

Tilläggsavtal samt reviderat genomförandebeslut för Projekt Bromma Blocks inom kvarteret Trafikflyget i Bromma

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Ulvsunda 1:1, projekt Bromma Blocks (stormarknadsområde), till en investeringsutgift om 195 mnkr, investeringsinkomst om 15,2 mnkr samt en försäljningsinkomst om 158,7 mnkr.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.
3. 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 2 till utlåtandet godkänns.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Den 25 augusti 2022 beslutade exploateringsnämnden att för sin del godkänna förslag till genomförande av exploatering inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till en investeringsutgift om 195 miljoner kronor, en investeringsinkomst om 15,2 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 158,7 miljoner kronor, reviderat genomförandebeslut för projekt Bromma Blocks (stormarknadsområde).

Exploateringsnämnden beslutade också att för sin del godkänna tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med NCC Property Sjuttiosex AB, NCC Property Sjuttiosju AB och NCC Property Sjuttioåtta AB.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige då investeringsutgiften överstiger 50 miljoner kronor, i enlighet med stadens investeringsregler.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Staden bedriver ett positivt arbete med att omvandla de gamla flyghangarerna till handel. I denna etapp uppförs bebyggelse och infrastruktur i anslutning till Bromma flygplats och tvärbanans nya sträckning Kistagrenen, och därmed utökas handelsområdet söderut. Detta har gjorts samtidigt som tvärbanan byggts ut.

Bilaga

Bilaga 1a – Nuvärdeskalkyl

Bilaga 1b – Bromma Blocks (stormarknadsområde)

Bilaga 2 - Tilläggsavtal nr 3 till Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) med NCC Property Sjuttiosex AB, NCC Property Sjuttiosju AB NCC och Property Sjuttioåtta AB

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Sverigedemokraterna avstår från att delta i beslutet.

Stockholm den 26 oktober 2022

Karin Wanngård

Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Den 25 augusti 2022 beslutade exploateringsnämnden att för sin del godkänna förslag till genomförande av exploatering inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till en investeringsutgift om 195 miljoner kronor, en investeringsinkomst om 15,2 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 158,7 miljoner kronor, reviderat genomförandebeslut för projekt Bromma Blocks (stormarknadsområde).

Exploateringsnämnden beslutade också att för sin del godkänna tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med NCC Property Sjuttiosex AB, NCC Property Sjuttiosju AB och NCC Property Sjuttioåtta AB.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige då investeringsutgiften överstiger 50 miljoner kronor, i enlighet med stadens investeringsregler.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 25 augusti 2022 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheten Ulvsunda 1:1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Bromma Blocks (stormarknadsområde) och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift om 195 miljoner kronor, en investeringsinkomst om 15,2 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 158,7 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med NCC Property Sjuttiosex AB, NCC Property Sjuttiosju AB och NCC Property Sjuttioåtta AB och föreslår kommunfullmäktige att ge exploateringskontoret rätt att teckna tilläggsavtal enligt vad som framgår av ärendet.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 3 augusti 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Handelsområdet vid Bromma flygplats har under de senaste åren genomgått en omfattande förändring vilken fortfarande pågår. Den tredje etappen av utbyggnaden av området utgörs av detta delprojekt och inkluderar i huvudsak området kring Flygplatsinfarten/Ulvsundavägen. Se Bild 1. De tidigare etapperna har inneburit omvandling av de gamla flyghangarerna till handel. I denna etapp uppförs bebyggelse och infrastruktur i anslutning till Bromma flygplats och tvärbanans nya sträckning Kistagrenen, och därmed utökas handelsområdet söderut. Detta har gjorts samtidigt som tvärbanan byggts ut.

Den tidplan som upprättades i samband med detaljplanens färdigställande och tecknande av överenskommelser om exploatering har förskjutits, bland annat på

grund av att bolagen som Staden tecknade avtal med har sålts. Dessa processer har tagit tid samt gjort att projektet som helhet inte gått framåt i ursprunglig tänkt takt. Anpassningar och samverkan med tidplanen för Tvärbanans Kistagren har också påverkat projektets tidplan

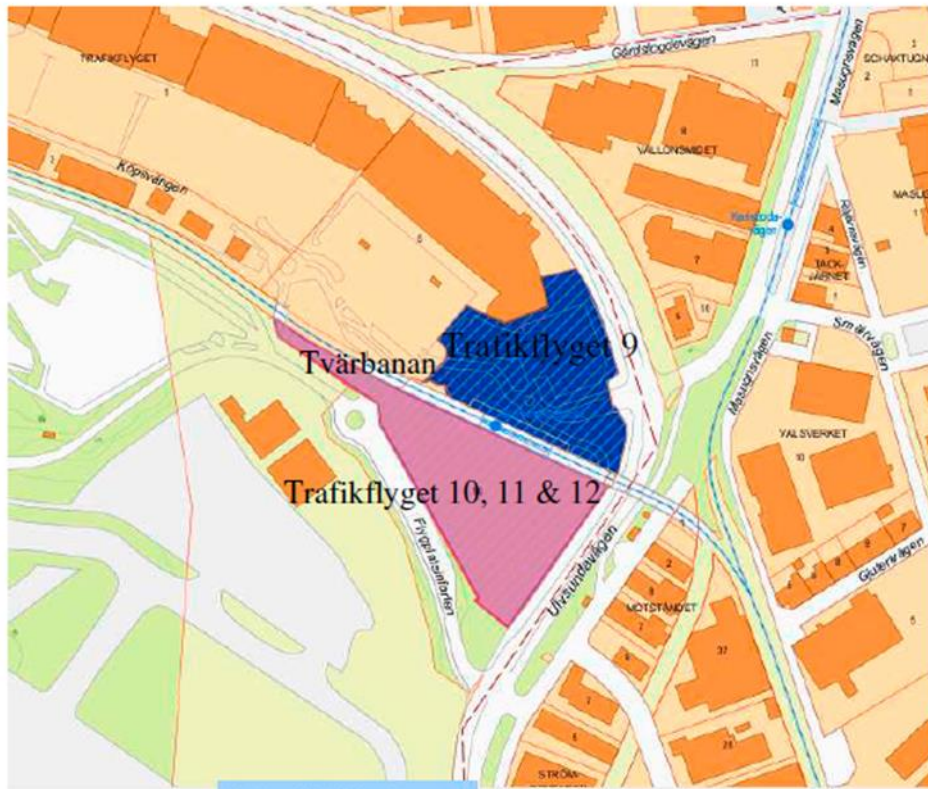


Bild 1. Illustration över området.

Tidigare beslut

År 2009 godkände exploateringsnämnden och kommunfullmäktige ett genomförandebeslut i vilket investeringsutgifter om 172 mnkr ingick. Dessutom fick exploateringskontoret i uppdrag att teckna nödvändiga avtal för projektets genomförande. Mark uppläts med tomträtt år 2012 för Trafikflyget 9 och år 2013 för Trafikflyget 8. Vad gäller Trafikflyget 8 så friköptes fastigheten år 2016 (enligt option i överenskommelse om exploatering) av en av byggaktörerna. Trafikflyget 8 har sedermera genomgått en fastighetsbildning och består nu av tre fastigheter, Trafikflyget 10, 11 och 12.

Detaljplanen för området erhöll laga kraft 2009-11-18.

Ett ärende lyftes till exploateringsnämnden 2018-06-14 och kommunfullmäktige 2018-10-15 där det beslutades om ytterligare en markförsäljning och ett tilläggsavtal med byggaktören för Trafikflyget 10, 11 & 12 samt ett reviderat genomförandebeslut om 268 mnkr.

Tecknade avtal samt nytt tilläggsavtal

Kontoret har tecknat sedvanliga överenskommelser om exploatering med två byggaktörer. Utöver dessa avtal har Staden tecknat två genomförandeavtal med AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) om Tvärbanans utbyggnad.

Nedan redogörs kortfattat för avtalen i projektet.

Överenskommelse om exploatering, Trafikflyget 8

Överenskommelse om exploatering tecknades 2010-01-18 med Brommaporten Kommanditbolag och Fastighets AB Bromma Center Södra vilket berör Trafikflyget 10, 11 och 12. Enligt avtalet skulle fastigheten först upplåtas med tomrätt för att sedan ev. friköpas, vilket har gjorts. Då bolagen som tecknade avtalet sålts vidare till ICA, som sedermera sålt vidare till NCC Property Development, nedan NCC, arbetar Staden nu med NCC som motpart för att genomföra avtalets innehåll. Avtalet reglerar bland annat tidpunkten för bebyggelsens färdigställande samt bolagets medfinansiering av en fly-over.

Överenskommelse om exploatering, Trafikflyget 9

Överenskommelse om exploatering tecknades 2010-01-18 med KF Fastigheter AB m.fl. och berör Trafikflyget 9. Sedan dess har bolagen fått nya ägare vid flera tillfällen och Staden arbetar nu vidare med CBRE Global Investors, nedan CBRE, som motpart för att genomföra avtalets innehåll.

Tilläggsavtal – gällande och nytt

Då förutsättningarna för Trafikflyget 10, 11 och 12 ändrats beroende på att de olika ägarna haft nya idéer för detaljplanens genomförande tecknades tilläggsavtal mellan exploateringsnämnden och NCC 2019-02-04 för att reglera färdigställandetidpunkten och merkostnader med anledning av byggaktörens nya idéer. Eftersom projektets förutsättningar har ändrats för båda parter sedan tilläggsavtalet ingicks föreslås nu att ytterligare ett tilläggsavtal tecknas. Det nya avtalet ska bl.a. reglera tidpunkt för färdigställande och principer för kostnadsfördelning.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner för sin del tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med NCC och föreslår kommunfullmäktige att ge exploateringskontoret rätt att teckna tilläggsavtal enligt bilaga 3 till detta tjänsteutlåtande.

Markförsäljning – del av Ulvsunda 1:1

För att handelsområdet skulle bindas samman till en helhet samt för att underlätta entréer och bilpassager till den nya bebyggelsen sålde Staden 2018-10-31 en del av Ulvsunda 1:1 till Fastica Bromma Center Södra AB. Försäljningen gällde den markremsa där tvärbanan går mellan fastigheterna Trafikflyget 10, 11 och 12 samt Trafikflyget 9. Staden sålde marken under och över tvärbanans bro för 31 mnkr. Marken säljs med belastning av servitut för tvärbanan och dess tillhörande

anläggningar enligt genomförandeavtal mellan Staden och AB Storstockholms Lokaltrafik (SL).

Avtal med SL

Avtal avseende reservat för Tvärbanan genom Bromma Blocks tecknades 2010-02-19 och ett genomförandeavtal tecknades 2015-03-05. 2022-06-15 tecknades ånyo ett genomförandeavtal för att reglera kostnader mellan parterna som uppstått med anledning av det gemensamma entreprenadområdet mellan Köpsvängen och Flygplatsinfarten.

Förändringar sedan genomförandebeslut och reviderat genomförandebeslut

Projektet har till stora delar förändrats jämfört med det som beslutades i genomförandebeslutet 2009 och det reviderade genomförandebeslutet 2018. Det reviderade genomförandebeslutet enligt detta tjänsteutlåtande avser minskade investeringsutgifter om ca 73 mnkr till totalt 195 mnkr.

Nedan återges de förändringar som finns mellan de beslut som togs 2009 och 2018 och detta ärende.

Etappens omfattning

De befintliga tomträtterna Trafikflyget 3 och Trafikflyget 4 inkluderades i kalkylunderlag inför beslut 2009 men är inte medtagna i underlaget till detta beslut. Trafikflyget 9 ingick i besluten 2009 och 2018 men är inte med i detta beslut. För Trafikflyget 9 fattade exploateringsnämnden inriktningsbeslut och markanvisning i februari 2022 och stadsbyggnadskontoret har lämnat ett positivt planbesked. I detta beslut ingår endast området kring Flygplatsinfarten och därmed Trafikflyget 10, 11 och 12. Flygplatsinfarten och cirkulationsplatsen är färdigställd och slutbesiktigad och överlämnad till trafikkontoret för framtida drift och underhåll.

Lägre utgifter

Anledningen till de lägre utgifterna är att kontoret vidare utrett förutsättningarna för en s.k. fly-over samt en gång- och cykelbro över Ulvsundavägen. Båda anläggningarna beslutades ursprungligen 2009 och sedan dess har förutsättningarna i

området förändrats.

Fly-over



Bild 2. Illustration av en fly-over för trafik mot Bromma Flygplats. Källa: BAU

I genomförandebeslutet inkluderades att bygga en fly-over med planskilt vänstersvängandekörfält över Ulvsundavägen, vilket fanns illustrerat i detaljplanen. Skälen till att ompröva ett beslut om fly-over består i huvudsak av att det inom området uppstått nya och delvis fortfarande oklara förutsättningar, vilka anges nedan.

Syftet med fly-overn enligt det ursprungliga beslutet var att hantera tillkommande trafikrörelser som bedömdes uppstå på grund av de två planerade köpcentrumbyggnaderna. Ingen av de nya ägarna till Trafikflygen-fastigheterna har för avsikt att genomföra den ursprungligt planerade byggnationen. Vad gäller Trafikflyget 10, 11 och 12 är dessa fastigheter nu fullt utbyggda med i huvudsak kontor, hotell och en ICA-butik. Liknande användning planeras vid tillfället för detta beslut för Trafikflyget 9 som 2022-02-17 markanvisades för kontor, hotell, handel, service och parkering. Kontor genererar en mindre andel trafikrörelser än de ursprungliga förslagen med butiker. Genom markanvisningen och kommande detaljplan för Trafikflyget 9 kan staden tillsammans med byggaktören även säkerställa att in och utfarten från Bromma Blocks i höjd med Karlsbodavägen finns

kvar, vilket medför att det kvarstår tre in- och utfarter till området jämfört med de två som ursprungligen planerades.

I översiktsplanen från 2018 är Ulvsunda utpekad som ett område med stora möjligheter till stadsutveckling, bl.a. med möjlighet att utveckla Ulvsundavägen till ett urbant stråk. En fly-over av det här slaget tillhör en trafikledsmiljö, och inte en blandstad där även fotgängare och cyklister rör sig och vistas.

Kontoret har under 2021 genomfört en ny trafiksimulering vilken visar på att trafiken på Ulvsundavägen och intilliggande vägar inte kommer att ordnas med enbart en tillkommande fly-over då kapacitetsproblem istället överförs till andra korsningar.

Trafiksimuleringen visar att tillräcklig framkomlighet uppnås med trimningsåtgärder i ett flertal korsningar i närområdet. Därbland dubbla vänstersvängfält från Ulvsundavägen till Flygplatsinfarten och ett flyttat övergångsställe vid korsningen Ulvsundavägen/Köpsvängen samt justeringar i trafiksignalerna. Detta alternativ leder också till bättre framkomlighet för busstrafik, jämfört med en fly-over.

Bromma flygplats och Ulvsundavägen utgör båda riksintresse för kommunikationer och ska skyddas mot åtgärder som försvårar dess utnyttjande. Utbyggnad av tvärbanans Kistagren och dess hållplats vid Bromma flygplats ökar tillgängligheten till flygplatsen. Därtill anger Stockholms stads framkomlighetsstrategi att det krävs att kapacitet för biltrafik på stadens vägnät minskar för att nå uppsatta mål. Trimningsåtgärderna tillför dock kapacitet för biltrafiken, något som i sin tur medför förbättrad framkomlighet för busstrafik.

Kontoret har även låtit utföra en samhällsekonomisk bedömning med syfte att ställa alternativen fly-over, trimningsåtgärder och jämförelsealternativet – att inte göra någonting alls – mot varandra. Trimningsåtgärder bedöms vara betydligt mer samhällsnyttigt än fly-over sett till kostnad och nytta. Den beräknade nyttan fås främst av förbättrad framkomlighet för biltrafiken genom minskade köer och följd effekter av detta som till exempel förbättrad trafiksäkerhet. Utredningen visar också att trimningsåtgärder räcker för att säkerställa en god framkomlighet till och från Bromma flygplats, vilket innebär att åtgärden tar hänsyn till riksintresset.

För det fall Bromma flygplats avvecklas i framtiden kommer det krävas flertalet stora infrastruktursatsningar. Vid anläggande av en fly-over skulle förutsättningarna vid korsningen Flygplatsinfarten/Ulvsundavägen vara låsta för andra lösningar, som vid tillfället för utbyggnaden kan vara lämpligare än en flyover.

För ett anläggande av en fly-over används stora mängder betong, stål och transporter vilket i dagens prisläge ökat utgifterna ytterligare jämfört med tidigare genomförandebeslut. Byggekostnadsindex för armeringsstål har gått upp med 107 % det senaste året och betongvaror med 22 %.

Gång- och cykelbro

Då områdets förutsättningar förändrats, vilka beskrivits ovan, förordar kontoret även att den föreslagna gång- och cykelbron över Ulvsundavägen utgår tills vidare. Den föreslagna placeringen, med anslutning mot Tvärbanans nya hållplats Bromma Blocks, är lämplig att studera inom ramen för kommande planarbete för Trafikflyget 9 tillsammans med utvecklingsfastigheterna norr om Ulvsundavägen, vid kvarter Vallonsmidet. Exploateringsnämnden fattade 2022-02-17 beslut om markanvisning av Trafikflyget 9 och stadsbyggnadskontoret har lämnat ett positivt planbesked.

Genom att in- och utfarten över Trafikflyget 9 föreslås kvarstå i framtiden, till skillnad från vad som var utgångspunkten vid det ursprungliga beslutet, behöver en ny lösning studeras. Kontoret förslår att ett lämpligare alternativ utreds, tillsammans med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret, i samband med planarbetet för Trafikflyget 9 och Vallonsmidet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Hittills nedlagda utgifter för projektering av fly-over är förgäveskostnader vid en ändrad inriktning, men fortfarande är en stor del av investeringen kvar att finansiera. Viss del av dessa medel kan istället allokeras till en för området lämpligare trafiklösning.

Nedan redovisas i en tabell olika poster och skillnaderna mellan genomförandebeslutet 2009, det reviderade genomförandebeslutet 2018 och enligt detta tjänsteutlåtande.

Genomförandebeslut	<u>2009</u> (mnkr)	<u>Rev 2018</u> (mnkr)	<u>Rev 2022</u> (mnkr)
Bokförda utgifter	2	20,5	158,4
Fly-over (vägbro)	40	50	0
Flygplatsinfarten	20	50	85,4 (Färdigställd, ingår i bokförda utgifter)
Gång- och cykelbro parallellt med Tvärbanan över Ulvsundavägen	50	40	0
Övriga utgifter – trimningsåtgärder, ledningsomläggning, konst m.m.	60	71,3	34
Totalt	172	231,8	192,4

Tabell 1. Jämförelse av utgifter mellan de olika beslutstillfällena.

Den största skillnaden mellan de olika posterna utgörs av att flyover och gång och cykelbro utgår, se Tabell 1. I posten trimningsåtgärder ingår totala kostnaden för att utföra arbetena, inkl. ledningsomläggningar, projektering, risk m.m. Under 2019 beställdes en uppdaterad kalkyl för fly-over vilken visade högre kostnader än tidigare beräknat, 94 mnkr jämfört med tidigare 50 mnkr. I dagens prisläge medför det en utgiftsnivå på totalt cirka 130 mkr för en fly-over. Motsvarande kostnadsökning gäller för gång- och cykelbron.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

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

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 ett negativt nettonuvärde inkl. bokförda utgifter om 15 miljoner kronor motsvarande -49 tkr/ekvivalent lägenhet1.

Mark har sålts i två omgångar till NCC under år 2016 respektive 2018. Dels har Ulvsunda 1:1 avstyckats till Trafikflyget 10, 11 & 12 och dels del av Ulvsunda 1:1 för tvärbanemarken.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 195 miljoner kronor, varav 158,4 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst genomförandet av Flygplatsinfarten, projektering, utredningar och samordningsinsatser med andra aktörer i området för att förbereda genomförande.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 15,2 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättningar (medfinansiering) enligt avtal. Försäljningsinkomster som avser Trafikflyget 10,11 & 12 och ytan under tvärbanebron beräknas till 158,7 miljoner kronor varav 158,7 miljoner kronor är bokförda och reavinsten beräknas uppgå till 153,2 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 594 000 kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 93 procent.

Staden har risk för förgävesprojektering, tillsammans med NCC som är part i medfinansiering av en fly-over.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 195 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 15,2 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-158,4	-0,5	-36,1	0,0	0,0	0,0	-195,0
Inkomster (exkl. försäljning)	15,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,2
Nettoutgift (-) /-inkomst	-143,2	-0,5	-36,1	0,0	0,0	0,0	-179,8
Försäljningsinkomst	158,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	158,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	5,6	5,3	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	-0,8	-0,8	-0,8	max -0,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	-4,5	-4,5	-4,5	max -4,5	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 153,2
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	5,6	5,3	-5,3	-5,3	-5,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							

Driftskostnader TRN+SDN	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet inte belastas negativt jämfört med dagens kostnader. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 5,3 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 153,2 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Med trimningsåtgärder istället för fly-over minskar risken av ett större negativt ekonomiskt utfall med beaktande av den marknadsanpassning som styrs av utbud och efterfrågan på material och transporter.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi förbättras genom trimningsåtgärder istället för fly-over, samt den ekonomiska risken kan förväntas vara lägre. I jämförelse med beslutet 2018 minskar de sammanlagda utgifterna från 268 mnkr till 195 mnkr. Nettonuvärdet inkl. bokförda utgifter minskar från -1 mnkr till -15 mnkr, och täckningsgraden sjunker från 140 % till 93 %.

Hur projektet uppfyller stadens mål

I översiktsplanen från 2018 pekas Ulvsundavägen ut som möjligt urbant stråk. Att anlägga en fly-over med motorvägskaraktär skulle motverka den visionen. Att bygga en bro för vänstersvängande biltrafik går mot stadens styrdokument att prioritera kapacitetsstarka trafikslag. Trimningsåtgärder förbättrar framkomligheten för fler trafikslag än biltrafik. Det föreslagna alternativet med trimningsåtgärder möjliggör värdeskapande kompletteringar i det befintliga vägnätet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Tillgänglighet

Med trimningsåtgärder i gatunivå gynnas fler trafikslag såsom gång- och cykeltrafikanter, utöver biltrafik, av åtgärden jämfört med en fly-over.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha några negativa effekter på barn. Rörelser över Ulvsundavägen skulle dock underlättas och ske på ett säkrare sätt för barn genom byggnation av en gång- och cykelbro, vilket avses utredas vidare i kommande detaljplanearbete.

Jämställdhet

Förslaget till beslut syftar till att öka framkomligheten i korsningar kring Bromma Blocks. Med trimningsåtgärder i gatunivå istället för en fly-over skapas inga ytor under en bro som kan upplevas otrygga eller skapa tillhåll.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt har medel avsatts för ett konstverk i cirkulationsplatsen mellan Flygplatsinfarten

och Köpsvängen. Konstverket består av två hästar på varsitt podium, vilka ska framkalla en lättsammare miljö i en annars infrastrukturdominerande omgivning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Flygplatsinfarten och dess cirkulationsplats är färdigställd där slutbesiktning och överlämning till trafikkontoret har skett. Genomförandet av trimningsåtgärder avses att påbörjas under 2023 och beräknas ta cirka ett år att färdigställa.

Risker och osäkerheter

Risker och osäkerheter i detta projekt är flera, där stor samordning med byggaktörer och Swedavia krävts under genomförandet av Flygplatsinfarten, både mot

Köpsvängen och Ulvsundavägen. Både Flygplatsinfarten och Ulvsundavägen är riksintressen på grund av deras vikt för kommunikationer. Under genomförandet av trimningsåtgärder krävs samordning med berörda parter samt nattarbeten för bibehålla framkomligheten på dessa vägar.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat förslaget med trafikkontoret och Trafikverket, vilka godtar de föreslagna trimningsåtgärderna. Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ställer sig positivt till att genomföra trimningsåtgärder istället för fly-over av flera skäl. En fly-over innebär en stor åtgärd till en mycket hög kostnad där samma effekt kan uppnås av trimningsåtgärder med mindre medel och till mindre miljö-, klimat- och stadspåverkan. Sedan det ursprungliga genomförandebeslutet 2009 har stadens styrdokument och strategier uppdaterats varför en fly-over kan ses som en föråldrad lösning.

Det är också viktigt att beakta avseende fly-over att det är en beständig åtgärd som kan påverka framtida utveckling och markanvändning i området. För en framtida exploatering av Bromma flygplats krävs flertalet stora infrastruktursatsningar.

Hur sådan infrastruktur till flygplatsen ska anslutas är inte studerat av vare sig kommunen, staten eller regionen men en flyover skulle låsa förutsättningarna i korsningen Flygplatsinfarten/Ulvsundavägen.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 september 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Utvecklingen av handelsområdet vid Bromma flygplats har pågått under många år. Genomförandet av etapp 3 påbörjades år 2010, och bedöms pågå till år 2024. Stadsledningskontoret konstaterar att projektet i de delar som redan är genomförda är fördyrat i förhållande till tidigare kalkyler, vilket bland annat kan förklaras av en mer utdragen tidplan än planerat. Vilket i sin tur bland annat kan förklaras av beroenden till utbyggnaden av tvärbanans Kistagren, men även av att planeringsinriktningen för området förändrats över tid.

De förändrade förutsättningarna för projektet innebär att den beräknade nettoutgiften har minskat med 73 miljoner kronor jämfört med gällande genomförandebeslut.

Projektlönsamheten har trots det minskat. Täckningsgraden har minskat från 140 procent till 93 procent. Nettonuvärdet inklusive nedlagda nettoutgifter är negativt och uppgår till -15 miljoner kronor. En förklaring är att projektet omfattar ett mindre område än tidigare. De markintäkter som kalkylerats för Trafikflyget 9 ingår inte längre i projektet.

Stadsledningskontoret konstaterar att enligt det inriktningsbeslut för Trafikflyget 9 som fattats av exploateringsnämnden i februari 2022 uppgår nettonuvärdet för projektet Trafikflyget 9 till 218 miljoner kronor i ett tidigt skede, vilket kan anses väga upp olönsamheten inom föreliggande projekt.

Stadsledningskontoret förutsätter att de analyser som motiverar att den tidigare planerade fly-overn utgår ur projektet är väl underbyggda, och att anser att bron inte bör byggas om behov av den inte föreligger.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Ulvsunda 1:1, projekt Bromma Blocks (stormarknadsområde), till en investeringsutgift om 195 mnkr, investeringsinkomst om 15,2 mnkr samt en försäljningsinkomst om 158,7 mnkr. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023. 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 godkänns.