktige beslutad avgäldsnivå för bostäder, varför avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige.

På grund av de extraordinära kostnader som belastar projektet i form av rivning och evakuering, överdäckning och grundläggning, anläggning av bussterminal, infartsparkering och infrastruktur etc. inskränks värdet av de blivande byggrätterna väsentligt. Exploateringskontorets bedömning är att värdet av marken inte fullt ut täcker de bokförda värden och investeringar som måste till för att realisera projektet. Nuvärdeskalkylen visar att en försäljning av marken skulle innebära ett negativt resultat för staden efter genomförda nedskrivningar och investeringar, varför kontoret istället föreslår direktanvisning av marken till JM AB.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att projektets genomförande baseras på den överenskommelse om övergripande projektekonomi som förhandlats med JM AB. Stadsledningskontoret ser positivt på att exploateringsnämnden förhandlat fram en överenskommelse som reducerar risken för staden samtidigt som det ekonomiska utfallet förbättras. Stadsledningskontoret anser att staden bör vara mycket försiktig med att göra avsteg från tidigare fattade beslut av denna karaktär.

Våra synpunkter

Projektet vid Tunnlandet, Brommaplan, för med sig ett välkommet tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge och bidrar till att uppnå de mål för markanvisning av bostäder som gäller. Förslaget ligger även i linje med översiktsplanens intentioner att omvandla Bromma till en attraktiv knypunkt och främja levande stadsmiljöer. Handels- och serviceutbudet stärks och integreras med kollektivtrafiken genom sammanlänkandet av bussterminal, infartsparkering och tunnelbana. Investeringar i gator och torg medför en väsentlig förbättring av stadsmiljön vilket också ökar trivseln och säkerheten i området.

Det är en förutsättning för projektets lönsamhet att exploateringsgraden inte minskar. Det är därför av största vikt att frågan om skyddsavstånd till Bromma reningsverk avgörs inför kommande genomförandebeslut.

Projektets genomförande baseras på den överenskommelse om övergripande projektekonomi som förhandlats med JM AB. Det är positivt att exploateringsnämnden förhandlat fram en överenskommelse som reducerar risken för staden samtidigt som det ekonomiska utfallet förbättras.

Ytterligare tre aktörer har ansökt om markanvisning för projektområdet. Exploateringsnämnden har bedömt att dessa tre ansökningar inte är förenliga med projektförslaget. JM AB har år 2010 erhållit en tidig markreservation för fastigheten del av Åkeshov 1:1 och har därefter förvärvat fastigheten Grammet 1 och tomträtterna Pundet 1 och Vävnaden 1 vid Tunnlandet, vars hotell-, kontors-, och handelsbyggnader måste evakueras och rivas för projektets genomförande. De ekonomiska förutsättningarna och de byggnadstekniska förhållandena lämnar inte utrymme för fler aktörer inom projektområdet.

Överenskommelsen innebär dock ett avsteg från stadens markanvisningspolicy samt av kommunfullmäktige beslutad avgäldsnivå för bostäder. Ett avsteg från tidigare fattade beslut är i detta fall acceptabelt med hänvisning till områdets ägarstruktur, projektets komplexitet och svåra ekonomiska förutsättningar. Konstruktionen med en initial avgäldsreduktion kan godkännas i och med att staden kompenseras fullt ut via den engångsersättning som JM AB erlägger i förskott. Som stadsledningskontoret mycket riktigt understryker i sitt tjänsteutlåtande bör staden vara försiktig med att göra avsteg från tidigare fattade beslut av denna karaktär.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Markanvisningsavtal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Roger Mogert och Tomas Rudin (alla S) enligt följande.

Vi välkomnar att det nu fattas beslut som innebär stora steg mot att fullfölja intentionerna att omvandla Brommaplan till en attraktiv tyngdpunkt, och vi förutsätter att också närliggande markanvisningar resulterar i nya bostäder i närtid. Inom ramen för ett komplicerat projekt väljer staden en finansieringslösning där fastigheter upplåts med tomträtt för bostadsrätter. Vi hade velat se en lösning med inslag av hyresrätter även om fördelningen av risk och kostnader då hade blivit annorlunda.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Brommaplansområdet är i stort behov av upprustning och förnyelse och det är bra att stadsutvecklingsarbetet nu startar på allvar. En utveckling av miljön för kollektivtrafiken välkomnas och tillskottet av bostäder är positivt. Närheten till Brommaplans störningar måste dock beaktas och studeras noga, likaså flygtrafikens inverkan på närmiljön. Brommaplan är i dag en hård belastad trafikpunkt. Trafikmiljön måste studeras med hänsyn till ökad trafik orsakad av den planerade Förbifarten.

Flervåningsgaraget (Linneduken 4) som huvudsakligen används som infartsparkering avses att rivas och ersättas med ett bostadshus. Läget för boendeändamål vid den starkt trafikerade Drottningholmsvägen är olämpligt med hänsyn till människors hälsa. Olägenheterna (buller, avgaser, partiklar m m.) kommer dessutom att förvärras när Förbifarten blir färdig genom att trafiken fram till Brommaplan dramatiskt kommer att öka (enligt Trafikverket). En fastighet ingår inte i projektet och det framkommer inte klart hur den fastigheten innehållande flera butiker (COOP/Konsum, blomsterbutik, apotek, bank, systembolag mm) ska inlemmas i projektet. Exempelvis framgår det inte hur tillgängligheten förändras till dessa butiker och liksom till vårdcentralerna och biblioteket som också finns i fastigheten. Det är viktigt att den täta och höga exploateringen med höga byggnadsvolymer utreds noga så att dagsljusvärden, vind- och ljudförhållanden och mikroklimat blir goda. Likaså är det viktigt att tillskapa området nya grönytor. För bebyggelsen ska energianvändningen inte överskrida den som gäller för passivhus. Den nya bebyggelsens närhet till kollektivtrafik skall avspeglas i låg p-norm och ha bokaler som underlättar för etablering av små företag. Taken kan med fördel vara gröna och även bereda plast för trädgårdar eller energiutvinning. Om grönytor tas i anspråk ska de ersättas med nya grönytor med likvärdig ekologisk funktion. Tillgänglighetsfrågorna ska vara prioriterade.

Slutligen är det anmärkningsvärt att staden efter genomförda nedskrivningar och investeringar, redovisar ett negativt resultat för projektet. Miljöpartiet delar stadsledningskontorets åsikt om att staden bör vara mycket försiktig med att göra avsteg från tidigare fattade beslut av denna karaktär.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Markanvisningsavtal för bostäder, handel och kontor inom fastigheterna Åkeshov 1:1, Pundet 1, Vävnaden 1 och Linneduken 4 till JM AB godkänns.
2. Exploateringsnämnden får i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt bilaga 2. Utgifterna för kommande år får behandlas i budget för 2014.

Stockholm den 6 februari 2013

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. Återremittera ärendet till exploateringsnämnden med uppdrag att återkomma med en markanvisning till de allmännyttiga bostadsbolagen att bygga hyresrätter
2. Samt att därutöver anföras

Den borgerliga majoriteten säger sig vilja bygga en blandad stad, men markanvisar återigen för bostadsrätter i ett område där den upplåtelseformen redan dominerar. Ett projekt med 850 lägenheter är ett ypperligt tillfälle att öka andelen hyresrätter i Bromma, och hade markanvisningen dessutom skett till allmännyttan hade dennes mycket låga andel av hyresrättsbeståndet i området kunnat öka.

Bostadsbristen i Stockholm ställer dessutom krav på en särskilt hög takt på nyproduktionen av hyresrätter, samtidigt som staden genom att ställa krav vid markanvisningar och markanvisningstävlingar, lågt satta parkeringstal och stimulerande tomträttsavgälden skulle kunna säkerhetsställa att hyresnivåerna i nybyggda hyresrätter gör det möjligt för bland annat unga och studenter att efterfråga dem.

Vänsterpartiet är positivt till att marken föreslås upplåtas med tomträtt men som tidigare sagts det borde byggas hyresrätter med låga hyror som vanligt folk har råd att efterfråga. Ett stort kommunalt markinnehav är en förutsättning för att kunna bedriva en aktiv markpolitik.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Roger Mogert och Tomas Rudin (alla S) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (S) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Åsa Jernberg och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Exploateringskontoret och JM AB har sedan 2010 arbetat gemensamt för att få till stånd ett stadsutvecklingsprojekt vid Tunnlandet, Brommaplan. Projektet omfattar ca 850 bostadsrättslägenheter, ca 18.000 kvm handel/lokaler och ca 8.000 kvm kontor. Projektet omfattar även en inbyggd bussterminal med inomhusförbindelse till tunnelbanan och en ny kombinerad handels- och infartsparkering. Därutöver genomförs en betydande upprustning av Brommaplans torg och anslutande gatumiljöer.

JM AB har förvärvat fastigheten Grammet 1 och tomträtterna Pundet 1 och Vävnaden 1 vid Tunnlandet. Projektförslaget förutsätter att dessa hotell-, kontors-, och handelsbyggnader rivs. Detaljplanearbetet har påbörjats och programsamråd genomfördes under sommaren 2012. Planen förväntas antas av stadsbyggnadsnämnden i slutet av 2013. Genomförandetiden för projektet sträcker sig över ca sju år. Med anledning av områdets ägoförhållanden, projektets komplexitet och ekonomi, föreslår exploateringskontoret att marken direktanvisas till JM AB i enlighet med tidigare lämnad markreservation och detta tjänsteutlåtande.



Projektområdet. JM AB:s fastighetsinnehav markerat med gult. Områden för markanvisning markerade med rött.

JM AB föreslås förvärva mark för kontorshus norr om tunnelbanan i utbyte mot del av fastigheten Grammet 1 och tomträtterna Pundet 1 och Vävnaden 1. Genom tredimensionell fastighetsbildning förvärvar JM AB samtidigt vissa kompletterande utrymmen för bostadsändamål/lokaler. Staden avser därefter upplåta mark för bostäder och handel till JM AB med tomträtt. Mark för buss-

terminal föreslås upplåtas med tomträtt till Storstockholms Lokaltrafik och mark för handels/infartsparkering föreslås upplåtas med tomträtt till Stockholm Parkering AB.

Mark för kontor har åsatts en köpeskilling motsvarande 3 800 kr/m² ljus BTA justerat med SFI index med värdetidpunkt november 2012. Mark för bostäder har åsatts en köpeskilling motsvarande 9 600 kr/m² ljus BTA justerat med Mäklarstatstiks index med värdetidpunkt augusti 2012. Mark för lokaler har åsatts en köpeskilling motsvarande 3 000 kr/m² BTA justerat med SFI index med värdetidpunkt november 2012.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 165 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 199 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 44 mnkr. Försäljningsinkomsten och reavinsten beräknas uppgå till ca 98 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 195 %. Samråd har hållits med stadsledningskontoret och expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-11-14.

Exploateringskontoret anser att projektet medför ett välkommet tillskott av bostäder och arbetsplatser till området. Handels- och serviceutbudet utökas och integreras med kollektivtrafiken genom sammanlänkandet av bussterminal, infartsparkering och tunnelbana. Investeringar i gator och torg medför en betydande förbättring av stadsmiljön.

Bakgrund till markanvisningen

Områdesbeskrivning

Projektområdet är ett relativt nedgången stadsdelscentrum från 50- och 60-talet med bostäder, livsmedelshandel, närservice och vårdinrättningar. Här finns även bibliotek, kulturskola och restauranger. I anslutning till Brommaplans tunnelbanestation finns en bussterminal, en markparkering och ett mindre torg. Centrum-området ligger strax söder om Riksby och Bromma-plans cirkulationsplats och sammanlänkar bostadsområdena Åkeshov och Åkeslund. Området är en kommunikationsnod för både bil- och kollektivtrafik i Västerort med stor trafikgenomströmning.

Bostadsbebyggelsen i de anslutande stadsdelarna Riksby, Åkeshov och Åkeslund består företrädesvis av mindre flerbostadshus från 40-talet med puts- och tegelfasader. Dessa karaktäristiska smalhus har ofta förgårdsmark och ligger relativt glest placerade i den omgivande naturen. Runt centrum finns även ett antal mer sentida flerbostadshus av olika karaktär. Av dessa är ett 16

våningshus uppfört på 2000-talet det mest framträdande. Småhusbebyggelse förekommer inte i direkt anslutning till projektområdet som i huvudsak tillhör stadsdelen Åkeslund. Lägenhetsfördelningen i Åkeslund har en klar övervikt av små lägenheter och upplåtelseformen är till 55 % bostadsrätt. Av hyresrätterna ägs beståndet till 19 % av allmännyttan.



Vy över Brommaplan. Projektet förutsätter att JM AB:s byggnader som markerats med gul text rivs.

JM AB har sedan 2008 arbetat med att få till stånd ett stadsutvecklingsprojekt vid Tunnländet, Brommaplan. Initialt planerades projektet i samarbete med Faberge och Norgani Sweden Holding AB, som då var fastighetsägare i området. JM AB förvärvade under 2010/2011 fastigheten Grammet 1 (Ica/kontorshus) och tomträtterna Pundet 1 (Scandic Bromma) och Vävnaden 1 (McDonalds) i projektområdet. Avsikten med förvärven är att riva befintliga byggnader för att kunna utveckla centrumområdet i sin helhet. För området gäller idag detaljplaner som medger centrum- trafik- och parkeringsändamål.

I anslutning till projektområdet ligger även Bromma reningsverk. Länsstyrelsen har under programsamrådet reserverat sig mot att fler bostäder byggs i närheten av reningsverket. Motivet är de driftstörningar som ibland medför luktolägenheter för närboende samt att framtida tillståndsprövningar skulle kunna försvåras. Exploateringskontoret har tillsammans med verksamhetsutövaren Stockholm Vatten AB låtit utreda vilket skyddsavstånd som bör gälla till reningsverket. Sweco har tagit fram en rapport som visar att ett skyddsavstånd om 100 m är tillräckligt förutsatt att luktreducerande åtgärder vidtas på reningsverket. Detta innebär i praktiken att luktkällor byggs in eller placeras under mark. Projektet kommer att delfinansiera sådana lösningar för att framtidssäkra driften av reningsverket. Satsningarna kommer även att förbättra

situationen för de närboende och möjliggöra ytterligare bostadsprojekt på Åkeshovshöjden.

Projektförslaget

Exploateringsnämnden beslöt i december 2010 att ge JM AB en tidig markreservation avseende del av fastigheten Åkeshov 1:1 (dagens bussterminal och parkering vid Tunnlandet). JM AB har därefter förvärvat ovan nämnda fastigheter och fortsatt utvecklingsarbetet i samarbete med exploateringskontoret, Storstockholms Lokaltrafik och Stockholm Parkering AB. Projektområdet har som ett resultat av det samarbetet utvidgats till att omfatta även fastigheten Linneduken 4 på Klädesvägen. Där ligger idag en infartsparkering som Stockholm Parkering AB innehar med tomträtt.



Situationsplan över projektområdet och det anslutande bostadsprojektet Linneduken 1. Detaljplan för Linneduken 1 är ett separat projekt där Granen fastighetsutveckling planerar byggstart under 2013.

Syftet med utvidgningen av projektet är att flytta infartsparkeringen från Klädesvägen till Tunnlandet och samlokalisera den med den nya handelsparkeringen som anläggs under mark i direkt anslutning till bussterminal, tunnelbana och köpcenter. Den nya anläggningen byggs och bekostas av JM AB. Samförläggningen är både ekonomiskt och trafikmässigt fördelaktig för Staden.

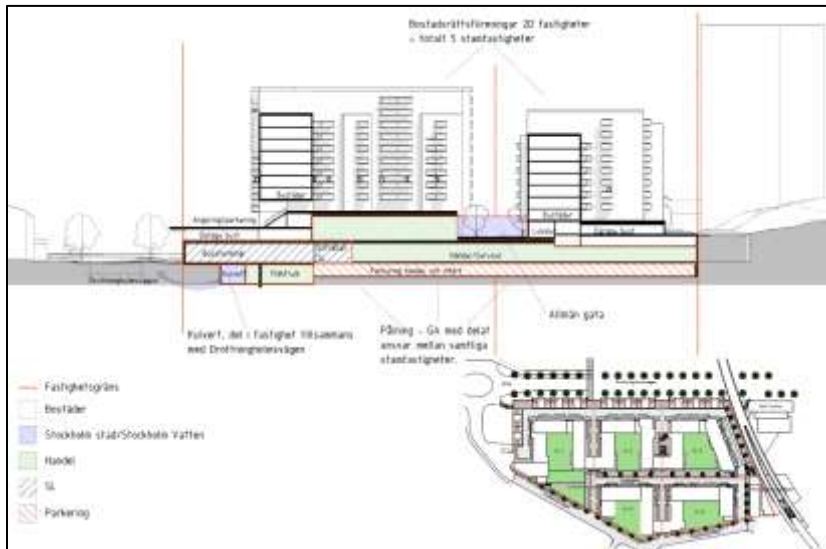
Stockholm Parkering AB avser byta den befintliga parkeringsanläggningen om ca 200 platser mot en ny kombinerad handels/infartsparkering om ca 350 platser. Därvid betalar Stockholm Parkering AB ett mellanskillnadsbelopp om 35 mnkr till JM AB. Resultatet blir mindre biltrafik till både Brommaplansrondellen och Klädesvägen. Kvaliteten och nyttan för de som infartsparkerar ökar samtidigt som marken på Linneduken 4 kan frigöras för bostadsändamål.

Projektet omfattar för närvarande totalt ca 850 bostadsrättslägenheter, ca 18.000 kvm handel/lokaler och ca 8.000 kvm kontor. Projektet omfattar även en inbyggd bussterminal med inomhusförbindelse till tunnelbanan och en ny kombinerad handels/infartsparkering under mark. Därutöver genomförs en betydande upprustning av Brommaplans torg och anslutande gatumiljöer. Sammantaget skapas ett modernare stadsdelscentrum med en tätare och mer stadsmässig miljö. Handels- och serviceutbudet ökar samtidigt som Brommaplan utvecklas och stärks som kollektivtrafiknod.



Vy över projektförslaget. Nya bostäder byggs ovanpå på den överdäckade bussterminalen/köpcentret vid Tunnländet. Ett nytt kontorshus uppförs vid torget.

Detaljplanarbetet har påbörjats och programsamråd genomfördes under sommaren 2012. Planen förväntas antas av stadsbyggnadsnämnden i slutet av 2013. Genomförandetiden för projektet sträcker sig över ca sju år. Projektet ligger i linje med översiktsplanens intentioner att utveckla Brommaplan till en tyngdpunkt. Med anledning av områdets ägoförhållanden, samt projektets komplexitet och ekonomi, föreslår exploateringskontoret att marken direktanvisas till JM AB i enlighet med detta tjänsteutlåtande och bifogat markanvisningsavtal.



Tvärsnitt av projektförslaget. Bostäder byggs ovanpå den överdäckade bussterminalen/köpcentret vid Tunnländet.



Över föreslagen bostadsbebyggelse på Linneduken 4 (nuvarande infartsparkering). I bakgrunden visas bostadsprojektet Linneduken 1 där Granen fastighetsutveckling planerar byggstart 2013.

Övriga projekt och markanvisningsansökningar

I Åkeslund och Riksby finns för närvarande inga markanvisade områden under pågående detaljplanering. I Åkeshov finns fem beslutade markanvisningar:

Sömnen, 50 hyresrätter, Svenska bostäder, 2003-06-10.

Sykorgen, 42 bostadsrätter, Ferners Fastigheter HB, 2010-04-22.

Knypplerskan, 40 bostadsrätter, Maxera Bostad AB, 2009-05-14.

Knypplerskan, 100 hyresrätter, Stockholmshem, 2009-05-14.

Baldakinen, 50 bostadsrätter, JM AB, 2006-02-16.

Ovanstående projekt (Sykorgen undantaget) är vilande i avvaktan på att frågan om skyddsavstånd till Bromma reningsverk klarläggs. Idag förespråkar Länsstyrelsen ett skyddsavstånd på 200 m för ny bostadsbebyggelse. Projektet har utrett möjligheterna att minska avståndet till 100 m genom att bygga in de delar av reningsverket som orsakar luktstörningar.

För projektområdet har tre ytterligare aktörer ansökt om markanvisning:

Järntorget, Tunlandet, del av Åkeshov 1:1, 2012-01-17.

NCC, Tunlandet, del av Åkeshov 1:1, 2012-02-02.

Profi, Linneduken 4 och del av Åkeshov 1:1, 2012-09-25.

Kontoret bedömer att dessa tre ansökningar inte är förenliga med projektförslaget. JM AB har 2010-12-09 erhållit en tidig markreservation för del av fastigheten Åkeshov 1:1 och har därefter förvärvat fastigheten Grammet 1 och tomträtterna Pundet 1 och Vävnaden 1 vid Tunlandet, vars byggnader måste evakueras och rivas för projektets genomförande. De ekonomiska förutsättningarna och de byggnadstekniska förhållandena lämnar inte utrymme för fler aktörer inom projektområdet.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut med tidig markreservation har beslutats av Exploateringsnämnden 2010-12-09. Utredningsbudgeten är 5 mnkr. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-pm för detaljplaneläggning 2011-12-08.

Markanvisning

JM AB har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse, handel och kontor i projektområdet som sträcker sig över stadsdelarna Åkeslund och Riksby. JM AB är en av Sveriges största producenter av bostäder och har under de senaste 4 åren fått 6 markanvisningar om totalt 489 lägenheter. Förslaget omfattar ca 850 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, samt ca 18.000 kvm handel/lokaler och ca 8.000 kvm kontor. Exploaterings slutliga innehåll och utformning kommer att prövas under den fortsatta planprocessen.



Projektområdet. JM AB:s fastighetsinnehav markerat med gult.
Områden för markanvisning markerade med rött.

Markanvisningen sker i huvudsak enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Kontoret föreslår dock ett undantag från policyn, vilket motiveras särskilt nedan. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt det förslag till markanvisningsavtal som bifogas detta tjänsteutlåtande, Bilaga 1.

Markanvisningsavtalet föreslår att del av fastigheten Grammet 1 samt tomrätterna Pundet 1 och Vävnaden 1 genom fastighetsreglering blir del av Stadens fastighet Åkeshov 1:1. Befintliga byggnader evakueras och rivs successivt av JM AB. En tredimensionell fastighet för bostadsändamål (del av Grammet 1 kompletterad med del av Stadens Åkeshov 1:1) förblir i bolagets ägo.

Norr om tunnelbanan, i anslutning till torget, bildas en ny fastighet för kontorsändamål. Denna föreslås överlåtas till JM AB med äganderätt. Den nuvarande infartsparkeringen på fastigheten Linneduken 4 evakueras och slås samman med handelsparkeringen under köpcentret söder om tunnelbanan. Användningen av Linneduken 4 ändras från parkering till bostadsändamål och upplåtes med tomträtt till JM AB.

Söder om tunnelbanan byggs en inomhusterminal för busstrafik som ansluter direkt till det nya köpcentret och tunnelbanestationen. Bussterminalen och köpcentret överdäckas och en ny gatunivå uppstår i höjd med tunnelbanespåret. Ovanpå däckat byggs ca 750 bostadsrättslägenheter fördelade på sex etapper, varav en med mindre lägenheter avsedda för ungdomar. Genom tredimensionell fastighetsbildning upplåtes fastigheter för handel och bostäder till JM AB med tomträtt. Utrymme för bussterminalen föreslås upplåtas till Storstockholms Lokaltrafik med tomträtt och utrymme för infart/handelsparkeringen föreslås upplåtas med tomträtt till Stockholm Parkering AB. Samtliga byggnader och konstruktioner uppförs och bekostas av JM AB. Upplåtelseerna kommer att regleras i särskilda överenskommelser mellan berörda parter.

Avsteg från markanvisningspolicyn och avgäldsnivåer för bostäder

På grund av de extraordinära kostnader som belastar projektet i form av rivning och evakuering, överdäckning och grundläggning, anläggning av bussterminal, infartsparkering och infrastruktur etc. inskränks värdet av de blivande byggrätterna väsentligt. Kontorets bedömning är att värdet av marken inte fullt ut täcker de bokförda värden och investeringar som måste till för att realisera projektet. Nuvärdeskalkylen visar att en försäljning av marken skulle innebära ett negativt resultat för Staden efter genomförda nedskrivningar och investeringar.

Med anledning av projektets svåra ekonomiska förutsättningar har kontoret tagit fram en alternativ kalkyl där marken istället upplåtes med tomträtt och reducerad avgäld under den första avgäldsperioden. En risk/kostnadsfördelning har samtidigt förhandlats fram där JM AB föreslås stå risken för projektets extraordinära kostnader, bedömda till ca 700 mnkr. Kostnadsansvaret fördelas i markanvisningsavtalet och Staden förelås svara för infrastrukturinvesteringar utanför kvartersmark, bedömda till ca 150 mnkr. JM AB erlägger därvid dessutom ett exploateringsbidrag om 40 mnkr. Det alternativa upplägg med tomträtt reducerar risken avsevärt för Staden samtidigt som det ekonomiska utfallet efter investeringar förväntas bli ett positivt nettonuvärde om

ca 165 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-11-14 (dnr E2012-384-1820).

Avgäldsreduktionen under den första avgäldsperioden är ett avsteg från av kommunfullmäktige beslutad avgäldsnivå för bostäder, varför avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning av projektet kommer att prövas under planprocessen. JM AB har tecknat ett planavtal med stadsbyggnadskontoret.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om ca 165 mnkr motsvarande 175 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Marken kommer i huvudsak att upplåtas med tomträtt. Försäljningsinkomsterna och reavinsten uppgår till ca 98 mnkr. Exploateringsgraden uppgår till 3,28.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 199 mnkr, varav 0,6 mnkr är utgifter före år 2012, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gator och torg samt luktreducerande åtgärder för Bromma reningsverk. Tunnlandsvägens läge och anslutning till Drottningholmsvägen förflyttas något och nuvarande korsning ändras till cirkulationsplats. Brommaplans torg och anslutande gatumiljöer, inklusive Klädesvägen, byggs om. En ny gång- och cykelbro byggs över Drottningholmsvägen som sammanlänkar bostadsprojektet med Åkeshovshöjden. Staden står för VA-anslutningar i de fall mark upplåtes med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 44 mnkr som utgörs av exploateringsbidrag från byggherren.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Byggherren står för den ledningsflytt och de anslutande arbeten på allmän platsmark som följer av arbeten på kvartersmark. Åtagandet innefattar bl.a. erforderlig ledningsflytt i Drottningholmsvägen och Tunnlandsvägen. Vidare bekostar byggherren samtliga byggnader och konstruktioner på kvartersmark inklusive bussterminal och infartsparkering.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 141 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 195 %. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står JM AB för. Staden står risken för förgävesprojektering på allmän platsmark.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 199 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 44 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,6	-2,0	-6,8	-79,1	-46,5	-63,7	-198,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,2	44,2
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,6	-2,0	-6,8	-79,1	-46,5	-19,6	-154,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	98,1	0,0	0,0	98,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2013. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Stadens kostnader för drift och underhåll bedöms inte öka med anledning av projektet. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 8,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 9,2 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 98 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet är belastat med stora extraordinära kostnader för byggherren och stora kostnader för infrastruktur för Staden. Parternas förmåga att bära dessa kostnader förutsätter att inte intäkterna (byggrätterna) avsevärt minskar. Projektet är därför känsligt för förändringar i utformning och exploateringsgrad.

En övergripande projektekonomi har förhandlats med JM AB och en preliminär risk/kostnadsfördelning har överenskommits i markanvisningsavtalet. JM AB står därvid risken för de extraordinära kostnader som hänförs till kvartermark såsom rivning, evakuering, överdäckning, grundläggning, bussterminal, infartsparkering och ledningsflytt. Kostnaderna för byggherren bedöms uppgå till ca 700 mnkr. Staden står risken för de infrastrukturåtgärder som måste genomföras på allmän platsmark och eventuella luktreducerande åtgärder som behöver vidtas på Bromma reningsverk, bedömt ca 150 mnkr.

Det är en förutsättning för båda parter att exploateringsgraden inte minskar nämnvärt ifrån nuvarande utformningsförslag. Det är svårt att i detta tidiga skede exakt förutse stadens utgifter i projektet. Den enskilt största osäkra utgiftsposten för staden del är de luktreducerande åtgärder som måste vidtas på Bromma reningsverk. Dessa kommer att utredas vidare och förhandlas i samarbete med Stockholm Vatten AB.

Slutsats-ekonomi

Exploateringskontoret bedömer sammanfattningsvis att projektets ekonomi är god.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Förslaget bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner att satsa på attraktiva tyngdpunkter och främja levande stadsmiljöer. Projektet bidrar med sina ca 850 lägenheter till att uppnå de markanvisningsmål som sats upp för 2012. Målet med blandade upplåtelseformer har inte varit möjligt att beakta inom ramen för projektet pga. de stora extraordinära kostnaderna. Hyresrätter bör istället prioriteras i anslutande projekt. Gång- och cykelstråk har prioriterats och ett cykelgarage planeras i anslutning till Brommaplans tunnelbanestation.

Lokaler

Projektet ökar handels- och serviceutbudet och därigenom attraktiviteten i Brommaplan som tyngdpunkt och stadsdelscentrum. Förslaget ökar även attraktiviteten och kvalitén i kollektivtrafiken.

Miljö

Marken i projektområdet är redan exploaterad. Projektet bedöms inte ha någon betydande påverkan på miljön. Behovet av marksanering kommer att prövas under planeringen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen naturmark tas i anspråk inom ramen för projektet. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

Energiushållning

JM AB har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17. Byggherren avser att följa det hårdare kravet att energianvändningen är högst 55 kWh/m².

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för "Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö". Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Behov av förskola kommer att beaktas under planeringen.

Konstnärlig utsmyckning

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

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att fortgå under år 2013. Mot bakgrund av detta planerar JM AB byggstart år 2015 och första inflyttning bedöms kunna ske år 2018. Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt kv. 4 2013. Då träffas även överenskommelse om exploatering med byggherren.

Risker och osäkerheter

Närheten till Bromma reningsverk ger en viss osäkerhet gällande det säkerhetsavstånd som Länsstyrelsen anser ska gälla till nya bostäder. Frågan har utretts i samarbete med Stockholm Vatten AB och bedömningen är att projektet kommer att kunna genomföras förutsatt att luktreducerande åtgärder genomförs på reningsverket. Ett större skyddsavstånd än 100 m innebär att byggrätterna minskar och att byggherren kan tvingas dra sig ur projektet. Detta kan även inträffa för det fall stadsbyggnadsnämnden skulle vilja minska exploateringsgraden i projektet.

I övrigt finns vissa riskaspekter kopplade till transporter av farligt gods och den tankstation som ligger i anslutning till Bromma reningsverk. Dessa risker har utretts av JM AB och slutsatsen är att projektet går att genomföra med byggnadstekniska skyddsåtgärder på den tillkommande bebyggelsen.

Storstockholms Lokaltrafiks upprustning av gröna linjen innebär sannolikt en breddning av befintlig perrong och ett utbyte av befintliga brokonstruktioner för spårtrafiken över Brommaplan. Dessa arbeten kan komma att påverka utformningen av projektet.

Tidplanen kan komma att förskjutas för det fall Länsstyrelsen kräver att ett nytt miljötillstånd för Bromma reningsverk ska prövas innan detaljplanen antas. Detta skulle kunna förlänga planeringsprocessen med upp till ett år.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd. Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 november 2012 enligt exploateringskontorets förslag:

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder, handel och kontor inom fastigheterna Åkeshov 1:1, Pundet 1, Vävnaden 1 och Linneduken 4 till JM AB och godkänner för sin del markanvisningsavtal och inriktningsbeslut enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet och att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Reservation anfördes av Åke Askensten m.fl.(MP), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Lars Arell m.fl.(S), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 november 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge. Förslaget ligger helt i linje med översiktplanens intentioner att omvandla Bromma till en attraktiv tyngdpunkt. Handels- och serviceutbudet stärks samtidigt som kvalitén och attraktiviteten i kollektivtrafiken ökar. Samförläggningen av handels- och infartsparkeringen är en kostnadseffektiv och trafikmässigt bra lösning som möjliggör byggandet av ytterligare ett hundratal bostäder i projektområdet. Närmiljön i centrum förbättras avsevärt med föreslagna investeringar i nya gator och torg, vilket ökar både trivseln och säkerheten.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 december 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden och JM AB har sedan 2010 arbetat gemensamt för att få till stånd ett stadsutvecklingsprojekt vid Tunnlandet, Brommaplan. Projektet omfattar ca 850 bostadsrättslägenheter, ca 18 000 kvm handel/lokaler och ca 8 000 kvm kontor. Projektet omfattar även en inbyggd bussterminal med inomhusförbindelse till tunnelbanan och en ny kombinerad handels/infartsparkering. Därutöver genomförs en betydande upprustning av Brommaplans torg och anslutande gatumiljöer.

JM AB har 2010 erhållit en tidig markreservation för fastigheten del av Åkeshov 1:1 och har därefter förvärvat fastigheten Grammet 1 och tomträtterna Pundet 1 och Vävnaden 1 vid Tunnlandet, vars hotell-, kontors-, och handelsbyggnader måste evakueras och rivas för projektets genomförande. Med anledning av områdets ägförhållanden, projektets komplexitet och ekonomi föreslår exploateringsnämnden att marken direktanvisas till JM AB i enlighet med tidigare lämnad markreservation och bifogat markanvisningsavtal.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektets genomförande baseras på den överenskommelse om övergripande projektekonomi som förhandlats med JM AB. Stadsledningskontoret ser positivt på att exploateringsnämnden förhandlat fram en överenskommelse som reducerar risken för staden samtidigt som det ekonomiska utfallet förbättras. Överenskommelsen innebär dock ett avsteg från stadens markanvisningspolicy samt av kommunfullmäktige beslutad avgäldsnivå för bostäder, varför avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige. Stadsledningskontoret anser att staden bör vara mycket försiktig med att göra avsteg från tidigare fattade beslut av denna karaktär. Stadsledningskontoret föreslår dock att ett avsteg i detta fall accepteras med hänvisning till områdets ägarstruktur, projektets komplexitet och svåra ekonomiska förutsättningar samt det faktum att staden kompenseras fullt ut via den engångsersättning som JM AB erlägger i förskott.

Investeringsanalysen redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde. Projektets genomförande är behäftat med stora kostnader för bl.a. överdäckning, evakuering och rivning av befintliga fastigheter. Det är en förutsättning för projektets lönsamhet att exploateringsgraden inte minskar. Det är därför av största vikt att frågan om skyddsavstånd till Bromma reningsverk avgörs inför kommande genomförandebeslut.

Bakgrund

Exploateringsnämnden och JM AB har sedan 2010 arbetat gemensamt för att få till stånd ett stadsutvecklingsprojekt vid Tunnlandet, Brommaplan. Projektet omfattar ca 850 bostadsrättslägenheter, ca 18 000 kvm handel/lokaler och ca 8 000 kvm kontor. Projektet omfattar även en inbyggd bussterminal med inomhusförbindelse till tunnelbanan och en ny kombinerad handels/infartsparkering under mark. Därutöver genom-

förs en betydande upprustning av Brommaplans torg och anslutande gatumiljöer. Sammantaget skapas ett modernare stadsdelscentrum med en tätare och mer stadsmässig miljö. Handels- och serviceutbudet ökar samtidigt som Brommaplan utvecklas och stärks som kollektivtrafiknod.

Ärendet

Ytterligare tre aktörer har ansökt om markanvisning för projektområdet. Exploateringsnämnden bedömer att dessa tre ansökningar inte är förenliga med projektförslaget. JM AB har 2010 erhållit en tidig markreservation för fastigheten del av Åkeshov 1:1 och har därefter förvärvat fastigheten Grammet 1 och tomträtterna Pundet 1 och Vävnaden 1 vid Tunnlandet, vars hotell-, kontors-, och handelsbyggnader måste evakueras och rivas för projektets genomförande. De ekonomiska förutsättningarna och de byggnadstekniska förhållandena lämnar inte utrymme för fler aktörer inom projektområdet. Med anledning av områdets ägoförhållanden, projektets komplexitet och ekonomi föreslår exploateringsnämnden att marken direktanvisas till JM AB i enlighet med tidigare lämnad markreservation och bifogat markanvisningsavtal.

JM AB föreslås förvärva mark för kontorshus norr om tunnelbanan i utbyte mot del av fastigheten Grammet 1 och tomträtterna Pundet 1 och Vävnaden 1. Genom tredimensionell fastighetsbildning förvärvar JM AB samtidigt vissa kompletterande utrymmen för bostadsändamål/lokaler. Staden avser därefter upplåta mark för bostäder och handel till JM AB med tomträtt. Mark för bussterminal föreslås upplåtas med tomträtt till Storstockholms Lokaltrafik och mark för handels/infartsparkering föreslås upplåtas med tomträtt till Stockholm Parkering AB.

På grund av de extraordinära kostnader som belastar projektet i form av rivning och evakuering, överdäckning och grundläggning, anläggning av bussterminal, infartsparkering och infrastruktur inskränks värdet av de blivande byggrätterna väsentligt. Exploateringsnämndens bedömning är att värdet av marken inte fullt ut täcker de bokförda värden och investeringar som måste till för att realisera projektet. Nuvärdeskalkylen visar att en försäljning av marken skulle innebära ett negativt resultat för staden efter genomförda nedskrivningar och investeringar.

Med anledning av projektets svåra ekonomiska förutsättningar har en övergripande projektekonomi förhandlats med JM AB och en preliminär risk- och kostnadsfördelning har överenskommit i markanvisningsavtalet. JM AB står därvid för de kostnader som hänförs till kvartersmark såsom rivning, evakuering, överdäckning, grundläggning, bussterminal, infartsparkering och ledningsflytt. Kostnaderna för byggherren bedöms uppgå till ca 700 mnkr. Staden föreslås svara för de infrastrukturåtgärder som måste genomföras på allmän platsmark och eventuella luktreducerande åtgärder som behöver vidtas på Bromma reningsverk, totalt ca 150 mnkr. Överenskommelsen reducerar risken avsevärt för staden samtidigt som det ekonomiska utfallet förväntas bli ett positivt nettonuvärde om ca 165 mnkr.

En förutsättning för överenskommelsen är att marken upplåts med tomträtt och reducerad avgäld under den första avgäldsperioden. Som ersättning för avgäldsreduktionen ska JM AB erlägga en engångsersättning, vilken ingår i det exploateringsbidrag

om 40 mnkr som utges till staden. Överenskommelsen innebär ett avsteg från stadens markanvisningspolicy, enligt vilken mark för bostadsrättslägenheter ska säljas till marknadsvärde. Avgäldsreduktionen innebär ett avsteg från av kommunfullmäktige beslutad avgäldsnivå för bostäder, varför avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige.

Investeringsinkomsterna beräknas till ca 44 mnkr i löpande prisnivå och utgörs av exploateringsbidrag från byggherren. Försäljningsinkomsten och reavinsten beräknas uppgå till ca 98 mnkr.

De sammanlagda investeringsutgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 199 mnkr. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gator och torg samt luktreducerande åtgärder för Bromma reningsverk. Tunnländsvägens läge och anslutning till Drottningholmsvägen förflyttas något och nuvarande korsning ändras till cirkulationsplats. Brommaplans torg och anslutande gatumiljöer byggs om. En ny gång- och cykelbro byggs över Drottningholmsvägen som sammanbinder bostadsprojektet med Åkeshovshöjden. Den enskilt största osäkra utgiftsposten för staden del är de luktreducerande åtgärder som måste vidtas på Bromma reningsverk. Dessa kommer att utredas vidare och förhandlas i samarbete med Stockholm Vatten AB.

Stadens kostnader för drift och underhåll bedöms inte öka med anledning av projektet. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 8,3 mnkr det första året, medan intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 9,2 mnkr per år.

Den största projektrisen är för närvarande närheten till Bromma reningsverk och det säkerhetsavstånd på 200 meter som Länsstyrelsen anser ska gälla till nya bostäder. Länsstyrelsen har under programsamrådet reserverat sig mot att fler bostäder byggs i närheten av reningsverket. Motivet är de driftstörningar som ibland medför luktolägenheter för närboende samt att framtida tillståndsprövningar skulle kunna försvåras. Exploateringsnämnden har tillsammans med Stockholm Vatten AB utrett möjligheterna att minska avståndet till 100 m genom att bygga in de delar av reningsverket som orsakar luktstörningar. Utgångspunkten för projektet är att hundra meters skyddsavstånd är tillräckligt efter det att luktreducerande åtgärder har vidtagits på reningsverket. Projektet kommer att delfinansiera sådana lösningar för att framtidssäkra driften av reningsverket. Satsningarna kommer även att förbättra situationen för de närboende och möjliggöra ytterligare bostadsprojekt på Åkeshovshöjden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets finansavdelning i samråd med förnyelseavdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens uppfattning att förslaget ligger i linje med översiktplanens intentioner att satsa på attraktiva tyngdpunkter och främja levande stadsmiljöer. Projektet medför ett välkommet tillskott av bostäder och arbetsplatser i området och bidrar till att uppnå de mål för markanvisning av bostäder som gäller för 2012. Handels- och serviceutbudet utökas och integreras med kollektivtrafiken genom sammanlänkandet av bussterminal, infartsparkering och tunnelbana. Investeringar i gator och torg medför en betydande förbättring av stadsmiljön.

Investeringsanalysen redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde. Pro-

jektets genomförande är behäftat med stora kostnader för bl.a. överdäckning, evakuering och rivning av befintliga fastigheter. Det är en förutsättning för projektets lönsamhet att exploateringsgraden inte minskar. Det är därför av största vikt att frågan om skyddsavstånd till Bromma reningsverk avgörs inför kommande genomförandebeslut. Ett utökat skyddsavstånd kan innebära att byggherren tvingas dra sig ur projektet.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektets genomförande baseras på den överenskommelse om övergripande projektekonomi som förhandlats med JM AB. Stadsledningskontoret ser positivt på att exploateringsnämnden förhandlat fram en överenskommelse som reducerar risken för staden samtidigt som det ekonomiska utfallet förbättras. Överenskommelsen innebär dock ett avsteg från stadens markanvisningspolicy samt av kommunfullmäktige beslutad avgäldsnivå för bostäder. Stadsledningskontoret anser att staden bör vara mycket försiktig med att göra avsteg från tidigare fattade beslut av denna karaktär. Stadsledningskontoret föreslår dock att ett avsteg i detta fall accepteras med hänvisning till områdets ägarstruktur, projektets komplexitet och svåra ekonomiska förutsättningar. Konstruktionen med en initial avgäldsreduktion kan godkännas i och med att staden kompenseras fullt ut via den engångserättning som JM AB erlägger i förskott.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna markanvisningsavtal för bostäder, handel och kontor inom fastigheterna Åkeshov 1:1, Pundet 1, Vävnaden 1 och Linneduken 4 till JM AB enligt bilaga 1. Stadsledningskontoret föreslår vidare att exploateringsnämnden får i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt bilaga 1 och fortsätta utredningsarbetet. Utgifterna för 2013 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år får behandlas i budget för 2014.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Åke Askensten m.fl. (MP) enligt följande.

Brommaplansområdet är i stort behov av upprustning och förnyelse och det är bra att stadsutvecklingsarbetet nu startar på allvar.

Flervåningsgaraget (Linneduken 4) som huvudsakligen används som infartsparker- ing avses att rivas och ersättas med ett bostadshus. Läget för boendeändamål vid den starkt trafikerade Drottningholmsvägen är dock olämpligt med hänsyn till människors hälsa. Olägenheterna (buller, avgaser, partiklar m m.) kommer dessutom att förvärras när Förbifarten blir färdig genom att trafiken fram till Brommaplan dramatiskt kom- mer att öka (enligt Trafikverket).

En fastighet ingår inte i projektet och det framkommer inte klart hur den fastighe- ten innehållande flera butiker (COOP/Konsum, blomsterbutik, apotek, bank, system- bolag mm) ska inlemmas i projektet. Exempelvis framgår det inte hur tillgängligheten förändras till dessa butiker och liksom till vårdcentralerna och biblioteket som också finns i fastigheten.

Exploateringsgraden är för hög, bl.a. med tanke på bristen på grönytor.

Det är ont om grönområden och parker i närheten. Området omgärdas på två sidor av stora trafikleder och på övriga sidor av mindre trafikleder. Det ställer krav på att grönytor tillskapas inom området. Enligt Miljödomstolen (M 740-10, domslut i april 2011) krävs det grönytor för barns lek mm av tillräcklig storlek såvida det inte finns intilliggande parker/grönområden. Vid ett eventuellt överklagande av detaljplanen till Mark- och miljödomstolen kommer bristen på grönytor i bostadsområdet med största sannolikhet att prövas (också utifrån barnkonventionen).

För bebyggelsen ska gälla: Energianvändningen ska inte överskrida den som gäller för passivhus. Parkeringsstalet ska vara högst 0,3 per lägenhet. Om grönytor tas i an- språk ska de ersättas med nya grönytor med likvärdig ekologisk funktion. Tillgänglig- hetsfrågorna ska vara prioriterade.

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Att återremittera ärendet och att kontoret får i uppdrag att återkomma med ett förslag som innebär hyresrätter samt att därutöver anföras:

Den borgerliga majoriteten säger sig vilja bygga en blandad stad, men markanvisar återigen för bostadsrätter i ett område där den upplåtelseformen redan dominerar. Ett projekt med 850 lägenheter ett ypperligt tillfälle att öka andelen hyresrätter i Bromma,

och hade markanvisningen dessutom skett till allmännyttan hade dennas mycket låga andel av hyresrättsbeståndet i området kunnat öka.

Bostadsbristen i Stockholm ställer dessutom krav på en särskilt hög takt på nyproduktionen av hyresrätter, samtidigt som staden genom att ställa krav vid markanvisningar och markanvisningstävlingar, lågt satta parkeringstal och stimulerande tomträttsavgälden skulle kunna säkerhetsställa att hyresnivåerna i nybyggda hyresrätter gör det möjligt för bland annat unga och studenter att efterfråga dem.

Vänsterpartiet är dock föga förvånande positiva till att marken föreslås upplåtas med tomträtt, trots att markanvisningen utgörs av bostadsrätter. Ett stort kommunalt markinnehav är en förutsättning för att kunna bedriva en aktiv markpolitik.

Särskilt uttalande gjordes av Lars Arell m.fl. (S) enligt följande.

Vi välkomnar att det nu fattas beslut som innebär stora steg mot att fullfölja intentionerna att omvandla Brommaplan till en attraktiv tyngdpunkt, och vi förutsätter att också närliggande markanvisningar resulterar i nya bostäder i närtid.

Inom ramen för ett komplicerat projekt väljer staden en finansieringslösning där fastigheter upplåts med tomträtt för bostadsrätter. Vi hade velat se en lösning med inslag av hyresrätter även om fördelningen av risk och kostnader då hade blivit annorlunda.