

Handläggare
Oskar Bjelke
08-508 264 25

Till
Exploateringsnämnden
2024-10-17

Reviderat utredningsbeslut för stadsutveckling på Bromma flygplats

Förslag till beslut

- 1 Exploateringsnämnden godkänner för sin del bilagt projektdirektiv för projekt Bromma flygplats.
- 2 Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till fortsatta utredningar och föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden i uppdrag att fortsätta utreda förutsättningarna för projekt Bromma flygplats upp till 41 miljoner kronor (utredningsbeslut).
- 3 Anmäla beslutet till stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Bromma stadsdelsnämnd samt till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

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

För att möjliggöra en utveckling av Bromma flygplats planeras ett planprogram för området. Enligt översiktsplanen har området mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter genom en omvandling till en ny stadsdel med ett stort antal nya arbetsplatser, bostäder, service, offentliga rum, kultur och idrott. Utvecklingen av programområdet kommer även möjliggöra en sammankoppling av intilliggande stadsdelar.

Utredningsbeslut om 2 miljoner kronor för projektet Bromma flygplats fattades i exploateringsnämnden 22 februari 2024 för att inleda programarbetet. Syftet med beslutet var att kartlägga förutsättningarna av ett fortsatt programarbete med cirka 16 000 bostäder. Totalt uppskattar kontoret att cirka 22 500 bostäder kan utvecklas inom staden när bullermattan från flygplatsen försvinner. Exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen har kartlagt områdets övergripande förutsättningar inom ramen för utredningsbeslutet. Kartläggningen ligger till grund för det fortsatta arbetet med ett planprogram för området.

Detta utredningsbeslut syftar till att ta fram ett planprogram som ska möjliggöra en omfattande stadsutveckling där Bromma flygplats utvecklas från sin nuvarande användning till en sammanhängande lokal och regional målpunkt i form av en tät och levande blandstad.

Jämfört med tidigare beslut föreslås en utökning i omfattning av budget och därmed behöver utredningsbeslutet för projektet Bromma flygplats revideras. Tillkommande kostnader har sin grund i att programarbetet nu föreslås omfatta övergripande utredningar av bland annat föroreningar, trafik, skyfall, dagvatten, ekologi och geoteknik, mer interntid, och behov av samordning med andra förvaltningar och intressenter. De tillkommande utredningskostnaderna uppgår till 39 miljoner kronor.

Bakgrund

1929 pekades Riksbyfältet ut som en lämplig plats för en ny civil landflygplats, och 1936 invigdes Bromma flygplats som en kommunal flygplats. Från 1947 övergick Bromma flygplats till statlig regi.

Kommande avveckling och uppsägning av flygplatsens arrendeavtal beskrivs i det ärende som behandlades i exploateringsnämnden 25 april 2024 § 8 (E2024-00907).

Programområdet uppgår till cirka 130 hektar som samtliga är upplåtna till Swedavia AB med arrende. Området avgränsas av Bromma Blocks i nordöst, Bällstavägen i norr, Bromma kyrka, Lintaområdet och Kvarnberget i söder och av Ulvsundavägen i öst.

I stadens översiktsplan från 2018 anges att ”Bromma flygplatsområde har en mycket stor potential för stadsutveckling när flygplatsen avvecklas efter 2038”.

I stadens budget för 2024 har exploateringsnämnden i uppdrag att bidra till avvecklingen av Bromma flygplats, i syfte att omvandla området till en ny stadsdel. Detta ärende avser kommande planering och är en fortsättning på det ärende som beslutades i exploateringsnämnden 22 februari 2024. Samma datum fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om start-PM för ett program för stadsutveckling på Bromma flygplats.

Under våren 2024 har exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen kartlagt områdets förutsättningar för ett programarbete med cirka 16 000 bostäder inom programområdet. Enligt en tidig bedömning kan även cirka 25 000 – 30 000 arbetsplatser rymmas inom programområdet. Kartläggningen ligger till grund för det fortsatta arbetet med ett planprogram för området.



Figur 1: Karta som visar programområdets läge och preliminära avgränsning.

Den preliminära gränsen för programområdet tangerar i sin helhet arrendeområdet för Bromma flygplats med tillhörande anläggningar och byggnader. Genom åren har flygplatsens ursprungliga arrendeområde minskat i storlek och exempelvis används de gamla hangarbyggnaderna vid Bromma Blocks idag till handel, och längs med Ulvsundavägen sträcker sig tvärbanas Kistagren genom flygplatsens tidigare arrendeområde. Programområdet angränsar till stadens gröna infrastruktur i och med de höga naturvärden som finns sydväst om flygplatsen. Staden har många olika projekt runtomkring flygplatsen som i olika grad påverkas av flygplatsens verksamhet. Dessa projekt har genom åren kommit närmre och närmre arrendeområdet och anpassningar har behövt ske från såväl staden, byggaktörer som flygplatsen.

Bromma flygplats som helhet är utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö. Flera av byggnaderna inom dagens arrendeområde och i angränsning till det tidigare arrendeområdet är byggnadsminnemärkta objekt, såsom SAS gamla huvudkontor och flygplatsens terminalbyggnad.

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

En stadsutveckling av arrendeområdet är i linje med översiktsplanens samtliga fyra mål: *en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad.*

Befintligt utredningsbeslut

Enligt gällande utredningsbeslut som exploateringsnämnden fattade 22 februari 2024 ska möjligheten utredas att inom området inrymma cirka 16 000 nya bostäder, ett stort antal arbetsplatser, skolor, förskolor, parker, torg och infrastruktur. Utredningsbeslutet omfattade två miljoner kronor.

Förändringar sedan utredningsbeslut

Nedan beskrivs de förändringar av förutsättningarna för projektet som föranleder behovet att revidera utredningsbeslutet för projektet.

Vid föregående beslut i exploateringsnämnden var syftet att visa på möjligheterna till en alternativ användning av det markområde som idag utgörs av flygplatsen. Utredningen skulle kartlägga förutsättningarna för att ta fram ett planprogram som sedan ligger till grund för framtida detaljplaner med blandad stadsbebyggelse. Budgeten för utredningen var satt till två miljoner kronor, i linje med stadens budget för 2024. Projektet har hållit sig inom budgetramen.

Exploateringskontoret har i samråd med stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att det finns goda förutsättningar för att påbörja utredningsarbetet och att ta fram ett program enligt redovisad tidplan nedan, varför kontoret nu föreslår detta beslut. I detta beslut redovisas därför förutsättningarna och budget för att ta fram ett program mellan åren 2024-2027.

Projektdirektivet har uppdaterats i mindre omfattning, bifogat detta tjänsteutlåtande.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade 22 februari 2024 ett utredningsbeslut om två miljoner kronor för att utreda förutsättningarna för ett planprogram för Bromma flygplats arrendeområde. Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkände 24 april 2024 anmälan om utredningsbeslutet.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 22 februari 2024 om ett start-PM för programarbete.

Ärendets beredning

Ärendet inklusive projektdirektivet har beretts av exploateringskontoret, avdelning Projekt väst, i samråd med stadsledningskontoret. Samverkan har även skett med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen.

Ärendet

Mål och syfte

Programmet ska möjliggöra en omfattande stadsutveckling där Bromma flygplats utvecklas från sin nuvarande användning till en sammanhängande lokal och regional målpunkt i form av en tät och levande blandstad. Programmet ska ha fokus på

grundläggande förutsättningar och inom programarbetet kommer en vision och strategier för hantering av övergripande knäckfrågor att tas fram. Programmet kommer ligga till grund för det fortsatta planeringsarbetet, i form av en struktur som kan utgöra stommen i kommande beslut om markanvändning samt för kommande dialoger kring exempelvis infrastruktur och näringsliv.

Befintliga och planerade målpunkter och stadsutvecklingspotential som finns i närområdet ska tillvaratas inom arbetet.

Programmet behöver vara öppet för anpassning inför ändrade behov i framtiden då perioden mellan programarbete och färdig bebyggelse kommer att vara lång.

Utredningsorganisation

Projektet följer stadsledningskontorets rutin 'Stöd för stora investeringsprojekt'. Exploateringsnämnden är projektägare där ansvarig projektledare på exploateringskontoret har det övergripande ansvaret. Under planeringsskedet finns även en planarkitekt på stadsbyggnadskontoret med ansvar för att ta fram planprogram. En projektgrupp är upprättad tillsammans med stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen och trafikkontoret för utredningsskedet.

Utöver projektgruppen är fler tjänstepersoner, även inom andra förvaltningar och bolag involverade.

Tidplan

Att planera ett så stort område som Bromma flygplats tar av erfarenhet från andra stora projekt inom staden mycket lång tid. Då arrendet upphör 2038 är det därför rimligt att påbörja planeringen nu. Under de kommande åren kommer det sannolikt ske en utveckling av lagar, krav och policys, behov och demografi med mera. Ett program som tas fram lång tid innan den första bebyggelsen står klar kräver därför en hög grad av flexibilitet. Nedan redogörs för kontorets projekttidplan fram till 2038.

Under förutsättning att det inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan för programarbetet kunna realiseras:

Start-PM	Q1	2024
Samråd program	Q2	2026
Godkännande i SBN	Q3	2027
Antagande KF	Q4	2027

Efter programmets antagande kommer det att krävas fortsatta planeringsarbeten i form av fördjupning av idé och struktur, infrastruktur, ekonomiska förutsättningar, etappindelning och markanvisningsstrategi. Kontorets bedömning är att sådan planering kommer ta cirka 4-5 år, och att detaljplanearbeten kan starta därefter, med målbild att ha den första lagakraftvunna detaljplanen till 2038.

Detta beslut omfattar utredningsmedel fram till ett antaget program i kommunfullmäktige. För utredningsarbetet efter antaget program behövs nya reviderade utredningsbeslut. Inför start av detaljplanearbetena behövs ett första inriktningsbeslut.

Parallellt med planeringsarbetet behöver planering för en avveckling av flygplatsen ske. Förutsättningarna för detta beskrivs mer utförligt i avvecklingsärendet som beslutades i exploateringsnämnden 25 april 2024.

Ekonomi

Befintligt utredningsbeslut har en total budget om 2 miljoner kronor. Detta reviderade utredningsbeslut omfattar en utökning av utredningsbudgeten med 39 miljoner kronor. Av tidigare utredningsbudget om 2 miljoner kronor har cirka 0,5 miljoner kronor upparbetats, vilket består av intern tid och medborgardialogen som öppnade för allmänheten i maj 2024.

Tidigare utredningsbeslut

Februari 2024: 2 miljoner kronor

Nytt utredningsbeslut

Augusti 2024: 41 miljoner kronor

Tillkommande utredningskostnader om 39 miljoner kronor kommer användas för övergripande utredningar av bland annat föroreningar, trafik, skyfall, dagvatten, ekologi och geoteknik. Till största del består kostnaderna av interntid för personal inom exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret, då det inom projektet finns ett stort behov av samordning med såväl interna som externa intressenter, fastighetsägare i

närområdet och stadens pågående projekt runtomkring flygplatsen.

Budgetkonsekvenser

Investeringsutgifterna för utredningsarbetet beräknas till 41 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-1,9	-16,5	-12,5	-10,2	0,0	-41,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-1,9	-16,5	-12,5	-10,2	0,0	-41,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Efter samrådsredogörelsen av programmet planeras en successivkalkyl tas fram för att få en bild över vilka investeringar som blir aktuella vid genomförandet av programmet. Parallellt med detta tas en intäktskalkyl fram för området för att säkerställa att projektet kan leverera ett positivt resultat för staden.

Risk

Projektet innehåller flera komplexa frågor som utgör projektrisker, bland annat saneringsbehov efter närmare 90 år av flygplatsverksamhet, trafiklösningar, skyfall- och dagvattenhantering och utmanande grundläggningsförhållanden. Det är därför viktigt att projektet avgränsar riskerna under arbetet med planprogrammet för att inte överskatta projektets måluppfyllnad och lönsamhet.

Efter programarbetet följer fördjupning av strukturförslag, framtagande av markanvisningsstrategi och flera detaljplaneringsprocesser, där risken finns att detaljplaner överklagas. Projektet kommer att pågå under en mycket lång tidsperiod, vilket innebär risk för att flera förutsättningar förändras. Nya krav och regler kan påverka möjligheten till utbyggnad jämfört med de förutsättningar som gäller under planeringsfasen. Därför är det viktigt att programmet utformas med en flexibilitet så att det finns möjlighet att hantera eventuella förändringar.

Samordning behöver ske med trafikförvaltningens kollektivtrafikprojekt till programområdet och kringliggande områden. Detta är inte begränsat till enbart en eventuell utbyggnad av tunnelbanelinje utan gäller samtliga

kollektivtrafikslag. Planering och utbyggnad av kollektivtrafik påverkar planeringen av programmet och kommer att innebära ett stort behov av samordning under projektets samtliga skeden.

En känd, men svårbedömd utgiftspost är behovet och omfattningen av nödvändiga markförstärkningsåtgärder. Marken inom programområdet utgörs i huvudsak av fyllnadsmaterial och lera, vilket medför att marken behöver förstärkas i varierande omfattning inför byggnation.

Inom projektet behöver en riskbedömning och ekonomiska risker hanteras genom kartläggning och analys, från ett tidigt skede och över hela projektets livslängd.

Kommunikation

Projektet har utsett en ansvarig kommunikatör och tidigare framtagen kommunikationsplan ska uppdateras.

Rapportering

När detta utredningsbeslut anslagits ska en förvaltningsövergripande styrgrupp upprättas, bestående av berörda förvaltningschefer och representanter från Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret. Rapportering sker inför milstolpar. För mer information, se projektdirektivet.

Som bilaga till projektplanen finns en beslutslogg där eventuella avsteg från projektplanen och de större operativa beslut som tas i projektet ska noteras. Syftet är att det ska vara möjligt att följa hur projektet har utvecklats över tid och genomföra uppföljning.

I beslutsloggen sparas bland annat:

- Ändringar som påverkar projektets ekonomi
- Ändringar som påverkar projektets tidplan
- Övergripande beslut som rör projektet
- Beslut som tas i den löpande verksamheten och som påverkar utformningen av den allmänna platsen

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Exploateringskontoret bedömer att det finns goda möjligheter att i enlighet med översiktsplanen och stadens budget utveckla Bromma flygplats till en sammanhängande lokal och regional målpunkt i form av en tät och levande blandstad. Programmet ska ligga till grund för kommande markanvisningsstrategi och detaljplaner.

Exploateringen kommer i ett långsiktigt perspektiv bidra till ett bostadsbyggande över många år genom ett tillskott om ett stort antal bostäder, arbetsplatser och en mycket stor potential för utveckling av kontor och offentlig service. Projektet kommer drivas med inriktningen att ge ett positivt investeringsresultat för staden.

För att kunna nå den uppsatta tidplanen med ett antaget program under 2027, som redovisas på samråd andra kvartalet 2026, ser kontoret det som gynnsamt att redan nu föreslå detta beslut så att utredningsarbetet kan starta.

Exploateringskontoret ser positivt på att fortsätta utreda Bromma flygplats inför framtida exploatering.

Slut

Bilagor

Bilaga 1. Projektdirektiv