

Handläggare
Edwin Björkefall
08-508 266 37**Till**
Exploateringsnämnden
2019-06-13

**Föravtal till exploateringsavtal för
fastigheten Gjutmästaren 6 med
Fastighets AB G-Mästaren.
Markanvisning för kontor inom
fastigheten Gjutmästaren 9 till Fastighets
AB G-Mästaren. Inriktningsbeslut**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner För- och markanvisningsavtal till planerad exploatering inom fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 med Fastighets AB G-Mästaren i enlighet med Bilaga 1 i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Gjutmästaren 6 och 9 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 38 mnkr (inriktningsbeslut).

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 37
Växel 08-508 276 00
edwin.bjorkefall@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Inom fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 i Ulvsunda Industriområde planeras för en ombyggnation av Pripps f.d. bryggeri, samt ny bebyggelse för idrott, kultur, kontor, hotell, ca 450 bostäder och en förskola. Området består idag huvudsakligen av tillfälliga handelsytor i bryggeriets gamla lokaler, kontor och stora parkeringsytor.

Stadens bolag S:t Erik Markutveckling äger genom dotterbolaget Fastighets AB G-Mästaren, nedan kallat Bolaget, fastigheten Gjutmästaren 6 och innehar fastigheten Gjutmästaren 9 med tomträtt. Den av staden ägda marken inom Gjutmästaren 9 föreslås markanvisas för kontor till Bolaget såsom befintlig tomträttshavare. Bolaget ska efter färdig detaljplan och fastighetsreglering förvärva den blivande kvartersmarken inom fastigheten Gjutmästaren 9. Priset för försäljningen ska bedömas utifrån vinnande anbud för kontor från extern budgivare, till vilken Bolaget har för avsikt att sälja vidare den blivande kvartersmarken, samt i övrigt sedvanliga principer för en befintlig tomträttshavare som utvecklar sin tomträtt.

Förslaget utgår från en sammanhållen utveckling av fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9. För Bolagets fastighet Gjutmästaren 6 och befintliga tomträtt inom Gjutmästaren 9 har därför tagits fram ett kombinerat för- och markanvisningsavtal till kommande exploateringsavtal och överenskommelse om exploatering som i huvudsak reglerar principer för fördelning av utgifter för utredning, projektering och framtida utbyggnad av allmän platsmark inom området.

Utgångspunkten är att staden bygger ut allmän platsmark inom området och Bolaget står för sin del av utgiften för utbyggnaden genom att betala exploateringsersättning till staden.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 105 mnkr. De sammanlagda investeringsutgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 456 mnkr och investeringsinkomsterna beräknas till ca 379 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 %.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 237 mnkr.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret ser positivt på en omvandling av området till en ny stadsdel med blandad bebyggelse och målpunkter, i enlighet med översiktsplanen.

Bakgrund till föravtal och markanvisning

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 länge varit begränsad pga. att en stor andel av området utgjorts av privatägda fastigheter och tomträtter. Staden, genom exploateringskontoret och stadens bolag S:t Erik Markutveckling AB, har därför under en period genomfört ett flertal strategiska markförvärv och återtagande av tomträtter för att öka rådigheten över områdets utveckling.

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.

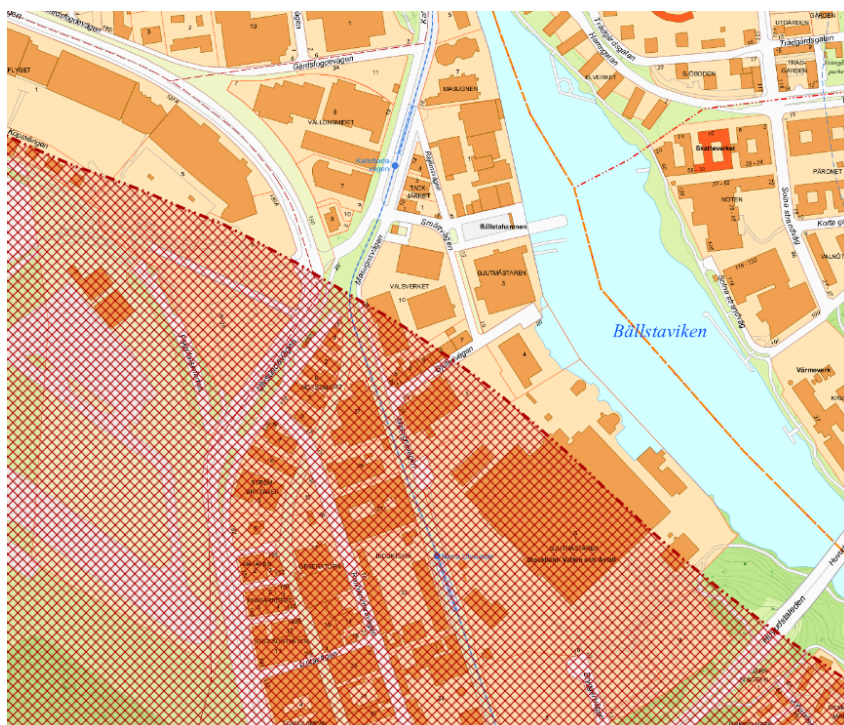


Bild 1. Karta över Ulvsunda industriområde. Det rödmarkerade området illustrerar området för flygbullerkurvans utbredning, inom vilken det ej är möjligt med nya bostäder.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017 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, 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 omfattar fastigheterna Masugnen 1, Gjutmästaren 3 och 5, Valsverket 10 och Ulvsunda industriområde 1:14 (Bällstahamnen).
- Ett detaljplaneområde för det södra delområdet, vilket omfattar fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9.

Detta ärende avser det södra detaljplaneområdet. Planområdets geografiska omfattning i såväl start-PM och de bägge uppdelade detaljplaneområdena framgår av Bild 2 nedan:

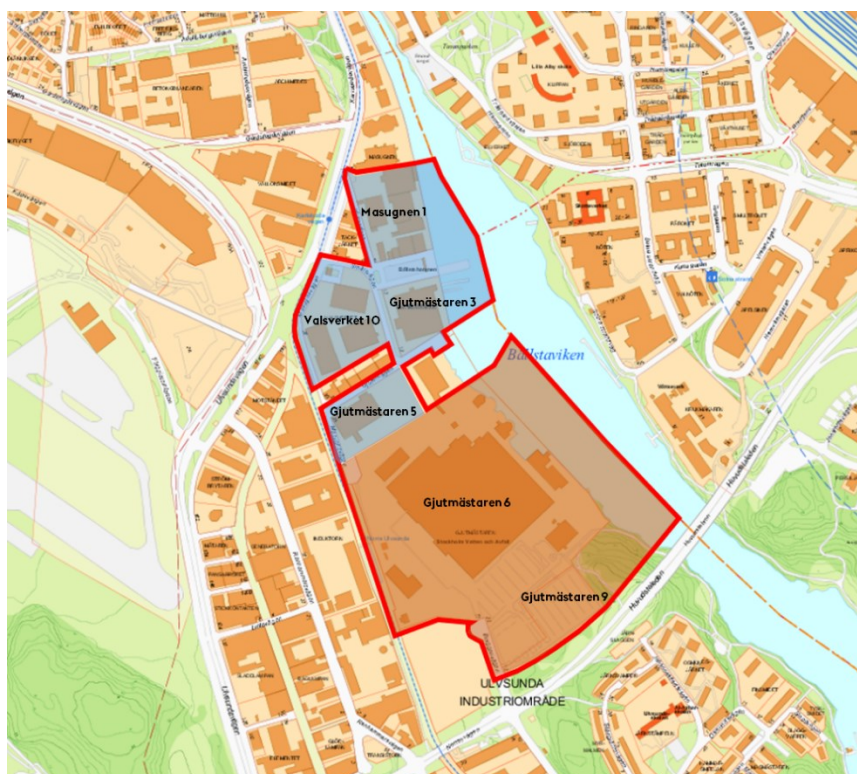


Bild 2. Planområdets ungefärliga omfattning enligt start-PM markerat med röd linje. Efter start-PM har planområdet delats upp i två delområden. Det blåfärgade området i norr utgör det ena detaljplaneområdet och det orangefärgade området i söder utgör det andra detaljplaneområdet. Detta ärende omfattar det orangefärgade området i söder.

Riksintressepreciseringen för flygplatsen innebär att enbart en begränsad del av de aktuella fastigheterna går att bebygga med bostäder, vilket har skapat förutsättningarna för den i start-PM föreslagna struktur för området med bostäder, verksamheter och skola m.m. enligt nedan illustrationsplan:

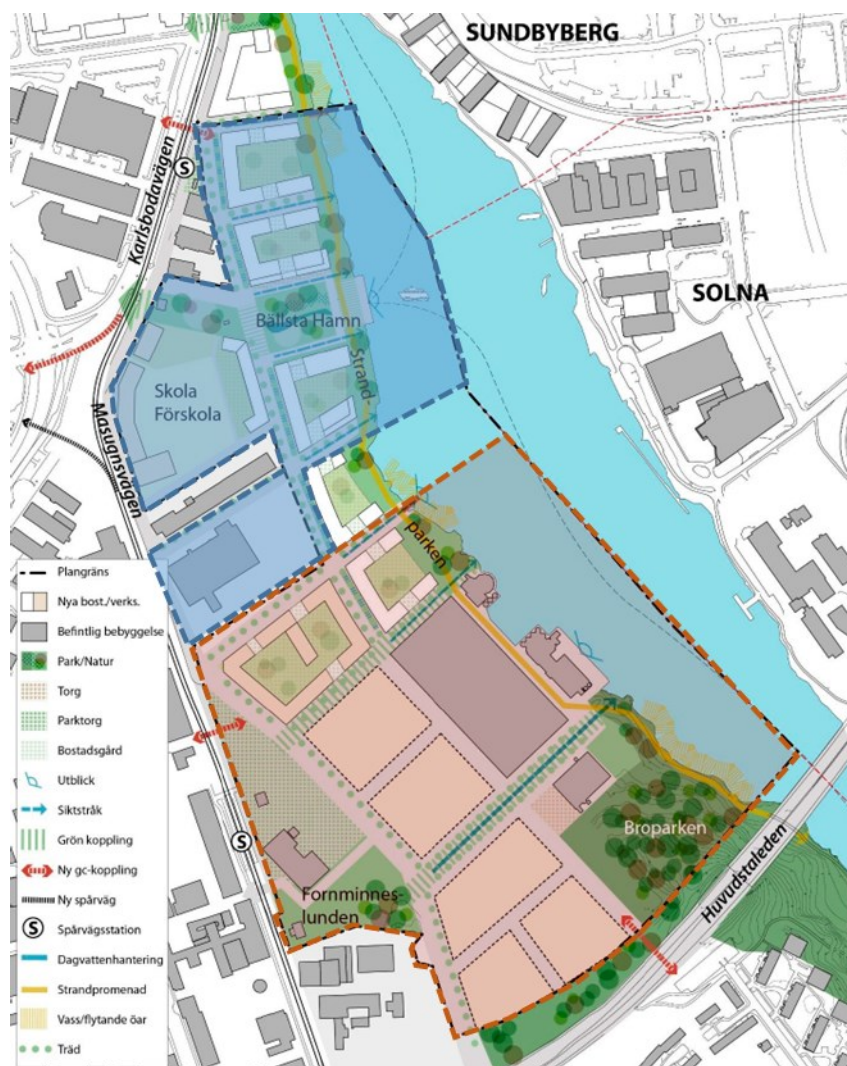


Bild 3. Illustrationsplan som visar föreslagen struktur i start-PM (Tengbom). Det blåfärgade området utgör det norra detaljplaneområdet och det orangefärgade området utgör det södra detaljplaneområdet. Detta ärende omfattar det orangefärgade området i söder.

Gjutmästaren 6 & 9

Efter start-PM 2017 delades detaljplaneområdet upp i två separata detaljplaneområden pga. områdets geografiska omfattning och olika förutsättningar kring markförhållanden m.m. Detta ärende avser det södra detaljplaneområdet som omfattar fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9.

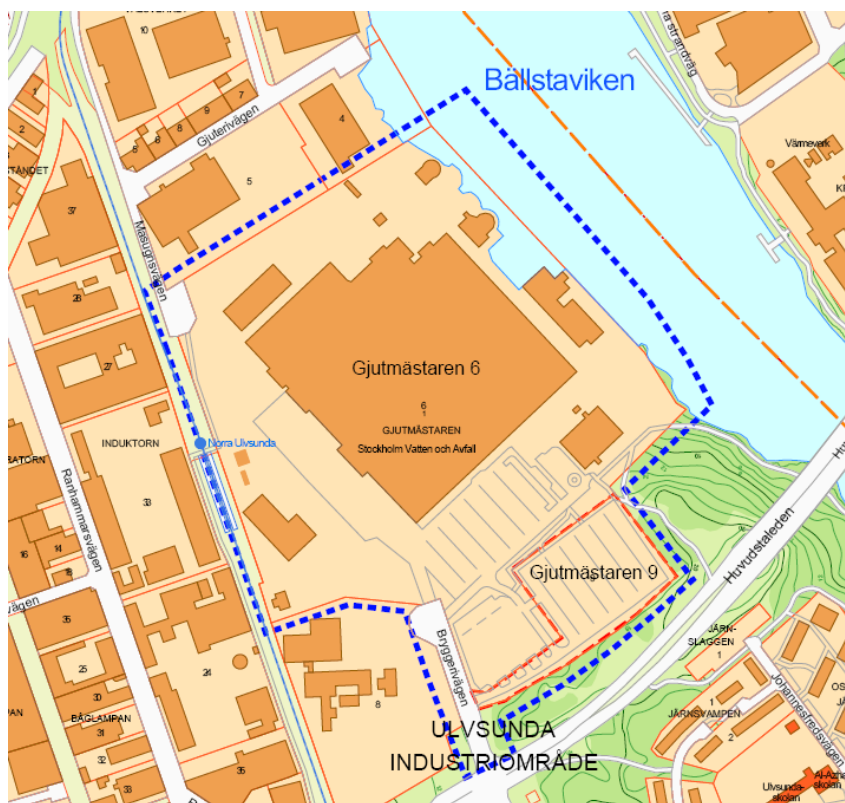


Bild 4. Karta över det aktuella detaljplaneområdet som detta ärende avser.

S:t Erik Markutveckling AB förvärvade genom helägda dotterbolaget Fastighets AB G-Mästaren, dvs. Bolaget, 2004 fastigheten Gjutmästaren 6 och tomträtten för fastigheten Gjutmästaren 9 genom bolagsförvärv med syfte att säkra mark för framtida bostadsbebyggelse inom utvecklingsområdet.

Inom fastigheten Gjutmästaren 6 ligger Pripps f.d. bryggeri, vilket uppfördes på 1960-talet. I dagsläget inrymmer bryggeriets gamla lokaler främst handel och kontor. Fastigheten inrymmer i övrigt stora ytor för markparkering, vilka främst nyttjas som besöksparkering för verksamheterna i området. Inom fastigheten Gjutmästaren 9 inryms i dagsläget ytor för markparkering, vilka nyttjas som besöksparkering och som uthyrd parkering.

För området gäller ett flertal detaljplaner enligt vilka fastigheterna är avsedda för industri-ändamål.

Bolaget önskar genom ny detaljplan omvandla området från industri till en blandad bebyggelse med idrott, kultur, kontor, hotell och bostäder m.m. och där delar av det f.d. bryggeriet bevaras med nytt innehåll. Då Bolagets primära uppdrag, genom moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB, är att äga och förvalta utvecklingsfastigheter i avvaktan på att dessa ska omvandlas har Bolaget för avsikt att under detaljplaneprocessen teckna avtal

med byggherrar om att sälja vidare den blivande kvartersmarken inom Bolagets markinnehav utifrån den nya detaljplanen.

För Bolagets fastighet Gjutmästaren 6 behöver parterna teckna ett föravtal till exploateringsavtal som i huvudsak reglerar en kostnads- och ansvarsfördelning för utredning och projektering av allmän platsmark. För Bolagets befintliga tomträtt Gjutmästaren 9 behöver Bolaget en markanvisning för ny markanvändning. Ett sammanhållet för- och markanvisningsavtal har tagits fram som omfattar bägge fastigheterna och som reglerar ovan villkor för vardera fastigheten med en kostnadsfördelning som baseras på nyttan av den nya detaljplanen i förhållande till parternas markinnehav.

Inom den del av området som berör den befintliga tomträtten Gjutmästaren 9 föreslår Bolaget ny bebyggelse för kontor, för vilket ändamål Bolaget föreslås få markanvisning.

I stadsdelen Ulvsunda Industriområde finns i dagsläget 1 565 lägenheter i flerbostadshus, 1 småhus och 1 specialbostad. Av dessa upplåts 944 lägenheter med bostadsrätt och resterande 623 lägenheter upplåts med hyresrätt, varav allmännyttan har 180 lägenheter (källa: statistik.stockholm.se). De befintliga bostäderna är huvudsakligen belägna i stadsdelens södra delar i området Johannesfred, då stadsdelen i övrigt främst omfattar industrier och andra verksamheter.

I närområdet pågår detaljplaneläggning för ett antal fastigheter i enlighet med översiktsplanens intentioner för området. Inom det i norr angränsande detaljplaneområdet har exploateringsnämnden 2017-12-07 beslutat om markanvisning inom fastigheterna Masugnen 1 och Gjutmästaren 3 för uppförande av ca 300 bostadsrättslägenheter.

På de för ovan markanvisade området angränsande privatägda fastigheterna Masugnen 5 och 7 väntas ny detaljplan för omvandling till bostäder antas av kommunfullmäktige under 2019.

Lite längre norrut längs Karlbodavägen/Gårdsfogdevägen har ny detaljplan antagits i juni 2018 för bostäder på den privatägda fastigheten Archimedes 1 och del av stadens fastighet Mariehäll 1:10, där Stockholms hem har fått en markanvisning för ca 120 hyreslägenheter. Detaljplanen har överprövats av Länsstyrelsen pga. främst markföreningar och väntas efter kompletterande

underlag på nytt tas upp för antagande av kommunfullmäktige under 2019.

Söder om planområdet för Archimedes 1 m.m., längs Gårdsfogdevägen/Archimedesvägen, har stadsbyggnadsnämnden godkänt start-PM i december 2018 för omvandling till bostäder och skola inom de privatägda fastigheterna Betongblandaren 2, 10 och 13, Vallonsmidet 8 och 11, samt del av stadens fastighet Mariehäll 1:10.

I direkt anslutning till stadsdelen, direkt väster om Ulvsundavägen pågår en utbyggnation av handelsområdet Bromma Blocks med nya handels- och kontorsytor.

Tidigare beslut

Kommunfullmäktige beslutade 2004-10-18 (§ 37) att godkänna S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av fastigheten Gjutmästaren 6 och tomträtten för fastigheten Gjutmästaren 9, för att ingå som en del i stadsutvecklingsområdet för bl.a. kommunal service och bostäder.

Exploateringskontoret har 2019-04-23 på delegation fattat ett utredningsbeslut omfattande 0,9 mnkr. Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i exploateringsnämnden i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har 2017-12-14 godkänt en start-PM för detaljplaneläggning av det område som framgår i Bild 2, vilket bl.a. omfattar fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9.

Föravtal och Markanvisning

Förslaget omfattar Bolagets fastighet Gjutmästaren 6 och Stadens fastighet Gjutmästaren 9, inom vilken Bolaget innehar tomträtt. Förslaget innehåller både nybyggnation och ombyggnation av Pripps f.d. lokaler och omfattar totalt sett ca 30 000 kvm lokaler för idrott och kultur, 110 000 kvm kontor, 48 000 kvm hotell, 700 kvm förskola och ca 450 lägenheter i flerbostadshus.

Inom Stadens del av området innehåller förslaget ca 53 000 kvm kontor, för vilket ändamål Bolaget föreslås en markanvisning.

För Bolagets fastighet Gjutmästaren 6 behöver ett föravtal till exploateringsavtal tecknas och för Bolagets befintliga tomträtt inom Gjutmästaren 9 behöver ett markanvisningsavtal för ändrad användning tecknas. Eftersom förslaget utgår från en

sammanhållen utveckling av fastigheterna Gjutmästaren 6 & 9, samt att Bolaget är part i bägge delarna har därför Staden och Bolaget gemensamt tagit fram ett kombinerat för- och markanvisningsavtal, som bifogas i **Bilaga 1**, och som omfattar hela det området som behandlas inom ramen för detta beslut. För- och markanvisningsavtalet reglerar fördelningen av utgifter för gemensamma utredningar, projektering, stadens eget arbete och principer för kommande utbyggnad av allmän platsmark inom området, likväl principer för markanvisning och kommande reglering av mark inom Bolagets befintliga tomträtt Gjutmästaren 9.

Fördelningen av utgifter sker utifrån parternas ekonomiska nytta av planläggningen och bygger därvid på antaganden om respektive markägares kommande byggrätter vid detaljplaneläggning av området och dess inbördes värderelation. Denna fördelning innebär att Bolaget står för 45 % och Staden för 55 % av utgifterna för de gemensamma utredningar som omfattar hela det planområde för vilket planarbete påbörjades efter beslut om start-PM i stadsbyggnadsnämnden 2017, se Bild 3 ovan, samt att Bolaget står för 84 % och Staden för 16 % av utgifterna för utredningar och projektering av allmän plats inom området för detta ärende. Vid tecknande av exploateringsavtal och överenskommelse om exploatering ska den överenskomna metoden för fördelningen uppdateras med hänsyn till de byggrätter som planläggningen slutligen medför. Den uppdaterade procentuella fördelningen ska sedan tillämpas för fördelning av utgifter i utbyggnadsskedet.

Bolaget ska utan ersättning överlåta mark som planläggs som allmän plats till staden.

Bolaget ska efter färdig detaljplan och fastighetsreglering förvärva den blivande kvartersmarken inom fastigheten Gjutmästaren 9. Priset för kvartersmarken vid försäljningen ska bedömas med utgångspunkt från vinnande anbud för kontor från extern budgivare samt i övrigt de principer som gäller för en befintlig tomträttshavare som utvecklar sin tomträtt. Om separat anbud för kontor inte kan utläsas skall marknadsvärdet bedömas med samma principer men med utgångspunkt från en extern värdering.



Bild 5. Det aktuella detaljplaneområdets omfattning markerad i blått. Stadens fastighet Gjutmästaren 9, vilken omfattas av föreslagen markanvisning, är markerad med rödstreckad linje.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden har beslutat om start-PM 2017. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet, avseende det aktuella detaljplaneområdet för fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettovärde om 105 mnkr motsvarande 46 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Den blivande kvartersmarken inom stadens markinnehav i området kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,57.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 456 mnkr, varav 3,2 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park, samt ev. grundförstärkning.

Fram till dess att ett genomförandebeslut kan fattas bedöms bruttoutgifterna för fortsatta utredningar, systemhandling, projektledning m.m. uppgå till ca 38 mnkr. Bolaget bekostar sin andel av detta enligt för- och markanvisningsavtalet.

Bolaget står, såsom befintlig markägare och tomträtthavare, för ev. marksaneringar, ledningsomläggningar och rivningar samt för VA-anslutningar m.m. till de nya kvarteren.

Investeringsinkomsterna beräknas till ca 379 mnkr, varav huvuddelen utgörs av Bolagets delfinansiering av utbyggnaden av allmän platsmark. Försäljningsinkomster som avser de delar av kvarter inom stadens mark som Bolaget ska förvärva beräknas till ca 237 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 237 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 27 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 456 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 379 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,2	-8,5	-12,1	-55,8	-181,7	-195,0	-456,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	6,8	9,8	46,6	152,2	163,3	378,7
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,2	-1,7	-2,3	-9,2	-29,5	-31,7	-77,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	236,6	0,0	0,0	236,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,8	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	236,8	0,0	0,0	0,0	år 2026 totalt 236,8
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	236,8	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,9	-0,9	-0,9	mellan -0,9 och -1,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,9	-0,9	-0,9		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 2,3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till ca 237 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Det finns en osäkerhet kring när i tid försäljningsinkomsterna uppstår i förhållande till investeringsutgifterna för utbyggnad av allmän plats, då en utbyggnad av gatunätet inom området troligtvis behöver påbörjas innan kvartersmarken kan tillträdas och utbyggnaden av området kommer pågå under fler år.

Utbyggnadsordningen inom området är inte klargjord ännu och kan även komma att ändras under projektets gång. Detta kan leda till att stadens försäljningsinkomster kommer senare än beräknat. Investeringsinkomsterna i projektet, vilka utgörs av ersättningar från Bolaget för utbyggnad av allmän plats, kommer dock ske löpande i takt med utbyggnaden. Därmed täcks merparten av stadens utgifter i takt med att dessa uppstår.

Kontoret har låtit utföra en kostnads kalkyl för utbyggnaden av allmän plats. För att hantera de olika identifierade riskerna/osäkerheterna som kan leda till ökade utgifter har ett riskpåslag på de kalkylerade uppgifterna tillämpats som underlag för lönsamhetskalkylen. Riskpåslaget har i detta skede satts till 10 % på de kalkylerade utgifterna, vilket är ett relativt lågt riskpåslag för ett projekt i detta skede. Nivån på riskpåslaget har bedömts utifrån att det underlag utgifterna har baserats på har en relativt hög detaljeringsnivå för ett projekt i detta tidiga skede.

Stadens och Bolagets andelar av de kalkylerade utgifterna för projektet baseras på den nytta som detaljplaneläggningen innebär inom vardera partens markinnehav i området, där nyttan baseras på värdet av de tillkommande byggrätterna som detaljplaneläggningen medger. Det innebär att om stadens försäljningsinkomster minskar till följd av en negativ utveckling av markpriset eller minskad exploateringsgrad inom stadens mark i förhållande till Bolagets mark så kommer även stadens andel av utgifterna nedjusteras.

I kalkylen har projektet en täckningsgrad på ca 125 % vilket innebär att det även finns viss marginal att hantera avvikelser som inte kunnat förutses, eller som blir högre än avsatta medel för riskerna utan att projektet ger ett negativt netto.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara godtagbar trots stora investeringar i allmän platsmark.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- Bidra till stadens bostadsmål om 140 000 bostäder till 2030 med tillhörande infrastruktur och samhällsservice.
- Byggnad i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras

Den aktuella exploateringen omfattar totalt ca 450 lägenheter, där samtliga inryms inom Bolagets mark.

Lokaler

Inom projektet planeras för idrott, kultur, hotell och kontor. Inom den del av projektet som omfattar stadens mark planeras för kontor.

Det förskolebehov som uppstår till följd av de planerade bostäderna inom Bolagets mark planerar Bolaget att inrymma inom bostädernas bottenvåningar. Under detaljplanearbetet kommer det att säkerställas att antalet förskoleplatser blir tillräckligt.

I bottenvåningarna planeras, i lämpliga lägen, för service och kommersiella lokaler.

I detaljplaneområdet som angränsar till projektet i norr, vilket omfattades av den start-PM för projektet som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2017 (se Bild 2, sidan 5) och som utgör etapp 2 av utvecklingen inom Ulvsunda industriområde, planeras prövas för en grundskola för 900 elever som även kommer täcka skolbehovet för det aktuella området. I samverkan mellan utbildnings- och idrottsförvaltningen prövas att samnyttja idrottslokaler inom Gjutmästaren 6 för skolans behov.

Miljö

Kontoret har påbörjat ett antal olika utredningar kopplade till det angränsande planområdet norr om det aktuella området och avser att samordna dessa med Bolaget vad gäller utredningar och provtagningar för markföroreningar, tillgång till grönytor, dagvattenfrågor och översvämningssrisker m.m. Området ligger delvis inom flygbullerområdet för Bromma flygplats, varför inga bostäder eller förskolor planeras inom dessa delar. Stadens

markinnehav ligger inom dessa delar av området. Området berörs även av trafikbuller från i huvudsak Huvudstaleden och markbuller från flygplatsen, vilket ska omhändertas i det kommande planarbetet.

Anläggande av nya grönytor

Projektet avser till största delen exploatering på redan ianspråktagen mark, främst parkeringsytor, redan bebyggda ytor och andra hårdgjorda ytor. Utvecklingen av området medför behov av en nyetablering av parker och andra grönytor. Närheten till vattnet ger goda möjligheter att skapa ett attraktivt grönstråk längs Bällstaviken som ihop med angränsande projekt förbinder området med Mariehäll i norr och Johannesfred i söder.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom stadens mark uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

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 i huvudsak mycket små terrängskillnader. Inom de delar av området som är kuperad behöver tillgänglighetsfrågorna studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Behovet av grundskola, förskolor, lekplatser och grönytor inom området kommer även fortsättningsvis att beaktas under detaljplanarbetet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet. Medel till konst kan inte tas ut från privata markägare via exploateringsavtal. Konstbudgeten baseras därför på stadens andel av den totala produktionskostnaden för allmän plats.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär översiktlig tidplan. Arbetet med detaljplanen påbörjades i mars 2018. Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma bedömning är att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i totalt ca 3 år, med färdig detaljplan runt årsskiftet 2020/2021. Utbyggnaden av området kommer troligtvis ske successivt i flera etapper i takt med att utbyggnaden av gator och ledningar m.m. möjliggör utbyggnationen av kvartersmarken. Etappindelning och skedesplanering är inte klarlagda i detta tidiga skede. Mot bakgrund av detta planeras första byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2024. Projektet bedöms för stadens del vara färdigställt tidigast 2025.

Nästa beslutstillfälle infaller inför detaljplanens antagande, preliminärt kvartal 1 2021. Då ska exploateringsavtal och överenskommelse om exploatering träffas med Bolaget samt exploateringsnämnden och kommunfullmäktige fatta ett genomförandebeslut.

Risker och osäkerheter

Nedan sammanfattas de främsta riskerna som har identifierats i detta tidiga skede och som har fått genomslag i lönsamhetskalkylen. Kontoret kommer inom projektet kontinuerligt bevaka och arbeta med riskhanteringen.

Bullerproblematik

Till följd av områdets närhet till Bromma flygplats är det utsatt för flygbuller och markbuller. Flygbuller är buller som genereras av flygplan i luften som passerar över/intill området vid in- och utflygning till flygplatsen. Det finns en preciserad geografisk begränsning för inom vilket område flygbullernivåerna anses vara för höga för att ny bostadsbebyggelse ska vara lämplig.

Detta projekt förhåller sig till dessa begränsningar genom att föreslagna bostäder och förskolor placeras utanför flygbullerkurvan.

Markbuller är buller som härrör från flygplatsens markbundna verksamhet, vilket klassificeras som industribuller. Det är ännu inte klarlagt hur den planerade bebyggelsen påverkas av markbullret, samt i de fall riktvärdenivåerna för markbuller riskerar att överskridas hur remissinstanserna i detaljplanearbetet kommer se på möjligheten till ny bebyggelse.

Markbullernivåerna bör kunna hanteras i detaljplanearbetet genom att bestämmelser införs i planhandlingarna och genom utformning av och åtgärder på byggnaderna, men det finns även en viss risk att det kan leda till minskade byggnadsvolymer eller delvis ändrad användning.

På andra sidan Bällstaviken pågår ett detaljplanearbete för en utbyggnationen av Solna värmeverk. Avsikten är att värmeverket i framtiden ska förses med bränsle via sjöburen transport. Det finns en risk att transporterna till värmeverket kommer medföra en bullerpåverkan på den planerade bebyggelsen i området, vilken är svår att beräkna i dagsläget då det är osäkert vilken form av fartyg som kommer nyttjas för dessa transporter, samt frekvensen av dessa.

Området utsätts även för trafikbuller från omgivande vägar, i synnerhet Huvudstaleden, men detta bedöms som hanterbart.

Osäker förekomst av markföroreningar

Då området utgör ett gammalt industriområde finns det hög risk för markföroreningar både innanför och utanför området. Initiala provtagningar av marken har genomförts och förekomst av markföroreningar har konstaterats. Det behövs dock kompletterande provtagningar och utredningar för att kunna avgöra dess omfattning, samt identifiering av föroreningarnas källor så att erforderliga saneringar kan genomföras. Eftersom Bolaget är befintlig ägare och tomträttshavare av marken i området kommer staden inte åläggas några kostnader för marksaneringsåtgärder, däremot kan dessa påverka tidplanen för projektet vilket kan påverka ekonomin för projektet.

Osäkra mark- och grundläggningsförhållanden

Kostnaderna för utbyggnationen av allmän plats är i vissa delar av området osäkra till följd av osäkra markförhållanden. I området finns både lera och berg. En översiktlig geoteknisk

utredning har företagits av Bolaget såsom fastighetsägare men de exakta markförhållandena är ännu ej klarlagda. Det finns risk för att mer markförstärkning än beräknat kommer att krävas. I projektets kalkyl ryms kostnader för förhöjda markförstärkningsåtgärder i de delar av området där markförhållandena identifierats som osäkrast.

Transporter med farligt gods

Området gränsar till Huvudstaleden som är sekundärled för transport av farligt gods. Avståndet till den planerade bebyggelsen är dock mer än 30 m, samt att inga bostäder planeras närmast Huvudstaleden.

I samband med att Solna värmeverk byggs ut kommer godsfartyg som ska förse värmeverket med bränsle börja trafikera in i Bällstaviken. Bränslet utgör farligt gods och medför viss risk för den planerade bebyggelsen närmast Bällstaviken, dels genom närheten till värmeverket och dels genom påseglingsrisken. Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret bevakar under detaljplanearbetet att Solna kommuns planläggning av värmeverket inte kommer medföra inskränkningar i den planerade bebyggelsen.

Dagvattenhantering

Stora delar av området utgörs av ytor som är bebyggda och andra hårdgjorda ytor, vilket innebär utmaningar för dagvattenhanteringen. I projektets kalkyl ryms kostnader för dagvattenhantering inom allmän plats. Omfattningen av åtgärder är dock inte helt klarlagd i detta tidiga skede och det finns risk att större åtgärder än beräknat krävs. Det kommer även innebära utmaningar att få till ytor för dagvattenhantering inom kvartersmark pga. den stora andelen bebyggda ytor, vilket begränsar möjliga infiltrationsytor.

Bygglogistik

Angöringsmöjligheterna in till exploateringsområdet begränsas av tvärbanans spår i väster, befintliga fastigheter i norr och Bällstaviken i öster, vilket innebär byggtransporter troligtvis huvudsakligen kommer behöva ske söderifrån via Bryggerivägen. Områdets geografiska läge och omfattning kan därför innebära vissa bygglogistiska utmaningar vid utbyggnationen. Detta kan innebära en risk för att tidplanen för projektet förlängs samt att insatser och resurser kommer att krävas för att hantera logistiken och samordningen mellan utbyggnaden av allmän plats och kvartersmark inom området.

Okända ledningar

På grund av att området i huvudsak utgörs av befintlig kvartersmark för industriändamål kan det förekomma ledningar som inte finns med i stadens kartverk och som kan behöva hanteras.

Vattennära byggnation

Områdets läge intill Bällstaviken innebär vissa osäkerheter kring hur remissinstanserna i detaljplanearbetet kommer förhålla sig till byggnation i vatten och vattennära läge, samt grundläggningsnivåer för befintlig bebyggelse intill vatten som ska bevaras. Det finns en risk att det skulle kunna leda till minskade byggnadsvolymer.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget och har löpande dialog med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och idrottsförvaltningen, samt även med utbildningsförvaltningen vad avser den planerade grundskolan inom det i norr angränsande detaljplaneområdet.

Förutom exploateringsnämnden påverkar detta projekt även trafiknämnden, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och Bromma stadsdelsnämnd.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser det som mycket positivt att den länge planerade omvandlingen av Ulvsunda Industriområde nu har kommit igång i och med det påbörjade detaljplanearbetet för det aktuella området som hänger ihop med ett större sammanhängande utvecklingsområde, i enlighet med översiktsplanens intentioner sedan långt tillbaka. Det finns utmaningar i omvandlingen av området, men samtidigt stora möjligheter att skapa en attraktiv stadsdel nära vattnet, med tillgång till god kollektivtrafik och förutsättningar för en blandad bebyggelse med både bostäder, service och arbetsplatser. Området har goda förutsättningar att bli en målpunkt för många olika målgrupper i staden.

Slut

Bilagor

1. För- och Markanvisningsavtal
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal