



Handläggare: Tomas Victorin
Region Ytterstad, markbyrån
Tel: 5082 7080
tomas.victorin@gfk.stockholm.se
Dnr 03-512-1060

2003-08-21

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Överenskommelse om exploatering av Trafikflyget 1, 3 och 5 m m (Bromma Stormarknadsområde) med KF

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden

1. godkänner bilagt förslag till överenskommelse om exploatering
2. godkänner bilagt förslag till försäljning av Hangar B

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden behandlade 2003-06-10 ett nytt planförslag som reglerar byggrätt, användning och bevarande av de tre stora hangarerna vid Bromma flygplats, liksom den lilla kulturhistoriskt värdefulla Hangar B på södra sidan av hangarplattan. En rad byggnader kommer att rivas och ersättas med "länkbyggnader" för entréer, teknik m m.

En rad avtal föreslås träffas. Till en överenskommelse om exploatering biläggs förslag till tomträttsavtal för den nya fastigheten som bildas av Trafikflyget 1, 3 och 5. För Trafikflyget 4 föreslås nytt tilläggsavtal och sidolöpande överenskommelse med innebörd att ny avgäld börjar löpa den dag bygglov beviljas för endera ombyggnad till hotell eller för den nya byggnaden med kontor och handel på tomträtten.

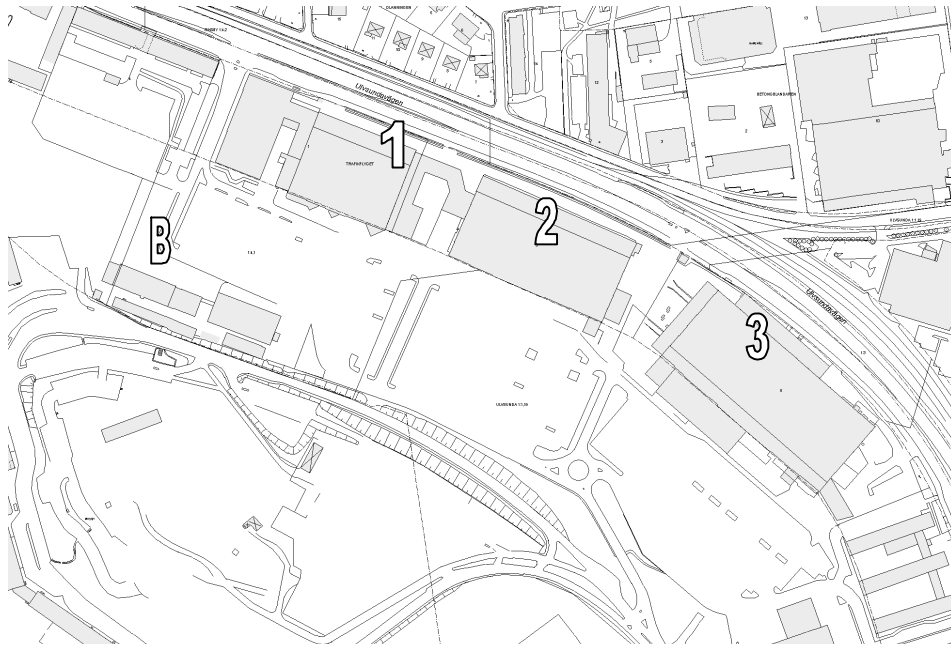
Den s k Hangar B föreslås säljas för 100.000 kr. Byggnaden är illa medfaren. Här avses en ny fastighet bildas och upplåtas med tomträtt vilket ger staden en god inkomst.

Ärendet kommer att föreläggas expertrådet före gatu- och fastighetsnämndens beslut (expertrådets dnr 02-0386-01656).

W:\gfk.yourvoice.se\work\2003-09-09\Tjut22.doc

Bilaga 1: Förslag till överenskommelse om exploatering 2. Förslag till köpeavtal avseende Hangar B

Hangarerna (Hangar 1, 2, 3 och B)



UTLÅTANDE

Remissen

Gatu- och fastighetsnämnden behandlade den 10 juni 2003 remiss av ändrad detaljplan för en del av stormarknadsområdet vid Bromma flygplats. Marken är upplåten med tomträtt enligt äldre lagstiftning och med arrende till företag i KF-sfären, vilka också äger all berörd bebyggelse med undantag för den s k Hangar B. I en tidigare etapp har getts möjlighet att bygga om SAS' gamla huvudkontor i Trafikflyget 4 till hotell.

Planförslaget medger handelsanvändning i *de tre stora befintliga hangarerna* (1-3 på kartan) och i "länkbyggnader" mellan dem. All varuhantering avses ske på nordsidan medan kunderna rör sig på den södra sidan. *Hangar B* föreslås få Q-beteckning vilket betyder att den kan användas till lämpligt ändamål. En *ny byggrätt* för ett tvåvåningshus med handel och kontor läggs också ut på Trafikflyget 4. Där har i ny detaljplan just medgetts hotellanvändning. Också det s k Sibahuset föreslås kunna påbyggas med en våning. I handelsområdet ingår också parkeringsplatserna.

Överenskommelse om exploatering

KF har undertecknat ett förslag till överenskommelse om exploatering (bilaga 1). Fastigheterna Trafikflyget 1, 3 och 5 avses sammanläggas till en fastighet som upplåts med modern tomträtt. Efter förhandlingar har kontoret och bolaget enats om en tomträttsavgäld av 100 kr/m² tomtarea eller ca 9,4 mnkr/år för denna fastighet. För åren 2003-2006 sker dock en trappning från dagens nivå. Genom överenskommelsen försvinner en rad arrendeavtal. För ytor utanför planområdet har kontoret och bolaget enats om att de bör samlas till en arrendeupplåtelse i avvaktan på att ny detaljplan för dessa områden antages. Arrendet ska utgöra 80 kr/m² för dessa områden.

Själva exploateringsområdet representerar således ett markvärde på över 200 mnkr och ger godtagbar förräntning. Man kan troligen förutse god

värdeökning i framtiden, särskilt när tvärbanan kommer, varvid avgälderna kan stiga.

Eljest innehåller avtalet sedvanliga villkor. Bolaget åtar sig att genomföra åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet. Under planarbetet har denna fråga ägnats betydande uppmärksamhet. Ungefär en tiondel av föroreningarna som rinner ut i Bällstaviken kommer från hangarområdet, blandade med utsläpp från flygplatsen, Ulvsundavägen och industriområdet. Det skulle därför ligga nära till hands att på sikt försöka skapa en reningsanläggning för dagvattnet närmare utloppet. Man har ännu inte fastnat för någon lösning men arbetet fortsätter.

Det finns vissa *markföroreningar* inom området. Staden friskriver sig från ansvar för dessa i överenskommelsen om exploatering och det finns i dag knappast något behov av större reningsprojekt.

Försäljning av hangar B

Den s k Hangar B uppfördes 1943 (möjligen 1942). Den skiljer sig dramatiskt från de stora hangarerna i skala och enkelhet. Inte desto mindre har den bedömts vara en unik byggnad med stort kultur- och byggnadshistoriskt intresse med sina ovanliga, prefabricerade träkonstruktioner och sin enkla utformning, d v s den är av byggnadsminnesklass. Den lär också ha ett intressant förflutet i anknytning till krigets kurirtrafik. Dess värden, skick och möjliga åtgärder har noga undersökts under planprocessen. Den är i stadens ägo eftersom den tidigare låg inom flygplatsområdet och därmed övergick från luftfartsverket till staden när gränserna för flygplatsen justerades. KF har övertagit hyresrätten samtidigt som man löst in andra baracker och en hangar från Bromma Flygskola som ombyggt till Stadiumbutik. Skicket på Hangar B är dåligt och en upprustning blir med nödvändighet kostsam. Kontoret ser inga möjligheter till en upprustning genom stadens försorg.

KF Fastigheter har skrivit på ett förslag till köpeavtal med innebörd att bolaget övertar byggnaden (lös egendom) för ett belopp av 100.000 kronor (bilaga 2). Efter planens lagakraftvinnande ska staden avstycka en lämplig fastighet som upplåts med tomträtt till KF, som ser möjlighet att upprusta den utifrån de kulturhistoriska riktlinjerna och utnyttja den för handel utan att göra våld på de kulturhistoriska intressena.

Kontoret finner detta vara en utmärkt lösning. Byggnadens ekonomiska värde är förstås starkt begränsat p g a det eftersatta underhållet och av de kulturhistoriska kraven på upprustning och framtida underhållsinsatser.

Den kommande tomträtten (förslag i bilaga till överenskommelsen om exploatering) representerar däremot betydande värden - ca 5 mnkr kapitaliserat till nuvärde. För staden är affären totalt sett god, och att byggnaden omhändertas för ett hållbart ändamål av en ansvarsfull förvaltare är värdefullt.

Trafikflyget 4

Som nämnts innehåller planförslaget en ny byggrätt för en kvadratisk tvåplansbyggnad med handel i bottenvåningen och kontor i övervåningen. Byggnaden blir en bra avslutning på den storskaliga handelsbebyggelsen längs hangarplattans norra del.

För fastigheten har en ny detaljplan nyligen vunnit laga kraft med innebörd bl a att den får användas för hotell. Detta ombyggnadsprojekt har dock, i varje fall för ögonblicket, förlorat aktualitet p g a vikande hotellkonjunktur.

Varken i den nya planen eller den det nu aktuella planförslaget regleras den ca 3.400 m² stora yta som ligger mellan flygplatsstaketet och fastighetens södra gräns. Den bör självfallet tilläggas fastigheten. Kontoret föreslår att den i det aktuella planförslaget läggs ut för parkeringsplatser (som tomtmark för kontor och handel men som ej får bebyggas) eller eljest i en senare planetapp.

Ett nytt förslag till tilläggsavtal och sidolöpande avtal har bilagts överenskommelsen om exploatering. Det innebär att tomträttsavgälden för Trafikflyget 4 ökar från 650.000 till 1.500.000 kr/år. Den kraftiga ökningen beror till den övervägande delen på den tillkommande, värdefulla byggrätten för handel i nybyggnadens bottenvåning. I sidolöpande avtal (bilaga 3b till överenskommelsen) ges utrymme för olika utbyggnadsordningar.

Kontorets förslag/synpunkter

I föreliggande planförslag får frågan om användning och utveckling av de 4 hangarerna således en god och tilltalande lösning. Handelsområdet ordnas och de kulturhistoriska intressena tillgodoses. Förslagen till ekonomiska uppgörelser ger enligt kontorets mening ett för båda parter rimligt utfall. Området representerar stora ekonomiska värden. För staden betyder uppgörelserna också betydligt ökade intäkter. Bilagda avtal utgör en paketuppgörelse i anslutning till den nya planen. Kontoret föreslår att nämnden godkänner avtalsförslagen.

SLUT