

HandläggareAnna Savås
08-508 265 27**Till**Exploateringsnämnden
2017-09-21

**Avtal om återtagande av mark vid
Bromma flygplats för tvärbanans
utbyggnad med AB Storstockholms
Lokaltrafik och Swedavia AB.
Markanvisning för servicestation inom
fastigheten Riksby 1:3 i Riksby till OK-Q8
AB. Inriktningsbeslut**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del avtal om återtagande av mark vid Bromma flygplats för tvärbanans utbyggnad med AB Storstockholms Lokaltrafik och Swedavia AB enligt ärendet samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet.
2. Exploateringsnämnden föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, rätt att teckna tilläggsavtal med Swedavia AB gällande arrendedområdet för Bromma flygplats enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden föreslår att kommunfullmäktige beslutar att 20 mnkr av stadens utgifter finansieras genom disposition av i bokslut avsatta medel för infrastruktur.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för servicestation inom fastigheten Riksby 1:3 till OK-Q8 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
5. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna avseende detaljplan för ny servicestation (inriktningsbeslut).
6. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för servicestation inom

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 27
Växel 08-508 276 00
anna.savas@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

markanvisningsområdet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Staden har med AB Storstockholms lokaltrafik, nedan kallat SL, samt Swedavia AB, nedan kallat Swedavia, kommit överens om återtagande av mark som ingår i arrendområdet för Bromma flygplats med anledning av tvärbanans utbyggnad. Avtalet reglerar de ekonomiska och andra villkor som ska gälla för återtagandet av mark för tvärbanan samt vissa andra markområden.

I den östra delen av flygplatsområdet planerar SL att bygga ut tvärbanans Kistagren, vilket innebär ett intrång i arrendområdet samt att kostnader uppstår för Swedavia bl.a. för rivning, evakuering, uppförande av nya byggnader m.m.

I det norra området, söder om Bällstavägen, föreslås att mark återtas för att möjliggöra planläggning för en servicestation, i syfte att frigöra ett tidigare markanvisat område till OK-Q8 AB norr om Bällstavägen. Omlokaliseringen skapar gynnsammare förutsättningar för utvecklingen av bostäder och skola inom projektet Södra Solvallastaden.

Vid den östra flygplatsinfarten görs en mindre gränsjustering av arrendområdet i syfte att bekräfta en tidigare lagakraftvunnen detaljplan.

SL ersätter Swedavia för det intrång i arrendområdet som orsakas av tvärbanans utbyggnad. Staden ersätter Swedavia för de kostnader som orsakas av återlämnandet av övriga markområden, totalt 30 mnkr. Av ersättningsbeloppet föreslås 20 mnkr finansieras genom disposition av i bokslut avsatta medel för infrastruktur och 10 mnkr inom projektet för servicestationen.

Staden och Swedavia har kommit överens om ett förslag till tilläggsavtal till arrendavtalet för att bekräfta inskränkningarna i arrendområdet. Avflyttning kan komma att ske vid olika tidpunkter för olika markområden och mindre justeringar av de områden som föreslås återtas kan komma att erfordras, med anledning av detaljplanerna för tvärbanan samt det norra området.

OK-Q8 AB föreslås få en ny markanvisning inom det norra området. Parterna är därmed överens om att den tidigare markanvisningen norr om Bällstavägen ska upphöra att gälla. Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet avseende nya servicestation redovisar ett positivt nettonuvärde om 21 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 21,1 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 208 %.

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

Bakgrund

SL planerar för utbyggnaden av tvärbanans Kistagren, som kommer att sträcka sig från Ulvsunda industriområde till Helenelund. Vid Bromma flygplats arrenderar Swedavia mark av staden. Tvärbanans sträckning medför att mark som idag ingår i arrendområdet måste tas i anspråk för utbyggnaden. SL och staden har tecknat ett avtal om finansiering och samverkan för tvärbanans Kistagren som bl.a. anger att staden ska medverka till att tillgängliggöra mark för tvärbanan i den mån gällande avtal medger detta samt att SL ska bära kostnaderna för markåtkomst för tvärbanan.

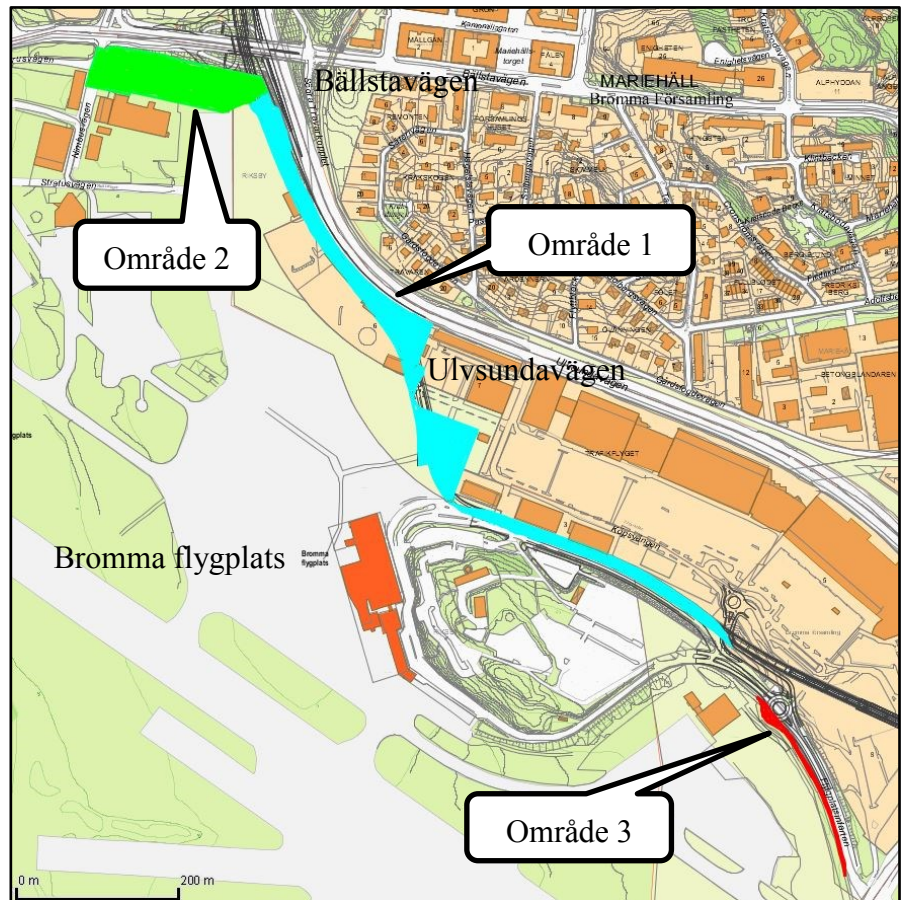
I arrendeavtalet mellan staden och Swedavia regleras stadens rätt till förtida återtagande av mindre delar av arrendeområdet, dels för tvärspårvägens behov, dels inom den norra delen av arrendeområdet. Detta har öppnat för möjligheten att pröva en omlokalisering av en tidigare gjord markanvisning för servicestation norr om Bällstavägen, till det norra området av flygplatsen som enligt arrendeavtalet, under vissa villkor, är möjligt att återta. Området norr om Bällstavägen markanvisades den 12 november 2015 till OK-Q8 AB, som ett led i en evakuering av bolagets verksamhet i Katarinagaraget vid Slussen. Sedan markanvisningen gjordes har planeringen av Södra Solvallastaden framskridit och behovet av en skola i området har bekräftats. Lokaliseringen av skola och bostäder i nära anslutning till servicestationen har visat sig problematisk främst med tanke på riskaspekterna. En omlokalisering av servicestationen till flygplatsområdet, till motsatt sida om Bällstavägen, skulle underlätta den fortsatta planeringen av det kommande bostadsområdet vid Solvalla.

Intrånget i arrendeområdet medför kostnader för Swedavia avseende rivning, evakuering, uppförande av nya byggnader m.m. Med anledning av detta har staden med SL och Swedavia enats om ett avtal om återtagande av mark där Swedavia ska avstå markområden samt ersättas för kostnader och skador förenade med detta.

Avtal om återtagande av mark

Avtalet om återtagande av mark, bilaga 1, innebär att flygplatsens arrendeområde inskränks med tre mindre markområden som redovisas i kartan nedan.

Område 1 utgörs av mark för tvärspårvägen och område 2 i norr avser område för ny servicestation. Område 3 utgörs av en mindre justering av flygplatsinfarten i enlighet med en för flera år sedan lagakraftvunnen detaljplan Dp 2004-14499, Etapp 3 av handelsområdet vid Bromma flygplats, Bromma Center. Avtalet bekräftar den nya gränsen enligt detaljplanen, som ännu inte genomförts i denna del.



Markområden som föreslås återtas

Enligt avtalet ska Swedavia snarast möjligt omlokalisera de funktioner som idag finns inom markområdena och avflytta från dessa. Omlokaliseringen av befintlig verksamhet kan dock komma att kräva bygglov och ändring av flygplatsens miljötillstånd. SL och Swedavia ska gemensamt ta fram en detaljerad tidplan för avflyttningen från markområdena. För område 1 (tvärbanans sträckning) gäller skyldigheten att avflytta som längst till 2025-12-31. För område 2 (servicestation) gäller att avflyttning ska ha skett senast den 31 december 2019, under förutsättning att Swedavia erhåller bygglov för grindar, staket, spolhus m.m. som finns på området idag. Parterna ska dock verka för att avflyttning kan ske tidigare. En samordning av infarten från Bällstavägen ska ske mellan Swedavias verksamheter och servicestationen.

SL ersätter Swedavia med 135 mnkr för det intrång som orsakas av tvärbanans utbyggnad. Staden ersätter Swedavia med 30 mnkr för de kostnader som orsakas av återlämnandet av övriga markområden. Av det ersättningsbelopp som staden ska erlægga föreslås 20 mnkr finansieras genom disposition av i bokslut

avsätta medel för infrastruktur och 10 mnkr inom projektet för ny servicestation, inom exploateringsnämndens investeringsbudget. Kontoret avser att återkomma med en samlad redovisning av ekonomin för tvärbanan i samband med att genomförandavtal tecknas.

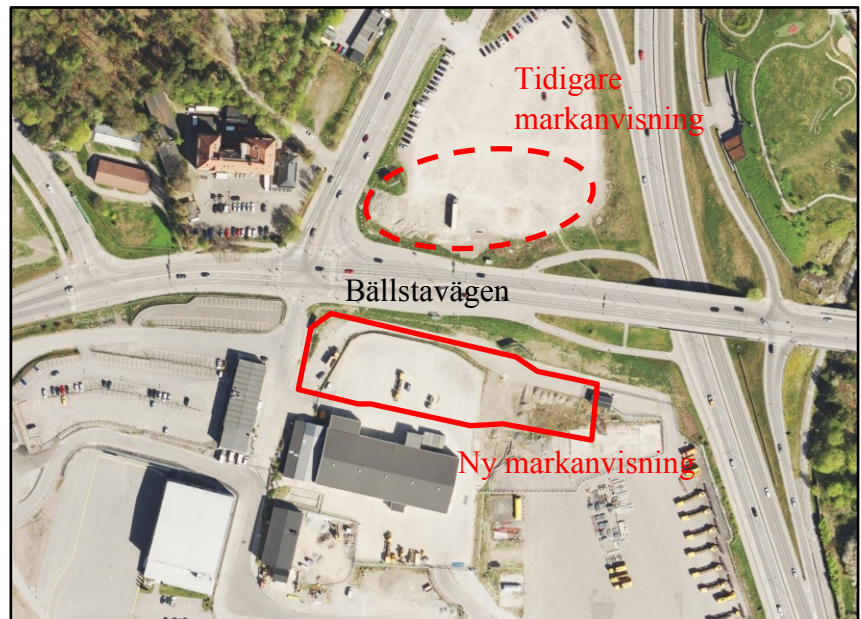
Avtalet, som undertecknats av samtliga parter, är villkorat av att kommunfullmäktige senast 2018-03-30 godkänner detta, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Tilläggsavtal till arrendeavtalet

För att bekräfta de överenskomna inskränkningarna av arrendeområdet ska staden och Swedavia teckna tilläggsavtal till arrendeavtalet, huvudsakligen i överensstämmelse med utkast till tilläggsavtal i bilaga 2 till avtalet om återtagande av mark. Vid en etappvis avflyttning från markområdena kan flera tilläggsavtal behöva tecknas. Gränserna för de i avtalet om avflyttning angivna markområdena är preliminära och den exakta avgränsningen kommer att avgöras i detaljplaneskedet. Mindre justeringar av arrendeområdets avgränsning som föranleds av detaljplanerna för tvärbanans utbyggnad samt servicestationen kan därför bli aktuella.

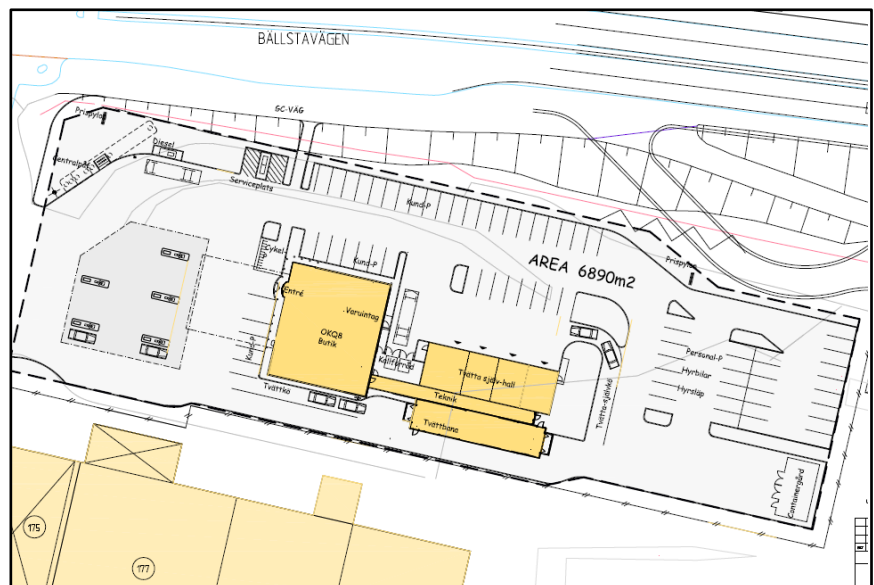
Markanvisning

OK-Q8 AB, nedan kallat bolaget, föreslås få en markanvisning inom del av Riksby 1:3, söder om Bällstavägen, för servicestation om ca 6 900 kvm tomtyta. Marken är inte detaljplanlagd och utgörs idag främst av parkeringsplatser och körytor tillhörande flygplatsområdet.



Ortofoto med markanvisningsområdet samt tidigare anvisat område markerat

Förslaget innehåller nybyggnation av en servicestation med pumpar och tillhörande servicestationsbyggnader såsom butiksbyggnad och tvätthall.



Situationsplan (Arkoo Arkitekter AB).

Skisserna i förslaget visar ett exempel på utformning av servicestationen. Under planarbetet ska förslaget bearbetas vidare vad gäller till exempel utformning och riskfrågor. Exploateringsens närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken ska upplåtas med tomträtt till bolaget.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolaget enligt detta utlåtande.

I stort sett samma villkor tillämpas för det nya markanvisningsområdet som i den förra markanvisningen norr om Bällstavägen. Tomträttsavgälden uppgår, liksom tidigare, till 200 kr per kvm tomtarea med värdetidpunkt 2014-10-01. Därefter ska justering av avgälden ske med KPI fram till tillträdestidpunkten.

Infart till den blivande fastigheten via Bällstavägen ska samordnas med Swedavia och formerna för detta ska utredas närmare under detaljplanprocessen.

Markanvisningsavtalet villkoras av att kommunfullmäktige senast 2018-03-30 godkänner avtalet om återtagande av mark vid flygplatsen, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet avseende servicestationen 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 i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 21 mnkr motsvarande 2 095 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,14.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 21,1 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ersättning till Swedavia enligt avtalet om återtagande av mark (10 mnkr), eventuell ombyggnad/anpassning av infartsväg från Bällstavägen samt ledningsomläggning, utredningar och administration.

Avgäldsunderlaget för tomträttsfastigheten beräknas till ca 26 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 922 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre eftersom servicestationens byggnad är liten i jämförelse med tomtarealen. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 208 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 21,1 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-0,3	-0,8	- 20,0	0,0	0,0	-21,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-0,3	-0,8	- 20,0	0,0	0,0	-21,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. 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	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,4	1,4	1,4	max 1,4	år 2020 totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	max -0,2	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	1,4	0,7	0,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas inte öka efter genomförandet. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,4 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

En osäkerhet i stadens investeringar är utgifter för eventuella ledningsomläggningar på den nuvarande arrendemarken, då det kan finnas ledningar där som staden idag inte känner till.

Slutsats-ekonomi

Stadens ekonomi i projektet är god och osäkerheten kring de bedömda investeringsutgifterna bedöms som godtagbar.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Lokaler

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget. Aktuell projekt bidrar till att behålla företag och arbetsplatser inom Stockholm samt att tillgodose ytor för service i en växande stad.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är förekomsten av markföroreningar samt dagvattenhantering.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då markanvisningsområdet utgörs av redan ianspråktagen mark föreslås inga grönkompensationsåtgärder.

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 miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

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 miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

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.

Påverkan på barn

Bebyggelsen bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Markanvisningsområdet ingår idag i flygplatsområdet och är inte tillgängligt eller lämpligt för barn att vistas inom.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad 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 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2019.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, 2018.

Risker och osäkerheter

Tidplanen kan påverkas med anledning av Swedavias frånträde från marken, som är beroende av att bygglov för staket, grindar, pumphus mm erhålls. I övrigt bedöms inga större osäkerhetsfaktorer föreligga.

Kommunikation

Avtalsförslaget och förslag till finansiering har utarbetats i samråd med stadsledningskontoret.

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget avseende servicestationen med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positivt till den ändrade lokaliseringen av servicestationen, då detta underlättar för planeringen av Södra Solvallastaden.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ställer sig positivt till överenskommelsen som möjliggör för den angelägna utbyggnaden av tvärbanas Kistagren.

Den nya lokaliseringen av servicestationen underlättar för planeringen av ett stort antal bostäder samt grundskola inom Södra Solvallastaden.

Slut

Bilagor

1. Avtal om återtagande av mark
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal