

Handläggare
Natascha Tofilovska
08-508 264 96**Till**
Exploateringsnämnden
2015-10-15

Exploateringsavtal och överenskommelser om exploatering med försäljning och tomträtt för bostäder inom Bromstens industriområde (Bromstensstaden). Genomförandebeslut och reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av Bromstens industriområde omfattande investeringsutgifter om 512 mnkr och investeringsinkomster om 36 mnkr, enligt vad som beskrivs i kontorets tjänsteutlåtande, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom del av Bromstens industriområde samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner inriktningen för projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna, teckna erforderliga avtal samt utföra nödvändig förprojektering. Reviderat inriktningsbeslut.
3. Exploateringsnämnden ger för sin del kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Skanska AB avseende Lunden 12, 16-25 samt s:26 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om ca 137 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 96
Växel 08-508 276 00
natascha.tofilovska@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

4. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och HSB Bostad AB avseende del av Tora 4 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om ca 83 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
5. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa exploateringsavtal mellan exploateringsnämnden och Ikano Bostad AB avseende Lunden 13 mfl och träffa erforderliga avtal där bolaget ersätter staden för kostnader för allmänna anläggningar.
6. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse avseende del av Tora 4 mfl med Bromstenstaden mark och exploaterings helägda dotterbolag Bromstensstaden Hyresrätt Mark AB istället för med moderbolaget.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Bromstens industriområde är beläget inom stadsdelen Bromsten i Spånga som är utpekad som en tyngdpunkt i översiktsplanen. Industriområdet upplevs idag som ödsligt och otryggt och det finns en stark vilja hos allmänheten att utveckla platsen. Ett program för omvandling av området har tidigare godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2008 och utvecklingen kommer att ske etappvis där minst fem etapper anses troligt. Etappindelningen är dock svårbedömd då staden endast äger 20 % av all kvartersmark i industriområdet och den resterande delen ägs av olika fastighetsägare. Stadens mark har markanvisats till Bromstenstaden Mark och exploatering som ägs av Skanska och HSB.

I programarbetet bedömdes industriområdet rymma upp emot 1100 lägenheter. I ett reviderat inriktningsbeslut i november 2010 antog dock kontoret att exploateringen kunde innehålla 1500 lägenheter. Därutöver tillkom ca 40 000 m² BTA småindustri, kontor och idrottslokaler samt ca 7 000 m² BTA skola och förskola. Området har nu studerats mer ingående och bedöms kunna rymma upp emot 2000 lägenheter då ett start-PM för etapp 2 innehållande ca 600-800 lägenheter, där programmet tidigare angett småindustri och idrott som användningsområde, godkändes i stadsbyggnadsnämnden under mars 2015. Kontoret föreslår nu ett reviderat inriktningsbeslut för etapp 2-5.

Start-PM för den första etappen godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 11 november 2008.

Exploateringskontoret föreslår nu ett genomförandebeslut för etappen som innehåller ca 630 bostäder och ca 650 kvm BTA lokaler, en ny förskola, en park med en ny lekplats och en omdaning av den delen av Bällstaån som rinner genom området.

Genomförandebeslut

Inför genomförandebeslutet har ett antal avtal tagits fram. Ett exploateringsavtal föreslås tecknas med Ikano som i huvudsak äger marken de utvecklar i etapp 1. Avtalet behandlar bland annat ett exploateringsbidrag om 2150 kr/kvm BTA. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark föreslås tecknas med både HSB och Skanska och en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse föreslås tecknas med Skanskas och HSB:s gemensamma bolag Bromstenstaden mark och exploatering ABs dotterbolag Bromstensstaden Hyresrätt Mark AB.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden inför genomförandebeslutet av etapp 1 redovisar ett negativt nettonuvärde om 185 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 512 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 54 %.

Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 240 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet gällande försäljning av mark för bostäder till Skanska och HSB 2009-06-04 och har 2015-10-07 även behandlat ärendet gällande försäljning av mark för kommersiella ändamål till Skanska och HSB. Expertrådet har behandlat ärendet gällande försäljning av tillskottsmark till Ikano avseende bostäder 2015-10-07.

Reviderat inriktningsbeslut

Inför inriktningsbeslutet har intentionsavtal tagits fram som föreslås tecknas med tre privata fastighetsägare inom etapp 2. Intentionsavtalen reglerar de exploateringsbidrag som senare kommer att fastställas i exploateringsavtal.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden inför det reviderade inriktningsbeslutet av projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 120 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 691 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 80 %.

Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 375 mnkr och inkluderar försäljningarna till Skanska, HSB och Ikano enligt ovan.

Samråd med stadsledningskontoret

Avstämning har skett med stadsledningskontoret angående genomförandebeslut och inriktningsbeslut.

Bakgrund

Bromstens industriområde i Spånga utgörs av förhållandevis lågt utnyttjad industrimark med i huvudsak enklare bebyggelse och upplag. Staden äger endast drygt 20 % av kvartersmarken medan huvuddelen av industrimarken ägs av ett antal privata fastighetsägare. Det har länge funnits lokala önskemål om att omvandla industriområdet till ett nytt bostadsområde, då området upplevs som ödsligt och otryggt. I stadens översiktsplan anges att Spånga ska utvecklas till en attraktiv tyngdpunkt i ytterstaden.

Förtätningspotentialen finns i huvudsak inom Bromstens industriområde. Mellan åren 2006 och 2008 togs ett detaljplaneprogram fram för att utreda områdets förutsättningar för bostäder och arbetsplatser vilket har resulterat i en detaljplan för kvarteret Tora mfl samt ytterligare en påbörjad detaljplan för kvarteren Gustav och Gunhild. Området, som i framtidsvisionen kallas Bromstensstaden, planeras innehålla bostäder med kommersiella lokaler i bottenvåning, en ny förskola, en ny park och en omdaning av Bällstaån som en central resurs för området.



Figur 1 Området ligger i västra Stockholm i Bromsten nära Spånga station. Bilden visar den del som omfattas av detaljplanen för kvarteret Tora mfl, tillika det föreslagna genomförandebeslutet.

Tidigare 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. Detaljplanearbetet för Gunhild lades sedermera ner. Kvarvarande delar kallas nedan etapp 1.

Kommunfullmäktige tog inriktningsbeslut för projektet 2009-03-09. 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 att åter ändra markanvisningen till Bromstenstaden Mark och Exploatering AB. Markanvisningen omfattade nu ca 430 lägenheter, varav 30 % eller ca 130 lägenheter skulle utgöra hyresrätter, och ca 12 radhus. Kvartersmarken för lägenheter upplåtna med hyresrätt skulle upplåtas med tomträtt och marken för bostads- och äganderätter skulle säljas.

Hösten 2010 var detaljplanen för kv Tora mfl på samråd respektive utställning under våren 2015.

Kommunfullmäktige godkände 2010-11-29 ett reviderat inriktningsbeslut gällande Bromstens industriområde. I det nya beslutet fick exploateringskontoret via exploateringsnämnden i uppgift att utreda förutsättningarna vidare för området samt utföra nödvändig förprojektering, evakuering samt strategiska markförvärv. Under 2011 och 2012 genomfördes markförvärv av fastigheterna Tora 3 och Botvid 1. Förvärvs- och evakueringsersättningar uppgick till ca 20,5 mnkr.

Exploateringsnämnden beslutade 2011-05-19 att anvisa ett markområde inom fastigheterna Bromsten 8:1, Bromsten 8:31 och Eskil 9 till Sisab för förskoleverksamhet. Sisab har tagit en

aktiv roll i framtagandet av detaljplanen för kvarteret Tora mfl med avsikt att skapa en byggrätt för förskola med åtta avdelningar.

Lunden 13 ägdes fram till 2013 av Kommunalförbundet Norrvatten då de sålde fastigheten till Ikano Bostad AB. Ikano Bostad AB övertog således fastigheten och projektet efter att detaljplanen för kvarteret Tora mfl varit på samråd och har sedan dess vidareutvecklat projektet.

2015-03-26 godkände Stadsbyggnadsnämnden start-PM för planläggning av Gustav 1 , Gunhild 4, 5 och 7 (etapp 2). I det tidigare påbörjade detaljplanearbetena för fastigheterna Gunhild 4, 5 och 7 var ambitionen att skapa förutsättningar för en företagsby respektive idrottsanläggningar. I det nya detaljplanearbetet kommer istället bostäder att provas i kombination med verksamheter, främst i bottenvåning, för att skapa en funktionsblandning.

Utbyggnadsförslag

Bromstensstaden kommer att utvecklas under en lång period varav den första etappen påbörjas i samband med att den första detaljplanen för kv Tora mfl antas. Totalt bedöms Bromstensstaden kunna rymma uppemot ca 2000 bostäder. Den första etappen, för vilken ett genomförandebeslut föreslås, inrymmer ca 620 bostäder varav ca 460 är anvisade på stadens mark och övriga bostäder kommer att byggas på privat mark ägd av Ikano Bostad. De kommersiella lokalerna i bottenvåning uppgår till ca 650 kvm BTA. I detaljplanen inryms även en ny förskola vilken förväntas kunna tillgodose behovet av förskoleplatser inom de första utbyggnadsetapperna. Utbyggnaden av den första etappen kommer att ta ca fem år. Bromstensstadens utveckling kan delas upp i minst fem etapper varav större delen av utvecklingen sker organiskt på privat industrimark som omvandlas på fastighetsägarnas initiativ. I samband med den första etappen kommer en stor del av grunden för infrastrukturen i den nya stadsdelen att läggas. Gatu- och parkmark kommer att markförstärkas för att klara de dåliga grundförhållandena. Områdets gator och broar kommer att höjas ca 80 cm för att klara översvämningar som området drabbas av i dagsläget och vilka beräknas bli än värre i samband med klimatförändringarna. Parkstråket utmed Ballstaån omdanas och i området anläggs en ny park med lekplats vilken kan bli en ny

mötesplats för hela Bromsten. I parken kommer den omtalade graffitimålningen Fascinate att bevaras och restaureras.

I det som förmodligen blir etapp två (se figur 2) kommer än mer fokus ligga på att tillskapa plats för verksamhetslokaler i kombination med bostäder. Kvartersmarken i denna del ägs uteslutande av privata fastighetsägare.

Området har med sitt kollektivtrafikhärläge och relativt låga parkeringstal förutsättningar för att hålla nere bilanvändningen. I anslutning till området på Spånga Kyrkvälg, Duvbovägen och Bromstensvägen finns befintliga cykelbanor som är del av ett större nät av huvud- och pendlarstråk. Bromstensstaden planeras för 30 km/h vilket möjliggör cykel i blandtrafik. Strävan har varit att minimera gaturumsbredden för att skapa en karaktär av småstad samt för att hålla nere hastigheter. Genom att förlänga och komplettera gator inom området ges en större möjlighet att cykla i och genom området till andra delar av Spånga-Tensta. Längs med årummen där det inte finns någon naturlig koppling och tillgänglighet förstärks cykelstråken med separata gång- och cykelbanor.

I samband med genomförandet av den första etappen, likväl som framtida etapper, kommer ett antal markområden att behöva lösas in från privata fastighetsägare för att möjliggöra den nya allmänna parken samt nya allmänna gator.

För utvecklingen av hela Bromstensstaden, etapp 1-5 (figur 2), föreslås ett reviderat inriktningsbeslut eftersom ett gediget utredningsarbete resulterat i en bättre bild av genomförbarheten av utvecklingen i området och de kostnader och intäkter som det medför.

För de delar som exploateras på privat mark i Bromstensstaden kommer ett exploateringsbidrag att erfordras för att i viss mån kompensera för stadens utbyggnad av allmänna anläggningar. För etapp 2 föreslås nu att intentionsavtal tecknas med de privata fastighetsägarna vilka senare ersätts av exploateringsavtal.

Det finns ytterligare ett område inom markanvisningen till Bromstensstadens mark och exploatering AB som kan komma att exploateras inom en framtida etapp 5.



Figur 2. Bilden visar hur en utveckling av Bromstensstaden skulle kunna ske. Ettapp 1 visar området som omfattas av genomförandebeslutet. Ettapp 2 består av den pågående detaljplaneetappen för Gustav 1 och Gunhild 4,5 och 7. Ettapp 3-5 kan delas upp i fler etapper och i en annan följd.

Förslag till genomförandeavtal för etapp 1

För genomförande av detaljplanen för kvarteret Tora mfl har kontoret förhandlat fram exploateringsavtal och överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark och tomträttsupplåtelser. Ett avtal är framtaget med Ikano Bostad AB (Ikano, östra kvarteret) som äger Lunden 13, ett med Skanska AB (Skanska, norra kvarteret) och ett med HSB Bostad AB (HSB, södra kvarteret). Dessa avtal tecknas med dotterbolag till bolagen ovan som lämnar moderbolagsborgen för dotterbolagens rätta fullgöranden enligt avtalen. Vidare har ett avtal tagits fram med Bromstensstaden Hyresrätt Mark AB, dotterbolag till Bromstensstaden Mark och Exploatering AB (västra kvarteret) som ägs gemensamt av Skanska och HSB för vilket Skanska AB och HSB Bostad AB lämnar moderbolagsborgen för dotterbolagets rätta fullgöranden enligt avtalen. Tillsammans med staden har dessa bolag utvecklat bebyggelsen på stadens och på privatägd mark. I samtliga avtal förbinder sig byggherrarna att följa PM om produktionsföresättningar för byggherrar och entreprenörer, gestaltungsprogram för Bromstensstaden, skrift om hantering av dagvatten på kvartersmark, bedömningsmall för vite vid skada på träd och huvudtidplanen. Dessa dokument är bilagda samtliga avtal. I samband med genomförandet av detaljplanen för kvarteret Tora kommer staden även att behöva lösa in mark för allmän plats från fastigheter som inte ges någon byggrätt i detaljplanen.



Figur 3 Föreslagen ny bebyggelse redovisas inom det svartmarkerade området. Norra, västra och södra kvarteret ägs av staden. Östra kvarteret ägs i huvudsak av Ikano.

Ikano, privat mark, Östra kvarteret

Staden tecknar ett exploateringsavtal med Ikano, bilaga 1, som lämnar ett exploateringsbidrag om ca 27 miljoner kronor till staden för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet. Mark som idag ägs av Ikano men som i den nya detaljplanen blir allmän plats övergår utan ersättning till staden. Ikano köper även tillskottsmark av staden som genererar försäljningsinkomster om ca 2 mnkr i löpande prisnivå. Expertrådet har behandlat ärendet 2015-10-07 (Dnr E2015-00700).

Skanska, stadens mark, Norra kvarteret

Överenskommelsen om exploatering med Skanska omfattar försäljning av mark för en bostadsfastighet om ca 137 mnkr. Priset på marken som Skanska ska förvärva behandlades av

expertrådet 2009-06-04 (Dnr: E08-384-821). Avtalet med Skanska omfattar även försäljning av mark för kommersiella lokaler om ca 700 tkr. Priset på marken för kommersiella lokaler har behandlats i expertrådet 2015-10-07 (Dnr: E08-384-821). I övrigt innehåller överenskommelsen vad som är sedvanligt för denna typ av avtal.

HSB, stadens mark, Södra kvarteret

Staden tecknar en överenskommelse om exploatering med HSB. Avtalet omfattar försäljning av mark för en bostadsfastighet om ca 80 mnkr. Priset på marken som HSB ska förvärva behandlades av expertrådet 2009-06-04 (Dnr: E08-384-821). Avtalet med HSB omfattar även försäljning av mark för kommersiella lokaler om ca 275 tkr. Priset på marken för kommersiella lokaler har behandlats i expertrådet 2015-10-07 (Dnr: E08-384-821). I övrigt innehåller överenskommelsen vad som är sedvanligt för denna typ av avtal.

Bromstenstaden Mark och Exploatering AB, stadens mark, Västra kvarteret

Staden tecknar en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med Bromstenstaden Mark och Exploaterings dotterbolag Bromstensstaden Hyresrätt Mark AB. Avtalet omfattar en tomträttsupplåtelse för en bostadsfastighet och följer kontorets mall för denna typ av avtal.

Överenskommelser om fastighetsreglering för allmän platsmark

I samband med genomförandet av detaljplanen för kvarteret Tora kommer staden att behöva lösa in mark för allmän plats från fastigheter som inte ges någon byggrätt i detaljplanen. I första hand sker detta genom att Staden tecknar en överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägarna där intrångsersättningen fastställs enligt lagstadgade värderingsprinciper. Om parterna inte kommer överens kommer lantmäterimyndigheten att fastställa ersättningen.

Övriga genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal kommer även tecknats med Stockholm Vatten AB och andra ledningsdragande verk gällande de om- och nyläggningar av ledningar m.m. som utbyggnaden kräver. Kontoret kommer även på delegation att teckna en överenskommelse om exploatering med Sisab för genomförande av förskola inom detaljplanen för kv Tora mfl. Sisab kan teckna

avtal när de har fått en beställning från Spånga- Tensta stadsdelsnämnd.

Förslag till intentionsavtal för etapp 2

Staden ska teckna intentionsavtal med Comodo Finans AB, JM AB och FastPartner AB som utvecklar sina fastigheter inom etapp 2, bilaga 2. Avtalen reglerar hur fastighetsägarna ska ersätta staden med ett exploateringsbidrag som senare kommer att fastställas i exploateringsavtal. Staden kommer att teckna intentionsavtal som reglerar ersättning till staden för allmänna anläggningar med alla privata markägare som vill utveckla sina fastigheter i området.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

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

Reviderat inriktningsbeslut

Anledningen till att ett reviderat inriktningsbeslut behövs för utbyggnaden av Bromstensstaden är att investeringsutgifterna har ökat med 20 % och att det var fem år sedan den senaste revideringen av inriktningsbeslutet gjordes. Då försäljningsinkomsterna ökat har dock projektet totalt sett förbättrat lönsamheten.

Kommunfullmäktige tog 2009-03-09 ett inriktningsbeslut för Bromstens industriområde. Stadens totala utgifter uppgick då till 375 mnkr. 2010-11-29 tog kommunfullmäktige ett reviderat inriktningsbeslut för området. Investeringsutgifterna beräknades då till 577 mnkr och inkomsterna till 402 mnkr i löpande priser. Nuvärdet beräknades till -166 mnkr motsvarande -87 tkr/lgh.

En ny kostnadskalkyl har gjorts med en systemhandling som underlag. De sammanlagda utgifterna i löpande priser beräknas nu till ca 691 mnkr, varav 42 mnkr är redan nedlagda utgifter.

De ökade utgifterna beror på att kontoret nu har ökad kunskap om de tekniska förutsättningarna för projektet och därmed har kunnat ta fram en noggrannare kalkyl för stadens utbyggnad av allmänna anläggningar. Vidare har entreprenadkostnaderna i

löpande priser ökat under de år som har passerat sedan år 2010. Staden har även tagit ett bättre grepp kring dagvattenhanteringen från allmän plats samt översvämningsåtgärder.

Inkomsterna som utgörs av markförsäljning och investeringsinkomster har ökat till 581 mnkr i löpande priser. De privata fastighetsägarna bidrar till anläggningskostnaderna genom ett exploateringsbidrag som bestäms i kr/kvm ljus BTA. I programarbetet angavs att områdena närmast järnvägen skulle utgöras av en verksamhetsby med idrottsmöjligheter men i det nu föreliggande detaljplanearbetet för etapp 2 provas istället bostäder vilket medför en högre exploateringsgrad i etappen. Nuvärdet i den nya kostnadskalkylen beräknas till -120 mkr. Värt att påpeka är att denna kalkyl är framtagen med försiktighet och att det finns potential till en förbättrad kalkyl för helheten beroende på hur och när området utvecklas med tanke på att majoriteten av fastighetsbeståndet ligger i privat ägo.

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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Genomförandebeslut

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 185 mnkr motsvarande -325 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre.

En del av stadens mark kommer att upplåtas med tomträtt och en del kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,26.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 512 mnkr, varav 42 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst entreprenadarbeten för allmän platsmark där markstabilisering, höjning av gator m.m. på grund av översvämningsrisk, ledningsomläggning inklusive nya pumpstationer, tre nya vägbroar och åtgärder gällande Ballstaån utgör en betydande andel. Investeringsinkomsterna beräknas till

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

36 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag från Ikano, ägare till Lunden 13 samt ersättningar från ledningsägare. Försäljningsinkomster som avser försäljning av fastigheterna Lunden 12, 16-24 och s:26 till Skanska, del av Tora 4 till HSB och del av Bromsten 8:31 till Ikano beräknas till ca 239 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 230 mnkr.

Skanska, HSB och Ikano står för plankostnaderna för detaljplanen samt VA-anslutning på marken de förvävar respektive äger. Staden står för kostnaden för en anslutningspunkt för VA för tomträttsfastigheterna.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 746 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre och beror på de omfattande markstabiliseringsarbetena och hanteringen av översvämningsproblematiken. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 54 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står byggherrarna för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Reviderat inriktningsbeslut

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 120 mnkr motsvarande -83 tkr/ekvivalent lägenhet². Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Inriktningsbeslutet omfattar investeringar och intäkter som även ryms i genomförandebeslutet.

En del av stadens mark kommer att upplåtas med tomträtt och en del kommer att säljas.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca - 691 mnkr, varav 42 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst entreprenadarbeten för allmän platsmark där markstabilisering, ledningsomläggning inklusive nya pumpstationer, tre nya vägbroar och åtgärder gällande Bällstaån utgör en betydande andel. Inkomsterna

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

beräknas till ca 206 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag från de privata fastighetsägarna vars fastigheter förväntas utvecklas i etapp 1 och 2.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av fastigheterna Lunden 12, 16-24 och s:26 till Skanska, del av Tora 4 till HSB och del av Bromsten 8:31 till Ikano i etapp 1 samt del av Botvid 2 och Bromsten 8:31 till Bromstenstaden Mark och exploatering i någon av de kommande etapperna, beräknas till ca 375 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 362 mnkr.

De byggherrar som utvecklar mark i området kommer att stå för plankostnaderna för detaljplanerna samt VA-anslutning på marken de förvärvar eller äger. Staden står för kostnaden för en anlutningspunkt för VA för tomträttsfastigheterna.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 80 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står byggherrarna för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Genomförandebeslut

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till 512 mnkr och investeringsinkomsterna till 36 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-42,3	-22,9	-115,3	-110,2	-108,9	-112,7	-512,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	30,2	3,1	3,1	0,0	36,4
Nettoutgift (-) /-inkomst	-42,3	-22,9	-85,1	-107,1	-105,8	-112,7	-476,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	148,5	90,4	238,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2015. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 1,3	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -7,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -13,7	år 2022
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	139,5	90,3	0,0	totalt 229,8
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	139,5	90,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,5	mellan -0,8 och -1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,9	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,5		

De utökade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,9 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 21,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,3 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till ca 230 mnkr.

Reviderat inriktningsbeslut

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 691 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 206 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-42,3	-23,5	-116,4	-120,0	-140,7	-247,7	-690,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	30,2	97,8	4,1	74,0	206,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-42,3	-23,5	-86,3	-22,2	-136,6	-173,7	-484,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	148,5	226,9	375,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2015. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 1,3	år 2028 totalt 367,7
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -7,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -13,8	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	142,4	90,2	135,1	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	142,4	90,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,5	mellan -0,8 och -1,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,5		

De utökade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 2,7 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 21,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,3 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till ca 368 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Den ekonomiska kalkylen förutsätter att de privata fastighetsägarna bidrar till anläggningskostnaderna för de allmänna anläggningarna, i takt med att den privata kvartersmarken utvecklas. 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.

De i kalkylen beräknade inkomsterna i form av exploateringsbidrag erhålls från etapp 1 där kontoret nu föreslår ett genomförandebeslut och etapp 2 där ett detaljplanearbete påbörjats. Då de kommande etapperna huvudsakligen är belägna på privat mark har exploateringsbidraget för dessa etapper inte redovisats då det är en osäkerhet när utvecklingen kan ske. Exploateringsgraden i framtida etapper är osäker. En försiktighet har därför vidtagits när inkomster från framtida exploateringar har beräknats. Utgifter för åtkomst av mark som ska bli allmän plats i detaljplanen för kv. Tora är osäkra då de kan komma att fastställas av lantmäterimyndigheten.

Slutsats-ekonomi

Sammanfattningsvis visar projektet på ett underskott och ett negativt nettonuvärde både i genomförandebeslutet och i det reviderade inriktningsbeslutet. Det reviderade inriktningsbeslutet är dock mer positivt än det tidigare reviderade inriktningsbeslutet för området.

Genomförandebeslutet innebär att staden går in och tar investeringar i allmän platsmark i förtid vilka sedan till viss del förväntas kompenseras i framtida etapper inom ramen för det reviderade inriktningsbeslutet.

Projektet uppfyller inte stadens ambition om lönsamhet i exploateringsprojekt. För att uppnå stadens målsättning om att bygga 40 000 nya bostäder till år 2030 krävs stora investeringar. Den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag innebär en möjlighet för Stockholms stad att via en särskild utdelning finansiera projekt inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, inom vilka åtgärder som främjar integration och social sammanhållning kommer att genomföras. Den särskilda utdelningen har bland annat öronmärkts för utbyggnaden av ny infrastruktur i Bromstens industriområde.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget.

- Projektet bidrar till stadens mål om ökat bostadsbyggande
- Projektet bidrar till ett ökat cyklande genom att området är placerat i direkt anslutning till befintliga cykelstråk samt att området förstärker kopplingar i stadsdelen
- Projektet främjar en levande stadsdel i hela staden genom omvandling av ett otryggt industriområde
- Projektet innebär en satsning på attraktiva tyngdpunkter genom att bebygga i tyngpunkten Spånga i ett kollektivtrafiknära läge
- Projektet uppmuntrar och skapar förutsättningar för bilpoolsinfrastruktur
- Den aktuella exploateringen inom den första detaljplaneetappen avser ca 135 hyresrättslägenheter och ca 485 bostadsrättslägenheter (varav ca 160 på privat mark) och bidrar till målet om blandade upplåtelseformer. Detta kan ställas i relation till att det i Bromsten i dag finns 29 % hyresrättsbostäder respektive 25% bostadsrättsbostäder och 46 % småhusbostäder.

Lokaler

Detaljplanen för kv Tora mfl fastslår att delar av entréväningen ska utformas med lokaler för centrumändamål för alla fyra kvarter.

Miljö

Eftersom Bromstens industriområde till stor del har bestått av lättare industrier har en översiktlig markundersökning genomförts. Föroreningarna varierar kraftigt inom området men anses vara relativt få för att vara ett gammalt industriområde. En stor del av massorna inom etapp 1 kommer att schaktas bort då marken i området kommer att förstärkas med kalkcementpelare. En stabilisering behöver göras eftersom marken inom området domineras av djupa lerlager av lös lera. Området är även sättningskänsligt och i delar pågår sättningskontinuerligt samtidigt som skredrisken är hög kring ån.

En annan miljöpåverkan som behöver tas i beaktande är översvämningsrisken av Bällstaån som Stockholm vatten AB beräknat med hänsyn till framtida klimatförändringar. Marken på

allmän plats kommer att höjas och broar kommer att dimensioneras så att de inte riskerar att dämna vattenflödena. Bällstaåns årum kommer att förstärkas med en ombyggd bredare fåra med flackare slänter som stabiliseras med kalkcementpelare. För de arbeten som berör Bällstaån har staden ansökt om en miljödom för att kunna genomföra dessa.

På grund av områdets dåliga förutsättningar med översvämningsrisk och mäktiga lerlager och markföroreningar är infiltration av dagvatten ej lämpligt. Dagvattnet föreslås på kvartersmark fördröjas med gröna tak och fördröjningsmagasin. På allmän plats fördröjs dagvattnet bland annat genom ytlig avrinning, skelettjordar och översvämningsytor framför allt i den nya parken.

Med hänvisning till EU:s ramdirektiv för vatten har Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutat att Bällstaån 2015 ska uppnå god kemisk status, med förlängd tidsfrist till 2021. Projektet bedöms inte medföra någon ytterligare påverkan på Bällstaån. Genom att dagvattnet fördröjs och förorenad mark saneras, gör kontoret bedömningen att utsläpp av förorenade ämnen minimeras vilket medför att belastningen på Bällstaån på sikt kommer att minska.

Även trafikbuller från vägar och järnväg har utretts och har påverkat kvarterens utformning där höga bullervärden har påvisats.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Bromstens industriområde består i dagsläget av förorenad, hårdgjord och gammal industrimark där bostäder respektive en park och gator nu tillskapas. Bällstaån som idag är svårtillgänglig samt nedskräpad kommer att restaureras och ett nytt stråk längs ån kommer anläggas vilket tillgängliggör årummet. I den nya parken kommer en översvämningsyta från ån att tillskapas. Nyplantering av träd kommer att ske på park-, gatu- och kvartersmark.

Energihushållning

Byggherrarna har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor (www.stockholm.se/miljobygg).

Tillgänglighet

Tillgängligheten i projektet har noga utretts och beaktats i planarbetet och stadens mål och riktlinjer efterföljs huvudsakligen.

Påverkan på barn

Genom att ett tidigare både farligt och delvis privatiserat område görs tillgängligt antas ett stort antal barn flytta in i området. Därför planeras en förskola med åtta avdelningar i området. En ny park anläggs i området i den första etappen med både öppna ytor för fri lek samt en anlagd lekplats.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för utsmyckning i den nya centrala allmänna parken.

Genomförandefrågor

Tidplan

Omvandlingen av Bromstens industriområde till ett bostadsområde med initialt cirka 620 lägenheter och fullt utbyggt drygt 2000 lägenheter kräver omfattande byggåtgärder på allmän platsmark. Första etappen inbegriper ny gatusträckning, mediaförsörjning, nytt parkområde och en total upprustning av Bällstaån samt tre nya vägbroar och två gångbroar.

En skedesplanering för stadens arbeten har tagits fram för samordning inom utbyggnadsområdet. Utbyggnaden måste ske med pågående drift av det befintliga ledningsnätet som har ett upptagningsområde om drygt 15 000 boende. Styrande byggåtgärder är de två nya pumpstationerna för spillvatten, förläggning av nya ledningar samt omläggning av befintliga ledningar. Mycket tids- och kostnadskrävande är markförstärkningsåtgärderna. För att säkerställa att området ånyo inte drabbas av sättningar kommer stadens mark att stabiliseras

med hjälp av kalkcementpelare, marken måste sedan belastas med en överlast upp till nio månader efter det att arbetet utförts.

Kontoret förutsätter att om genomförandebeslut fattas under oktober 2015 och att detaljplanen antas i kommunfullmäktige i december 2015, kan byggstart för allmän platsmark påbörjas under kvartal 3, 2016. Första bostadskvarteret kan påbörja sina arbeten tolv månader senare, det fjärde och sista bostadskvarteret inom första etappen kan påbörja sina arbeten ytterligare tolv månader senare, dvs hösten 2018. Första inflyttning kan ske under 2020. Stadens arbeten för första etappen planeras vara färdigställda under 2021 beroende på när det sista bostadskvarteret flyttar in.

Risker och osäkerheter

Kontoret har identifierat ett antal risker med projektet som beskrivs nedan.

Projektet medför en total ledningsomläggning inom området, samtidigt som viktiga huvudledningar måste vara drift. Under färdigprojekteringen kommer en detaljerad riskanalys genomföras för att genomlysas genomförande, tider samt påverkan för tredje man och pågående verksamheter. Kontoret har idag inte någon punkt som utgör en okalkylerad risk för utbyggnaden av ledningsnätet med avseende på kostnader eller tidplanen.

Marken i området är mycket sättningsbenägen och domineras av lera varför markförstärkning av all allmän platsmark måste genomföras. Området ingår även i riskområdet för översvämningar för Bällstaån, varför stort fokus av projekteringsarbetet har legat på lösningar för att hantera dagvattnet, exempelvis genom fördröjning i skelettjordar och via grönytor samt mindre översvämningsområden.

Åtgärder i och invid Bällstaån kräver miljödom. Ansökan om vattenverksamhet i Bällstaån är inlämnad till Mark- och miljödomstolen, beslut från domstolen kan lämnas först då detaljplanen för kv Tora har vunnit laga kraft. En fördröjning av beslutet från domstolen kan påverka tiden för genomförandet av stadens arbeten på allmän platsmark. Beslutet från Mark- och miljödomstolen kommer sannolikt innehålla en begränsning i tid då arbetena i ån får genomföras under året. Tidplanen kan förskjutas i det fall arbetena i ån och byggandet av de nya broarna måste invänta den tillåtna delen av säsongen.

Översiktliga markprovtagningar har utförts för att bedöma förekomsten av markföroreningar inom området. Resultatet av dessa undersökningar pekar på att budgeterade kostnader för saneringsåtgärder är tillräckliga.

Eventuella följdåtgärder som exempelvis sättningar är en risk som är svårbedömd i detta skede.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och trafikkontoret. I ett av husen som är avsedda för hyresrätter skall 5-6 lägenheter byggas som gruppbestäder av Bromstensstaden Hyresrätt Mark AB enligt stadsdelsförvaltningens önskemål. Stadsdelsförvaltningen avser dessutom via SISAB anlägga en förskola i området.

I programarbetet planerades även för en skola i området. Kontoret har därefter fört en dialog med utbildningsförvaltningen som anser att behovet för en skola i området täcks av de skolor som finns idag.

Då projektet medför en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

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.

Det finns en stark vilja i Bromsten till en förändring av detta område och om denna genomgripande omvandling inte kommer till stånd nu riskeras att pågående markanvändning kommer att fortgå under lång tid framöver med otrygghet och störande verksamheter.

Kontoret anser att den utbyggnad som föreslås är välbehövlig och att området har goda förutsättningar för att omvandlas från ett otryggt och ödsligt industriområde till en trygg och levande stadsdel med starka kopplingar till övriga Spånga. Vidare bidrar utbyggnaden till en stad med ett högt bostadsbyggande där alla kan bo genom att tillskapa nya hyresrätter och bostadsrätter.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret dels att exploateringsnämnden för sin del godkänner genomförandebeslutet för etapp 1 och inriktningen för hela projektet genom ett reviderat inriktningsbeslut samt hänskjuter ärendena för beslut i kommunfullmäktige.

Slut

Bilagor

1. Exploateringsavtal med Ikano Bostad AB
2. Intentionsavtal för etapp 2
3. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal för genomförandebeslut
4. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut