

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2020/1137)

Tilläggsavtal nr 3 till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center)

Hemställen från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Tilläggsavtal nr 3 till Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) med Fastighetsaktiebolaget Hermius 3, Trafikflyget 1 i Stockholm AB, Trafikflyget 3 i Stockholm AB, Trafikflyget 5 i Stockholm AB och Trafikflyget 9 i Stockholm AB, godkänns i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Enligt den överenskommelse om exploatering som tecknades år 2010 och tilläggsavtal tecknat 2015 ska Fastighetsaktiebolaget Hermius 3 svara för exploatering av bland annat fastigheten Trafikflyget 9 (projektnamn ”Hangar 4”) i enlighet med detaljplan 2004-14499-54. Enligt överenskommelsen skulle samtliga åtaganden vara uppfyllda senast 31 december 2019.

Så har inte skett. Inte heller har byggnadsskyldigheten i det tillhörande tomträttsavtalet avseende Trafikflyget 9 fullgjorts inom angiven tid. Skälen är enligt bolaget bland annat kraftigt försämrade marknadsutsikter och väsentligt förändrade förutsättningar för detaljhandelsfastigheter, vilket föranlett behov att se över projektet.

Av denna anledning och då andra aktörer inom området inte heller hållit sina tidigare angivna tidplaner har bolaget bett om att få ändra användningen av Trafikflyget 9 och senarelägga färdigställandetidpunkten.

Exploateringsnämnden har tillsammans med Fastighetsaktiebolaget Hermius 3 och dotterbolagen Trafikflyget 1 i Stockholm AB, Trafikflyget 3 i Stockholm AB, Trafikflyget 5 i Stockholm AB och Trafikflyget 9 i Stockholm AB tagit fram ett tilläggsavtal till överenskommelsen om exploatering. Tilläggsavtalet syftar till att reglera ny färdigställandetidpunkt för bebyggelsen på Trafikflyget 9 samt samordning och åtaganden i förhållande till övriga exploatörer inom detaljplanen.

Eftersom befintlig detaljplan är framtagen med avsikten att tillskapa detaljhandelsfastigheter inom kvarteret Trafikflyget innehåller tilläggsavtalet även en avsiktsförklaring där parterna gemensamt ska inleda ett arbete mot ändrad användning och utformning av Trafikflyget 9. Bolaget har identifierat en framtida potential för kontor och service.

Parternas avsikt är att en eventuell ny detaljplan med en ändrad användning av Trafikflyget 9 ska antas senast år 2023 och att byggnation ska kunna påbörjas vid samma tidpunkt.

Tilläggsavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige senast den 31 december 2020 godkänner avtalet.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret noterar att exploateringsnämnden inte gjort någon ekonomisk bedömning av beslutet, varför det får förutsättas att tilläggsavtalet inte innebär någon ekonomisk konsekvens för staden. Stadsledningskontoret anser att framdriften i exploateringsprojekten behöver säkerställas. Omarbetningar av projekt kan ibland vara motiverat, men det är av stor vikt att det sker med hänsyn till övergripande projektekonomi och att förseningar minimeras.

Mina synpunkter

Jag instämmer i stadsledningskontorets synpunkter om vikten av att säkerställa framdriften i exploateringsprojekten, samtidigt som stor hänsyn tas till deras övergripande projektekonomi. Bearbetningar av enskilda projekt kan absolut

vara motiverat i sina fall, men då är det samtidigt av extra stor vikt att förseningar och kostnadsökningar minimeras.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tilläggsavtal nr 3 till Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) med med Fastighetsaktiebolaget Hermius 3, Trafikflyget 1 i Stockholm AB, Trafikflyget 3 i Stockholm AB, Trafikflyget 5 i Stockholm AB och Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Tilläggsavtal nr 3 till Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) med Fastighetsaktiebolaget Hermius 3, Trafikflyget 1 i Stockholm AB, Trafikflyget 3 i Stockholm AB, Trafikflyget 5 i Stockholm AB och Trafikflyget 9 i Stockholm AB godkänns, i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet.

Stockholm den 11 november 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Mats Larsson

Reservation anfördes av Rashid Mohammed (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Återremittera ärendet i syfte att klargöra tilläggsavtalets påverkan på möjligheten att integrera området i den nya stadsdel som bör byggas när Bromma flygplats läggs ner.

2. Därutöver anför följande.

Det är inte förvånande att den tidigare överenskommelsen inte har fullföljts av de privata aktörerna då det är välkänt att den intensiva utvecklingen av detaljhandelsyta i externa lägen i staden, liksom i länet som helhet, är långsiktigt ohållbar. I förhållande till utvecklingen av detaljhandelsområdet Bromma Blocks har stadens egna infrastrukturinvesteringar knutits till privata investeringar i en komplex teknisk och juridisk struktur. När ärendet i augusti var uppe i exploateringsnämnden uttryckte vi en förhoppning om att projektet skulle kunna slutföras utan större ekonomiska men för staden genom omförhandlingen, samtidigt som vi ifrågasatte den ohållbara och i grunden spekulativa stadsutvecklingspolitik som skapat den riskfyllda situation som staden nu befinner sig i.

Efter att Swedavia i september meddelade att det inte var affärsmässigt för dem att driva Bromma flygplats vidare så anser vi att frågan om tilläggsavtalet kommer i ett delvis annat läge, och att ärendet därför behöver återremitteras. Redan i exploateringsnämnden varnade vi för att staden i och med utvecklingen av Bromma Blocks för en överskådlig framtid låser upp den strategiska marken i en exploatering av externhandelskaraktär när området istället bör planläggas så att det naturligt kan integreras i den nya stadsdel som vi vill se utvecklas när flygplatsen läggs ner. Att snarast möjligt börja planera för en ny miljöstadsdel är viktigt både för klimatet och för stadsutvecklingen i stort, då utsläpp från flygresor är en stor och ökande del av stockholmarnas klimatpåverkan.

När hela världen pratar om hur vi ska nå Parisavtalets mål så kan vi inte vänta med att börja omställningen av de mest uppenbart skadliga verksamheterna. Utsläppen från våra flygresor är redan större än utsläppen från vägtrafiken inom stadens gränser. Bromma flygplats är centralt belägen, bara tre kilometer från Stockholms innerstad, och så länge den finns kvar är den ett hinder för Stockholms utveckling. Den har stoppat byggnation av höga hus i en stor del av Stockholm och bullret från flygplanen är omfattande i ett brett fält tvärs över staden.

Flygplatsens storlek och centrala läge gör den i stället utmärkt för stadsutveckling. Flygfältet skulle kunna omvandlas till en stadsdel med minst 30 000 bostäder, vilket skulle ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och vara en unik chans att förverkliga en modern stadsdel präglad av social och ekologisk hållbarhet. Det finns ingen anledning att vänta med en nedläggning av Bromma flygplats, om vi ska komma vidare med omställningen till ett hållbart samhälle måste vi ta alla de steg som krävs. Flygresandet måste ändå stabiliseras av klimatskäl, och Arlanda behöver inte byggas ut för att härbärgera flytten.

Remissammanställning

Ärendet

Enligt den överenskommelse om exploatering som tecknades år 2010 och tilläggsavtal tecknat 2015 ska Fastighetsaktiebolaget Hermius 3 svara för exploatering av bland annat fastigheten Trafikflyget 9 (projektnamn ”Hangar 4”) i enlighet med detaljplan 2004-14499-54. Enligt överenskommelsen skulle samtliga åtaganden vara uppfyllda senast 31 december 2019.

Så har inte skett. Inte heller har byggnadsskyldigheten i det tillhörande tomträttsavtalet avseende Trafikflyget 9 fullgjorts inom angiven tid. Skälen är enligt bolaget bland annat kraftigt försämrade marknadsutsikter och väsentligt förändrade förutsättningar för detaljhandelsfastigheter, vilket föranlett behov att se över projektet.

Av denna anledning och då andra aktörer inom området inte heller hållit sina tidigare angivna tidplaner har bolaget bett om att få ändra användningen av Trafikflyget 9 och senarelägga färdigställandetidpunkten.

Exploateringsnämnden har tillsammans med Fastighetsaktiebolaget Hermius 3 och dotterbolagen Trafikflyget 1 i Stockholm AB, Trafikflyget 3 i Stockholm AB, Trafikflyget 5 i Stockholm AB och Trafikflyget 9 i Stockholm AB tagit fram ett tilläggsavtal till överenskommelsen om exploatering. Tilläggsavtalet syftar till att reglera ny färdigställandetidpunkt för bebyggelsen på Trafikflyget 9 samt samordning och åtaganden i förhållande till övriga exploaterare inom detaljplanen.

Eftersom befintlig detaljplan är framtagen med avsikten att tillskapa detaljhandelsfastigheter inom kvarteret Trafikflyget innehåller tilläggsavtalet även en avsiktsförklaring där parterna gemensamt ska inleda ett arbete mot ändrad användning och utformning av Trafikflyget 9. Bolaget har identifierat en framtida potential för kontor och service.

Parternas avsikt är att en eventuell ny detaljplan med en ändrad användning av Trafikflyget 9 ska antas senast 2023 och att byggnation ska kunna påbörjas vid samma tidpunkt. För det fall parterna ingår en ny överenskommelse om exploatering avseende Trafikflyget 9 ska färdigställandetidpunkten i tomträttsavtalet för den nya exploateringen infalla fem år från den dag då det finns en ny lagakraftvunnen detaljplan för Trafikflyget 9.

Tilläggsavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige senast den 31 december 2020 godkänner avtalet.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 27 augusti 2020 följande.

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

1. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till Överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse inom Ulvunda 1:1 (Bromma Center) enligt vad som framgår i kontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner tilläggsavtalet senast den 31 december 2020.

Särskilt uttalande gjordes av Jonathan Metzger m.fl. (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 juni 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Projekt Bromma Blocks (Stormarknadsområde) är ett projekt där handelsområdet vid Bromma flygplats under de senaste åren har genomgått en omfattande förändring, vilken fortfarande pågår. 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 vänstersvängen på Ulvsundavägen söderifrån in på Flygplatsinfarten kan utgå.

Staden och KF Fastigheter AB samt andra till KF Fastigheter AB knutna bolag har tecknat överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center). Syftet med överenskommelsen är bl.a. att reglera parternas åtaganden i samband med utbyggnaden av handelsområdet Bromma Center (nuvarande Bromma Blocks) enligt detaljplan. Överenskommelsens innehåll godkändes av exploateringsnämnden den 11 juni 2009 samt av kommunfullmäktige den 30 november 2009.

Ulvunda 1:1 har genom fastighetsbildning sedermera avstyckats och bildat fastigheten Trafikflyget 9, där staden är lagfaren ägare och bolaget är tomträttshavare.

KF Fastigheter har sedermera avyttrat handelsområdet Bromma Blocks till koncernen Fastighetsaktiebolaget Hermius som genom tilläggsavtal med staden, daterat 2015-01-07, ersatt KF Fastigheter i alla avseenden. Fastighetsaktiebolaget Hermius har senare förvärvats av CBRE Global Investors, en global kapitalförvaltare som nu är Stadens motpart för att genomföra avtalets innehåll.

Tidigare beslut

- Stadsbyggnadsnämnden har godkänt detaljplanen vilken vann laga kraft 2009-11-18.

- Exploateringsnämnden godkände genomförandebeslut 2009-06-11.
- Kommunfullmäktige godkände genomförandebeslut 2009-11-30
- Kommunfullmäktige godkände reviderat genomförandebeslut 2018-10-01.

Tilläggsavtal

Bolaget har sökt att få senarelägga färdigställandetidpunkten bl.a. på grund av under de senaste 24 månaderna kraftigt försämrade marknadsutsikter och väsentligt förändrade förutsättningar för detaljhandelsfastigheter.

Mot bakgrund av ovan samt på grund av att bolaget har nya idéer för detaljplanens genomförande har ett tilläggsavtal mellan Staden och bolaget tecknats.

Tilläggsavtalet syftar till att reglera ny färdigställandetidpunkt för bebyggelsen på Trafikflyget 9 samt samordning och åtaganden i förhållande till övriga exploatörer inom detaljplanen.

Eftersom befintlig detaljplan är framtagen med avsikten att tillskapa detaljhandelsfastigheter inom kvarteret Trafikflyget innehåller tilläggsavtalet även en avsiktsförklaring där parterna gemensamt ska inleda ett arbete mot ändrad användning och utformning av Trafikflyget 9. Bolaget har identifierat en framtida potential för kontor och service inom fastigheten.

Parternas avsikt är att ny detaljplan med en ändrad användning av Trafikflyget 9 ska antas senast 2023 och att byggnation ska kunna påbörjas vid samma tidpunkt. För det fall parterna ingår en ny överenskommelse om exploatering avseende Trafikflyget 9 ska färdigställandetidpunkten i tomträttsavtalet för den nya exploateringen infalla fem år från den dag då det finns en ny lagakraftvunnen detaljplan för Trafikflyget 9.

Ett tilläggsavtal enligt ovan förutsätter för stadens del ett godkännande i kommunfullmäktige. Enligt tilläggsavtalet ska detta godkännande ske före den 31 december 2020.



Bild 1. Trafikflyget 9 angränsar till Tvärbanan Kistagrenen. Trafikering av hållplats Bromma Blocks kan inledas vid årskiftet 2020/2021 enligt Trafikförvaltningen.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 oktober 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget ska Stockholm byggas attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.

Stadsledningskontoret konstaterar att Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) avser en del av genomförandet av utvecklingen av handelsområdet invid Bromma flygplats. Den avtalade tidsfristen för genomförandet har löpt ut. Bolaget önskar förlänga tidplanen för färdigställande, med avsikt att eventuellt ändra innehåll i detaljplanen. Bolaget bedömer att marknadsförutsättningarna för detaljhandel förändrats. Inom fastigheten Trafikflyget 9 ser bolaget istället potential för kontor och annan service.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att enligt planbeskrivningen för detaljplan 2004-14499-54 så valdes planbestämmelsen ”centrum” i syfte att ge flexibilitet och markera områdets kommande roll som kommersiellt centrum i stadsutvecklingsområdet Ulvsunda-Mariehäll. Planbestämmelsen ”centrum” möjliggör utöver handel all slags verksamheter som bör vara nåbar för många människor, som olika typer av service, bio, bibliotek, restauranger och även kontor.

Stadsledningskontoret bedömer att i den mån detaljplaneändring krävs för att möjliggöra den utveckling av fastigheten som bolaget önskar bör det kunna göras utan att frånga intentionerna kring området som kommersiellt centrum i Ulvsunda/Mariehäll.

Stadsledningskontoret noterar att exploateringsnämnden inte gjort någon ekonomisk bedömning av beslutet varför det får förutsättas att tilläggsavtalet inte innebär någon ekonomisk konsekvens för staden.

Stadsledningskontoret har dock i samband med teritalrapport 2 2020 noterat att exploateringsprojektet Bromma Blocks prognostiseras avvika med 25,2 miljoner kronor från nettobudget, vilket motsvarar 11 procent. Projektets budget reviderades 2018 i samband med ett reviderat genomförandebeslut till följd av fördyringar, som främst förklarades av tidsförskjutningar men även nya standarder och tekniska krav för den vägbro (fly-over) som staden finansierar vid infarten till området.

Stadsledningskontoret anser att framdriften i exploateringsprojekten behöver säkerställas. Omarbetningar av projekt kan ibland vara motiverat, men det är av stor vikt att det sker med hänsyn till övergripande projektekonomi och att förseningar minimeras.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige då avtalet är kopplat till en exploatering som godkänts av kommunfullmäktige (Dnr 302-1401/2009).

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner Tilläggsavtal nr 3 till Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) med Fastighetsaktiebolaget Hermius 3, Trafikflyget 1 i Stockholm AB, Trafikflyget 3 i Stockholm AB, Trafikflyget 5 i Stockholm AB och Trafikflyget 9 i Stockholm AB i enlighet med bilaga 1.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Jonathan Metzger m.fl. (V), enligt följande.

Det är sedan länge välkänt att den intensiva utvecklingen av detaljhandelsyta i externa lägen i Stockholms Stad, liksom i länet som helhet, är långsiktigt ohållbar. Frågan om när en dramatisk korrigerings – i vardagsspråk: ”krasch” – ska komma, har under mer än ett decennium varit en fråga om ”när” snarare än ”om”. I förhållande till utvecklingen av detaljhandelsområdet Bromma Blocks har stadens egna infrastrukturinvesteringar knutits till privata investeringar i en komplex teknisk och juridisk struktur. I tjänsteutlåtandet konstaterar exploateringskontoret att de involverade privata aktörerna inte fullföljt sina åtaganden i enlighet med ingångna avtal på grund av ”under de senaste 24 månaderna kraftigt försämrade marknadsutsikter och väsentligt förändrade förutsättningar för detaljhandelsfastigheter”. Förhoppningsvis kan det nuvarande projektet slutföras utan större ekonomiska men för staden genom den pågående omförhandlingen. Västerpartiet ser dock med stor oro på utvecklingen, och ifrågasätter den ohållbara och i grunden spekulativa stadsutvecklingspolitik som skapat den riskfyllda situation som man nu befinner sig i.

Därtill menar vi att det är djupt olyckligt att staden i och med utvecklingen av Bromma Blocks för en överskådlig framtid låser upp den strategiska marken i en exploatering av externhandels-karaktär. Området borde istället planläggas på ett sådant sätt att den på ett naturligt sätt kan integreras i den nya stadsdel som bör utvecklas när Bromma flygplats läggs ned. Att snarast möjligt omvandla Bromma flygplats till en ny miljöstadsdel är viktigt både för klimatet och för Stockholms stadsutveckling. Utsläpp från flygresor utgör en stor och ökande del av stockholmarnas klimatpåverkan. När hela världen pratar om hur vi ska nå Parisavtalets mål så kan vi inte vänta med att börja omställningen av de mest uppenbart skadliga verksamheterna. Utsläppen från våra flygresor är redan större än utsläppen från vägtrafiken inom stadens gränser. Bromma flygplats är centralt belägen, bara tre kilometer från Stockholms innerstad. Så länge den finns kvar utgör den ett hinder för Stockholms utveckling. Den har stoppat byggnation av höga hus i en stor del av Stockholm, och bullret som flygplanen orsakar är omfattande i ett brett fält tvärs över staden.

Flygplatsens storlek och centrala läge gör den i stället utmärkt för stadsutveckling. Enligt stadens uppskattning skulle flygfältet kunna omvandlas till en stadsdel med omkring 35 000 bostäder, ett välbehövligt tillskott av bostäder och en unik chans att förverkliga en modern stadsdel präglad av social och ekologisk hållbarhet. Det finns ingen anledning att vänta med en nedläggning av Bromma flygplats, om vi ska komma vidare med omställningen till ett hållbart samhälle måste vi ta alla de steg som krävs.

Flygresandet måste ändå stabiliseras av klimatskäl, och Arlanda behöver inte byggas ut för att härbärgera flytten.