

Handläggare
Isabelle Stöckel
08-508 876 46

Till
Exploateringsnämnden
2023-02-23

Överenskommelse inför genomförande av exploatering för ny idrottsplats, Bällsta IP, inom fastigheterna Bällsta 1:13 och Bällsta 1:14 samt del av fastigheten Riksby 1:3 i Bällsta med fastighetskontoret. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheterna Bällsta 1:13 och Bällsta 1:14 samt del av fastigheten Riksby 1:3 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Bällsta IP och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift om 79,7 mnkr och investeringsinkomster om 75,5 mnkr.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Sverker Henriksson
T.f Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 46
Växel 08-508 276 00
isabelle.stockel@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

En ny detaljplan har tagits fram och som syftar till att uppföra en ny idrottsplats, Bällsta IP, vilken ska fungera som ett idrottscentrum för västra delen av Stockholm. Idrottsplatsen föreslås innehålla en komplett friidrottshall, en 11-spelsplan för fotboll med konstgräs som vintertid kan användas för bandy, samt en utomhusarena för friidrott. Idrottsplatsen ska även innehålla möjligheter till spontanidrott och rekreation.

Planområdet planeras utöver idrottsmarken att utformas med gång- och cykelvägar och parkmark. De delar som har högst naturvärden ska bevaras, samt Bällsta gård med dess kulturhistoriska värde. Delar av Bällstavägen kommer att behöva byggas om för att möjliggöra bland annat svängkörfält och nya busshållplatser.

Byggaktör för idrottsplatsen är fastighetskontoret, som även bekostar hela projektet inklusive den allmänna platsmarken. All mark ägs av Stockholms stad. Marken anvisades för idrottsplats enligt beslut i exploateringsnämnden 2017-04-06 (Dnr E2017-00680).

Detaljplanen för området blev antagen av stadsbyggnadsnämnden 2021-05-26 och har en genomförandetid på 5 år. Detaljplanen vann laga kraft 2022-06-07.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 90 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 79,7 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 43 procent.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret är positiv till projektet och utvecklingen av en ny idrottsplats i området.

Bakgrund till överenskommelsen

Planområdet består av del av fastigheten Riksby 1:3 och fastigheterna Bällsta 1:13 och Bällsta 1:14. En mindre del av Bällsta 1:9 ingår i planområdet och planläggs som parkmark. All mark ägs av Stockholms stad. Området är ca 10 ha stort och avgränsas av Bällstavägen och Bromma flygplats i söder, av

Mjölvägen i öster och av Skorpvägen i norr. I väster går gränsen över den öppna gräsytan som ansluter till Sundby friområde.



Karta över planområdet

Planområdet utgörs till stora delar av öppna och plana gräsmarker. Delar av planområdet som ligger intill Bällstavägen har använts som snöupplag. I mitten av planområdet finns Bällsta allé som leder till Bällsta gård. Denna gård är grönklassad och har stora kulturhistoriska värden. Den nuvarande huvudbyggnaden samt allén är från 1700-talets slut.

Detaljplan för projektområdet blev antagen av stadsbyggnadsnämnden 2021-05-26 och har en genomförandetid på 5 år. Detaljplanen vann laga kraft 2022-06-07. Området har inte varit detaljplanelagt tidigare.



Utdrag ur detaljplanekarta för området

Fastighetskontoret planerar att utforma Bällsta IP med en friidrottsplan med naturgräs, en inomhushall för friidrott, samt en fullstor fotbollsplan med konstgräs, som även kan användas som isbana på vintern. Väster om friidrottshallen, intill Bällstavägen, placeras idrottsområdets parkeringsplats. Bällsta allé, i mitten av planområdet, byggs om till en gång- och cykelväg. De mest värdefulla delarna av det ursprungliga kulturlandskapet kring Bällsta gård bevaras. Snöupplaget flyttas och förläggs utanför planområdet, direkt norr om parkeringsplatsen. Snöupplaget angörs från Bällstavägen via den nya parkeringsplatsen.

Bällsta IP gränsar till Bromma flygplats som är av riksintresse, vilket bland annat inneburit begränsningar av nybyggnation, byggnadshöjder och belyningsutformning för området.

Det finns idag dagvattenproblematik i och intill planområdet. Bällsta IP kommer ligga i ett instängt område med komplicerade avvattningsförhållanden. Det finns risk för översvämningar utanför planområdet i korsningen Bällstavägen/Gamla Bromstenvägen. SVOA planerar därför att ansluta dagvattnet från planområdet till en pumpstation med tillhörande dagvattenmagasin, som sedan pumpas vidare till dagvattenledning för vidare avledning till Bällstaån söder om Solvalla.

Tidigare beslut

Marken anvisades till fastighetsnämnden för idrottsplats inom området, vilket beslutades i exploateringsnämnden 2017-04-06. Inriktningsbeslut för projektet togs på delegation inom exploateringskontoret. Detta då bedömningen var att utgifterna för exploateringsnämnden skulle understiga 10 miljoner och att fastighetskontoret skulle utföra alla utbyggnadsarbeten inom sin entreprenad, även på allmän plats.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2017-06-15. Detaljplanen för området blev antagen av stadsbyggnadsnämnden 2021-05-26 och vann laga kraft 2022-06-07.

Övriga beslut för projektet är:

- Initieringsbeslut fattades av fastighetsnämnden i september 2015 (Dnr 4.3-362/2015)
- Utredningsbeslut fattades av idrottsnämnden i mars 2017 och av fastighetsnämnden i april 2017 (IDF dnr 08.01.01/2017/202, FSK dnr 2.6-102/2017)
- Utredningsbeslutet godkändes av kommunstyrelsens ekonomiutskott i maj 2017 (Dnr 2.6-102/2017)
- Reviderat utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnden och av idrottsnämnden i november 2020 (FSK dnr 2020/663, IDF dnr 08.03.01/2020/2778)

Överenskommelse om exploatering

Det är fastighetskontoret som bekostar hela projektet, både under plan- och byggskedet. Det finns ett föravtal mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret som redogör för detta.

Inför genomförandeskedet har en överenskommelse tagits fram tillsammans med fastighetskontoret, *Överenskommelse inför genomförande av exploatering av Bällsta gård*, som redogör kring genomförandefrågor, utgifter och ansvarsfördelningen mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret. I denna överenskommelse framgår bland annat att exploateringskontoret utför arbeten gällande allmän plats, ledningar samt viss marksanering på fastighetskontorets bekostnad.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 79,7 mnkr.

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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 90 mnkr. Nettonuvärdet utgörs till merparten av framtida driftkostnader i samband med drift och underhåll av den tillkommande parkmarken.

Marken kommer att överlåtas till fastighetskontoret.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 79,7 mnkr, varav 7,6 mnkr är utgifter före år 2022, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser ny- och ombyggnad av gata och park, ledningsarbeten, samt marksanering. Redan nedlagda utgifter avser främst rivning av befintlig byggnad och arbete med framtagandet av detaljplanen.

Projektkonomin belastas av tidigare nedlagda utgifter om ca 2,7 mkr som gjordes innan fastighetskontoret blev anvisade marken och innan föravtal tecknades. Därav har projektet högre utgifter än inkomster. Redan nedlagda utgifter som inte kan vidarefakturerats till fastighetskontoret avser främst rivning av tidigare byggnader inom planområdet, samt personalkostnader och kostnader för tekniska konsulter.

Inkomsterna beräknas till ca 75,5 mnkr, varav huvuddelen utgörs av vidarefakturerat till fastighetskontoret.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 43 procent.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 79,7 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 75,5 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-7,6	-4,2	-20,4	-37,0	-10,5	0,0	-79,7
Inkomster (exkl. försäljning)	3,6	4,2	22,8	35,0	10,0	0,0	75,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-4,0	0,0	2,4	-2,0	-0,6	0,0	-4,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Fastighetskontoret ansvarar för samtliga utgifter i projektet, undantaget utgifter nedlagda innan markanvisning. Detta gäller såväl åtgärder inom samt för åtgärder utanför planområdet, vilka orsakas av detaljplanen. De åtgärder som utförs av exploateringskontoret ska vidarefaktureras löpandes till fastighetskontoret.

Exploateringskontorets utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. 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	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kom- mentar
Mnkr							
Resultatpåverkan Exp/IN							
Löpande intäkte/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,018	max 0	år 2027
Reavinster/Beluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0000	0,0000	0,0000	-0,4	mellan -0,4 och -0,6	
Underhållskostnader tra fknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,6 mnkr årligen. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden

beräknas uppgå till ca 0,12 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

Utbyggnaden av Bällsta IP innebär en relativt stor investeringsutgift i ombyggnaden av Bällstavägen, samt anläggandet av nya gång- och cykelvägar och parkmark i området. Utgifter för dessa är kalkylerade av sakkunnig konsult. Viss ledningsomläggning krävs och även detta genomförande kan påverkas av idag okända förutsättningar hos ledningsägarna. Osäkerheter finns också för den marksanering som kommer behöva utföras. I kalkylen har dessa risker beaktats genom ett riskpåslag om 10 procent.

Slutsats-ekonomi

Exploateringskontorets utgifter inom projektet bekostas i huvudsak av fastighetskontoret, som finansierar samtliga åtaganden för genomförande av Bällsta IP. För att minimera utgifterna i projektet kommer exploateringskontoret samordna sig med fastighetskontoret för att i möjligaste mån effektivisera utbygganden av Bällsta IP.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

Syftet med Bällsta IP är att det ska utgöra ett idrottscentrum för västra delen av Stockholm och som ska kunna nyttjas av allmänhet, skola och föreningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensationsåtgärder är inriktade på livsmiljöer för fåglar, samt för att stärka natur- och kulturvärden i området. Bland annat ska allén förstärkas genom medfinansiering från ett närliggande projekt. En stor del av planområdet är planlagd som parkmark och ska även fortsättningsvis kunna användas för rekreation. På kvartersmark planeras bland annat för gröna tak.

Energihushållning

Fastighetskontoret har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheterna Bällsta 1:13 och 1:14 och Riksby 1:3 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst

55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön har skett med särskild hänsyn till behov hos personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Bällsta IP bedöms ha mycket stora positiva konsekvenser för barn. Satsningen på Bällsta IP bidrar till att fler barn i Stockholm får förutsättningar att vara fysiskt aktiva. Anläggningarna ger möjligheter för både tävlings - och spontanidrott, vardagsrekreation och motion. Förutom anläggningar för organiserad idrott ska området också innehålla ytor för spontanidrott och lek. Det blir förbättrade möjligheter att nå idrottsplatsen med buss, gång och cykel.

Jämställdhet

Idrottsplatsen blir ett viktigt bidrag för att åstadkomma en meningsfull fritid och god hälsa för idrottsintresserade i alla åldrar oavsett nivå, kön, ålder, funktionsnedsättning och etnisk och socioekonomisk bakgrund.

Idrottsplatsen innehåller flera aktiviteter, bland annat fotboll och friidrott, som är populära bland både pojkar och flickor.

Genomförandefrågor

Tidplan

Utbyggnaden i området planeras ske efter att fastighetsnämnden har tagit ett genomförandebeslut.

Exploateringskontoret inleder med att iordningställa den planerade parkeringsytan för etablering. Ytan planeras även att nyttjas av fastighetskontorets entreprenader. Därefter påbörjas ombyggnaden av Bällstavägen, ledningsarbeten och marksanering. Arbeten ska också samordnas med SVOA som ska anlägga en pumpstation med tillhörande magasin.

I takt med att fastighetskontoret färdigställer sina idrottsanläggningar på kvartersmark kan exploateringskontoret

därefter finplanera intilliggande parkmark inklusive gång- och cykelvägar.

Preliminärt förväntas Bällsta IP vara färdigställd under år 2027.

Risker och osäkerheter

Projektet innebär samordning av olika entreprenader, där flera är delvis beroende av varandra. Förskjutningar i enskilda tidplaner kan påtagligt påverka tidplanen för andra.

Kommunikation

Utöver ett tätt samarbete under planprocessen med fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har exploateringskontoret diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen. Då en stor del av planområdet planläggs som parkmark. Även kommunikation med trafikkontoret har skett för att samordna frågor angående ombyggnaden av Bällstavägen.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret 2023-01-26.

Kontorets sammanfattande bedömning

Sammanfattningsvis är exploateringskontoret positiv till projektet och utvecklingen av en ny idrottsplats i området.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal