



Exploateringsavtal för idrottscenter med inslag av kultur och andra verksamheter inom fastigheten Gjutmästaren 6 i Ulvsunda industriområde med Fastighets AB G-Mästaren, projekt Gjutmästaren 6 etapp 1

Genomförandebeslut
Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Gjutmästaren 6 i Ulvsunda industriområde, projekt Gjutmästaren 6 etapp 1, till en investeringsutgift om 35,6 miljoner kronor och en investeringsinkomst om 19 miljoner kronor.
2. Utgifterna för 2023 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2024.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Projektet Gjutmästaren 6 etapp 1 avser genomförande av detaljplan för Gjutmästaren 6, Ulvsunda industriområde (Dp 2018-06893-54). Planområdet rymmer bland annat Pripps tidigare industrilokaler. Detaljplaneförslaget möjliggör att fastigheten Gjutmästaren 6 utvecklas till en central mötesplats för idrott med inslag av kultur, kontor, handel, hotell och icke störande verksamheter.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på exploateringsprojektet Gjutmästaren 6 etapp 1. Det planerade idrotts- och kulturcentret tillsammans med andra verksamheter skapar en attraktiv målpunkt och tillför ett välbehövligt tillskott av ytor för idrott och kulturutövning.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar projektet som möjliggör att ett område som idag till stora delar är slutet öppnas upp för allmänheten. Ulvsunda industriområde omvandlas från industri till allmänna vistelseytor med säkra, trygga och tydliga kopplingar genom området. Aktuellt ärende omfattar ett idrotts- och kulturcenter som en ny attraktiv målpunkt i området. Idrottsklustret kommer att innehålla fyra fullstora idrottshallar, varav en har en publikkapacitet för 2 400 personer samt idrottsytor för mindre idrotter så som kampsport, bordtennis, brottning, cricket, dans och boule. Dessutom skapas allmänna vistelseytor och trygga kopplingar genom området inför kommande etapper.

Trots ett negativt nettonuvärde enligt exploateringsnämndens lönsamhetskalkyl är projektet motiverat. Projektets investeringar i gatustrukturen möjliggör även kommande etapper av utvecklingen av Bällsta Hamn. Den tidigare industrifastighet som nu omvandlas till idrotts- och kulturcentrum är prioriterad utifrån de stora utmaningarna att hitta lämplig och tillgänglig mark för idrott i västerort. Projektet innebär också att idag externt förhyrda lokaler kommer att ersättas.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Liberalerna välkomnar utvecklingen av Ulvsunda, från industriområde, till ett blandat område med bostäder, verksamheter, kultur och rekreation. Då närområdet tidigare har använts av olika verksamheter och industrier som kan ha påverkat miljön både i marken och i botten längs med Bällstaviken är det särskilt viktigt att tillräckliga åtgärder utförs för att säkerställa att det inte förekommer gifter i ytor där människor ska vistas.

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

Stockholm den 7 juni 2023

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Särskilt uttalande av Jan Jönsson (L) som är likalydande Liberalernas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande av Jonas Naddebo (C) enligt följande.

Centerpartiet ser mycket positivt på förslaget som syftar till att omvandla Ulvsunda industriområde till ett nytt attraktivt blandstadsområde och en mötesplats för idrott. När detta förslag presenterades var det som en stor seger för idrotten i Stockholm,

som idag lider brist på anläggningar, och vi förutsätter att projektet när det nu genomförs innebär ett betydande tillskott av inomhusytor, särskilt för de idrotter som enligt stadens egen [strategi för idrottsanläggningar](#) har störst underskott.

För att öka rekreationsvärdena bör områdets vattennära potential tillvaratas genom att möjliggöra för bad och andra vattenaktiviteter. Med sol- och badbryggor, uteserveringar på vatten, en bastuflotte och kajakuthyrning kan området utvecklas till en unik och levande destination för boende och besökare. Detta bör tillföras i fortsatt arbete med exploatering och detaljplan för området.

Ärendet

Projektet Gjutmästaren 6 etapp 1 avser genomförande av detaljplan för Gjutmästaren 6, Ulvsunda industriområde (Dp 2018-06893-54). Förslag till detaljplan godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 20 april 2023, och har hemställts till kommunfullmäktige för antagande.

Planområdet rymmer bland annat Pripps tidigare industrilokaler. Detaljplaneförslaget möjliggör att fastigheten Gjutmästaren 6 utvecklas till en central mötesplats för idrott med inslag av kultur, kontor, handel, hotell och icke störande verksamheter i linje med intentionen för stadsutvecklingen i hela Bällsta Hamn. Planen syftar även till att tillvarata och säkerställa planområdets höga kulturhistoriska värden och förbättra områdets kopplingar.

Stadens bolag S:t Erik Markutveckling AB äger genom dotterbolaget Fastighets AB G-Mästaren fastigheten Gjutmästaren 6 och innehar fastigheten Gjutmästaren 9 med tomträtt. Bolaget erhöll år 2019 markanvisning för kontor inom fastigheten Gjutmästaren 9, och ett för- och markanvisningsavtal tecknades för att reglera kostnader för bland annat framtagande av handlingar och utredningar i samband med framtagande av ny detaljplan.

Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för Gjutmästaren 6 och 9 den 4 november 2019 (dnr KS 2019/1086). Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisade då ett positivt nettonuvärde om 105 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna beräknades uppgå till cirka 456 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 379 miljoner kronor varav huvuddelen bestående av bolagets delfinansiering av utbyggnad av allmän platsmark. Försäljningsinkomsterna beräknades uppgå till 237 miljoner kronor och avsåg friköp av Gjutmästaren 9. Projektets täckningsgrad beräknades uppgå till 125 procent.

Detaljplaneområdet har på bolagets initiativ delats upp i flera möjliga detaljplaneetapper. Exploateringsnämnden har tillsammans med Fastighets AB G-Mästaren tagit fram ett exploateringsavtal för Gjutmästaren 6 etapp 1. Avtalet anger bland annat att bolaget ska bekosta de projekterings- och genomförandekostnader som utvecklingen av den allmänna platsmarken innebär. Bolaget ska också stå för och bekosta projekteringen och genomförandet av så kallade x-områden inom kvartersmarken, det vill säga kvartersmark som reserveras för vissa allmänna ändamål. Exploateringsnämnden bekostar projekteringen och genomförandet av det planlagda z-området som syftar till att möjliggöra en koppling mellan planområdet och den planerade exploateringen inom intilliggande planområde för Bällsta Hamn. De delar av bolagets mark som planläggs som allmän platsmark ska överföras till staden utan ersättning.

Exploateringsnämndens investeringar utgörs främst av anläggning av bilväg, breddning av gång- och cykelväg, upprustning av parker samt ledningsomläggningar. Investeringsutgifterna beräknas uppgå till cirka 35,6 miljoner kronor, varav 1,3 miljoner kronor är redan nedlagda utgifter. Investeringsinkomsterna beräknas uppgå

till cirka 19 miljoner kronor och utgörs i huvudsak av exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän platsmark. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om -12 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 60 procent.

Det finns i dagsläget ingen tidplan för kommande etapper. Markanvisningen för Gjutmästaren 9 har förfallit och exploateringsnämndens övriga delar inom projektet Gjutmästaren 6 och 9 har uttrangeras.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 april 2023 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal inom fastigheten Gjutmästaren 6 med Fastighets AB G-Mästaren enligt förslag i tjänsteutlåtandet och ger exploateringskontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheten Gjutmästaren 6 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Gjutmästaren 6 och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift om 35,6 miljoner kronor, och en investeringsinkomst om 19 miljoner kronor.

Särskilt uttalande av André Nilsson (L), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Svante Linusson (C), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 mars 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Ulvsunda industriområde är i översiktsplanen utpekad som ett stadsutvecklingsområde som ska utvecklas från industri till en blandad stadsbebyggelse. Efter en del osäkerhet kring Bromma flygplats påverkan på utvecklingsmöjligheterna i området beslutade stadsbyggnadsnämnden 2017 att påbörja ett planarbete för området. Detta område har därefter delats upp i två delområden, Gjutmästaren 6 & 9 (f.d. Pripps bryggeri) i söder och Bällsta hamn i norr. Detta ärende omfattar delområdet Gjutmästaren 6 & 9 i söder.

Stadens bolag S:t Erik Markutveckling AB äger genom dotterbolaget Fastighets AB G-Mästaren, nedan kallat Bolaget, fastigheten Gjutmästaren 6 och innehar fastigheten Gjutmästaren 9 med tomträtt. Bolaget markanvisades 2019 för kontor inom fastigheten Gjutmästaren 9, och ett för- och markanvisningsavtal tecknades med Bolaget för att reglera kostnader för bland annat framtagande av handlingar och utredningar i samband med framtagande av ny detaljplan.

Kommunfullmäktige beslutade 2019-11-04 om ett inriktningsbeslut för Gjutmästaren 6 & 9 med fortsatt planering till en investeringsutgift upp till 38 mnkr, som underlag för kommande genomförandebeslut.

Ett samrådsförslag till ny detaljplan för Gjutmästaren 6 & 9 togs fram 2019, enligt vilket befintliga byggnader föreslogs omvandlas till idrott- och kulturverksamhet, kompletteras med ny bebyggelse för bl.a. kontor och hotell samt en mindre andel bostäder utanför flygbullerkurvan.

Detaljplaneområdet har efter samråd på Bolagets initiativ delats upp i flera möjliga detaljplane-etapper, där detta ärende avser den första etappen. De förändrade förutsättningarna innebar att ett nytt föravtal tecknades 2022-06-21 som reglerar villkoren för bland annat framtagande av handlingar och utredningar som omfattar den första etappen. Det finns i dagsläget ingen tidplan för kommande etapper. Markanvisningen för Gjutmästaren 9 har förfallit och stadens övriga delar inom projektet Gjutmästaren 6 & 9 har uttrangeras. S:t Erik Markutveckling står för utgifter till följd av planarbetet och genomförande enligt överenskomna avtal.

Detaljplanen för Gjutmästaren 6 omfattar i huvudsak en omvandling av befintlig bebyggelse (f.d. Pripps bryggeri) från industri till idrott och kultur samt andra verksamheter. Ett granskningsförslag till ny detaljplan för området ställdes ut i februari 2022. Stadsbyggnadsnämnden avser att godkänna detaljplanen vid sammanträdet 2023-04-20.

I exploateringsavtalet för Gjutmästaren 6, etapp 1, anges bland annat att Bolaget ska bekosta de projekterings- och genomförandekostnader som utvecklingen av den allmänna platsmarken innebär. Dessutom ska de stå för och bekosta projekteringen och genomförandet av x-områden inom kvartersmarken. Staden bekostar projekteringen och genomförandet av det planlagda z-området som syftar till att möjliggöra en koppling mellan planområdet och den planerade exploateringen inom intilliggande planområde för Bällsta hamn. De delar av Bolagets mark som planläggs som allmän platsmark ska överföras till staden utan ersättning.

Lönsamhetskalkylen för exploateringsnämndens del av projektet redovisar enligt nuvärdesmetoden ett negativt nettonuvärde om 12 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 35,6 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 60 procent. Staden investerar även i fastigheten genom S:t Erik Markutveckling, och planerar att hyra delar av fastigheten genom idrottsnämnden.

Kontoret är positivt till att Bolaget bidrar till områdets utveckling i enlighet med stadens intentioner. Denna första etapp medför en ny attraktiv målpunkt i området genom det planerade idrotts- och kulturcentret och de trygga kopplingar som skapas genom området inför kommande etapper.

Bakgrund

Ulvsunda industriområde

Ulvsunda industriområde har sedan 1999 pekats ut i Stockholms översiktsplaner som ett stadsutvecklingsområde som ska utvecklas från industri till en blandad

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

Exploateringskontoret drev tidigare tillsammans med stadsbyggnadskontoret ett programarbete för områdets utveckling, men arbetet stannade av p.g.a. osäkerheter kring flygbullrets utbredning från Bromma flygplats. Trafikverket beslutade 2015 om en riksintresseprecisering för flygplatsen som bl.a. preciserar ett influensområde inom vilket det ej går att bygga bostäder med hänsyn till för höga flygbullernivåer. Därefter har kontoren i samverkan återupptagit arbetet med området, avseende de fastigheter som ägs av staden, utifrån de givna förutsättningarna.

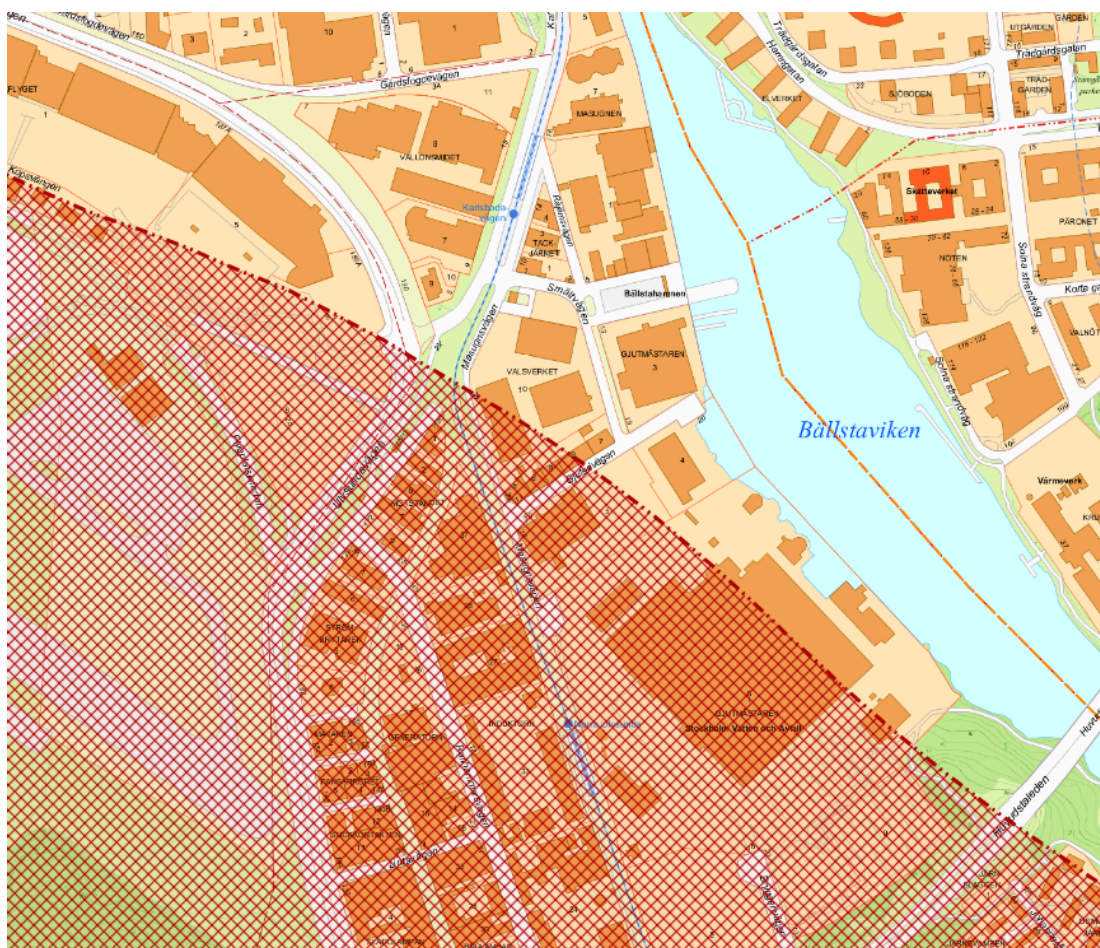


Bild 1. Karta över Ulvsunda industriområde. Det rödmarkerade området illustrerar området för flygbullerkurvans utbredning, inom vilken det ej är möjligt med nya bostäder.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017 att godkänna en start-PM för att påbörja ett planarbete för ett stort område inom Ulvsunda industriområde som huvudsakligen avgränsas av tvärbanan i väster, Bällstaviken i öster, kvarteret Schaktugnen (f.d.

fastigheten Masugnen 7) i norr och Huvudstaleden i söder. Detaljplaneområdet har efter start-PM delats upp i två delområden, som således utgör två separata detaljplaneområden:

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

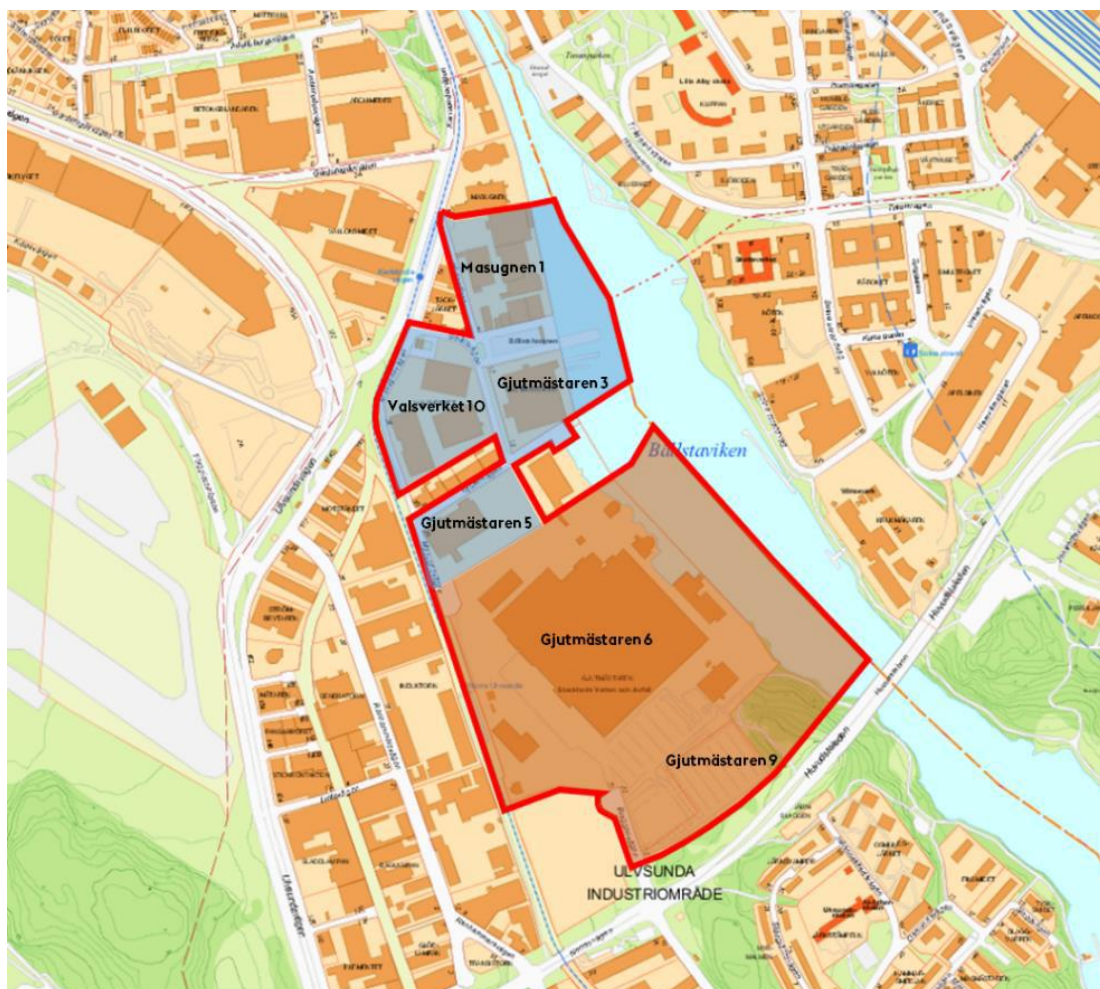


Bild 2. Planområdets ungefärliga omfattning enligt start-PM markerat med röd linje. Efter start-PM har planområdet delats upp i två delområden, illustrerade med blått och orange.. Detta ärende omfattar del av det orangefärgade området i söder.

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

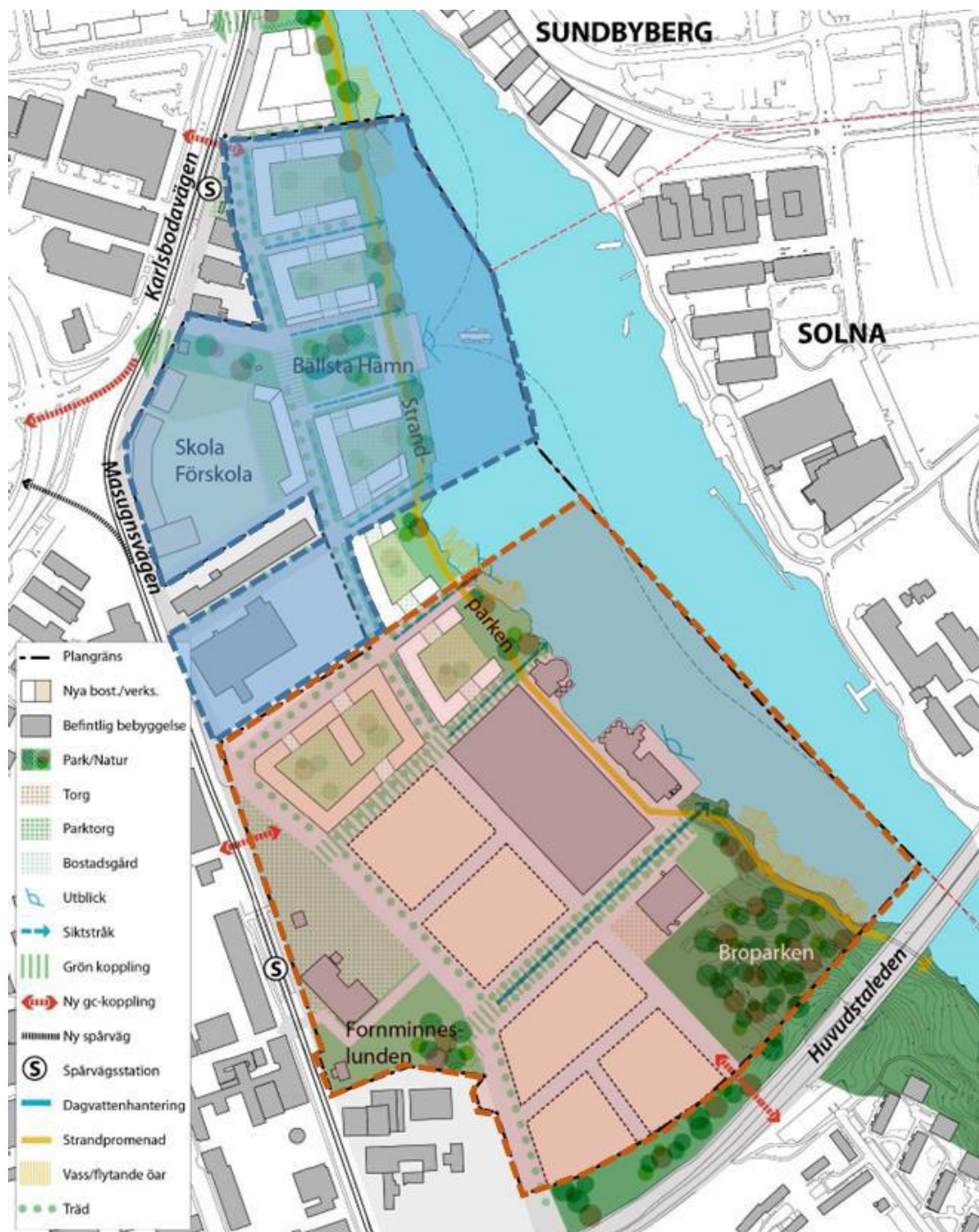


Bild 3. Illustrationsplan som visar föreslagen struktur i start-PM (Tengbom). Detta ärende omfattar del av det orangefärgade området i söder.

Projektet Gjutmästaren 6 & 9

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag Fastighets AB G-Mästaren markanvisades 2019 för kontor inom fastigheten Gjutmästaren 9, för vilken Bolaget innehar tomträtt. Ett för- och markanvisningsavtal tecknades med Bolaget, med syfte att reglera villkoren för markanvisningen, samt kostnader för bland annat framtagande av handlingar,

utredningar och utförande av allmänna anläggningar samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal och överenskommelse om exploatering.

Exploateringsnämnden godkände överenskomna avtal och för sin del ett inriktningsbeslut för projektet med fortsatt planering till en investeringsutgift upp till 38 mnkr som underlag för kommande genomförandebeslut 2019-06-13, vilket kommunfullmäktige beslutade om 2019-11-04.

Ett samrådsförslag till ny detaljplan för Gjutmästaren 6 & 9 togs fram 2019, enligt vilket befintliga byggnader föreslogs omvandlas till idrott- och kulturverksamhet, kompletteras med ny bebyggelse för bl.a. kontor och hotell samt ca 450 bostäder utanför flygbullerkurvan.

Detaljplaneområdet har efter samråd delats upp i flera möjliga detaljplanetapper, där detta ärende avser den första planetappen.

Gjutmästaren 6, etapp 1

Då förutsättningarna för projektet förändrats sedan för- och markanvisningsavtalet tecknades 2019 tecknades ett nytt föravtal 2022-06-21.

I framtaget exploateringsavtal regleras villkoren för bland annat framtagande av handlingar, utredningar och utförande av allmänna anläggningar samt andra principer avseende detaljplanen för Gjutmästaren 6 (Dp 2018-06893-54). Då etappen endast omfattar Gjutmästaren 6 har parterna överenskommit att låta markanvisningen inom Gjutmästaren 9 förfalla.

Föreslagen exploatering omfattar i huvudsak en omvandling av befintlig bebyggelse inom Gjutmästaren 6 (f.d. Pripps bryggerier) från industri till idrott och kultur samt andra verksamheter. Detaljplanens primära syfte är att möjliggöra etableringen av ett idrottscenter i delar av den befintliga bebyggelsen, skapa trygga allmänna kopplingar genom området, samt möjliggöra kommande etapper av områdets utveckling.

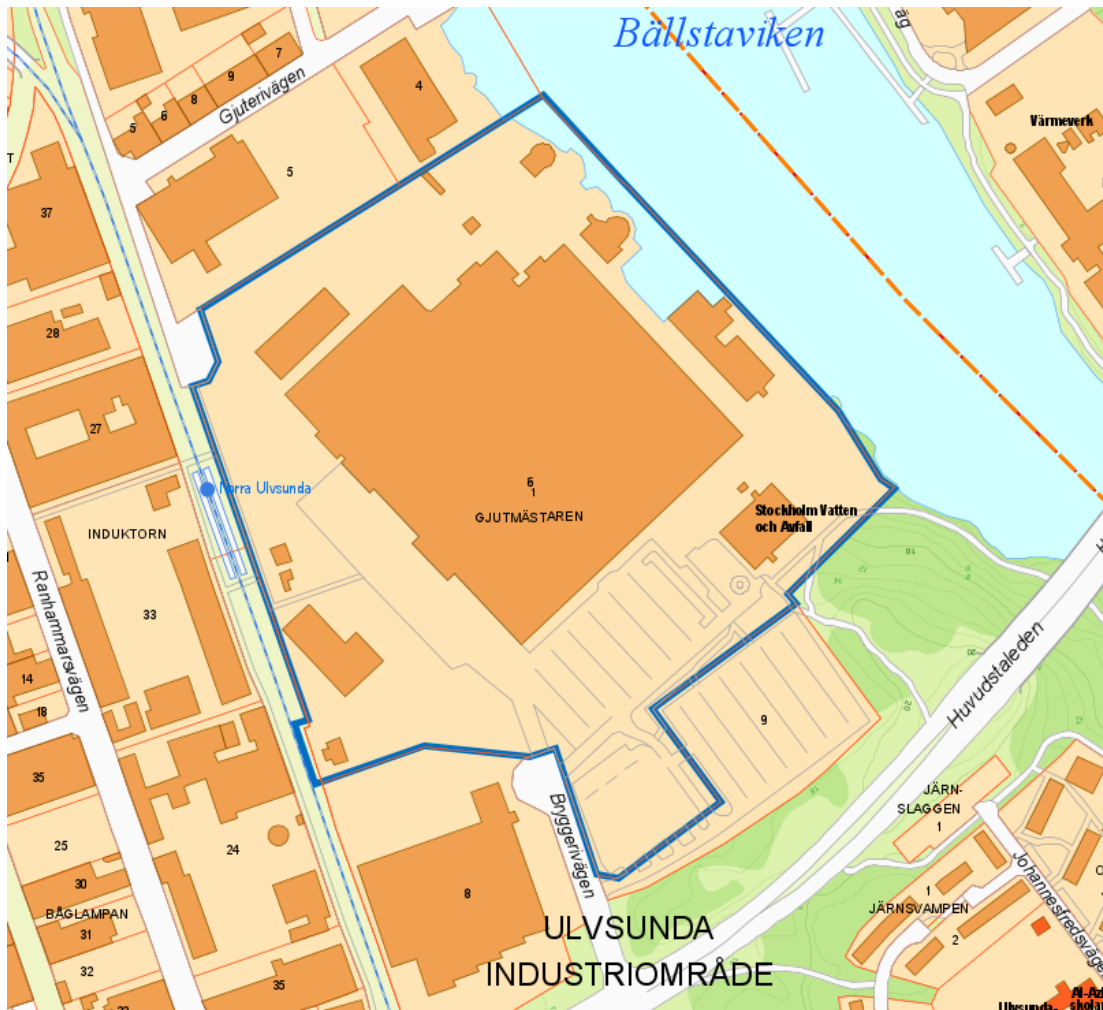


Bild 4. Karta över det aktuella detaljplaneområdet som detta ärende avser.

Tidigare beslut

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

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

Exploateringsnämnden markanvisade Bolaget inom Gjutmästaren 9 och godkände För- och markanvisningsavtal till planerad exploatering inom Gjutmästaren 6 och 9, 2019-06-13.

Kommunfullmäktige beslutade 2019-11-04 (§ 33) att godkänna inriktningsbeslut för projektet.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2020-03-19 samrådsredogörelse till planförslag för Gjutmästaren 6 och 9 m.fl.

Exploateringsnämnden godkände det nya föravtalet till planerad exploatering inom Gjutmästaren 6, 2022-06-21.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I samband med att inriktningsbeslutet togs bedömdes exploateringen bidra med ett positivt nettonuvärde för exploateringsnämndens del av projektet. Projektets förändrade förutsättningar medför att exploateringskontoret nu gör bedömningen att exploateringen ger ett underskott för exploateringsnämndens del av projektet. Det är framförallt en konsekvens av att staden vill säkra möjligheten att tillskapa en långsiktig bilkoppling över berörd fastighet till intilliggande exploateringsområde Bällsta hamn. I övrigt ska Bolaget enligt exploateringsavtalet ersätta staden för alla faktiska kostnader som staden har i samband med framtagandet och genomförandet av detaljplanen.

I detta ärende uppgår investeringen till 32,3 miljoner kronor. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då kommunfullmäktige fattat inriktningsbeslut för projektet. Kommunfullmäktige ska även godkänna Fastighets AB G-mästarens genomförandebeslut. Staden investerar såväl i fastigheten genom S:t Erik Markutveckling och planerar en omfattande inhyrning genom idrottsnämnden.

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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 12 miljoner kronor motsvarande -13 000 kr/ekvivalent lägenhet.¹

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 35,6 miljoner kronor, varav 1,3 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst anläggning av bilväg, breddning av GC-väg, upprustning av parker samt erforderliga ledningsomläggningar.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 19 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän platsmark.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till tiotusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 60 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 35,6 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 19 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m. 2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Investering							
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,3	-3,4	-0,4	-14,0	-0,1	-16,4	-35,6
Inkomster (exkl. försäljning)	1,2	3,5	0,4	13,9	0,1	0,0	19,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	0,1	0,0	-0,1	0,0	-16,4	-16,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens 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 innebär ingen tillkommande allmän platsmark, men de planlagda x- och z-områdena påverkas stadens driftbudget marginellt. De tillkommande driftkostnaderna ger inte något utslag på nuvärdeskalkylen.

Ekonomiska osäkerheter

Bolaget ersätter staden via exploateringsbidrag den faktiska kostnaden vid utbyggnaden av allmän platsmark. Staden bekostar däremot byggnationen av ett z-område, vars utformning ännu inte projekterats. Därmed föreligger en osäkerhet i beräkningen av investeringsutgifterna. Exploateringskontoret har dock beaktat denna risk i framtagna investeringskalkyl.

Slutsats-ekonomi

Projektet innebär en täckningsgrad på 60 %. Projektets negativa resultat beror framförallt på planerat genomförande av det planlagda z-området som går över fastigheten. Denna koppling syftar till att möjliggöra en framtida väg för motordriven trafik mellan planområdet och den planerade exploateringen inom intilliggande planområde för Bällsta hamn.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar bland annat till att bygga i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras, möjliggöra värdeskapande kompletteringar och tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential.

Lokaler

Detaljplanen möjliggör en utveckling av fastigheten till en central mötesplats för idrott och kultur, hotell, handel och icke-störande verksamheter. Bolaget ska teckna ett avtal med idrottsförvaltningen som ska hyra in sig i idrottshallarna, vilket medför att dessa tillgängliggörs för stadens invånare.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är föroreningar i mark och grundvatten, samt hantering av vatten (MKN, översvämning, dagvatten) som en del av den miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som tagits fram i planarbetet. I MKB:n beskrivs översiktligt även vissa väsentliga miljöaspekter som inte bedöms vara betydande, som olycksrisker från farligt gods, risker och störningar från tvärbanan och närliggande verksamheter, geoteknik och vibrationer. Dessutom har upphävandet av strandskydd åberopats för detaljplanen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet avser exploatering på redan ianspråktagen mark, främst parkeringsytor, redan bebyggda ytor och andra hårdgjorda ytor. Befintliga parker rustas upp och ny vegetation planteras. Allmännyttiga gång- och cykelstråk ska stärka kopplingen till befintliga parker.

Tillgänglighet

Planförslaget bedöms uppfylla stadens riktlinjer avseende tillgänglig angöring samt parkering. Planförslaget bedöms uppfylla de nationella riktlinjerna gällande lutning på gångvägar och cykelbanor med mera, förutom vid rampen mellan

huvudbyggnaden och huvudkontoret, där det finns en stor nivåskillnad och befintliga entréer att utgå ifrån.

Påverkan på barn

Förbättrade gång- och cykelvägar inom fastigheten till och från idrottsanläggningen samt som kopplingar över den stora fastigheten är positivt för barn och ungas rörelsefrihet. Att den tunga trafiken i området minskar generellt till följd av att området inte längre kommer bestå av så stor andel industri- och handelsverksamhet bidrar även det till ökad tillgänglighet och ett tryggare område för barn och unga.

Att parken i sydöst mot Bällstaviken förläggs på allmän plats bedöms positivt. Planerade bryggor längs den befintliga kajen kan dock utgöra en risk för barn.

Föreslagen aktivitetspark på kvartersmark norr om det före detta bryggeriet kan möjliggöra olika typer av utomhusaktiviteter. Idrottsanläggningen i Tapphallen möjliggör inomhusaktiviteter av olika slag. Dessa kan bli attraktiva målpunkter för både barn och unga.

Förslaget ligger i linje med de åsikter som framkom under dialogen med barn och unga, som saknar parker och grönområden i Mariehäll men också platser för idrott och aktivitet.

Jämställdhet

Sammantaget bedöms planförslaget skapa goda möjligheter till socialt värdeskapande och framväxten av en socialt hållbar stadsdel. Idag utgör Ulvsunda industriområde en barriär mellan stadsdelarna Johannesfred i söder och Mariehäll/Annedal i norr. Planförslaget är en del i det stadsutvecklingsprojekt vars mål är att omvandla de östra delarna av Ulvsunda industriområde till en stadsdel med ett blandat innehåll av bostäder och verksamheter. Detta kommer på sikt att koppla samman Johannesfred med Mariehäll och bidra till en sammanhängande stad.

Planområdet ligger i direkt anslutning till tvärbanan som förbinder platsen med stadsdelar av olika karaktär söder och norr om planområdet. Detaljplanens breda innehåll av idrott, rekreation, handel och kontor förväntas bidra till att platsen blir en regional målpunkt för människor från olika delar av Stockholmsregionen. Genom föreslagen markanvändning möjliggör planförslaget en stor variation av funktioner, såsom idrott och andra besöksanläggningar som till exempel kulturverksamheter, hotell, kontor, icke störande verksamheter och handel. Tillsammans med ett gång- och cykelnät som kopplar platsen till kringliggande områden möjliggör planförslaget för strukturell integration med kringliggande områden.

Planförslaget skapar goda förutsättningar för att människor i olika åldrar, med olika intressen och behov ska kunna få dessa tillgodosedda inom området till vardags. Basfunktioner som livsmedelsbutik, parker och andra rekreativsmöjligheter av olika karaktär samt belysta gång- och cykelbanor möjliggörs i området. Det bidrar

sannolikt till att människor från olika delar av staden och kommer att röra sig i det offentliga rummet under olika tider på dygnet. Detta har positiva effekter på jämlikhet, trygghet och samspel människor emellan. Kajstråket kan med nya uppglasade lokaler i entréplanet och våningarna ovanför bidra till ökad trygghet i den framtida stadsmiljö som byggnaderna kommer att ingå i.

Konstnärlig utsmyckning

Stadens produktionskostnad är inte tillräckligt hög för att möjliggöra ett projekt för offentlig konstnärlig gestaltning enligt 1 % -regeln. Medel till konst kan inte tas ut från privata markägare via exploateringsavtal.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart av idrottscentrum till 2023 och första inflyttning bedöms till 2025. Mellan 2023 – 2025 planerar Bolaget att utföra rivning av befintliga byggnader, markarbeten, dagvatten- och skyfallslösningar, ledningsarbeten och marksanering, samt GC-vägen mellan Masugnsvägen och Bryggerivägen.

Mellan 2024 – 2025 genomför staden Kontorsparken, Fornminnesparken, en del av Bryggerivägens GC-väg, samt åtgärder i Norrbyskogen.

Under 2026 påbörjas rivning, renovering samt upprustningen av kajgatan. Därefter sker arbeten med gator samt dagvatten- och skyfallslösningar vid den norra fasaden vilka förväntas pågå fram till 2028.

Staden ska genomföra en allmännyttig bilväg inom kvartersmark när den erfordras enligt planeringen i intilliggande detaljplan för Bällsta hamn. Preliminärt blir den aktuell först 2030.

Risker och osäkerheter

Nedan sammanfattas de främsta riskerna som har identifierats inom projektet.

Markföroreningar

Schaktsanering föreslås i två områden där uppmätta halter överskrider åtgärds målet, d.v.s. MKM/PSRV (platspecifika riktvärden). Miljökontroll av schaktbottnar och schaktväggar genomförs i samband med saneringen för att säkerställa att kvarlämnade massor underskrider åtgärds målet.

Transporter med farligt gods

Risken kopplad till transport av farligt gods (främst fordonsbränsle) på Norrbysvägen/Huvudstabron bedöms vara mycket liten. Dels är transportomfattningen

liten, dels är vägens trafiktekniska standard hög med beaktande av rådande hastighetsbegränsning och dels finns befintlig bebyggelse på ett avstånd om 175-250 meter från vägen. Leveranser av flygfotogen till Bromma flygplats kommer via E4 och Ulvsundavägen och berör därför inte planområdet. Även leveranser till verksamheterna inom industriområdet väster om tvärbanan sker med största sannolikhet via Ulvsundavägen. Transporterna av fossila bränslen till Solnaverket kommer att ersättas med fossilfria bränslen efter 2025. Den redan låga risken kommer då att minska signifikant.

Dagvattenhantering

Eftersom föroreningar har påträffats vid ett flertal punkter inom fastigheten är det inte lämpligt att infiltrera dagvatten så länge de förorenade massorna inte avlägsnats eller det säkerställts att materialet dit dagvattnet infiltrerar är rent. Dagvatten som infiltrerar genom förorenade massor riskerar att föra med sig föroreningar till grundvattnet.

Risk för översvämning

En del av utredningsområdet lutar idag mot Tvärbanan och kommer även framöver att belasta spårvägen med ytavrinnande vatten vid skyfall. Detaljplanens genomförande får inte innebära att tvärbanan belastas av ytavrinning från större ytor än vad den gör idag. Föreslagna grönstråk med skelettjordar i nedsänkta diken längs gång- och cykelstråken i den sydvästra delen av planområdet bedöms minska risken för översvämning jämfört med idag.

I befintliga byggnader vid kajen och under kajen finns utrymmen som grundlagts under den av Länsstyrelsen lägsta rekommenderade grundläggningsnivån på +2,7 meter över nollplanet. Planbestämmelser och åtgärdskrav har tillämpats för att säkerställa att risken för, och skador till följd av, översvämning minimeras.

Bristfälligt underlag på ledningar

Inom kvartersmarken förekommer ett avtalsservitut för ledningar, vars läge är oklart. Det är inte heller känt ifall det i dagsläget förekommer ledningar inom servitutet.

Kommunikation

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

Projektet bedömdes vid tidpunkten för inriktningsbeslutet medföra en utgift över 50 miljoner kronor. Därför har avstämning skett med stadsledningskontoret, trots att projektets nuvarande utgifter understiger 50 miljoner kronor.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret är positivt till att Bolaget bidrar till områdets utveckling i enlighet med stadens intentioner. Denna första etapp medför att ett område som idag till stora delar är slutet öppna upp för allmänheten och att skapa en attraktiv målpunkt i området genom det planerade idrotts- och kulturcentret med inslag av andra verksamheter. Detaljplanen möjliggör även säkra trygga och tydliga kopplingar genom området och allmänna vistelseytor inför kommande etapper. Projektets negativa nettonuvärde godtas då projektet bidrar till att möjliggöra exploatering inom angränsande område.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 maj 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget ska alla stockholmare ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv. Stadsledningskontoret ser positivt på exploateringsprojektet Gjutmästaren 6 etapp 1. Det planerade idrotts- och kulturcentret tillsammans med andra verksamheter skapar en attraktiv målpunkt och tillför ett välbehövligt tillskott av ytor för idrott och kulturutövning. Projektet möjliggör att ett område som idag till stora delar är slutet öppnas upp för allmänheten, allmänna vistelseytor samt säkra, trygga och tydliga kopplingar genom området.

Stadsledningskontoret konstaterar att S:t Erik Markutveckling inte i närtid har någon intention att gå vidare med de delar av inriktningsbeslutet som avser kontorsbebyggelse inom Gjutmästaren 9. I praktiken innebär det att föreliggande genomförandebeslut är det enda genomförandebeslut som kommer att fattas inom ramen för inriktningsbeslutet för Gjutmästaren 6 och 9 (KS 2019/1086). Om vidare utveckling av Gjutmästaren 9 aktualiseras kommer ett nytt inriktningsbeslut att fattas.

De ekonomiska förutsättningarna är väsentligt förändrade jämfört med inriktningsbeslutet. De beräknade utgifterna har minskat från 456 miljoner kronor till 35,6 miljoner kronor. Nettonuvärdet har minskat från 105 miljoner kronor till -12 miljoner kronor. Stadsledningskontoret konstaterar att lönsamheten minskat väsentligt då de delar som avser markförsäljning uteblivit.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att även genomförandebeslut för Fastighets AB G-mästarens investeringsprojekt hemställts till kommunfullmäktige parallellt med detta ärende, i vilket omfattade investeringar planeras för att möjliggöra uthyrning till idrottsnämnden.

Stadsledningskontoret bedömer att de ekonomiska förutsättningarna för exploateringsnämndens projekt är acceptabla. Omvandlingen av Pripps tidigare industrifastighet till idrotts- och kulturcentrum bör vara prioriterat utifrån de stora utmaningarna att hitta lämplig och tillgänglig mark i västerort för idrott. Det kommer också att innebära att idag externt förhyrda lokaler ersätts. Underskottet i exploateringsprojektet kan också motiveras av att investeringarna i gatustrukturen bidrar till att möjliggöra kommande etapper av utvecklingen av Bällsta Hamn.

Investeringsutgiften understiger den beloppsgräns om 50 miljoner kronor som kräver beslut från kommunfullmäktige. Ärendet hemställs till kommunfullmäktige för beslut då genomförandet skiljer sig väsentligt från den inriktning kommunfullmäktige beslutat om.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Gjutmästaren 6, projekt Gjutmästaren 6 etapp 1, till en investeringsutgift 35,6 miljoner kronor, och en investeringsinkomst om 19 miljoner kronor. Utgifterna för 2023 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2024.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande av André Nilsson (L)

Liberalerna välkomnar utvecklingen av Ulvsunda, från industriområde, till ett blandat område med bostäder, verksamheter, kultur och rekreation. Då närområdet tidigare har använts av olika verksamheter och industrier som kan ha påverkat miljön både i marken och i botten längs med Bällstaviken är det särskilt viktigt att tillräckliga åtgärder utförs för att säkerställa att det inte förekommer gifter i ytor där människor ska vistas.

Särskilt uttalande av Svante Linusson (C)

Centerpartiet ser mycket positivt på förslaget som syftar till att omvandla Ulvsunda industriområde till ett nytt attraktivt blandstadsområde och en mötesplats för idrott. När detta förslag presenterades var det som en stor seger för idrotten i Stockholm, som idag lider brist på anläggningar, och vi förutsätter att projektet när det nu genomförs innebär ett betydande tillskott av inomhusytor, särskilt för de idrotter som enligt stadens egen strategi för idrottsanläggningar har störst underskott.

För att öka rekreationsvärdena bör områdets vattennära potential tillvaratas genom att möjliggöra för bad och andra vattenaktiviteter. Med sol- och badbryggor, uteserveringar på vatten, en bastuflotte och kajakuthyrning kan området utvecklas till en unik och levande destination för boende och besökare.