

Handläggare
Oskar Bjelke
Karin Sandler Djerf

Till
Exploateringsnämnden
2022-12-08

Tilläggsavtal med Fastighetspartner Bromma AB inom fastigheterna Ulvsunda 1:1 och Riksby 1:13 i Riksby. Reviderat inriktningsbeslut för Brommaprogrammet (Riksby)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till markanvisningsavtal inom fastigheterna Ulvsunda 1:1 och Riksby 1:13 med Fastighetspartner Bromma AB och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till reviderad inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till reviderad inriktning för projekt Brommaprogrammet (Riksby) och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projekt Brommaprogrammet (Riksby) upp till 235 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området som omfattas av etapp 2.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 25
Växel 08-508 276 00
oskar.bjelke@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Ann-Charlotte Bergqvist
Tf. Förvaltningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Sammanfattning

Projektet för Riksby syftar till att möjliggöra en ny stadsdel i enlighet med programmet för centrala Bromma, godkänt av stadsbyggnadsnämnden den 31 augusti 2017. Området kommer att delas upp i flera etapper som genomförs under en längre tidsperiod.

Inriktningsbeslut för Brommaprogrammet (Riksby) fattades 2019. Detta är den första revideringen av inriktningsbeslutet. Beslutet 2019 omfattade samtliga etapper men innehöll enbart utredningsmedel för etapp 1 då förutsättningarna för etapp 2-4 inte var tillräckligt klarlagda vid tillfället för beslut för att kunna bedöma utredningskostnaderna. Detta reviderade inriktningsbeslut omfattar utredningsmedel för samtliga etapper enligt beslutspunkt 2, fram till genomförandebeslut för respektive etapp.

Fastighetspartner Bromma AB markanvisades 2018 bostäder, förskola och kommersiella lokaler inom etapp 1. Marken för kommersiella lokaler avses upplåtas med tomträtt. Staden och Bolaget har nu enats om avgälderna för kontor, handel, lager/lätt industri och kulturverksamhet.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettoinvärde om 1 025 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 5 087 miljoner kronor och inkomsterna beräknas till cirka 735 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 126 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 4 623 miljoner.

Exploateringen inom etapp 2 kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret 2022-11-02.

Projektet bidrar till stadens mål om ökat bostadsbyggande och att nå målsättningen om 140 000 nya bostäder till 2030 och innebär att norra Riksby sammanlänkas med Brommaplan i stadens bebyggelsestruktur.

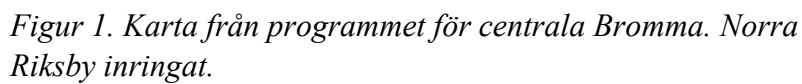
Exploateringskontorets samlade bedömning är att projektet bör fortgå i enlighet med intentionerna i programmet för Centrala Bromma samt bibehålla fokus på att fortsatt säkerställa ett positivt nettonuvärde.

Bakgrund

I augusti 2017 godkände stadsbyggnadsnämnden Programmet för centrala Bromma, vilket har stor tyngdpunkt på nya bostäder i Riksby. Se *Figur 1*. I mars 2018 erhöll en ny översiktsplan för Stockholm laga kraft. I den anges Riksby som ett stadsutvecklingsområde med mycket stora möjligheter att omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter m.m.

Projektet syftar till att skapa cirka 4 000 nya bostäder under en period av cirka 15 år i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service. På grund av projektets storlek är det uppdelat i flera etapper under olika tidsperioder. Se översikt över etappindelningen för Riksby, *Figur 2*. Den första etappen har markanvisats i flera ärenden mellan 2018-2022, se avsnittet Tidigare beslut. Detaljplanen för etapp 1 beräknas att antas under fjärde kvartalet 2023 och inflyttning av bostäder kan ske från 2030.

Arbetet med de olika etapperna i Riksby är tänkt att delvis löpa parallellt med några års förskjutning. Det är nu aktuellt att inleda arbetet med etapp 2. En exploatering av etapp 2 kräver en ny detaljplan.



	Antal bostäder	Verksamheter(kvm)	Skede
Etapp 1	1 250	170 000	Samråd- Granskning
Etapp 2	1 600	25 000	Markanvisningar 2023-2024
Etapp 3	895	0	Markanvisningar 2026
Etapp 4	400	0	Markanvisningar 2029

Tabell 2. Storlek och indikativ tidplan för etapperna som ingår i projektet.

Etapp 1 har markanvisats mellan 2018-2022.

Tidigare beslut

2010-03-15	KF	Antagande Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm
2012-01	SBN	Start programarbete, programmet för centrala Bromma
2015-09-24	ExplN	Utredningsbeslut för fortsatt arbete med programmet för centrala Bromma
2017-08-31	SBN	Antagande av programmet för centrala Bromma
2018-03-08	ExplN	Förlikningsavtal Fastighetspartner Bromma AB och markanvisning till samma bolag.
2018-03-28	KF	Ny översiktsplan. I ÖPn anges Riksby som ett stadsutvecklingsområde som ska omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter service m.m.
2019-06-13	ExplN	Inriktningsbeslut hela Riksby och markanvisningar för bostäder, skola och verksamheter till flera byggaktörer i etapp 1.
2019-06-13	SBN	Start-PM detaljplan för etapp 1.
2020-11-20	ExplN	Markanvisningar för bostäder, verksamheter, sopsugsterminal och parkeringshus

2021-10-21	ExplN	Ytterligare markanvisning till Sagax och tilläggsanvisningar till de redan markanvisade bostadsutvecklarna i etapp 1.
2022-08-25	ExplN	Markanvisningar för idrott

Tabell 3. Tidigare beslut kopplade till projektet.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir för de första markanvisningarna inom etapp 2, vilket avses ske under första kvartalet 2023. Genomförandebeslut för etapp 1 planeras till fjärde kvartalet 2023.

Fastighetspartner Bromma AB

Fastighetspartner Bromma AB markanvisades 2018 bostäder, förskola och kommersiella lokaler inom etapp 1. Marken för kommersiella lokaler avses upplåtas med tomträtt. Staden och Bolaget har nu enats om avgälderna för kontor, handel, lager/lätt industri och kulturverksamhet. Marken för kommersiella lokaler ovan mark ska upplåtas med tomträtt med en avgäld som ska beräknas enligt nedan:

- Avgälden för kontor ska uppgå till 240 kr/kvm/år BTA med värdetidpunkt 2021-01-01. Från värdetidpunkten ska omräkning av avgälden ske med index fram till tillträdesdagen.
- Avgälden för handel ska uppgå till 240 kr/kvm/år BTA med värdetidpunkt 2021-01-01. Från värdetidpunkten ska omräkning av avgälden ske med index fram till tillträdesdagen.
- Avgälden för lätt industri/lager ska uppgå till 160 kr/kvm/år BTA med värdetidpunkt 2021-01-01. Från värdetidpunkten ska omräkning av avgälden ske med index fram till tillträdesdagen.
- För ateljéer, konst- och kulturlokaler i de delar av befintlig bebyggelse som ska bevaras gäller avgäldsfritt från det datum tomträtt upplåts och 20 år fram.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-12-01 (dnr E2022-02529).

Planbeställning

Exploateringen inom etapp 2 kräver en ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Inriktningsbeslutet 2019 omfattade samtliga etapper men innehöll enbart utredningsmedel för etapp 1 då förutsättningarna för etapperna 2-4 inte var tillräckligt klarlagda vid tillfället för beslut för att kunna bedöma utredningskostnaderna. Detta reviderade inriktningsbeslut omfattar utredningsmedel för samtliga etapper enligt beslutspunkt 2, fram till genomförandebeslut för respektive etapp.

Större utgifter för kommunala anläggningar, vilka i huvudsak framgår under investeringsutgifter nedan, väntas uppstå.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till 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 från och med 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 inkl. nedlagda utgifter 1 025 miljoner kronor motsvarande 172 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer både att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,49.

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

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 5 087 miljoner kronor, varav 69 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst framtagande av programmet för centrala Bromma och utredningar samt projektering i samband med detaljplanen för etapp 1.

Investeringsutgifterna består i huvudsak av:

- Anläggande av nya gator och torg, inkl. markförstärkning.
- Utgifter för flytt av ledningar och anläggningar.
- Utgifter för nya ledningar, vilka staden ersätts för av berörda ledningsägare.
- Justering av flygplatsens arrendegräns och skalskydd samt bullerdämpande åtgärder.
- Rivning och evakuering av befintliga verksamheter.
- Servisanslutningar till tomträtter.

Till kategorierna ovan tillkommer utgifter för byggherreadministration och oförutsedda händelser.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 735 miljoner, varav huvuddelen utgörs av samordnade schakt- och ledningsarbeten med ledningsdragande bolag. Försäljningsinkomster som avser mark för bostadsrätter beräknas till 4 623 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 4 220 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 486 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är något lägre i jämförelse med andra motsvarande projekt, som t.ex. Årstafältet. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 126 procent.

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

Utgifter för andra nämnder och bolag

Investeringsutgifter för två grundskolor F-9, fem förskolor med åtta avdelningar vardera och en kommunal idrottsanläggning beräknas uppgå till cirka 1 500 miljoner kronor. En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar även dessa utgifter innebär utgifter om 7 526 miljoner kronor, varav 5 087 miljoner

kronor är exploateringsnämndens utgifter. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för projektet inklusive skolor/idrottsanläggningen redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om 549 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Skolorna och idrottsanläggningen ska betjäna boende i stadsdelen och inte endast de nya bostäder som detta projekt genererar.

Utveckling sedan tidigare reviderat inriktningsbeslut

En jämförelse med inriktningsbeslutet från 2019 ger följande nyckeltal:

	2019	2022
Antal bostäder	3000-4000	4000
Kontor & handel	60 000 kvm	75 000 kvm
Investeringsutgifter	4218 mnkr	5087 mnkr
Investeringsinkomster	25 mnkr	735 mnkr
Försäljningsinkomster	4527 mnkr	4623 mnkr
Nettonuvärde	1 077 mnkr	1025 mnkr
Nuvärde/ekv lgh	186 tkr	172 tkr
Exploateringsutgift/lgh	532 tkr	486 tkr
Täckningsgrad	131 %	126 %
Andel BR/HR	60/40	55/45

Sedan inriktningsbeslutet 2019 har investeringsutgifterna och investeringsinkomsterna ökat. Den främsta anledningen till detta är samordnade entreprenader med flera av de ledningsdragande bolagen där staden senare erhåller ersättning från bolagen efter utfört arbete.

Antalet bostäder har ökat något på grund av att den initiala beräkningen gjordes på ekvivalenta bostäder (100 kvm/lgh). I praktiken kan det sannolikt komma att bli fler. I strävan mot att möjliggöra hälften av bostäderna som hyresrätter och hälften som bostadsrätter har andelen planerade bostadsrätter totalt sett sänkts vilket medför att försäljningsinkomsterna minskar. Projektet har trots detta en fortsatt positiv täckningsgrad och framtida möjlighet att justera andelen bostadsrätter uppåt för att bibehålla projektets lönsamhet.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 5 087 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 735 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-68,6	-8,0	-25,4	-28,1	-	-4 709,5	-5 087,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	247,4 1,7	733,1	734,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	-68,6	-8,0	-25,4	-28,1	- 245,7	-3 976,3	-4 352,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 622,8	4 622,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. 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	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 55,9	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -26,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -102,8	år 2034
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 219,6	totalt 4219,6
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	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -13,9	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -12,7	
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 26,6 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 129 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 55,9 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 4 220 miljoner kronor.

Ianspråktagande av idrottsyta

Ianspråktagande av idrottsytor som inte kan inrymmas i ordinarie investeringsbudget för idrottsförvaltningen redovisas enligt nedanstående tabell och avser idrottsyta för sportplan och idrottsyta för en grusplan som avses upplåtas för utomhusbanor för tennis.

Ersättningsinvesteringar	Utgifter, mnkr
Anläggande samt planläggning av idrottsyta i form av sportplan i etapp 1	43,4,
Evakuering under byggtid	1
Anläggande samt planläggning av idrottsyta i form av grusplan etapp 1	16
Total utgift	60,4 mnkr

En ersättningsinvestering om 6,5 mnkr rörande sportplanen redovisades i det ursprungliga inriktningsbeslutet, denna siffra avsåg dock enbart byggkostnader. Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret har med anledning av detta och utifrån nya förutsättningar för kvarteret gjort en ny bedömning av kostnaderna. Resultatet är ett högre belopp för ersättningsinvesteringen än vad som tidigare uppskattats, den nya ersättningsinvesteringen bedöms till cirka 43,4 mnkr.

Att beloppet nu bedöms högre beror dels på att den tidigare bedömningen gjordes i ett tidigt skede innan förutsättningarna för kvarteret med den nya sportplanen var kända och dels för att beloppet endast avsåg byggkostnader. I den nya bedömningen är byggkostnaderna högre och i beloppet ingår även en uppskattning av kostnader för utredningar, framtagande av detaljplan, projektering och byggherrekostnader samt kostnader för

anslutningsarbeten mot allmän plats, vilka inte ingick i den tidigare bedömningen. En ny förutsättning som inte tidigare var känd är t. ex. att planen blir nedsänkt för att kunna fördröja vatten vid skyllfall, höjdskillnaden medför ett behov av en ramp för att skötselfordon ska kunna ta sig ned.

För den nya sportplanen i etapp 1 planeras även standardhöjningar som ska finansieras ur idrottsförvaltningens ordinarie budgetram. Standardhöjningar består av främst belysning, stängsel, hybridgräs och asfaltsytor kring planen.

Utöver sportplanen finns önskemål från idrottsförvaltningen om att uppföra en servicebyggnad med omklädningsrum, toaletter och förråd. Då sådana lokaler saknas i närområdet idag ingår även ovanstående ytor i idrottsförvaltningens budget.

Den nya idrottytan i form av en grusplan, som avses upplåtas för utomhusbanor för tennis, syftar till att ersätta befintlig idrottsyta som är belägen i korsningen Riksbyvägen/Salixvägen. Enligt programmet för centrala Bromma kan befintlig idrottsyta komma att prövas för bostäder i en framtida etapp. Den nya idrottytan i etapp 1 är placerad inom flygbullerkurvan där bostäder inte är möjligt. Kostnaderna uppskattas till cirka 16 mnkr och omfattar utredningskostnader, plankostnader och kostnader förknippade med anläggande av en grusplan.

Ekonomiska osäkerheter

Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter och inkomster i projektet. Det finns osäkerheter runt möjlig exploateringsgrad (se avsnittet Risker och osäkerheter). En känslighetsanalys har därför gjorts med två alternativa scenarion för exploateringsgraden.

1. Att exploateringsgraden bibehålls för etapp 1 och 2, men minskar med 25 % i etapp 3 och 4.
2. Att exploateringsgraden bibehålls för etapp 1 och 2, men minskar med 50 % i etapp 3 och 4.

I scenario 1 blir nettonuvärdet 782 miljoner kronor, vilket är 243 miljoner kronor sämre än grundläggande scenario i kalkylen.

I scenario 2 blir nettonuvärdet 541 miljoner kronor, vilket är 484 miljoner kronor sämre än grundläggande scenario i kalkylen.

Projektet är fortfarande lönsamt om något av scenariona inträffar men antalet bostäder minskar. Projektet kommer kontinuerligt bevaka och arbeta med risker kopplade till exploateringsgraden.

Med tanke på att det finns flera indikatorer som pekar på risker för fallande bostadspriser i takt med att räntan höjs och att omvärldsförutsättningarna fortsätter vara osäkra finns anledning att noga följa hur prisutvecklingen kommer påverka projektets lönsamhet. Med tanke på att projektet fortgår under lång tid och att det finns goda möjligheter att bostadspriserna återhämtar sig på sikt bedöms ändå riskerna med fallande priser som begränsade.

Slutsats-ekonomi

Projektets utgifter har ökat mer än inkomsterna sedan inriktningsbeslutet 2019 samtidigt som andelen bostadsrätter minskat i förhållande till andelen hyresrätter. Trots detta erhålls fortfarande ett positivt netto-nuvarde och täckningsgrad.

Genom en minskad andel bostadsrätter kan det uppstå andra effekter som t.ex. att byggaktörerna kan hålla uppe byggtakten under projektets genomförande då byggaktörerna är mindre beroende av försäljningsnivå för att starta sina projekt, vilket skulle kunna vara positivt för genomförandet av projektet som helhet.

Exploateringskontorets samlade bedömning är att projektet bör fortsätta, samt bibehålla fokus på att fortsatt säkerställa ett positivt netto-nuvarde.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektets vision är att området ska utvecklas till en hållbar och levande stadsdel med utgångspunkt i lokala kvaliteter.

Bostadsbebyggelse

Bostadsbebyggelse i Riksby bidrar till att nå flera av stadens mål.

Projektet

- bidrar till stadens mål om ökat bostadsbyggande och att nå målsättningen om 140 000 nya bostäder till 2030.

- innehåller blandade upplåtelseformer. Fördelningen mellan upplåtelseformerna är cirka 45 procent hyresrätter och 55 procent bostadsrätter i projektet som helhet. Det planeras även för övergångsbostäder via SHIS, vård- och omsorgsboende för äldre, LSS-bostäder och kollektivboende.
- innebär att norra Riksby och Brommaplan sammanlänkas i stadens bebyggelsestruktur.
- utnyttjar närheten till kapacitetsstark och attraktiv kollektivtrafik, till exempel stombusslinjen på Kvarnbacksvägen, T-bana vid Brommaplan och tvärbanan vid Johannesfred och Norra Ulvsunda.
- stärker stadens utveckling som cykelstad genom bra och enkla parkeringsmöjligheter för cyklar, samt genom utveckling av cykelvägnätet i stadsdelen.
- förbättrar tillgängligheten till Kvarnberget.
- bidrar till att utveckla stadsdelen till en levande och trygg stadsdel genom bebyggelsestrukturen med lokaler i bottenplan, särskilt vid publika platser och stråk.

I stadsdelen finns det idag 588 lägenheter i hyresrätt och 2 241 lägenheter i bostadsrätt.

Arbetsplatser och lokaler

Projektet möjliggör nya arbetsplatser och lokaler. Inom den första etappen planeras det uppföras flertalet kvarter med blandade verksamheter för kontor, handel, service, utbildning, lager och lätt industri. Inom projektet som helhet planeras det för två nya grundskolor årskurs F-9 med cirka 900 elever vardera. Det planeras även för ett stort antal förskoleavdelningar.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är

- provtagning och efterbehandling av markföroreningar.
- påverkan på höga naturvärden.
- bebyggelse behöver anpassas till bullernivåer.
- dagvattenhantering.

Miljöförvaltningen bedömer att de för projektet väsentligaste miljö- och hälsofrågorna som kan påverka detaljplanens utformning är:

- förekomsten av förorenad mark och då särskilt PFAS i mark och grundvatten i områdets norra delar.
- Risk för påtaglig påverkan på de ekologiska spridningsmöjligheterna i Stockholms gröna infrastruktur.
- Hanteringen av markbuller från flygplatsen.

Vid genomförandebesluten för respektive etapp beskrivs resultaten av de utredningar som gjorts under planprocesserna.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den föreslagna bebyggelsen inom programområdet innebär att den totala ytan grönområden minskar. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocesserna.

Eftersom bebyggelsen skapar en ny stadsdel fordras också att nya parker inom planområdet anläggs, vilket skapar nya rekreativa målpunkter i den bostadsnära miljön. En möjlig kompensation är att Lillsjön och Kvarnberget kan utformas som stadsdelsparker för social samt ekologisk hållbarhet, vilket behöver utredas vidare.

Hållbarhetskrav

Bolagen åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

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.

De markområden som föreslås för markanvisningar i detta ärende är flack och innehåller därmed inga gator eller torg med sluttningar som överstiger stadens riktlinjer.

Påverkan på barn

Riksby planeras att bli en stadsdel med blandad stadsstruktur, från täta kvarter där blandad stad framträder till mer renodlade bostadsområden. Parker och lekparker kommer att anläggas. Närheten till aktiviteter och möjligheten till spontanidrott för barn och ungdomar kommer att öka med tanke på anläggandet av en

idrottsplan för rugby, en aktivitetspark för spontanlek för äldre barn, utomhus- och inomhusbanor för tennis, ishall för konståkning och salar för trupp gymnastik. Idrottsmöjligheterna i området utökas och passar för både flickor och pojkar.

Nya idrottsmöjligheter kommer också att tillskapas i anslutning till skolor och förskolor.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I Bromma anger 7 % att de känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde eller att de helt avstår från att gå ut ensam på kvällen av oro för att utsättas för brott. Bland kvinnor är det 10 % i Bromma som upplever det så.

I Bromma känner 16 % oro att vistas på en eller flera platser i sitt bostadshus eller dess närområde, bland kvinnor är det 21 % som upplever det så. Bland dessa svarande angav 72 % att denna oro uppstod på vägen till och från bostaden.

I Bromma anger 15 % att de i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde, bland kvinnor är det 17 % som upplever detta.

Konstnärlig utsmyckning

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

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebesluten för respektive etapp.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Nästa beslutstillfälle infaller under första kvartalet 2023 när kontoret avser återkomma med förslag till de första markanvisningarna inom etapp 2. Genomförandebeslut för etapp

1 planeras preliminärt att kunna tas under kvartal 4 2023, då även överenskommelser om exploatering ska träffas med byggaktörerna inom etappen.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan.

	Antagen DP	Byggstart allmän platsmark	Inflyttning bostäder
Etapp 1	Q4 2023	Q3 2025	2030
Etapp 2	2027	2029	2032
Etapp 3	2029	2031	2034
Etapp 4	2032	2033	2036

Tabell 4. Preliminär tidplan.

När detaljplanen för etapp 1 har erhållit laga kraft kan utbyggnad av infrastruktur och allmän plats påbörjas, preliminärt hösten 2025. Stadens inledande entreprenadarbeten med grundförstärkning, utbyggnad av teknisk försörjning och utfyllnad av gator beräknas pågå i cirka 2 år innan första byggaktören kan tillträda.

Etapp 1 innehåller bland annat stora ledningsomläggningar, ombyggnation av Kvarnbacksvägen och anläggande av nya gator vilka är nödvändiga för att området ska vara framkomligt. Att rivningen av byggnaderna på Riksby 1:13 är genomförd är nödvändigt för utbyggnaden av etapp 1.

En förutsättning för att kunna påbörja genomförandet av etapp 2 är att stadens arbete inom den första etappen i stora delar är färdigställt.

I takt med att byggaktörerna tillträder och färdigställer sina projekt gör staden klart gator och allmän platsmark med slutliga ytskikt, möblering och plantering. Första inflyttning bedöms vara möjlig 2030-2031.

Risker och osäkerheter

Precis som för ekonomin finns osäkerheter och risker när det gäller genomförandet. Nedan sammanfattas de främsta riskerna som har identifierats i detta skede.

Höga naturvärden och fornlämningar

Exploatering inom etapp 3 och 4 medför direkt ingrepp i betydande naturvärdesområden. Exploateringen kan behöva ske med anpassning till naturvärdena där exploateringsgraden kan komma att påverkas negativt.

Fornlämningar utgör en osäkerhet i etapp 1 och 3, även om utredningar i samband med programarbetet visar att det ska vara möjligt att bebygga området.

Buller

Till följd av områdets närhet till Bromma flygplats är området utsatt för flygbuller och markbuller. Flygbuller genereras av flygplan i luften som passerar intill området vid in- och utflygning till flygplatsen. Det finns en preciserad geografisk begränsning för inom vilket område flygbullernivåerna anses vara för höga för att ny bostadsbebyggelse ska vara lämplig. Detta projekt förhåller sig till dessa begränsningar genom att föreslagna bostäder och skolgårdar placeras utanför flygbullerkurvan. När detta ärende lyfts till nämnden pågår en revidering av riksintressepreciseringen för Bromma flygplats vilken kan medföra ett nytt geografiskt avgränsningsområde.

Markbuller härrör från flygplatsens markbundna verksamhet. Markbullernivåerna bör kunna hanteras i detaljplanarbetet genom att bestämmelser införs i planhandlingarna och genom utformning av och åtgärder på byggnaderna.

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

Markföroreningar

Då området delvis utgörs av ett gammalt industriområde samt flygplatsens gamla brandövningsplats finns det hög risk för föroreningar inom området. Provtagningar av marken har genomförts och förekomst av föroreningar har konstaterats. Det behövs dock kompletterande provtagningar och utredningar för att kunna avgöra dess omfattning innan erforderliga saneringar kan utföras. Genom lagstiftning samt arrendeaftalet med Swedavia, som orsakat den påträffade PFAS-föroreningen, kommer staden inte åläggas kostnaderna för efterbehandlingsåtgärder. Däremot kan åtgärder som Swedavia utför påverka tidplanen för stadens utbyggnad vilket kan påverka ekonomin för projektet.

Osäkra mark- och grundläggningsförhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har företagits för projektområdet men de exakta markförhållandena är ännu inte klarlagda. Inom arbetet med detaljplanen för etapp 1 har de geotekniska utredningarna kommit längre. Utredningarna visar på att delar av området består av lera med hög sensitivitet. Det innebär att markförstärkningsåtgärder är nödvändiga på flera platser. Kostnaderna för utbyggnationen av allmän plats är i vissa delar av området osäkra till följd av markförhållanden. I området finns både lera och berg. Det finns risk för att mer markförstärkning och spont än beräknat kan komma att krävas, vilket om så behöver ske förutsätts kunna hanteras inom ramen för budgeterar riskpåslag.

Dagvattenhantering

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

Med hänsyn till risker och osäkerheter har kontoret budgeterat med ett riskpåslag på de kalkylerade entreprenadutgifterna. Kontoret kommer inom projektet kontinuerligt bevaka och arbeta med riskhanteringen.

Kommunikation

Kontoret har en kontinuerlig dialog med samtliga berörda förvaltningar. Vid sidan av denna dialog ger dessutom planprocessen ytterligare tillfällen till samråd som är mer formaliserat.

Bromma stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och Socialtjänstlagen i projektet.

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

Då projektet innebär utgifter som är högre än 50 miljoner kronor har kontoret den 2 november 2022 samrått med stadsledningskontoret om detta tjänsteutlåtande och investeringskalkylen. Projektet följer metoden för projektstyrning

av stora investeringsprojekt i Stockholm stad med de krav på organisation och dokumentation som detta innebär.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den nya stadsdelen i norra Riksby kommer att tillföra bostäder till cirka 8 000 invånare i en attraktiv miljö med närhet till kollektivtrafik, rekreation och service. Projektets cirka 4 000 nya bostäder är en viktig pusselbit för att kunna nå stadens mål gällande nya bostäder.

Utvecklingen av norra Riksby knyter väl ihop den befintliga bebyggelsen med Brommaplan och skapar en tätare stadsdel med större underlag för service och kollektivtrafik.

Kalkylen ger ett positivt nuvärde men flera osäkerhetsfaktorer finns. Dessa kommer att redas ut efter hand i samband med detaljplaneprocesserna och på så sätt minska osäkerheten.

Produktionstakten bör utvärderas när första etappens genomförande kommit igång. När flera byggaktörers säljprocesser i första bebyggelseetappen pågått en tid kommer det visa sig i vilken takt det är möjligt att sälja bostadsrätter inom området vilket påverkar projektets totala tidplan.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal