

Handläggare
Joacim Nylander
08-508 265 33**Till**
Exploateringsnämnden
2023-08-24

Föravtal för fastigheten Gjutmästaren 4 med Förvaltnings AB Bällstaviken och föravtal för fastigheten Gjutmästaren 5 med Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa föravtal till exploateringsavtal med Förvaltnings AB Bällstaviken avseende fastigheten Gjutmästaren 4 enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa föravtal till exploateringsavtal med Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB avseende fastigheten Gjutmästaren 5 enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till inriktning för projekt Bällsta hamn och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projekt Bällsta hamn upp till 67 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för ett kommande genomförandebeslut.

Thomas Andersson
FörvaltningschefSverker Henriksson
T.f. Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
joacim.nylander@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmJesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet Bällsta Hamn syftar till att utveckla delar av Ulvsunda Industriområde till en blandstad i enlighet med översiktsplanen.

För området har föravtal upprättats med berörda fastighetsägare, vilka syftar till att reglera de kostnader som uppkommer för staden till följd av projektet, och kommer att följas upp med ett exploateringsavtal innan antagande av detaljplanen. Genom flera tidigare ärenden har fastigheter inom området markanvisats för bostadsändamål.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 212 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 2 324,7 miljoner kronor. Av dessa utgör 204,3 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör driftkostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Projektinkomsterna uppgår till cirka 132 miljoner kronor och avser icke offentliga bidrag. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 112 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 2 455 miljoner. Expertrådet har tidigare godkänt ärendena för fastigheterna Masugnen 1, Gjutmästaren 3 samt Tackjärnet 1, 3 och 4. Expertrådet kommer att behandla ärendet för fastigheten Valsverket 10 i samband med kommande markanvisning.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017 att påbörja planarbete för Bällsta hamn. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret 2023-06-14.

Kontoret ser positivt på projektet, det går väl i linje med stadens mål om att bygga i kollektivtrafikhärlägen. Projektet bidrar till den fortsatta utvecklingen av Ulvsunda industriområde enligt översiktsplanen, och bidrar till omvandlingen av stadsdelen till en aktiv blandstad.

Bakgrund

Ulvsunda industriområde

Ulvsunda industriområde har sedan 1999 pekats ut i Stockholms Översiktsplaner som ett stadsutvecklingsområde som ska utvecklas från industri till en blandad bebyggelse. Stadens rådighet över denna utveckling har emellertid länge varit begränsad pga. att en stor andel av området utgjorts av privatägda fastigheter och tomträtter. Staden, genom exploateringskontoret och stadens bolag S:t Erik Markutveckling AB, har därför under en period genomfört ett flertal strategiska markförvärv och återtagande av tomträtter för att öka rådigheten över områdets utveckling.

Exploateringskontoret drev tidigare tillsammans med stadsbyggnadskontoret ett programarbete för områdets utveckling, men arbetet stannade av pga. osäkerheter kring flygbullrets utbredning från Bromma flygplats. Trafikverket beslutade 2015 om en riksintresseprecisering för flygplatsen som bl.a. preciserar ett influensområde inom vilket det ej går att bygga bostäder med hänsyn till för höga flygbullernivåer. Därefter har kontoren i samverkan återupptagit arbetet med området utifrån de givna förutsättningarna och de fastigheter som ägs av staden.



Figur 1. Karta över Ulvsunda industriområde. Det rödmarkerade området illustrerar området för flygbullerkurvans utbredning fr.o.m. 2015-2023. I samband med riksintressepreciseringen 2023 har flygbullerkurvan justerats marginellt inom området. Inom flygbullerkurvan är det ej möjligt med nya bostäder.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017 att godkänna ett start-PM för att påbörja planarbete för ett stort område inom Ulvsunda industriområde som huvudsakligen avgränsas av tvärbanan i väster, Bällstaviken i öster, kvarteret Schaktugnen (f.d. fastigheten Masugnen 7) i norr och Huvudstaleden i söder. Se område med röd linje i figur 2.

Detaljplaneområdet delades 2018 upp i två delområden, som således utgjort grunden för två separata detaljplaneområden:

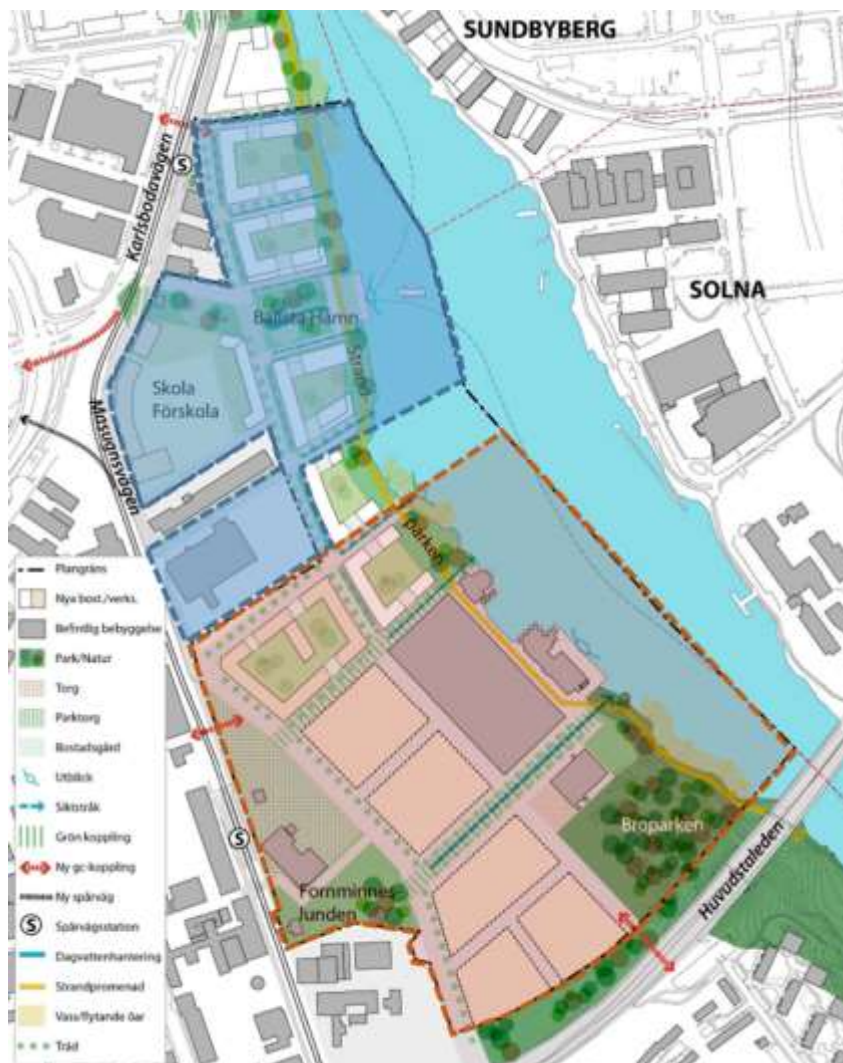
- Ett detaljplaneområde för det norra delområdet, vilket omfattade fastigheterna Masugnen 1, Gjutmästaren 3 och 5, Valsverket 10 och Ulvsunda industriområde 1:14 (*Bällstahamnen*).
- Ett detaljplaneområde för det södra delområdet, vilket omfattade fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9.



Figur 2. Planområdets ungefärliga omfattning enligt start-PM markerat med röd linje. Efter start-PM har planområdet delats upp i två delområden. Det blåfärgade området i norr utgör principiellt det ena detaljplaneområdet och det orangefärgade området i söder utgör det andra detaljplaneområdet. Områdena har sedan 2018 förändrats i geografisk utbredning. Detta ärende omfattar det blåfärgade området i norr, vilket efter denna uppdelning har utökats med fler fastigheter.

Riksintressepreciseringen för flygplatsen innebär att enbart en begränsad del av de aktuella fastigheterna går att bebygga med bostäder, vilket har skapat förutsättningarna för den i start-PM föreslagna strukturen för området med bostäder, verksamheter och

skola m.m. Se illustrationsplan i Figur 3. Trafikverket har i april 2023 fattat beslut om en reviderad *Riksintrasseprecisering för Bromma Airport* (2023:027) vilken medför att bullerkurvan som begränsar bostadsbyggande inom området har minskat marginellt.



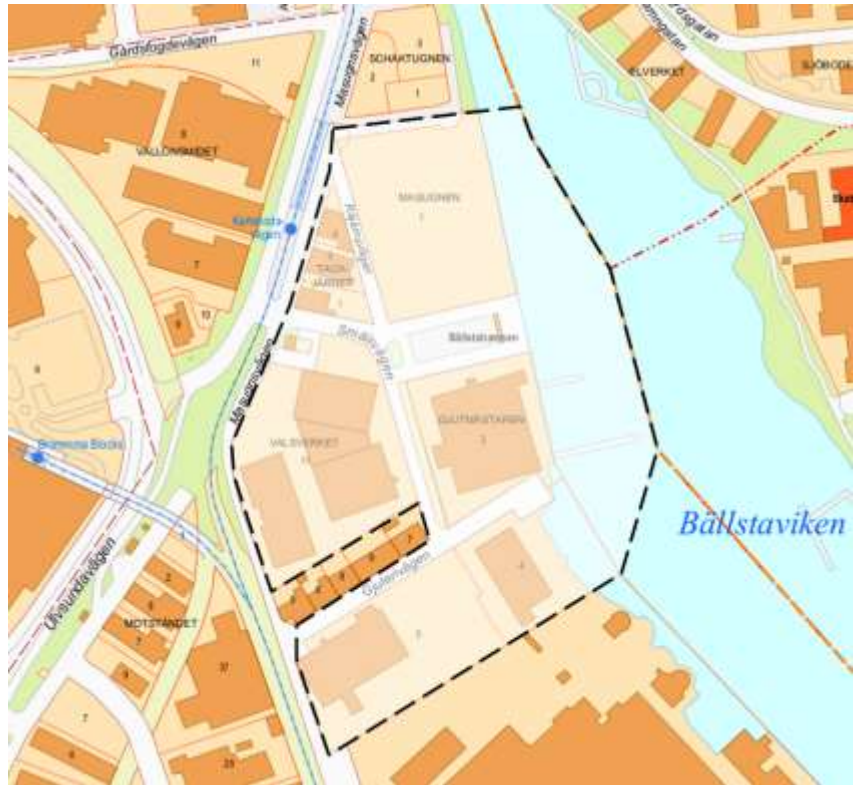
Figur 3. Illustrationsplan som visar föreslagen struktur i start-PM (Tengbom). Detta ärende utgår från det blåfärgade området i norr.

Projektet Bällsta hamn

Sedan 2017 har planläggning för den södra delen av området medfört att en ny detaljplan för Gjutmästaren 6 har antagits av kommunfullmäktige. Markanvisningen för Gjutmästaren 9, delen närmast Huvudstaleden, har förfallit.

Detta ärende avser det norra detaljplaneområdet som omfattar fastigheterna Masugnen 1, Gjutmästaren 3 och 5, Valsverket 10 och Ulvsunda industriområde 1:14. Sedan utredningsbeslut har

även fastigheterna Gjutmästaren 4 och Tackjärnet 1,3 och 4 valt att delta i planarbetet. Området benämns fortsättningsvis *Bällsta hamn*.



Figur 4. Kartbild som visar projektets ungefärliga omfattning inom svart streckad linje.

Exploateringsnämnden har tidigare lämnat fyra markanvisningar för bostäder i området, till SSM och Svenska hem i Bromma i december 2017, till Borätt tillsammans med Senorgården i december 2021, samt till Bromma Tackjärnet Ett AB, FBB Bromma TJ 3 Fastighet AB, och BW Bromma Fastighets AB i februari 2023. Se avsnittet Tidigare beslut. I samband med markanvisningarna 2017 gavs även exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta utreda områdets förutsättningar att utvecklas för att kunna återkomma med ett välunderbyggt förslag till inriktningsbeslut för projektet.

Exploateringskontoret har fortsatt utredningarna och återkommer genom detta ärende med förslag till inriktningsbeslut för projektet, samt föravtal inom fastigheten Gjutmästaren 4 och föravtal inom fastigheten Gjutmästaren 5.

Exploateringskontoret kan konstatera att utvecklingen av Bällsta hamn till en ny stadsdel är förenat med omfattande investeringar för staden. Området präglas idag av industriverksamheter som

delvis ligger på utfylld mark vid Bällstaviken. För att kunna genomföra en omvandling av området till blandstad med bostäder och skola m.m. enligt översiktsplanens intentioner kommer det bl.a. krävas omfattande marksaneringar, markförstärkningsåtgärder, ett nytt gatunät och robusta ledningssystem som kan ta hand om dagvatten och skyfall. Dessutom är den befintliga kajkonstruktionen ut mot Bällstaviken i dåligt skick och behöver till stora delar bytas ut för att en allmän strandpromenad ska kunna anläggas som knyter ihop området med Mariehäll i norr och Johannesfred i söder.

På grund av projektets omfattande investeringar skulle en markanvisning för hyresrätter innebära att projektets täckningsgrad inte överstiger 100 %. Därför innehåller samtliga markanvisningar för bostäder inom området bostadsrätter.

Kontoret avser återkomma till nämnden med förslag till återstående markanvisningar avseende skola, förskola, mobilitetshus, och bostäder inom fastigheten Valsverket 10. S:t Erik Markutveckling AB, genom dotterbolaget Fastighets AB Valsverket, är tomträtthavare till fastigheten Valsverket 10. Exploateringskontoret och S:t Erik Markutveckling AB har haft den gemensamma inriktningen att fastigheten ska utvecklas för skol- och bostadsändamål, vilket framgick i utredningsbeslutet från 2017.

I samband med att exploateringskontoret 2017 gavs uppdraget att utreda områdets förutsättningar framgick att bostäder på Valsverket 10 skulle bli utsatta för höga bullernivåer. En markanvisning för bostäder inom fastigheten förutsätter en byggnadskropp längs Masugnsvägen i väst, som även kan agera bulleravskärmande mot markbuller från flygplatsen samt trafikbuller från Ulvsundavägen och Karlsbodavägen. Vid uppförande av en skola inom fastigheten skulle byggnadskroppen agera bulleravskärmande för den egna skolgården och intilliggande bostäder. En bulleravskärmande byggnad inom fastighetens västra del är en förutsättning för att möjliggöra bostäder i fastighetens östra del. Planerade bostäder inom Valsverket 10 är en förutsättning för att möjliggöra de omfattande investeringarna i allmän platsmark som projektet medför.

Inom SAMS områdesplanering har analys av elevframskridning och befolkningsprognos för 2040 resulterat i ett bedömt

utbyggnadsbehov av grundskolor för perioden 2022-2040. I resultatet framgår att ett skolbehov inom fastigheten Valsverket 10 inte uppstår inom prognosperioden 2022-2040, vilket är efter den planerade utbyggnadstiden för detaljplanen Bällsta Hamn.

All kvarvarande möjlighet till exploatering för bostäder inom Ulvsunda, innan ett beslut eventuellt tas om att lägga ner Bromma flygplats, ligger till grund för prognosen över skolbehovet. När Bällsta Hamn är utbyggt kring 2030-talet kommer det inte att kunna tillkomma några ytterligare påverkande bostadsprojekt i området, och skolbehovet förväntas därför inte påverkas nämnvärt. Om flygplatsen skulle läggas ned och yta för fler bostäder möjliggörs skapas fler lämpliga placeringar för en ny grundskola såväl inom som utom arrendområdet för flygplatsen.

Parallellt med projekt Bällsta hamn pågår planeringen av en grundskola inom projektet Betongblandaren, i nära anslutning till Bällsta Hamn. Skolan planeras vara färdigställd innan första inflyttningen sker i Bällsta Hamn. Genomförandet av en skolbyggnad och inhyrning för en kommunal skola inom Betongblandaren är beroende av förhandlingar mellan SISAB och den privata markägaren Castellum Stockholm AB. Om genomförande av en skola inom projekt Betongblandaren inte kan säkerställas kan ett behov av en skolbyggnad inom Valsverket 10 uppstå inom prognosperioden 2022-2040.

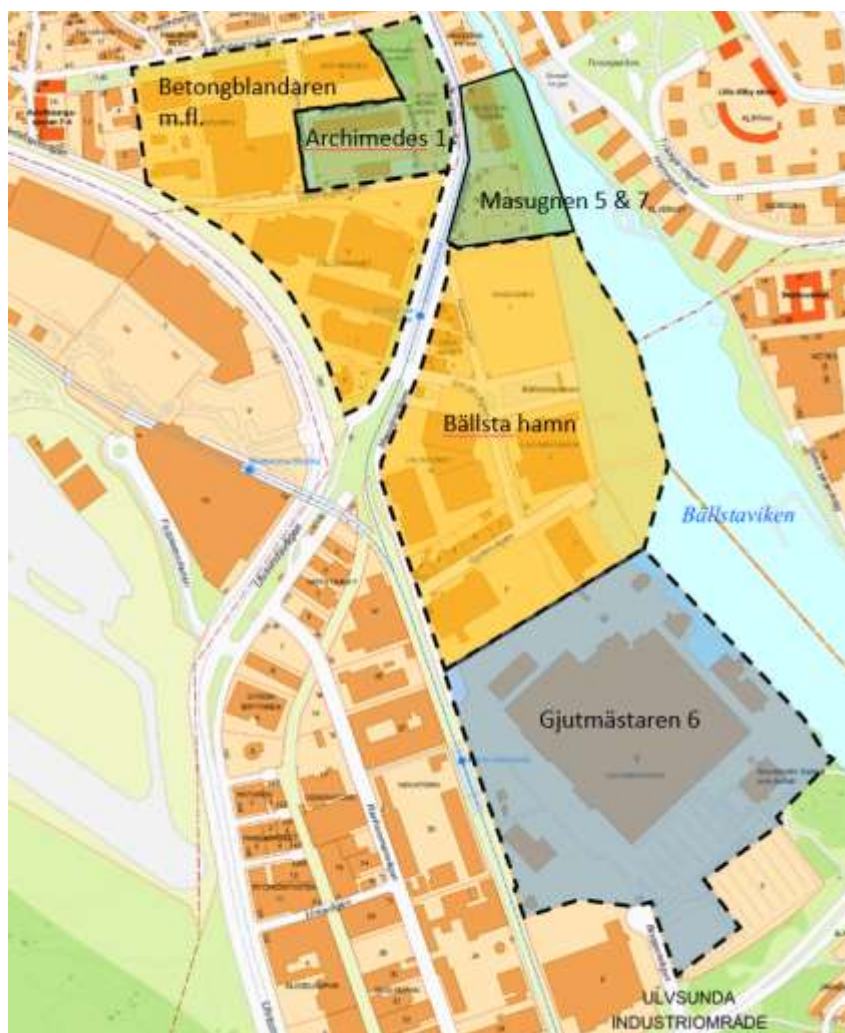
Med hänsyn till osäkerheter kring prognosunderlag och förutsättningar för skolplanering i norra Bromma utgår planeringsinriktningen inom Bällsta hamn från att en skola ska kunna möjliggöras inom Valsverket 10. Markanvisning för bostäder inom Valsverket 10 bör därmed avvakta till dess att ett beslut tagits om skolans behov förekommer eller inte. Bällsta hamn är ett stort projekt med förutsättningar för viss flexibel utveckling vilket möjliggör att planläggning av området tills vidare kan ske parallellt med att ett ställningstagande kan tas kring om projektet ska inkludera en ny grundskola eller ej. I det fall skolan utgår påverkas projektets ekonomi positivt.

För området gäller ett flertal detaljplaner enligt vilka fastigheterna är avsedda för industri- och hamnändamål.

I stadsdelen Ulvsunda Industriområde finns i dagsläget 1 566 lägenheter i flerbostadshus, 1 småhus, och 1 specialbostad. Av

dessa upplåts 943 med bostadsrätt och resterande 623 lägenheter upplåts med hyresrätt, varav allmännyttan har 180 lägenheter (källa: statistik.stockholm.se). De befintliga bostäderna är huvudsakligen belägna i stadsdelens södra delar i området Johannesfred, då stadsdelen i övrigt främst omfattar industrier och andra verksamheter.

I närområdet pågår detaljplaneläggning, samt byggnation för ett antal fastigheter i enlighet med översiktsplanens intentioner för området.



Figur 5. Kartbild som visar pågående projekt i närområdet. Gula områden har start-PM, blåa områden har ett planförslag som vart på samråd, och gröna områden har pågående byggnation.

Söder om planområdet har en detaljplan upprättats för fastigheten Gjutmästaren 6, som antogs av kommunfullmäktige 2023-06-19. Norr om området har en detaljplan som omfattar de privatägda fastigheterna Masugnen 5 och 7 vunnit laga kraft 2020-03-19.

Byggnation av bostäder har slutförts och inflyttning har påbörjats under 2023.

Lite längre norrut, längs Karlsbodavägen/Gårdsfogdevägen har en ny detaljplan vunnit laga kraft 2022-03-17 för bostäder på den privatägda fastigheten Archimedes 1 och del av stadens fastighet Mariehäll 1:10, där Stockholmshem bygger ca 160 hyreslägenheter. Byggnationen påbörjades under våren 2022.

Söder om planområdet för Archimedes 1 och Mariehäll 1:10, längs Gårdsfogdevägen/Archimedesvägen, har stadsbyggnadsnämnden godkänt start-PM i december 2018 för omvandling till bostäder och skola inom de privatägda fastigheterna Betongblandaren 2, 10 och 13, Vallonsmidet 8 och 11, samt del av stadens fastighet Mariehäll 1:10. Då ansökan om planbesked därefter inkommit för Archimedes 2, samt Vallonsmidet 7, 9 och 10 godkändes ett kompletterande start-PM i stadsbyggnadsnämnden i mars 2023.

Tidigare beslut

En rad beslut har fattats kopplade till utvecklingen av Bällsta hamn.

Exploateringsnämnden beslutade 2009-09-07 att förvärva befintlig byggnad på tomträtten till fastigheten Gjutmästaren 3 och återta tomträtten.

Exploateringsnämnden beslutade 2011-10-20 att markanvisa Aktiebolaget Karl Ekesiöö för en ny lokalisering av bolagets byggvaruhus i Bällsta samt om upphörande och avflyttning av verksamheten från tomträtten Masugnen 1.

Ett antal beslut har därefter fattats vad gäller Ekesiöös flytt från Masugnen 1, det senaste i Exploateringsnämnden 2014-12-11 avseende ”Överenskommelse om exploatering med tomträtt för byggvaruhus inom del av fastigheterna Riksby 1:3 och Bällsta 1:9 i Bällsta med Aktiebolaget Karl Ekesiöö”.

Kommunfullmäktige beslutade 2017-10-16 (§28 Utl 2017:216) att godkänna S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av tomträtten Valsverket 10 omedelbart intill de nu aktuella fastigheterna, för att ingå som en del i stadsutvecklingsområdet för bl.a. kommunal service och bostäder.

Exploateringsnämnden beslutade 2017-12-07 om att anvisa mark för bostäder inom fastigheterna Masugnen 1 och Gjutmästaren 3 till SSM Fastigheter AB och Svenska Hem i Bromma, samt fattade även ett utredningsbeslut för fortsatta utredningar upp till 12 mnkr.

Stadsbyggnadsnämnden har 2017-12-14 godkänt en start-pm för detaljplaneläggning av Bällsta Hamn (Masugnen 1, Ulvsunda 1:14, Gjutmästaren 3, 4, 6 och 9 samt Valsverket 10 m.fl.).

Exploateringsnämnden beslutade 2018-09-27 om att godkänna genomförande av rivning inom Masugnen 1 (delgenomförandebeslut) för att möjliggöra markmiljöundersökningar inför detaljplanarbetet.

Exploateringsnämnden beslutade 2021-12-16 om att anvisa mark för bostäder inom fastigheten Masugnen 1 till AB Borätt tillsammans med Seniorgården AB.

Exploateringsnämnden beslutade 2023-02-23 om att anvisa mark för bostäder inom fastigheterna Tackjärnet 1, 3 och 4 till Bromma Tackjärnet Ett AB, FBB Bromma TJ 3 Fastighet AB, och BW Bromma Fastighets AB.

Föravtal

Inom Bällsta hamn ingår två privatägda fastigheter vilka erhållit positivt planbesked. Exploateringskontoret har förhandlat föravtal till exploateringsavtal med fastighetsägare för Gjutmästaren 4 och Gjutmästaren 5.

Syftet med föravtalet är att med utgångspunkt från planbesked reglera kostnader för bland annat framtagande av handlingar och utförande av allmänna anläggningar samt vissa andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

Kostnadsfördelningen avseende allmän plats baseras utifrån parternas ekonomiska nytta av planläggningen och bygger på antaganden om respektive markägares kommande byggrätter vid detaljplaneläggning av området och dess inbördes värderelation. Vid tecknande av exploateringsavtal ska den överenskomna fördelningen uppdateras med hänsyn till de byggrätter som

planläggningen slutligen medför. Den uppdaterade procentuella fördelningen ska sedan tillämpas för fördelning av utgifter i utbyggnadsskedet.

Bolaget ska utan ersättning överlåta mark som planläggs som allmän plats till staden.

Föravtal Gjutmästaren 4

Primula har, genom sitt dotterbolag Förvaltnings AB Bällstaviken, inkommit med en ansökan om att exploatera sin fastighet Gjutmästaren 4 med ny bebyggelse omfattande i huvudsak bostäder i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Exploateringskontoret har upprättat ett föravtal till exploateringsavtal med Förvaltnings AB Bällstaviken (dotterbolag till Primula), såsom fastighetsägare till Gjutmästaren 4.

I föravtalet anges bland annat att bolaget ska bekosta det utrednings- och projekteringsarbete som behövs för detaljplanarbetet avseende deras fastighet samt 17 % avseende utredningar och projekteringar av allmän plats, inkl. stadens eget arbete och för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor.

Föravtal Gjutmästaren 5

Niam har, genom sitt dotterbolag Gjutmästaren 5 I Ulvsunda AB, inkommit med en ansökan om att exploatera sin fastighet Gjutmästaren 5 med ny bebyggelse omfattande i huvudsak kontor och bostäder i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Exploateringskontoret har upprättat ett föravtal till exploateringsavtal med Gjutmästaren 5 I Ulvsunda AB (dotterbolag till Niam), såsom fastighetsägare till Gjutmästaren 4.

I föravtalet anges bland annat att bolaget ska bekosta det utrednings- och projekteringsarbete som behövs för detaljplanarbetet avseende deras fastighet samt 14 % avseende utredningar och projekteringar av allmän plats, inkl. stadens eget arbete och för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor.



Figur 6. Karta med projektområdet Bällsta hamn markerat med röd linje. Fastigheten Gjutmästaren 5, vilken ägs av Niam, är markerad med blått. Fastigheten Gjutmästaren 4, vilken ägs av Primula, är markerad med gult.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden har 2017 beslutat att påbörja detaljplanearbete för området. Sedan dess har områdets studerats inom ramarna för en förstudie. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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 (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 212 miljoner kronor motsvarande 114 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer både att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,32.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 2 324,7 miljoner kronor, varav 98 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter. Av dessa är 65 miljoner kronor ersättningskostnader kopplat till att tomträtten för Masugnen 1 avvecklades. I de sammanlagda utgifterna ingår utgifter för återtagande av tomträtten för Valsverket 10 baserat på S:t Erik markutveckling ABs förvärv 2017.

Bedömda investeringsutgifter avser främst:

- Markförvärv
- Rivning av befintliga byggnader
- Anläggande av nya gator, parker och torg, inkl. markförstärkning
- Sanering av allmän platsmark
- Flytt av ledningar och därtill hörande anläggningar (t.ex. elnätstationer och pumpstation).
- Upprustning av befintliga och anläggning av nya kajer.

Till kategorierna ovan tillkommer utgifter för byggherreadministration och oförutsedda händelser.

Av beräknade utgifter utgör 204,3 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 132 miljoner, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag från de privata byggaktörerna inom området, vilka avser icke offentliga bidrag. Försäljningsinkomster som avser fastigheterna Masugnen 1, Gjutmästaren 3, Tackjärnet 1, 3 och 4, samt Valsverket 10

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

beräknas till 2 455 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 2 002 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 895 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre och beror på projektets markförvärv samt omfattande investeringar i sanering och markförstärkningsåtgärder inom området. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 112 procent.

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

Utgifter för andra nämnder och bolag

Investeringsutgifter för en grundskola F-6, samt en förskola med åtta avdelningar beräknas uppgå till 854,1 miljoner kronor. En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar även dessa utgifter innebär utgifter om 3 178,8 miljoner kronor, varav 2 324,7 miljoner kronor är exploateringsnämndens utgifter. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive skolan redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om 395 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Skolan ska betjäna boende i hela området och inte endast de nya bostäder som detta projekt genererar.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifterna för projektet beräknas till cirka 2 324,7 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 132 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-97,9	-6,6	-17,4	-18,3	-19,2	-2 165,2	-2 324,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,1	0,0	2,1	2,2	5,8	121,4	131,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-97,9	-6,6	-15,3	-16,1	-13,4	-2 043,9	-2 193,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 455,4	2 455,4

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 1,5	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-203,0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -37,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -34,6	år 2036
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 002,1	totalt 2002,1
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	mellan 0 och - 0,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	mellan 0 och - 0,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1 miljon kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 203 miljoner kronor. Inkomster beräknas uppgå till 132 miljoner kronor, och avser icke offentliga bidrag. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden förekommer först

efter 2027. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,5 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 2 002 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Då projektet delfinansieras av två privata byggaktörer via exploateringsbidrag kan projektekonomin påverkas negativt om parterna inte kommer överens vid tecknandet av exploateringsavtal. För att minska risken framgår i föravtalen att parterna ska hålla löpande uppföljningsmöten om projektets ekonomi och tidplan.

Då förutsättningarna för markanvisningen inom fastigheten Valsverket 10 ännu inte är fastställda kan intäktsnivån förändras. I det fall utbildningsförvaltningen inte ser ett behov av en skola inom projektet möjliggörs markanvisning för en större andel bostäder samt kontor, vilket då påverkar projektekonomin positivt.

Slutsats ekonomi

Nuvärdeskalkylen visar att projektet har ett positivt nettonuvärde. Om utbildningsförvaltningen inte ser ett behov av en skola inom projektet påverkas projektekonomin positivt. 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

Projektet bedöms bidra till att uppfylla bl.a. följande mål:

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2023
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen i Bällsta hamn avser 1 300 lägenheter i bostadsrätt, varav cirka 340 byggs på privatmark. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Ulvsunda industriområde i dag finns 944 lägenheter i bostadsrätt, och ytterligare cirka 624 lägenheter i hyresrätt (Statistik hämtad 2023-05-11 <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/vasterort/bromma/ulvsunda-industriomrade.pdf>). I nära anslutning till Bällsta hamn, inom stadsdelen Mariehäll har Stockholmshem ett pågående projekt där de bygger ca 160 hyresrätter.

Arbetsplatser och lokaler

I utvecklingen av Bällsta hamn till ett område med en blandad stadsbebyggelse ställs krav på levande bottenvåningar och staden kommer arbeta för att etablera dessa i goda lägen. Inom Gjutmästaren 5 önskar fastighetsägaren Niam pröva ca 34 500 kvm BTA kontor, vilket uppskattas ge upphov till ca 2 300 nya arbetsplatser, samt bidra till en blandad stadsbebyggelse i stadsdelen. I projektet planeras även för en ny grundskola och en friliggande förskola.

Masugnen 1, samt Tackjärnet 1, 3 och 4 ska inrymma bl.a. specialbostäder och förskola.

En markanvisning för skola inom Valsverket 10 kan medföra ca 50 nya arbetsplatser.

Miljö

Kontoret har som nämnts ovan tagit fram ett antal olika utredningar och påbörjat ett omfattande provtagningsprogram avseende markföroreningar. Tillgång till grönytor, dagvatten- och skyfallsfrågor ingår även i detta. Området ligger i huvudsak utanför flygbullerområdet men berörs av både trafikbuller från Ulvsundavägen och markbuller från flygplatsen, vilket ska hanteras i det kommande planarbetet.

Anläggande av nya grönytor

Utvecklingen av Bällsta hamn medför behov av att etablera nya parker i området. I dag finns väldigt få grönytor att tillgå i närområdet och exploateringskontoret har tagit fram ett

kvalitetsprogram för allmän platsmark som pekar ut lämpliga ytor för parker inom området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den föreslagna exploateringen inom planområdet innebär att den totala ytan grönområden ökar. Åtgärder för grönkompensation är inte aktuellt till följd av föreslagen exploatering.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig 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 mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Behovet av förskolor, skolplatser, lekplatser och grönytor till följd av de tillkommande bostäderna i området planeras att tillgodoses inom projektet eller i närheten.

Utbyggnaden av allmän platsmark planeras utifrån stadens framkomlighetsstrategi, där gående, cyklister och kollektivtrafik prioriteras i gaturummet. Med denna utgångspunkt avses tydliga och trygga gångstråk skapas mellan områdets olika målpunkter, där särskilt fokus ligger på skolvägarna till den planerade skolan 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.

Allmänhetens tillgänglighet till området är i dagsläget begränsat. Fokus för projektet kommer vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar genom området.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I stadsdelsområdet Bromma är andelen som känner oro att vistas i sitt bostadshus eller dess närhet 16 procent jämfört med 21 procent för hela staden. För kvinnor i Bromma är andelen 21 procent.

27 % av boende i Bromma uppger att de undviker platser i sitt bostadsområde. Bland kvinnor i Bromma ligger andelen på 35 %.

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 exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet. Medel till konst kan inte tas ut från privata markägare via exploateringsavtal. Konstbudgeten baseras därför på stadens andel av den totala produktionskostnaden för allmän plats.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 48 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sina byggstarter till år 2030 och första inflyttning bedöms till år 2032.

Nästa beslutstillfälle infaller vid markanvisning av Valsverket 10, preliminärt Q4 2023. När överenskommelse om exploatering, samt exploateringsavtal ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q2 2027.

Risker och osäkerheter

Många frågor har utretts inom ramarna för projektets utredningsbeslut, samt ett omfattande provtagningsprogram avseende markföroreningar har påbörjats. Sammantaget så ger detta en bra grund för planarbetet.

Nedan sammanfattas de främsta riskerna och osäkerheterna som har identifierats i detta tidiga skede och som har fått genomslag i lönsamhetskalkylen. Kontoret kommer inom projektet kontinuerligt bevaka och arbeta med att hantera dessa risker.

Markföroreningar

Då projektområdet utgörs av ett gammalt industriområde finns en hel del markföroreningar både inom och utanför området. Ett omfattande provtagningsprogram av mark och grundvatten har påbörjats för att identifiera föroreningarnas omfattning och källor för att nödvändiga saneringar ska kunna genomföras. Projektets lönsamhetskalkyl har tagit höjd för saneringskostnader i enlighet med de initiala resultat som inkommit från genomförda provtagningar. Om ytterligare provtagningar visar att marksaneringsbehovet är mer omfattande än hittills påvisat kan det innebära högre saneringskostnader och förskjuten tidplan för projektet.

Mark- och flygbuller från Bromma flygplats

Till följd av områdets närhet till Bromma flygplats är det utsatt för flygbuller och markbuller. Flygbuller är buller som genereras av flygplan i luften som passerar över/intill området vid in- och utflygning till flygplatsen. Markbuller genereras av taxande flygplan och övrig verksamhet på marken. Projektets innehåll och omfattning påverkas av bullerbegränsningar. Om bullerbegränsningarna skulle ändras under planarbetets gång kan det således påverka projektets innehåll och omfattning samt tidplan.

Skolplanering

Enligt skolprognosen för perioden 2022-2040 förekommer inget skolbehov inom fastigheten Valsverket 10. Med inriktning att planera för att möjliggöra en skola inom projektet finns risker för viss förgävesutredning som kan påverka ekonomin samt tidplanen.

Skyfall

Området behöver höjdsättas omsorgsfullt för att möjliggöra skyfallsvägar från det stora avrinningsområde som ligger uppströms detaljplanens område.

Översvämningsrisk

Byggnader närmast Bällstaviken behöver grundläggas ovan den av Länsstyrelsen lägsta rekommenderade grundläggningsnivån på +2,7 meter över nollplanet. Planbestämmelser och åtgärdskrav ska tillämpas för att säkerställa att risken för, och skador till följd av, översvämning minimeras.

Omkringliggande infrastruktur och kopplingar till planområdet

Området har i dagsläget få in- och utfartsvägar på grund av dess instängda läge mellan Bällstaviken, tvärbanans spårområde och befintliga privata fastigheter. Den planerade strukturen förutsätter att nya kopplingar möjliggörs till omkringliggande områden. Det finns en risk att vissa planerade kopplingar samt projektets omfattning och kvalitet påverkas vid förändringar i deltagande aktörer.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och utbildningsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktörerna är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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 2023-06-14.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att bidra med ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge. Projektet medför en fortsatt utveckling av

Ulvsunda industriområde enligt översiktsplanen och bidrar till omvandlingen av stadsdelen till en aktiv blandstad. Investeringar i gator, torg och park medför en avsevärd förbättring av miljön och tillgängliggörande av området för allmänheten.

Kalkylen ger ett positivt nuvärde. Flera osäkerhetsfaktorer finns, vilka kommer att beaktas och hanteras under planläggning och projektering av den allmänna platsmarken.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl
2. Exploateringsnyckeltal
3. Föravtal Niam
4. Föravtal Primula