

Utlåtande 2009:179 RI (Dnr 302-1401/2009)

**Överenskommelse med Fastighets AB Bromma Center
Södra och KF Fastigheter AB om exploatering för handelsändamål inom fastigheten Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) i Riksby samt avtal med AB Storstockholms Lokaltrafik avseende reservat för Tvärbanan**

Genomförandebeslut

Hemställan från exploateringsnämnden

Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast den 31 december 2009

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Genomförandet av exploatering inom fastigheten Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) omfattande investeringsutgifter om 172 miljoner kronor godkänns. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att genomföra projektet. Investeringsutgifter för 2009 och 2010 ska rymmas i nämndens investeringsbudget för dessa år. Finansiering för kommande år får beaktas i samband med budget för 2011.
2. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att träffa överenskommelse med KF Fastigheter AB m.fl. om exploatering avseende Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) i enlighet med exploateringsnämndens beslut den 11 juni 2009, § 23.
3. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att träffa överenskommelse med Fastighets AB Bromma Center Södra om exploatering avseende Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) i enlighet med exploateringsnämndens beslut den 11 juni 2009, § 23, samt att, om bolaget påkallar optionen i enlighet med överenskommelsens punkt 2.6, träffa överlåtelseavtal med bolaget på de villkor som där anges.

- | |
|--|
| 4. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att träffa avtal med AB Storstockholms Lokaltrafik avseende reservat för Tvärbanan i enlighet med exploateringsnämndens beslut den 11 juni 2009, § 23. |
|--|

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Bromma Center utgör handelsområdet vid Bromma flygplats och är utpekad som stadsutvecklingsområde i stadens översiktsplan. Ärendet utgör den tredje etappen i utbyggnaden av handelsområdet. Det nya området arrenderas av Fastighets AB Bromma Center Södra (BCS) och KF Fastigheter AB (KFF) som även innehar övrig handelsbebyggelse med tomträtt och har ansvarat för de två tidigare etapperna. Dessa båda bolag ska teckna överenskommelse med staden om exploatering med tomträttsupplåtelse för respektive område. BCS har även option på att vid senare tillfälle friköpa fastigheten från staden. En planeringsförutsättning för utbyggnaden av handelsområdet har varit planering av Tvärbanan från Alvik till Kista. För att säkerställa Tvärbanans utbyggnad har exploateringsnämnden upprättat förslag till avtal med AB Storstockholms Lokaltrafik (SL).

Exploateringsnämnden har beslutat att för egen del godkänna genomförande av exploatering inom fastigheten Ulvsunda 1:1 omfattande investeringsutgifter om 172 miljoner kronor och hemställt om kommunfullmäktiges godkännande av detsamma. Nämnden har också hemställt om att få kommunfullmäktiges uppdrag att träffa överenskommelse med BCS och KFF om exploatering avseende Ulvsunda 1:1, tillika att få kommunfullmäktiges uppdrag att träffa överenskommelse med SL avseende reservat för Tvärbanan.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret är positivt till att den tredje etappen av utbyggnaden av handelsområdet vid Bromma Flygplats, Bromma Center, nu påbörjas. Utbyggnaden bildar tillsammans med det redan befintliga Bromma Center en attraktiv handelsplats. Kontoret anser att projektets ekonomiska kalkyl är tillfredsställande och att nyckeltalen är acceptabla.

Mina synpunkter

Stadsdelarna kring Bällstaviken utgör tillsammans ett av Stockholms mest intressanta stadsutvecklingsområden. Med närhet till innerstaden, goda kommunikationer och täta kopplingar mellan Stockholm, Sundbyberg och Solna är Ulvsunda ett område med betydande potential. Inte minst genom det nya avtalet för Bromma flygplats har de långsiktiga förutsättningarna för en konstruktiv planering av områdets utveckling förbättrats väsentligt.

Bromma Center kommer att kunna fungera som attraktiv handelsplats såväl för Bällstaområdet som närliggande stadsdelar. Tillgängligheten, som redan är god, kommer att förbättras ytterligare genom den nära förestående förlängningen av Tvärbanan från Alvik till Solna.

Särskilt positivt är det att genomförandet av projektet Bromma Center i tid sammanfaller med lågkonjunkturen. På så vis genererar projektet välbehövliga arbetstillfällen samtidigt som kostnaderna kan hållas nere. Genom detta beslut realiseras en viktig del av Vision Bällstaviken till ett positivt nettoresultat för staden.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Avtal med KF Fastigheter AB m.fl. om exploatering med tomt-rättsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center)
3. Avtal med Fastighets AB Bromma Center Södra om exploatering med tomt-rättsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center)
4. Avtal med AB Storstockholms Lokaltrafik avseende reservat för Tvärbanan i Bromma Center
5. Nuvärdeskalkyl, budgetkonsekvenser m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Carin Jämtin* (s) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Bifalla föredragande borgarråds förslag.
2. Därutöver anför följande.

Att utveckla Ulvsundaområdet på det sätt som fastställts i Stockholms översiktsplan ser vi som positivt. Vi ser också att man fortsätter utvecklingen av Bromma/Ulvsunda

genom att lägga ner Bromma flygplats för att istället bygga bostäder. Vi Socialdemokrater har länge drivit frågan att lägga ner flygtrafiken på Bromma för att istället anlägga en ny stadsdel. I väntan på detta ser vi positivt på etablerandet av en handelsplats i området samt att man projekterar för en vidareutveckling av Tvärbanan. Förbindelsen mellan Ulvsunda och Mariehällsområdet bör förbättras för främst gående. Vidare bör hela området knytas ihop bättre med Mariehälls industrihandelsområde.

Reservation anfördes av borgarrådet *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Återremittera förslaget
2. därefter anför följande

Vänsterpartiet har svårt att ta ställning till ärendet eftersom vi anser att Bromma flygplats ska läggas ner omgående. Idag är området bullerstört från flygplan och bilar – om flygplatsen däremot lades ner skulle det bli möjligt att bygga en helt ny stadsdel på det nedlagda flygfältet. Vår vision är Bromma ekostad, en hållbar stadsdel med den senaste miljötekniken och bilfria kvarter. Den borgerliga majoriteten har tyvärr ingått ett avtal med Lufthansa på 30 år, ett avtal som bara kan sägas upp av regeringen. Avtalet är inte bara odemokratiskt då det låser fast områdets användning även för framtiden i stockholmarnas, det går också emot strategin att bygga staden inåt och använda redan hårdjord mark som återfinns i stadens Översiktsplan och i förslag till RUFS 2010. Staden bör omedelbart tillfråga regeringen om att få säga upp avtalet med Lufthansa.

Med denna bakgrund anser Vänsterpartiet att förslaget med handelsplats fått en alltför permanent utformning. Vi anser att trafiksituationen måste ses över. Biltrafiken på Ulvsundavägen är idag betydande och kommer att öka med förslaget. Om staden skall nå uppsatta klimatmål måste biltrafiken begränsas. Att utöka antalet parkeringsplatser upp mot ca 4000 platser anser vi var helt felaktigt. Området måste göras mer tillgängligt för gång- och cykeltrafik från Ulvsunda och Mariehällsområdena. Likaså måste förbättrade bussangöringar ske fram till dess att tvärbanan är klar med en station i området. Vi kan inte se att barnperspektivet är belyst i detta område. I föreliggande förslag ser det ut som om utomhusmiljön kommer att vara rent av farlig för barn.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Genomförandet av exploatering inom fastigheten Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) omfattande investeringsutgifter om 172 miljoner kronor godkänns. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att genomföra projektet. Investeringsutgifter för 2009 och 2010 ska rymmas i nämndens investeringsbudget för dessa år. Finansiering för kommande år får beaktas i samband med budget för 2011.

2. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att träffa överenskommelse med KF Fastigheter AB m.fl. om exploatering avseende Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) i enlighet med exploateringsnämndens beslut den 11 juni 2009, § 23.
3. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att träffa överenskommelse med Fastighets AB Bromma Center Södra om exploatering avseende Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) i enlighet med exploateringsnämndens beslut den 11 juni 2009, § 23, samt att, om bolaget påkallar optionen i enlighet med överenskommelsens punkt 2.6, träffa överlåtelseavtal med bolaget på de villkor som där anges.
4. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att träffa avtal med AB Storstockholms Lokaltrafik avseende reservat för Tvärbanan i enlighet med exploateringsnämndens beslut den 11 juni 2009, § 23.

Stockholm den 18 november 2009

På kommunstyrelsens vägnar:
ANN-KATRIN ÅSLUND

Sten Nordin

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av borgarrådet *Roger Mogert, Malte Sigemalm, Mirja Räihä Järvinen, Teres Lindberg* (alla s) med hänvisning till reservationen av (s) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Emilia Hagberg* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunfullmäktige

1 Återremittera förslaget

2 Anföra följande

Miljöpartiet anser att förslaget fått en alltför permanent utformning, och det måste få en helt annan inriktning vad gäller trafiken. En betydande miljöpåverkan kommer att ske på bl.a. Ulvsundavägen. Att utöka antalet parkeringsplatser upp mot ca 4000 platser anser vi var helt felaktigt. Om staden skall nå uppsatta klimatmål är inte detta acceptabelt. Området måste göras mer tillgängligt för gång och cykeltrafik från Ulvsunda och Mariehällsområdena. Likaså måste förbättrade bussangöringar ske fram till dess att tvärbanan är klar med en station i området. Vi kan inte se att barnperspektivet

är belyst i detta område. I föreliggande förslag ser det ut som om utomhusmiljön kommer att vara rent av farlig för barn. I väntan på en nedläggning av Bromma flygplats anser vi att området kan vara kvar som handelsplats. När flyget läggs ned, bör även detta område ingå i det med bostäder bebyggda Brommafältet.

Reservation anfördes av borgarrådet *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (v) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Handelsområdet vid Bromma flygplats, Bromma Center, ligger i anslutning till Ulvsunda industriområde som är utpekad som stadsutvecklingsområde i Stockholms översiktsplan. Det nya området arrenderas av Fastighets AB Bromma Center Södra (BCS) och KF Fastigheter AB (KFF) som även innehar övrig handelsbebyggelse med tomträtt och har ansvarat helt för de två tidigare etapperna. Dessa båda bolag ska teckna överenskommelse med staden om exploatering med tomträttsupplåtelse för respektive område.

En planeringsförutsättning för utbyggnaden av handelsområdet har varit planering av Tvärbanan från Alvik till Kista. AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) genomför för närvarande en förstudie för sträckningen. För att säkerställa Tvärbanans utbyggnad har exploateringsnämnden upprättat förslag till avtal med SL.

Staden åtar sig, förutom att upplåta mark med tomträtt till byggherrarna, att bekosta och ansvara för ombyggnaden av flygplatsinfarten som blir allmän gata i den nya detaljplanen. Staden åtar sig även att bekosta och ansvara för nybyggnaden av en så kallad fly-over, vägbro, från Ulvsundavägen söderifrån och in på flygplatsen. Vägbron förbättrar tillgängligheten till handelsområdet och flygplatsen samt framkomligheten på Ulvsundavägen då vänstersväng från Ulvsundavägen söderifrån kan utgå. Staden kommer även att uppföra en gångförbindelse från centret över Ulvsundavägen och Tvärbanan in i det framtida bostads- och arbetsområdet. Denna förbindelse ligger längre fram i tiden eftersom den bör samordnas med Tvärbanans bro in i centret och med kommande bostadsbebyggelse. Tills denna förbindelse byggs, uppför staden en provisorisk gångbro över Ulvsundavägen.

Exploateringsnämnden har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med de båda byggherrarna KFF och BCS. Byggherrarna har sammellan ingått avtal som reglerar parternas tidplan och samordning. Enligt förslaget ansvarar KFF för utbyggnaden av sina delar av Bromma Center och ska teckna tomträttsavtal för nybildad fastighet samt tillägg till tomträttsavtal för de befintliga tomträtter som berörs av planförslaget.

BCS ansvarar för utbyggnaden av sin del av Bromma Center och ska teckna tomträttsavtal för nybildad fastighet. Bolaget får option på att inom tre år efter byggstart, senast den 31 december 2015, friköpa fastigheten. Vidare ska BCS lämna exploateringsbidrag till staden för uppförande av fly-over-vägbro. Bolaget ska bekosta en tredjedel av totalkostnaden för denna anläggning.

Exploateringsnämndens förslag till avtal med SL reglerar spårreservatet för Tvärbanan. Avtalet reglerar inte i detalj utbyggnaden utan ett sådant avtal ska

upprättas när utbyggnaden av Tvärbanan blir aktuell. Stadens åtaganden i avtalet skrivs i överenskommelse om exploatering över på byggherrarna.

Byggherrarna räknar med byggstart av sina anläggningar kring årsskiftet 2010/2011. En invigning av Bromma Center kan ske tidigast tredje kvartalet 2013. Stadens anläggningar byggs i samband med byggherrarnas byggnation.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 11 juni 2009 följande.

- 1 Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) omfattande investeringsutgifter om 172 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
- 2 Nämnden föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Fastighets AB Bromma Center Södra respektive KF Fastigheter AB m.fl. avseende Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) enligt vad som anges i kontorets utlåtande.
- 3 Nämnden föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa avtal mellan exploateringsnämnden och AB Storstockholms lokaltrafik avseende reservat för Tvärbanan enligt vad som anges i kontorets utlåtande.
- 4 Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år. Utgifterna för efterföljande år får tas i särskilt beaktande i nämndens kommande budgetarbete.

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (S), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (MP) samt ledamoten Ann-Margarethe Livh (V), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av ersättaren Torkel Tigerschiöld (MP), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 maj 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Detta är den tredje etappen av utbyggnaden av handelsområdet vid Bromma flygplats, Bromma Center. I de tidigare etapperna omvandlades de gamla flyghangarerna till handel; dessa etapper medförde dock inga större utgifter för staden. Etapp 3 innebär en utbyggnad av handelsområdet söderut som idag utgörs av en lägre barackbebyggelse. Det nya området arrenderas av Bromma Center Södra (BCS) och KF Fastigheter AB (KFF) som även innehar övrig handelsbebyggelse med tomträtt och ansvarat helt för de två tidigare etapperna. Dessa två bolag skall med staden teckna överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för respektive område. BCS har dock option att friköpa fastigheten i ett senare skede.

Till grund för utbygganden har ett förslag till detaljplan tagits fram, Dp 2004-14499-54. Planen medger en utökning av handelsområdet med ca 67 000 kvm BTA vilket gör att hela handelsområdet kommer att innehålla ca 117 000 kvm BTA.

Handelsområdet ligger i anslutning till Ulvsunda industriområde som är utpekad som stadsutvecklingsområde i Översiktsplanen. Exploaterings- och stadsbyggnadsnämnden godkände vid årsskiftet 2008/2009 att påbörja plan- och utredningsarbete för området.

En planeringsförutsättning för utbygganden av handelsområdet har varit planeringen av tvärbanan från Alvik till Kista. Storstockholms Lokaltrafik (SL) genomför för närvarande en förstudie för sträckningen. Tvärbanan har stor betydelse för handelsområdet då den planeras gå igenom området och få en station mitt i centrum. För att säkerhetsställa tvärbanans utbyggnad har kontoret upprättat förslag till avtal med SL.

Staden åtar sig att, förutom upplåta mark med tomträtt till byggherrarna, bekosta och ansvara för ombyggnad av flygplatsinfarten som blir allmän gata i den nya detaljplanen samt nybyggnad av en s.k. fly-over, vägbro, från Ulvsundavägen söderifrån och in på flygplatsinfarten. Denna åtgärd förbättrar tillgängligheten till handelsområdet och flygplatsen avsevärt samt ökar framkomligheten på Ulvsundavägen då vänstersväng från Ulvsundavägen söderifrån kan utgå. Staden ska också uppföra en gångförbindelse från centret, över Ulvsundavägen och Tvärbanan (Solnagrenen) in i det framtida bostads- och arbetsområdet. Då denna förbindelse bör samordnas med Tvärbanans bro in i centret och med kommande bostadsbebyggelse ligger denna lite längre fram i tiden. Förbindelsen är ej studerad i detalj men är av stor betydelse för det framtida stadsutvecklingsområdet. Till dess att denna förbindelse byggs uppför staden en provisorisk gångbro över Ulvsundavägen.

Överenskommelse om exploatering samt avtal

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med de två byggherrarna KF Fastigheter AB och Fastighets AB Bromma Center Södra, vilka beskrivs nedan. Dessutom har byggherrarna sinsemellan ingått avtal som reglerar parternas tidplan och samordning. Detta avtal biläggs överenskommelsen om exploatering.

Kontoret har även förslag till avtal med Storstockholms lokaltrafik, se nedan.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2009-06-04. Diarenummer på mark och värderings expert-PM är E2009-385-909.

KF Fastigheter AB

Kontoret och KF Fastigheter AB (KFF) har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering, se bilaga 1. KFF ansvarar för utbygganden av sina delar av Bromma Center och skall teckna tomträttsavtal för nybildad fastighet samt tillägg till tomträttsavtal för de befintliga tomträtter som berörs av planförslaget.

Bromma Center Södra

Kontoret och Fastighets AB Bromma Center Södra (BCS) har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering, se bilaga 2. BCS ansvarar för utbyggnaden av sin del av Bromma Center och skall teckna tomträttsavtal för nybildad fastighet. Bolaget får en option på att inom tre år efter byggstart, eller senast 2015-12-31 friköpa fastigheten. Vidare skall BCS lämna exploateringsbidrag till Staden för uppförande av vägbro (fly-over) från Ulvsundavägen och in till handelsområdet där bolagets byggnad får en direktinfart från rampen. Bolaget skall bekosta en tredjedel av totalkostnaden för denna anläggning. Spårreservatet mellan byggherrarnas fastigheter får nyttjas av BCS för byggetablering och i framtiden, då Tvärbanan är utbyggd, nyttjas för centrumändamål.

AB Storstockholms lokaltrafik

Kontoret har tillsammans med SL upprättat ett förslag till avtal för att reglera spårreservatet för Tvärbanan. I detaljplanen medges byggrätter för centrumändamål under och över Tvärbanans bro och hållplats. Avtalet reglerar att SL dels får nyttja området för anläggande och driftsättning av Tvärbanan och dels att spårområdet är fritt från anläggningar och hinder då utbygganden skall ske. Detta avtal reglerar inte i detalj utbyggnaden utan ett sådant avtal skall upprättas när utbyggnaden av Tvärbanan blir aktuell. Staden åtaganden i avtalet skrivs i överenskommelserna om exploatering över på byggherrarna.

Beslut

Senast ärendet behandlades av exploateringsnämnden var 2008-05-19 då nämnden godkände lämnad lägesredovisning. Ärendet var gemensamt med trafik- och renhållningsnämnden samt stadsbyggnadsnämnden som gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ställa ut planförslaget.

I samband med att detta ärende behandlas behandlar stadsbyggnadsnämnden godkännande av detaljplanen; antagandet av detaljplanen ska dock beslutas av kommunfullmäktige.

Genomförande och tidplan

Byggherrarna ansvarar för byggnation på sina egna fastigheter. Staden ansvarar för ombyggnad av Flygplatsinfarten som i detaljplanen blir allmän gata. Staden ansvarar också för byggandet av vägbro över Ulvsundavägen (fly-over) samt erforderliga åtgärder på

Ulvsvundavägen föranledda av detta. Dessutom ska staden anordna en gång- och cykelförbindelse över Ulvsvundavägen och in i centret. I ett första skede blir förbindelsen provisorisk. När Tvärbanan byggs ut med spårvägsbro över Ulvsvundavägen anordnar staden en permanent förbindelse i anslutning till spårvägsbron. Då har staden kommit längre i planeringen av Ulvsunda industriområde och kan utforma bron så att den inordnas i den framtida strukturen av det nya området.

Byggherrarna har sinsemellan upprättat ett avtal om samordning, genomförande och kostnadsfördelning av gemensamma anläggningar. Stadens anläggningar ska samordnas i tid med utbyggnaden av centret.

Byggherrarna räknar med byggstart av sina anläggningar kring årsskiftet 2010/2011. Dock kan denna tidpunkt skjutas upp beroende på det finansiella läget på marknaden. Idag är det svårt att teckna avtal med hyresgäster. Byggtiden för köpcentret beräknas till ca tre år och en invigning av Bromma Center kan ske tidigast tredje kvartalet 2013. Stadens anläggningar byggs i samband med byggherrarnas byggnation.

Tidplanen för utbygganden av Tvärbanan är ej bestämd. SL har inga beslut för vare sig finansiering eller genomförande. Just nu pågår förstudie för Kistagrenen och SL har deltagit i arbetet kring Bromma Center med fördjupade utredningar för att säkerställa att utformningen av anläggningarna och detaljplanen möjliggör byggnation av spårvägsbro och hållplats m.m.

Det är sannolikt att Bromma Center är färdigtbyggt då SL startar utbyggnaden av Tvärbanan. Därför har Staden och SL samt Staden och byggherrarna utformat avtalen så att SL har rätt att bygga sina anläggningar invid köpcentret och att byggherrarna får tåla de störningar m.m. som kan uppkomma vid utbyggnaden.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Byggherrarna ansvarar för all byggnation, markförberedelser och sanering av marken för sina delar av utbyggnaden. Det finns därmed ingen risk för oförutsedda kostnader för staden med avseende på detta. Stadens anläggningar, fly-over och ny infartsväg till området, är relativt begränsade men kan bli komplicerade då en vägbro ska anläggas över Ulvsvundavägen som idag är hårt trafikerad. Grundläggningsförutsättningarna i området är dåliga med mycket lera vilket kan innebära en viss risk för ökade kostnader. Hänsyn är taget till detta i kalkylen.

Den största osäkerhetsfaktorn i projektet är tidplanen som kan komma att förskjutas. Anledningen till detta är rådande konjunkturförhållanden och läget på världsmarknaden. Byggstarten av centret är beroende av hur stor del av handelsytorna som uthyrda. I lågkonjunkturer kan det vara svårt för centrumägarna att teckna hyresavtal. Stadens avtal med byggherrarna innebär dock att staden får in tomträttsavgälder trots detta och sammanfattningsvis innebär projektet således en låg ekonomisk risk för staden.

Ekonomi

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

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenser både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettovärde på 173 mnkr, motsvarande ett överkott om 270 tkr/100 kvm BTA.

Nuvärdeskalkyl, nyckeltal och budgetkonsekvenser redovisas i bilaga 4.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 172 mnkr, varav 2,1 mnkr är utgifter för år 2008, dvs. redan nedlagda utgifter. Stadens utgifter i dagens pen-nigvärde i projektet består huvudsakligen av en ny vägbro (fly-over) (40 mnkr), ombygg-nad av Flygplatsinfarten och övriga vägar (20 mnkr) samt gångförbindelse över Ulvsun-davägen och Tvärbanan (50 mnkr). Övriga kostnader omfattar ledningsflytt, avgifter för fastighetsbildning m.m.

Projektets nettoexploateringsutgift per 100 kvm BTA beräknas uppgå till 213 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 172 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallen över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2008	2009	2010	2011	2012	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,1	-2,4	-5,3	-35,3	-42,9	-83,6	-171,6
Inkomster (exkl. försälj-ning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,1	-2,4	-5,3	-35,3	-42,9	-83,6	-171,6
Försäljningsinkomst vid friköp	0,0	0,0	0,0	0,0	128,9	0,0	128,9

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt resultatana-lys i bilaga 4. De sammanlagda driftskostnader vilka omfattar bl a kapitalkostnader för staden, driftkostnader för trafiknämnden, m.m. beräknas uppgå till 15,5 mnkr per år. De beräknade drift och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförande uppgå till ca 1,2 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för nämnden beräk-nas som mest uppgå till ca 13,3 mnkr per år och minskar därefter genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till 7,1 mnkr per år. Försäljningsinkomsten beräknas ge en reavinst på 127,8 mnkr.

Slutsats ekonomi

Projektet bedöms ge ett positivt nettotillskott till stadens finanser med ca 173 mnkr.

Övriga konsekvenser av projektet

-Miljö

Under projektets planering har fler miljörapporter tagits fram, bland annat en miljökonsekvensbeskrivning. Bebyggelsen får vissa konsekvenser på miljön kring vissa punkter på Ulvsundavägen då miljökvalitetsnormen för partiklar väntas överskridas. Dock har både länsstyrelsen och miljöförvaltningen godkänt planförslaget då staden på olika sätt visat hur de negativa konsekvenserna av detta kan begränsas.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

All bebyggelse sker på mark som redan är exploaterad, inga grönytor tas i anspråk.

-Tillgänglighet

Bromma Center blir ett modernt köpcentrum och uppfyller gällande krav på tillgänglighet.

-Måloppfyllelse

Den utbyggda handeln i Bromma Center tillsammans med den befintliga bildar en attraktiv handelsplats relativt centralt i staden. Området har god tillgänglighet även med kollektivtrafik då Tvärbanan passerar och får en hållplats mitt i centret. Handelsområdet är också ett lokalt centrum för de boende i Mariehäll och Annedal och den kommande bebyggelsen i Ulvsunda invid Bällstaviken.

-Näringsliv och jobb i regionen

Bromma Center kommer att bli en stor arbetsplats inom detaljhandeln. Enligt tidplanen sker byggstarten under rådande lågkonjunktur vilket är positivt för arbetsmarknaden. Med tanke på byggnationens storlek och omfattning kommer detta att bli en stor arbetsplats även under uppförandet.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha några negativa effekter på barn.

-Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret samarbetar med trafikkontoret då projektet påverkar omkringliggande gator och att en ny vägbro ska byggas som ska förvaltas av trafikkontoret.

Plan för uppföljning

Projektet kommer i huvudsak att följas upp i samband med den normala ekonomirapporteringen, Flerårsprogram, Verksamhetsplan, Verksamhetsberättelse m.m. Eventuella avvikelser kommer att analyseras och kommenteras i separat bilaga.

Exploateringskontorets synpunkter

Projektet Bromma Center kan fungera både som närcentrum för stadsutvecklingsområdet Bällstaviken såväl som för övriga stadsdelar i dess omgivning. Tillgängligheten till handelsområdet är gott och förstärks ytterligare då Tvärbanan färdigställs. Projektet Bromma Center ger ett relativt högt positivt nettotillskott till staden.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Fastighets AB Bromma Center Södra respektive KF Fastigheter AB m.fl. samt avtal mellan exploateringsnämnden och AB Storstockholms lokaltrafik.

Kontoret föreslår också att exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) omfattande investeringsutgifter om 172 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 14 oktober 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret är positiv till den tredje etappen av utbyggnaden av handelsområdet vid Bromma Flygplats, Bromma Center nu påbörjas. Utbyggnaden bildar tillsammans med det redan befintliga Bromma Center en attraktiv handelsplats. Efter utbyggnad av tvärbanan, med en hållplats mitt i centret, förstärks även tillgängligheten med kollektivtrafik. Enligt tidplanen sker utbyggnaden under rådande lågkonjunktur vilket är i linje med stadens intentioner om att skapa arbetstillfällen. Projektet skapar arbetstillfällen både under uppförandet och efter färdigställandet. Att utbyggnaden sker under lågkonjunktur torde även ge goda förutsättningar att hålla nere kostnaderna.

Den ekonomiska kalkylen visar på ett positivt nettonuvärde om 173 miljoner kronor, vilket motsvarar ett överskott om 270 tkr/100 kvm BTA. Stadsledningskontoret anser att projektets ekonomiska kalkyl är tillfredsställande och att nyckeltalen är acceptabla.

Stadsledningskontoret föreslår att godkänna genomförandet av exploatering inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) omfattande investeringsutgifter om 172 miljoner kronor godkänns och att exploateringsnämnden ges i uppdrag att genomföra projektet. Projektets investeringsutgifter ska enligt stadsledningskontoret finansieras inom ex-

exploateringsnämndens investeringsbudget för innevarande år. Finansiering för kommande år får beaktas i kommande budgetarbete.

Stadsledningskontoret föreslår även att exploateringsnämnden ges i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med KF Fastigheter AB m fl avseende Ulvsunda 1:1 (Bromma center). Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden ges i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med Fastighets AB Bromma Center Södras avseende Ulvsunda 1:1 (Bromma center) samt om bolaget påkallar optionen i enlighet med överenskommelsens punkt 2.6, träffa överlåtelseavtal med Fastighets AB Bromma Center Södra på de villkor som där anges.

Stadsledningskontoret föreslår slutligen att exploateringsnämnden ges i uppdrag att träffa avtal med AB Storstockholms lokaltrafik avseende reservat för Tvärbanan.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (S) enligt följande

- 1 Kontorets förslag till beslut godkänns i huvudsak.
- 2 Därutöver anføres följande:

Förslaget till exploateringen till Bromma center är bra. Det finns ett behov till upp-
rustning i området. Men vi anser också att det finns flexibilitet i det som kommer att
anläggas i området. På det sättet kan staden möjliggöra bostadsbyggnation i området
framöver.

Reservation anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (MP) samt ledamoten
Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande

- 3 Förslaget återremitteras.
- 4 Därefter anføres följande:

Vänsterpartiet och miljöpartiet anser att förslaget fått en alltför permanent utformning,
och det måste få en helt annan inriktning vad gäller trafiken. En betydande miljöpå-
verkan kommer att ske på bl.a. Ulvsundavägen. Att utöka antalet parkeringsplatser upp
mot ca 4000 platser anser vi var helt felaktigt. Om staden skall nå uppsatta klimatmål
är inte detta acceptabelt. Området måste göras mer tillgängligt för gång och cykeltrafik
från Ulvsunda och Mariehällsområdena. Likaså måste förbättrade bussangöringar ske
fram till dess att tvärbanan är klar med en station i området. Vi kan inte se att barnper-
spektivet är belyst i detta område. I föreliggande förslag ser det ut som om utomhus-
miljön kommer att vara rent av farlig för barn. I väntan på en nedläggning av Bromma
flygplats anser vi att området kan vara kvar som handelsplats. När flyget läggs ned,
bör även detta område ingå i det med bostäder bebyggda Brommafältet.

Ersättaryttrande gjordes av ersättaren Torkel Tigerschiöld (MP) med instäm-
mande i den av Emilia Hagberg och Ann-Margarethe Livh anförda reservatio-
nen avseende återremiss.