



Överenskommelse inför genomförande av exploatering för ny idrottsplats, Bällsta IP, inom fastigheterna Bällsta 1:13 och Bällsta 1:14 samt del av fastigheten Riksby 1:3, projekt Bällsta IP, i Bällsta med fastighetskontoret

Genomförandebeslut
Hemställen från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Bällsta 1:13 och Bällsta 1:14 samt del av fastigheten Riksby 1:3, projekt Bällsta IP till en investeringsutgift om 79,7 mnkr samt en investeringsinkomst om 75,5 mnkr.
2. Utgifterna för år 2023 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2024.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Bällsta ligger precis norr om Bromma flygplats i stadsdelen Bromma. Idag är platsen ett stort grönt fält där Bällsta gård ligger.

Projektet att bygga en ny idrottsplats i Bällsta inleddes år 2015 och detaljplaneringen startade år 2017. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden den 26 maj 2021 och detaljplanen vann laga kraft den 7 juni 2022.

Fastighetsnämnden föreslås bygga idrottsplatsen och hyra ut den till idrottsnämnden för bedrivande av idrottsverksamhet. Idrottsplatsen kommer i den första etappen inrymma en friidrottshall med läktare. I de senare etapperna kommer även en friidrottsanläggning (utomhus) med läktare under tak samt en 11-spels konstgräsplan med pist vintertid samt tillhörande omklädningsrum att byggas.

Förutom idrottsfunktionerna innehåller projektet ett bevarande av Bällsta gård samt tillhörande trädallé. Allén kommer även kompletteras med en gång- och cykelväg. Härutöver kommer parkmark att anläggas och vissa åtgärder i gator med bland annat

nya busshållplatser. Ett dagvattenmagasin kommer byggas för att ta hand om de stora mängderna vatten som samlas i området.

Uppförandet av idrottsplatsen bekostas av fastighetsnämnden. Detta är i enlighet med ett avtal mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret.

Exploateringsnämndens lönsamhetskalkyl redovisar ett negativt nettonuvärde om 90 miljoner kronor. Projektets kostnader utgörs främst av investeringarna i allmän platsmark, framtagandet av detaljplan med mera. Anledningen till att lönsamhetskalkylen genererar ett så pass stort ekonomiskt underskott, trots hög grad av kostnadstäckning för själva projektet, beror på att drift- och underhållskostnaderna för allmän platsmark bedöms som utöver det vanliga och att detta ger höga kostnader över lång tid.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet har potential att bidra till god måloppfyllelse för flera av stadens mål och därmed kan betraktas som ett mycket angeläget projekt. Kontoret konstaterar också att exploateringsnämnden har kostnadstäckning för nästan alla kostnader som är förknippade med projektet och lönsamhetskalkylens negativa resultat bör inte övertolkas i det här fallet.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar projektet med att bygga en ny idrottsplats i Bällsta. Det kommer att tillgodose en mängd idrottsbehov i staden och i stadsdelen. Framför allt kommer friidrottshallen bli ett viktigt projekt att prioritera och kommer väl möta de behov som finns, inte minst i västerort. I det finansiellt utmanande läge som samhället och staden befinner sig i är det som stadsledningskontoret framhåller lämpligt att etappindela byggandet av Bällsta IP. På så vis kan projektet komma igång trots det utmanande läget. Bällsta IP är ett av många av stadens projekt som har försvårats och fördröjats på grund av Bromma flygplats. Det är orimligt att flygplatsen på detta vis fortsätter att försvåra Stockholms möjligheter att exempelvis bygga nya idrottsanläggningar och bostäder. Att lägga ned den lågt nyttjade flygplatsen och flytta flygtrafiken till Arlanda skulle spara 100-tals miljoner kronor för Stockholms skattebetalare bara avseende detta ärende.

Friidrottshallen är prioriterad och ska därför anläggas först, efterföljande delar kommer genomföras senare. Bällsta gård har höga kulturhistoriska värden med tillhörande trädallé som kommer att bevaras och förädlas. Gården kommer också att stärkas som lokal målpunkt och renoveras för att inrymma personalytor. Trädallén kommer även kompletteras med en gång- och cykelväg. Även parkmark kommer att anläggas. Bällstavägen byggs om och får nya busshållplatser.

Lönsamhetskalkylen redovisar dock ett negativt nettonuvärde om 90 miljoner kronor. Anledningen till att lönsamhetskalkylen genererar ett så pass stort ekonomiskt underskott beror på att drift- och underhållskostnaderna för allmän platsmark bedöms som utöver det vanliga och att detta ger höga kostnader över lång tid. Exploateringsnämnden har dock kostnadstäckning för nästan alla kostnader som är förknippade med projektet och därför bör lönsamhetskalkylens negativa resultat inte övertolkas i det här fallet.

Jag vill betona vikten av god samordning i genomförandeskedet mellan fastighetskontoret, idrottsförvaltningen och exploateringskontoret. Trots det svåra läget och de utmaningar som projektet står inför är det glädjande att vi nu kan gå vidare med de viktigaste delarna av Bällsta IP. Speciellt för friidrottsrörelsen kommer den efterlängttade anläggningen möjliggöra för väldigt många fler barn, unga och vuxna att utöva ett stort antal friidrotter.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 7 juni 2023

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Byggandet av Bällsta idrottsplats bekostas av fastighetsnämnden. Detta är i enlighet med ett avtal mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret.

Exploateringskontoret kommer utföra arbeten gällande allmän platsmark, ledningar samt viss marksanering.

Exploateringsnämndens lönsamhetskalkyl redovisar ett negativt nettonuvärde om 90 miljoner kronor.

Projektets kostnader utgörs främst av investeringarna i allmän platsmark, framtagandet av detaljplan med mera. Exploateringskontoret har haft kostnader om 2,7 miljoner kronor innan det fanns ett avtal med fastighetskontoret som reglerar att fastighetskontoret ska bekosta exploateringskontorets utgifter för projektet.

Projektets inkomster uppgår till 75,5 miljoner kronor och består främst av inkomster från fastighetskontoret för att täcka exploateringskontorets kostnader.

Anledningen till att lönsamhetskalkylen genererar ett så pass stort ekonomiskt underskott, trots hög grad av kostnadstäckning för själva projektet, beror på att drift- och underhållskostnaderna för allmän platsmark bedöms som utöver det vanliga och att detta ger höga kostnader över lång tid.

Exploateringsnämnden bedömer att 2023 års utgifter inom ramen för projektet kan finansieras via nämndens investeringbudget 2023. Behov av medel för åren därefter behöver beaktas i kommande budgetarbete.

Exploateringsnämnden berör i sitt underlag att det finns vissa risker i projektet. Förutom fördyringar av entreprenaden av allmän platsmark och ledningsarbeten finns viss osäkerhet kopplat till marksanering. Nämnden har beaktat detta genom ett riskpåslag om tio procent i kalkylen.

Utbyggnaden av området avvaktas till dess att fastighetsnämnden har fattat ett genomförandebeslut. Fastighetsnämnden planerar att fatta genomförandebeslut under det första kvartalet 2024. Entreprenadarbetet kommer samordnas med fastighetsnämnden.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 23 februari 2023 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheterna Bällsta 1:13 och Bällsta 1:14 samt del av fastigheten Riksby 1:3 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Bällsta IP och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift om 79,7 mnkr och investeringsinkomster om 75,5 mnkr.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 januari 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

En ny detaljplan har tagits fram och som syftar till att uppföra en ny idrottsplats, Bällsta IP, vilken ska fungera som ett idrottscentrum för västra delen av Stockholm. Idrottsplatsen föreslås innehålla en komplett friidrottshall, en 11-spelsplan för fotboll med konstgräs som vintertid kan användas för bandy, samt en utomhusarena för friidrott. Idrottsplatsen ska även innehålla möjligheter till spontanidrott och rekreation.

Planområdet planeras utöver idrottsmarken att utformas med gång- och cykelvägar och parkmark. De delar som har högst naturvärden ska bevaras, samt Bällsta gård med dess kulturhistoriska värde. Delar av Bällstavägen kommer att behöva byggas om för att möjliggöra bland annat svängkörväg och nya busshållplatser.

Byggaktör för idrottsplatsen är fastighetskontoret, som även bekostar hela projektet inklusive den allmänna platsmarken. All mark ägs av Stockholms stad. Marken anvisades för idrottsplats enligt beslut i exploateringsnämnden 2017-04-06 (Dnr E2017-00680).

Detaljplanen för området blev antagen av stadsbyggnadsnämnden 2021-05-26 och har en genomförandetid på 5 år. Detaljplanen vann laga kraft 2022-06-07.

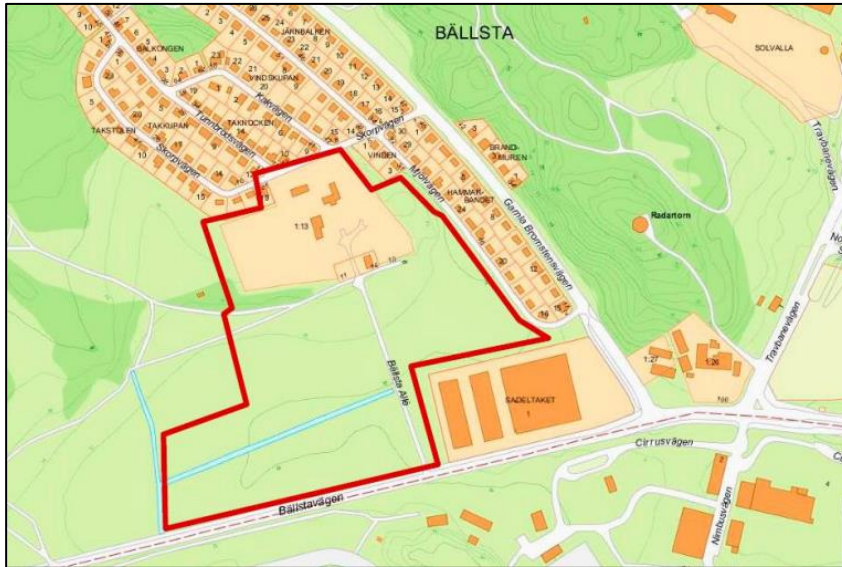
Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 90 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 79,7 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 43 procent.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret är positiv till projektet och utvecklingen av en ny idrottsplats i området.

Bakgrund till överenskommelsen

Planområdet består av del av fastigheten Riksby 1:3 och fastigheterna Bällsta 1:13 och Bällsta 1:14. En mindre del av Bällsta 1:9 ingår i planområdet och planläggs som parkmark. All mark ägs av Stockholms stad. Området är ca 10 ha stort och avgränsas av Bällstavägen och Bromma flygplats i söder, av Mjölvägen i öster och av Skorpvägen i norr. I väster går gränsen över den öppna gräsytan som ansluter till Sundby friområde.



Karta över planområdet

Planområdet utgörs till stora delar av öppna och plana gräsmarker. Delar av planområdet som ligger intill Bällstavägen har använts som snöupplag. I mitten av planområdet finns Bällsta allé som leder till Bällsta gård. Denna gård är grönklassad och har stora kulturhistoriska värden. Den nuvarande huvudbyggnaden samt allén är från 1700-talets slut.

Detaljplan för projektområdet blev antagen av stadsbyggnadsnämnden 2021-05-26 och har en genomförandetid på 5 år. Detaljplanen vann laga kraft 2022-06-07. Området har inte varit detaljplanlagt tidigare.



Utdrag ur detaljplanekarta för området

Fastighetskontoret planerar att utforma Bällsta IP med en friidrottsplan med naturgräs, en inomhushall för friidrott, samt en fullstor fotbollsplan med konstgräs, som även kan användas som isbana på vintern. Väster om friidrottshallen, intill Bällstavägen, placeras idrottsområdets parkeringsplats. Bällsta allé, i mitten av planområdet, byggs om till en gång- och cykelväg. De mest värdefulla delarna av det ursprungliga kulturlandskapet kring Bällsta gård bevaras. Snöupplaget flyttas och förläggs utanför planområdet, direkt norr om parkeringsplatsen. Snöupplaget angörs från Bällstavägen via den nya parkeringsplatsen.

Bällsta IP gränsar till Bromma flygplats som är av riksintresse, vilket bland annat inneburit begränsningar av nybyggnation, byggnadshöjder och belysningsutformning för området.

Det finns idag dagvattenproblematik i och intill planområdet. Bällsta IP kommer ligga i ett instängt område med komplicerade avvattningsförhållanden. Det finns risk för översvämningar utanför planområdet i korsningen Bällstavägen/Gamla Bromstensvägen. SVOA planerar därför att ansluta dagvattnet från planområdet till en pumpstation med tillhörande dagvattenmagasin, som sedan pumpas vidare till dagvattenledning för vidare avledning till Bällstaån söder om Solvalla.

Tidigare beslut

Marken anvisades till fastighetsnämnden för idrottsplats inom området, vilket beslutades i exploateringsnämnden 2017-04-06. Inriktningsbeslut för projektet togs på delegation inom exploateringskontoret. Detta då bedömningen var att utgifterna för exploateringsnämnden skulle understiga 10 miljoner och att fastighetskontoret skulle utföra alla utbyggnadsarbeten inom sin entreprenad, även på allmän plats.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2017-06-15. Detaljplanen för området blev antagen av stadsbyggnadsnämnden 2021-05-26 och vann laga kraft 2022-06-07.

Övriga beslut för projektet är:

- Initieringsbeslut fattades av fastighetsnämnden i september 2015 (Dnr 4.3-362/2015)
- Utredningsbeslut fattades av idrottsnämnden i mars 2017 och av fastighetsnämnden i april 2017 (IDF dnr 08.01.01/2017/202, FSK dnr 2.6-102/2017)
- Utredningsbeslutet godkändes av kommunstyrelsens ekonomiutskott i maj 2017 (Dnr 2.6-102/2017)
- Reviderat utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnden och av idrottsnämnden i november 2020 (FSK dnr 2020/663, IDF dnr 08.03.01/2020/2778)

Överenskommelse om exploatering

Det är fastighetskontoret som bekostar hela projektet, både under plan- och byggskedet. Det finns ett föravtal mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret som redogör för detta.

Inför genomförandeskedet har en överenskommelse tagits fram tillsammans med fastighetskontoret, *Överenskommelse inför genomförande av exploatering av Bällsta gård*, som redogör kring genomförandefrågor, utgifter och ansvarsfördelningen mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret. I denna överenskommelse framgår bland annat att exploateringskontoret utför arbeten gällande allmän plats, ledningar samt viss marksanering på fastighetskontorets bekostnad.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 79,7 mnr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnr.

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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 90 mnr. Nettonuvärdet utgörs till merparten av framtida driftkostnader i samband med drift och underhåll av den tillkommande parkmarken.

Marken kommer att överlåtas till fastighetskontoret.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 79,7 mnr, varav 7,6 mnr är utgifter före år 2022, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser ny- och ombyggnad av gata och park, ledningsarbeten, samt marksanering. Redan nedlagda utgifter avser främst rivning av befintlig byggnad och arbete med framtagandet av detaljplanen.

Projektekonomi belastas av tidigare nedlagda utgifter om ca 2,7 mkr som gjordes innan fastighetskontoret blev anvisade marken och innan föravtal tecknades. Därav har projektet högre utgifter än inkomster. Redan nedlagda utgifter som inte kan vidarefaktureras till fastighetskontoret avser främst rivning av tidigare byggnader inom planområdet, samt personalkostnader och kostnader för tekniska konsulter.

Inkomsterna beräknas till ca 75,5 mnr, varav huvuddelen utgörs av vidarefakturerings till fastighetskontoret.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 43 procent.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 79,7 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 75,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-7,6	-4,2	-20,4	-37,0	-10,5	0,0	-79,7
Inkomster (exkl. försäljning)	3,6	4,2	22,8	35,0	10,0	0,0	75,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-4,0	0,0	2,4	-2,0	-0,6	0,0	-4,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Fastighetskontoret ansvarar för samtliga utgifter i projektet, undantaget utgifter nedlagda innan markanvisning. Detta gäller såväl åtgärder inom samt för åtgärder utanför planområdet, vilka orsakas av detaljplanen. De åtgärder som utförs av exploateringskontoret ska vidarefaktureras löpandes till fastighetskontoret.

Exploateringskontorets utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kom- mentar
Mnkr							
Resultatpåverkan ExpN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,018	max 0	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0000	0,0000	0,0000	-0,4	mellan -0,4 och -0,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,6 mnkr årligen. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,12 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

Utbyggnaden av Bällsta IP innebär en relativt stor investeringsutgift i ombyggnaden av Bällstavägen, samt anläggandet av nya gång- och cykelvägar och parkmark i området. Utgifter för dessa är kalkylerade av sakkunnig konsult. Viss ledningsomläggning krävs och även detta genomförande kan påverkas av idag okända förutsättningar hos ledningsägarna. Osäkerheter finns också för den marksanering

som kommer behöva utföras. I kalkylen har dessa risker beaktats genom ett riskpåslag om 10 procent.

Slutsats-ekonomi

Exploateringskontorets utgifter inom projektet bekostas i huvudsak av fastighetskontoret, som finansierar samtliga åtaganden för genomförande av Bällsta IP. För att minimera utgifterna i projektet kommer exploateringskontoret samordna sig med fastighetskontoret för att i möjligaste mån effektivisera utbygganden av Bällsta IP.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

Syftet med Bällsta IP är att det ska utgöra ett idrottscentrum för västra delen av Stockholm och som ska kunna nyttjas av allmänhet, skola och föreningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensationsåtgärder är inriktade på livsmiljöer för fåglar, samt för att stärka natur- och kulturvärden i området. Bland annat ska allén förstärkas genom medfinansiering från ett närliggande projekt. En stor del av planområdet är planlagd som parkmark och ska även fortsättningsvis kunna användas för rekreation. På kvartersmark planeras bland annat för gröna tak.

Energihushållning

Fastighetskontoret har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheterna Bällsta 1:13 och 1:14 och Riksby 1:3 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning".

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön har skett med särskild hänsyn till behov hos personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Bällsta IP bedöms ha mycket stora positiva konsekvenser för barn. Satsningen på Bällsta IP bidrar till att fler barn i Stockholm får förutsättningar att vara fysiskt aktiva. Anläggningarna ger möjligheter för både tävlings- och spontanidrott, vardagsrekreation och motion. Förutom anläggningar för organiserad idrott ska området också innehålla ytor för spontanidrott och lek. Det blir förbättrade möjligheter att nå idrottsplatsen med buss, gång och cykel.

Jämställdhet

Idrottsplatsen blir ett viktigt bidrag för att åstadkomma en meningsfull fritid och god hälsa för idrottsintresserade i alla åldrar oavsett nivå, kön, ålder, funktionsnedsättning och etnisk och socioekonomisk bakgrund.

Idrottsplatsen innehåller flera aktiviteter, bland annat fotboll och friidrott, som är populära bland både pojkar och flickor.

Genomförandefrågor

Tidplan

Utbyggnaden i området planeras ske efter att fastighetsnämnden har tagit ett genomförandebeslut.

Exploateringskontoret inleder med att iordningställa den planerade parkeringsytan för etablering. Ytan planeras även att nyttjas av fastighetskontorets entreprenader. Därefter påbörjas ombyggnaden av Bällstavägen, ledningsarbeten och marksanering. Arbeten ska också samordnas med SVOA som ska anlägga en pumpstation med tillhörande magasin.

I takt med att fastighetskontoret färdigställer sina idrottsanläggningar på kvartersmark kan exploateringskontoret därefter finplanera intilliggande parkmark inklusive gång- och cykelvägar.

Preliminärt förväntas Bällsta IP vara färdigställd under år 2027.

Risker och osäkerheter

Projektet innebär samordning av olika entreprenader, där flera är delvis beroende av varandra. Förskjutningar i enskilda tidplaner kan påtagligt påverka tidplanen för andra.

Kommunikation

Utöver ett tätt samarbete under planprocessen med fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har exploateringskontoret diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen. Då en stor del av planområdet planläggs som parkmark. Även kommunikation med trafikkontoret har skett för att samordna frågor angående ombyggnaden av Bällstavägen.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret 2023-01-26.

Kontorets sammanfattande bedömning

Sammanfattningsvis är exploateringskontoret positiv till projektet och utvecklingen av en ny idrottsplats i området.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 maj 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Kommunfullmäktige har i Budget 2023 formulerat ett mål om att Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv. Byggandet av Bällsta idrottsplats kommer på ett kraftfullt sätt bidra till att förstärka idrotten och då i synnerhet friidrotten i västra Stockholm.

I Stockholms Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026 konstateras ett behov av fler friidrottsanläggningar och konstgräsplaner i västerort fram till 2030. Anläggandet av Bällsta IP kommer vara en viktig del i genomförandet av strategin.

En stor del av projektet handlar om att omhänderta dagvattnet som samlas i planområdet. Bland annat ska ett dagvattenmagasin byggas. Åtgärder bidrar till målluppfyllelse av Stockholmnarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer och Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar. Bägge målen återfinns i Budget 2023.

I Budget 2023 finns resonemang om att vårda byggnader som har kulturhistoriska värden. I projektet kommer Bällsta gård och närliggande miljö att bevaras och förädlas för att vidmakthålla de kulturhistoriska värden som finns på platsen.

Stadsledningskontoret noterar att projektet redovisar ett betydande underskott om 90 miljoner kronor i lönsamhetskalkylen. Stadsledningskontoret har fört dialog med exploateringskontoret om hur evighetskapitaliseringen av drift och underhåll påverkar nuvärdeskalkylen. Stadsledningskontoret konstaterar att exploateringsnämnden har kostnadstäckning för nästan alla kostnader som är förknippade med projektet och lönsamhets-kalkylens negativa resultat inte bör övertolkas i det här fallet.

Stadsledningskontoret betonar vikten av god samordning i genomförandeskedet mellan fastighetskontoret, idrottsförvaltningen och exploateringskontoret.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Bällsta 1:13 och Bällsta 1:14 samt del av fastigheten Riksby 1:3, projekt Bällsta IP till en investeringsutgift om 79,7 mnkr samt en investeringsinkomst om 75,5 mnkr. Utgifterna för år 2023 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2024.