

Handläggare
Oskar Bjelke
08-508 264 25

Till
Exploateringsnämnden
2024-02-22

Utredningsbeslut för stadsutveckling på Bromma flygplats

Förslag till beslut

1. Projektdirektivet för projekt Bromma flygplats godkänns.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Bromma flygplats upp till 2 miljoner kr.
3. Anmäla beslutet till stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Bromma stadsdelsnämnd samt till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 25
Växel 08-508 276 00
oskar.bjelke@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Matilda Lewis
Enhetschef

Sammanfattning

Detta beslut inleder utredningsarbetet för stadsutvecklingsprojektet Bromma flygplats, vilket syftar till att utveckla en ny stadsdel genom en omvandling av flygplatsområdet efter 2038, i enlighet med översiktsplanen.

I utredningsfasen ska förutsättningarna och möjligheterna att bygga en ny stadsdel på flygplatsområdet utredas. Inom arrendeområdet kan cirka 16 000 bostäder möjliggöras. Totalt uppskattar kontoret att cirka 22 500 bostäder kan utvecklas inom staden när bullermattan från flygplatsen försvinner.

Stadsutvecklingsprojektet medför investeringsutgifter som väl överstiger 300 mnkr och klassas därmed enligt stadens definition som ett stort projekt. Projektet kommer därmed följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Bakgrund

Få projekt kan mäta sig med Bromma flygplats i storlek då arrendeområdet uppgår till cirka 130 hektar.



Bild 1. Arrendeområdet.

En ny stadsdel inom flygplatsområdet kräver en helt ny grundläggande uppbyggnad av alla tekniska system och med ny kapacitetsstark infrastruktur. Det behövs flera nya skolor, parker, arbetsplatser med mera. I princip samtliga kommunala förvaltningar och bolag skulle bli involverade eller berörda i planeringen och utbyggnaden av Bromma flygplats.

Genom åren har det på olika instansers initiativ utförts flera studier av en stadsutveckling på flygplatsen.

Exploateringskontoret har dock inte arbetat aktivt med frågan då det inte funnits något sådant uppdrag. Däremot har staden många olika projekt runtomkring flygplatsen som i olika grad påverkas av flygplatsens verksamhet. Dessa projekt har genom åren kommit närmre och närmre arrendområdet och anpassningar har behövt ske från såväl staden, byggaktörer och flygplatsen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av exploateringskontoret i samråd med stadsledningskontoret. Samverkan har även skett med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen.

Ärendet

Mål och syfte

I detta skede är syftet att visa på möjligheterna till en alternativ användning av det markområde som idag utgörs av flygplatsen. Utredningen ska klarlägga förutsättningarna för att ta fram ett planprogram som sedan ligger till grund för framtida detaljplaner med blandad stadsbebyggelse.

Projektet är i linje med stadens styr- och strategidokument.

Översiktsplanen

Översiktsplanen anger bland annat att Bromma flygplatsområde har en mycket stor potential för stadsutveckling efter 2038. Översiktsplanen pekar på de kommande behoven av kopplingar och infrastruktur till stadsutvecklingsområdet och att dessa aspekter även behöver ingå vid planeringen av intilliggande områden.

Stockholms stads budget

Enligt Stockholms stads budget för 2024 framgår det att staden ska bidra till avvecklingen av Bromma flygplats i syfte att omvandla området till ”Bromma Parkstad”, och konkret planera för detta. Staden ska också inleda förhandlingar med Region Stockholm och staten om utbyggd tunnelbana till det nya stadsutvecklingsområdet samt inleda arbetet med att kartlägga markföreningar vid Bromma flygplats så att staden får en uppfattning om saneringsbehov.

Stadens investeringsstrategi

Stadens växande befolkning är en utmaning för framtiden och investeringsstrategin anger vikten av bostäder och infrastruktur som prioriterade investeringskategorier. Takten i bostadsbyggandet måste hållas hög vilket ställer krav på stadens investeringsverksamhet.

Utredningsorganisation

Exploateringsnämnden är projektägare. Under det inledande programarbetet upprättas en mindre projektgrupp.

Utöver projektgruppen kommer andra förvaltningar att involveras i specifika frågor enligt stadens rutiner kring samarbete och förankring.

Tidplan

Det inledande arbetet som ska klargöra förutsättningarna för programarbetet för Bromma flygplats beräknas ta cirka ett år.

Ekonomi

Stadsutvecklingens totala investeringsutgifter har inte beräknats i detta skede av projektet. Den största delen av utgifterna förväntas vara exploateringsutgifter för infrastruktur och parker, som exploateringsnämnden ska ansvara för. Utöver det kommer andra nämnder och kommunala bolag att ha utgifter till följd av utbyggd kommunal service såsom skola, förskolor, idrottsanläggningar, parker, gator och ledningar.

Projektområdet saknar infrastruktur och stora delar kan behöva markförstärkas på grund av de geotekniska förhållandena. Stadsutvecklingen bedöms ändå kunna vara lönsam. Lönsamhet är beroende av flera olika faktorer, däribland exploateringsgrad, investeringsutgifter, upplåtelseform, markprisutvecklingen, makroekonomiska trender med mera. Under utredningsskedet kommer det att vara stort fokus på att bedöma stadsutvecklingens utgifter och intäkter för att staden ska kunna styra mot lönsamhet i inriktningsbeslutet.

Det inledande programarbetet under 2024 har en projektbudget på två miljoner kronor. De största utgiftsposterna är arbetstid för personal på exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Andra utgiftsposter är kommunikations- och dialogverktyg, framtagande av visionsbilder och utredningar. Utgifterna rymms

inom ramen för exploateringsnämndens budgetuppdrag om Bromma Parkstad.

Utredningsbeslutet och projektdirektivet kommer att behöva revideras i samband med kommande beslut om programarbete. Det reviderade utredningsbeslutet kommer att innehålla ett förslag till beslut om budget för återstående utredningsarbete fram till det planerade inriktningsbeslutet 2027.

Risker

Det finns flera tydliga risker förknippade med stadsutveckling inom arrendeområdet för Bromma flygplats. Risker som kan lyftas fram redan i detta tidiga skede är både ekonomiska och verksamhetsrelaterade och beskrivs kortfattat nedan:

- På platsen finns idag flygplatsverksamhet som ska avvecklas. I avvecklingen måste det klargöras att staten genom Swedavia tar ansvar för sanering av föroreningar efter flygplatsen på sådant sätt att platsen sedan lämpar sig för bostadsbebyggelse. Parterna behöver även klargöra gränssnittet mellan stadens och Swedavias åtaganden, till exempel i vilken höjdnivå marken ska återlämnas och kvarvarande byggnaders skick.
- Staden ansvarar för planering och utbyggnad av bostäder och kommunal infrastruktur, medan stat och region ska ansvara för och ta kostnader för utbyggnad av statlig och regional transportinfrastruktur. Det är en projektrisk om stat/region saknar robusta planer med tydlig finansiering av sådan infrastruktur.
- Det behöver säkerställas tillräcklig kapacitet av teknisk försörjning såsom vatten, avlopp, el, fjärrvärme, fiber med mera till hela området i takt med utbyggnaden. Stadsutvecklingen kan vara beroende av investeringar utanför kommungränsen.
- På grund av stadsutvecklingens storlek kommer planering och genomförande ta flera decennier. Byggnation kommer att pågå samtidigt som människor flyttar in. Omfattande tid- och skedesplanering behövs för att säkerställa miljön för boende, besökare och entreprenadföretag.
En utsträckt tidplan innebär flera risker:
 - Parter som blir involverade i stadsutvecklingen kan komma att förändras över projektets livslängd.
 - Ändrade eller nya krav från myndigheter.

- Ändringar i stadens styrdokument.
- Hela flygplatsen är klassad som ett byggnadsminne enligt 3 kap KML. Det finns flera kulturminnesmärkta byggnader och landmärken på flygplatsen som måste omhändertas i planeringen.
- Markförhållanden såsom grundvattennivåer, geoteknik, fornlämningar, okända anläggningar i mark, höjdsättning med mera kan påverka ett genomförandeprojekt i stor utsträckning.
- Genomförandet innehåller många risker under den långa byggnadstiden men också möjligheter till exempel avseende masshantering, samordnade logistiklösningar, skyfallshantering med mera.

Projektgruppen ska aktivt ta fram och arbeta med risk- och osäkerhetsreducerande åtgärder för att minimera osäkerheten i projektet.

Kommunikation

Utredningen ska ha en kommunikationsplan innehållande kommunikationsmål vilka ska bidra till att uppnå projektmålen.

Kommunikationsplanen ska även identifiera stadsutvecklingens interna och externa intressenter.

De övergripande målen för kommunikationen i detta skede är att

- Bidra till att kommunicera stadens övergripande inriktning samt översiktsplanens strategier.
- Genom tidig dialog få kunskap om vad medborgare (närboende och allmänheten) önskar ha i en ny stadsdel.
- Kommunicera effekten och konsekvenserna av en omvandling av flygplatsområdet.
- Se till att berörda målgrupper får korrekt och aktuell information om stadsutvecklingsprocessen, var i processen de kan framföra synpunkter och vilka tillfällen som finns för dialog.

Rapportering

Projektgruppen kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod där obligatorisk dokumentation lagras i SSIP och lokalt. Kommande revideringar av projektdirektivet ska beslutas i exploateringsnämnden.

Kontorets synpunkter och förslag

Exploateringskontoret ställer sig positiva till att påbörja arbetet med planeringsförutsättningarna för stadsutveckling på området för Bromma flygplats. Möjligheterna till cirka 16 000 nya bostäder, för fler än 30 000 personer, är en satsning av stor betydelse för att långsiktigt minska bostadsbristen i Stockholm.

Det tar lång tid att planera och genomföra denna stora satsning på en ny stadsdel. Kontoret ser det därför som positivt att ett utredningsarbete med syfte att klarlägga planeringsförutsättningarna påbörjas redan nu, i god tid innan arrendeavtalet upphör 2038.

Det kommer sannolikt krävas utbyggnader av kapacitetsstark kollektivtrafik, såsom tunnelbana/spårväg. Detta utredningsarbete kan ligga till grund för sådana diskussioner.

Slut

Bilagor:

Bilaga 1. Projektdirektiv