

HandläggareSofia Iderheim
08-508 264 90**Till**Exploateringsnämnden
2018-06-14

Projekt Bromma blocks inom kvarteret Trafikflyget i Bromma. Tilläggsavtal, försäljning av mark samt reviderat genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Ulvsunda 1:1 (Flygplatsinfarten vid Bromma blocks) omfattande investeringsutgifter om 268 mnkr och investeringsinkomster om 28 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Ulvsunda 1:1 till Fastica Bromma Center Södra AB med en försäljningsinkomst 2018 om cirka 31 mnkr och ger exploateringskontoret rätt att träffa erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med Fastica Bromma Center Södra AB enligt vad som framgår i ärendet samt föreslår kommunfullmäktige att ge exploateringskontoret rätt att teckna avtal.

Håkan Falk
Förvaltningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 90
Växel 08-508 276 00
sofia.iderheim@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.seGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Projekt Bromma blocks (Stormarknadsområde) är ett projekt där handelsområdet vid Bromma flygplats under de senaste åren har genomgått en omfattande förändring, vilken fortfarande pågår.

Den tredje etappen av utbyggnaden av området utgörs av detta projekt och utgörs främst av området kring Flygplatsinfarten. I juni 2009 godkändes i exploateringsnämnden ett genomförandebeslut om 172 mnkr för detta projekt. Exploateringskontoret fick i samma beslut i uppdrag att genomföra projektet och träffa avtal med byggherrar samt AB Storstockholms lokaltrafik avseende utbyggnad av Tvärbanan.

Sedan 2009 har avtalen tecknats och mark har upplåtits med tomträtt samt sålts enligt friköpsklausul i nämnda avtal. Själva genomförandet av projektet har dock försenats jämfört med den ursprungliga tidplanen. Förseningen beror i första hand på att bolagen som Staden tecknade avtal med har sålts och dessa processer har tagit tid och gjort att projektet som helhet inte gått framåt i ursprunglig tänkt takt. Anpassningar och samverkan med tidplanen för Tvärbanans Kistagren har också påverkat tidplanen.

Det reviderade genomförandebeslutet enligt detta tjänsteutlåtande avser ökade investeringsutgifter om ca 96 mnkr till totalt 268 mnkr.

Skälet till de ökade kostnaderna är till största del på grund av att den ursprungliga tidplanen förskjutits. Den långa tid som passerat gör att indexökningen för kostnaderna är omfattande. Dessutom påverkar ändrad utformning av fly-over (vägbro), nya standarder och tekniska krav sedan 2009, en komplex situation med många inblandade parter vilka alla ska utföra olika genomföranden inom området samtidigt som det måste hållas öppet för exempelvis infart till flygplatsen.

Lönsamhetskalkylen 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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett nettonuvärde om -1 mnkr.

I nuvärdet ingår inte tidigare utgifter, markförsäljningar och intäkter i form av exempelvis tomträttsavgälder medan täckningsgraden redovisar både tidigare och kommande investeringar samt inkomster och intäkter.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 268 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 140 %. Sammantaget ett projekt med stabil ekonomi där överskottet minskat jämfört med ursprungligt genomförandebeslut.

Försäljningsinkomster beräknas till 159 mnkr, varav 127 mnkr är bokförda. Expertrådet har godkänt ärendet gällande försäljning av Trafikflyget 8 (genomfördes 2016) och kommer att behandla ärendet om försäljning av mark under Tvärbanan i juni 2018.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund

Handelsområdet vid Bromma flygplats har under de senaste åren genomgått en omfattande förändring vilken fortfarande pågår. Den tredje etappen av utbyggnaden av området utgörs av detta projekt och utgörs främst av området kring Flygplatsinfarten. De tidigare etapperna har inneburit omvandling av de gamla flyghangarerna till handel. I denna etapp uppförs bebyggelse i anslutning till Tvärbanans nya sträckning och därmed utökas handelsområdet söderut. Detta görs samtidigt som Tvärbanan, som går rakt igenom området, byggs.



Projektets läge i Bromma.

År 2009 godkände exploateringsnämnden och kommunfullmäktige ett genomförandebeslut i vilket investeringsutgifter om 172 mnkr ingick. Dessutom fick exploateringskontoret då i uppdrag att teckna nödvändiga avtal för projektets genomförande. Dessa avtal är sedan länge tecknade med byggherrarna och Kontoret har dessutom sedan genomförandebeslutet tecknat genomförandavtal om Tvärbanan. Mark uppläts med tomträtt år 2013 och år 2012 för de båda berörda fastigheterna Trafikflyget 8 och Trafikflyget 9. Vad gäller Trafikflyget 8 så friköptes fastigheten år 2016 (enligt option i överenskommelse om exploatering) av en av byggherrarna.

Detaljplanen för området vann laga kraft 2009-11-18.

Den tidplan som upprättades i samband med detaljplanens färdigställande och tecknande av överenskommelser om exploatering har förskjutits bland annat på grund av att bolagen som Staden tecknade avtal med har sålts. Dessa processer har tagit tid samt gjort att projektet som helhet inte gått framåt i ursprunglig tänkt takt. Anpassningar och samverkan med tidplanen för Tvärbanans Kistagren har också påverkat tidplanen i detta projekt.

Staden ska i projektet ansvara för och bekosta ombyggnad av flygplatsinfarten samt för nybyggnad av en fly-over, vägbro, från Ulvsundavägen söderifrån och in på flygplatsinfarten. Denna

vägbro avser förbättra framkomligheten på Ulvsundavägen då vänstersväng från Ulvsundavägen söderifrån in på Flygplatsinfarten kan utgå i och med att den byggs. Staden ska också uppföra en gång- och cykelbro parallellt med Tvärbanebron från handelsområdet över Ulvsundavägen och in i området på den östra sidan om Ulvsundavägen, det kommande stadsutvecklingsområdet i Ulvsunda industriområde.

Tecknade avtal samt nya avtal

Kontoret har tecknat sedvanliga överenskommelser om exploatering med två byggherrar. Utöver dessa avtal har Staden tecknat ett genomförandeavtal med AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) om Tvärbanans utbyggnad.

Nedan redogörs kortfattat för tecknade avtal.

Överenskommelse om exploatering

Denna överenskommelse tecknades 2010-01-18 med Brommaporten kommanditbolag och Fastighets AB Bromma Center Södra och berör Trafikflyget 8. Enligt avtalet ska fastigheten först upplåtas med tomträtt för att sedan ev friköpas, vilket har gjorts. Då bolaget som tecknade avtalen har sålts vidare till ICA arbetar Staden nu med ICA som motpart för att genomföra avtalets innehåll.

Avtalet reglerar bland annat tidpunkten för färdigställande samt bolagets medfinansiering av fly-over/vägbro.

Överenskommelse om exploatering

Denna överenskommelse tecknades 2010-01-18 med KF Fastigheter AB m.fl. och berör Trafikflyget 9. Sedan dess har bolaget fått nya ägare och Staden arbetar nu vidare med Vencom som motpart för att genomföra avtalets innehåll.

Tilläggsavtal – nytt och gammalt

Då förutsättningarna för Trafikflyget 8 och dess byggherre ändrats beroende på att byggherren har nya idéer för detaljplanens genomförande har ett tilläggsavtal mellan Staden och byggherren tecknats. Tilläggsavtalet är inaktuellt redan innan det lyfts för beslut och därför avser parterna att nu teckna ytterligare ett tilläggsavtal. Det nya avtalet ska bl.a. reglera tidpunkt för färdigställande samt reglering av merkostnader för fly-over. Merkostnaderna för ändringarna, avseende projektering

och genomförande av fly-over ska läggas på byggherren och inte belasta Staden. Ändringen vilken hanteras i tilläggsavtalet är främst att byggherren inte längre vill göra en dockning från fly-overn in i nytt P-garage. Merkostnader är bland annat omprojektering samt tid och övriga merarbeten vilka beror på byggherrens önskemål om ändringar av fly-overn. Tilläggsavtalet ska också beskriva hur byggherren nu önskar genomföra sin byggnation, inom ramen för gällande detaljplan.

Markförsäljning – del av Ulvsunda 1:1

För att handelsområdet ska bindas samman till en helhet samt för att underlätta entréer och bilpassager till den nya bebyggelsen samt mellan Trafikflyget 8 respektive 9 säljer Staden del av Ulvsunda 1:1 till Fastica Bromma Center Södra AB. Det handlar om den del (markremsa) där Tvärbanan ska gå mellan de båda byggherrarnas nya byggnader på Trafikflyget 8 och Trafikflyget 9. Staden säljer marken under och över tvärbanans bro för 31 mnkr. Marken säljs med belastning av servitut för tvärbanan och dess tillhörande anläggningar enligt genomförandebeslut mellan Staden och AB Storstockholms Lokaltrafik (SL).

Förändringar sedan genomförandebeslut

Projektet är i grunden samma som det som det tidigare beslutats om. Det reviderade genomförandebeslutet enligt detta tjänsteutlåtande avser ökade investeringsutgifter om ca 96 mnkr till totalt 268 mnkr.

Nedan återges de förändringar som finns mellan det beslut som togs 2009 och detta ärende.

Etappens omfattning

De befintliga tomträtterna Trafikflyget 3 och Trafikflyget 4 inkluderades i kalkylunderlag inför beslut 2009 men är ej medtagna i underlaget till detta beslut. I detta beslut ingår endast området kring flygplatsinfarten och därmed Trafikflyget 8 och Trafikflyget 9, dvs det område som omfattas av den utbyggnad som pågående etapp utgör.

Kostnadsökningar

Anledningen till ökningen är framförallt tiden som har gått sedan år 2009. Index gör att kostnaderna idag är större än år 2009.

Utöver dessa faktorer ligger även följande omständigheter till grund för ökningen:

- Anpassning till byggherrar i området samt Anpassning till Tvärbanans utbyggnad.
- Nya standarder och tekniska krav sedan 2009.
- Fly-ovens utformning är ändrad enligt önskemål från ICA. Ändringen medför en något billigare utformning men ändringen i sig medför merkostnader i form av tid och utredningar vilka beskostas av byggherren.
- Ny projekteringsorganisation
- Komplex plats med många påverkande faktorer där hänsyn måste tas på det sätt att allt ska kunna hållas öppet.

Nedan redovisas i en tabell olika poster och skillnaderna mellan genomförandebeslutet år 2009 och det reviderade genomförandebeslutet enligt detta tjut för dessa:

Genomförandebeslut	<u>2009 (mnkr)</u>	<u>Rev 2018 (mnkr)</u>
Tidigare nedlagt	2	20,5
Fly-over (vägbro)	40	50
Flygplatsinfart och övriga vägar	20	50
Gång- och cykelbro parallellt med Tvärbanan över Ulvsundavägen	50	40
Övriga kostnader – ledningsomläggning, fastighetsbildning m.m.	60	71,3
Totalt	172	231,8

Den största individuella skillnaden mellan de olika posterna utgörs av kostnaderna för Flygplatsinfart och övriga vägar vilka har ökat sedan 2009 på grund av faktorer nämnda ovan.

Tilläggsavtal

Se beskrivning enligt ovan.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt detaljplanen och den vann laga kraft 2009-11-18.

Exploateringsnämnden godkände genomförandebeslut 2009-06-11. Kommunfullmäktige godkände genomförandebeslut 2009-11-30.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken har upplåtits med tomträtt när det gäller fastigheten Trafikflyget 9. Trafikflyget 8 uppläts initialt med tomträtt men har sedan sålts då byggherren friköpte fastigheten 2016.

De framtida driftkostnaderna för staden påverkas något då ytterligare en gata i form av fly-overn byggs i området.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 268 mnkr.
Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

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

De befintliga tomträtterna Trafikflyget 3 och Trafikflyget 4 inkluderades i kalkylunderlag inför beslut 2009 men är ej medtagna i underlaget till detta beslut. Underlag i detta beslut omfattas endast av området kring flygplatsinfarten.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen 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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett nettonuvärde om -1 mnkr.

Marken har upplåtits med tomträtt och sålts. Exploateringsgraden uppgår till 0,7.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 268 mnkr, varav 25,7 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst projektering och utredningar samt samordningsinsatser för att förbereda genomförande.

Inkomsterna beräknas till ca 28,2 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättningar (medfinansiering) enligt avtal.

Försäljningsinkomster som avser Trafikflyget 8 och ytan under och över tvärbanebron beräknas till 158,8 mnkr (varav 127 mnkr är bokförda) och reavinsten beräknas uppgå till 156,1 mnkr.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 140 %.

I nuvärdet ingår inte tidigare utgifter, markförsäljningar och intäkter i form av exempelvis tomträttsavgälder medan täckningsgraden redovisar både tidigare och kommande investeringar samt inkomster och intäkter.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 268 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 28 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-25,7	-12,9	-60,6	-67,1	-64,5	-37,4	-268,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	3,0	5,1	6,6	6,9	6,5	28,2
Nettoutgift (-) /-inkomst	-25,7	-9,9	-55,5	-60,5	-57,6	-30,9	-240,1
Försäljningsinkomst	127,7	31,0	0,0	0,0	0,0	0,0	158,8

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	max 5,4	år 2023 totalt 156,1
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6	
Reavinster/förluster	156,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	162,5	5,4	5,4	5,4	5,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 7,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 5,4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 156,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Den största osäkerheten och risken i detta projekt är tidplanen. Då platsen är komplex och förutsättningar för genomförande hela tiden måste anpassa sig efter andra parter genomförande kan tidplanen riskera att förlängas.

I detta reviderade genomförandebeslut har Trafikflyget 3 och Trafikflyget 4 ej tagits med då dessa fastigheter ligger inom tidigare etapper av ombyggnaden av handelsområdet. Det reviderade genomförandebeslutet avser endast området kring Flygplatsinfarten och fastigheterna Trafikflyget 8 och Trafikflyget 9.

För att begränsa risken för oförutsedda tidsförskjutningar i projektet genomförs projektet i nära samverkan med övriga inblandade parter i området. Kontinuerliga mötesserier med

exempelvis projekt Tvärbanan, Swedavia samt de båda byggherrarna.

Slutsats-ekonomi

Projektet är ett lönsamt projekt med ett nettonuvärde i balans samt en täckningsgrad på 140%. Kostnaderna har ökat över tid men projektet ger fortfarande ett stabilt resultat om än med ett mindre överskott än tidigare.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Den utbyggda handeln i Bromma center (Bromma blocks) tillsammans med den befintliga bildar en attraktiv handelsplats. Området har god tillgänglighet med kollektivtrafik vilken förbättras ytterligare i samband med utbyggnaden av tvärbanan och dess nya station mitt i området. Målet om byggande i lägen där arbete med nya kollektivtrafikförbindelser pågår uppfylls för detta projekt.

Framkomlighet för gående och även cyklister förbättras inom området. Gc-bron kopplar handelsplatsen till det kommande stadsutvecklingsområdet i Ulvsunda industriområde.

Stadens mål om att vara en attraktiv stad för företagare beaktas inom projektet.

Lokaler

Inom projektet anläggs ytor för handel, kontor och hotell.

Miljö

Under projektets planering har flera miljörapporter tagits fram, bland annat en miljökonsekvensbeskrivning. Bebyggelsen får vissa konsekvenser på miljön kring vissa punkter på Ulvsundavägen då miljökvalitetsnormer för partiklar väntas överskridas. Dock har både länsstyrelsen och miljöförvaltningen godkänt planförslaget och stadens förslag på att begränsa dessa konsekvenser.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

All bebyggelse sker på mark som redan är exploaterad, inga grönytor tas i anspråk.

Tillgänglighet

Handelsområdet blir ett modernt område vilket uppfyller gällande krav på tillgänglighet.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha några negativa effekter på barn. Förflyttning från området öster om Ulvsundavägen underlättas genom byggnation av gc-bro parallellt med tvärbanebron.

Genomförandefrågor

Tidplan

Genomförandet avses påbörjas under år 2018. Genomförandet i hela projektet är beroende av Tvärbanans utbyggnad vilken enligt tidigare tecknade avtal har företräde vid eventuella genomförandekrockar.

Tät kontakt med Swedavia för att hela tiden kunna hålla infarten till flygplatsen öppen krävs och därför anpassas arbeten på platsen efter dessa förutsättningar.

Byggherrarna i projektet planerar sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019-2020.

Swedavia har redan påbörjat sina förberedande arbeten inför Tvärbanans genomförande.

Risker och osäkerheter

Risker och osäkerheter i detta projekt är flera. Det är bland annat en komplex situation med att hålla allt öppet under själva genomförandet (ex. Ulvsundavägen, infart till flygplatsen, handelsplatsen osv).

Enligt tecknade avtal måste Staden och byggherrar anpassa sig efter Tvärbanans utbyggnad och även om samordning sker kontinuerligt finns en viss risk att förseningar drabbar Staden p.g.a. arbeten med utbyggnaden.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret samt berörda inblandade aktörer.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret förslår att reviderat genomförandebeslut godkänns, att tilläggsavtal tecknas samt att markförsäljning genomförs. Allt för att projektets genomförande ska kunna fortgå.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal