

Handläggare
Natascha Tofilovska
08-508 264 96

Till
Exploateringsnämnden
2017-02-01

**Exploateringsavtal samt markanvisning
och försäljning av tillskottsmark för
bostäder inom Bromstensstaden.
Markanvisning för skola till SISAB.
Genomförandebeslut etapp 2. Reviderat
genomförandebeslut etapp 1. Reviderat
inriktningsbeslut för hela
Bromstensstaden.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av Bromstens industriområde, kallat etapp 2, omfattande investeringsutgifter om 144 mnkr och investeringsinkomster om 266 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra projektet. Genomförandebeslut.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del det fortsatta genomförandet av exploatering inom del av Bromstens industriområde, kallat etapp 1, omfattande investeringsutgifter om 910 mnkr och investeringsinkomster om 65 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner det fortsatta genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet. Reviderat genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom hela Bromstensstaden samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner inriktningen för projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna, teckna erforderliga avtal samt utföra nödvändig förprojektering upp till 10 mnkr.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 96
Växel 08-508 276 00
natascha.tofilovska@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Reviderat inriktningsbeslut.

4. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av tillskottsmark inom del av Bromsten 8:31 till Fastighetspartner Bromsten AB och Ikano Bostadsutveckling AB i enlighet med utlåtandet.
5. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Bromsten 8:31 till Ikano Bostadsutveckling AB och Fastighetspartner Bromsten AB.
6. Exploateringsnämnden anvisar mark för skoländamål inom del av fastigheten Bromsten 8:26 till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
7. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa exploateringsavtal mellan exploateringsnämnden och Ikano Bostadsutveckling AB avseende Gunhild 4 m.fl., JM AB avseende Gunhild 7 m.fl. och Fastighetspartner Bromsten AB avseende Gustav 1 och Gunhild 5 m.fl. och träffa erforderliga avtal där bolagen ersätter staden för kostnader för allmänna anläggningar.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

Bromstens industriområde är beläget inom stadsdelen Bromsten i Spånga som är utpekad som en tyngdpunkt i gällande översiktsplan. Förslag till ny översiktsplan pekar ut tio strategiska samband där ytterstadens stadsdelar ska kopplas ihop med varandra. Tensta, Rinkeby och Spånga ingår i ett av dessa samband.

Industriområdet upplevs idag som ödsligt och otryggt och det finns en vilja hos allmänheten att utveckla platsen. Ett program för omvandling av området har tidigare godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2008 och utvecklingen kommer att ske etappvis där minst fem etapper anses troligt. Etappindelningen är dock svårbedömd då staden endast äger 20 % av all kvartersmark i industriområdet, huvudsakligen inom etapp 1. Den resterande delen ägs av privata fastighetsägare.

I programarbetet bedömdes industriområdet rymma upp emot 1100 lägenheter. Start-PM för den första etappen godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 11 november 2008. I ett reviderat inriktningsbeslut i november 2010 antog dock kontoret att exploateringen kunde innehålla 1500 lägenheter. Därutöver tillkom ca 40 000 m² BTA småindustri, kontor och idrottslokaler samt ca 7 000 m² BTA skola och förskola. I ett reviderat inriktningsbeslut i oktober 2015 antog kontoret att exploateringen kunde rymma upp emot 2000 lägenheter då ett start-PM för etapp 2 innehållande ca 600-800 lägenheter, där programmet tidigare angett småindustri och idrott som användningsområde, godkändes i stadsbyggnadsnämnden under mars 2015.

Under detaljplanearbetet för etapp 2 har exploateringsgraden höjts ytterligare och det förslag som ligger inför antagande medger ca 1000 lägenheter med verksamheter i bottenvåningarna samt förskola och skola. Den bostadsbebyggelse samt förskolan som föreslås i etapp 2 uppförs huvudsakligen på privatägd mark. I syfte att säkerställa beslutsunderlaget för lokalisering av skola inom SAMS genomförs en utredning, där studerade skolplatser och förslag till alternativa lokaliseringar av skola ska redovisas. Utredningen görs mot bakgrund av att detaljplanen för etapp 2 medger en dubbel användning, dvs både skola och idrott.

Kommunfullmäktige godkände 2015-12-14 genomförandebeslut för Bromstensstaden etapp 1. Etappen innehåller ca 630 bostäder och ca 650 kvm BTA lokaler, en ny förskola, en park med en ny

lekplats och en omdaning av den delen av Ballstaån som rinner genom Bromstens industriområde. Under färdigprojekteringen har Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ändrat lösningen för va-systemet som nu skiljer sig väsentligt från den tidigare systemhandlingen. Den nya systemlösningen innebär att ledningsomläggning även till viss del sker utanför detaljplaneområdet. Utöver byte av systemlösning har SVOA även bytt riktlinjer, framtagna av branschorganisationen Svenskt Vatten, för projekteringen från P90 till P110. Detta har inneburit att dimensioneringen av ledningarna utökats. Även de geotekniska förhållandena har visat sig betydligt svårare än vad systemhandlingen visade. Både omfattningen av erforderliga markförstärkningar och hur själva arbetet ska genomföras är mer komplicerat.

Då exploateringsgraden höjts i de första två etapperna kan det även antas att de sista tre etapperna också kommer ha en högre exploateringsgrad än vad som framgick av programarbetet. Det totala antalet lägenheter i hela Bromstensstaden kan troligtvis öka till totalt 2500 lägenheter.

Exploateringskontoret föreslår nu ett genomförandebeslut för etapp 2, ett reviderat genomförandebeslut för etapp 1 och ett reviderat inriktningsbeslut för hela Bromstensstaden.

Genomförandebeslut, etapp 2

Inför genomförandebeslutet har exploateringsavtal tagits fram. Exploateringsavtal föreslås tecknas med Ikano Bostadsutveckling AB, JM AB och Fastighetspartner Bromsten AB som i huvudsak äger marken de utvecklar i etapp 2. Avtalen behandlar bland annat ett exploateringsbidrag om 2150 kr/kvm ljus BTA.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 127 mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 144 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 200 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 15,2 mnkr. Expertrådet har behandlat ärendet 2017-11-02.

Reviderat genomförandebeslut, etapp 1

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden inför det reviderade genomförandebeslutet för etapp 1 i projektet redovisar negativt nettonuvärde om 506 mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 910 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 40 %.

Försäljningsinkomsterna för etapp 1 beräknas till 292 mnkr.

Reviderat inriktningsbeslut för hela Bromstensstaden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 281 mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 264 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 76 %.

De totala försäljningsinkomsterna för alla etapper av Bromstensstaden beräknas till 426 mnkr.

Samråd med stadsledningskontoret

Avstämning har skett med stadsledningskontoret angående genomförandebeslut och inriktningsbeslut.

Bakgrund

Bromstens industriområde är beläget inom stadsdelen Bromsten i Spånga som är utpekad som en tyngdpunkt i gällande översiktsplan. Förslag till ny översiktsplan pekar ut tio strategiska samband där ytterstadens stadsdelar ska kopplas ihop med varandra. Tensta, Rinkeby och Spånga ingår i ett av dessa samband.

Bromstens industriområde i Spånga utgörs av förhållandevis lågt utnyttjad industrimark med i huvudsak enklare bebyggelse och upplag. Staden äger drygt 20 % av kvartermarken medan huvuddelen av industrimarken ägs av ett antal privata fastighetsägare. Det har länge funnits lokala önskemål om att omvandla industriområdet till ett nytt bostadsområde, då området upplevs som ödsligt och otrött. I stadens översiktsplan anges att Spånga ska utvecklas till en attraktiv tyngdpunkt i ytterstaden. Förtätningspotentialen finns i huvudsak inom Bromstens industriområde. Mellan åren 2006 och 2008 togs ett

detaljplaneprogram fram för att utreda områdets förutsättningar för bostäder och arbetsplatser vilket har resulterat i en detaljplan för kvarteret Tora mfl (etapp 1) samt ytterligare en detaljplan för kvarteren Gustav och Gunhild (etapp 2). Området, som i framtidsvisionen kallas Bromstensstaden, planeras innehålla bostäder med kommersiella lokaler i bottenvåning, förskolor, en skola, en ny park och en omdanad Bällsta å som är en central resurs för området.



Figur 1 Området ligger i västra Stockholm i Bromsten nära Spånga station. Bilden visar den del (etapp 2) som omfattas av detaljplanen för kvarteren Gustav och Gunhild, tillika det föreslagna genomförandebeslutet.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-06-10 att anvisa mark till HSB Bostad AB med tomträtt. Markanvisningen omfattade ca 300 lägenheter varav ca 30 % skulle utgöra hyresrätter. Tillsammans med Skanska bildade HSB ett särskilt exploateringsbolag, Bromstenstaden Mark och Exploatering AB, inför det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2006-05-18 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett planprogram för Bromstens industriområde för att utreda förutsättningarna för att förtäta området med bostäder och arbetsplatser. I syfte att förbättra stadens projektkonometri föreslog kontoret att markanvisningen till exploateringsbolaget skulle ändras så att samtliga lägenheter skulle upplåtas med bostadsrätt och marken säljas. Vid behandlingen av remissyttrandet över planprogrammet samt förslag till inriktningsbeslut 2008-06-12, godkände

exploateringsnämnden kontorets förslag till ändrade principer för markanvisningen.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2008-11-20 att godkänna stadsbyggnadskontorets redovisning av programsamrådet samt att planarbete skulle påbörjas för tre delområden i kv Tora, Lunden och Gunhild. Detaljplanearbetet för Gunhild lades sedermera ner. Kvarvarande delar kallas nedan etapp 1.

Kommunfullmäktige tog inriktningsbeslut för projektet 2009-03-09. Vid detta beslut ändrades förutsättningarna för markanvisningen på nytt då det beslöts att minst 30 % av de anvisade lägenheterna skulle utgöra hyresrätter.

Exploateringsnämnden godkände 2009-06-11 kontorets förslag att åter ändra markanvisningen till exploateringsbolaget. Markanvisningen omfattade nu ca 430 lägenheter, varav 30 % eller ca 130 lägenheter skulle utgöra hyresrätter, och ca 12 radhus. Kvartermarken för lägenheter upplåtna med hyresrätt skulle upplåtas med tomträtt och marken för bostads- och äganderätter skulle säljas.

Kommunfullmäktige godkände 2010-11-29 ett reviderat inriktningsbeslut gällande Bromstens industriområde. I det nya beslutet fick exploateringskontoret via exploateringsnämnden i uppdrag att utreda förutsättningarna vidare för området samt utföra nödvändig förprojektering, evakuering samt strategiska markförvärv. Under 2011 och 2012 genomfördes markförvärv av fastigheterna Tora 3 och Botvid 1. Förvärvs- och evakueringsersättningar uppgick till ca 20,5 mnkr.

Exploateringsnämnden beslutade 2011-05-19 att anvisa ett markområde inom etapp 1 till Sisab för förskoleverksamhet med åtta avdelningar.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-03-26 start-PM för planläggning av Gustav 1, Gunhild 4, 5 och 7 (etapp 2). I det tidigare påbörjade detaljplanearbetena för fastigheterna Gunhild 4, 5 och 7 var ambitionen att skapa förutsättningar för en företagsby respektive idrottsanläggningar. I det nya detaljplanearbetet har istället bostäder prövats i kombination med verksamheter, främst i bottenvåning, för att skapa en funktionsblandning.

Kommunfullmäktige godkände 2015-12-14 ett reviderat inriktningsbeslut gällande Bromstens industriområde samt ett genomförandebeslut för Bromstensstaden etapp 1. I det nya beslutet fick exploateringskontoret via exploateringsnämnden i uppgift att utreda förutsättningarna vidare för området samt att teckna erforderliga avtal och genomföra projektet avseende etapp 1. Kommunfullmäktige godkände då även detaljplanen för etapp 1.

Utbyggnadsförslag

Bromstensstaden kommer att utvecklas under en lång period. Totalt bedöms Bromstensstaden kunna rymma uppemot ca 2500 bostäder. Bromstensstadens utveckling kan delas upp i minst fem etapper varav större delen av utvecklingen sker organiskt på privat industrimark som omvandlas på fastighetsägarnas initiativ. Den första etappen, för vilken ett reviderat genomförandebeslut föreslås, inrymmer ca 620 bostäder varav ca 460 är anvisade på stadens mark och övriga bostäder kommer att byggas på privat mark ägd av Ikano Bostadsutveckling AB.

I samband med den första etappen kommer en stor del av grunden för infrastrukturen i den nya stadsdelen att läggas. Gatu- och parkmark kommer att markförstärkas för att klara de dåliga grundförhållandena. Projektet innefattar även omfattande ledningsomläggningar och byggande av tre nya pumpstationer, ett spillvattenmagasin och tre dagvattenmagasin. Två av pumpstationerna för spillvatten fanns med i systemhandlingen men övriga anläggningar har tillkommit då Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) har ändrat lösningen för va-systemet under färdigprojekteringen. Den nya systemlösningen skiljer sig väsentligt från den tidigare systemhandlingen och innebär att ledningsomläggning även till viss del sker utanför detaljplaneområdet.

De geotekniska förutsättningarna är mycket komplicerade på platsen. Områdets gator och broar kommer att höjas ca 80 cm för att klara översvämningar som området drabbas av i dagsläget och vilka beräknas bli än värre i samband med klimatförändringarna. Parkstråket utmed Bällstaån omdanas och i området anläggs en ny park med lekplats vilken kan bli en ny mötesplats för hela Bromsten.

Under färdigprojekteringen har bevarandet av graffittiväggen Fascinate utretts vidare och det har visats sig att barnsäkerheten

på lekplatsen inte kan garanteras. Staden kan därför tvingas riva väggen. En kompletterande utredning av målningens kulturhistoriska värden är under framtagande.

I etapp 2 (se figur 2) har fokus legat på att tillskapa plats för bostäder i kombination med verksamhetslokaler i bottenvåningar. Den kvartersmark som avses för bostadsändamål i denna del ägs huvudsakligen av privata fastighetsägare. Under detaljplanearbetet för etapp 2 har möjligheten för en skola tillkommit. Den andra etappen innehåller även en förskola i två plan i ett av bostadshusen.

Området har med sitt kollektivtrafiknära läge och relativt låga parkeringstal förutsättningar för att hålla nere bilanvändningen. I anslutning till området på Spånga Kyrkväg, Duvbovägen och Bromstensvägen finns befintliga cykelbanor som är del av ett större nät av huvud- och pendlarstråk. Bromstensstaden planeras för 30 km/h vilket möjliggör cykel i blandtrafik. Genom att förlänga och komplettera gator inom området ges en större möjlighet att cykla i och genom området till andra delar av Spånga-Tensta. Längs med å-rummet där det inte finns någon naturlig koppling och tillgänglighet förstärks cykelstråken med separata gång- och cykelbanor.

För utvecklingen av hela Bromstensstaden, etapp 1-5 (figur 2), föreslås ett reviderat inriktningsbeslut eftersom färdigställandet av projekteringen i etapp 1 resulterat i en bättre bild av genomförbarheten av utvecklingen i hela området och de kostnader och intäkter som det medför. Kvarvarande etapper utgörs av privat mark förutom delar av etapp 5. I samband med genomförandet av den första etappen, likväl som framtida etapper, kommer ett antal markområden att behöva lösas in från privata fastighetsägare för att möjliggöra den nya allmänna parken samt nya allmänna gator.

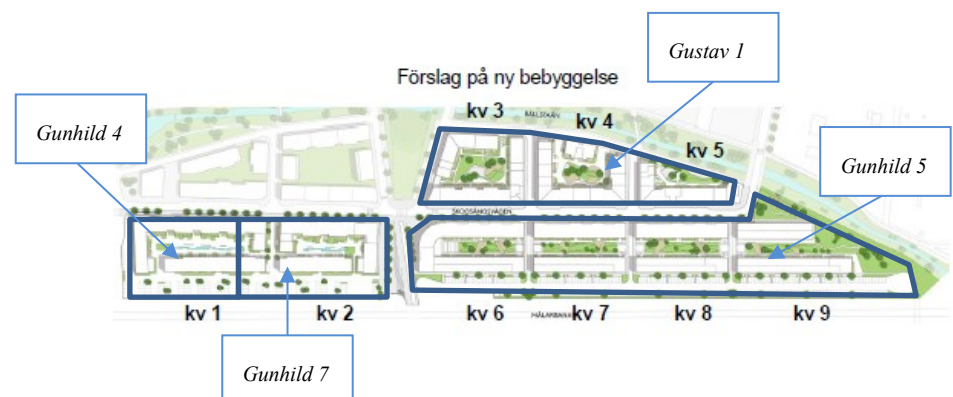
För de delar som exploateras på privat mark i Bromstensstaden kommer ett exploateringsbidrag att erfordras för att i viss mån kompensera för stadens utbyggnad av allmänna anläggningar.



Figur 2. Bilden visar hur bostadsutvecklingen av Bromstensstaden skulle kunna ske. Ettapp 3-5 kan delas upp i fler etapper och i en annan följd.

Förslag till genomförandeavtal för ettapp 2

För genomförande av detaljplanen för delar av kvarteren Gunhild och Gustav m.fl. har kontoret förhandlat fram exploateringsavtal. Ett avtal är framtaget med Ikano Bostadsutveckling AB (Ikano) som äger Gunhild 4, ett med JM AB (JM) som äger Gunhild 7 och ett med Fastighetspartner Bromsten AB (Fastighetspartner), ett bolag ägt gemensamt av FastPartner AB, Slättö Projektutveckling AB och Risudden Holding AB, som äger Gustav 1 och Gunhild 5. I samtliga avtal förbinder sig byggherrarna att erlægga exploateringsbidrag till staden för utbyggnad av allmän plats. Byggherrarna förbinder sig även att följa PM om produktionsförutsättningar för byggherrar och entreprenörer samt gestaltningsprogram för Bromstensstaden. Dessa dokument är bilagda samtliga avtal.



Exploateringsavtal samt markanvisning och försäljning av tillskottsmark för bostäder inom Bromstensstaden. Markanvisning för skola till SISAB. Genomförandebeslut ettapp 2. Reviderat genomförandebeslut ettapp 1. Reviderat inriktningsbeslut för hela Bromstensstaden.

Figur 3 Föreslagen ny bostadsbebyggelse inom ettapp 2 redovisas i illustrationen. De befintliga fastigheterna markeras med mörkblå linje.

Ikano

Staden tecknar ett exploateringsavtal med Ikano, Bilaga 1, som lämnar ett exploateringsbidrag om ca 27 miljoner kronor till staden för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet. Detta avtal tecknas med dotterbolag till bolaget ovan som lämnar moderbolagsborgen för dotterbolagets rätta fullgörande enligt avtalet.

Ikano köper även tillskottsmark av staden som genererar försäljningsinkomster om ca 0,2 mnkr i löpande prisnivå. Expertrådet har behandlat ärendet 2017-11-02 (Dnr E2015-03074).

JM

Staden tecknar ett exploateringsavtal med JM, Bilaga 2, som lämnar ett exploateringsbidrag om ca 43 miljoner kronor till staden för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet.

Fastighetspartner

Staden tecknar ett exploateringsavtal med Fastighetspartner, Bilaga 3, som lämnar ett exploateringsbidrag om ca 174 mnkr till staden för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet. Erforderlig säkerhet för Fastighetspartners rätta fullgörande enligt avtalet kommer att lämnas genom borgensåtagande.

Mark som idag ägs av Fastighetspartner Bromsten AB men som i den nya detaljplanen blir allmän plats överförs till staden. Fastighetspartner köper även tillskottsmark av staden som genererar försäljningsinkomster om ca 15 mnkr i löpande prisnivå. Expertrådet har behandlat ärendet 2017-11-02 (Dnr E2015-03074).

Övriga genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal kommer även tecknas med Stockholm Vatten och avfall AB och andra ledningsdragande verk gällande de om- och nyläggningar av ledningar m.m. som utbyggnaden kräver. Kontoret kommer även på delegation att teckna en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med SISAB för genomförande av skola inom detaljplanen för etapp 2 när det blir aktuellt. SISAB kan teckna avtal när de har fått en beställning från utbildningsförvaltningen.

Genomförandebeslut etapp 2

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter, Bilaga 4.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 127 mnkr motsvarande 121 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

En del av stadens mark kommer om det blir aktuellt att upplåtas med tomträtt till SISAB som avser att uppföra en skola på platsen. En del av stadens mark kommer att säljas till Ikano och Fastighetspartner. Majoriteten av den bostadsbebyggelse som uppförs i etapp 2 utgörs av privatägd mark. Exploateringsgraden uppgår till 2,61.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 144 mnkr, varav 1 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst entreprenadarbeten för allmän platsmark såsom markstabilisering, ledningsomläggning och höjning av gator m.m. på grund av översvämningsrisk. Inkomsterna beräknas till ca 266 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag från Ikano, ägare till Gunhild 4, JM, ägare till Gunhild 7 samt Fastighetspartner, ägare till Gunhild 5 och Gustav 1. Försäljningsinkomster som avser försäljning av del av Bromsten 8:31 till Ikano och Fastighetspartner beräknas till 15,2 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 15,1 mnkr.

Ikano, JM och Fastighetspartner står för plankostnaderna för detaljplanen samt VA-anslutning på marken de äger. Staden står

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

för kostnaden för en anslutningspunkt för VA för SISAB:s tomträttsfastighet.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 116 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 200 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står byggherrarna för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 144 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 266 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,0	-1,2	-3,5	-25,4	-	-78,6	-144,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	172,0	34,4	94,2	266,2
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,0	-1,2	-3,5	146,6	-	15,6	122,1
					34,4		
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	15,2	0,0	15,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. 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	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	max 0,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	15,1	0,0	0,0	totalt 15,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	15,3	0,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-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	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,2 mnkr. Etappen beräknas ej medföra någon internränta eller avskrivningar (kapitalkostnader) för exploateringsnämnden då utbyggnaden främst sker på privatägd mark. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,2 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 15,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Någon systemhandling för utökad mediaförsörjning och anpassning av befintlig infrastruktur för skolan är ej framtagen. Det är enbart en grov kostnadsbedömning av detta som ligger till grund för lönsamhetskalkylen.

Reviderat genomförandebeslut etapp 1

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

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

Anledningen till att ett reviderat inriktningsbeslut behövs för utbyggnaden av Bromstensstaden etapp 1 är att nettoinvesteringsutgifterna har ökat.

Kommunfullmäktige tog 2015-12-14 ett genomförandebeslut för Bromstens industriområde (etapp 1). Stadens investeringsutgifter beräknades då uppgå till 512 mnkr och inkomsterna till ca 36 mnkr i löpande priser. En ny kostnadskalkyl har gjorts med en projekteringshandling för etapp 1 som underlag. De sammanlagda utgifterna i löpande priser beräknas nu till ca 910 mnkr, varav 53 mnkr är redan nedlagda utgifter.

Under färdigprojekteringen har SVOA ändrat lösningen för va-systemet som nu skiljer sig väsentligt från den tidigare systemhandlingen. Den nya systemlösningen innebär att ledningsomläggning även till viss del sker utanför detaljplaneområdet. Utöver byte av systemlösning har SVOA även bytt riktlinjer, framtagna av branschorganisationen Svenskt Vatten, för projekteringen från P90 till P110. Detta har inneburit att dimensioneringen av ledningarna utökats. Även de geotekniska förhållandena har visat sig betydligt svårare än vad systemhandlingen visade. Både omfattningen av erforderliga markförstärkningar och hur själva arbetet ska genomföras är mer komplicerat. Med anledning av detta har kostnaderna för genomförandet av etapp 1 ökat kraftigt.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter, Bilaga 5.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 506 mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 876 tkr/ekvivalent lägenhet².

En del av stadens mark kommer att upplåtas med tomträtt och en del kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,3.

Exploateringsavtal samt markanvisning och försäljning av tillskottsmark för bostäder inom Bromstensstaden. Markanvisning för skola till SISAB. Genomförandebeslut etapp 2. Reviderat genomförandebeslut etapp 1. Reviderat inriktningsbeslut för hela Bromstensstaden.

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 910 mnkr, varav 53 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst entreprenadarbeten för allmän platsmark där markstabilisering, höjning av gator m.m. på grund av översvämningrisk, ledningsomläggning inklusive nya pumpstationer, tre nya vägbroar och åtgärder gällande Ballstaån utgör de största andelarna.

Investeringsinkomsterna beräknas till 65 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag från Ikano, ägare till Lunden 13 samt ersättningar från ledningsägare. Försäljningsinkomster som avser försäljning av fastigheterna Lunden 12, 16-24 och s:26 till Skanska, del av Tora 4 till HSB och del av Bromsten 8:31 till Ikano beräknas till ca 292 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 197 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1279 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 40 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står byggherrarna för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 910 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 65 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-53,3	-	-	-	-	-285,4	-910,2
Inkomster (exkl. försäljning)	27,8	41,1	109,8	197,3	223,4	23,6	65,3
Nettoutgift (-) /-inkomst	-25,5	-	-	-	-	-261,7	-844,8
Försäljningsinkomst	0,0	41,1	109,8	197,3	209,5	116,7	291,8

Exploateringsavtal samt markanvisning och försäljning av tillskottsmark för bostäder inom Bromstensstaden. Markanvisning för skola till SISAB. Genomförandebeslut etapp 2. Reviderat genomförandebeslut etapp 1. Reviderat inriktningsbeslut för hela Bromstensstaden.

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. 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	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	max 1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -5,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -21	år 2023
Reavinster/förluster	-17,5	0,0	0,0	139,2	75,5	0,0	totalt 197,2
Summa resultatpåverkan nämnd	-17,5	0,0	0,0	139,2	76,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,8	mellan -0,8 och -1,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,8		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 2,1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 27 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträtsavgälder beräknas till ca 1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 197 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Under färdigprojekteringen har det uppdagats att arbetena för delar av det nya va-systemet troligtvis kommer att kräva en vattendom då de djupa schakterna som föranleds av arbetet eventuellt har en påverkan på grundvattennivån. Kontorets arbeten är beroende av att SVOA erhåller beslut om vattendom från Mark- och miljödomstolen. En fördröjning, alternativt uteblivet beslut, innebär att stadens arbeten skjuts fram i tiden och projektet kan fördyras då byggindexkostnaderna riskerar att bli höga för ett projekt med så stora utgifter.

Även graffittiväggen Facinate utgör en ekonomisk risk. Barnsäkerheten vid lekplatsen går ej att trygga på grund av väggens konstruktion. I kalkylen har det förutsatts att graffittiväggen Fascinate kommer att rivs.

Reviderat inriktningsbeslut för hela Bromstensstaden

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

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

Anledningen till att ett reviderat inriktningsbeslut behövs för utbyggnaden av hela Bromstensstaden är att nettoinvesteringsutgifterna har ökat. Projektets lönsamhet har försämrats trots att försäljningsinkomsterna ökat och exploateringsbidrag för samtliga etapper räknats med i kalkylen. De ökade utgifterna i etapp 1 har även påverkat kalkylen för hela Bromstensstaden.

Kommunfullmäktige tog 2009-03-09 ett inriktningsbeslut för Bromstens industriområde. Stadens totala utgifter uppgick då till 375 mnkr. Kommunfullmäktige tog 2010-11-29 ett reviderat inriktningsbeslut för området. Investeringsutgifterna beräknades då till 577 mnkr och inkomsterna till 402 mnkr i löpande priser. Nuvärdet beräknades till -166 mnkr motsvarande -87 tkr/lgh. Kommunfullmäktige tog 2015-12-14 ytterligare ett reviderat inriktningsbeslut för Bromstens industriområde. Stadens investeringsutgifter beräknades uppgå till 690 mnkr och inkomsterna till 206 mnkr.

En ny kostnadskalkyl har gjorts med en projekteringshandling för etapp 1 som underlag. De sammanlagda utgifterna i löpande priser beräknas nu till ca 1 264 mnkr, varav 72 mnkr är redan nedlagda utgifter.

Inkomsterna utgörs av markförsäljning och investeringsinkomster. De privata fastighetsägarna bidrar till anläggningskostnaderna genom ett exploateringsbidrag som bestäms i kr/kvm ljus BTA. I programarbetet angavs att områdena närmast järnvägen skulle utgöras av en verksamhetsby med idrottsmöjligheter men i det nu föreliggande detaljplanarbetet för etapp 2 prövas istället bostäder vilket medför en högre exploateringsgrad i etappen. Nuvärdet i den nya

lönsamhetskalkylen beräknas till -281 mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Majoriteten av fastighetsbeståndet ligger i privat ägo. I tidigare inriktningsbeslut har exploateringsbidrag för alla etapper ej räknats med i kalkylen då dessa ansetts osäkra då det har varit svårt att bedöma när i tiden den framtida utvecklingen kan ske. Kontoret bedömer nu att det är möjligt att göra en grov bedömning av när i tiden dessa intäkter kan inträffa.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter, Bilaga 6.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 281 mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 114 tkr/ekvivalent lägenhet³.

En del av stadens mark kommer att upplåtas med tomträtt och en del kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,46.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 1 264 mnkr, varav 72 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst entreprenadarbeten för allmän platsmark där markstabilisering, ledningsomläggning inklusive nya pumpstationer, tre nya vägbroar och åtgärder gällande Ballstaån utgör de största andelarna.

Inkomsterna beräknas till ca 576 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag från de privata fastighetsägarna vars fastigheter förväntas utvecklas i alla etapper.

Försäljningsinkomster som huvudsakligen avser försäljning av mark i etapp 1 samt mindre försäljningar i kommande etapper beräknas till 426 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 401 mnkr.

De byggherrar som utvecklar mark i området kommer att stå för plankostnaderna för detaljplanerna samt VA-anslutning på

³ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

marken de förvärvar eller äger. Staden står för kostnaden för en anlutningspunkt för VA för tomträttsfastigheterna.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 226 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 76 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står byggherrarna för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 1 264 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 576 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-71,7	-	-	-	-	-545,5	-1 264,2
Inkomster (exkl. försäljning)	27,8	42,8	113,6	222,8	267,8	356,8	576,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-43,9	-	-	-60,5	-	-188,7	-688,2
		26,5	113,6		255,1		
Försäljningsinkomst	0,0	2,6	0,0	0,0	186,7	236,2	425,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. 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	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,2	1,2	max 1,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -16,7	år 2023
Reavinster/förluster	-5,1	0,0	0,0	173,9	112,6	119,6	totalt 401
Summa resultatpåverkan nämnd	-5,1	0,0	0,0	174,1	113,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,8	mellan -1,1 och -1,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,8		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 2,9 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 21,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,2 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 401 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Den ekonomiska kalkylen förutsätter att de privata fastighetsägarna bidrar till anläggningskostnaderna för de allmänna anläggningarna, i takt med att den privata kvartersmarken utvecklas. När i tiden dessa bidrag faller ut är svårbedömt.

Eftersom staden äger en mindre del av marken och övrig mark är fördelad på flera markägare, finns det risk att utbyggnadstakten och därmed även omfattningen av investeringarna kan komma att förändras.

En del arbeten som ska göras på allmänplatsmark är beroende av beslut om vattendom från Mark- och miljödomstolen. En fördröjning innebär att stadens arbeten skjuts fram i tiden och

projektet kan fördyras då byggindexkostnaderna riskerar att bli höga för ett projekt med så stora utgifter.

Slutsats-ekonomi, samtliga beslut

Sammanfattningsvis visar projektet på ett underskott och ett negativt nettonuvärde för hela Bromstensstaden. Det reviderade genomförandebeslutet innebär att staden går in och tar investeringar i allmän platsmark i förtid vilka sedan till viss del förväntas kompenseras i framtida etapper inom ramen för det reviderade inriktningsbeslutet.

Projektet uppfyller inte stadens ambition om lönsamhet i exploateringsprojekt. För att uppnå stadens målsättning om att bygga 140 000 nya bostäder till år 2030 krävs stora investeringar. Den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag innebär en möjlighet för Stockholms stad att via en särskild utdelning finansiera projekt inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, inom vilka åtgärder som främjar integration och social sammanhållning kommer att genomföras. Den särskilda utdelningen har bland annat öronmärkts för utbyggnaden av ny infrastruktur i Bromstens industriområde.

En lönsamhetskalkyl innehållande en uppskattning av kostnader för ny förskola i etapp 1, skola i etapp 2 samt anläggande av ny konstgräsplan och andra sportsliga funktioner som behöver ersättas om fotbollsplanen bebyggs har tagits fram, [Bilaga 7](#). Kalkylen redovisar att projektet medför betydande utgifter för hela staden. Det har dock under arbetet med lokalisering av skola inom SAMS tydligt framgått att det finns ett behov av skolplatser i Bromsten. Mot bakgrund av att detaljplanen för etapp 2 medger en dubbel användning genomförs en utredning, där studerade skolplatser och förslag till alternativa lokaliseringar av skola ska redovisas. Uppförandet av en skola tar mycket mark i anspråk och andelen mark i stadens ägo är begränsad i området. Att bygga skolan på privatägd mark vore förenligt med kostnader för anskaffning av marken.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

- Projektet bidrar till stadens mål om ökat bostadsbyggande.

- Projektet främjar en tät och sammanhållen stad genom att ett otryggt industriområde bebyggs med relativt hög exploateringsgrad.
- Projektet innebär en satsning på attraktiva tyngdpunkter genom att bebygga i tyngpunkten Spånga i ett kollektivtrafikhögt läge.
- Projektet utgör en viktig del av arbetet att stärka sambandet mellan Tensta, Rinkeby och Spånga och därmed bidra till ett Stockholm som håller samman.
- Projektet uppmuntrar och skapar förutsättningar för bilpoolsinfrastruktur.
- Projektet bidrar till ett ökat cyklande genom att området är placerat i direkt anslutning till befintliga cykelstråk samt att området förstärker kopplingar i stadsdelen.

Den aktuella exploateringen inom den första detaljplaneetappen avser ca 135 hyresrättslägenheter och ca 485 bostadsrättslägenheter (varav ca 160 på privat mark) och bidrar till målet om blandade upplåtelseformer. Exploateringen inom etapp 2 som till största delen utgörs av privatägd mark avses upplåtas med bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i Bromsten i dag finns 29 % hyresrättsbostäder respektive 25% bostadsrättsbostäder och 46 % småhusbostäder.

Lokaler

I detaljplanen för etapp 1 fastslås att delar av entré våningen ska utformas med lokaler för centrumändamål för alla fyra kvarter. För etapp 2 planläggs det för att en viss procentuell del av fasadlängden ska inrymma verksamhetslokaler för centrumändamål i bottenvåningarna beroende på vilken del av Skogängsvägen som avses. En förskola i två plan kommer att inrymmas i en av huskropparna. Fastighetskontoret har för avsikt att köpa lokalen och sedan upplåta den till stadsdelen.

Miljö

Bromstens industriområde har till stor del bestått av lättare industrier och området har därför noggrant utretts avseende föroreningar i mark och grundvatten. Föroreningarna varierar kraftigt inom området men generellt bedöms föroreningsgraden som låg för att vara ett gammalt industriområde. Plattspecifika riktvärden har tagits fram inom etapp 1 och de massor som överstiger riktvärden kommer att schaktas bort innan marken i området förstärks med kalkcementpelare. En stabilisering behöver göras eftersom marken inom området domineras av

djupa lerlager av lös lera. Området är även sättningskänsligt och i delar pågår sättningar kontinuerligt samtidigt som skredrisken är hög kring ån.

En annan miljöpåverkan som tas i beaktande är översvämningsrisken av Bällstaån som SVOA beräknat med hänsyn till framtida klimatförändringar. Området kommer att anpassas för ett flöde i Bällstaån som uppkommer vid ett 100-årsregn i Bällstaåns avrinningsområde. Marken på allmän plats kommer att höjas och broar kommer att dimensioneras så att de inte riskerar att dämna vattenflödena. Bällstaåns årum kommer att förstärkas med en ombyggd bredare fåra med flackare slänter som stabiliseras med kalkcementpelare. För de arbeten som berör Bällstaån har staden ansökt om en miljödöm för att kunna genomföra dessa.

På grund av områdets förutsättningar med översvämningsrisk och mäktiga lerlager och markföroreningar är infiltration av dagvatten ej lämpligt. Dagvattnet föreslås på kvartersmark fördröjas med gröna tak och fördröjningsmagasin. På allmän plats fördröjs dagvattnet bland annat genom ytlig avrinning, skelettjordar och översvämningsytor framför allt i den nya parken.

Med hänvisning till EU:s ramdirektiv för vatten har Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutat att Bällstaån 2021 ska uppnå god kemisk status och 2027 ska god ekologisk status nås. Genom att dagvattnet fördröjs och förorenad mark saneras samt att staden kommer genomföra åtgärder inom kommande lokalt åtgärdsprogram för Bällstaån gör kontoret bedömningen att det finns förutsättningar för att utsläpp av förorenade ämnen kommer minska jämfört med nuläget.

Även trafikbuller från vägar och järnväg har utretts och har påverkat kvarterens utformning där höga bullervärden har påvisats.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Bromstens industriområde består i dagsläget av förorenad, hårdgjord industrimark där bostäder respektive en park och gator nu tillskapas. Bällstaån som idag är svårtillgänglig samt nedskräpad kommer att restaureras och ett nytt stråk längs ån kommer anläggas vilket tillgängliggör årummet. I den nya parken

kommer en översvämningssyta från ån att tillskapas. Nyplantering av träd kommer att ske på park-, gatu- och kvartersmark.

Tillgänglighet

Tillgängligheten i projektet har noga utretts och beaktats i planarbetet och stadens mål och riktlinjer efterföljs huvudsakligen.

Påverkan på barn

Genom att ett tidigare både farligt och delvis privatiserat område görs tillgängligt antas ett stort antal barn flytta in i området. Därför planeras två förskolor med åtta avdelningar i området. En på Fastighetspartners mark samt en friliggande förskola på stadens mark. En ny park anläggs i området i den första etappen med både öppna ytor för fri lek samt en anlagd lekplats.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för upprättandet av en skulptur i den centrala parken. Parken byggs ut i etapp 1.

Genomförandefrågor

Tidplan

Omvandlingen av Bromstens industriområde till ett bostadsområde med initialt cirka 620 lägenheter och fullt utbyggt drygt 2500 lägenheter kräver omfattande byggåtgärder på allmän platsmark. Första etappen inbegriper omfattande markförstärkningar, ny gatusträckning, totalt ny mediaförsörjning, nytt parkområde och en total upprustning av Ballstaån samt tre nya vägbroar och två gångbroar.

Utbyggnaden måste ske med pågående drift av det befintliga dagvattennätet och spillvattenledningarna som har ett upptagningsområde om drygt 15 000 boende. Styrande byggåtgärder är de tre nya pumpstationerna för spillvatten, spillvattenmagasin, förläggning av nya ledningar samt omläggning av befintliga ledningar. Utöver detta krävs tre nya dagvattenmagasin för att inrymma stadens dagvattenpolicy. Mycket tids- och kostnadskrävande är markförstärkningsåtgärderna. Stadens mark kommer att stabiliseras med hjälp av kalkcementpelare, marken måste sedan

belastas med en överlast om 1- 2 m upp till 12 månader för att säkerställa att stadens mark ånyo inte drabbas av sättningar.

Detaljplanen för etapp 1 har vunnit laga kraft, byggstart för första etappen av markförstärkningarna av området planeras till april 2018. Kontoret förutsätter att om reviderat genomförandebeslut fattas under andra kvartalet 2018 och att SVOA erhåller beslut om vattendom från Mark- och miljödomstolen gällande arbeten som kan förorsaka grundvattensänkning för befintliga fastigheter kan byggaktörerna påbörja sina arbeten på kvartersmark under kvartal 4, 2020. Första inflyttning kan ske under 2022. Stadens arbeten för första etappen planeras vara färdigställda under 2023 beroende på när sista bostadskvarteret flyttar in i etapp 1.

Under förutsättning att byggaktörerna i etapp 2 kan påbörja sina arbeten på kvartersmark under kvartal 4, 2020 kan första inflyttningen ske under 2022 även i denna etappen. Stadens färdigställande av allmän platsmark i den andra etappen är beroende av när byggaktörerna startar och färdigställer sin byggnation.

Risker och osäkerheter

Kontoret har identifierat ett antal risker med projektet som beskrivs nedan.

- Åtgärder i och invid Ballstaån kräver miljödom. Beslutet från Mark- och miljödomstolen innehåller en begränsning i tid då arbetena i ån får genomföras under året. Tidplanen kan förskjutas i det fall arbetena i ån och byggandet av de nya broarna måste invänta den tillåtna delen av säsongen.
- Det kommer även att krävas vattendom för SVOA:s anläggningar som kan påverka grundvattennivån för omkringliggande bebyggelse. En fördröjning av beslutet från domstolen kan påverka tiden för genomförandet av stadens arbeten på allmän platsmark.

Kommunikation

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

önskemål. Ett av husen som är avsedda för hyresrätter i etapp 1 skall inrymma en gruppbostad om sex lägenheter.

I syfte att säkerställa beslutsunderlaget för lokalisering av skola inom SAMS genomförs en utredning, där studerade skolplatser och förslag till alternativa lokaliseringar av skola ska redovisas. Utredningen görs mot bakgrund av att planen medger en dubbel användning, dvs både skola och idrott.

Kontoret har även diskuterat utbyggnadsförslaget med utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen, stadsmuseet och trafikkontoret. Då projektet medför en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Industriområdet utgör idag en barriär mellan Spånga station och övriga delar av Bromsten. Det upplevs som mörkt och otryggt. Kontoret anser att det är nödvändigt att ta ett samlat grepp för hela industriområdet för att utveckling av området ska kunna ske. Det finns en vilja i Bromsten till en förändring av detta område.

Projektet utgör en viktig del av arbetet att koppla samman Tensta, Rinkeby och Spånga och därmed bidra till ett Stockholm som håller samman. Kontoret anser att den utbyggnad som föreslås är välbehövlig och att området har goda förutsättningar för att omvandlas från ett otryggt och ödsligt industriområde till en trygg och levande stadsdel med starka kopplingar till övriga Spånga. Vidare bidrar utbyggnaden till en stad med ett högt bostadsbyggande där alla kan bo genom att tillskapa nya hyresrätter och bostadsrätter.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden för sin del godkänner genomförandebeslut för etapp 2, reviderat genomförandebeslut för etapp 1 och inriktningen för hela projektet genom ett reviderat inriktningsbeslut samt hänskjuter ärendena för beslut i kommunfullmäktige.

Slut

Bilagor

1. Exploateringsavtal, Ikano
2. Exploateringsavtal, JM
3. Exploateringsavtal, Fastighetspartner
4. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för genomförandebeslut
5. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat genomförandebeslut
6. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut
7. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal innehållande en uppskattning av kostnader för ny förskola i etapp 1, skola i etapp 2 samt anläggande av ny konstgräsplan