

**Handläggare**  
Jesper Skiöld  
08-508 264 54

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-03-11

## **Slutredovisning för projektet Grammet/Brommaplan för bostäder, handel, kontor m.m. inom fastigheterna Åkeshov 1:1 och Grammet 1 m.fl. i Bromma med JM AB**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen för projekt Grammet/Brommaplan med planerad utbyggnad för bostäder, handel, verksamheter, bussterminal och parkering inom fastigheterna Åkeshov 1:1 och Grammet 1 m.fl. i Bromma med JM AB.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Stockholms stad har tillsammans med JM AB under flera år arbetat med projekt Grammet/Brommaplan. Projektet omfattade planerad utbyggnad för bostäder, handel, verksamheter, bussterminal och parkering inom fastigheterna Åkeshov 1:1 och Grammet 1 m.fl. i Bromma.

Exploateringsnämnden beslutade hösten år 2012 om markanvisning till JM AB. Kommunfullmäktige beslutade under februari 2013 om inriktningsbeslut. Markanvisningsavtalet förlängdes år 2014 men upphörde att gälla i november 2016.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 876 97  
Växel 08-508 276 00  
milena.benselfelt@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

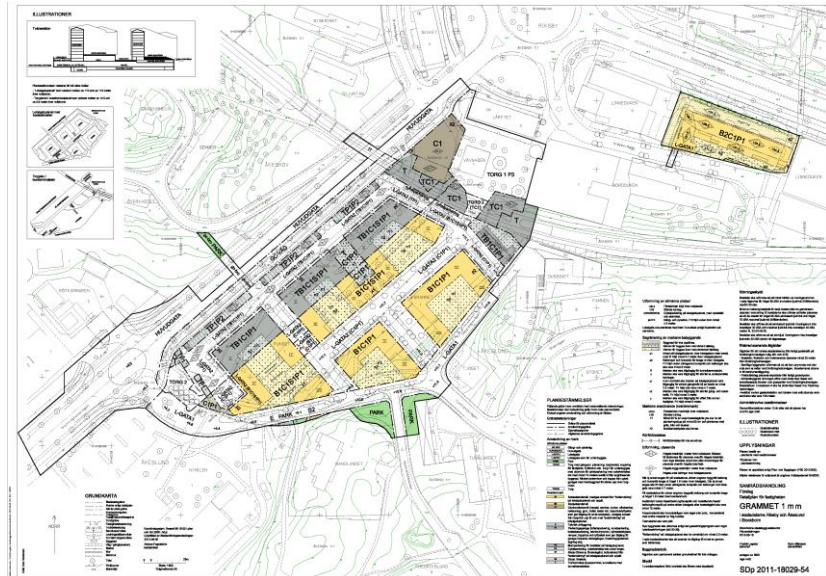
Parterna har gemensamt efter omfattande förhandlingar kommit fram till att det saknas ekonomiska förutsättningar för projektet. Det föreslagna projektet har varit mycket komplext med stora risker. Projektet inkluderade bland annat en ny bussterminal, mindre galleria, parkering, lokalgator och gånganslutning över Drottningholmsvägen.

Inriktningsbeslut, som togs i februari 2013, omfattade 199 mnkr för stadens investeringar i projektet på allmän platsmark, d.v.s. gator och torg. Sedan dess har Staden och JM AB i det fortsatta arbetet och genom olika utredningar kunnat konstatera att beräknade utgifter för att genomföra projektet är mycket större. Sammantaget saknas tillräcklig finansiering för att kunna genomföra projektet.

Med anledning av att projektet avbrutits utgör de utgifter som hittills bokförts på projektet så kallad förgävesprojektering. I och med att projektet avbrutits föreligger ett utrangeringsbehov om cirka 19 miljoner kronor. Det avser främst utgifter för tekniska konsulter, kontorets egen personal och arkitekter.

## Bakgrund

- Start-PM för detaljplanen togs i november 2011 av stadsbyggnadsnämnden.
- Exploateringsnämnden beslutade i november 2012 om en markanvisning till JM AB för bostäder, handel och kontor samt inriktningsbeslut om 199 miljoner kr. Kommunfullmäktige beslutade i ärendet i februari 2013.
- JM AB äger fastigheten Grammet 1 och har tomträtt på Vävnaden 1 och Pundet 1. Staden äger fastigheten Åkeshov 1:1.
- I planområdet ingick även fastigheten Linneduken 4, vilken i dag är upplåten med tomträtt till Stockholm parkering för infartsparkering.
- Markanvisningsavtalet förlängdes i november 2014 att gälla till november 2016 då det upphörde.



Plankarta från plansamråd, juni 2013.

## Projektbeskrivning och måluppfyllelse

Det övergripande målet med Grammet/Brommaplan var att utveckla och förtäta Brommaplan, en av stadens utpekade tyngdpunkter i översiktsplanen från år 2010. Projektet avsåg bland annat bidra till att uppfylla stadens bostadsbyggnads mål och utveckla ytterstaden genom att bygga på redan ianspråktagen mark. Projektet bedömdes bidra till att skapa en attraktiv och trygg plats för människor att vistas på, både dag- och kvällstid.

Planförslaget innebar en totalomvandling av området med syfte att utveckla en ny stadsmiljö nära buss och tunnelbana. All befintlig bebyggelse inom planområdet, bortsett från tunnelbanebron och biljetthallen, skulle rivas och ersättas av ny bebyggelse. Avsikten var att i kvarteret Grammet möjliggöra en ny inbyggd bussterminal och en mindre galleria med butiker och serveringar. Allmänheten skulle därmed kunna ta sig inomhus mellan bussterminalen och tunnelbanan.

Över bussterminal och butiker planerades ett nytt gatunät och 8-16 våningar höga bostadshus (cirka 750 lägenheter) med lokaler och förskola i bottenvåningen i den nya gatunivån. Inom projektet planerades också parkering för bostäderna och gallerian. I kvarteret Linneduken skulle befintlig infartsparkering ersättas med ett bostadshus om ca 100 lägenheter. Vid torget avsågs den byggnad i vilken McDonald's finns idag rivas och i stället en ny kontorsbyggnad uppföras ut mot Drottningholmsvägen. Hårtill planerades för en upprustning av torget.

Detaljplanen var ute på samråd under juni 2013. Genom olika utredningar kunde parterna tillskansa sig väsentligt mer kunskap om förutsättningarna på platsen. Beräknade utgifter för att genomföra projektet visade sig vara mycket större än vad som antogs vid tecknande av markanvisningsavtalet i november 2012. Orsak därtill var bland annat komplicerad grundläggning, föroreningar, etappvis utbyggnad och åtgärder för att kunna hålla kollektivtrafikknutpunkten öppen för allmänheten under byggtiden.

Markanvisningsavtalet förlängdes i november 2014 att gälla till och med november 2016 då det upphörde. Kontoret ansåg då att en ny förlängning av avtalet inte längre var ekonomiskt försvarbar utan att det omförhandlades, vilket accepterades av JM AB. Den överenskommelse som gjordes år 2012 var inte längre hållbar.

Staden och JM AB hade under 2016/17 omfattande förhandlingar i syfte att få till en ny uppgörelse för projektet, utan att lyckas. De båda parterna kunde inte enas om värdet på marken beaktande av den såväl för Staden som för JM AB accelererande produktionskostnaden i projektet. Om en överenskommelse hade slutits till ett markvärde som motsvarat en nivå i trakten mittemellan parternas uppfattning skulle det ha medfört ett risktagande som varit alldeles för stort att ta sett utifrån båda parternas horisont.

Kontoret konstaterar att projektets mål inte blivit uppfyllda eftersom projektet inte genomförts.

Resultatet från genomförda utredningar kommer Staden att kunna ha nytta av i fortsatt arbete med området. Exploateringskontoret har på delegation, anmält till Exploateringsnämnden 2021-03-11, fattat beslut om att genomföra en förenklad förstudie för Centrala Bromma – Brommaplan, i vilket tidigare utredningsmaterial är ett viktigt underlag.

## **Ekonomi**

### **Investering**

Kommunfullmäktige fattade den 18 februari 2013 ett inriktningsbeslut omfattande beräknade utgifter om 199 miljoner kronor för stadens investeringar i projektet på allmän platsmark, det vill säga gator och torg.

Med anledning av att projektet avbrutits utgör de utgifter som hittills bokförts på projektet av så kallad förgävesprojektering. I och med att projektet avbrutits föreligger ett utraneringsbehov om cirka 19 miljoner kronor, som enligt gängse redovisningsregler ska kostnadsföras. Det avser främst utgifter för tekniska konsulter, kontorets egen personal och arkitekter.

### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

**Slut**