



David Grind  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 260 52  
david.grind@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2009-06-11

## **Överenskommelse om exploatering, för handelsändamål inom fastigheten Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) i Riksby med Fastighets AB Bromma Center Södra och KF Fastigheter AB samt avtal med AB Storstockholms lokaltrafik. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) omfattande investeringsutgifter om 172 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Fastighets AB Bromma Center Södra respektive KF Fastigheter AB m.fl. avseende Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa avtal mellan exploateringsnämnden och AB Storstockholms lokaltrafik avseende reservat för Tvärbanan enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
4. Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år. Utgifterna för efterföljande år får tas i särskilt beaktande i nämndens kommande budgetarbete.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

---

Bilaga 1: Avtal med KF Fastigheter AB  
Bilaga 2: Avtal med Fastighets AB Bromma Center Södra  
Bilaga 3: Avtal med AB Storstockholms lokaltrafik  
Bilaga 4: Nuvärdeskalkyl, budgetkonsekvenser m.m.



## Sammanfattning

Detta är den tredje etappen av utbyggnaden handelsområdet vid Bromma Flygplats, Bromma Center. Utbyggnadsområdet ligger i huvudsak mellan Flygplatsinfarten och de gamla flyghangarerna. Byggherrar är Fastighets AB Bromma Södra samt KF Fastigheter AB som äger bebyggelsen i det redan utbyggda handelsområdet. Rakt igenom området finns reservat för Tvärbanan mot Kista. Idag har dock SL inga beslut kring Kistagrenen, men möjlighet finns att anlägga en station i köpcentret. Staden ansvarar för vägbro över Ulvsundavägen och ombyggnad av Flygplatsinfarten samt gångförbindelse över Ulvsundavägen. Utbyggnaden omfattar ca 60 000 kvm BTA kommersiellt. Exploateringskontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med respektive byggherre och avtal med SL.

Projektet medför investeringsutgifter om 172 mnkr. Stadens utgifter i projektet består huvudsakligen av en ny vägbro (fly-over) (40 mnkr), ombyggnad av Flygplatsinfarten och övriga vägar (20 mnkr) samt gångförbindelse över Ulvsundavägen och Tvärbanan (50 mnkr).

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2009-06-04.

Projektet bedöms medföra ett positivt nettonuvärde på 173 mnkr eller 270 tkr/100 kvm BTA.

## Bakgrund

Detta är den tredje etappen av utbyggnaden av handelsområdet vid Bromma flygplats, Bromma Center. I de tidigare etapperna omvandlades de gamla flyghangarerna till handel; dessa etapper medförde dock inga större utgifter för staden. Etapp 3 innebär en utbyggnad av handelsområdet söderut som idag utgörs av en lägre barackbebyggelse. Det nya området arrenderas av Bromma Center Södra (BCS) och KF Fastigheter AB (KFF) som även innehar övrig handelsbebyggelse med tomträtt och ansvarat helt för de två tidigare etapperna. Dessa två bolag skall med staden teckna överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för respektive område. BCS har dock option att friköpa fastigheten i ett senare skede.

Till grund för utbyggnaden har ett förslag till detaljplan tagits fram, Dp 2004-14499-54. Planen medger en utökning av handelsområdet med ca 67 000 kvm



BTA vilket gör att hela handelsområdet kommer att innehålla ca 117 000 kvm BTA.

Handelsområdet ligger i anslutning till Ulvsunda industriområde som är utpekad som stadsutvecklingsområde i Översiktsplanen. Exploaterings- och stadsbyggnadsnämnden godkände vid årsskiftet 2008/2009 att påbörja plan- och utredningsarbete för området.

En planeringsförutsättning för utbygganden av handelsområdet har varit planeringen av tvärbanan från Alvik till Kista. Storstockholms Lokaltrafik (SL) genomför för närvarande en förstudie för sträckningen. Tvärbanan har stor betydelse för handelsområdet då den planeras gå igenom området och få en station mitt i centrum. För att säkerhetsställa tvärbanans utbyggnad har kontoret upprättat förslag till avtal med SL.

Staden åtar sig att, förutom upplåta mark med tomträtt till byggherrarna, bekosta och ansvara för ombyggnad av flygplatsinfarten som blir allmän gata i den nya detaljplanen samt nybyggnad av en s.k. fly-over, vägbro, från Ulvsundavägen söderifrån och in på flygplatsinfarten. Denna åtgärd förbättrar tillgängligheten till handelsområdet och flygplatsen avsevärt samt ökar framkomligheten på Ulvsundavägen då vänstersväng från Ulvsundavägen söderifrån kan utgå. Staden ska också uppföra en gångförbindelse från centret, över Ulvsundavägen och Tvärbanan (Solnagrenen) in i det framtida bostads- och arbetsområdet. Då denna förbindelse bör samordnas med Tvärbanans bro in i centret och med kommande bostadsbebyggelse ligger denna lite längre fram i tiden. Förbindelsen är ej studerad i detalj men är av stor betydelse för det framtida stadsutvecklingsområdet. Till dess att denna förbindelse byggs uppför staden en provisorisk gångbro över Ulvsundavägen.

### **Överenskommelse om exploatering samt avtal**

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med de två byggherrarna KF Fastigheter AB och Fastighets AB Bromma Center Södra, vilka beskrivs nedan. Dessutom har byggherrarna sinsemellan ingått avtal som reglerar parternas tidplan och samordning. Detta avtal biläggs överenskommelsen om exploatering.

Kontoret har även förslag till avtal med Storstockholms lokaltrafik, se nedan.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2009-06-04. Diarenummer på mark och värderings expert-PM är E2009-385-909.



### **KF Fastigheter AB**

Kontoret och KF Fastigheter AB (KFF) har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering, se bilaga 1. KFF ansvarar för utbygganden av sina delar av Bromma Center och skall teckna tomträttsavtal för nybildad fastighet samt tillägg till tomträttsavtal för de befintliga tomträtter som berörs av planförslaget.

### **Bromma Center Södra**

Kontoret och Fastighets AB Bromma Center Södra (BCS) har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering, se bilaga 2. BCS ansvarar för utbyggnaden av sin del av Bromma Center och skall teckna tomträttsavtal för nybildad fastighet. Bolaget får en option på att inom tre år efter byggstart, eller senast 2015-12-31 friköpa fastigheten. Vidare skall BCS lämna exploateringsbidrag till Staden för uppförande av vägbro (fly-over) från Ulvsundavägen och in till handelsområdet där bolagets byggnad får en direktinfart från rampen. Bolaget skall bekosta en tredjedel av totalkostnaden för denna anläggning. Spårreservatet mellan byggherrarnas fastigheter får nyttjas av BCS för byggetablering och i framtiden, då Tvärbanan är utbyggd, nyttjas för centrumändamål.

### **AB Storstockholms lokaltrafik**

Kontoret har tillsammans med SL upprättat ett förslag till avtal för att reglera spårreservatet för Tvärbanan. I detaljplanen medges byggrätter för centrumändamål under och över Tvärbanans bro och hållplats. Avtalet reglerar att SL dels får nyttja området för anläggande och driftsättning av Tvärbanan och dels att spårområdet är fritt från anläggningar och hinder då utbygganden skall ske. Detta avtal reglerar inte i detalj utbyggnaden utan ett sådant avtal skall upprättas när utbyggnaden av Tvärbanan blir aktuell. Staden åtaganden i avtalet skrivs i överenskommelserna om exploatering över på byggherrarna.

### **Beslut**

Senast ärendet behandlades av exploateringsnämnden var 2008-05-19 då nämnden godkände lämnad lägesredovisning. Ärendet var gemensamt med trafik- och renhållningsnämnden samt stadsbyggnadsnämnden som gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ställa ut planförslaget.

I samband med att detta ärende behandlas behandlar stadsbyggnadsnämnden godkännande av detaljplanen; antagandet av detaljplanen ska dock beslutas av kommunfullmäktige.

## Genomförande och tidplan

Byggherrarna ansvarar för byggnation på sina egna fastigheter. Staden ansvarar för ombyggnad av Flygplatsinfarten som i detaljplanen blir allmän gata. Staden ansvarar också för byggandet av vägbro över Ulvsundavägen (fly-over) samt erforderliga åtgärder på Ulvsundavägen föranledda av detta. Dessutom ska staden anordna en gång- och cykelförbindelse över Ulvsundavägen och in i centret. I ett första skede blir förbindelsen provisorisk. När Tvärbanan byggs ut med spårvägsbro över Ulvsundavägen anordnar staden en permanent förbindelse i anslutning till spårvägsbron. Då har staden kommit längre i planeringen av Ulvsunda industriområde och kan utforma bron så att den inordnas i den framtida strukturen av det nya området.

Byggherrarna har sinsemellan upprättat ett avtal om samordning, genomförande och kostnadsfördelning av gemensamma anläggningar. Stadens anläggningar ska samordnas i tid med utbyggnaden av centret.

Byggherrarna räknar med byggstart av sina anläggningar kring årsskiftet 2010/2011. Dock kan denna tidpunkt skjutas upp beroende på det finansiella läget på marknaden. Idag är det svårt att teckna avtal med hyresgäster. Byggtiden för köpcentret beräknas till ca tre år och en invigning av Bromma Center kan ske tidigast tredje kvartalet 2013. Stadens anläggningar byggs i samband med byggherrarnas byggnation.

Tidplanen för utbyggnaden av Tvärbanan är ej bestämd. SL har inga beslut för vare sig finansiering eller genomförande. Just nu pågår förstudie för Kistagrenen och SL har deltagit i arbetet kring Bromma Center med fördjupade utredningar för att säkerställa att utformningen av anläggningarna och detaljplanen möjliggör byggnation av spårvägsbro och hållplats m.m.

Det är sannolikt att Bromma Center är färdigtbyggt då SL startar utbyggnaden av Tvärbanan. Därför har Staden och SL samt Staden och byggherrarna utformat avtalen så att SL har rätt att bygga sina anläggningar invid köpcentret och att byggherrarna får tåla de störningar m.m. som kan uppkomma vid utbyggnaden.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Byggherrarna ansvarar för all byggnation, markförberedelser och sanering av marken för sina delar av utbyggnaden. Det finns därmed ingen risk för oförutsedda kostnader för staden med avseende på detta. Stadens anläggningar, fly-over och ny infartsväg till området, är relativt begränsade men kan bli komplicerade då en vägbro ska anläggas över Ulvsundavägen som idag är hårt



trafikerad. Grundläggningsförutsättningarna i området är dåliga med mycket lera vilket kan innebära en viss risk för ökade kostnader. Hänsyn är taget till detta i kalkylen.

Den största osäkerhetsfaktorn i projektet är tidplanen som kan komma att förskjutas. Anledningen till detta är rådande konjunkturförhållanden och läget på världsmarknaden. Byggstarten av centret är beroende av hur stor del av handelsytorna som uthyrda. I lågkonjunkturer kan det vara svårt för centrumägarna att teckna hyresavtal. Stadens avtal med byggherrarna innebär dock att staden får in tomträttsavgälder trots detta och sammanfattningsvis innebär projektet således en låg ekonomisk risk för staden.

### **Ekonomi**

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

#### **Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdemetoden**

Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenser både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde på 173 mnkr, motsvarande ett överkott om 270 tkr/100 kvm BTA<sup>1</sup>. Nuvärdeskalkyl, nyckeltal och budgetkonsekvenser redovisas i bilaga 4.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 172 mnkr, varav 2,1 mnkr är utgifter för år 2008, dvs. redan nedlagda utgifter. Stadens utgifter i dagens pennigvärde i projektet består huvudsakligen av en ny vägbro (fly-over) (40 mnkr), ombyggnad av Flygplatsinfarten och övriga vägar (20 mnkr) samt gångförbindelse över Ulvsundavägen och Tvärbanan (50 mnkr). Övriga kostnader omfattar ledningsflytt, avgifter för fastighetsbildning m.m.

Projektets nettoexploateringsutgift per 100 kvm BTA beräknas uppgå till 213 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter.

---

<sup>1</sup> 100 kvm BTA motsvarar en ekvivalent lägenhet för bostäder.

## Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 172 mnkr i löpande prisnivå. Utfallen över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

| Budgetkonsekvenser               | Ack<br>t.o.m. |             |             |              |              |              |               |
|----------------------------------|---------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Investering                      | 2008          | 2009        | 2010        | 2011         | 2012         | Senare       | Totalt        |
| Mnkr                             |               |             |             |              |              |              |               |
| Utgifter inkl. förvärv (-)       | -2,1          | -2,4        | -5,3        | -35,3        | -42,9        | -83,6        | -171,6        |
| Inkomster (exkl. försäljning)    | 0,0           | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0           |
| <b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b> | <b>-2,1</b>   | <b>-2,4</b> | <b>-5,3</b> | <b>-35,3</b> | <b>-42,9</b> | <b>-83,6</b> | <b>-171,6</b> |
| Försäljningsinkomst vid friköp   | 0,0           | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 128,9        | 0,0          | 128,9         |

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt resultatanalys i bilaga 4. De sammanlagda driftskostnader vilka omfattar bl a kapitalkostnader för staden, driftkostnader för trafiknämnden, m.m. beräknas uppgå till 15,5 mnkr per år. De beräknade drift och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförande uppgå till ca 1,2 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för nämnden beräknas som mest uppgå till ca 13,3 mnkr per år och minskar därefter genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till 7,1 mnkr per år. Försäljningsinkomsten beräknas ge en reavinst på 127,8 mnkr.

### Slutsats ekonomi

Projektet bedöms ge ett positivt nettotillskott till stadens finanser med ca 173 mnkr.

## Övriga konsekvenser av projektet

### -Miljö

Under projektets planering har fler miljörapporter tagits fram, bland annat en miljökonsekvensbeskrivning. Bebyggelsen får vissa konsekvenser på miljön kring vissa punkter på Ulvsundavägen då miljö kvalitetsnormen för partiklar väntas överskridas. Dock har både länsstyrelsen och miljöförvaltningen godkänt planförslaget då staden på olika sätt visat hur de negativa konsekvenserna av detta kan begränsas.



**-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

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

**-Tillgänglighet**

Bromma Center blir ett modernt köpcentrum och uppfyller gällande krav på tillgänglighet.

**-Måluppfyllelse**

Den utbyggda handeln i Bromma Center tillsammans med den befintliga bildar en attraktiv handelsplats relativt centralt i staden. Området har god tillgänglighet även med kollektivtrafik då Tvärbanan passerar och får en hållplats mitt centret. Handelsområdet är också ett lokalt centrum för de boende i Mariehäll och Annedal och den kommande bebyggelsen i Ulvsunda invid Bällstaviken.

**-Näringsliv och jobb i regionen**

Bromma Center kommer att bli en stor arbetsplats inom detaljhandeln. Enligt tidplanen sker byggstarten under rådande lågkonjunktur vilket är positivt för arbetsmarknaden. Med tanke på byggnationens storlek och omfattning kommer detta att bli en stor arbetsplats även under uppförandet.

**-Påverkan på barn**

Projektet bedöms inte ha några negativa effekter på barn.

**-Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret samarbetar med trafikkontoret då projektet påverkar omkringliggande gator och att en ny vägbro ska byggas som ska förvaltas av trafikkontoret.

**Plan för uppföljning**

Projektet kommer i huvudsak att följas upp i samband med den normala ekonomirapporteringen, Flerårsprogram, Verksamhetsplan, Verksamhetsberättelse m.m. Eventuella avvikelser kommer att analyseras och kommenteras i separat bilaga.

**Exploateringskontorets synpunkter**

Projektet Bromma Center kan fungera både som närcentrum för stadsutvecklingsområdet Bällstaviken såväl som för övriga stadsdelar i dess omgivning. Tillgängligheten till handelsområdet är gott och förstärks ytterligare då Tvärbanan färdigställs. Projektet Bromma Center ger ett relativt högt positivt nettotillskott till staden.





Kontoret föreslår att exploateringsnämnden föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Fastighets AB Bromma Center Södra respektive KF Fastigheter AB m.fl. samt avtal mellan exploateringsnämnden och AB Storstockholms lokaltrafik.

Kontoret föreslår också att exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) omfattande investeringsutgifter om 172 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

**Slut**