

**Handläggare**  
Edwin Björkefall  
08-508 266 37

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-05-12

## **Föravtal till exploateringsavtal för fastigheten Gjutmästaren 6 i Ulvsunda industriområde med Fastighets AB G- Mästaren**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner förslag till föravtal till exploateringsavtal inom fastigheten Gjutmästaren 6 med Fastighets AB G-Mästaren.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Jesper Skiöld  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Ulvsunda industriområde är i översiktsplanen utpekat som ett stadsutvecklingsområde som ska utvecklas från industri till en blandad bebyggelse. Efter en del osäkerhet kring Bromma flygplats påverkan på utvecklingsmöjligheterna i området beslutade stadsbyggnadsnämnden 2017 att påbörja ett planarbete för området. Detta område har därefter delats upp i två delområden, Gjutmästaren 6 & 9 (f.d. Pripps bryggeri) i söder och Bällsta hamn i norr. Detta ärende omfattar delområdet Gjutmästaren 6 & 9 i söder.

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Västerort,  
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 37  
Växel 08-508 276 00  
edwin.bjorkefall@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Stadens bolag S:t Erik Markutveckling äger genom dotterbolaget Fastighets AB G-Mästaren, nedan kallat Bolaget, fastigheten Gjutmästaren 6 och innehar fastigheten Gjutmästaren 9 med tomträtt. Bolaget markanvisades 2019 för kontor inom fastigheten Gjutmästaren 9, och ett För- och markanvisningsavtal tecknades med Bolaget för att reglera kostnader för bland annat framtagande av handlingar och utredningar i samband med framtagande av ny detaljplan.

Ett samrådsförslag till ny detaljplan för Gjutmästaren 6 & 9 togs fram 2019, enligt vilket befintliga byggnader föreslogs omvandlas till idrott- och kulturverksamhet m.m., kompletteras med ny bebyggelse för bl.a. kontor och hotell samt en mindre andel bostäder utanför flygbullerkurvan.

Detaljplaneområdet har efter samråd delats upp i flera planetapper, där detta ärende avser den första planetappen. De förändrade förutsättningarna innebär att ett nytt föravtal behöver tecknas som reglerar villkoren för bland annat framtagande av handlingar och utredningar som omfattar den första planetappen.

Den första planetappen omfattar i huvudsak en omvandling av befintlig bebyggelse inom Gjutmästaren 6 (f.d. Pripps bryggeri) från industri till idrott och kultur samt andra verksamheter.

I det nya föravtalet för Gjutmästaren 6, etapp 1, anges bland annat att Bolaget ska bekosta de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet, samt att de delar av Bolagets mark som planläggs som allmän platsmark ska överföras till staden utan ersättning.

Projektet har sedan tidigare ett inriktningsbeslut som inrymmer utredningarna för planetapp 1.

Ett granskningsförslag till ny detaljplan för området ställdes ut i februari 2022.

Kontoret är positivt till detta första steg för områdets utveckling i enlighet med stadens intentioner. Denna första etapp bidrar med att skapa en attraktiv målpunkt genom det planerade idrotts- och kulturcentret och de trygga kopplingar som skapas genom området inför kommande etapper.

## 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 p.g.a. 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.

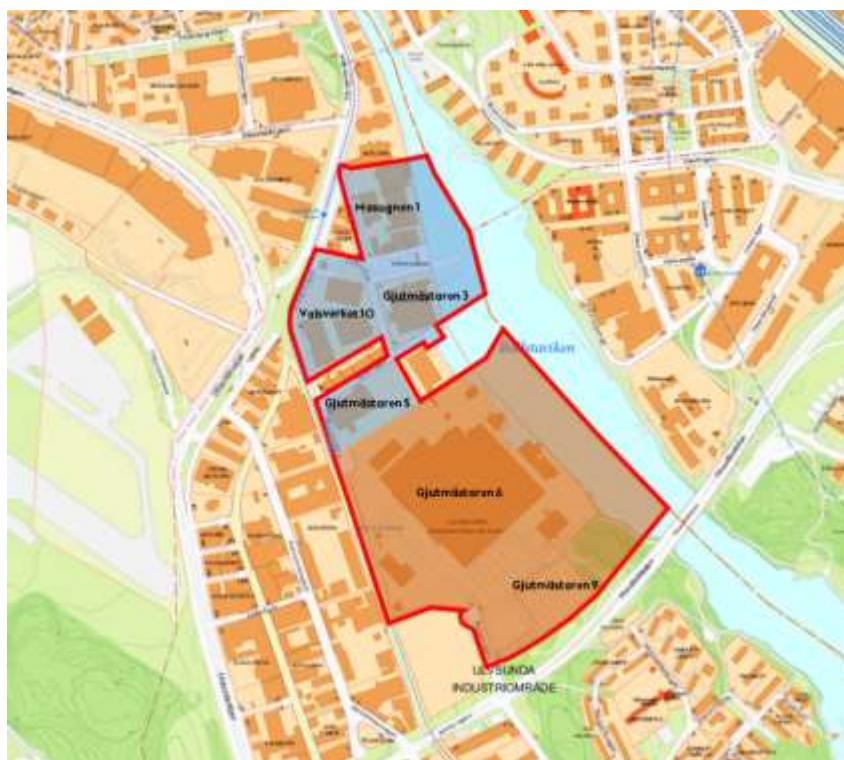
Exploateringskontoret drev tidigare tillsammans med stadsbyggnadskontoret ett programarbete för områdets utveckling, men arbetet stannade av p.g.a. osäkerheter kring flygbullrets utbredning från Bromma flygplats. Trafikverket beslutade 2015 om en riksintresseprecisering för flygplatsen som bl.a. preciserar 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, avseende de fastigheter som ägs av staden, utifrån de givna förutsättningarna.



*Bild 1. Karta över Ulvsunda industriområde. Det rödmarkerade området illustrerar området för flygbullercurvans utbredning, inom vilken det ej är möjligt med nya bostäder.*

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017 att godkänna en start-PM för att påbörja ett 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. Detaljplaneområdet har efter start-PM delats upp i två delområden, som således utgör två separata detaljplaneområden:

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



*Bild 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 det ena detaljplaneområdet och det orangefärgade området i söder utgör det andra detaljplaneområdet. Detta ärende omfattar del av det orangefärgade området i söder.*

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. enligt nedan illustrationsplan.

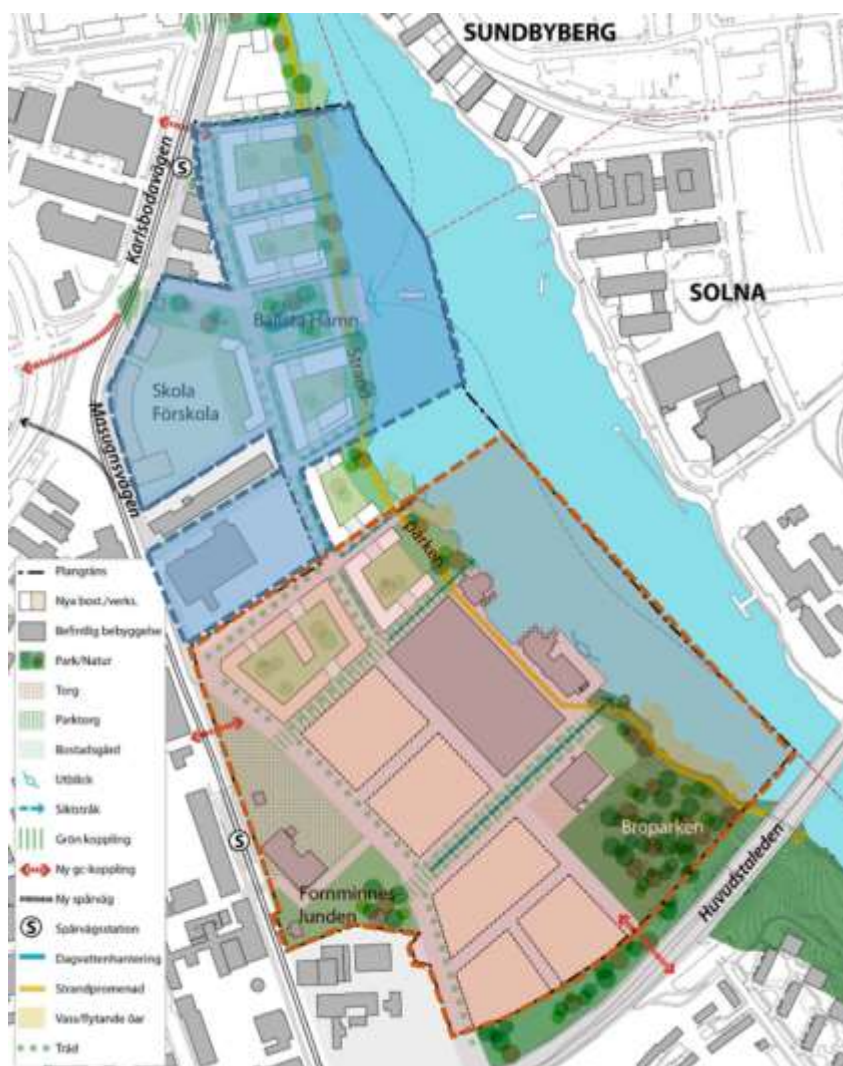


Bild 3. Illustrationsplan som visar föreslagen struktur i start-PM (Tengbom). Det blåfärgade området utgör det norra detaljplaneområdet och det orangefärgade området utgör det södra detaljplaneområdet. Detta ärende omfattar del av det orangefärgade området i söder.

## Projektet Gjutmästaren 6 & 9

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag Fastighets AB G-Mästaren markanvisades 2019 för kontor inom fastigheten Gjutmästaren 9, inom vilket Bolaget innehar tomträtt. Ett För- och markanvisningsavtal tecknades med Bolaget, med syfte att reglera villkoren för markanvisningen, samt kostnader för bland annat framtagande av handlingar, utredningar och utförande av allmänna anläggningar samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal och överenskommelse om exploatering.

Ett samrådsförslag till ny detaljplan för Gjutmästaren 6 & 9 togs fram 2019, enligt vilket befintliga byggnader föreslogs

omvandlas till idrott- och kulturverksamhet m.m., kompletteras med ny bebyggelse för bl.a. kontor och hotell samt en mindre andel bostäder utanför flygbullerkurvan.

Detaljplaneområdet har efter samråd delats upp i flera planetapper, där detta ärende avser den första planetappen.

### **Gjutmästaren 6, etapp 1**

Då förutsättningarna för projektet förändrats sedan För- och markanvisningsavtalet tecknades 2019 behöver ett nytt föravtal tecknas som reglerar villkoren för bland annat framtagande av handlingar, utredningar och utförande av allmänna anläggningar samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal avseende den första planetappen. Då den första etappen endast omfattar Gjutmästaren 6 och övriga etapper avvaktar har parterna överenskommit att låta markanvisningen inom Gjutmästaren 9 förfalla.

Den första planetappen omfattar i huvudsak en omvandling av befintlig bebyggelse inom Gjutmästaren 6 (f.d. Pripps bryggerier) från industri till idrott och kultur samt andra verksamheter. Detaljplanens primära syfte är att möjliggöra etableringen av ett idrottscenter i delar av den befintliga bebyggelsen, skapa trygga allmänna kopplingar genom området, samt möjliggöra kommande etapper av områdets utveckling.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för industriändamål.



Bild 4. Karta över det aktuella detaljplaneområdet som detta ärende avser.

### Tidigare beslut

Kommunfullmäktige beslutade 2004-10-18 (§ 37) att godkänna S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av fastigheten Gjutmästaren 6 och tomrätten för fastigheten Gjutmästaren 9, för att ingå som en del i stadsutvecklingsområdet för bl.a. kommunal service och bostäder.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2017-12-14 en start-PM för detaljplaneläggning av det område som framgår i Bild 2, vilket bl.a. omfattar fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9.

Exploateringsnämnden markanvisade Bolaget inom Gjutmästaren 9 och godkände För- och markanvisningsavtal till planerad exploatering inom Gjutmästaren 6 och 9, 2019-06-13.

Kommunfullmäktige beslutade 2019-11-04 (§ 33) att godkänna inriktningsbeslut för projektet.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2020-03-19 samrådsredogörelse till planförslag för Gjutmästaren 6 och 9 m.fl.

## Föravtal

Exploateringskontoret har upprättat ett föravtal till exploateringsavtal med Bolaget.

Syftet med föravtalet är att med utgångspunkt från start-PM och samrådsförslag till detaljplan reglera kostnader för bland annat framtagande av handlingar, utredningar och utförande av allmänna anläggningar samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

I föravtalet anges bland annat att Bolaget ska bekosta de utrednings-, projekterings- och granskningskostnader som behövs för detaljplanarbetet.

Förslaget omfattar i huvudsak omvandling av befintlig bebyggelse (f.d. Pripps bryggerier) från industri till idrott, kultur och andra verksamheter.

Delar av Bolagets mark är för avsikt att planläggas som allmän platsmark i form av park. Avsikten är att Bolaget till staden utan ersättning ska överföra dessa delar och även bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Bolaget ska även bekosta utbyggnaden av allmän plats samt nödvändiga åtgärder i befintlig allmän plats utanför planområdet till följd av planerna inom deras mark.





*Bild 5. Det aktuella detaljplaneområdets omfattning markerad i blått.*

Exploateringsens innehåll och utformning prövas i planprocessen.

Kontoret tecknar föravtal med Bolaget enligt detta utlåtande.

### **Detaljplan**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM 2017 och ett granskningsförslag till ny detaljplan, där innehåll och utformning prövas, ställdes ut i februari 2022.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Ett inriktningsbeslut omfattande utredningar upp till 38 mnkr fattades 2019 av kommunfullmäktige för det övergripande projektet Gjutmästaren 6 & 9. Stadens utgifter i denna första etapp av projektet bedöms inrymmas inom befintligt beslut.

Kontoret har för avsikt att återkomma med förslag till genomförandebeslut för Gjutmästaren 6, etapp 1, i samband med förslag till exploateringsavtal under hösten 2022.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Arbetet med detaljplanen påbörjades i mars 2018. Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma bedömning är att detaljplanen ska kunna antas under kvartal 1 2023. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023 och första inflyttning av de planerade lokalerna bedöms till år 2025.

Nästa beslutstillfälle infaller inför detaljplanens antagande, preliminärt kvartal 4 2022. Då ska exploateringsavtal träffas med Bolaget och exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och idrottsförvaltningen, samt även med utbildningsförvaltningen vad avser den planerade grundskolan inom det i norr angränsande detaljplaneområdet Bällsta hamn.

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser denna första etapp av den sedan länge planerade omvandlingen av Ulvsunda industriområde som ett positivt steg framåt för områdets utveckling i enlighet med stadens intentioner. Denna första etapp bidrar med att öppna upp ett område som idag till stora delar är slutet, skapa en attraktiv målpunkt i området genom det planerade idrotts- och kulturcentret, med inslag av andra verksamheter, samt genom att säkra trygga och tydliga kopplingar genom området och allmänna vistelseytor inför kommande etapper.

### **Slut**