

Handläggare
Oskar Bjelke
08-508 264 25

Till
Exploateringsnämnden
2022-02-17

Markanvisning för kontor, handel, hotell, parkering, vård, utbildning och centrumverksamhet inom fastigheten Trafikflyget 9 i Bromma till Trafikflyget 9 i Stockholm. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor, handel, hotell, parkering, vård, utbildning och centrumverksamhet inom fastigheten Trafikflyget 9 till Trafikflyget 9 i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Trafikflyget 9 upp till 4 mnkr (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora Projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

CBRE Global Investors, nedan kallat Bolaget, är sedan flera år tillbaka tomträttshavare till fastigheten Trafikflyget 9 vid handelsområdet Bromma Blocks. För fastigheten finns det idag en detaljplan, tomträttsavtal och överenskommelse om exploatering. Under 2020 kom Bolaget och staden överens om ett tilläggsavtal med syfte att finna en ny inriktning för fastigheten.

Projektet avser möjliggöra nybyggnation av ca 50 000 kvm BTA för kontor, handel, hotell, parkering, vård, utbildning och centrumverksamhet. Fastigheten ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt där avgäld regleras genom värdering för nyupplåtelse.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 218 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 34,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 411 procent.

Expertrådet behandlade ärendet 2022-02-10.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

Det markområde som föreslås för markanvisningen har en god potential att utvecklas till en starkare målpunkt i Bromma med ca 1 500 – 2 000 nya arbetsplatser.

Bakgrund till markanvisningen

2010 ingick Staden och KF Fastigheter AB, samt andra till KF Fastigheter AB knutna bolag, en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center). Syftet med överenskommelsen var bl.a. att reglera parternas åtaganden i samband med utbyggnaden av handelsområdet Bromma Center (nuvarande Bromma Blocks) enligt detaljplan.

KF Fastigheter har senare avyttrat handelsområdet Bromma Blocks till koncernen Fastighetsaktiebolaget Hermius som genom tilläggsavtal med staden, daterat 2015-01-07, ersatt KF Fastigheter i alla avseenden. Fastighetsaktiebolaget Hermius har senare förvärvats av CBRE Global Investors, en global kapitalförvaltare som nu är Stadens motpart.

Ulvsunda 1:1 har genom fastighetsbildning sedermera avstyckats och bildat fastigheten Trafikflyget 9, där staden är lagfaren ägare och Bolaget är tomträttshavare.

Under 2019 sökte bolaget att få senarelägga färdigställandetidpunkten för genomförandet bl.a. på grund av kraftigt försämrade marknadsutsikter och väsentligt förändrade förutsättningar för detaljhandelsfastigheter. Mot bakgrund av ovan samt på grund av att Bolaget har nya idéer för utveckling av tomträten tecknades ett tilläggsavtal mellan Staden och bolaget under 2020. Tilläggsavtalet ligger till grund för föreslagen markanvisning.

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bebyggelse för ca 50 000 kvm BTA för kontor, handel, centrumverksamhet m.m. i stadsdelen Bromma.

Bolaget har under de senaste fem åren inte fått någon markanvisning.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för centrum- och parkeringsändamål. Fastigheten är obebyggd och används för kundparkering samt in- och utfart till Bromma Blocks.

I anknytning till fastigheten finns hållplats Bromma Blocks på tvärbanans Kistagren, till vilken Bolaget har utfört anslutningsarbeten i form av en trappa och hiss.



Trafikflyget 9 angränsar till tvärbanans Kistagren.

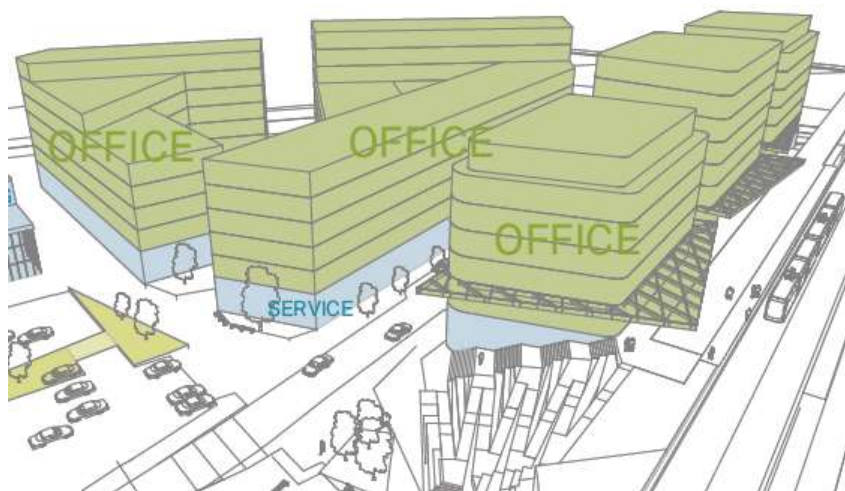
Tidigare beslut

- Stadsbyggnadsnämnden har godkänt detaljplanen vilken vann laga kraft 2009-11-18.
- Exploateringsnämnden godkände genomförandebeslut 2009-06-11.
- Kommunfullmäktige godkände genomförandebeslut 2009-11-30
- Kommunfullmäktige godkände reviderat genomförandebeslut 2018-10-01.
- Kommunfullmäktige godkände tilläggsavtal till överenskommelsen 2020-11-30

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 50 000 kvm BTA för kontor, handel, hotell, parkering, vård, utbildning och centrumverksamhet. Fastigheten ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt där avgäld regleras genom värdering för nyupplåtelse.

Förslaget kan medföra ca 1 500 – 2 000 nya arbetsplatser.



Skisserna i markanvisningsansökan visar i stora drag projektets möjliga utformning.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Avgälden för kontor ska uppgå till 270 kr/kvm/år BTA med värdetidpunkt 2021-12-01.

Avgälden för handel, hotell och centrumverksamhet ska uppgå till 227 kr/kvm/år BTA med värdetidpunkt 2021-12-01.

Avgälden för vård ska uppgå till 216 kr/kvm/år BTA med värdetidpunkt 2021-12-01.

Avgälderna ska räknas om med ett index fram till tidpunkten för tillträdet. Den exakta storleken på respektive användningsområde fastställs under planarbetet.

Markanvisningen för utbildning anger ingen avgäldsnivå utan avgälden bestäms vid överenskommelse om exploatering. Om lagakraftvunnet beslut i kommunfullmäktige vid denna tidpunkt föreligger kring principer för tomträttsavgäld för utbildning, ska avgälden baseras på dessa principer. I annat fall ska avgäldsnivån

bestämmas genom värdering av marken på ett för utbildning sedvanligt sätt.

Expertrådet behandlade ärendet 2022-02-10 (dnr 2021-05169).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen 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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 218 mnkr motsvarande 436 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 3,36.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 34,5 mnkr, varav 0 mnkr är utgifter före år 2022, dvs. redan nedlagda utgifter.

Inkomsterna beräknas till 0 mnkr.

Investeringsutgifter består i huvudsak av anläggande av en ny dubbelriktad gata med trädplanteringar och gångbanor. Mindre ledningsflyttar kan bli aktuella. Eftersom fastigheten är upplåten med tomträtt idag, och även efter markanvisningen, finns inga försäljningsinkomster. Staden står för VA-servisanslutningar.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 59 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 411 procent.

All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen står Bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering av allmän platsmark.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 34,5 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,1	-0,2	-0,2	-23,2	-9,4	-33,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,1	-0,2	-0,2	-23,2	-9,4	-33,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	10,6	max 10,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,8	max -0,8	år 2026
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	9,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9	mellan -0,9 och -1,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 2,3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 10,6 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns ett par faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens intäkter och utgifter i projektet.

Projektet föreslås till största del utgöras av kontorslokaler vilket är användningsområdet med högst avgälder. En omvärldsfaktor som kan påverka projektets intäkter är marknadsläget på kontorsmarknaden. Marknadsläget kan spela in hur stor del av fastigheten som byggs med kontor.

Kontoret har låtit utföra en enklare kostnadskalkyl för utbyggnaden av allmän plats. För att hantera de olika identifierade riskerna/osäkerheterna som kan leda till ökade

utgifter har ett riskpåslag på de kalkylerade uppgifterna tillämpats som underlag för lönsamhetskalkylen. Riskpåslaget har i detta skede satts till 20 procent, vilket är ett normalt riskpåslag för ett projekt i detta skede.

Slutsats-ekonomi

Ekonomi för projektet visar på ett positivt nuvärde. Kalkylen är i detta skede osäker i vissa delar då det i detaljplanarbetet måste utredas närmare vilka utgifter och intäkter som uppstår. Det finns risk för ändringar i kalkylen, framförallt gällande poster som andelen kontor, omfattning av om- och utbyggnad av gator, hur buller påverkar användningen inom kvarteretsmarken och markförhållanden.

I kalkylen har projektet en täckningsgrad på 418 procent vilket innebär att det finns marginal att hantera avvikelser som inte kunnat förutses eller kostnader som blir högre än kalkylerat, utan att projektet ger en negativ täckningsgrad.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Arbetsplatser och lokaler

Föreslaget ger möjlighet till en etablering av kontor, handel, hotell, vård, utbildning och centrumverksamhet inom fastigheten. Sammanlagt kan verksamheterna bidra till ca 1 500 – 2 000 nya arbetsplatser i Bromma.

Miljö

Kontoret har inte gjort en tidig miljöbedömning då det aktuella området har en detaljplan som erhöll laga kraft 2009-11-18. Vid ett nytt planförfarande bör nya utredningar gällande miljökonsekvenser genomföras.

Kontorets bedömning är dock att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området utgörs i dagsläget av hårdgjorda ytor och används främst som parkering. Kompensation för ianspråktagen grönyta är därför inte aktuellt.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms stads miljöprogram 2020-2023.

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Nämndens råd för funktionshinderfrågor har inte getts möjlighet att yttra sig i ärendet.

Påverkan på barn

Vilken påverkan bebyggelsen kommer att få på barn kommer att studeras i planarbetet genom en barnkonsekvensanalys.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har inte gjort en jämställdhetsanalys.

Området som föreslås för markanvisningen används idag till största del som parkering för kunder till handelsområdet Bromma Blocks. Exempel på trygghetsskapande åtgärder genom projektet kan vara förbättrad belysning och ett tydligare stråk genom fastigheten. Nya lokaler i bottenvåning tillsammans med nya arbetsplatser ger mer liv och rörelse till området under dygnets timmar vilket kan öka tryggheten för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad 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 en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med Bolaget ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2, 2024, vilket även är nästa beslutstillfälle.

Risker och osäkerheter

Många frågor är redan undersökta i och med arbetet med framtagande av den gällande detaljplanen vilket ger en bra grund för kommande planarbete. Det finns dock osäkerheter när det gäller genomförandet.

Osäkra mark- och grundläggningsförhållanden

Kostnaderna för utbyggnationen av allmän plats är i vissa delar av området osäkra till följd av markförhållanden. Det finns risk för att mer markförstärkning än beräknat kan komma att krävas. Vid förekomst av högst ovanliga markförhållanden vilka medför ett sällsynt fördyrande för Bolaget att genomföra projektet kan en nedsättning av avgälden bli aktuell, vilket om så skulle ske leder till lägre intäkter för staden.

Buller

Till följd av områdets närhet till Bromma flygplats och Ulvsundavägen är området utsatt för flygbuller och trafikbuller. Flygbuller genereras av flygplan i luften som passerar intill området vid in- och utflygning till flygplatsen. Det finns en preciserad geografisk begränsning för inom vilket område flygbullernivåerna anses vara för höga för att ny bostadsbebyggelse ska vara lämplig. Detta projekt förhåller sig

till dessa begränsningar genom att inte planera för bostäder. Flygbullret kan ändå komma att påverka användningen i byggnaderna.

Ulvsundavägen(länsväg 279) är en högtrafikerad väg med tung trafik som passerar intill området. Trafiken ger upphov till buller men bör kunna hanteras genom att bestämmelser införs i planhandlingarna och genom utformning av byggnaderna, men det finns viss risk att bullret kan leda till mindre byggnadsvolymer eller delvis ändrad användning. Trafik- och flygbullret bedöms dock som hanterbart.

Kontoret kommer inom projektet kontinuerligt att bevaka och arbeta med riskhanteringen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, som ställer sig positiva till en utveckling av området.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det ger möjlighet till ett stort tillskott av arbetsplatser. Området har ett mycket bra kommunikationsläge i och med den nya Kistagrenen och Ulvsundavägen. På Ulvsundavägen finns både gångbanor och ett pendlingscykelstråk. Inom ett par minuters promenad finns även Bromma flygplats vilket kan ge den nya etableringen en nationell närhet så länge flygplatsen är i drift. Det markområde som anvisas är idag oexploaterat och har god potential att, tillsammans med grannfastigheter och verksamheter, utvecklas till en starkare målpunkt i Bromma.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal