

Handläggare
Madeleine Persson
08-508 876 06**Till**
Exploateringsnämnden
2025-12-11

Markanvisning för fotbollspark som del av ett nationellt fotbollscenter inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista till Svenska fotbollförbundet. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för fotbollspark som del av ett nationellt fotbollscenter inom del av fastigheten Akalla 4:1 till Svenska fotbollförbundet och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Östra Kista upp till 23 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 06
Växel 08-508 276 00
madeleine.m.persson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Svenska fotbollförbundet, nedan kallat SvFF, vill utveckla ett nationellt fotbollscenter i östra Kista, en anläggning för utbildning av ledare, tränare och domare på en nationell nivå och där också Stockholmsdistriktet kommer att ha hela sin utbildningsverksamhet. Centret planeras omfatta fyra fotbollsplaner med naturgräs och till det kringytor för bland annat rekreation och transportvägar, en kontors- och lagerbyggnad, en inomhushall och en konstgräsplan. Området för centret är cirka tio hektar stort. Planerad byggstart är omkring år 2030–2031.

Staden markanvisar ett cirka sex hektar stort område inom fastigheten Akalla 4:1 till SvFF för fotbollsplaner med kringytor. Marken avses upplåtas med arrende till en årlig avgift på cirka 2 miljoner kronor. Staden gör en direktanvisning för stadens behov och strategisk utveckling till byggaktören då det inte finns någon annan aktör med samma behov och kapacitet som SvFF.

Exploateringen innebär ett underskott för staden, där inkomstbortfall på grund av upphörande av arrenden är en relativt stor del. Projektet blir därigenom ett av de angelägna projekt som nämnden getts möjlighet att fatta beslut om, trots negativa nettonuvärden, enligt budgetuppdrag om omfördelning av projektmedel.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om -156 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 182,2 miljoner kronor. Av dessa utgör 2,2 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 23 procent.

Expertrådet planerar att behandla ärendet 2025-12-04. Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret är mycket positivt till denna satsning som görs i Kista. Inriktningen mot idrott och att en obebyggd del utvecklas och skapar attraktionskraft i Kista, väger över det ekonomiska underskott som utvecklingen innebär och uppfyller flera av stadens mål för stadsdelen.

Bakgrund till markanvisningen

Svenska fotbollförbundet (nedan SvFF) har behov av ett nationellt fotbollscenter, en anläggning för utbildning av ledare, tränare och domare på en nationell nivå. Fotbollslandslagen omfattar 14 lag, från ungdomslandslag för flickor/pojkar 15 år till dam- och herrlandslaget. Någon sådan anläggning finns inte i Sverige idag. SvFF vill satsa på ett nationellt fotbollscenter för att få mer jämlika förutsättningar inom fotbollen. Förutom SvFF på nationell nivå kommer även Stockholmsdistriktet ha hela sin utbildningsverksamhet inom denna anläggning. Anläggningen blir därmed till för både elit- och breddverksamheten.

Det nationella fotbollscentret planeras att bestå av fyra fotbollsplaner med naturgräs och tillhörande kringtytor, en kontors- och lagerbyggnad (eventuellt med hotell) och en inomhushall med plats för publik. Det finns även ett förslag på etablering av en konstgräsplan. Centret ska placeras i östra Kista, inom det område som markerats med svart linje på nedan karta, i det fortsatta kallat utredningsområdet. Utredningsområdet är strax under 13 hektar stort. Centret bedöms ha en utbredning på cirka 10 hektar och avsikten är att utredningsområdet ska preciseras under detaljplaneprocessen.



Svart linje visar utredningsområdets ungefärliga läge i Kista.

Kista är ett för ändamålet strategiskt område med kort avstånd till pendeltåget i Helenelund, tunnelbanan vid Kista centrum och om

några år också tvärbanan med hållplatser vid dessa lägen. Utöver detta är närheten till Arlanda och herrlandslagets nationalarena i Solna mycket positiv.

Ett nationellt fotbollscenter i Kista skulle utgöra en kraftfull och synlig satsning på idrotten och fotbollen och stärka Kista som destination. En sådan anläggning skulle bli en målpunkt för hela Sverige och Stockholm men också delvis kunna nyttjas lokalt, regionalt och möta den brist på fotbollsplaner som finns idag. Anläggningen skulle befolka Kista på andra tider än kontorstid och skapa nya flöden som levandegör Kista. Detta ligger väl i linje med stadens inriktning för Kista med målpunkter inom exempelvis idrott. Detta är också ett sätt att arbeta med platsutveckling i Kista för att bygga markvärden över tid.

Föreslaget utredningsområde består idag av i huvudsak markparkering och skog, se karta nedan. Markparkeringen tillhör Corem som arrenderar marken av staden. Inom området finns också ett arrende upplåtet åt utbildningsförvaltningen. Genom området sträcker sig även en kraftledning ägd av Svenska kraftnät. Kraftledningen planeras att tas ner 2030–2031.



Röd linje visar utredningsområdets ungefärliga utbredning.

Svenska fotbollförbundet (org.nr. 815200-1916) föreslås anvisas mark för fyra fotbollsplaner på cirka tre hektar och ett ungefär lika stort område för kringtytor. De fyra fotbollsplanerna och kringtyorna, nedan tillsammans kallat fotbollsparken, ska byggas av SvFF. Kringtyorna omfattar i huvudsak uppvärmningsytor, område för återhämtning och rekreation, transportvägar för gräsklippare med mera och en damm för återvinning av bevattning.

Någon byggaktör för kontors- och lagerbyggnaden och inomhushallen finns i dagsläget inte. SvFF planerar att hyra kontors- och lagerbyggnaden i sin helhet för förbundets kansli och medarbetare medan de önskar disponera inomhushallen till hälften. Konstgräsplanen, som planeras vara till för det lokala föreningslivet, kommer under detaljplaneprocessen att utredas vidare av idrottsförvaltningen. I och med dessa anläggningar förväntas antalet arbetsplatser ökas med omkring 200 stycken. Markanvisning för kontor-/lagerbyggnad och inomhushall kommer att ske vid ett senare tillfälle, se rubriken *Tidplan och kommande beslut*.

För delar av utredningsområdet gäller en generalplan från 1971 för Kista, Husby och Akalla enligt vilken fastigheten inte har något angivet ändamål men inom platsen finns ett reservat för spårtrafik. Detta bedöms dock inte längre vara aktuellt.

Staden gör en direktanvisning för stadens behov till byggaktören då det inte finns någon annan aktör med samma behov och kapacitet som SvFF. Andra aktörer som ansökt om markanvisning på platsen har föreslagit bostäder.

SvFF är en ideell förening och ”har till uppgift att främja och administrera fotbollsridrotten i Sverige samt att företräda den utomlands.” (Svenska Fotbollförbundet. Årsredovisning 2024.) SvFF har inte tillräckligt stort eget kapital för att finansiera byggnationen av fotbollsparken. Efter att markanvisningen beslutats i exploateringsnämnden kommer därför SvFF söka finansiering för fotbollsparken. Byggaktörens genomförandekraft, organisatoriska förmåga samt kvalitets- och miljöprofil enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har i dessa delar bedömts vara tillfredställande.

Kista-Järva är i översiktsplanens utbyggnadsstrategi utpekad som ett av fyra fokusområden och Kista är även utpekad som en regional stadskärna i RUFS 2050. Kista ingår också i satsningen Fokus Järva (se rubriken *Fokus Järva – övergripande målsättningar* nedan). Kista har stora möjligheter till fortsatt stadsutveckling genom att fortsätta på den inslagna vägen mot en än mer attraktiv stadsmiljö med en blandning av arbetsplatser, bostäder, service och högre utbildning.

I Kista pågår flera planprocesser samt om- och utbyggnadsprojekt, se kartan nedan. I stadsdelen planeras det för cirka 2 500 bostäder. I de detaljplaner som vunnit laga kraft finns möjlighet till cirka 3 500 bostäder, hotell, handel, sportanläggning, kontor och förskolor och inflyttning pågår i flera hus.



Streckade områden visar pågående planarbeten och projekt med start-PM. Cirkclar visar projekt under ut- och ombyggnad. Det föreslagna markanvisningsområdet visas med en stjärna.

Fokus Järva – övergripande målsättningar

Fokus Järva är sammantaget ett av stadens största stadsutvecklingsprojekt. Här pågår utveckling av cirka 15 000 bostäder i olika skeden. Målet är att med utgångspunkt i stadsdelsområdets lokala förutsättningar tillföra nya värden så att fler trivs och känner tillhörighet. Arbetet med Fokus Järva utgår från fem målområden; stadsutveckling och stadsmiljö, ekologisk hållbarhet, social hållbarhet, civilsamhälle och delaktighet samt näringsliv och sysselsättning. Detta innefattar satsningar på

bostadsbyggande, stads- och parkmiljöer, trafik, förskola och skola, socialtjänst, kultur, idrott, näringsliv och ökad sysselsättning.

Målbilden är att Järva är en öppen, inbjudande och levande stadsdel. En stadsdel där alla trivs och känner tillhörighet, där verksamheter utvecklas och goda kommunikationer möjliggör ett smidigt och hållbart resande både till och inom stadsdelen. Barn och unga i Järva har trygga och jämlika uppväxtvillkor och hög framtidstro. Naturen, parkerna och den rika historien är unika och identitetsskapande kvaliteter i Järva som invånarna uppskattar och är stolta över.

Ny bebyggelse ger bostäder men också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer. Genom att stärka stadsdelsområdets lokala centrum ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service.

Tillgången till parker, idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas så att fler barn och ungdomar ges möjligheten att engagera sig på fritiden. Skolor och förskolor är en förutsättning för att skapa goda uppväxtvillkor och utbildning men utgör också viktiga mötesplatser i stadsdelarna.

Stadsdelsområdets kulturhistoria och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet och är en resurs att bygga vidare på.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut (delegationsärende) för projektet togs i september 2025.

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Markanvisningen gäller en fotbollspark med nybyggnad av fotbollsplaner och kringtytor som en del av ett nationellt fotbollscenter. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Markanvisning sker enligt de

principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning. Markanvisningen gäller under en tid av tre år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Staden kommer att upplåta marken för fotbollsplaner och kringtytor till SvFF med arrende för en årlig avgift på cirka 2 miljoner kronor. Staden bekostar utredning, projektering och byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Staden bekostar också nödvändig natur- och artinventering. SvFF och kommande byggaktör för inomhushall och kontors- och lagerbyggnaden bekostar utredning, projektering och byggande inom kvartersmark. Vid behov av bullerskydd för fotbollsplanerna ska bullerskyddet som huvudprincip bekostas av Staden. Staden står också för hela planavgiften fram till samråd av planförslaget. Därefter kommer planavgiften att fördelas mellan SvFF och kommande byggaktör för inomhushall och kontors- och lagerbyggnaden.

Expertrådet planerar att behandla ärendet 2025-12-04 (dnr E2024-02727).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Inriktningsbeslutet avser hela nationella fotbollscentret inklusive inomhushall, kontor/lager och eventuellt hotell som avses markanvisas i ett senare skede.

Marken för SvFF:s fotbollspark avses upplåtas med arrende.

Inomhushall, kontor/lager och eventuellt hotell föreslås upplåtas med tomträtt. Det finns ännu inte någon byggaktör för dessa byggnader. I nuvärdeskalkylen görs beräkningar utifrån uppskattade ytor och avgälder för dessa ändamål.

Exploateringen ger ett underskott till staden. En del i detta är upphörandet av de två arrendena.

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 (i detta tidiga skede) ett negativt nettonuvärde om -156 miljoner kronor motsvarande -194 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹. Projektet blir därmed ett av de projekten med negativt nettonuvärde som exploateringsnämnden givits rätt att besluta om och som motiveras av en omfördelning av 500 miljoner kronor från projekt med goda förutsättningar.

Marken för fotbollsparken kommer att upplåtas med arrende. Marken för inomhushall, kontor/lager och eventuellt hotell avses upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,0.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 182,8 miljoner kronor. Före år 2025 finns inga nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst nybyggnad av gator, men även skyfallshantering, grönskompensation och bullerskydd. Av dessa utgör 2,2 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 175 tusen kronor i fast prisnivå. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 23 procent.

All ekonomisk risk avseende SvFF:s del av projekteringen står SvFF för. Staden har risk för förgävesprojektering för bullerskydd, gator, skyfallshantering med mera samt risk gällande planavgiften. Konstgräsplanen föreslås byggas av fastighetsnämnden för idrottsnämnden. Investeringsutgiften uppskattas grovt till 45–50 miljoner kronor. En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar även dessa utgifter

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

innebär projektutgifter om 229,7 miljoner kronor, varav 182,8 miljoner kronor är exploateringsnämndens projektutgifter. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive konstgräsplanen redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om cirka 191 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till 182,8 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,3	-7,0	-6,4	-6,0	-163,0	-182,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,3	-7,0	-6,4	-6,0	-163,0	-182,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. 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							Kom-
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 1,8	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	-0,7	-0,7	-0,6	-0,2	0	totalt -2,2
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,3	år 2033
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	-0,7	-0,7	-0,6	-0,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0 mellan -1,4 och -1,9	totalt 0
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,7	
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 3,6 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 2,2 miljoner kronor.

Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 9 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för arrendeavgifter beräknas till cirka 2 miljoner kronor per år.

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.

I och med att det inte finns någon byggaktör för kontors- och lagerbyggnaden med eventuellt hotell samt inomhushallen finns därmed stora osäkerheter i antagandena vad gäller bland annat byggnadsvolym och avgäldsnivåer.

En känslighetsanalys av de största riskerna har genomförts för projektet. Om risker faller ut påverkar detta i huvudsak tidplanen som då kommer att förskjutas. Om projektets genomförande förskjuts från 2029 och två år framåt ändras nettonuvärdet med 1 miljon kronor från -156 till -155 miljoner kronor.

Slutsats ekonomi

Exploateringen ger ett underskott till staden, där framförallt inkomstbortfallet på grund av arrendenas upphörande är en förhållandevis stor del. Kontoret föreslår att underskottet om 156 miljoner kronor, ska täckas genom överskottet i sju utpekade lönsamma projekt, i enlighet med uppdrag i budget för 2025. De lönsamma projekten bidrar med sammanlagt 500 miljoner kronor och nämnden får därigenom besluta om angelägna, men inte lönsamma projekt om samma negativa nettonuvärde. Detta är det tredje projektet i stadens fokusområden som nämnden föreslås besluta om i enlighet med uppdraget. Valet av projekt utgår från analyser av lokala behov och övergripande arbete för en sammanhållen stad och har skett i samverkan med kommunstyrelsen.

I detta tidiga skede och med hänsyn till den osäkerhet avsaknaden av byggaktörer för inomhushall och kontorsbyggnad innebär, har det i totala projektbudgeten kalkylerats med en risk på 30 procent av utrednings-, projekterings- och entreprenadkostnaden och en reserv på 40 procent på hela projektet. Att projektet skulle förskjutas några år framåt i tiden påverkar dock inte projektekonomin nämnvärt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Det aktuella projektet bidrar till genomförandet av Fokus Järva och utvecklingen av Kista, som är en viktig del av fokusområdesarbetet.

Arbetsplatser och lokaler

Det nationella fotbollscentret uppskattas att, genom det föreslagna kontoret och inomhushallen, ge åtminstone 200 arbetsplatser.

Social hållbarhet

Uppdraget Fokus Järva handlar om att stadens olika förvaltningar och bolag, fastighetsägare och andra aktörer ska samverka för en socialt hållbar utveckling. Ett viktigt instrument är modellen för socialt värdeskapande analys (SVA). Genom den identifieras faktorer för att tillföra och förstärka sociala värden. I samverkan kan synergieffekter skapas som ger mervärden i stadsutvecklingen.

Inom ramen för SVA arbetar staden med en områdesanalys för Norra Järva som belyser stadsdelens förutsättningar och utmaningar. Baserat på områdesanalysen sätter staden effektmål för området. Utifrån effektmålen kommer SvFF i samråd med staden formulera projektmål, i form av konkreta åtaganden som stärker social hållbarhet. Projektmålen kommer att arbetas fram under planprocessen och biläggas överenskommelse om exploatering.

Fotboll är en viktig sport i Järva och en viktig spontanidrott i stadsdelarna. Fotbollen kan öka integrationen både inom Kista och mellan omkringliggande stadsdelar.

Jämställdhet och trygghet

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.

Trygghetsmätningen 2023 visar på skillnader i otrygghet i Kista jämfört med snittet i Stockholms stad. Det är till exempel en större andel som känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde eller avstår från att gå ut ensam på kvällen av oro för att utsättas för brott (27 procent för Kista, 10 procent för hela staden) och en större andel som upplever att det i stor utsträckning finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i

anknytning till detta (22 procent för Kista, 14 procent för hela staden). Trygghetsmätningen är uppdelad utifrån kön för att kunna analysera skillnader mellan kvinnor och män. Statistiken visar stadsdelsnämndsområde och inte enskilda stadsdelar, vilket gör att Kista inte redovisas separat. Det är dock tydligt att det finns skillnader i otrygghet mellan kvinnor och män i stadsdelsnämndsområdet i stort, där kvinnor i större utsträckning upplever otrygghet, vilket troligtvis speglar situationen i Kista också.

Denna del av Kista som projektet utgör kan upplevas som otrygg då den i huvudsak består av en stor parkeringsplats. Genom att bebygga området med idrottsanläggningar kan området befolkas vid fler tider på dygnet än kontorstid.

En översiktlig jämställdhetsbedömning 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.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. I detta projekt bedömer kontoret att barn berörs positivt genom satsningen på idrott, nära kollektiva färdmedel.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya byggnaderna och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Miljömässig hållbarhet

Miljömässig bedömning av exploatering på platsen och vilka förutsättningar som ska beaktas i det kommande arbetet beskrivs nedan.

SvFF vill bygga en miljömässigt hållbar anläggning. Till exempel planerar de att bygga en damm för att återanvända vattnet som de använder för bevattning.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som ska utredas är bland annat områdets

naturvärden, vilket görs genom en naturvärdesinventering och en artinventering.

Det finns några potentiella förorenade områden i närområdet. Utöver det genererar en parkering en risk för förorening. Om berg ska schaktas/sprängas behöver eventuell förekomst av sulfid utredas.

Området är mycket bullerutsatt med närheten till E4 och E18. Behovet av bullerskydd ska studeras under planprocessen. Områdets rekreativa värden bedöms som små med tanke på områdets placering mellan de två motorvägarna.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråkta delar av en skog som bedöms ha ekologiska värden. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen skog kommer att utredas under planprocessen.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 36 månader. Mot bakgrund av detta, eventuellt överklagande av detaljplan och stadens behov av förberedande arbeten, kan byggaktörerna påbörja sin byggstart omkring år 2030–2031.

Ungefär i samband med samråd av planförslaget, avser staden att anvisa mark för kontor/lager och inomhushall till en byggaktör. Exploateringskontoret återkommer då med ett nytt tjänsteutlåtande.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med SvFF och ytterligare byggaktör ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q3 2029.

Risker och osäkerheter

Kontoret har i detta skede identifierat ett antal risker som kommer att utredas vidare under planprocessen:

- Försening av nedtagandet av befintlig kraftledning.
- Avsaknad av byggaktör för kontor/lager och inomhushall.
- Resultatet från naturvärdes- och artinventeringen.
- Hantering av befintliga parkeringsplatser.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsledningskontoret och idrottsförvaltningen som alla är positiva till det.

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser mycket positivt på projektet då det är början på utvecklingen av en obebyggd del av Kista och som är i linje med budgetmålen för Kista om att bland annat öka stadsdelens attraktionskraft. De ekonomiska underskotten vägs upp av de möjligheter som ges Kista i form av denna kraftiga satsning på idrott och ett befolkande utanför kontorstid som lokaliseringen av ett nationellt fotbollscenter ger. Kontoret menar därför att detta projekt borde vara ett av de angelägna projekt som nämnden kan besluta om trots ett negativt nettonuvärde.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Lönsamhetskalkyl, exploateringsnyckeltal och skuggkalkyl