

Utlåtande 2009: RI (Dnr 302-1714/2008)

Program för stadsutveckling för Bromstens industriområde

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Exploateringsnämnden ges i uppdrag att fortsätta att utreda förutsättningarna för exploatering av Bromstens industriområde med hänvisning till vad föredragande borgarrådet anför.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

I delar av Bromstens industriområde planeras en förtätning med bostäder, service och nya arbetsplatser. Stadsbyggnadsnämndens programförslag innehåller cirka 1 100 lägenheter, varav drygt 400 ligger på stadens mark, en skola, nio nya förskoleavdelningar, ett idrottsområde och en industriby. Programmet innebär omfattande om- och utbyggnad av ny infrastruktur som på grund av svåra grundläggningsförhållanden medför stora ekonomiska åtaganden för staden. För att generera inkomster till staden och för att förbättra ekonomin i projektet har exploateringsnämnden inlett förhandlingar med byggherren om ändrad upplåtelseform av stadens mark från äganderätt till tomträtt.

I löpande priser beräknas investeringsutgifterna till cirka 375 mnr motsvarande 274 tkr per ekvivalent lägenhet. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 260 mnr, varav markförsäljning utgör cirka 220 mnr. Nuvärdet av utgifter och inkomster är negativt och beräknas till 119 mnr motsvarande

98 tkr per ekvivalent lägenhet. Områdets dåliga grundläggningsförhållanden medför höga investeringsutgifter vilket förklarar att projektet i dagsläget visar ett ekonomiskt underskott. Investeringskalkylen är osäker, plus/minus 20 procent för såväl inkomster som utgifter, då programförslaget är i ett tidigt skede och styrs av kommande detaljplaner.

Exploateringsnämnden har för egen del beslutat att fortsätta utreda förutsättningarna för exploatering inom Bromstens industriområde, att godkänna förutsättningarna för ändrad markanvisning till byggherren, Bromstensstadens Exploaterings AB, samt att föreslå kommunfullmäktige att godkänna projektet och ge exploateringsnämnden i uppdrag att fortsätta utredningsarbetena för området.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att den föreslagna exploateringen med 1 100 nya lägenheter i Bromsten är ett bra tillskott till bostadsbyggandet i staden. Den risk som är förknippad med ägarbildningen i marken och som staden inte har rådighet över måste belysas och hanteras i god tid innan en eventuell byggstart.

Ett inslag av cirka 30 procent hyresrätter i detta projekt är en rimlig fördelning mellan bostadsrätt och hyresrätt för att uppnå eftersträvd blandning av dessa upplåtelseformer. Ett inslag av 30 procent hyresrätter innebär ett beräknat underskott på 128,0 miljoner kronor motsvarande 106,0 tusen kronor per ekvivalent lägenhet, vilket får anses rimligt.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden ges i uppdrag att fortsätta utredningsarbetena för exploatering av Bromstens industriområde med ett inslag av 30 procent hyresrätter på stadens markinnehav.

Mina synpunkter

Programmet för stadsutveckling av Bromstens industriområde syftar till att möjliggöra uppförandet av dryga tusentalet nya bostäder. Mot bakgrund av behovet av fler bostäder i Stockholm i allmänhet och de lokala önskemålen om omvandling av området i synnerhet är det således glädjande att med detta ärende gå vidare med utvecklingen av området.

I detta område liksom i staden överlag är det eftersträvansvärt att åstadkomma blandade upplåtelseformer för bostäder. Den planerade bebyggelsen bör därför ha ett inslag av hyresrätter på minst 30 procent. Det medför förvisso

en viss försvagning av projektekonomin. Under rådande ekonomiska omständigheter får dock underskottet anses vara fullt acceptabelt.

Samtidigt rymmer projektet ett antal problemställningar som måste mötas i det fortsatta arbetet. Detta avser såväl ekonomin som markfrågorna. Inför ett framtida genomförandebeslut är alternativa investeringskalkyler och riskanalyser nödvändiga i beslutsunderlaget. Problematiken beträffande ägarbilden i marken måste mötas innan påbörjad byggnation. Även förutsättningarna för förhyrning för kommunala verksamheter i området måste belysas grundligt av berörda nämnder i samverkan. Planerna för området har kommit att revideras något efter programsamrådet våren 2008. I det fortsatta arbetet ska därför stadsbyggnadsnämndens ställningstagande av den 20 november 2008 beaktas.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Roger Mogert* (s) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige följande.

1. Återremittera ärendet,
2. Uppdra åt kontoret att återkomma med ett programförslag i enlighet med nedanstående,
3. Därutöver anför följande:

Ett så stort programområde bör innehålla 30% hyresrätter i enlighet med tidigare planer. Med det nuvarande förslaget till beslut visar den borgerliga majoriteten att de är motståndare till en blandad bebyggelse och i praktiken inte bryr sig om att eftersträva integrerade bostadsområden och en mångfald av upplåtelseformer.

Marken bör dessutom enligt oss upplåtas med tomträtt. Mark inom stadens gränser skall inte säljas om inte särskilda skäl föreligger. Genom att sälja ut våra gemensamma tillgångar genomför den nuvarande borgerliga majoriteten en allt snabbare privatisering av Stockholm. Något som undandrar framtida Stockholmare intäkter och innebär en misshushållning med gemensamma resurser. Visst kan försäljning av mark vara del av en god förvaltning, men den ska då vara motiverad av något annat än enbart viljan att sälja. En sådan politik, som vill privatisera av ideologiska skäl, innebär oftast att man slumpar bort innevånarnas gemensamma tillgångar. En aktiv fastighetsförvaltning innehåller dessutom både köp och försäljningar, inte enbart försäljningar!

Reservation anfördes av borgarrådet *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Återremittera ärendet för remissbehandling i stadsdelsnämnden.
2. Därutöver vill vi framföra följande:

Vänsterpartiet är positivt till byggnation i området, där stadens mark upplåts med tomträtt och där merparten av de nya bostäderna är hyresrätter. Stadens mark ska inte säljas utan upplåtas åt byggherrar som kan bygga så att hyreskostnaderna blir rimliga.

Vi anser att ärendet i sin nya utformning är dåligt förankrat lokalt och att det finns en del frågor som bör utredas. Är det nödvändigt att flytta den befintliga bollplanen? Kan till exempel parkeringstalet sänkas med hänsyn till områdets goda kollektivtrafikförsörjning? Hur löser staden problemet med ersättningslokaler till nuvarande industri i området? Kommer de verksamheterna ha råd med nya lokaler eller kommer de att tvingas lägga ner? I så fall försvinner arbetsplatser och det blir ett renodlat bostadsområde, inte en levande plats med blandade funktioner under dygnets alla timmar. I projektet är flera olika fastighetsägare inblandade vilket kan leda till förseningar och osäkerhet kring hur stor markyta det slutliga området kommer att innefatta.

Att skynda fram ett förslag, när bara infrastrukturen kostar 119 miljoner, är direkt oansvarigt. Med hänsyn till att frågan har ett starkt lokalt intresse är det är därför märkligt att ärendet med förslag till nya förutsättningar inte varit på remiss i stadsdelsnämnden. Det har visserligen tagits upp som en övrig fråga på en gruppledarträff, men det ger inte boende möjlighet att påverka ärendet och komma med synpunkter, som en remiss skulle ha gjort. Vi yrkar därför på att ärendet ska på remiss till stadsdelsnämnden innan vi tar ställning i frågan.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Exploateringsnämnden ges i uppdrag att fortsätta att utreda förutsättningarna för exploatering av Bromstens industriområde med hänvisning till vad föredragande borgarrådet anför.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

ÄRENDET

Bromstens industriområde ligger i stadsdelen Bromsten i nordvästra delen av Stockholms stad. Övervägande delen av området är industri medan mindre delar är planlagda för bostäder, idrott och allmänt ändamål. Privata markägare äger cirka 80 procent av kvartersmarken och resterande cirka 20 procent ägs av staden.

Delar av Bromstens industriområde, ingick i det ”Program för upprustning och komplettering av Spånga centrum, Norra Solhem och del av Bromstens industriområde” som remissbehandlades 1996. Vid den tidpunkten valde stadsbyggnadsnämnden att inte besluta om detaljplanering av den nu aktuella delen av industriområdet. Markanvisningen med tomträtt till HSB Bostad år 2003 omfattade cirka 300 lägenheter, varav cirka 30 procent skulle utgöra hyresrätter. Inför det fortsatta planarbetet bildade HSB Bostad och Skanska AB ett särskilt bolag, Bromstensstadens Exploaterings AB.

Staden äger endast en mindre del av marken varför omvandlingen av Bromstens industriområde är beroende av att privata markägare antingen själva exploaterar sin mark eller säljer marken till byggherrar för exploatering. Programförslaget beaktar befintliga fastighetsgränser och möjligheter till en etappvis utbyggnad, vilket gör att exploateringen beräknas pågå under en tioårsperiod.

Av programförslaget framgår att områdets centrala del bebyggs med stads-kvarter i upp till fyra våningar, med inslag av lokaler i bottenvåningarna. Under gårdarna föreslås ett parkeringsgarage. Längs järnvägen föreslås byggnader för lätt industri och ett område för idrott. I förslaget ingår en skola samt nio nya förskoleavdelningar. Utmed Spångaån föreslås ett långsträckt park- och entrétråk. Befintliga huvudgator behålls men måste av grundläggningstekniska skäl byggas om. Ett stort antal nya gator delar upp området i mindre kvarter. Den lokalt alstrande trafiken inom stadsdelen bedöms öka, vilket kommer att studeras närmare i det fortsatta planarbetet.

Främsta osäkerheten i projektet är områdets dåliga grundläggningsförhållanden. Merparten av marken måste grundförstärkas med kalkcementpelare för att motverka sättningar. Marken utmed Spångaån måste stabiliseras på grund av risken för skred. Detta medför höga investeringsutgifter vilket förklarar att projektet i dagsläget visar ett ekonomiskt underskott. För att generera inkomster till staden och för att förbättra ekonomin i projektet har exploateringsnämnden inlett förhandlingar med byggherren om ändrad upplåtelseform av stadens mark från tomträtt till äganderätt. De nya villkoren kommer att regleras i ett nytt markanvisningsavtal med Bromstensstadens Exploaterings AB.

Investeringsutgifterna beräknas till cirka 375 mnkr (2008 års prisnivå). Utgifterna avser omfattande om- och nybyggnad av gator och gång- och cykelvägar, cirka 240 mnkr, markstabilisering av området runt Spångaån samt utbyggnad av parker, cirka 75 mnkr, omläggning av en huvudavloppsledning, cirka 25-40 mnkr, sanering av stadens mark samt inlösen av mark för utbyggnad av park och gata. Enbart kostnaderna för grundförstärkning av den allmänna marken beräknas till cirka 100 mnkr. Exploateringsutgiften per ekvivalent lägenhet beräknas till cirka 274 tkr. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 260 mnkr, varav markförsäljning utgör cirka 220 mnkr. Nuvärdet av utgifter och inkomster är negativt och beräknas till cirka 119 mnkr motsvarande 98 tkr per ekvivalent lägenhet.

Osäkerheten i kalkylen uppskattas till plus/minus 20 procent för såväl inkomster som utgifter. Detta förklaras av att programförslaget är i ett tidigt skede och styrs av kommande detaljplaner, projektet kommer att pågå under en lång period och villkoren för försäljning av stadens markområden till byggherren är inte klara.

Under hösten 2008 planerar exploateringsnämnden att besluta om den ekonomiska uppgörelsen för ett nytt markanvisningsavtal och under andra halvåret 2009 planerar nämnden att yttra sig över områdets första detaljplan.

Exploateringsnämnden

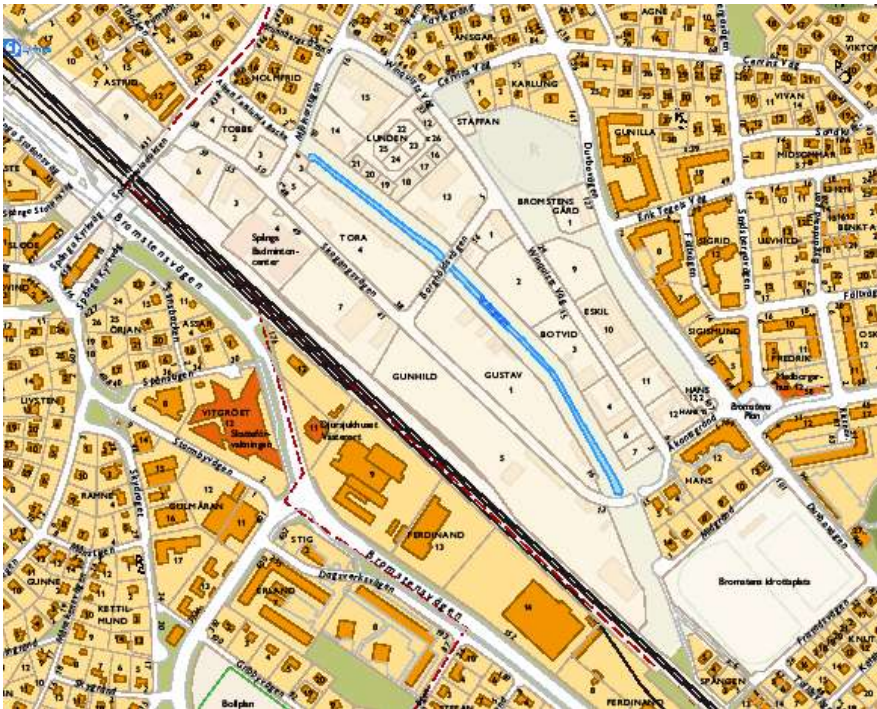
Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 12 juni 2008 att för egen del fortsätta utreda förutsättningarna för exploatering inom Bromstens industriområde samt att godkänna förutsättningarna för ändrad markanvisning till byggherren, Bromstensstadens Exploaterings AB. Vidare beslutades att föreslå att kommunfullmäktige godkänner projektet och ge exploateringsnämnden i uppdrag att fortsätta utredningsarbetena för området.

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (s), *bilaga*.

Reservation anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (mp), *bilaga*.

Reservation anfördes av tjänstgörande ersättaren Lotten von Hofsten (v), *bilaga*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 maj 2008 har i huvudsak följande lydelse.



Området idag

Programområdet omfattar en yta av ca 27 ha och avgränsas främst av Mälardalen, Spånga Kyrkväg, Winquists väg, Duvbovägen och Fristadsvägen, se karta nedan. Centralt genom området rinner Spångaån. Delar av området har använts för industriell verksamhet under större delen av 1900-talet och den första detaljplanen upprättades redan 1914. Bebyggelsen är dock i huvudsak uppförd under 1900-talets andra hälft och utgörs, med några få undantag, av enkla byggnader, skjul och stora hallar. I övrigt används stor del av marken till upplagsplatser för baracker, containrar, byggnadsställningar e t c. Området inrymmer idag ett 60-tal företag med uppskattningsvis ca 400 anställda. De viktigaste branscherna är grafisk-, kemisk- och maskinindustri. Inom programområdet ligger även Spånga Bollcenter och en förskola. Nuvarande industriverksamheter alstrar buller och tunga transporter som är störande för omgivningen. Kollektivtrafiken är redan idag utmärkt med några minuters gångavstånd till pendeltåg, ett flertal busslinjer och Spånga centrum's serviceutbud.

Programområdet redovisas i ljusare färg

Beslut

Delar av Bromstens industriområde (områdena norr om Spångaån) ingick i det ”Program för upprustning och komplettering av Spånga centrum, Norra Solhem och del av Bromstens industriområde” som remissbehandlades 1996. Efter programsamrådet

beslutade stadsbyggnadsnämnden att upprätta detaljplaner för kv Gunnebo m fl samt del av kv Astrid. Nämnden valde vid den tidpunkten att inte ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda detaljplanering av den aktuella delen av industriområdet.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-06-10 att ”anvisa stadens exploatera mark för bostäder inom Bromstens industriområde till HSB” (Tora 4 och 5, del av kv Lunden, Botvid 2 och Eskil 9 samt en av bollplanerna på Bromstens IP). Markanvisningen omfattade ca 300 lägenheter varav ca 30 % skulle utgöra hyresrätter. Avsikten var att marken skulle upplåtas med tomträtt. HSB har därefter, tillsammans med Skanska bildat ett särskilt bolag, Bromstensstadens Exploatering AB, inför det fortsatta plan- och utredningsarbetet. Staden äger endast drygt 20 % av kvartersmarken medan huvuddelen av industrimarken ägs av ett antal privata fastighetsägare.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2006-05-18 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett planprogram för Bromstens industriområde för att utreda förutsättningarna för att förtäta området med bostäder och arbetsplatser.

Programförslag

Gällande planer

För området gäller idag ett flertal stadsplaner från 50- och 60-talen. Användningsbestämmelsen för den övervägande delen av området är industri. Mindre delar av området är planlagda för bostäder, idrott och allmänt ändamål.

Syfte

Syftet med programarbetet är att utreda förutsättningarna för att förtäta aktuella delar av Bromstens industriområde med bostäder, service och nya arbetsplatser enligt intentionerna i översiktsplanen.

Programarbetet

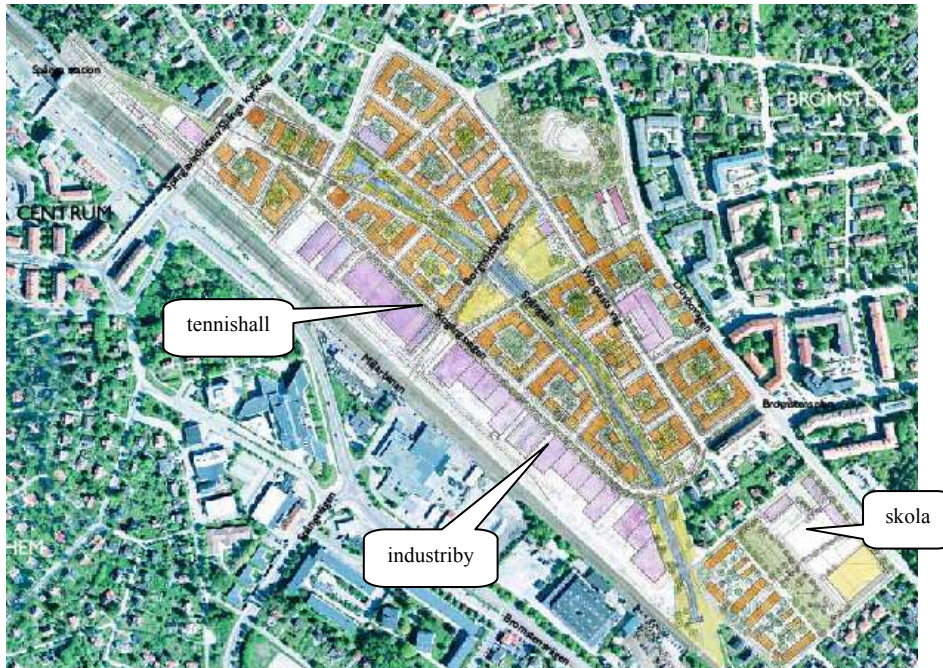
Stadsbyggnads- och exploateringskontoret ordnade i samarbete med HSB och Skanska parallella arkitektuppdrag under tiden november 2006 till januari 2007 för att få fram idéer till områdets framtida bebyggelse-, trafik-, grön- och vattenstruktur. Resultaten av uppdragen har därefter bearbetats och utgjort underlag till föreliggande planprogram med inriktning mot ”en ny förstad”.

Bebyggelse

Programförslaget innehåller totalt uppemot 1100 lägenheter varav ca 40 utgörs av radhus i den sydöstra delen av området. Den centrala delen föreslås bebyggas med stadskvarter i upp till fyra våningar med smala gator och upphöjda innergårdar. Under gårdarna finns parkeringsgarage. Längs järnvägen föreslås dels ca 8 000 kvm byggnader för lätt industri (industriby), dels ett område för idrott med ca 4 000 kvm lokaler. En ny tennishall föreslås byggas intill befintlig badmintonhall som ersättning för befintlig tennishall på andra sidan järnvägen nordväst om Spånga centrum. Denna hall avses rivas för att ge plats för nya bostäder. I förslaget ingår en skola samt 9 nya

förskoleavdelningar som kan byggas ut i etapper. Generellt föreslås inslag av lokaler i bottenvåningarna på flerbostadshusen, som med några undantag, i form av enstaka högre hus mot järnvägen, föreslås uppföras i 2- 4 våningar.

Programförslaget



Parker

Spångaån föreslås utvecklas till ett långsträckt park- och entréstråk som ska fungera som områdets mötesplats. Smala enkelriktade gator med trottoarer föreslås utmed bostadskvarteren som föreslås vända sina entréer mot ån för att skapa liv och trygghet i parkrummet. Närmast ån föreslås smala grusade gångvägar samt enkla träbroar över ån. Vid infarten till området från Spånga Kyrkväg ordnas en entréplats som utformas med en bred grund vattendamm med sittgradänger.

Mitt i den nya stadsdelen formas ett stort centralt, något nedsänkt parkrum med trädplanteringar och anlagd lekplats. Norr om den centrala parken intill föreslagen utvidgad förskola ligger en fornborg som utgör ett attraktivt närområde för lek och naturupplevelser. I den södra delen av området föreslås en mindre park samt en mindre dämning av ån för att ordna en vattenspegel även under sommarens torrperioder.

Bevarande

Det är vid omvandling ofta positivt om en några befintliga byggnader kan bevaras och integreras i den nya bebyggelsen så att de kan påminna om områdets industriella historia. Den aktuella bebyggelsen innehåller dock endast ett fåtal byggnader som är av

sådan kvalitet att det är meningsfullt att försöka bevara dem.

Parkering

En parkeringsnorm på ca 1,0 bilplatser per lägenhet föreslås. Målsättningen är att 70-75 % av dessa ska förläggas i garage under husen. Garagen föreslås läggas ett halvt plan undergatanivån vilket gör att lägenheterna höjs upp i nivå med en upphöjd innergård som är naturligt avgränsad mot omgivande allmän mark. Resterande parkeringsplatser ordnas längs gatorna.

Bromstens IP

Den norra delen av idrottsplatsen föreslås användas för en ny skola som kan ta emot elever från de ca 1700 nya lägenheter som planeras att uppföras inom närliggande områden inom en 10-årsperiod. Inom skoltomten föreslås även 6 av de 9 förskoleavdelningar, som krävs för bebyggelsen, inrymmas. Integrerat med skolan föreslås en 7-manna skolbollplan med konstgräs kompletterad med löparbanor mm. Bortfallet av den stora gräsplanen avses kompenseras genom att en ny fullstor fotbollsplan med konstgräs anläggs på Spånga IP.

Trafik och infrastruktur

Området har idag ett gatunät som är funktionellt och som bedöms kunna fungera även i det nya sammanhanget men gatorna kommer endast att medge trafik med lastbilar upp till 12 meters längd. De befintliga huvudgatorna föreslås således ligga kvar men är ibland sidledes något förflyttade och måste, även av grundläggningstekniska skäl, helt byggas om. Vidare tillkommer ett stort antal nya gator som delar upp området i mindre kvarter. En del av dessa gator förutsätts utgöra kvartersgator i kommande detaljplaner. I förslaget har bredden på gaturummen minimerats för att skapa karaktär av småstad och hålla ner hastigheterna. I nästa skede förutsätts att gatusektionerna studeras närmare m a p snöröjning, renhållning, sophantering e t c. Den föreslagna sektionen på Skogängsvägen förutsätter att all parkering löses på fastighetsmark. Detta är särskilt viktigt då Skogängsvägen ingår i huvudnätet för cykeltrafik och kan bli ett viktigt cykelstråk till stationen. Utmed kvarteret Botvid redovisar förslaget endast en gång- och cykelväg längs ån vilket innebär att fordonen måste kunna vända i slutet på angränsande tvärgator.

Den föreslagna exploateringen i Bromstens industriområde kommer att leda till att den lokalt alstrade trafiken inom stadsdelen kommer att öka med ca 5500 fordon/dygn samtidigt som den tunga trafiken minskar med ca 1000 fordon/dygn. Kontoret bedömer att det omgivande gatunätet, med undantag av korsningen Duvbovägen/Spånga kyrkväg, har kapacitet att klara denna ökning. Denna fråga kommer att studeras närmare i det fortsatta planarbetet.

Gång- och cykeltrafik

Trafikmängderna på områdets gator kommer att bli så låga att det ur trafiksäkerhetssynpunkt inte är motiverat att bygga separata cykelbanor. Programmet anger en

rad förslag för att förbättra funktion, trygghet och tillgänglighet för gång- och cykel-förbindelsen från Mjölnerstigen till Spånga Station, vars miljö idag är bristfällig. I dag finns möjlighet för fotgängare och cyklister att korsa järnvägen i plan öster om industriområdet. Om järnvägen byggs ut till fyra spår kommer denna övergång att behöva stängas och ersättas av en planskild passage. Programmet redovisar några förslag till lösningar på denna passage.

Service och kommunikationer

Ett omfattande serviceutbud finns i Spånga centrum på andra sidan järnvägen. Vid Bromstensplan finns idag endast ett mindre utbud av service, som bör kunna utvecklas genom tillskottet av nya bostäder. Lokaler för centrumändamål/service föreslås vara tillåtet i hela området. Området har god tillgänglighet med kollektivtrafik. Den västra delen av området ligger i direkt anslutning till Spånga pendeltågsstation, som även trafikeras av ett stort antal busslinjer. Gatorna i området föreslås inte trafikeras med bussar utan dessa kommer även i fortsättningen gå på intilliggande gator. Gångavståndet från en busshållplats understiger 400 meter inom i princip hela området.

Genomförande och tidplan

Eftersom staden endast äger en mindre del av kvartersmarken är omvandlingen beroende av att ägare av privat kvartersmark är villiga att driva processen framåt. Om inte nuvarande fastighetsägare väljer att själva exploatera sina markinnehav förutsätts att olika byggherrar efterhand kommer att köpa in den privatägda industrimark som enligt programmet och kommande detaljplaner föreslås användas för bostadsändamål. Vid upprättandet av programmet har stor hänsyn tagits till befintliga fastighetsgränser och möjligheterna till en etappvis utbyggnad. Avsikten är att de verksamheter som inte kan integreras med den nya bebyggelsen skall kunna avvecklas i lugn takt och att nya detaljplaner ska upprättas efterhand som marken bedöms mogen för omvandling. Detta innebär att utbyggnaden sannolikt kommer att pågå under en 10-årsperiod.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller under hösten 2008 när den ekonomiska uppgörelsen för ett nytt markanvisningsavtal föreligger. Därefter kommer nämnden att behandla remissärendet för den första detaljplanen, preliminärt under andra halvåret 2009. Denna plan beräknas i första hand omfatta kv Tora, Lunden och idrottsområdet inom kv Gustav samt den centrala parken.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Geologi

Den största osäkerheten vid exploatering inom Bromstens industriområde utgörs av de dåliga grundläggningsförhållanden som råder inom området. Under ett utfyllnadslager förekommer ofta ett flera meter djupt lager av dy, gyttja och torv samt lera på upp till 25 meters djup vilket innebär pålning av byggnader ned till fast botten samt omfattande grundförstärkning med kalkcementpelare under alla anläggningar på allmän mark. Pågående klimatförändringar innebär att risken för översvämningar av Spångaån ökar

i framtiden. Stockholm Vatten har genomfört databeräkningar som pekar på att områdena utmed ån måste höjas ca 0,5 meter för att minska risken för översvämningar. Därtill kommer att risken för skred utmed Spångaån måste undanröjas genom särskilda förstärkningsåtgärder.

Järnvägen

Banverket utreder möjligheten att bygga två nya spår på sträckan Tomtebodavägen - Kallhäll. Detta kan innebära att en spårutbyggnad kan göra intrång i kv Gunhild i Bromstens industriområde. Hänsyn till detta har tagits vid programarbetet.

Markanvisning

Markanvisningen till HSB i juni 2003 omfattade ca 300 lägenheter varav ca 30 % skulle utgöra hyresrätter. All mark avsågs upplåtas med tomträtt. Parterna är nu överens om att samtliga lägenheter på stadens mark - preliminärt uppemot 400 lägenheter och 40 radhus - bör upplåtas med bostadsrätt och att marken ska säljas till bolaget. Detta torde utgöra en nödvändig förutsättning för att projektet ska kunna genomföras ur kommunalekonomisk synpunkt. De nya villkoren kommer att regleras i ett nytt markanvisningsavtal med Bromstensstadens Exploatering AB. Därefter kan det ekonomiska utfallet för staden bedömas med större säkerhet.

Ekonomi

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.

Denna analys beaktar de ekonomiska konsekvenserna både på investering och på driftsidan.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas uppgå till ca 375 mnkr, varav ca 2 mnkr avser utgifter före år 2008. Utgifterna avser främst kostnader för omfattande om- och nybyggnad gator och gång- och cykelvägar, ca 240 mnkr, omdaning och markstabilisering av området runt Spångaån samt utbyggnad av parker, ca 75 mnkr. Därtill kommer kostnader för omläggning av en huvudavloppsledning på norra sidan av Spångaån, ca 25-40 mnkr, sanering av stadens mark samt inlösen av mark för utbyggnad av park och gata. Det kan nämnas att enbart kostnaderna för grundförstärkning av den allmänna marken beräknas uppgå till närmare 100 mnkr.

Inkomsterna i löpande prisnivå från försäljning av mark har angetts till ca 220 mnkr och investeringsinkomsterna har uppskattats till 40 mnkr (främst exploateringsbidrag från byggrätter på privat mark). Försäljningsinkomsterna har tagits upp med ett relativt lågt schablonbelopp i avvaktan på fortsatta överläggningar med byggherren. Investeringsanalysen enligt bilaga 2 redovisar ett negativt nettonuvärde om 119 mnkr eller 98 tkr/ekvivalent lgh. Resultatet är i hög grad beroende av i vilken takt de kommunala anläggningarna kommer att byggas ut och i vilken ordning de olika delområdena kommer att bebyggas och generera inkomster till staden. Exploateringskostnaden per ekvivalent lägenhet uppgår till 274 000 kronor i löpande prisnivå.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2008	2009	2010	2011	2012	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-2,5	-0,6	-12	-107	-98	-155	-375
Inkomster (exkl försäljning)					5	35	40
Nettoutgift (-) /-in- komst	-2,5	-0,6	-12	-107	-93	-120	-335
Försäljningsinkomst				64	-65	91	220

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2008 och medel därutöver skall beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt resultatanalys i bilaga 2.

De beräknade driftkostnaderna inom trafiknämndens samt Spånga- Tensta stadsdelsnämnds ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 27 mnkr det första året och minskar därefter genom avskrivningar. Intäkterna från tomträttsavgifter (skola och förskola) beräknas uppgå till drygt 300 tkr per år.

Slutsats

Det bör framhållas att redovisad nuvärdeskalkyl, trots omfattande geotekniska undersökningar, analyser och kalkyler, i detta skede naturligtvis är behäftad med en hel del osäkerhet vad gäller stadens investeringsutgifter. Områdets slutliga utformning styrs av kommande detaljplaner, som i olika grad kommer att avvika från föreliggande programförslag och vars genomförande kommer att pågå under lång tid. Vad gäller inkomsterna pågår, som ovan nämnts, förhandlingar med byggherren om villkoren för försäljning av stadens markområden till marknadsvärde vid olika tidpunkter. Mot bakgrund av ovanstående bedöms osäkerheten i kalkylen enligt föreliggande programförslag i vart fall uppgå till plus/minus 20 % för både utgifter och inkomster.

Analys och övriga konsekvenser av programförslaget exploateringskontorets synpunkter

-Miljökonsekvenser

Miljöförvaltningen har bedömt att de väsentligaste miljöfrågorna att belysa i den fortsatta planeringen är dagvattnets påverkan på Spångaån, trafikbullrets påverkan på boendes utomhus- och inomhusmiljöer, påverkan av buller och lukt från verksamheter, behovet av naturmark för rekreation och skydd av skyddsvärda växtarter. Miljöfrågorna kommer att utredas och redovisas under egen rubrik i planbeskrivningen eller i särskild utredning i kommande detaljplaner.

Eftersom området under lång tid använts för industriella ändamål är det sannolikt att marken är mer eller mindre förorenad. Enligt miljöförvaltningen kan man, med stöd av tidigare verksamheter, bli påräkna olika typer av oljeföreningar.

-Tillgänglighet

Huvuddelen av området är mycket plant varför det inte torde innebära några svårigheter att utforma gång- och cykelvägar med små lutningar och god tillgänglighet. De nya gatorna kommer att ansluta till det omgivande gatunätet. I det fortsatta planarbetet kommer tillgänglighetsfrågorna att beaktas i sedvanlig ordning.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Sammantaget innebär programmet endast mindre intrång i befintlig parkmark utefter Spångaån. Däremot föreslås stora kvalitetshöjande åtgärder i detta parkrum. Anläggandet av nya parker i anslutning till åstråket innebär att parkmarken ökar genom programmet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer väl med stadens ambitioner att verka för en integrerad bebyggelse inom stadsutvecklingsområdena samt kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar och att verka för ett ökat bostadsbyggande i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

I området finns idag cirka 60 företag. Många av dessa drar nytta av relativt låga hyres- och arrendenivåer och ett relativt ostört läge. Syftet med programmet är att starta en omvandling av området till en tät stadsdel med ett stort antal bostäder. Detta kommer att få konsekvensen att endast ett fåtal av företagen kan finnas kvar på lång sikt. Bortfallet av arbetsplatser föreslås delvis kompenseras genom ambitionen att uppföra nya rationella lokaler inom en industriby utmed järnvägen. Den kommunalt ägda, detaljplanlagda industrimarken, liksom mark för tillfälliga arrenden, är slut idag i västra Stockholm. Detta innebär att staden inte har möjlighet att erbjuda alternativa lokaliseringar för berörda företag på stadens mark. Stadens ambition är att genomförandet av programmet ska ske successivt genom frivilliga markförvärv, främst genom byggherrarnas försorg. Programmet innebär dock ingen omedelbar påverkan på pågående

markanvändning. Genomförandet av programmet avgörs till stor del av nuvarande fastighetsägare och framtida byggherrars vilja till förändring. Samtidigt är det positivt för näringslivet i Stockholmsregionen som helhet att det byggs flera bostäder i området, både genom de arbetstillfällen som utbyggnaden i sig genererar men även på grund av att fler invånare innebär en större marknad för varor och tjänster och bättre tillgång till arbetskraft.

-Påverkan på barn

Programförslaget innehåller fyra nya parker varav tre har utformats med enkla plana gräsytor. Ett av syftena med denna utformning är att parkerna ska bli bra platser för barns spontana lek och spel. Parkerna ligger centralt i området, längs Spångaån, vilket gör att avståndet från de nya bostäderna till någon av parkerna i de flesta fall blir mindre än 100 meter. Från flertalet av områdets bostäder nås en eller flera av områdets parker utan att man behöver korsa någon betydande gata. Fornborgen erbjuder goda möjligheter till spännande lek. I programförslaget ingår nya förskolor dels vid fornborgen och dels inom den föreslagna skoltomten på Bromstens IP. Gator och gångvägar ska utformas så att barn kan röra sig säkert till dessa målpunkter.

Exploateringskontorets förslag

Det har under lång tid funnits starka lokala önskemål om upprustning och omvandling av det slitna och störande industriområdet från bl a villaägarföreningar och lokalpolitiker. Kontoret besvarade således redan 2002 en skrivelse från Börje Vestlund (s) rörande ”Åtgärder inom Bromstens industriområde” som både innehöll krav på fysisk upprustning och omvandling enligt översiktsplanens intentioner. Kontoret uttryckte stark tveksamhet till exploateringsekonomi i projektet men fick uppdraget att ”fortsätta att driva på för att få till stånd den byggnation som vore önskvärd och som åsyftas i skrivelsen.” Kontoret fick i uppdrag att bearbeta frågan vidare och därefter återkomma till nämnden.

Kontoret inledde därefter ett samarbete med HSB som ansökt om markanvisning till industriområdet. Bolaget uppgav att man var berett att aktivt verka för ytterligare markförvärv inom området.

Vid markanvisningen till HSB år 2003 beräknades området kunna rymma 550-600 lägenheter. Under programarbetet har antalet lägenheter ökat till uppemot 1100. Avsikten har främst varit att förbättra exploateringsekonomi men även att utnyttja områdets goda service- och kollektivtrafikläge för att skapa en mer stadsmässig miljö. Enligt kontorets uppfattning har programmet fått en bra utformning och det torde vara svårt att öka exploateringsgraden ytterligare utan att ge avkall på förslagets grundläggande kvalitéer eller komma i konflikt med parkeringsnormerna. Enligt kontorets uppfattning borde dock områdets goda kollektivtrafikförsörjning tala för ett lägre parkeringstal än stipulerade 1,0 bilplatser per lägenhet.

Flera viktiga frågor måste utredas vidare i kommande detaljplanearbeten. Som exempel kan nämnas Spångaåns slutliga utformning och grundförstärkning/stabilisering, förutsättningarna för omläggning av nämnda huvudavloppsledning norr om ån på ett

djup av ca 5 meter, samt möjligheterna att bryta järnvägens barriäreffekt, helst genom en ny tunnel för gång- och cykeltrafiken i samband med Banverkets planerade fyrsåretsutbyggnad. Vidare krävs sanering av förorenad mark som främst återfinns inom de fyllnadsmassor som varit en förutsättning för att området har kunnat nyttjas för verksamheter under lång tid.

Programmet innehåller fler gatukopplingar till Duvbovägen bl a för att knyta det nya området med omgivande bebyggelsestruktur. I planförslaget redovisas en ny gata strax söder om fastigheten Eskil 10. Den ansluter till Duvbovägen i en punkt där Duvbovägens lutning är väl stor. Om korsningspunkten förskjuts något åt sydost får anslutningen en betydligt bättre utformning. Kontoret anser att denna fråga bör studeras vidare under detaljplanarbetet.

Som nämnts har stor hänsyn tagits till befintliga fastighetsgränser och möjligheterna till en etappvis utbyggnad vid upprättandet av programmet. En viktig utgångspunkt är att de verksamheter som inte kan integreras med ny bebyggelse skall kunna avvecklas succesivt i takt med fastighetsägarnas ambitioner att utnyttja de byggrätter som de nya detaljplanerna medger.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden för sin del godkänner fortsatt utredning för exploatering inom Bromstens industriområde samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet genom inriktningsbeslut, godkänner redovisade förutsättningar för ändrad markanvisning till Bromstensstadens Exploaterings AB samt åberopar och överlämnar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av finansavdelningen i samråd med stadsdirektörens stab.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 december 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret är positivt till programförslaget då det möjliggör 1 100 nya bostäder i ett område med ett gott service- och kollektivtrafikläge. Under lång tid har det funnits starka önskemål från bland annat villaägarföreningar och lokalpolitiker att rusta upp och omvandla industriområdet.

Stadsledningskontoret anser att ett inslag av cirka 30 procent hyresrätter på stadens markinnehav är en rimlig fördelning mellan bostadsrätt och hyresrätt för att uppnå eftersträvd blandning av dessa upplåtelseformer.

Vid en markanvisning på 430 lägenheter skulle 30 procent ge 130 hyresrätter. Jäm-

fört med en markanvisning med 100 procent bostadsrätter innebär det att investeringsinkomsterna minskar till cirka 219,0 miljoner kronor beroende på att försäljningsinkomsterna blir 59,0 miljoner kronor lägre; 171,0 miljoner kronor. Intäkter från tomträttsavgälder ökar istället med 53,0 miljoner kronor till cirka 69 miljoner kronor. Investeringsutgifterna blir desamma som förut, cirka 375,0 miljoner kronor. Det negativa nettonuvärdet ökar till minus 128,0 miljoner kronor vilket motsvarar ett underskott på 106,0 tusen kronor per ekvivalent lägenhet. Stadsledningskontoret anser att det i framtida genomförandebeslut tydligt ska framgå hur ett inslag av 30 procent hyresrätter påverkar det ekonomiska resultatet.

De 130 hyresrätterna kan byggas ut i etapper exempelvis under fyra år med 50 hyresrätter (av totalt 160 lägenheter) år 2011, 60 hyresrätter (av totalt 160 lägenheter) år 2012 och 20 hyresrätter (av totalt 40 lägenheter och 12 radhus) år 2013.

För att kunna bygga 1 100 lägenheter krävs att även privata markägare exploaterar sin mark, eftersom bebyggelsen på stadens mark, som avses säljas, endast omfattar 400 lägenheter. Den risk som är förknippad med ägarbilden i marken och som staden inte har rådighet över måste belysas och hanteras i god tid innan en eventuell byggstart. I samband med den ändrade markanvisningen måste staden i ett tidigt skede pröva att villkora principer och förutsättningar som påverkar kommande hyressättning för skolor, förskolor, med flera kommunala verksamhetslokaler som förutsätts ska ingå i byggprojektet. Ansvariga nämnder, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden uppmanas, i samråd med stadsledningskontoret, att försäkra sig om rimliga villkor för stadens framtida förhyrningar.

Stadsledningskontoret föreslår, med hänvisning till vad som anförs ovan, att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden i uppdrag att fortsätta utredningsarbetena för exploatering av Bromstens industriområde.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (s) enligt följande

Exploateringsnämnden beslutar

- att återremittera ärendet,
- att uppdra åt kontoret att återkomma med ett programförslag i enlighet med nedanstående,
- att därutöver anföra följande:

Ett så stort programområde bör innehålla 30% hyresrätter i enlighet med tidigare planer. Med det nuvarande förslaget till beslut visar den borgerliga majoriteten att de är motståndare till en blandad bebyggelse och i praktiken inte bryr sig om att eftersträva integrerade bostadsområden och en mångfald av upplåtelseformer.

Marken bör dessutom upplåtas med tomträtt. Mark inom stadens gränser skall inte säljas om inte särskilda skäl föreligger. Genom att sälja ut våra gemensamma tillgångar genomför den nuvarande borgerliga majoriteten en allt snabbare privatisering av Stockholm. Något som undandrar framtida Stockholmare intäkter och innebär en misshushållning med gemensamma resurser. Visst kan försäljning av mark vara del av en god förvaltning, men den ska då vara motiverad av något annat än enbart viljan att sälja. En sådan politik, som vill privatisera av ideologiska skäl, innebär oftast att man slumpar bort innevärnarnas gemensamma tillgångar. En aktiv fastighetsförvaltning innehåller dessutom både köp och försäljningar, inte enbart försäljningar!

Reservation anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (mp) enligt följande

Exploateringsnämnden beslutar

- att kvarstå vid inriktningen att 30 % av lägenheterna på stadens mark ska utgöras av hyresrätter,
- att säkerställa att delar av Bromstens IP kan finnas kvar,
- att ställa krav på att husen uppförs som passiv-/lågenergihus,

att minska parkeringstalet till 0,5-0,7,

att därutöver anföra följande:

Bromstens industriområde har förutsättningar att bli ett mycket bra bostadsområde i kollektivtrafikbra läge. För att uppnå målet om blandade upplåtelseformer är det viktigt att det byggs både hyresrätter och bostadsrätter. Den politik som majoriteten för innebär ett gynnande av bostadsrätter på bekostnad av hyresrätter. För att minska klimatåverkan måste krav ställas på att de byggnader som byggs är extremt energieffektiva samt att det finns incitament för bilsnålt boende. Det är orimligt med så höga parkeringstal i ett bostadsområde precis i anslutning till kollektivtrafik. 25-30 % av parkeringsplatserna planeras på gatumark vilket, förutom att det tar mycket yta i anspråk förfular den yttre miljön och försämrar säkerheten och rörelsefriheten för barn i området. Bilpoollösningar bör kunna vara möjliga då det finns många verksamheter i närområdet.

Reservation anfördes av som ledamot tjänstgörande ersättaren Lotten von Hofsten (v) enligt följande

Exploateringsnämnden beslutar

att återremittera ärendet för remissbehandling i stadsdelsnämnden,

att därutöver anföra följande:

Ett förföriskt förslag som på många sätt är positivt. Vi har ingenting emot att han bygger här, men det är stort ärende, det är illa förankrat och det finns en hel del saker att titta närmare på innan man går vidare.

Det handlar t ex om flytten av bollplanen, som vi tror att man bör bevara. Det handlar om ersättningslokaler för de industrier som finns där nu. Har de råd med nya, fina lokaler? Eller kommer de att tvingas lägga ner? I så fall mister vi arbetsplatser. Det handlar också om det faktum att antal olika fastighetsägare är inblandade. Hela projektet beror på deras goda vilja och om vi inte när vi sätter igång vet att vi har dessa med oss riskerar vi stora investeringar i något som kanske bara blir enstaka kvarter, och inte den lilla stad vi föreställer oss.

Att stressa fram ett förslag, när bara infrastrukturen kostar 119 miljoner, är direkt oansvarigt. Det är därför märkligt att ärendet inte varit på remiss i stadsdelsnämnden. Den han visserligen tagits upp som en övrig fråga på en gruppledarträff, men det ger inte boende möjlighet att påverka ärendet och komma med synpunkter, som en remiss skulle ha gjort. Vi yrkar därför på att ärendet ska på remiss till stadsdelsnämnden innan vi tar ställning i frågan.