

Föravtal till exploateringsavtal för fastigheten Bällsta 1:34 med Stockholms travsällskap m.fl.

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projekt Södra Solvallastaden godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom Bällsta 1:34 för projekt Södra Solvallastaden till en investeringsutgift upp till 30 mnkr, som underlag för ett kommande genomförandebeslut.
3. Utgifterna för år 2019 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2020.
4. Exploateringsnämnden uppmanas att inför kommande projektering beakta vad som framförs i detta utlåtande.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Söder om arenan vid Solvalla, väster om Ulvsundavägen och norr om Bällstavägen i Bällsta, planeras för det nya bostadsområdet Södra Solvallastaden. Området består idag huvudsakligen av parkeringsytor och ägs dels av Stockholms travsällskap med flera mindre bolag kallat Travsällskapet och dels av staden.

Den aktuella exploateringen på stadens mark avser totalt cirka 680 bostäder varav cirka 280 bostäder i hyresrätt och cirka 400 bostäder i bostadsrätt. Det planeras även för ett hotell, en grundskola F-9 samt en friliggande förskola som Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB kommer uppföra.

Investeringsutgifterna bedöms till cirka 799 mnkr varav planeringsutgiften fram till ett kommande genomförandebeslut omfattar cirka 30 mnkr.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att det finns identifierade risker med projektets genomförande och att det beaktats i lönsamhetskalkylen. Stadsledningskontoret förutsätter att exploateringsnämnden arbetar aktivt för en god projektstyrning för att minimera att riskerna faller ut.

Mina synpunkter

Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt. Dessa 680 bostäder är ett steg i stadens arbete med att bygga 140 000 klimatsmarta bostäder till 2030 och de byggs tätt i ett kollektivtrafikhärläge då tvärbanans Kistagren som kommer att få en hållplats inom området.

Inriktningen för Södra Solvallastaden är i enlighet med kommunfullmäktiges budget för 2019 där det framgår att exploateringsnämnden ska säkerställa ett hållbart samhällsbyggande och inte bara uppfylla stadens bostadsmål om att 140 000 bostäder byggs mellan 2010 och 2030, utan även att 70 000 bostäder ska byggas till 2025 med tillhörande infrastruktur och samhällsservice. Nämnden ska utveckla och förvalta stadens samlade markinnehav så att en hållbar utbyggnad av staden säkerställs.

Utveckling av Södra Solvallastaden med cirka 680 bostäder ger ett betydande tillskott av bostäder och samhällsservice inom ramen för programmet Solvallastaden. I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Beslut från exploateringsnämnden - Föravtal till exploateringsavtal för fastigheten Bällsta 1-34 med Stockholms travsällskap m.m - bilaga 1 Strukturplan
3. Beslut från exploateringsnämnden - Föravtal till exploateringsavtal för fastigheten Bällsta 1-34 med Stockholms travsällskap m m - bilaga 2 Föravtal
4. Beslut från exploateringsnämnden - Föravtal till exploateringsavtal för fastigheten Bällsta 1-34 med Stockholms travsällskap m m - bilaga 3 Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
5. Beslut från exploateringsnämnden - Föravtal till exploateringsavtal för fastigheten Bällsta 1-34 med Stockholms travsällskap m m - bilaga 4 Lönsamhetskalkyl inklusive grundskola samt förskola om 8 avdelningar

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Föredragande borgarrådets förslag godkännes delvis
2. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att säkerställa att de fåtaliga hyresrätter som kvarstår ges en sådan placering att de inte riskerar att utgå ur planeringen
3. Exploateringsnämnden ges i uppdrag säkerställa en placering av den nya skolan som både är mindre bullerutsatt och inte ligger för nära drivmedelsstationen
4. Därutöver anför följande

Stockholm präglas av en omfattande bostadssegregation som bara kan brytas om det skapas möjligheter för låg- och medelinkomsttagare att bo i alla delar av staden. Avgörande är därför att gripa varje tillfälle att tillföra hyresrätter med överkomliga hyror i områden som domineras av bostadsrätter, villor och radhus. Tyvärr ser vi motsatsen i detta ärende, som innebär en övervägande andel bostadsrätter i Bällsta samtidigt som Bromma i sin helhet starkt domineras av villor och radhus och allmännyttan överhuvudtaget inte alls är representerad i Bällsta.

När exploateringsnämnden i mars behandlade inriktningsärendet ville vi att kontoret skulle återkomma med förslag om en högre andel hyresrätter i kvarvarande planer, vilket tyvärr inte vann gehör. Detta ser vi som anmärkningsvärt eftersom villor, radhus och bostadsrätter enligt Sweco 2017 utgör 93,4 procent av det totala bostadsbeståndet i Bällsta och tillskottet av hyresrätter i övriga markanvisade etapper i projektet i sammanhanget är marginellt.

De 120 smålägenheterna i inriktningsärendet som är upplåtna med hyresrätt riskerar dessutom att utgå på grund av placering i ett bullerutsatt läge, vilket skulle göra fördelningen mellan upplåtelseformerna ännu mera skev. Exploateringsnämnden bör därför vid behov säkerställa en placering av dessa hyresrätter som gör att de inte behöver utgå. Lägenheterna bör ha ett parkeringstal som motsvarar normen för handikapparkering, för att hålla nere produktionskostnaderna och nyproduktionshyrorna då parkering i garage under mark är kostsamt. Vi vill också framhålla att staden bör verka för att tvärbanan trafikerar området redan vid inflyttning, inte minst för att resmönster grundläggs mycket tidigt.

Utemiljön är en del av det pedagogiska rummet i både skola och förskola, varför gårdarnas storlek och lämplighet behöver beaktas redan i byggprocessens tidiga skeden. Dessvärre saknar ärendet uppgifter om den planerade förskolegårdens storlek, vilken bör uppnå en friyta om minst 30 kvm per barn och utformas så att den får höga lekvärderna. Vidare anser vi att skolans placering inom planen ska flyttas till ett mindre

bullerutsatt område. I förslaget får skolan den plats som är allra mest bullerutsatt, både från vägtrafik och från flygplatsen. Eftersom ärendet rör ett relativt stort område som ska utvecklas bör en mer ändamålsenlig placering vara möjlig. Även stadsledningskontoret uppmärksammar problem med skolans placering, som inte bedöms vara optimal med anledning av riskavståndet till en drivmedelsstation. Den privata markägaren måste också ta ansvar för att den samhällsservice, som skolan i detta fall, som behövs när nya områden växer fram får en bra placering. Det gäller även försöks- och träningslägenheter samt gruppboende, där kostnaden i detta ärende enbart åläggs aktören som bygger hyresrätter och inte bostadsrättsprojekten.

Därutöver vill vi gärna att gamla Bällstalundsskolan bevaras, då den ligger som en portal och symbol för området, och att använda den igen som skolverksamhet om det är möjligt.

Stora ökning av antalet äldre väntas i Västerort, vilket gör att behovet av vård- och omsorgsboende bör tas med i planeringen. Vård- och omsorgsboende kan kombineras med seniorboende upplåtna med hyresrätt, till exempel genom markanvisning till stadens bostadsbolag Micasa Fastigheter AB. Tyvärr ville majoriteten i exploateringsnämnden hellre ha seniorlägenheter i form av bostadsrätter, då de på majsammanträdet beslutade att de sista markanvisningarna skulle omfatta seniorlägenheter som bostadsrätter.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård och Emilia Bjuggren (båda S) enligt följande.

Stockholm har en blandad befolkning, men är samtidigt en socialt delad stad. I Stockholm är villaområden, flerbostadshus och industriområden ibland lokaliserade för sig som enklaver. Det finns stora skillnader i livsvillkor och fysiska barriärer eller glapp mellan stadsdelar som försvårar stadens sammanhållning.

En förutsättning för en socialt sammanhållen stad är att människor från olika stadsdelar och med olika bakgrund rör sig i samma offentliga miljöer och ser varandra i vardagen. På så sätt ökar samhörigheten och förståelsen samtidigt som segregationen i samhället motverkas.

Byggande och investeringar påverkar hur människor rör sig och vilka de möter i sin vardag. En förutsättning för att skapa fler möten är blandade bostadsområden med både hyresrätter och bostadsrätter, flerbostadshus och småhus.

Stockholm lider av en brist på hyresrätter. Översiktsplanen visar statistik sedan år 2004. År 2018 var det första året som det färdigställdes fler hyresrätter än bostadsrätter, alla andra år har fler bostadsrätter färdigställts. Utöver att det byggts för få hyresrätter har de borgerliga varje gång de styrts staden sett till att tusentals hyresrätter ombildats, nästan uteslutande de med låg hyra och bra läge.

För att läka samman vår stad och bygga ikapp bristen på hyresrätter är det särskilt viktigt att det byggs hyresrätter i områden som idag domineras av småhus och bostadsrätter. Detta område är ett sådant exempel. Men istället för ta tillfället i akt är

det återigen bostadsrätter som dominerar. Antalet hyresrätter i detta projekt måste därför öka.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projekt Södra Solvallastaden godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom Bällsta 1:34 för projekt Södra Solvallastaden till en investeringsutgift upp till 30 mnkr, som underlag för ett kommande genomförandebeslut.
3. Utgifterna för år 2019 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2020.
4. Exploateringsnämnden uppmanas att inför kommande projektering beakta vad som framförs i detta utlåtande.

Stockholm den 5 juni 2019

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Mats Larsson

Reservation anfördes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Karin Gustafsson (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Den 7 mars 2019 godkände exploateringsnämnden för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Södra Solvallastaden. Nämnden har hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut då investeringsutgifter överstigande 50,0 miljoner kronor enligt regler för ekonomisk förvaltning ska hemställas kommunfullmäktige.

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 31 augusti 2017 redovisningen av programsamrådet Södra Solvallastaden. Inom området föreslås bebyggelse om cirka 1700-2200 bostäder, verksamheter, hotell en grundskola F-9 samt ett antal förskolor.

Investeringsutgifterna bedöms till cirka 799,0 miljoner kronor, varav planeringsutgiften fram till ett kommande genomförandebeslut omfattar cirka 30,0 miljoner kronor.

Den aktuella exploateringen på stadens mark avser totalt cirka 680 bostäder varav cirka 280 bostäder i hyresrätt och cirka 400 bostäder i bostadsrätt. Det planeras även för ett hotell, en grundskola F-9 samt en friliggande förskola som SISAB kommer uppföra.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 799,0 miljoner kronor, varav 6,9 miljoner kronor är utgifter före år 2019. Utgifterna avser främst utbyggnad av ett helt nytt gatunät och parkrum inom området, grundförstärkning, ledningsomläggningar, utgifter för marksanering samt förvärv av del av kvarter 23 från Travsällskapet.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 400,0 miljoner kronor varav huvuddelen utgörs av Travsällskapets delfinansiering av utbyggnaden på allmän platsmark. Försäljningsinkomster som huvudsakligen avser kvarter 14, 24, 23 och del av kvarter 35 samt de delar av kvarter inom stadens mark som Travsällskapet ska förvärva beräknas till cirka 610,0 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till cirka 516,0 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 7 mars 2019 följande

1. Exploateringsnämnden godkänner föravtal till exploateringsavtal med Stockholms travsällskap m.fl. för fastigheten Bällsta 1:34 avseende Södra Solvallastaden.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Bällsta 1:9 m.fl. till HSB Bostad AB, BTH Bostad AB, Einar Mattsson Projekt AB samt Wästbygg Projektutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för hotell inom del av fastigheten Bällsta 1:9 till Wästbygg Projektutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola och förskola inom fastigheterna Bällsta 1:26, Bällsta 1:27 och del av Bällsta 1:9 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
5. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Södra Solvallastaden samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 30 mnkr (inriktningsbeslut).
6. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Reservation anfördes av Clara Lindblom m.fl. (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Emilia Bjuggren m.fl. (S), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 mars 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Inom ett område söder om arenan vid Solvalla, väster om Ulvsundavägen och norr om Bällstavägen i Bällsta, planeras för det nya bostadsområdet Södra Solvallastaden. Området består idag huvudsakligen av parkeringsytor och ägs dels av Stockholms travsällskap m. fl. mindre bolag, nedan gemensamt kallat Travsällskapet, dels av staden. Inom området föreslås bebyggelse om ca 1700-2200 bostäder, verksamheter, hotell, en grundskola F-9 samt ett antal förskolor.

Trafikförvaltningen och staden planerar för tvärbanans Kistagren som kommer att få en hållplats inom området. Kopplingen till det närliggande bostadsområdet

Annedal öster om Ulvsundavägen kommer att stärkas via en gång- och cykeltunnel som planeras under Ulvsundavägen i anslutning till hållplatsens norra ände.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett områdesprogram för området (dnr 2012-17035-53) och samrådsredogörelsen från programsamrådet har godkänts av stadsbyggnadsnämnden.

För Travsällskapet fastighet Bällsta 1:34 har tagits fram ett föravtal till kommande exploateringsavtal som i huvudsak reglerar principer för fördelning av utgifter för projektering samt framtida utbyggnad av allmän platsmark inom området, såväl som reglering av mark mellan parterna.

Utgångspunkten är att staden bygger ut allmän platsmark inom området och Travsällskapet står för sin del av utgiften för utbyggnaden genom att betala exploateringsersättning till staden. Fastighets AB Balder, som avtalat med Travsällskapet om att förvärva ett stort antal byggrätter, svarar solidariskt med Travsällskapet för dess åtaganden enligt föravtalet.

Den av staden ägda marken föreslås markanvisas enligt nedan. Kvarterens läge framgår av strukturplanen i bilaga 2.

- Kv 10 föreslås markanvisas till Skolfastigheter i Stockholm AB för en friliggande förskola om 8 avdelningar. Marken upplåts med tomträtt.
- Kv 14 föreslås markanvisas för ca 60 lägenheter (bostadsrätter) till BTH Bostad AB, som ska förvärva marken för 12 500 kr/kvm ljus BTA.
- Kv 15 föreslås markanvisas till Skolfastigheter i Stockholm AB för en grundskola med 900 elever F-9. Marken upplåts med tomträtt.
- Kv 24 föreslås markanvisas för ca 160 lägenheter (bostadsrätter) till HSB Bostad AB, som ska förvärva marken för 11 300 kr/kvm ljus BTA.
- Kv 34 föreslås markanvisas till Einar Mattsson Projekt AB för ca 160 lägenheter (hyresrätter), varav 6 gruppbestäder och 4 försöks- och träningslägenheter. Marken upplåts med tomträtt.
- Kv 35, den östra delen närmast Ulvsundavägen föreslås markanvisas för ett hotell i ca 9-10 våningar om ca 7 400 kvm BTA och den västra delen för ca 120 mindre lägenheter (hyresrätter) till Wästbygg Projektutveckling AB. Marken för hotellet ska förvärfas för 5 250 kr/kvm BTA och marken för bostäderna ska upplåtas med tomträtt. Under planprocessen ska prövas om bostäder är möjliga i detta bullerutsatta läge, i annat fall ska parterna uppta förhandlingar om förutsättningarna för en markanvisning för kommersiellt ändamål för den västra delen av kv 35.

Samtliga byggaktörer har valts genom direktanvisning bland dem som ansökt inom området. Kvarter 23 som omfattar ca 180 lägenheter och delvis ägs av Travsällskapet kvarstår för staden att markanvisa, då föravtalet har godkänts och undertecknats av parterna. Med hänsyn till projektekonomi samt att förvärv krävs för del av kvarteret räknar kontoret med att detta kvarter anvisas för bostadsrätter med försäljning av marken. Totalt planeras för ca 680 bostäder varav ca 280 hyresrätter och 400 bostadsrätter inom stadens mark.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar

positivt nettonuvärde om 97 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 799 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 400 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 114 %.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 610 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet gällande försäljning av hotellet 2018-04-12 och kommer att behandla ärendet gällande försäljning av mark för bostäder 2019-02-07.

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

Området bedöms ha en total utbyggnadstid om ca 7-8 år. Byggstart och genomförande är beroende av samordning med de närliggande infrastrukturprojekten tvärbanans Kistagren samt fyrspårsutbyggnaden av Mäljarbanan.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret anser att projektet innebär ett välbehövligt tillskott av ett stort antal bostäder med inslag av service och kommersiella lokaler, i ett kollektivtrafiknära område på mark som till största delen redan är ianspråktagen.

Bakgrund till föravtal och markanvisning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett områdesprogram för Södra Solvallastaden (dnr 2012-17035-53). Stadsbyggnadsnämnden godkände 2017-08-31 redovisningen av programsamrådet. Programområdet framgår av bilden nedan:



Bild 1. Programområdets omfattning vid programsamråd.

Programmet redovisade vid samrådet ny bebyggelse omfattande ca 1 200 - 1 500 bostäder, skola, förskolor, drivmedelsstation och verksamheter invid ett nytt torg, Arenatorget, invid entrén till arenan och i nära anslutning till den planerade hållplatsen inom området för tvärbanans Kistagren. Den nya bebyggelsen utformas utifrån topografien i området, som lutar relativt kraftigt från Solvallaskogen och ned mot Ulvsundavägen och Bällstavägen, och knyts samman med Solvallaskogen, som utvecklas och tillgängliggörs för allmänheten. ”Ett liv i rörelse” är ledordet i stadsbyggnadsidéen för programområdet. Stadsdelens grönstruktur och gatorna ska utformas med målsättningen att skapa en aktiv stadsdel som uppmuntrar till möten och rörelse.

Området är utsatt för buller, dels trafikbuller från Ulvsundavägen och Bällstavägen, dels flyg- och markbuller från flygplatsen. Strukturen inom området har efter programsamrådet bearbetats för att så långt möjligt minska bullerspridningen in i området. Bebyggelsefronten ut mot flygplatsen respektive Ulvsundavägen fungerar som bullerskydd för bebyggelsen längre in i området. Det kommer dock bli nödvändigt att lägga stort fokus under detaljplaneprocessen på att utforma bebyggelsen inom området för att på bästa sätt minska markbullerpåverkan. Exempel på sådana åtgärder kan vara sadeltak, gröna tak, ljudabsorbenter på fasader i särskilt utsatta lägen, inglasade balkonger, balkonger med tätt räcke och absorbenter i tak etc.

Sedan programsamrådet vintern 2015/2016 har området studerats noggrannare. Antalet bostäder för området i sin helhet bedöms nu uppgå till ca 1 700-2 200 beroende på lägenhetsstorlekar. Skolans placering och utformning har studerats vidare främst i bullerhänseende och då alternativ placering inom stadens mark inte visats sig gynnsammare, kvarstår placeringen i det föreslagna läget i korsningen Bällstavägen/Gamla Bromstensvägen. Drivmedelsstationen har utgått inom programområdet och placeras i stället söder om Bällstavägen vid flygplatsen, vilket underlättar för planeringen av bostäder och skola med avseende på riskavstånd.

Drivmedelsstationen föreslås ersättas av en hotellbyggnad i 9-10 våningar och invid denna prövas även planering för bostäder i form av enkelsidiga smålägenheter.

Efter önskemål från stadsdelen har en friliggande förskola inom området tillkommit. Denna placeras på stadens mark längst upp i området, i förlängningen av den övre lokalgatan. Förskolan får en lugn och tyst placering inom området med direkt närhet till Solvallaskogen.



Bild 2. Orienteringskarta som visar projektområdets läge.

Markanvisning har skett via direktanvisning. Valet av byggaktörer har skett utifrån de ansökningar som inkommit för området för de olika ändamålen, utifrån ett antal parametrar för de olika kvarteren, såsom finansiell genomförbarhet, långsiktiga aktörer, tidigare antal markanvisningar i närtid och antal pågående projekt, förmåga att hantera komplicerade projekt och utifrån en blandning av bostads- och hyresrättsbyggare, med beaktande av projekttekonomin. Utifrån dessa kriterier föreslås följande byggaktörer få markanvisning för bostäder och/eller kommersiellt ändamål:

- HSB Bostad AB, kv 24, 160 bostadsrättslägenheter
- BTH Bostad AB, kv 14, 60 bostadsrättslägenheter
- Einar Mattsson projekt AB, kv 32, 160 hyresrättslägenheter
- Wästbygg Projektutveckling AB, kv 35, hotell om ca 7 400 kvm BTA samt 120 mindre hyresrättslägenheter.

Under de senaste tre åren har HSB fått fyra anvisningar omfattande 517 lägenheter, Einar Mattsson fyra markanvisningar omfattande 455 lägenheter, Wästbygg tre markanvisningar omfattande 170 lägenheter och BTH en markanvisning omfattande 75 lägenheter och 15 radhus.

För större delen av området gäller idag en äldre avstyckningsplan för huvudsakligen småhusbebyggelse, som inte har genomförts i den aktuella delen. Området närmast Ballstavägen och Ulvsundavägen omfattas av en detaljplan för parkering och trafikområde. Området gränsar i öster till planförslag för tvärbanans

Kistagren, som har varit på granskning och förväntas kunna antas under kvartal 2 eller 3, 2019.

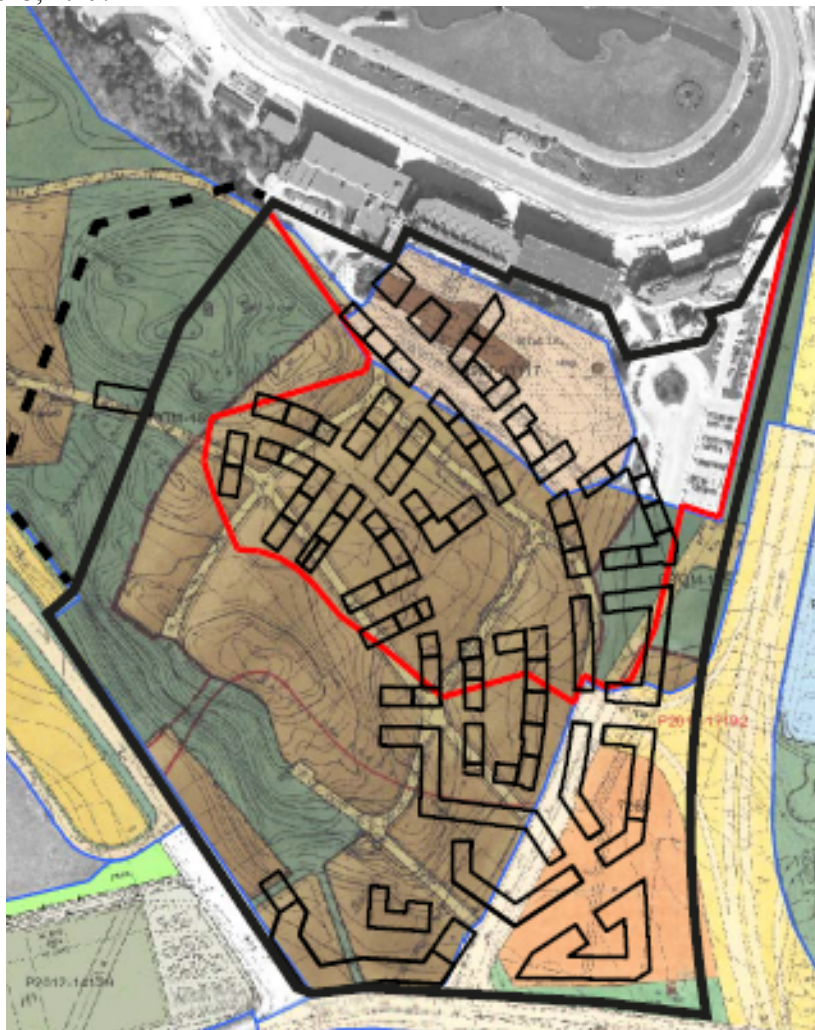


Bild 3. Ny struktur och befintlig fastighetsgräns (röd) på planmosaik med gällande planer.

Området används idag huvudsakligen för parkering, men ytorna är extensiva och står ofta tomma. Inom området idag finns även en lokal för en trafikskola som disponerar marken med arrende samt en äldre skolbyggnad som Fastighetskontoret idag hyr ut till Maranataförsamlingen. En dialog mellan Fastighetskontoret och hyresgästen pågår och kommer att fortgå under planeringen. I planprocessen ska utredas om den gamla skolbyggnaden kan bevaras och återigen användas i skolverksamheten.

I stadsdelen Bällsta finns 241 småhus och 30 lägenheter i flerbostadshus, varav 18 lgh upplåts med hyresrätt och 14 med bostadsrätt. Äganderätterna dominerar med

239 st. Allmännyttan är inte representerad i stadsdelen (källa: www.statistikomstockholm.se)

Exploateringsnämnden har 2016-05-19 beslutat om markanvisning till befintlig tomträtthavare inom fastigheten Slutstenen 1 vid Gamla Bromstensvägen, för uppförande av ca 30-40 bostadsrättslägenheter.

I övrigt pågår i närområdet detaljplaneläggning för en ny idrottsplats vid Bällsta gård, en kort promenad från den planerade skolan inom Södra Solvallastaden. Planarbete pågår även för en servicestation söder om Bällstavägen inne på nuvarande flygplatsområdet, som ersättningsplats för den markanvisning som OK-Q8 AB tidigare erhållit norr om Bällstavägen, på det område inom Södra Solvallastaden som nu planeras för hotell.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-pm för områdesprogram för Solvallaområdet 2012-09-27.

Exploateringskontoret har 2014-09-25 på delegation fattat ett utredningsbeslut omfattande 1 mnkr, samt ett reviderat utredningsbeslut 2016-03-14 omfattande 7 mnkr.

Exploateringsnämnden godkände 2016-02-04 kontorets svar på remiss av programförslaget för Södra Solvallastaden.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2017-08-31 stadsbyggnadskontorets samrådsredogörelse för programmet och gav kontoret i uppdrag att fördjupa underlaget för kommande detaljplaner genom kompletterande utredningar och studier.

Föravtal

Staden och Travsällskapet har gemensamt tagit fram ett föravtal till kommande exploateringsavtal, som bifogas i **Bilaga 3**. Föravtalet reglerar fördelningen av utgifter för gemensamma utredningar, projektering, stadens eget arbete och principer för kommande utbyggnad av allmän platsmark inom området, likväl som principer för reglering och fördelning av mark mellan parterna.

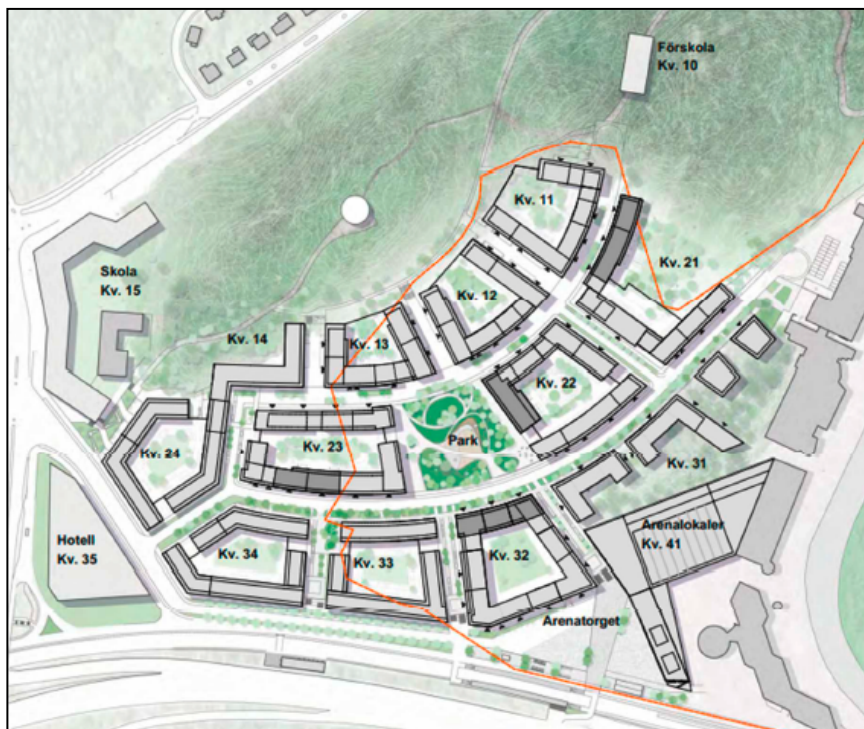


Bild 4. Utdrag ur illustrationsplan, Ettelva arkitekter 2017-12-20. Röd linje visar gränsen mellan stadens och Travsällskapets fastigheter

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 Travsällskapet står för 63 % och staden för 37 % av utgifterna för gemensamma utredningar och projektering av allmän plats. Vid tecknande av exploateringsavtal 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.

Travsällskapet ska utan ersättning överlåta mark som planläggs som allmän plats till staden. Principerna för framtida överföringar av kvartersmark mellan parterna regleras också i avtalet. Detta kommer att bli aktuellt i de fall där kvarter som nyskapas genom planläggningen genomkorsas av idag befintliga fastighetsgräns, se röd linje i bilaga 2. Enligt avtalet ska staden förvärva mark från Travsällskapet i kv 23 och Travsällskapet ska förvärva mark av staden inom kvarter 13, 21 och 33. Priset ska beräknas som ett s.k. genomsnittsvärde där marknadsvärdet av byggrätten för hela kvarteret fördelas proportionellt på tomtarealen inom kvarteret.

Travsällskapet har tecknat avtal med Fastighets AB Balder om kommande försäljning av byggrätterna inom kvarter 11, 12, 13, 21, 22 och 33. Fastighet AB Balder svarar enligt föravtalet solidariskt med Travsällskapet för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta avtal samt kommande exploateringsavtal. Fastighets AB Balder bedöms ha en betryggande finansiell ställning och genomförandeförmåga.

Markanvisning

Projektet innehåller för stadens del ny bebyggelse med ca 680 lägenheter i flerbostadshus, en friliggande förskola om 8 avdelningar, en grundskola med ca 900 elever, ett antal mindre kommersiella lokaler i bottenvåningar på bostadsbebyggelsen samt ett hotell.

Inom ramen för detta beslut föreslås markanvisning för samtliga av stadens kvarter utom kv 23, som avses markanvisas i ett något senare skede, när föravtalet med Travsällskapet är undertecknat. Inriktningsbeslutet avser dock hela projektet inklusive blivande allmän platsmark, även inom Travsällskapets nuvarande mark.

De markanvisningar som föreslås på stadens mark sammanfattas nedan. Kvarterens läge framgår av strukturplanen i Bilaga 2.

- Kv 10 Skolfastigheter i Stockholm AB, friliggande förskola om 8 avdelningar. Tomträtsupplåtelse.
- Kv 14 BTH Bostad AB, ca 60 lägenheter (bostadsrätter) Försäljning, pris 12 500 kr/kvm ljus BTA.
- Kv 15 Skolfastigheter i Stockholm AB, grundskola med ca 900 elever F-9. Tomträtsupplåtelse
- Kv 24 HSB Bostad AB ca 160 lägenheter (bostadsrätter) Försäljning, pris 11 300 kr/kvm ljus BTA.
- Kv 34 Einar Mattsson Projekt AB, ca 160 lägenheter (hyresrätter), varav 6 gruppbestäder och 4 försöks- och träningslägenheter. Tomträtsupplåtelse.
- Kv 35 östra delen, Wästbygg Projektutveckling AB, hotell i ca 9-10 våningar om ca 7 400 kvm BTA.
- Försäljning, pris 5 250 kr/kvm BTA ovan mark.
- Kv 35 västra delen, Wästbygg Projektutveckling AB, ca 120 smålägenheter (hyresrätter). Tomträtsupplåtelse.

Antal lägenheter och kvm lokaler är ungefärliga och kan komma att justeras under planprocessen. Parkering ska ske i underjordiskt garage under bebyggelsen.

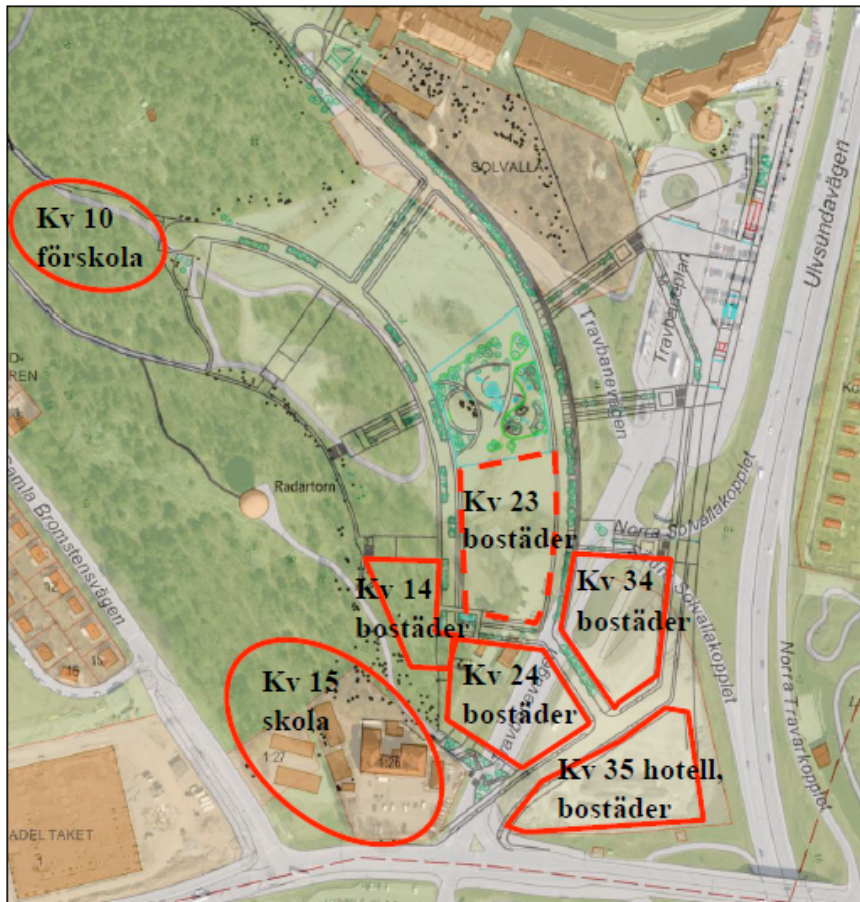


Bild 5. Planerat nytt gatunät på ortofoto. Kvarter som markanvisas är markerade. Kvarter 23 med streckad linje markanvisas i ett senare skede

Markanvisningarna för skola och förskola anger ingen avgäldsnivå utan avgälden bestäms vid överenskommelse om exploatering. Om lagakraftvunnet beslut i kommunfullmäktige vid denna tidpunkt föreligger kring principer för tomträttsavgäld för förskola/skola, ska avgälden baseras på dessa principer. I annat fall ska avgäldsnivån bestämmas genom värdering av marken på ett för skola/förskola sedvanligt sätt.

För bostäderna som upplåts med tomträtt ska avgälden bestämmas utifrån de av kommunfullmäktige beslutade principer för beräkning av avgälden, som gäller vid tomträttsavtalets tecknande.

I avtalet med Einar Mattsson har överenskommits om en avgäld för lokaler i bottenvåningen om 165 kr/kvm BTA per 2018-05-01. Avgälden har baserats på ett markvärde om 3 300 kr/kvm BTA och en avgäldsränta vid nyupplåtelse om 5 %. Avgälden ska räknas om med ett index som baseras på prisutvecklingen för bebyggda kontorsfastigheter, fram till tillträdestidpunkten.

Med BTH Bostad AB har överenskommits om ett pris om 12 500 kr/kvm ljus BTA per 2018-12-01. Priset ska justeras med ett index, som baseras på förändringar i priset av försålda bostadsrätter, fram till tillträdestidpunkten. Moderbolaget Unikaboxen AB åtar sig att svara solidariskt med BTH Bostad AB för åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet och kommande överenskommelse om exploatering.

Med HSB Bostad AB, vars kvarter är mer bullerutsatt, har överenskommit om ett pris om 11 300 kr/kvm ljus BTA per 2018-12-01. Priset ska räknas om med index som baseras på prisutvecklingen för försålda bostadsrätter För lokaler i bottenvåningen har överenskommits om ett pris om 3 300 kr/kvm BTA per 2018-05-01. Priset ska räknas om med ett index som baseras på prisutvecklingen för bebyggda kontorsfastigheter, fram till tillträdestidpunkten.

Med Wästbygg Projektutveckling AB har i avtalet gällande hotellet överenskommits om ett försäljningspris om 5 250 kr/kvm BTA ovan mark per 2018-03-01 och ska omräknas med index som baseras på prisutvecklingen för bebyggda kontorsfastigheter, fram till tillträdestidpunkten. I avtalet gällande bostäder har överenskommits att marken ska upplåtas med tomträtt. Under planprocessen ska prövas om bostäder är möjliga i detta bullerutsatta läge, i annat fall ska parterna uppta förhandlingar om förutsättningarna för en markanvisning för kommersiellt ändamål.

Exploaterings 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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med de berörda byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet gällande försäljning av hotellet 2018-04-12 (dnr E2017-03250) och kommer att behandla ärendet gällande försäljning av bostadsbyggrätterna 2019-02-07 (dnr E2015-01120).

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet 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 nettonuvärde om 97 mnkr motsvarande 47 tkr/ekvivalent

lägenhet¹. Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt, delvis säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,26.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 799 mnkr, varav 6,9 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av ett helt nytt gatunät samt parkrum inom området, grundförstärkning, ledningsomläggningar, utgifter för marksaneringar samt förvärv av del av kv 23 från Travsällskapet.

Fram till dess att ett genomförandebeslut kan fattas bedöms bruttoutgifterna för fortsatta utredningar, provtagningar, systemhandling, projektledning m.m. uppgå till ca 30 mnkr. Travsällskapet bekostar sin andel av detta enligt föravtalet.

Inkomsterna beräknas till cirka 400 mnkr, varav huvuddelen utgörs av Travsällskapets delfinansiering av utbyggnaden på allmän platsmark. Försäljningsinkomster som huvudsakligen avser kv 14, 24, 23 och del av kv 35 samt de delar av kvarter inom stadens mark som Travsällskapet ska förvärva beräknas till ca 610 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 516 mnkr.

Utöver utbyggnad av ny gatu- och parkstruktur inom området krävs även åtgärder för att göra Solvallaskogen tillgängligare samt ombyggnad av anslutande gång- och cykelnät samt en ombyggnad av signalkorsningen vid Bällstavägen. Bullerplank föreslås uppföras längs Ulvsundavägen för att förbättra utomhusmiljön inom området.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 161 tkr² i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 114 %.

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

Andra förvaltningar/bolag inom staden kommer att ha investeringar i anslutning till projektet. Ungefärliga kostnader (i dagens penningvärde) redovisas nedan som information men ingår inte i exploateringskontorets budget:

- SISAB, utgifter för en ny grundskola med ca 900 elever, ca 360 mnkr, samt utgifter för en ny friliggande förskola om 8 avdelningar, ca 55 mnkr.
- Fastighetskontorets köp av bostadsrättslokaler för förskola på Travsällskapets mark i kvarter 21, 22, 23 och 32 om ej privata alternativ väljs, kostnad ej förhandlad.

En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar SISABs utgifter innebär sammanlagda utgifter på ca 1 359 mnkr, varav 799 mnkr avser Exploateringskontorets utgifter. I den sammantagna investeringsanalysen visar projektet ett negativt nettonuvärde om – 318 mnkr.

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

² Nettoexploateringsutgiften är fördelad på samtliga lägenheter, både på stadens mark och privat mark

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 788 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 400 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-6,9	-7,5	-11,1	-33,4	-137,0	-603,4	-799,3
Inkomster (exkl. försäljning)	2,3	4,1	6,4	9,2	22,5	355,0	399,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-4,6	-3,4	-4,7	-24,2	-114,6	-248,4	-399,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	610,1	610,1

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	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	-0,3	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4	max 1,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6,5	år 2030
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	516,4	totalt 516,4
Summa resultatpåverkan nämnd	-0,3	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan -0,2 och -1,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 3,1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 9,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,7 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till ca 516 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 möjligheten att få både försäljningsintäkter och investeringsinkomster att gå i takt med utgifterna för utbyggnad av allmän plats, då en utbyggnad av gatunätet inom området måste påbörjas innan kvartersmarken kan tillrättas och utbyggnaden av området kommer att pågå under flera år.

Utbyggnadsordningen inom området är inte helt klargjord ännu och den kan även komma att ändras under projektets gång, främst med avseende på eventuella förändringar i tidplanen för tvärbanans utbyggnad, vilket kan leda till att stadens intäkter kommer senare än beräknat. Denna risk har hanterats genom att försiktiga antaganden kring tidpunkter för upplåtelse/försäljning av mark har gjorts i kalkylen samt att huvuddelen av investeringsinkomsterna i kalkylen har senarelagts ett år i förhållande till investeringsutgifterna.

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 om ca 30 % på de kalkylerade utgifterna tillämpats som underlag för lönsamhetskalkylen.

En känslighetsanalys är gjord med avseende på markprisets utveckling. En nedgång i marknaden med 10 % påverkar nettonuvärdet med ca -45 mnkr.

I kalkylen har projektet en täckningsgrad på ca 114 % 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.

Projektets totala ekonomi bedöms vara acceptabel 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

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2019
- markanvisa minst 5 000 hyresrätter
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)
- anvisa mark för skola i anslutning till större utbyggnadsområden
- mångfald av upplåtelseformer

- pröva om projekten kan innehålla minst 5 % lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter

Den aktuella exploateringen på stadens mark avser totalt ca 280 lägenheter i hyresrätt och ca 400 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen, som domineras av småhus, i dag finns 18 lägenheter i hyresrätt och 14 lägenheter i bostadsrätt.

Inom kvarter 34 planeras för en gruppbostad om 6 lägenheter samt 4 försöks- och träningslägenheter, enligt önskemål från Bromma stadsdelsförvaltning.

Lokaler

Närmast Ulvsundavägen och Bällstavägen planeras för ett hotell i ca 9-10 våningar. Tidiga skisser redovisar förutom hotellrum en restaurang, konferensmöjligheter, relaxavdelning och en skybar.

I projektet planeras för en grundskola F-9 samt en friliggande förskola om 8 avdelningar som SISAB kommer att uppföra. Övrigt förskolebehov för Travsällskapet byggrätter planeras att inrymmas i bostädernas bottenvåningar. Under detaljplanearbetet kommer att säkerställas att antalet förskoleplatser blir tillräckligt.

I bostädernas bottenvåningar, i gynnsamma lägen, planeras för lokaler. Invid det nya Arenatorget som planeras invid entrén till arenan och spårväghållplatsen finns förutsättningar för ett utbud av service och kommersiella lokaler.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Därutöver har företagits ett antal bullerutredningar, en naturvärdesinventering, dagvattenutredning, en översiktlig riskutredning samt en arkeologisk utredning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller, dagvatten, yt- och grundvatten, luftkvalitet, markföroreningar samt skyddsavstånd avseende transporter med farligt gods. Befintliga träd av värde bör där så är möjligt sparas.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan på fornlämningar, kulturmiljö, rekreation, ekologi, grönstruktur eller landskapskaraktär. Utredningar har visat att exploateringen inte påverkar habitatnätverk för groddjur och inte heller habitatnätverket för barrskogsmesar i någon större utsträckning.

Kv 10 där den friliggande förskolan ska ligga, som inte omfattades av det ursprungliga områdesprogrammet, bör studeras vidare med hänsyn till möjligheten för allmänheten att nå skogen samt med hänsyn till påverkan på den sammanhängande skogsmiljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet avser till största delen exploatering på redan ianspråktagen mark, främst parkeringsytor. De övre kvarteren möter Solvallaskogen och avsikten är att naturen ska bevaras så långt som möjligt i detta möte. Naturmark tas i anspråk i begränsad omfattning, samtidigt som projektet tillför helt ny parkyta till stadsdelen vid den planerade centrala parken. De aktuella delarna av Solvallaskogen omfattas idag av en

avstyckningsplan där stora delar utgör kvartersmark (se bild 3 ovan), som i ny detaljplan avses att omvandlas till park/naturmark.

Som kompensation för ianspråktagen grönyta föreslås ett antal åtgärder i Solvallaskogen, bl.a. ett bättre tillgängliggörande med tydliga entréplatser och bättre kopplingar till omgivningen. Den nuvarande utarrenderade travträningsslingan i skogen föreslås omvandlas till en rekreationsslinga för allmänheten.

Energiushållning

Bolagen som erhåller markanvisning på stadens mark har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten 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.

Området är kuperat och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras noggrannare under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Behovet av grundskola, förskolor, lekplats och grönytor inom området kommer även fortsättningsvis att beaktas under detaljplanearbetet. Solvallaskogen kommer att bli mer lättillgänglig för barn att ta sig till och vistas i.

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 och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 36 månader. Utbyggnaden av området sker sedan successivt i flera etapper i takt med att utbyggnaden av gator och ledningar mm öppnar upp byggbar kvartersmark. Etappindelning och skedesplanering är inte klarlagda i detta tidiga skede.

Mot bakgrund av detta planeras första byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026. Projektet bedöms för stadens del vara färdigställt kring år 2030. Nästa beslutstillfälle infaller vid markanvisning av kvarter 23, preliminärt kvartal 2-3, 2019. När exploateringsavtal ska träffas med Travsällskapet och överenskommelse

om exploatering ska träffas med berörda exploatörer ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under kvartal 3 år 2021.

Risker och osäkerheter

Nedan sammanfattas de främsta riskerna som har identifierats i detta tidiga skede och som har fått genomslag i lönsamhetskalkylen.

- **Bullerproblematik**

Till följd av områdets belägenhet nära Bromma flygplats utsätts det för markbuller, d.v.s. buller som härrör från flygplatsens markbundna verksamhet, vilket klassificeras som industribuller. Det är ännu inte helt klarlagt inom ramen för detaljplaneprocessen hur remissinstanserna ser på möjligheten att bygga i områden där riktvärdenivåer för markbuller delvis riskerar att överskridas, vilket är fallet för bebyggelsefronten vid Solvalla ut mot flygplatsen, samt i viss mån även inne i området. Markbullernivåerna bör kunna hanteras i detaljplanearbetet genom att bestämmelser införs i planhandlingarna och genom särskild utformning av och åtgärder på byggnaderna, men det finns även en viss risk att det kan leda till minskade byggnadsvolymer eller delvis ändrad användning.

Området utsätts även för buller från flygtrafiken men detta bedöms som hanterbart, likväl som trafikbullret från omgivande vägar.

- **Osäker förekomst av markföroreningar**

Provtagningar av marken har inte utförts i detta tidiga skede men det kan misstänkas att det kan finnas föroreningar i gammal asfalt och fyllning inom området. Antagandena i detta skede utgår från liknande föroreningsgrad som påträffats i jämförbara referensprojekt, exempelvis Bromstensstaden.

- **Osäkra mark- och grundförhållanden**

Kostnaden för genomförande av stadens åtaganden på allmän plats är osäkra. I området finns lera och även berg. En översiktlig geoteknisk utredning har företagits men de exakta markförhållandena är ännu ej klarlagda, då markprover inte har utförts i detta tidiga skede. Det finns risk att mer markförstärkning eller bergschakt än beräknat kommer att krävas.

- **Transporter med farligt gods**

Området gränsar mot Ulvsundavägen, som är primärled för transport av farligt gods. Avståndet till bebyggelse är dock mer än 30 m och tvärspårvägen utgör en barriär mellan bebyggelsen och Ulvsundavägen, vilket är en fördel ur riskhänseende. På en sträcka av Bällstavägen transporteras flygbränsle. Det kan inte uteslutas att det kan komma att krävas vissa riskreducerande tekniska åtgärder vilket påverkar investeringsutgifterna.

- **Dagvattenhantering**

Projektet har kalkylerat med att åtgärder behöver vidtas för att hantera dagvatten. Omfattningen på dessa åtgärder är inte helt klarlagt i detta skede och det finns risk för att det krävs större åtgärder än de som hittills har identifierats i tidiga utredningar.

- **Bygglogistik**

Kring Solvallastaden bedrivs flera angränsande projekt som vid tidsförskjutningar riskerar att sammanfalla med utbyggnaden av området.

Projektet avser utbyggnad av tvärbanans Kistagren som även inkluderar omfattande ombyggnation av på- och avfartsramperna till Ulvsundavägen vid Solvallakopplet, som istället ska förläggas till korsningen med Bällstavägen. I anslutning till tvärbanans hållplats vid Solvalla planerar trafikkontoret en gång- och cykeltunnel under Ulvsundavägen för att förbinda bostadsområdet Annedal med hållplatsen. Trafikverket planerar utbyggnad av Mälarbanan till fyra spår och enligt förslag till järnvägsplaner kommer området vid Solvalla under en period, som ännu inte preciserats tidsmässigt, att beröras av byggtrafik för denna utbyggnad. Utifrån detta finns det risk för att tidplanen för projektet behöva anpassas till andra projekt i närområdet och att insatser och resurser kommer att krävas för att hantera logistiken inom området.

- **Okända ledningar**

På grund av områdets belägenhet nära Bromma flygplats finns anledning att misstänka att det inom området kan finnas ledningar som inte finns med i stadens kartverk, som kan behöva flyttas.

Kommunikation

Södra Solvallastaden omfattas av ett områdesprogram som redovisats i stadsbyggnadsnämnden och som tagits fram i samverkan med trafikkontoret och miljöförvaltningen. Även utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen har varit delaktiga i arbetet i delar som avser skola och förskola.

Bromma stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av en gruppbofastad med 6 lägenheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet, samt 4 st försöks- och träningslägenheter. Byggaktören för hyresrättsprojektet i kv 34, är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål och ska enligt markanvisningsavtalet tillsammans med staden verka för att dessa lägenheter kommer till stånd.

Förutom exploateringsnämnden påverkar detta projekt även trafiknämnden, utbildningsnämnden, Bromma stadsdelsnämnd och fastighetsnämnden.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd, trafiknämnden, utbildningsnämnden och fastighetsnämnden.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Utbyggnaden av Södra Solvallastaden sker i enlighet med framtaget områdesprogram och överensstämmer med översiktsplanen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av ett stort antal bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan tillföra närservice och stadsliv till området och öka både trivselen och säkerheten.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 april 2019 har i huvudsak följande lydelse.

I kommunfullmäktiges budget för 2019 framgår att exploateringsnämnden ska säkerställa ett hållbart samhällsbyggande och uppfylla stadens bostadsmål om att 140 000 bostäder byggs mellan 2010 och 2030 och 70 000 bostäder till 2025 med tillhörande infrastruktur och samhällsservice. Nämnden ska utveckla och förvalta stadens samlade markinnehav så att en hållbar utbyggnad av staden säkerställs.

Stadsledningskontoret konstaterar att en utveckling av Södra Solvallastaden med cirka 680 bostäder ger ett betydande tillskott av bostäder och samhällsservice inom ramen för programmet Solvallastaden.

Stadsledningskontoret har inhämtat kompletterande information angående skolans placering som inte är optimal med anledning av riskavstånd till drivmedelsstation. Stadsledningskontoret konstaterar dock att detta ärende är ett inriktningsbeslut och i enlighet med stadens styrmodell är det i detta skede detaljplanarbetet påbörjas och de avgörande utredningarna tas fram inför ett kommande genomförandebeslut. En markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförandet av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde som staden äger. Stadsledningskontoret uppmanar därför exploateringsnämnden att i planeringsarbetet, inför ett kommande genomförandebeslut, fortsatt noga utreda och analysera risker och genomförbarheten av skolans placering i samverkan med utbildningsnämnden och SISAB.

Investeringsanalysen för exploateringsnämndens egna investeringar visar på ett positivt nettonuvärde om 97,0 miljoner kronor. Stadsledningskontoret konstaterar dock att den sammantagna nuvärdeskalkylen, med samhällsservice med skola inkluderat, visar ett negativt nettonuvärde vilket inte är i linje med stadens investeringsstrategi. Enligt stadens investeringsstrategi ska exploateringsprojekt i huvudsak vara lönsamma vilket innebär att kalkylen för ett exploateringsprojekt i normalfallet ska bära investeringsutgifterna för den infrastruktur och det behov av kommunal service i form av till exempel förskolor, skolor och idrottsanläggningar som uppstår som en direkt konsekvens av bostadsprojektet.

Stadsledningskontoret noterar samtidigt att denna exploatering består till största del av privat mark vilket innebär mindre försäljningsinkomster. Exploateringsnämnden uppmanas att i det fortsatta planeringsarbetet säkerställa ett positivt nettonuvärde inför att genomförandebeslutet hemställs kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret konstaterar att det finns identifierade risker med projektets genomförande och att det beaktats i lönsamhetskalkylen. Stadsledningskontoret förutsätter att exploateringsnämnden arbetar aktivt för en god projektstyrning för att minimera att riskerna faller ut.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna inriktningen för projekt Södra Solvallastaden och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utreda förutsättningarna för exploatering inom Bällsta 1:34 till

en investeringsutgift upp till 30,0 miljoner kronor, som underlag för ett kommande genomförandebeslut. Utgifterna för år 2019 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2020. Exploateringsnämnden uppmanas att i övrigt beakta vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Clara Lindblom m.fl. (V) enligt följande.

1. Att bifalla förslaget till markanvisning för förskola, hotell och hyresrätter.
2. Att uppdra åt kontoret att återkomma med förslag på övrig bebyggelse, som innebär högre andel hyresrätter samt markanvisning till något av de allmännyttiga bostadsbolagen, till exempel för Stockholmshus samt en mer ändamålsenlig placering av skolan.

Stockholm präglas av en omfattande bostadssegregation som bara kan brytas om det skapas möjligheter för låg- och medelinkomsttagare att bo i alla delar av staden. Avgörande är därför att gripa varje tillfälle att tillföra hyresrätter med överkomliga hyror i områden som domineras av bostadsrätter, villor och radhus. Detta förslag innebär en övervägande andel bostadsrätter, samtidigt som Bällsta liksom resten av Bromma i övrigt starkt domineras av villor och radhus. De 120 smålägenheterna upplåtna med hyresrätt riskerar dessutom att utgå på grund av att de är placerade i ett bullerutsatt läge, vilket skulle göra fördelningen mellan upplåtelseformerna ännu mer skev.

Vi vill därför uppdra åt kontoret att återkomma med ett förslag som innebär en högre andel hyresrätter, till exempel för Stockholmshus eftersom allmännyttan överhuvudtaget inte finns representerad i Bällsta. De ensidiga smålägenheterna kommer troligtvis vara riktade till enpersonshushåll, studenter eller ungdomar och bör därför enbart ha ett parkeringstal som motsvarar stadens norm för handikapparkering. Detta skapar även förutsättningar att hålla nere produktionskostnaderna och i förlängningen nyproduktionshyrorna i dessa lägenheter eftersom parkering i garage under mark är kostsam. Staden ska samtidigt verka för att tvärbanan trafikerar området redan vid inflyttning, inte minst för att resmönster grundläggs mycket tidigt.

Vidare välkomnar vi att staden planerar för försöks- och träningslägenheter liksom gruppboendestäder inom LSS och SoL, men ställer oss frågande till varför den kostnaden enbart ska åläggas aktören som bygger hyresrätter och inte bostadsrättsprojekten. Stora öknningar av antalet äldre väntas även i Västerort, vilket gör att behovet av vård- och omsorgsboende och seniorboendestäder bör tas med i planeringen. Enligt äldreboendeplanen behöver antalet platser på vård- och omsorgsboende utökas efter år 2020. Det finns även behov av fler seniorlägenheter i Bromma närmare år 2030, vilket skulle tala för planering av seniorlägenheter i senare etapper av projektet.

Avslutningsvis är utemiljön en del av det pedagogiska rummet i både skolan och förskolan, varför gårdarnas storlek och lämplighet måste beaktas redan i byggprocessens tidiga skeden. Dessvärre saknar ärendet uppgifter om den planerade förskolegårdens storlek, vilken dock bör uppnå en friyta om minst 30 kvm per barn och utformas så att den får höga lekvärderna. Vidare ska skolans placering inom planen flyttas till ett mindre bullerutsatt område. I förslaget får skolan den plats som är allra mest bullerutsatt, både från vägtrafik och från flygplatsen. Eftersom det är ett relativt

stort område som planeras att utvecklas bör en alternativ placering vara möjlig. Även den privata markägaren måste ta ansvar för att den samhällsservice, så som skolan i detta fall, som behövs när nya områden växer fram får en placering som är så bra som möjligt för verksamheten. Vi vill även betona vikten av att bevara den gamla Bällstalundsskolan och gärna återigen användas som skolverksamhet, då den ligger som en portal och symbol för området sett från Bällstavägen.

Särskilt uttalande gjordes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) enligt följande.

Stockholm har en blandad befolkning, men är samtidigt en socialt delad stad. I Stockholm är villaområden, flerbostadshus och industriområden ibland lokaliserade för sig som enklaver. Det finns stora skillnader i livsvillkor och fysiska barriärer eller glapp mellan stadsdelar som försvårar stadens sammanhållning.

En förutsättning för en socialt sammanhållen stad är att människor från olika stadsdelar och med olika bakgrund rör sig i samma offentliga miljöer och ser varandra i vardagen. På så sätt ökar samhörigheten och förståelsen samtidigt som segregationen i samhället motverkas.

Byggande och investeringar påverkar hur människor rör sig och vilka de möter i sin vardag. En förutsättning för att skapa fler möten är blandade bostadsområden med både hyresrätter och bostadsrätter, flerbostadshus och småhus.

Stockholm lider av en brist på hyresrätter. Översiktsplanen visar statistik sedan år 2004. År 2018 var det första året som det färdigställdes fler hyresrätter än bostadsrätter, alla andra år har fler bostadsrätter färdigställts. Utöver att det byggs för få hyresrätter har de borgerliga varje gång de styrt staden sett till att tusentals hyresrätter ombildats, nästan uteslutande de med låg hyra och bra läge.

För att läka samman vår stad och bygga ikapp bristen på hyresrätter är det särskilt viktigt att det byggs hyresrätter i områden som idag domineras av småhus och bostadsrätter. Detta område är ett sådant exempel. Men istället för ta tillfället i akt är det återigen bostadsrätter som dominerar. Antalet hyresrätter i detta projekt måste därför öka.