

Handläggare
Joacim Nylander
08-508 265 33

Till
Exploateringsnämnden
2023-02-23

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Tackjärnet 1, Tackjärnet 3 och Tackjärnet 4 i Ulvsunda industriområde till Tackjärnet Ett AB, FBB Bromma TJ 3 Fastighet AB och BW Bromma Fastighets AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Tackjärnet 1 till Bromma Tackjärnet Ett AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Tackjärnet 3 till FBB Bromma TJ 3 Fastighet AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Tackjärnet 4 till BW Bromma Fastighets AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

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

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sverker Henriksson
T.f. Avdelningschef

Sammanfattning

Markanvisningsområdet består av tre befintliga tomträtter i norra delen av Bällsta hamn. Utbyggnadsförslaget innehåller cirka 250 lägenheter varav 6 ska vara gruppbostad (bostäder) enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) samt förskola, verksamheter och service. Bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt och markanvisningen sker som en direktanvisning till befintliga tomträttshavare Tackjärnet Ett AB, FBB Bromma TJ 3 Fastighet AB och BW Bromma Fastighets AB (nedan kallade Bolagen) för vilka MPG Group AB (Tackjärnet 1 och 3) och Medvind AB (Tackjärnet 4) är moderbolag.

Berörda fastigheter ingår i stadsutvecklingsområdet Bällsta hamn, i ett kollektivtrafikhärläge invid Bällstaviken i Ulvsunda industriområde. Området bedöms ha stora stadsutvecklingsmöjligheter för vilket omvandling från befintlig industri till blandad stadsbebyggelse med nya bostäder, icke störande verksamheter, service, allmänna platser, skola och förskola etc. planeras. Området är utpekade i översiktsplanen.

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för bostäder 22 000 kronor per m² ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan), förskola/skola samt för vårdlokaler 5 000 kr/m² ljus BTA. Vid tillträde ska avdrag från priset göras med värde för tomträtt med befintlig byggnad, rivningskostnader och reduktion pga. exklusiv köpare (tomträtt). Parkeringsbehovet avses lösas gemensamt för berörda fastigheter i underjordiskt garage.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Vid en förutsatt byggrätt om 25 000 kvm ljus BTA beräknas försäljningsinkomster till 380 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet 2022-12-01 (dnr E2021-00778).

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-pm för detaljplan över Bällsta hamn 2017-12-14 inom vilken berörda tomträtter avses planläggas.

Exploateringskontoret bedömer att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett område som tidigare dominerats av industriverksamhet. Projektet har goda förutsättningar att kunna bidra till en mer levande och tryggare stadsmiljö. Den föreslagna markanvisningen ger ett viktigt ekonomiskt tillskott som bidrar till genomförbarheten av projektet Bällsta hamn som helhet i enlighet med översiktsplanens intentioner. Områdets omvandling förutsätter att en rad utmanande och komplexa frågor hanteras.

Bakgrund till markanvisningen

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 delvis varit begränsad pga. att en stor andel av området utgjorts av privatägda fastigheter och tomträtter. Flera strategiska markförvärv och återtagande av tomträtter har skett. Inom området finns fortfarande flera tomträtter och enskilt ägda fastigheter.

Exploateringskontoret drev tidigare tillsammans med stadsbyggnadskontoret ett programarbete för områdets utveckling, men arbetet stannade av pga. 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 utifrån de givna förutsättningarna och de fastigheter som ägs av staden. Trafikverket har under 2021 påbörjat arbetet med en revidering av riksintressepreciseringen för Bromma flygplats. Tidplan för när ett beslut kan tas för denna är för närvarande ej känd.



Figur 1. Karta över Ulvsunda industriområde. Det rödmarkerade området illustrerar området för flygbullerkurvans utbredning, inom vilken det ej är möjligt med nya bostäder. Förslaget markanvisningsområde avgränsas av blå markerad trekant.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-12-14 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:

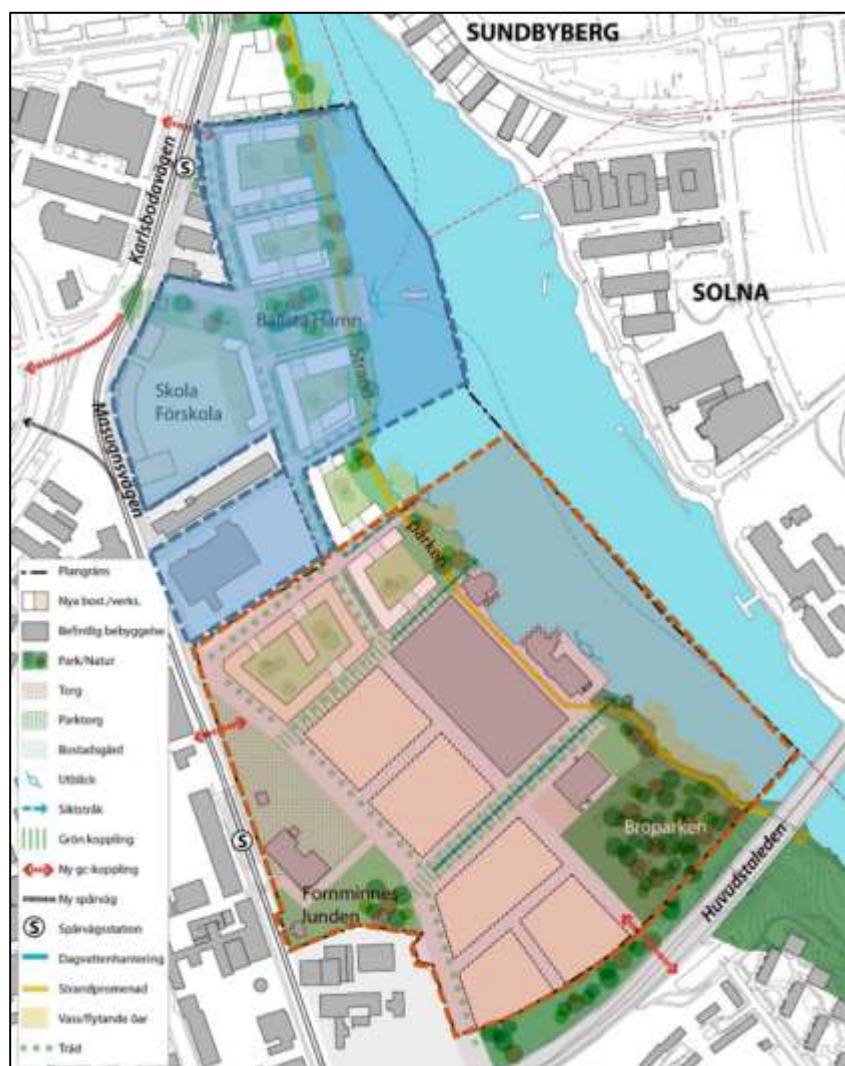
- Ett detaljplaneområde för det norra delområdet, vilket preliminärt omfattar fastigheterna Masugnen 1, Gjutmästaren 3, 4 och 5, Tackjärnet 1, 3 och 4, Valsverket 10, och Ulvsunda industriområde 1:14 (*Bällstahamnen*).
- Ett detaljplaneområde för det södra delområdet, vilket omfattar fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9.



Figur 2. Planområdets ungefärliga omfattning enligt start-PM (2017) 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 blåfärgade området i norr.

Sedan stadsbyggnadsnämndens beslut om start-pm har tomträttshavarna för Tackjärnet 1, 3 och 4 samt fastighetsägaren för Gjutmästaren 4 visat intresse av att delta i planarbetet.

Riksintressepreciseringen för flygplatsen innebär att enbart en begränsad del av området går att bebygga med bostäder, vilket har skapat förutsättningarna för den föreslagna strukturen med bostäder, verksamheter och skola m.m. enligt nedan illustrationsplan:



Figur 3. Illustrationsplan som visar föreslagen struktur i start-PM (Tengbom, 2017). Det blåfärgade området utgör det norra detaljplaneområdet och det orangefärgade området utgör det södra detaljplaneområdet.

Projektet Bällsta hamn

Detta ärende avser del av det norra detaljplaneområdet och som fortsättningsvis benämns *Bällsta hamn*.

Exploateringsnämnden har tidigare beslutat om tre markanvisningar för bostäder i området, till SSM och Svenska hem i Bromma i december 2017 och till Borätt tillsammans med Seniorgården i december 2021. I samband med markanvisningarna 2017 gavs även exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna för områdets förutsättningar att utvecklas för att kunna återkomma med ett välunderbyggt förslag till inriktningsbeslut.

Exploateringskontoret har fortsatt utredningarna och återkommer genom detta ärende med förslag till markanvisning inom fastigheterna Tackjärnet 1, 3 och 4. Kvarvarande fastighet inom området som staden har att markanvisa är Valsverket 10. Härutöver pågår dialog om föravtal med fastighetsägarna inom Gjutmästaren 4 och Gjutmästaren 5, för vilka stadsbyggnadsnämnden har medgett positiva planbesked. Projektets inriktningsbeslut utgår från förväntade utgifter och intäkter. Kontoret avser återkomma med ett förslag till beslut när det är klarlagt vilka enskilt ägda fastigheter som ska ingå i projektet.

Exploateringskontoret kan konstatera att utvecklingen av Bällsta hamn till en ny stadsdel är förenat med omfattande investeringar för staden. Området präglas idag av industriverksamheter som delvis ligger på utfyllt mark vid Bällstaviken. För att kunna genomföra en omvandling av området till blandstad med bostäder och skola m.m. enligt översiktsplanens intentioner kommer det därför bl.a. krävas omfattande marksaneringar, markförstärkningsåtgärder, ett nytt gatunät och robusta ledningssystem som kan ta hand om dagvatten och skyfall. Dessutom är den befintliga kajkonstruktionen ut mot Bällstaviken i dåligt skick och behöver till stora delar bytas ut för att en allmän strandpromenad ska kunna anläggas som knyter ihop området med Mariehäll i norr och Johannesfred i söder.

Tidigare beslut

Ett antal beslut har fattats kopplade till utvecklingen av Bällsta hamn:

Exploateringsnämnden beslutade 2009-09-07 att förvärva befintlig byggnad på tomträten till fastigheten Gjutmästaren 3 och återta tomträten.

Exploateringsnämnden beslutade 2011-10-20 att markanvisa Aktiebolaget Karl Ekesiöö för en ny lokalisering av bolagets byggvaruhus i Bällsta samt om upphörande och avflyttning av verksamheten från tomträten Masugnen 1.

Ett antal beslut har därefter fattats vad gäller Ekesiöös flytt från Masugnen 1, det senaste i Exploateringsnämnden 2014-12-11 avseende "Överenskommelse om exploatering med tomträtt för

byggvaruhus inom del av fastigheterna Riksby 1:3 och Bällsta 1:9 i Bällsta med Aktiebolaget Karl Ekesiö”.

Kommunfullmäktige beslutade 2017-10-16 (§28 Utl 2017:216) att godkänna S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av tomträtten Valsverket 10 intill de nu aktuella fastigheterna, för att ingå som en del i stadsutvecklingsområdet för bl.a. kommunal service och bostäder.

Exploateringsnämnden beslutade 2017-12-07 om att anvisa mark för bostäder inom fastigheterna Masugnen 1 och Gjutmästaren 3 till SSM Fastigheter AB och Svenska Hem i Bromma, samt fattade även ett utredningsbeslut för fortsatta utredningar upp till 12 mnkr.

Stadsbyggnadsnämnden har 2017-12-14 godkänt en start-pm för detaljplaneläggning av Bällsta Hamn (Masugnen 1, Ulvsunda 1:14, Gjutmästaren 3, 4, 6 och 9 samt Valsverket 10 m.fl.).

Exploateringsnämnden beslutade 2018-09-27 om att godkänna genomförande av rivning inom Masugnen 1 (delgenomförandebeslut) för att möjliggöra markmiljöundersökningar inför detaljplanarbetet.

Exploateringsnämnden beslutade 2021-12-16 om att anvisa mark för bostäder inom fastigheten Masugnen 1 till AB Borätt tillsammans med Seniorgården AB.

Markanvisning

Tomträttshavarna till fastigheterna Tackjärnet 1, 3 och 4 har tillsammans med berörda moderbolag (MPG Group AB och Medvind AB) inkommit med en gemensam ansökan om markanvisning för att utveckla kvarteret Tackjärnet från industri till bostäder.

Kvarteret bedöms inrymma ca 250 lägenheter. Bebyggelsen avses uppföras som ett slutet kvarter vilket ska möjliggöra kommersiella lokaler och förskola i bottenvåning samt cirka 6 lägenheter i gruppbostad enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Bromma Tackjärnet Ett AB är tomträttshavare till fastigheten Tackjärnet 1 i stadsdelen Ulvsunda Industriområde. Bromma

Tackjärnet Ett AB är helägt av och avses under 2023 att fusioneras upp i FBB Lilleskogen AB. FBB Lilleskogen AB är dotterbolag till Finess Bygg Bostad AB för vilket MPG Group AB är majoritetsägare.

FBB Bromma TJ 3 Fastighet AB är tomträttsinnehavare till fastigheten Tackjärnet 3 i stadsdelen Ulvsunda Industriområde, FBB Bromma TJ 3 Fastighets AB är helägt av FBB Bromma TJ 3 AB som är dotterbolag till Finess Bygg Bostad AB för vilket MPG Group AB är majoritetsägare.

BW Bromma Fastighets AB är tomträttsinnehavare till fastigheten Tackjärnet 4 i stadsdelen Ulvsunda Industriområde. BW Bromma Fastighets AB är helägt av Tackjärnet 4 AB. Tackjärnet 4 AB är i sin tur ett helägt dotterbolag till Medvind AB.

Kontroll har gjorts av bolagens kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörernas genomförandekraft har bedömts.

Bolagen har tidigare inte erhållit någon markanvisning i Stockholm.



Figur 4: Karta med markanvisningsområdet markerat med röd streckning.

För Bällsta hamn gäller ett flertal detaljplaner enligt vilka fastigheterna är avsedda för industri- och hamnändamål. Omgivande bebyggelse består idag mestadels av industriverksamheter. Inom närliggande fastigheterna Archimedes, Blästerugnen och Schaktugnen pågår genomförande av omvandling från industri till primärt bostäder.

Tomträttsinnehavarna avser att riva befintlig bebyggelse om en ny detaljplan med ändrad markanvändning vinner laga kraft.



Figur 5: Ortofoto med markanvisningsområdet markerat med röd streckning.

Mark inom fastigheten Tackjärnet 1 föreslås anvisas till Bromma Tackjärnet Ett AB. Mark inom fastigheten Tackjärnet 3 föreslås anvisas till FBB Bromma TJ 3 Fastighet AB. Mark inom Tackjärnet 4 föreslås anvisas till BW Bromma Fastighets AB. Utveckling av Tackjärnet 1,3 och 4 ska ske som ett gemensamt projekt.

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 250 lägenheter i flerbostadshus. Bolagen föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Parkeringsbehovet ska lösas gemensamt inom kvartersmarken i underjordsgarage.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Marken ska efter fastighetsbildningen säljas till bolagen. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för bostäder 22 000 kronor per m² ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) 5 000 kronor per m² ljus BTA, för förskola/skola 5 000 kronor per m² ljus BTA samt för vårdlokaler 5 000 kr/m² ljus BTA. Prisläget är september 2022. Vid försäljning ska avdrag från priset göras med värde för tomträtt med befintlig byggnad, rivningskostnad och reducering pga. exklusiv köpare (tomträtt).

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Markpriset är baserat utifrån ett antagande om att de framtida flerbostadshusen om totalt ca 25 000 kvm ljus BTA per enhet. Om byggrätten enligt

detaljplan avviker från antagande ovan kan priset komma att omförhandlas.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bromma Tackjärnet Ett AB, FBB Bromma TJ 3 Fastighet AB och BW Bromma Fastighets AB enligt detta utlåtande. MPG Group AB och Medvind AB ska vara borgenärer för markanvisningen.

Expertrådet har godkänt ärendet 2022-12-01 (dnr E2021-00778).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden har 2017 beslutat att påbörja detaljplanearbete för området. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ett utredningsbeslut för projekt Bällsta hamn fattades 2017 och kontoret fick i uppdrag att fortsätta utredningarna för att kunna återkomma med ett förslag till ett väl underbyggt inriktningsbeslut.

Kontoret har genomfört ett antal utredningar och markmiljöundersökningar i området för att få ökad kunskap kring de tekniska och ekonomiska förutsättningarna i projektet. Projektets utgifter består främst av marksanering, markförstärkning, väg- och gatuarbeten, skyfalls- och grönkompensationsåtgärder samt kajrenovering. Inkomsterna i projektet kommer främst att utgöras av markförsäljning.

En pågående dialog finns med representanter för de enskilda fastigheter i området som erhållit ett positivt planbesked. Kontoret har för avsikt att återkomma med ett förslag på inriktningsbeslut för Bällsta hamn under våren 2023 när det är klarlagt vilka enskilt ägda fastigheter som ska ingå i projektet.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontorets bedömning är att projektet resulterar i ett positivt nettonuvärde.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser markanvisning av ca 250 lägenheter i bostadsrätt inom stadens mark, vilken för närvarande är upplåten som tomträtt. Exploateringsnämnden har tidigare markanvisat 450 lägenheter med upplåtelseformen bostadsrätt alternativt äganderätt inom projekt Bällsta hamn. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 950 lägenheter i bostadsrätt och ytterligare ca 630 lägenheter i hyresrätt.

Förslaget följer översiktsplanen och uppfyller förutom markanvisningsmålet även målen om att bygga i goda kollektivtrafiklägen och lägen där nya kollektivtrafikförbindelser pågår då markanvisningsområdet ligger i nära anslutning till tvärbanans stationer, vilken framöver kommer att förlängas till Kista/Helenelund. Projektet bidrar till att minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter och ökat cyklande. Vidare uppfyller exploateringen målen om att tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential.

Arbetsplatser och lokaler

I utvecklingen av Bällsta hamn till ett område med en blandad stadsbebyggelse inkluderas krav på levande bostadsområden och lokaler i goda lägen.

I aktuell markanvisning planeras även för en gruppboende enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och en förskola. Förslaget uppskattas medföra cirka 10 nya arbetsplatser.

Miljö

Kontoret har som nämnts ovan tagit fram ett antal olika utredningar och påbörjat ett omfattande provtagningsprogram avseende markföroreningar. Även tillgång till grönytor, dagvatten- och skyfallsfrågor har utretts. Området ligger i anslutning till Bromma flygplats, utanför riksintressepreciseringsområdets område för flygbuller, men berörs av

både trafikbuller och markbuller från flygplatsen, vilket ska omhändertas i det kommande planarbetet.

Anläggande av nya grönytor

Utvecklingen av Bällsta hamn medför möjligheter att etablera nya parker i området. Idag finns väldigt få grönytor att tillgå i närområdet och exploateringskontoret har tagit fram ett kvalitetsprogram för allmän platsmark som pekar ut Bällstahamnen som en lämplig park tillsammans med strandparken som är tänkt att anläggas som en strandpromenad längs med Bällstaviken.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

Tillgänglighet

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

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små nivåskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Behovet av förskolor, skolplatser, lekplatser och grönytor till följd av de tillkommande bostäderna i området planeras tillgodoses inom projektet Bällsta hamn.

Utbyggnaden av allmän platsmark planeras utifrån stadens framkomlighetsstrategi, där gående, cyklister och kollektivtrafik prioriteras i gaturummet. Med denna utgångspunkt avses tydliga och trygga gångstråk skapas mellan områdets olika målpunkter, där särskilt fokus ligger på skolvägarna till den planerade skolan i området.

Jämställdhet

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. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Allmänhetens tillgänglighet till området är i dagsläget begränsat. Fokus för projektet kommer vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar genom området.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I Bromma anger 7 % att de känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde eller helt avstår från att gå ut ensam på kvällen av oro för att utsättas för brott¹. Bland kvinnor är det 10 % i Bromma som upplever det så.

I Bromma känner 16 % oro att vistas på en eller flera platser i sitt bostadshus eller dess närområde, bland kvinnor är det 21 % som upplever det så². Bland de som svarade att de kände oro i Bromma, angav 72 % att denna oro uppstod på vägen till och från bostaden³.

I Bromma anger 15 % att de i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde, bland kvinnor är det 17 % som upplever detta⁴.

Jämställdhetsanalysen 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.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

¹ Trygghetsmätningen 2020, Fråga 19.

² Trygghetsmätningen 2020, Fråga 16: Känner du dig ibland orolig för att vistas på vissa platser i ditt bostadshus eller närhet därför att du skulle kunna utsättas för ett brott?

³ Trygghetsmätningen 2020, Fråga 17j.

⁴ Trygghetsmätningen 2020, Fråga 27d

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 4 år. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sina byggstarter till år 2029 och första inflyttning bedöms till år 2031.

Nästa beslutstillfälle infaller vid resterande markanvisningar och eventuellt föravtal i Bällsta hamn, preliminärt kvartal 2, 2023. Vid samma beslutstillfälle avser kontoret återkomma med förslag till inriktningsbeslut.

När överenskommelse om exploatering respektive exploateringsavtal ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 2027.

Risker och osäkerheter

Många frågor har utretts inom ramarna för projektets utredningsbeslut, samt ett omfattande provtagningsprogram avseende markföreningar har påbörjats. Sammantaget så ger detta en bra grund för planarbetet. Projektets risker och osäkerheter kommer redogöras mer utförligt i samband med att kontoret återkommer med förslag till inriktningsbeslut, vilket preliminärt sker under våren 2023.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och utbildningsförvaltningen.

Socialförvaltningen och berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktörerna är informerade om detta önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret bedömer att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett område som tidigare dominerats av industriverksamhet. Förutsättningar finns att skapa en attraktiv

stadsdel nära vattnet, med god tillgång till kollektivtrafik och en blandad bebyggelse med såväl bostäder som service och arbetsplatser. Projektet har goda förutsättningar att kunna bidra till en mer levande och tryggare stadsmiljö.

De föreslagna markanvisningarna ger ett viktigt ekonomiskt tillskott som bidrar till genomförbarheten av projektet Bällsta hamn som helhet i enlighet med översiktsplanens intentioner. Områdets omvandling förutsätter att en rad utmanande och komplexa frågor hanteras och medför stora investeringar för staden.

Slut