

Handläggare
Lukas Kvarfordt
08-508 87 609**Till**
Exploateringsnämnden
2023-04-20

**Markanvisning för kontor inom
fastigheterna Vallonsmidet 9,
Vallonsmidet 10 samt Ulvsunda 1:1 i
Ulvsunda industriområde till Fastighets
AB Vallonsmidet. Föravtal till planerad
exploatering inom projekt
Betongblandaren med PHO Fastigheter
AB, Brostaden Mariehäll AB, Brosmidet
11 AB, Castellum Stockholm AB, Trifam
Fastighets AB och Fastighets AB
Vallonsmidet. Inriktningsbeslut**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor inom fastigheterna Vallonsmidet 9, Vallonsmidet 10 samt Ulvsunda 1:1 till Fastighets AB Vallonsmidet och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Betongblandaren upp till 7 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden godkänner föravtal till exploateringsavtal med PHO Fastigheter AB, Brostaden Mariehäll AB, Brosmidet 11 AB, Castellum Stockholm AB, Trifam Fastighets AB och Fastighets AB Vallonsmidet.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
lukas.kvarfordt@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Sverker Henriksson
T.f. Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

Brostaden Mariehäll AB, Brosmidet 11 AB, Castellum Stockholm AB (nedan kallade Castellum), Fastighets AB Vallonsmidet, (nedan kallade Åke Sundvall), PHO Fastigheter samt Trifam fastighets AB äger idag fastigheter inom kvarteren Betongblandaren, Vallonsmidet samt Archimedes. Stadsbyggnadskontoret har tidigare beslutat om start-PM för att påbörja framtagande av detaljplan och avser ta upp ett kompletterande start-PM i stadsbyggnadsnämnden 2023-04-20. Ändamålet med planen är att utreda möjligheten att ändra användningen i delar av området från lätt industri/kontor till bostäder, kontor, skola, handel och allmän platsmark.

För område har föravtal upprättats med berörda fastighetsägare vilka syftar till att reglera de kostnader som uppkommer under delprojektets gång och kommer att följas upp med ett exploateringsavtal innan antagande av detaljplanen.

Åke Sundvall har inkommit med en markanvisningsansökan för att bygga kontor på stadens fastigheter Vallonsmidet 9, Vallonsmidet 10 och del av Ulvsunda 1:1. Inom Vallonsmidet 9 och 10 finns idag en fördelningsstation vilken avses bevaras. Åke Sundvall äger idag fastigheten Vallonsmidet 7 intill markanvisningsområdet och avser utveckla den med kontor.

Åke Sundvall ska efter fastighetsbildning förvärva mark inom Vallonsmidet 9, Vallonsmidet 10 samt Ulvsunda 1:1 för 9 000 kr per ljus BTA för kontor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 117 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 67,9 miljoner kronor, varav ej aktiverbara utgifter om 2,4 miljoner kronor och inkomsterna beräknas till cirka 67,9 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 268 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 140,5 miljoner. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2023-04-13.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. I detta tidiga skede finns det osäkerheter kring möjliga byggrätter på stadens fastigheter. Principen är att stadens utgifter i projektet ska täckas av fastighetsägarna och regleras i föravtal till exploateringsavtal och sedan exploateringsavtal.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret ser positivt till projektet som ligger i linje med utvecklingsplanen för Mariehäll och Ulvsunda industriområde som är i enlighet med Översiktsplanen för Stockholm och ger nya bostäder, lokaler och kontor i området.

Bakgrund till markanvisningen

Castellum, Åke Sundvall, PHO Fastigheter AB samt Trifam fastighets AB (nedan kallade Fastighetsägarna) äger idag fastigheter inom kvarteren Betongblandaren, Vallonsmidet samt Archimedes enligt nedan tabell. Stadsbyggnadskontoret har tidigare beslutat om start-PM för framtagande av detaljplan då området primärt inkluderar enskild mark. Ändamålet med planen är att utreda möjligheten att ändra användningen i delar av området från lätt industri /kontor till bostäder, kontor, skola, handel och allmänna ytor.

Fastighet	Ägare	Moderbolag
Betongblandaren 2	PHO Fastigheter AB	-
Betongblandaren 10	Brostaden Mariehäll AB	Castellum
Betongblandaren 13	Castellum Stockholm AB	Castellum
Archimedes 2	Trifam fastighets AB	-
Vallonsmidet 7	Fastighets AB Vallonsmidet	Åke Sundvall
Vallonsmidet 8	Castellum Stockholm AB	Castellum
Vallonsmidet 11	Brosmidet 11 AB	Castellum

Åke Sundvall har inkommit med en markanvisningsansökan för att bygga kontor på stadens fastigheter Vallonsmidet 9, Vallonsmidet 10 och del av Ulvsunda 1:1. Inom Vallonsmidet 9 finns idag en fördelningsstation vilken avses bevaras och eventuellt utvecklas som del av tillkommande bebyggelse. Åke Sundvall äger idag fastigheten Vallonsmidet 7 intill markanvisningsområdet och avser utveckla den med kontor.

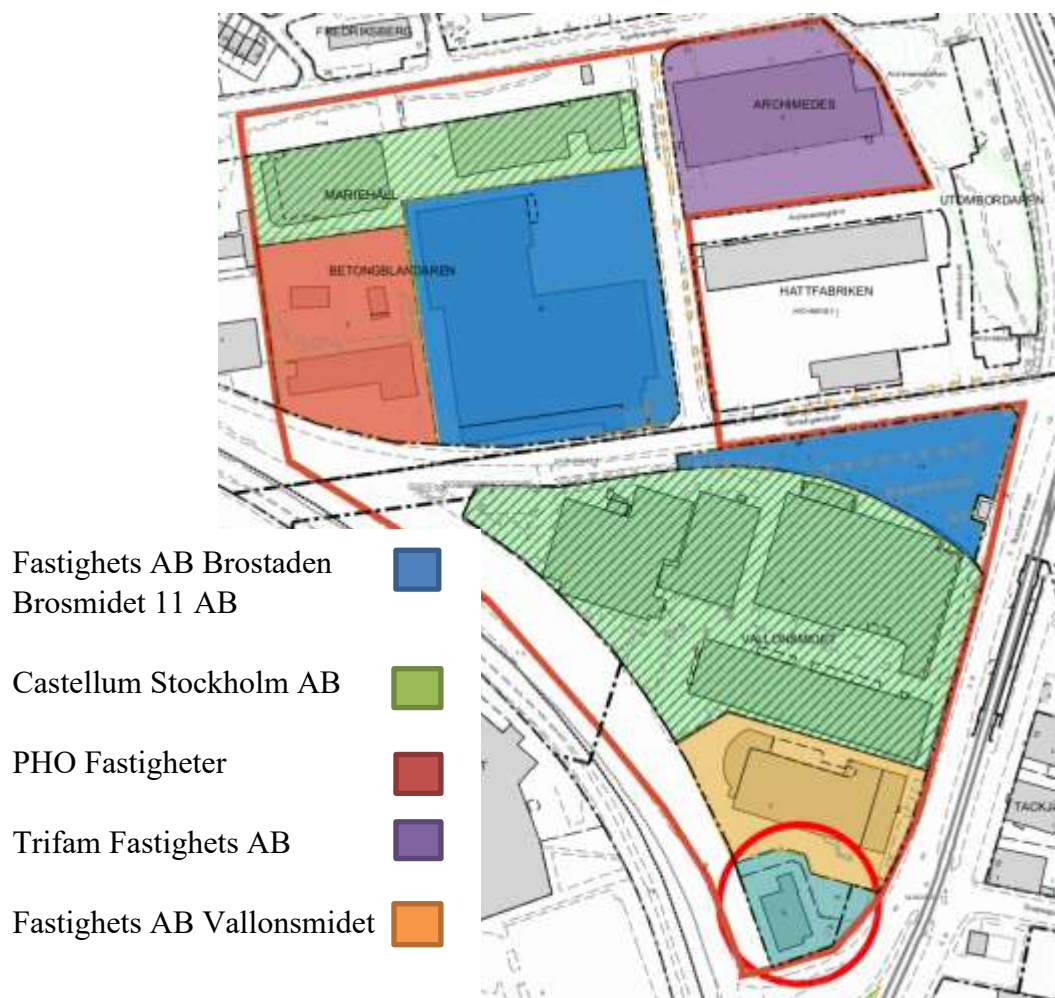
Kontroll har gjorts av bolaget Fastighets AB Vallonsmidet kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts. Den ekonomiska genomförbarheten hos bolaget är inte tillfredställande utan det finns behov av att moderbolaget Åke Sundvall i Stockholm AB går in som garant, vilket bedöms som tillfredställande.

För området gäller olika detaljplaner enligt vilka fastigheterna är avsedda för ändamål:

- Berörd del av Ulvsunda 1:1 är planlagd som gata.
- Vallonsmidet 10 är planlagd för industriändamål. Fastigheten arrenderas idag i sin helhet av Åke Sundvall.
- Vallonsmidet 9 är planlagd för fördelningsstation. Ellevio har idag en fördelningsstation på platsen, upplåtelse har saknats sen en tid men marken avses upplåtas inom projektet.



Figur 1 Exploateringsområdet markerat med blå begränsningslinje. Område aktuellt för markanvisning markerat med röd cirkel längst ned i bild.



Figur 2 Exploateringsområde med fastigheter markerade utifrån ägare. Område för markanvisning markerat med röd ring längst ned i bild.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-PM för detaljplaneläggning 2020-09-29 och avser att ta upp ett kompletterande start-PM 2023-04-20.

Markanvisning

Föreslagen markanvisning till Åke Sundvall innefattar nybyggnation av kontor om ca 15 000 kvm. Uppskattningsvis motsvarar det ca 1 000 arbetsplatser. Förslagen markanvisning sker på stadens fastigheter Vallonsmidet 9, Vallonsmidet 10 och del av Ulvsunda 1:1. Inom Vallonsmidet 9 finns idag en fördelningsstation vilken avses bevaras och eventuellt utvecklas som del av tillkommande bebyggelse. Åke Sundvall äger idag

fastigheten Vallonsmidet 7 intill markanvisningsområdet och avser utveckla den med kontor.



Figur 3. Aktuellt område för markanvisning markerat med blå cirkel.

Exploateringsens 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 byggaktören enligt detta utlåtande. Föreslaget pris är 9 000 kr/kvm för kontor. Parkering ska anläggas under jord.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2023-04-13 (dnr E2022-00952).

Föravtal

Avsikten är att det markanvisade området ska ingå i samma detaljplan som Fastighetsägarnas andra fastigheter inom exploateringsområdet. Föravtal är upprättade mellan staden och berörda bolag. Föravtalen följer riktlinjer för exploateringsavtal i Stockholms stad och redogör för ansvarsfördelningen i

utredningsansvaret mellan bolagen och staden. Bolagen ska stå för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet, samt ersätta staden för dess medverkan i detta arbete.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Byggaktörerna har ansökt om ändrad detaljplan hos stadsbyggnadskontoret. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Stadsbyggnadsnämnden har antagit start-PM för ny detaljplan 2020-09-29.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Fastighetsägarna ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med 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 117 miljoner kronor motsvarande 782 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,5.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 67,9 miljoner kronor, varav 0,4 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Andel ej aktiverbara utgifter uppgår till 2,4 miljoner kronor. Utgifterna avser främst anläggande av gator och park och ombyggnad av gator. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 67,9 miljoner, varav huvuddelen utgörs av ersättning för anläggande av allmän plats.

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

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för kontor beräknas till 140,5 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 139,4 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till ett tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med jämförbara projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 271 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 67,9 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 67,9 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,4	-0,7	-3,9	-3,3	-29,3	-30,4	-67,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	1,0	3,9	3,3	29,3	30,4	67,9
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,4	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	140,5	0,0	0,0	140,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. 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	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	0,0	-1,1	-1,2	0,0	0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	år 2029
Reavinst/förluster	0,0	0,0	139,4	0,0	0,0	0,0	totalt 139,4
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	139,4	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,6 miljoner kronor. Ej aktiverbara utgifter uppgår till 2,4 miljoner kronor. Projektet medför inga kapitalkostnader för exploateringsnämnden. Reavinsten beräknas uppgå till 139,4 miljoner.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen av allmän plats och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är därför mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Vidare är inkomsterna i projektet en direkt följd av den slutgiltiga exploateringsgraden vilken kommer att studeras under planprocessen, detta ger kalkylen en osäkerhet framåt.

Fastighetsägarna står enligt tecknade föravtal för stadens upparbetade kostnader samt kostnader som uppkommer under planprocessen. Vid tecknande av exploateringsavtal kommer exploateringskontoret följa gällande rutiner för exploateringsavtal. Om stadens försäljningsinkomster skulle falla

bort i projektet så kommer fastighetsägarna stå för samtliga kostnader för genomförande av projektet.

Slutsats-ekonomi

Nuvärdeskalkylen visar att projektet har ett positivt nettonuvärde. Om det går att tillskapa byggrätter på stadens mark så kommer projektet att ge ett överskott till staden, om inte så kommer stadens kostnader att täckas av Fastighetsägarna. Projektet kan finansieras inom kontorets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Inga bostäder planeras på mark som är markanvisad av staden. På privatägd mark beräknas det tillskapas ca 700 bostäder vilket går i linje med stadens mål att i Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.

Projektet bidrar till att uppfylla stadens mål om byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen, med hänsyn till att tvärbanan går precis intill området. Projektet tillvaratar långsiktig stadsutvecklingspotential och Ulvsunda industriområde är omnämnt i Stockholms översiktsplan som ett område med fortsatt mycket stora möjligheter till stadsutveckling till tät blandstad.

Arbetsplatser och lokaler

Placering av förskolor, skolor och rekreativa området kommer att utredas i planprocessen men kommer att behöva tillskapas i området. Byggherrarna avser att vidareutveckla delar av den befintliga kontors och handelsverksamheten samt att anlägga nya kontor.

På den markanvisade ytan planeras 15 000 kvm kontor vilket tillskapar ca 1 000 arbetsplatser i området. Detta bidrar till stadens mål att i Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.

Miljö

Områdets användning idag är handel, kontor och lätt industri. Området är idag väldigt hårdgjort. Det finns dokumenterat

föroreningar i marken i närområdet och utveckling av området kräver sanering av föroreningar i mark som skulle vara bra för miljö och närliggande vatten-recipient Bällstaviken. Det går i linje med stadens mål om att Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den grönyta som kan komma att ianspråktagas i projektet berör Castellums fastighet Betongblandaren 13, vilken kommer att provas för skola. I anslutning till fastigheten finns en grönyta som kommer att provas för skolgård och därmed ha kvar vissa kvaliteter. Utöver det så är ambitionen att tillskapa nya gröna ytor på privata markytor i det som idag är ett hårdgjort område. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. I sin helhet ska projektet tillskapa mer grönyta än vad det tar i anspråk vilket bidrar till stadens mål att Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar.

Hållbarhetskrav

Åke Sundvall AB åtar sig inom föreslagen markanvisning att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

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 små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Området användning idag är handel, kontor och lätt industri. Området är generellt otillgängligt för barn och föreslagna utvecklade gaturum och nya parkytor skulle förbättra situationen för barn som rör sig i området.

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 gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen i stadsdelen Mariehäll visar att 4 % känner sig otrygga i sitt bostadsområde i Bromma, där det är 4 % av kvinnorna och 3 % av männen som upplever det så. Området som föreslås markanvisas används idag som parkering för kontor, de andra delarna av exploateringsområdet används för kontor, industri och handel. Under fortsatt arbete kommer det vara viktigt att se till så att exploateringsområdet byggs ut så att det upplevs tryggt med hänsyn till att det ligger i och kring Ulvsunda industriområde som kan upplevas otryggt. En viktig fråga blir att planera för att lekplatser och grönområden för barn kommer skapa förutsättningar för att barnen ska kunna aktivera sig.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

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 30 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut. När överenskommelse om exploatering ska tecknas med Åke Sundvall AB och exploateringsavtal ska träffas med Fastighetsägarna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 2025.

Risker och osäkerheter

Eftersom det är ett projekt initierat av privata fastighetsägare i området är tidplanen väldigt beroende av deras förmåga att driva detaljplanen framåt tillsammans med stadsbyggnadskontoret. Området har dokumenterad problematik med buller från Ulvsundavägen, Bromma flygplats och lokalgator. Föroreningar förekommer i området, bland annat klorerade kolväten. Båda faktorerna har påverkat tidplanen för projekt i närområdet, nämligen Masugnen 5 & 7 och Archimedes.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen vilka ställer sig positiva till projektet. Stadsbyggnadskontoret och planerar att ta upp ett kompletterande start-PM i stadsbyggnadsnämnden i april.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet, det går väl i linje med stadens mål om att bygga i kollektivtrafikhärläget. Projektet har goda förutsättningar att fortsätta utveckla Mariehäll och Ulvsunda industriområde enligt översiktsplanen och fortsätta utveckla stadsdelarna till en aktiv blandstad.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal