

## Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2018/1037)

### Projekt Bromma blocks inom kvarteret Trafikflyget i Bromma

Tilläggsavtal, försäljning av mark och genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta genomföra exploatering inom kvarteret Trafikflyget, projekt Bromma blocks till en investeringsutgift om 268,0 mnkr, investeringsinkomst om 28,2 mnkr samt en försäljningsinkomst om cirka 159,0 mnkr.
2. Utgifterna för år 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2019.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna tilläggsavtal till Överenskommelse om exploatering med Fastica Bromma Center Södra AB i enlighet med vad som framgår i utlåtandet.

**Föredragande borgarrådet Karin Wanngård** anför följande.

Ärendet

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.

Staden ska i projektet ansvara för och bekosta en ombyggnad av flygplatsinfarten samt för nybyggnad av en fly-over, vägbro, från Ulvsundavägen söderifrån och in på flygplatsinfarten. Staden ska också uppföra en gång- och cykelbro parallellt med tvärbanebron från handelsområdet över Ulvsundavägen och i området på den östra sidan om Ulvsundavägen, det kommande stadsutvecklingsområdet i Ulvsunda industriområde.

Det reviderade genomförandebeslutet enligt detta utlåtandet avser ökade investeringsutgifter om cirka 96,0 mnkr till totalt 268,0 mnkr. Ökningen förklaras till stor del av tidsförskjutning. Index gör att utgifterna är större än år 2009 då genomförandebeslutet fattades. Därutöver har nya standarder och tekniska krav tillkommit vilket innebär att kalkylen har ökat. Projektet har ökade försäljningsinkomster omfattande 31,0 mnkr. Enligt regler för ekonomisk förvaltning ska avvikelser mot investeringsbeslut överstigande 15 procent tillställas kommunfullmäktige.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 268,0 mnkr, varav 25,7 mnkr är utgifter före år 2017. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 28,2 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättningar och medfinansiering av fly-over enligt avtal. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet visar ett nettonuvärde om -1 mnkr.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* anser att det tilläggsavtal som avses tecknas och ska reglera tidpunkt för genomförande och merkostnader bedöms som acceptabelt för staden och konstaterar att fördyringarna helt bekostas av byggherren och inte kommer belasta staden.

## Mina synpunkter

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.

Att stärka handeln i området är viktigt för Stockholm som en attraktiv stad för företagsamhet och för Stockholms näringsliv.

Staden ska, enligt ursprungligt beslut, i projektet ansvara för och bekosta en ombyggnad av flygplatsinfarten samt för nybyggnad av en fly-over, vägbro, från Ulvsundavägen söderifrån och in på flygplatsinfarten. Staden ska också uppföra en gång- och cykelbro parallellt med tvärbanebron från handelsområdet över Ulvsundavägen och i området på den östra sidan om Ulvsundavägen, det kommande stadsutvecklingsområdet i Ulvsunda industriområde.

Ett tilläggsavtal avses att tecknas eftersom förutsättningarna har ändrats för Trafikflyget 8 beroende på att byggherren har nya önskemål för detaljplanens genomförande. Ändringen, vilken hanteras i tilläggsavtalet, är främst att byggherren inte längre önskar göra en dockning från fly-over in i nytt parkeringsgarage. Tilläggsavtalet ska beskriva hur byggherren nu önskar genomföra sin byggnation, inom ramen för gällande detaljplan.

Merkostnader och genomförande av fly-over ska läggas på byggherren och kommer inte att belasta staden.

Ökningen förklaras till stor del av tidsförskjutning. Index gör att utgifterna är större än år 2009 då genomförandebeslutet fattades. Anpassningar och samverkan med tidplanen för Tvärbanans Kistagren har också påverkat tidplanen.

#### **Bilagor**

1. Nuvärdeskalkyl
2. Exploateringsnyckeltal

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta genomföra exploatering inom kvarteret Trafikflyget, projekt Bromma blocks till en investeringsutgift om 268,0 mnkr, investeringsinkomst om 28,2 mnkr samt en försäljningsinkomst om cirka 159,0 mnkr.
2. Utgifterna för år 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2019.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna tilläggsavtal till Överenskommelse om exploatering med Fastica Bromma Center Södra AB i enlighet med vad som framgår i utlåtandet.



Stockholm den 19 september 2018

På kommunstyrelsens vägnar:  
KARIN WANNGÅRD

*Ulrika Gunnarsson*

## Remissammanställning

### Ärendet

Exploateringsnämndens förslag till reviderat beslut avser ökade investeringsutgifter om cirka 96,0 mnkr till totalt 268,0 mnkr. Ökningen förklaras till stor del av tidsförskjutning. Index gör att utgifterna är större än år 2009 då genomförandebeslutet fattades. Förseningen beror i första hand på att bolagen som staden tecknat avtal med har sålts och dessa processer har tagit tid. Anpassningar och samverkan med tidplanen för Tvärbanans Kistagren har också påverkat tidplanen. Därutöver har nya standarder och tekniska krav tillkommit vilket innebär att kalkylen har ökat. Projektet har ökade försäljningsinkomster omfattande 31,0 mnkr.

Staden ska, enligt ursprungligt beslut, i projektet ansvara för och bekosta en ombyggnad av flygplatsinfarten samt för nybyggnad av en fly-over, vägbro, från Ulvsundavägen söderifrån och in på flygplatsinfarten. Staden ska också uppföra en gång- och cykelbro parallellt med tvärbanebron från handelsområdet över Ulvsundavägen och i området på den östra sidan om Ulvsundavägen, det kommande stadsutvecklingsområdet i Ulvsunda industriområde.

Ett tilläggsavtal avses att tecknas eftersom förutsättningarna har ändrats för Trafikflyget 8 beroende på att byggherren har nya önskemål för detaljplanens genomförande. Ändringen, vilken hanteras i tilläggsavtalet, är främst att byggherren inte längre önskar göra en dockning från fly-over in i nytt parkeringsgarage. Tilläggsavtalet ska beskriva hur byggherren nu önskar genomföra sin byggnation, inom ramen för gällande detaljplan. Avtalet ska bland annat reglera tidpunkt för färdigställande samt reglering av merkostnader för fly-over. Merkostnader och genomförande av fly-over ska läggas på byggherren, inte belasta staden. Merkostnader är bland annat omprojektering samt tid och övriga merarbeten som det medför. Då bolaget som tecknade avtalen har sålts vidare till ICA arbetar staden nu med ICA som avtalspart för att genomföra avtalets innehåll.

Försäljningsinkomster som avser Trafikflyget 8 och ytan under och över tvärbanebron beräknas till cirka 159,0 mnkr, vilket är en ökning med 31,0 mnkr från ursprungligt genomförandebeslut, varav 127,0 mnkr är redan bokförda. Reavinsten beräknas till 156,1 mnkr.

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 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 31,0 mnkr. Marken säljs med belastning av servitut för tvärbanan och dess tillhörande anläggningar enligt genomförandeavtal mellan staden och AB Storstockholms Lokaltrafik.

Genomförande avses påbörjas under år 2018. Projektet är beroende av Tvärbanans utbyggnad vilken enligt tidigare tecknade avtal har företräde vid genomförandekrockar. Det är en komplex situation med att hålla allt öppet under själva genomförandet och arbeten på platsen anpassas efter dessa förutsättningar. För att begränsa risk för oförutsedda tidsförskjutningar i projektet genomförs projektet i nära samverkan med övriga inblandade parter i området.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 268,0 mnkr, varav 25,7 mnkr är utgifter före år 2017, vilket är en ökning om 96,0 mnkr. Utgifterna avser främst ombyggnad av Flygplatsinfarten och övriga vägar, fly-over samt gång- och cykelbro. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 28,2 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättningar och medfinansiering från ICA för fly-over enligt avtal. Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden för projektet visar ett nettonuvärde om -1 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 140 procent.

## Exploateringsnämnden

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 14 juni 2018 följande.

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 exploateringskontorets tjänsteutlåtande samt föreslår kommunfullmäktige att ge exploateringskontoret rätt att teckna avtal.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 21 maj 2018 har i huvudsak följande lydelse.

### 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 genomförandevalt 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 Tvärbanebroen 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 genomförandeavtal 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:

<b>Genomförandebeslut</b>	<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
<b>Totalt</b>	<b>172</b>	<b>231,8</b>

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.

### **Lösamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden**

Lösamhetskalkylen 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.

Lösamhetskalkylen 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:

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

<b>Budgetkonsekvenser</b> <b>Drift</b> <b>Mnkr</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Senare</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	max 5,4	
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	år 2023
Reavinster/förluster	156,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 156,1
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>162,5</b>	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
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	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>		

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 miljö kvalitetsnormer 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.

### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

### Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 6 augusti 2018 har i huvudsak följande lydelse.



Av kommunfullmäktiges budget för 2018 framgår att Stockholm ska vara en företagsvänlig stad. Nya och växande företag är avgörande för att skapa nya arbetstillfällen.

Stadsledningskontoret bedömer att den utbyggda handeln i Bromma center tillsammans med ett utökat handelsområde söderut bedöms bidra till en attraktiv plats för både handel och kontor.

Stadsledningskontoret konstaterar att sedan ursprungligt genomförandebeslut har förutsättningarna för Trafikflyget 8 och dess byggherre ändrats. Ett tilläggsavtal till Överenskommelse om exploatering med Fastica Bromma Center Södra AB avses att tecknas med ICA som ny avtalspart då bolaget som tecknade avtalet sålts vidare till ICA. Tilläggsavtalet ska reglera tidpunkt för genomförande och att merkostnader för fly-over bekostas av byggherren och inte belasta staden.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att enligt gällande överenskommelse om exploatering ska ICA medfinansiera fly-over med en tredjedel av totalkostnaden för denna anläggning.

Stadsledningskontoret konstaterar att utgifterna har ökat och att ökningen främst beror på tidsförskjutning och indexuppräknning från ursprungligt genomförandebeslut år 2009 samt att det tilläggsavtal som avses tecknas kommer hantera tidplan och merkostnader avseende genomförande av fly-overn.

Projektet har identifierat risker och osäkerheter, bland annat beroendet av tvärbanans utbyggnad, att det är en komplex situation med att hålla befintlig handel öppet, infart till flygplats samt Ulvsundavägen. Stadsledningskontoret konstaterar att exploateringsnämnden bedömer att projektet har tagit detta i beaktning och reglerat i avtal samt avser att arbeta kontinuerligt med samordning för att anpassa arbetsplatsen efter dessa förutsättningar.

I enlighet med stadens investeringsstrategi ska exploateringsprojekt i huvudsak vara lönsamma i syfte att investeringsutgifter för infrastruktur och kommunal service ska kunna finansieras av inkomsterna i projekten, istället för med lån.

Stadsledningskontoret bedömer att det tilläggsavtal som avses tecknas och ska reglera tidpunkt för genomförande och merkostnader bedöms som acceptabelt för staden. Fördyringarna bekostas helt av byggherren och kommer inte belasta staden.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta genomföra exploatering inom kvarteret Trafikflyget, projekt Bromma blocks till en investeringsutgift om 268,0 mnkr, investeringsinkomst om 28,2 mnkr samt en försäljningsinkomst om cirka 159,0 mnkr. Utgifterna för år 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019. Vidare föreslår stadsledningskontoret kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att exploateringsnämnden medges rätt att teckna tilläggsavtal till Överenskommelse om exploatering med Fastica Bromma Center Södra AB i enlighet med vad som framgår i ärendet.

