

Utlåtande 2010:122 RI (Dnr 302-1425/2010)

Bromstens industriområde Reviderat inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utreda förutsättningarna för exploatering av Bromstens industriområde i enlighet med vad som redovisas i detta utlåtande samt med beaktande av vad föredragande borgarrådet anfört.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Kommunfullmäktige fattade den 9 mars 2009 inriktningsbeslut om program för stadsutveckling för Bromstens industriområde. Vid denna tidpunkt bedömdes förslaget inrymma cirka 1 100 lägenheter, varav 430 lägenheter och tolv radhus på stadens mark. I beslutet gavs exploateringsnämnden i uppdrag att fortsätta att utreda förutsättningarna för exploatering.

Exploateringsnämnden har sedermera för egen del fattat ett reviderat inriktningsbeslut. Området bedöms nu kunna inrymma uppemot 1 500 lägenheter, varav cirka 570 lägenheter och 18 radhus på stadens mark. Därutöver tillkommer cirka 400 000 kvm BTA småindustri, kontor och idrottslokaler samt 7 000 kvm BTA skola och förskola. Exploateringsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger nämnden i uppdrag att fortsätta utredningarna och utföra nödvändig förprojektering och evakuering upp till 30 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet bedöms ha ändrats så lite vad gäller funktion, innehåll och risk, att kontoret anser att kommunfullmäktige inte behöver ändra sitt tidigare ställningstagande att ge exploateringsnämnden i uppdrag att fortsätta utredningsarbetena för exploatering av Bromstens industriområde.

Mina synpunkter

Omvandlingen av Bromstens industriområde till en ny stadsdel med en blandning av bostäder, kontor och idrottslokaler är ett angeläget och välkommet steg i att utveckla denna del av Stockholm. Det är i överensstämmelse med målsättningarna i stadens översiktsplan och tillgodoser starka lokala önskemål. Ett område som idag upplevs som ödsligt och otryggt kommer att omvandlas till en levande stadsdel samtidigt som barriäreffekten mellan Spånga station och övriga Bromsten upphör.

Det aktuella området ligger i ett strategiskt stråk från Ulvsunda, Mariehäll och Ursvik västerut mot Spånga och kan väntas erbjuda en ny, attraktiv stadsmiljö utmed Bällstaån. Fördelningen av upplåtelseformer med omkring en tredjedel hyresrätter och två tredjedelar bostadsrätter överensstämmer väl med målet om blandade upplåtelseformer i hela staden.

Projektet har en komplex bild avseende markägandet och innebär betydande investeringar för staden. Det är därför positivt att antalet planerade bostäder nu är fler än vid kommunfullmäktiges tidigare inriktningsbeslut. Det är dock av fortsatt vikt att inför ett kommande genomförandebeslut noga följa projektets ekonomi. Eftersom merparten av den aktuella marken inte är i stadens ägo är en kartläggning av riskerna med den splittrade ägarbilden, liksom en kontinuerlig dialog med de privata markägarna i området, väsentliga för att säkerställa att målet om 1 500 bostäder nås.

Särskilt angeläget är det att säkra de framtida förutsättningarna för offentligt finansierad service i området – skolor, förskolor, gruppboenden för personer med funktionsnedsättning m.m. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden anmodas därför att i samråd med kommunstyrelsen arbeta för att tillförsäkra rimliga villkor för de förhyrningar som kan vara aktuella för dessa verksamheter.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Investeringskalkyl enligt nuvärdesmetoden för Bromstens industriområde

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Per Bolund* (MP) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. I huvudsak bifalla förslaget
2. Radhusbebyggelsen utgår för att möjliggöra för fler bostäder i flerbostadsstadshus
3. Parkeringsnormen sätts till 0,5 eller lägre
4. Ställa krav på energieffektiva byggnader med passiv- eller plushusstandard
5. Markanvisa i små områden för att möjliggöra för fler byggherrar
6. Därutöver anför följande

Bromstens industriområde har goda förutsättningar att bli ett mycket bra bostadsområde i ett kollektivtrafikhärläge. Projektets omfattning har sedan kommunfullmäktiges inriktningsbeslut i mars 2009 ökat i omfattning. Miljöpartiet är i huvudsak positiva även till det nu liggande förslaget, men anser att det är viktigt att projektets framtida planprocess blir så demokratisk som möjligt, så att de närboende i Spånga-Tensta har möjlighet att påverka projektets utformning.

För att få till en varierad bebyggelse i den nya delen av Bromsten, är det viktigt att kommande markanvisningar sker i små områden för att möjliggöra markanvisningar för ett flertal byggherrar, så att även små byggföretag har möjlighet att delta. Det är även viktigt att bostäderna i området utgörs av blandade upplåtelseformer.

En del av verkstadsbyggnaderna i området bör bevaras då de har ett visst industrihistoriskt värde, något även Stadsmuseet påpekat. Det finns även ett värde i sig att inte helt radera ut ett områdes tidigare historia vid nybyggnationer.

För att minska klimatåverkan måste krav ställas på att de byggnader som byggs är energieffektiva. Byggnaderna ska vara med passiv- och plushusstandard.

Det är orimligt med så höga parkeringstal i ett bostadsområde i så nära anslutning till kollektivtrafik. För att få till ett bilsnålt bostadsområde bör parkeringsnormen sänkas till som mest 0,5. För många typer av bostäder, t ex studentbostäder och ungdomsbostäder, behövs inga parkeringsplatser, förutom de som krävs ur tillgänglighetssynpunkt. Även bilpoolsmöjligheterna bör utredas.

Miljöpartiet håller med borgarrådet om att det är särskilt viktigt att upprättande av bl.a. förskolor och skolor garanteras i området.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utreda förutsättningarna för exploatering av Bromstens industriområde i enlighet med vad som redovisas i detta utlåtande samt med beaktande av vad föredragande borgarrådet anfört.

Stockholm den 17 november 2010

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Carin Jämtin*, *Roger Mogert* och *Tomas Rudin* (alla S) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. I huvudsak godkänna ärendet.
2. Därutöver anför följande.

För det första vill vi framhålla att det är olustigt att fatta beslut om revidering av ett ärende, som föregåtts av en utdragen process med ett detaljerat innehåll, och där det av revideringsärendet knappt går att utläsa konkreta konsekvenser och ett konkret innehåll.

För det andra vill vi framhålla vikten av att staden i sitt utvecklingsarbete värnar den sociala infrastrukturen i bromsten, däribland Bromstens IK och den verksamhet som bedrivs i föreningens lokaler.

Bromstens IK har sedan länge varit verksamma i Bromsten. Redan förförre seklet började idrottsverksamheten och 1910 blev klubben medlem i riksiddrottsförbundet. Idag har föreningen totalt 7 ungdomslag fördelade i åldrar 1997-2003 varav ett flicklag och ungdomsverksamheten växer sig starkare.

Det klubbhus som finns beläget norr om idrottsplatsen byggde medlemmarna själva mellan 1945-1948 och huset ägs av klubben. Klubbhuset utnyttjas idag frekvent av klubben, av det lokala föreningslivet och av Bromstensbor som kan låna lokalen för egna arrangemang. Klubbhuset fyller en viktig funktion för Bromsten och dess invånare och har ersatt den funktion som det tidigare Medborgarhuset fyllde. I det kommande arbetet ska klubbhuset bevaras om inte en fullgod ersättning kan uppvisas.

Reservation anfördes av *Emilia Hagberg* och *Stefan Nilsson* (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

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

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utreda förutsättningarna för exploatering av Bromstens industriområde i enlighet med vad som redovisas i detta utlåtande samt med beaktande av vad föredragande borgarrådet anført
2. Hälften av de framtida lägenheterna i området ska vara hyresrätter
3. Därefter anføres följande

Vänsterpartiet ställer sig positiva till en omvandling av Bromstens industriområde, då det både skulle innebära ett lyft för området och ett välbehövligt tillskott av nya bostäder. Det är även positivt att markanvisningarna sker på redan exploaterad mark och att inriktningsbeslutet innehåller en upprustning och rening av området kring Bällstaån.

Vi är oroliga att den föreslagna ökningen av antalet bostäder äventyrar inriktningen på typen av bostäder. Området har presenterats som en engelsk stad med relativt låga hushöjder och småskalighet.

I Stockholm som helhet råder dock en stor brist på hyresrätter, särskilt mindre lägenheter med låga hyror som unga stockholmare har råd att efterfråga. I Bromsten som helhet är runt hälften av bostäderna småhus och villor, varför fler hyresrätter skulle bidra till en bra balans av olika boendeformer. Andelen hyresrätter av de anvisade lägenheterna bör därför öka från 30 till minst 50 procent. Flerbostadshusen bör även prioriteras framför radhus, då de senare innebär ett mindre effektivt utnyttjande av mark.

Staden måste även ta ansvar för att de småföretagare som idag har verksamheter i industriområdet bereds plats i företagsbyn eller på annan lämplig plats i Bromsten. Områdets behov av förstärkt kollektivtrafik bör även utredas, för att inte bygga in ett bilberoende hos boende i det nya området.

ÄRENDET

Bromstens industriområde som ligger i nordvästra delen av Stockholm består till övervägande delen av 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. Området, som har en god tillgång till kollektivtrafik och närhet till service, har goda förutsättningar att bli en levande och attraktiv stadsdel.

I stadens nya översiktsplan, som antogs av kommunfullmäktige i mars 2010, anges att närliggande Spånga ska utvecklas till en attraktiv tyngdpunkt i ytterstaden. Området planeras att förutom bostäder, med kommersiella inslag i bottenvåningarna, inrymma lokaler för icke störande småindustri, kontor och idrott. Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för projektet den 9 mars 2009, utl. 2009:22. I beslutet gavs exploateringsnämnden i uppdrag att fortsätta att utreda förutsättningarna för exploatering vilket innebar att minst 30 procent av lägenheterna på stadens mark skulle utgöra hyresrätter. Vid denna tidpunkt bedömdes förslaget inrymma cirka 1 100 lägenheter, varav 430 lägenheter och 12 radhus på stadens mark. Investeringsutgifterna beräknades till 375 miljoner kronor och inkomsterna till 219 miljoner kronor i löpande priser. Nettonuvärdet beräknades till minus 128 miljoner kronor och nettoexploateringsutgiften bedömdes till 250 000 kronor per ekvivalent lägenhet.

Efter inriktningsbeslutet har området studerats mer ingående och en systemhandling med tillhörande kalkyl har tagits fram. Området bedöms nu kunna inrymma upp emot 1 500 lägenheter, varav cirka 570 lägenheter och 18 radhus på stadens mark. Därutöver tillkommer cirka 400 000 kvm BTA småindustri, kontor och idrottslokaler samt 7 000 kvm BTA skola och förskola.

Till följd av att projektets utgifter bedöms öka har exploateringsnämnden fattat reviderat inriktningsbeslut den 20 maj 2010.

Kalkylen visar att stadens utgifter ökar med 202 miljoner kronor till 577 miljoner kronor i löpande priser. Utgifterna består främst av om- och nybyggnad av gator, gång- och cykelvägar, ledningsomläggning, markförstärkning samt marksanering. Ökningen beror främst på att marken måste höjas ytterligare vilket innebär ökade utgifter för markförstärkning som följd. Kommunfullmäktige fastställde den 8 september 2008, utl. 2008:138, en särtaxa för Stockholm Vatten AB, som innebär att bolaget kan ta ut högre anslutningsavgifter i stora stadsutvecklingsområden. Detta kommer att medföra en utgiftsökning för projektet. Även utgifter för ledningsomläggning, inlösen, evakuering och rivningar har ökat, liksom påslagen för byggherrekostnader och oförutsett.

Inkomsterna som utgörs av markförsäljning, investeringsinkomster och tomträttsavgälder har ökat med 183 miljoner kronor till 402 miljoner kronor i löpande priser. Främst beror inkomstökningen av att antalet lägenheter har ökat, från 430 till 570 lägenheter, på stadens mark. Inkomsterna bygger, som i tidigare inriktningsbeslut, på fördelningen 70 procent bostadsrätter och 30 procent hyresrätter.

Nettonuvärdet har försämrats med 38 miljoner kronor och bedöms nu till minus 166 miljoner kronor. Främst beror detta på att inkomsterna inte har ökat lika mycket som utgifterna och att en större del av investeringar i gator måste ske innan tomtmarken kan försälas eller upplåtas med tomträtt. Nettoexploateringsutgiften per ekvivalent lägenhet ligger liksom tidigare kring 250 000 kronor.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 maj 2010 att för sin del godkänna fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Bromstens industriområde, att föreslå att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna och utföra nödvändig förprojektering och evakueringsupp till 30 mnkr, samt att ge exploateringskontoret i uppdrag att utreda möjligheterna till strategiska markförvärv inom projektet.

Reservation anfördes av ledamoten Ann-Margarethe Livh (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 april 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Bromstens industriområde i Spånga utgörs av förhållandevis lågt utnyttjad industriområde med i huvudsak enklare bebyggelse och upplag. Det har länge funnits lokala önskemål om att omvandla industriområdet till ett nytt bostadsområde, då området upplevs som ödsligt och otryggt. Staden äger endast drygt 20 % av kvartersmarken medan huvuddelen av industrimarken ägs av ett antal privata fastighetsägare. Området, som har god tillgång till kollektivtrafik och närhet till service, har goda förutsättningar att bli en levande och attraktiv stadsdel.

Området planeras att förutom bostäder, med kommersiella inslag i bottenvåningarna, rymma lokaler för icke störande småindustri, kontor och idrott. Boende i området kommer att ha god tillgång till olika idrottsaktiviteter och rekreation. Områdets centrala resurs Bällstaån föreslås omdanas till ett attraktivt parkstråk. Projektet stämmer väl

överens med stadens målsättning att bygga fler bostäder på redan exploaterad mark och i kollektivtrafikhöga lägen.

I stadens nya översiktsplan, som antogs av kommunfullmäktige i mars 2010, anges att Spånga ska utvecklas till en attraktiv tyngdpunkt i ytterstaden. Förtätningspotentialen finns i huvudsak inom Bromstens industriområde. Redan i översiktsplanen från 1999, var Lunda-Spånga-Bromsten utpekad som ett av stadens tolv stadsutvecklingsområden, till vilka det framtida byggandet borde koncentreras.

Beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-06-10 att anvisa stadens mark till HSB Bostad AB med tomträtt. Markanvisningen omfattade ca 300 lägenheter varav ca 30 % skulle utgöra hyresrätter. Tillsammans med Skanska bildade HSB ett särskilt bolag, Bromstenstaden Mark och Exploatering AB, inför det fortsatta planarbetet.

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.

I syfte att förbättra stadens projektekonomi föreslog kontoret att markanvisningen till exploateringsbolaget skulle ändras så att samtliga lägenheter skulle upplåtas med bostadsrätt och marken säljas. Vid behandlingen av remissyttrandet över planprogrammet samt förslag till inriktningsbeslut 2008-06-12, godkände exploateringsnämnden kontorets förslag till ändrade principer för markanvisningen.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2008-11-20 att godkänna stadsbyggnadskontorets redovisning av programsamrådet samt att planarbete skulle påbörjas för tre delområden i kv Tora, Lunden och Gunhild.

Kommunfullmäktige tog inriktningsbeslut för projektet 2009-03-09. Stadens totala utgifter för projektet bedömdes vid denna tidpunkt till 375 mnkr. Vid detta beslut ändrades förutsättningarna för markanvisningen på nytt då det beslöts att minst 30 % av de anvisade lägenheterna skulle utgöra hyresrätter.

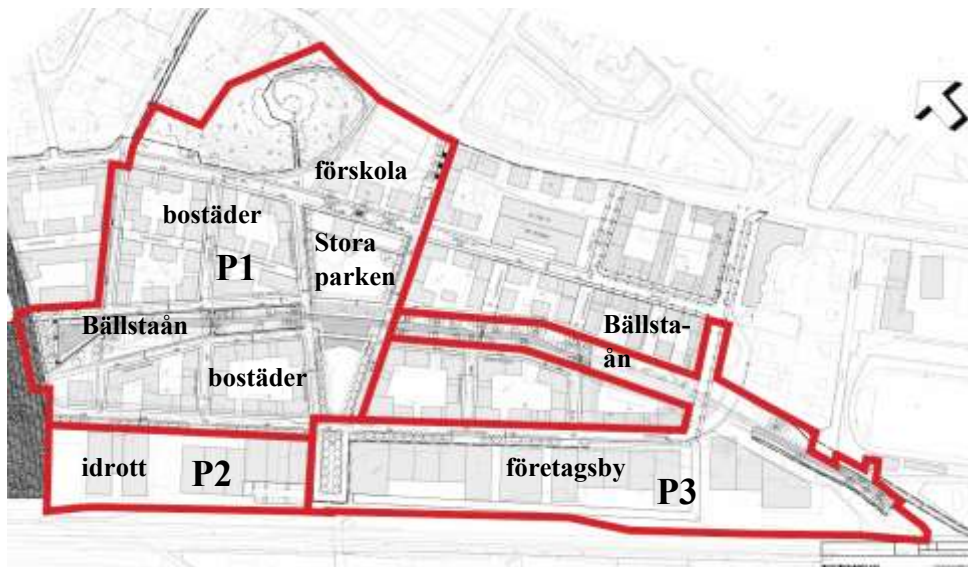
Exploateringsnämnden godkände 2009-06-11 kontorets förslag till ändrad markanvisning till Bromstenstaden Mark och Exploatering AB. Markanvisningen omfattade ca 430 lägenheter, varav 30 % eller ca 130 lägenheter skulle utgöra hyresrätter, och ca 12 radhus. Kvartersmarken för lägenheter upplåtna med hyresrätt skulle upplåtas med tomträtt och marken för bostads- och äganderätter skulle säljas.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir då genomförandebeslut ska tas för den första etappen, preliminärt kv 4, 2010 - kv 1, 2011. Kontoret avser att behandla remisserna av planförslagen som kontorssvar. Detaljplanerna kommer inte att antas förrän ett genomförandebeslut tagits av kommunfullmäktige.

Pågående detaljplanearbete

Med planprogrammet som stöd har tre detaljplaner påbörjats, här benämnda P1-P3, se översiktskarta nedan. P1 omfattar ca 500 lägenheter i kv Tora och Lunden (markägare staden samt Norrvatten), en förskola, park och första sträckan av Bällstaån. P2 innehåller en badmintonhall (Meraxil) samt tennishall (JM i samarbete med staden). P3

omfattar en ny företagsby (FastPartner) samt resterande del av ån. Stadsbyggnadskontoret avser att gå ut på samråd med P1 till sommaren 2010. Samråd för P2 och P3 väntas följa kort därefter.



Översiktskarta över pågående detaljplaner P1- P3

Utbyggnadsförslag

Planprogrammet för området godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2008-11-20 och har beskrivits i samband med remissbehandlingen i exploateringsnämnden den 12 juni 2008.

Området har nu studerats mer ingående och bedöms kunna rymma upp emot 1 500 lägenheter mot tidigare 1 100. Av dessa bedöms ca 570 lägenheter och 18 radhus ligga inom stadens mark mot tidigare 430 lägenheter och 12 radhus.

Därutöver tillkommer ca 40 000 m² BTA småindustri, kontor och idrottslokaler samt ca 7 000 m² BTA skola och förskola, som kan byggas ut när behov uppstår.

I utbyggnadsförslaget har fokus lagts på att skapa ett levande område där människor kan bo och mötas i en trygg och trevlig miljö. Området ska vara stadsmässigt med en blandning av bostäder, arbetsplatser, idrottslokaler mm.

Parkstråket utmed Bällstaån omdanas till ett centralt park- och entréstråk. I områdets mitt planeras den s.k. Stora parken med öppna ytor, lekplats, café/servering, trädplantering mm.



Under 2009 och början av 2010 har förprojekteringen av de allmänna anläggningarna, med planprogrammets struktur som förlaga, pågått. Arbetet har resulterat i en systemhandling som utgör underlag för detaljplanearbetet samt för ansökan till miljödomstolen om de anläggningsåtgärder som planeras i och invid Bällstaån.

För att kunna tillskapa den nya parken måste en privatägd fastighet och en tomträtt lösas in av staden. Den planerade gatustrukturen kräver även vissa justeringar av fastighetsgränser. I kv Lunden på stadens mark måste några hyresgäster evakueras.

En omfattande om- och tillbyggnad av gatunätet krävs för att möjliggöra den nya kvartersstrukturen och för att bättre koppla ihop området med omgivande delar av Bromsten och Spånga station.

Stockholm Vatten har tidigare ställt krav på en höjning av marknivån inom området med minst 0,5 m p.g.a. den översvämningsrisk som föreligger från Bällstaån. Dessa krav har nu skärpts ytterligare till en höjning med minst 0,8 m med hänsyn till bl.a. framtida klimatpåverkan och planerade framtida exploateringar uppströms som ökar dagvattenflödet till ån.

Markhöjningen och markförstärkningsåtgärderna innebär att samtliga ledningar

inom området måste läggas om.

Genomförande och tidplan

Om- och tillbyggnaden av gatunätet kommer att kräva provisoriska lösningar under de olika utbyggnadsskedena, för att befintliga verksamheter i området ska kunna fortgå under en övergångstid.

Vid ombyggnad av gatorna rivs först den befintliga vägkroppen, innan kalkcementpelare borras ner i leran. Sedan fylls marken upp till den nya, översvämningssäkra nivån och belastas med ca en meters överlast under ett år för att marken ska sätta sig. Därefter läggs nya ledningar ner och den nya vägkroppen byggs upp. För de befintliga gator som behöver vara framkomliga och som innehåller ledningar som inte kan slopas, behöver man arbeta med halva gatubredderna i taget. Detta innebär att ombyggnad av dessa gator kommer att pågå under 2-3 års tid. Helt nya, tillkommande gator kan färdigställas på ca 1,5 år. På grund av det komplicerade utförandet kommer det troligtvis inte vara möjligt att påbörja arbetena på kvartermarken förrän gatorna i området är färdigbyggda.

Kontoret bedömer att om genomförandebeslut fattas under senhösten/vintern 2010 så kan de tre första detaljplanerna vara antagna under kv 1, 2011. Byggstart för de allmänna anläggningarna i den första etappen kan ske tidigast vid halvårsskiftet 2011. Detta innebär sannolikt att arbetena på tomtmarken kan påbörjas först i slutet av 2013. Första byggstart planeras till 2014 med inflyttning tidigast 2015.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret har identifierat ett antal risker med projektet som beskrivs nedan. Målsättningen är att dessa skall analyseras vidare och hanteras i enlighet med den riskhanteringsmetod som ska användas för stora investeringsprojekt i staden.

Projektet medför en total ledningsomläggning inom området, samtidigt som viktiga huvudledningar måste vara i drift. Kostnaden för ledningsomläggning är därför svårbedömd.

Ett kommande genomförandebeslut på den första etappen ger sannolikt ett sämre nuvärde per lägenhet än för projektet som helhet, eftersom många stora investeringar måste göras i ett tidigt skede för att klara angöring, lednings-försörjning och skapa en acceptabel boendemiljö för de första som flyttar in.

Dagvattenhanteringen inom området kommer under detaljplanearbetet att studeras noggrant. Markens beskaffenhet medger inte infiltration, men staden kommer att ställa krav på olika fördröjningsåtgärder.

Åtgärderna i och invid Bällstaån kräver miljödom. Ansökan planeras att lämnas in hösten 2010, efter att samråd skett. Kötiden är för närvarande lång innan ärendet kan tas upp till behandling. Detta kan eventuellt medföra att tidplanen förskjuts något. Genomförandet av de planerade åtgärderna kring ån kommer att delas upp i etapper eftersom arbetet försvåras av att staden inte äger all mark i området.

Den ekonomiska kalkylen förutsätter att de privata fastighetsägarna bidrar till anläggningskostnaderna för de allmänna anläggningarna, i takt med att den privata kvar-

tersmarken omvandlas. När i tiden dessa bidrag faller ut är svårbedömt.

Eftersom staden äger en mindre del av marken och övrig mark är fördelad på flera markägare, finns det risk att utbyggnadstakten och därmed även omfattningen av investeringarna kan komma att förändras. För att underlätta ett genomförande av projektet kan det därför bli aktuellt för staden att förvärva mark inom området. Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att utreda detta vidare och om det blir aktuellt, ta upp ett särskilt ärende till nämnden.

Översiktliga markprovtagningar har utförts för att bedöma förekomsten av markföroreningar inom området. Resultatet av dessa undersökningar pekar på att tidigare kostnadsuppskattning för saneringsåtgärder inte kommer att överskridas.

Ekonomi

Tidigare inriktningsbeslut

Kommunfullmäktige tog den 2009-03-09 inriktningsbeslut för Bromstens industriområde. Investeringsutgifterna beräknades då till 375 mnkr och inkomsterna till 219 mnkr i löpande priser. Nuvärdet beräknades till -128 mnkr motsvarande -106 tkr/lgh. Detta förutsätter 30 % hyresrätter på stadens mark. Projektet hade tidigare omfattat 100 % bostadsrätter. Stadsledningskontoret skriver i sitt tjänsteutlåtande att det i framtida genomförandebeslut tydligt ska framgå hur ett inslag av 30 % hyresrätter påverkar det ekonomiska utfallet.

Reviderad kostnads- och intäktskalkyl

En ny kostnads-kalkyl har gjorts med systemhandlingen som underlag. De sammanlagda utgifterna i löpande priser beräknas nu öka med 202 mnkr till ca 577 mnkr, varav 10 mnkr är redan nedlagda utgifter. De ökade utgifterna beror dels på att marken måste höjas ytterligare vilket medför ökade kostnader för markförstärkning. Stockholm Vatten har beslutat att ta ut särtaxa för anslutning av området till det kommunala va-nätet, vilket drabbar projektekonomin negativt. Kostnaderna för ledningsomläggning, inlösen, evakuering och rivningar har ökat, liksom påslagen för byggherrekostnader och oförutsett. Vidare har utgifterna i löpande priser ökat till följd av att genomförandet av hela projektet fördelats på en något längre tidsperiod.

Utgifterna avser främst av om- och nybyggnad av gator och gång- och cykelvägar (250 mnkr, varav markförstärkning och överlast 115 mnkr), ledningsomläggning och särtaxa (115 mnkr), åtgärder i och invid Bällstaån och utbyggnad av parker (110 mnkr, varav markförstärkning 55 mnkr), väg-, gång- och cykelbroar

(50 mnkr) samt marksanering, inlösen, evakuering och rivning mm (50 mnkr).

Intäkterna som utgörs av markförsäljning, investeringsinkomster och tomträttsavgifter har ökat med 183 mnkr till 402 mnkr i löpande priser. Intäktsökningen beror främst på att antalet lägenheter har ökat och att staden har räknat med högre exploateringsbidrag från privata fastighetsägare, som också måste ta del av projektets stigande anläggningskostnader. Redovisade intäkter bygger på fördelningen 70 % bostadsrätter och 30 % hyresrätter. Om all stadens mark skulle säljas (100 % bostadsrätter) skulle

intäkterna öka med 98 mnkr till 500 mnkr.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningar för projektet enligt nuvärdesmetoden och de budgetkonsekvenser projektet medför. En investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden (se bilaga 1) redovisar ett negativt nettonuvärde om -166 mnkr eller -87 tkr/ekvivalent lgh. Om projektet istället enbart skulle innehålla bostadsrätter fås enligt nuvärdesmetoden ett negativt nettonuvärde om -117 mnkr eller -61 tkr/ekvivalent lgh.

Inför genomförandet behöver kontoret ha möjlighet att utföra nödvändig evakuering, inlösen av fastighetsmark och projektering. Kontoret bedömer att kostnaden för detta kan uppgå till 30 mnkr.

Budgetkonsekvenser- Finansiering

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 577 mnkr. Utfallet över åren (med 30 % hyresrätter) beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack	t.o.m.					
	2009	2010	2011	2012	2013	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-9,4	-10,0	-54,9	-100,9	-119,5	-282,8	-577,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-9,4	-10,0	-54,9	-100,9	-119,5	-282,8	-577,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	181,3	82,7	264,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2010 och medel för åren därefter skall beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt resultatanalys i bilaga 1. De sammanlagda driftskostnaderna vilka omfattar bl.a. kapitalkostnader för exploateringskontoret, driftskostnader för trafikkontoret, reavinst/förlust m.m. beräknas uppgå till 38,2 mnkr per år.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafikinämndens samt Spångstensta stadsdelsnämnds ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 2,9 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 35,3 mnkr det första året och minskar därefter genom avskrivningar. Intäkterna för

tomträttsavgälder (hyresrätter, skola, förskola) beräknas till ca 1,9 mnkr per år.

Slutsats-ekonomi

Bedömningen av projektets kostnader som nuvärdeskalkylen bygger på är grundade på den kostnadskalkyl som tagits fram utifrån färdig systemhandling. Noggrannheten har därmed förbättrats avsevärt. Även kostnader för inlösen, evakuering, marksaneringar mm har i detta skede kunnat bedömas noggrannare än inför tidigare inriktningsbeslut.

Vad gäller intäkterna är osäkerheten låg vad gäller försäljningspris eftersom all stadens mark är markanvisad till överenskommet pris. Tidplanen som påverkar när intäkter och utgifter faller ut utgör den största osäkerheten i den ekonomiska kalkylen.

Det totala nettonuvärdet för projektet har försämrats något, dels på grund av att intäkterna inte har ökat lika mycket som kostnaderna, dels på grund av att investeringar i gator måste ske innan tomtmarken kan försälgas eller upplåtas med tomträtt. Nettonuvärdet per ekvivalent lägenhet har däremot förbättrats, till följd av att projektet idag innehåller fler lägenheter och mer kommersiell yta än tidigare. Nettoexploateringsutgiften per ekvivalent lägenhet ligger liksom tidigare kring 250 tkr.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Industriområdet utgör idag en barriär mellan Spånga station och övriga delar av Bromsten. Det upplevs som mörkt och otryggt. Kontoret anser att det är nödvändigt att ta ett samlat grepp på hela industriområdet för att utveckling av området ska kunna ske. De noggranna utredningar som nu har gjorts visar att i stort sett hela området måste höjas för att klara översvämningar, vilket i sin tur för med sig konsekvenser för den tekniska försörjningen. Det blir svårt att i framtiden ta fram enstaka detaljplaner inom området eftersom bebyggelsen måste läggas på en högre nivå än omgivningen och befintliga gator. Om denna genomgripande omvandling inte kommer till stånd är det troligt att pågående markanvändning kommer att fortgå under lång tid framöver med buller, utsläpp och tunga transporter. Befintliga gator som satt sig genom åren, behöver tidsnog rustas upp och förstärkas, oavsett omvandling sker eller ej, till stora kostnader.

Kontoret anser att den utbyggnad som föreslås i planprogrammet är välbehövlig och att området har goda förutsättningar för att omvandlas från ett otryggt och ödsligt industriområde till ett attraktivt och levande bostadsområde.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret dels att exploateringsnämnden godkänner fortsatt utredning för exploatering inom Bromstens industriområde samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet genom reviderat inriktningsbeslut, dels att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att utreda möjligheterna till strategiska markförvärv.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 24 september 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret är fortsatt positivt till programförslaget som nu innehåller 1 500 bostäder, det vill säga 400 fler bostäder än tidigare, i ett område med ett gott service- och kollektivtrafikläge. Den bedömda ökningen, från 430 till 570 bostäder på stadens mark på stadens mark, är positivt för staden.

Staden äger en mindre del av marken, 20 procent, och övrig mark är fördelad på flera markägare. Därför krävs att även privata markägare exploaterar sin mark, så att de planerade 1 500 bostäderna kan byggas. 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. Det är angeläget att planeringen även inbegriper bostäder och lokaler för kommunalt finansierad verksamhet som gruppboenden för personer med funktionsnedsättning, förskolor och skolor. I samband med markanvisningen måste staden i ett tidigt skede pröva att villkora principer och förutsättningar som påverkar kommande hyressättning för dessa 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.

Nettoutgifterna, summan av inkomster och utgifter, bedöms öka med 19,0 miljoner kronor, från 156,0 miljoner kronor till 175,0 miljoner kronor. Stadsledningskontoret konstaterar att nettoexploateringsutgiften, 250,0 tusen kronor per ekvivalent lägenhet, är normal för ett ytterstadsområde och att den är oförändrad jämfört med tidigare inriktningsbeslut.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektets utgifter varken ökat i belopp eller andel eller att kommande driftskostnader bedöms öka avsevärt, för att projektet, enligt stadens anvisningar för investeringar ska vara föremål för ett reviderat inriktningsbeslut i kommunfullmäktige. Projektet har ändrats så lite, vad gäller funktion, innehåll och risk, att stadsledningskontoret bedömer att kommunfullmäktige inte behöver ändra sitt tidigare ställningstagande. Stadsledningskontoret föreslår därför att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden i uppdrag att fortsätta utredningsarbetena för exploatering av Bromstens industriområde.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av ledamoten Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Exploateringsnämnden beslutar att minst hälften av de markanvisade lägenheterna ska vara hyresrätter, samt därutöver anförda följande:

Vänsterpartiet ställer sig positiva till en omvandling av Bromstens industriområde, då det både skulle innebära ett lyft för området och ett välbehövligt tillskott av nya bostäder. Det är även positivt att markanvisningarna sker på redan exploaterad mark och att inriktningsbeslutet innehåller en upprustning och rening av området kring Bällstaån.

I Stockholm som helhet råder dock en stor brist på hyresrätter, särskilt mindre lägenheter med låga hyror som unga stockholmare har råd att efterfråga. I Bromsten som helhet är runt hälften av bostäderna småhus och villor, varför fler hyresrätter skulle bidra till en bra balans av olika boendeformer. Andelen hyresrätter av de anvisade lägenheterna bör därför öka från 30 till minst 50 procent. Flerbostadshusen bör även prioriteras framför radhus, då de senare innebär ett mindre effektivt utnyttjande av mark.

Staden måste även ta ansvar för att de småföretagare som idag har verksamheter i industriområdet bereds plats i företagsbyn eller på annan lämplig plats i Bromsten. Områdets behov av förstärkt kollektivtrafik bör även utredas, för att inte bygga in ett bilberoende hos boende i det nya området.