Handläggare
Oskar Bjelke
08-508 264 25

Till
Exploateringsnämnden
2019-06-13

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Riksby till AB Stockholmshem, Maxera Bostad 12 AB, Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB och Sveafastigheter Bostad AB. Markanvisning för skola och förskola inom fastigheten Ulvsunda 1:1 och Riksby 1:13 i Riksby till Skolfastigheter i Stockholm AB. Markanvisning för verksamheter inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Riksby till Sagax Projektutveckling AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till AB Stockholmshem, Maxera Bostad 12 AB, Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB och Sveafastigheter Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

2. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola och förskola inom fastigheterna Ulvsunda 1:1 och Riksby 1:13 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

3. Exploateringsnämnden anvisar mark för verksamheter inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till Sagax Projektutveckling AB.

4. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Ulvsunda 1:1, Riksby 1:1 och Riksby 1:13 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

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

till 65 mnkr fram till genomförandebeslut.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Förslaget syftar till att bygga en ny stadsdel i Riksby söder om Bromma flygplats i enlighet med Brommaprogrammet, godkänt av stadsbyggnadsnämnden den 31 augusti 2017.

Förslaget ska möjliggöra byggnation av ca 3000-4000 nya bostäder. Stadsutvecklingsområdet kommer att delas upp i flera detaljplaner som genomförs under en längre tidsperiod. Utöver bostäder planeras även en utveckling av verksamheter, förskolor och skolor, idrotts- och rekreationsfunktioner samt förbättrad park och grönstruktur.

Inriktningsbeslutet avser hela Riksby. Området bedöms ha en total utbyggnadstid om cirka 12-14 år. Etappvis utbyggnad av bebyggelse och infrastruktur kommer att ske inom etapperna. De aktuella markanvisningarna avser endast etapp 1.

De markanvisningar som föreslås inom Riksbys första etapp sammanfattas nedan. Kvarterens läge framgår av figur 4 på sidan 10.

- Kv 1 AB Stockholmshem, ca 140 lägenheter (hyresrätter) varav ca 40 upplåts till Stiftelsen för Hotellhem i Stockholm. Tomträttsupplåtelse.

- Kv 2 Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, ca 100 lägenheter (bostadsrätter). Försäljning, marknadspris överenskommes vid senare tillfälle.
- Kv 3 Sveafastigheter Bostad AB, ca 160 lägenheter(cirka 60 hyresrätter och 100 bostadsrätter). Hyresrätter på tomträttsupplåtelse och mark för bostadsrätter försäljs till pris 16 000 kr/kvm ljus BTA.
- Kv 4 Maxera Bostad 12 AB, ca 120 lägenheter (bostadsrätter). Försäljning till pris 16 000 kr/kvm ljus BTA.
- Kv 5-6 Skolfastigheter i Stockholm AB, grundskola med ca 1200 elever F-9 med tillhörande skolgymnastiksal samt förskola om 8 avdelningar. Tomträttsupplåtelse.
- Kv 7-8 Sagax Projektutveckling AB, ca 40 000 m^2 BTA för lokaler inom kommersiell verksamhet samt parkeringshus. Tomträttsupplåtelse.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden. Försäljningsinkomster beräknas till 4527 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet för första etappen 2019-04-11.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 1077 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive redan nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 131 %.

Exploateringen kräver nya detaljplaner. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Då projektet kommer medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret 2019-04-12.

Exploateringskontoret är positiva till föreslagen byggnation. Utveckling av området är en viktig del i att knyta ihop Riksby med Brommaplan vilket skapar en attraktiv stadsmiljö. Exploateringen bidrar även till att uppfylla flera av Stockholm stads mål, till exempel målet att uppföra 140 000 nya bostäder fram till 2030.

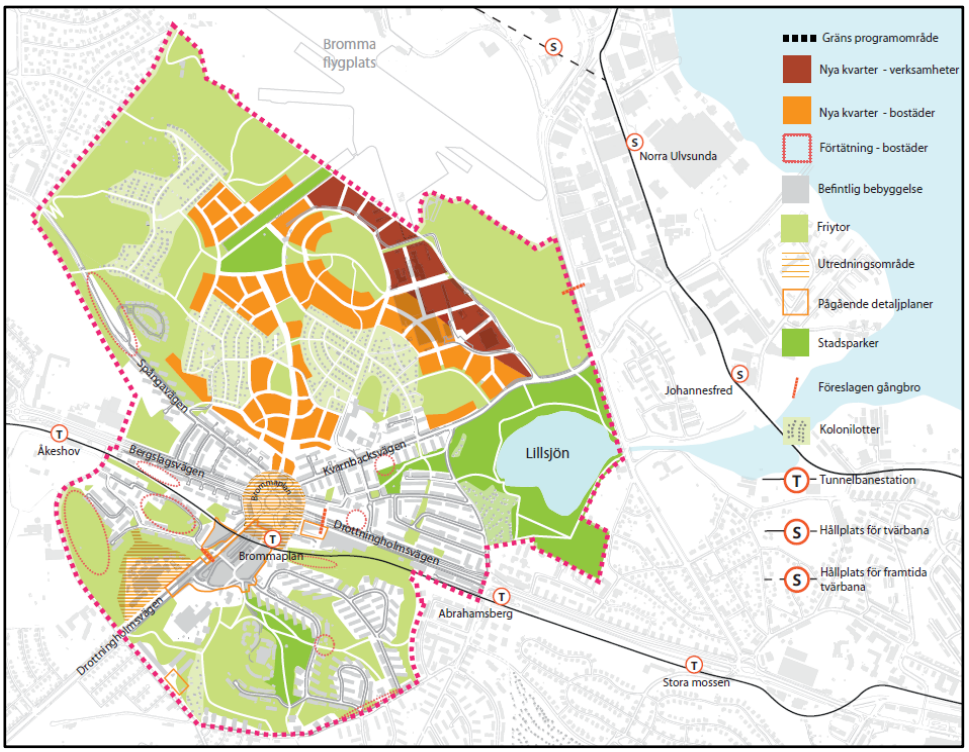
Bakgrund till markanvisningen

Den 15 mars 2010 antog kommunfullmäktige ”Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm”. I ÖP 2010 utpekas området kring Brommaplan som en ”tyngdpunkt” med potential att utvecklas till

en tät och attraktiv stadsmiljö. Stadsbyggnadsnämnden beslutade i januari 2012 att påbörja programarbete för centrala Bromma, Brommaprogrammet. Exploateringsnämnden tog ett reviderat utredningsbeslut i september 2015 och programmet godkändes i Stadsbyggnadsnämnden augusti 2017. Programmet som innefattar stadsdelarna Riksby, Åkeshov och Åkeslund godkändes i Stadsbyggnadsnämnden i augusti 2017. På grund av Brommaprogrammets omfattning delas det upp i flera oberoende projekt, där Riksby som är det största av dessa, behandlas i detta ärende.

Centrala Bromma kan enligt Brommaprogrammet utvecklas med 3000-4000 nya bostäder där absolut största delen av dessa är belägna i Riksby. Utöver bostäder planeras även en utveckling av verksamheter, förskolor och skolor, idrotts- och rekreationsfunktioner samt förbättrad park- och grönstruktur.

Den 23 mars 2018 vann 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, service m.m.



Figur 1. Karta från Brommaprogrammet som antogs av Stadsbyggnadsnämnden 2017.

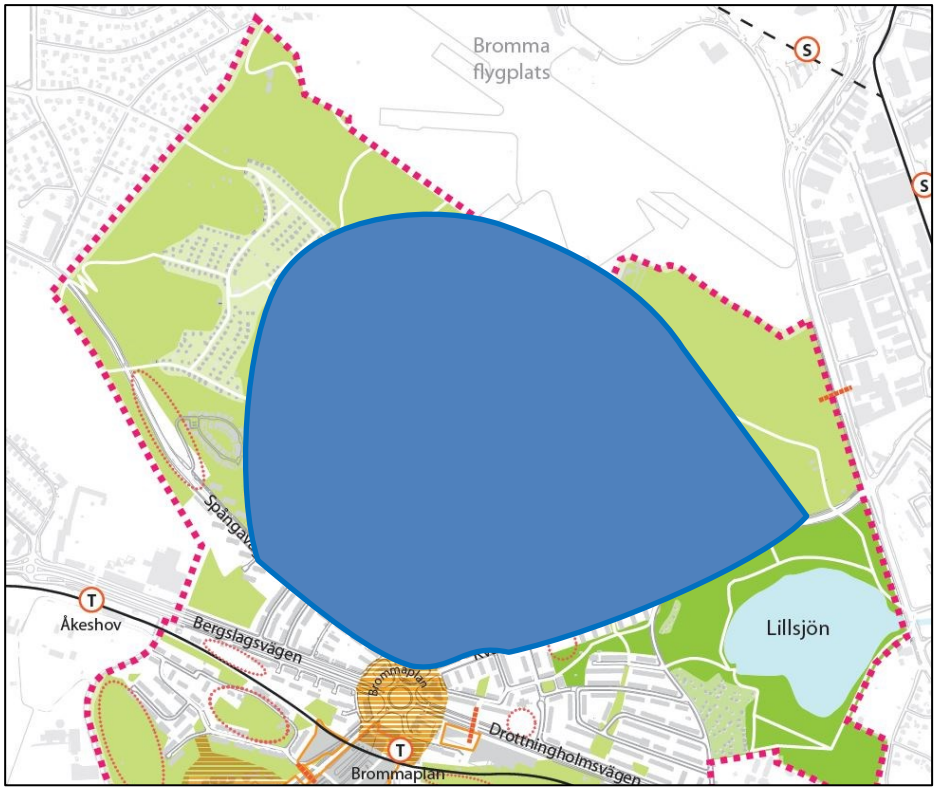
Bolagen som i detta tjänsteutlåtande föreslås för markanvisning har var för sig inkommit med ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom Brommaprogrammet.

Bolagen föreslås få en direktanvisning då de visat intresse för Brommaprogrammet samt presenterat goda resultat i tidigare genomförda projekt. Med Maxera Bostad 12 AB och Sveafastigheter Bostad AB har kontoret kunnat komma överens om en prisnivå som har godtagits av expertrådet. Val av bolag har även skett med hänsyn till finansiell genomförbarhet, tidigare antal markanvisningar i närtid och antal pågående projekt.

Under de senaste tre åren har Stockholmshem fått 13 markanvisningar omfattande 1200 lägenheter och Sveafastigheter fyra anvisningar omfattande 375 lägenheter. Skanska och Maxera har inte fått någon markanvisning de senaste tre åren.

Inom samma område har ett stort antal andra bolag sökt markanvisning.

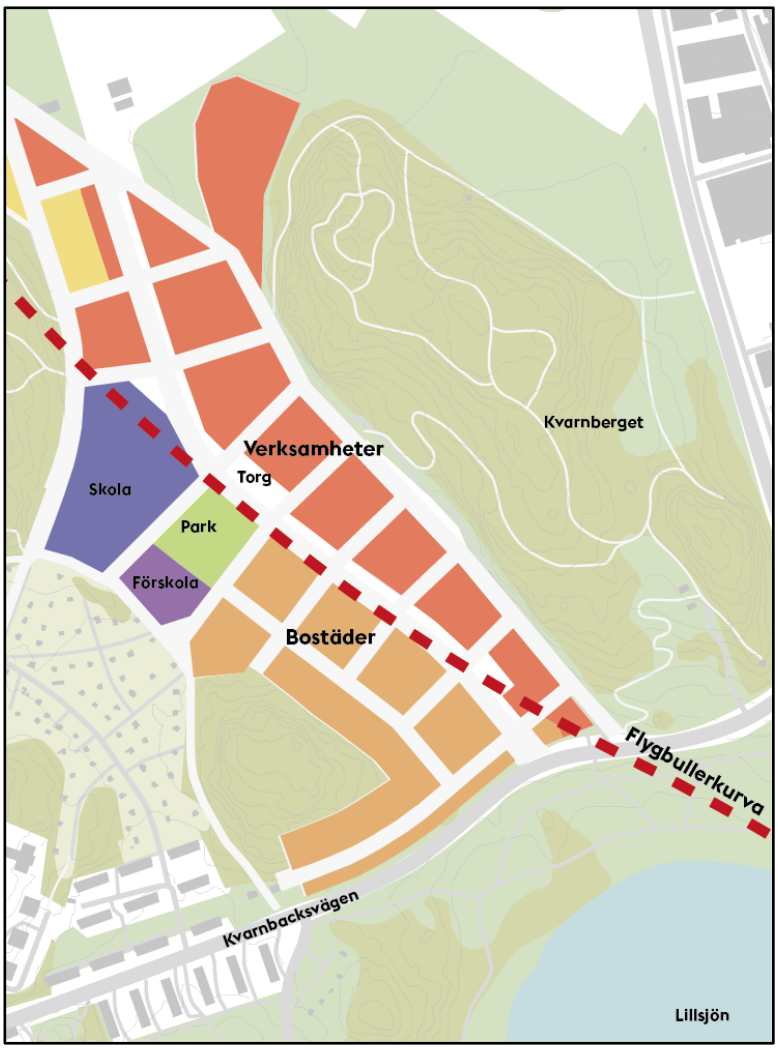
På grund av projektets omfattning bedömer exploateringskontoret i samråd med stadsbyggnadskontoret att området Riksby bör delas upp i flera detaljplaner. Första detaljplanen föreslås, på grund av markbuller från flygplatsen, att omfatta verksamhetsområdet(se figur 1 & 3) då den bebyggelsen även ska fungera som bullerskärm till förmån för de närmaste bostadskvarteren.



Figur 2. Projektområdets läge inom blå markering.

De nu föreslagna markanvisningarna är belägna i Lintadalen, etapp 1, och sträcker sig från Kvarnbacksvägen, längs med Linta gårdsväg upp mot flygplatsens arrendegräns.

Kontoret föreslår att framtida etappindelning preciseras inför kommande detaljplanearbete och genomförandebeslut för etapp 1. I dagsläget finns faktorer som behöver utredas vidare då dessa påverkar framtida etappindelning.



Figur 3. Omfattningen av etapp 1 i Riksby. Röd streckad linje illustrerar flygbullerkurvan.

Befintlig markanvändning, etapp 1

Stockholm stad är fastighetsägare till all mark inom området. Den befintliga markanvändningen utgörs av industri- och logistikmark, naturmark, halkbana och handelsområde. Inom området finns även idrottsanläggningar i form av golf, rugby och bågskytte. Mycket av marken är bebyggd eller har varit bebyggd, men totalt sett är exploateringsgraden inom området mycket låg.

I norra delen av området, angränsande till flygplatsen, finns en återvinningscentral som föreslås ligga kvar i samma läge som idag.

En relativt liten del av utbyggnadsområdet är beläget inom vad som idag tillhör flygplatsens arrendeområde. Samma del av flygplatsområdet berörs också av en kommande fjärrvärmeledning från det planerade kraftvärmeverket i Lövsta. Justering av arrendegränsen kommer tas upp i ett separat ärende.

Angränsande markanvändning utgörs främst av Bromma flygplats, naturmark och koloniområden.

Tidigare beslut

Exploateringskontoret har på delegation 2011-12-15 samt 2014-04-10 fattat utredningsbeslut omfattande totalt 9,9 mnkr.

Exploateringsnämnden beslutade 24 september 2015 om ett reviderat utredningsbeslut upp till 25 mnkr för programarbetet för centrala Bromma.

Den 15 oktober 2015 beslutade exploateringsnämnden om uppsägning av tomträtten Riksby 1:13.

Den 31 augusti 2017 godkände stadsbyggnadsnämnden programmet för centrala Bromma.

Exploateringsnämnden beslutade 8 mars 2018 om ett förlikningsavtal med Fastighetspartner Bromma AB gällande uppsägning av tomträtten Riksby 1:13. Samtidigt togs beslut om markanvisning för bostäder, verksamheter och förskola till Fastighetspartner Bromma AB inom Ulvsunda 1:1 och Riksby 1:13.

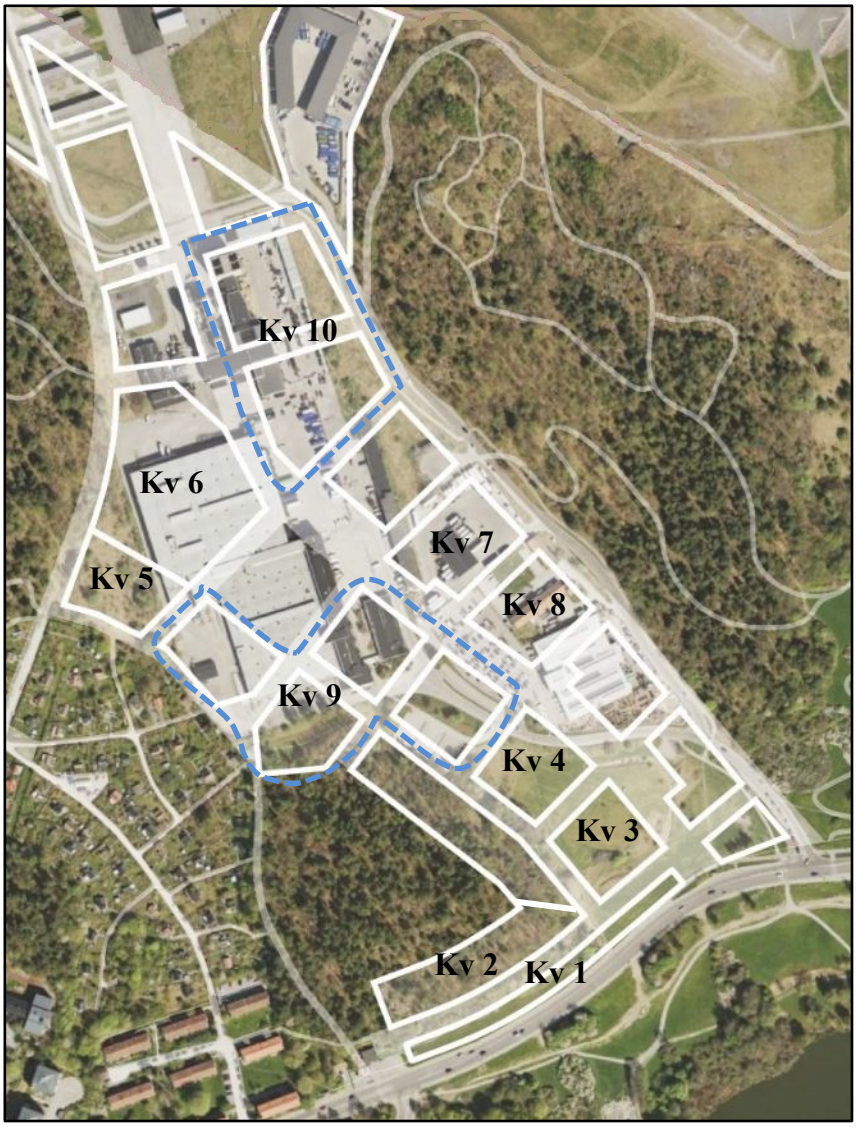
Den 23 mars 2018 vann en ny översiktsplan för Stockholm laga kraft. I den anges Riksby som ett stadsutvecklingsområde som ska omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter, service m.m.

Start-PM för detaljplaner på platser föreslagna som möjliga för förtätning finns på andra platser inom programområdet. Spångavägen/Sedumbacken (Ulvsunda 1:1) markanvisades i november 2017 med start-PM i december 2017. Projektet utgörs av ca 70 hyresrätter med förmodad första inflyttning år 2023.

Markanvisningar

De markanvisningar som föreslås inom Riksbys första etapp sammanfattas nedan. Kvarterens läge framgår av figur 4. Inriktningsbeslutet avser dock hela Riksby, enligt figur 2, inklusive blivande allmän platsmark. Några kvarter för verksamheter och idrott i etapp 1 avses att markanvisas i ett senare skede.

- Kv 1 AB Stockholmshem, ca 140 lägenheter (hyresrätter) varav ca 40 upplåts till Stiftelsen för Hotellhem i Stockholm. Tomträttsupplåtelse.
- Kv 2 Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, ca 100 lägenheter (bostadsrätter). Försäljning, marknadspris överenskommes vid senare tillfälle.
- Kv 3 Sveafastigheter Bostad AB, ca 160 lägenheter(cirka 60 hyresrätter och 100 bostadsrätter). Hyresrätter på tomträttsupplåtelse och mark för bostadsrätter försäljs till pris 16 000 kr/kvm ljus BTA.
- Kv 4 Maxera Bostad 12 AB, ca 120 lägenheter (bostadsrätter). Försäljning till pris 16 000 kr/kvm ljus BTA.
- Kv 5-6 Skolfastigheter i Stockholm AB, grundskola med ca 1200 elever F-9 med tillhörande skolgymnastiksal samt förskola om 8 avdelningar. Tomträttsupplåtelse.
- Kv 7-8 Sagax Projektutveckling AB, ca 40 000 m^2 BTA för lokaler inom kommersiell verksamhet samt parkeringshus. Tomträttsupplåtelse.



Figur 4. Illustration över kvartersstruktur på ortofoto. Kvarter som föreslås för markanvisning är markerade i svart, Kv. 1-8. Kv. 9 och 10 är redan markanvisade till Fastighetspartner i Bromma AB.

Kvarteren 9 och 10 markanvisades till Fastighetspartner Bromma AB i mars 2018 och innehåller cirka 420 lägenheter, 30 000 kvm BTA för verksamheter samt en förskola med 6 avdelningar.

Summeras de ovan föreslagna markanvisningarna samt den tidigare markanvisningen till Fastighetspartner Bromma AB uppgår etapp 1 till 940 lägenheter, 70 000 kvm BTA för verksamheter, en grundskola F-9 samt två förskolor om totalt 14 avdelningar. I etapp 1 återstår att markanvisa cirka 35 lägenheter, en 11-spelsplan, sopsugsanläggning samt cirka 90 000 kvm BTA

för verksamheter. Fördelningen bostadsrätter/hyresrätter i etapp 1 är cirka 47 % bostadsrätter och 53 % hyresrätter.

Antal lägenheter och kvm lokaler är ungefärliga och kan komma att justeras under planprocessen.

För bostäderna som upplåts med tomträtt till AB Stockholmshem och Sveafastigheter Bostad AB ska avgälden bestämmas utifrån de av kommunfullmäktige beslutade principer för beräkning av avgäld, som gäller vid tomträttsavtalets tecknande.

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

Med Sagax Projektutveckling AB har överenskommits om olika avgäldsnivåer beroende på lokalernas verksamhet.

- Handel, 225 kr/kvm BTA och år
- Kontor, 225 kr/kvm BTA och år
- Lager/lätt industri, 150 kr/kvm BTA och år.
- För parkeringshuset utgår en årlig administrativ avgift.

Avgälderna har baserats på ett markvärde om 4500 kr/kvm BTA respektive 3000 kr/kvm BTA. Avgälden ska räknas om med ett index som baseras på prisutvecklingen för bebyggda kontorsfastigheter, fram till tillträdespunkten. Verksamhetstyp och dess storlek bestäms under planarbetet.

Med Maxera Bostad 12 AB har överenskommits ett pris om 16 000 kr/ljus BTA per 2018-12-01. Priset ska justeras med ett index, som baseras på förändringar i priset av försålda bostadsrätter, fram till tillträdestidpunkten. Moderbolaget Arexa AB åtar sig att svara solidariskt med Maxera Bostad 12 AB för åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet och kommande överenskommelse om exploatering.

Med Sveafastigheter Bostad AB har för bostadsrätter överenskommits ett pris om 16 000 kr/kvm ljus BTA per 2018-12-01. Priset ska justeras med ett index, som baseras på förändringar i priset av försålda bostadsrätter, fram till tillträdestidpunkten. Marken avsedd för hyresrätter ska upplåtas

med tomträtt enligt av kommunfullmäktige beslutad taxa. Moderbolaget Sveafastigheter Bostad Group AB åtar sig att svara solidariskt med Sveafastigheter Bostad AB för åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet och kommande överenskommelse om exploatering.

Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken. På grund av den rådande situationen på bostadsmarknaden för nyproducerade bostäder är parterna överens om att skjuta fram prisförhandlingarna och inleda dessa senast 2020-07-01 för att nå en uppgörelse. Prisuppgörelse skall dock senast ha skett vid tecknande av överenskommelse om exploatering.

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. För bolagen som föreslås bygga hyresrätter, skolor, förskolor och verksamheter kommer marken att upplåtas med tomträtt. Till bolagen som föreslås bygga bostadsrätter kommer mark överlåtas efter att köpeskilling har kvitterats.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet gällande bostäder 2019-04-11 (dnr E2019-01176) och kommer att behandla ärendet gällande verksamheter 2019-06-04 (dnr E2019-00287).

Idrott

Omvandling av Riksby friområde innebär bl.a. att aktivitetsytor för rugby, golf och bågskytte kommer tas i anspråk för ny bebyggelse. Inom programområdet skapas nya möjligheter för idrottsanläggningar vilket samtidigt skapar målpunkter i den nya stadsdelen. Särskilt norra delen av Riksby inom verksamhetsområdet som angränsar till flygplatsen är lämpligt för idrott och aktiveter vilket kommer att utredas närmare under planprocessen i samarbete med berörda förvaltningar.

En stor del av bebyggelsen planeras ske på vad som idag är golfbana. Golfbanan är mycket ytkrävande och någon alternativ placering inom området är inte möjlig. Markområdet för golfbanan är i nuläget upplåtet på ett korttidsarrende genom idrottsförvaltningen.

Befintligt arrende för tennis- och padelanläggning norr om Kvarnbacksvägen är belägen i ett centralt område med närhet till kollektivtrafik och är en lämplig plats för bostäder. Programförslaget innebär att tennisbanorna norr om Kvarnbacksvägen ersätts med bebyggelse. Tennisverksamheten planeras att flyttas till ett nytt läge inom etapp 1. I planarbetet ska också prövas om det går att inrymma fler banor än på nuvarande plats.

Planbeställning

Planbeställning för aktuellt område inom etapp 1 har gjorts vid markanvisning till Fastighetspartner Bromma AB i tidigare nämndärende i mars 2018.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden.

Etappvis utbyggnad av bebyggelse och infrastruktur kommer att ske inom etapperna. Inriktningsbeslutet avser alla etapper inom Riksby. De aktuella markanvisningarna avser endast etapp 1. Detaljplanerna kommer behöva delas in och byggas ut i flera skeden på grund av deras omfattning. En stor del av stadens utgifter för utbyggnaden av Riksby kommer att belasta etapp 1 då geologiska och hydrologiska förutsättningar kräver att mycket av infrastruktur som är nödvändig och gemensam för framtida etapper finns på plats i ett tidigt skede, före en utbyggnad av de övriga etapperna kan genomföras. Eftersom området idag är dåligt utvecklat vad gäller infrastruktur kommer nybyggnad av de flesta gator att behövas. I området planeras för en stationär sopsug genom Stockholm Vatten och Avfall(SVOA).

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas. Kalkylen bygger på att 60 % av bostäderna i hela området säljs som bostadsrätt vilket ger försäljningsinkomster till staden och cirka 40 % av bostäderna ska upplåtas med hyresrätt vilket ger löpande intäkter i form av tomträttsavgälder. Kontoret har under en lång tid fört diskussion med flertalet

bostadsrättsbyggare där kontoret och byggaktörerna har haft svårt att enas om markpriset på grund av rådande läge på bostadsmarknaden. Efterfrågan från aktörer som är intresserade av att bygga hyresrätter har dock varit fortsatt mycket hög.

Maxera Bostad AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 16000 kr/ljus BTA(december 2018).

Sveafastigheter Bostad AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken som är anvisad för bostadsrätter för 16000 kr/ljus BTA(december 2018).

Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken. På grund av den rådande situationen på bostadsmarknaden för nyproducerade bostäder är parterna överens om att skjuta fram prisförhandlingarna och inleda dessa senast 2020-07-01 för att nå en uppgörelse. Prisuppgörelse skall dock senast ha skett vid tecknande av överenskommelse om exploatering.

Förutom byggherrarna behöver staden samordna utbyggnaden av Riksby med bland annat Region Stockholm och ledningsdragande bolag.

Byggherrarna står för plankostnader och övriga utgifter som hör till byggnationen av husen, bortsett från anslutning till vatten och avlopp för de fastigheter vilka upplåts med tomträtt. För serviser till tomträttsfastigheter ansvarar staden för anslutningsavgiften.

Drift- och underhållskostnaderna för staden kommer att öka på grund av att nya gator och parker byggs i området.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 1077 mnkr motsvarande 186 tkr/ekvivalent lägenhet[1].

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas. Exploateringsgraden varierar mellan etapperna och uppgår för hela området till 1,26.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 4218 mnkr, varav cirka 26 mnkr är utgifter före 2019, d.v.s. redan nedlagda utgifter för utredningar. Framtida utgifter avser främst ny- och ombyggnad av gator och park, grovterrassering, geoteknik, ledningsflyttar och hantering av dagvatten.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 25 mnkr som utgörs av ersättningar från ledningsägare för standardhöjningar vid ledningsflyttar. Försäljningsinkomster beräknas till cirka 4527 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 4394 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 532 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt, som till exempel Årstafältet, något lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 131 %.

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

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

- SISAB, utgifter för en ny grundskola med cirka 1200 elever samt utgifter för en ny förskola om 8 avdelningar, totalt cirka 560 mnkr i etapp 1.
  I de övriga etapperna planeras för ytterligare en grundskola för cirka 600 elever samt 5 st. förskolor. Totalt beräknas skolan och förskolorna i övriga etapper att medföra utgifter om totalt cirka 455 mnkr.

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

- Idrottsförvaltningen, utgifter på 11 mnkr för standardhöjning av bollplan samt anläggande av tillhörande omklädningsrum, toaletter och förråd.

En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar SISABs och Idrottsförvaltningens utgifter innebär sammanlagda utgifter på ca 5700 mnkr, varav 4218 mnkr avser Exploateringskontorets utgifter. I den sammantagna investeringsanalysen visar projektet ett positivt nettonuvärde om 52 mnkr.

Utredningsbeslut

I det reviderade utredningsbeslutet från 2015 ingick 25 mnkr för utredningar. Till och med mars 2019 är cirka 26 mnkr upparbetat. Kontoret bedömer att det behövs ytterligare cirka 39 mnkr till en färdig systemhandling, totalt 65 mnkr, fram till dess att genomförandebeslut för etapp 1 kan redovisas till exploateringsnämnden.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 4218 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 25 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser **Investering** **Mnkr**	**Ack t.o.m. 2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**Senare**	**Totalt**
Utgifter inkl. förvärv (-)	-26,3	-8,5	-13,8	-15,5	-15,3	-4 138,6	-4 218,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	25,0	25,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	**-26,3**	**-8,5**	**-13,8**	**-15,5**	**-15,3**	**-4 113,6**	**-4 193,0**
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 526,9	4 526,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser **Drift** **Mnkr**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**Senare**	**Kom-mentar**
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 46,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -44,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -94,9	år 2031
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 394,4	totalt 4394,4
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 -1,7 och -9	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -8,3	
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 17,3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 140 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 46,4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 4394 mnkr.

I anspråkstagande av idrottsyta

I anspråkstagande av idrottyta som inte kan inrymmas i ordinarie investeringsbudget för idrottsförvaltningen redovisas enligt nedanstående tabell.

Ersättningsinvesteringar	Utgifter, mnkr
Anläggning av 11-spelsplan i Riksby	6,5
Evakuering under byggtid	1,0
Total utgift	**7,5 mnkr**

För den nya 11-spelsplanen planeras standardhöjningar ur idrottsförvaltningens ordinarie budgetram om cirka 6 mnkr. Standardhöjningar består av främst belysning, hybridgräs och asfaltsarbeten.

Utöver 11-spelsplanen finns önskemål från idrottsförvaltningen om att uppföra en servicebyggnad med omklädningsrum, toaletter och förråd, vilket skulle medföra investeringar om cirka 5 mnkr.

Då sådana lokaler saknas i närområdet idag ingår även ovanstående ytor i idrottsnämndens budget.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns ett antal faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är dock mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

En osäkerhet som kan påverka stadens kalkyl är bland annat närheten till flygplatsen som innefattar en risk både vad gäller buller och ev. miljöföroreningar i mark. Detta har studerats i programarbetet och förslaget har utformats med hänsyn till dessa risker. Verksamhetsutövaren Swedavia ska ansvara för återställande av mark men saneringsåtgärder kan försena projektet i tid och därmed påverka flöden av inkomster/utgifter. Påverkan från flyg- och markbuller kan begränsa exploateringsgraden och utformningen av kvarter inom området. Andra faktorer som kan påverka områdets exploateringsgrad är bland annat studier av natur- och kulturmiljövärden.

Norra delen av projektområdet utgör en lågpunkt för grundvatten vilket kommer behöva ledas mot Lillsjön och fördröjas genom magasin när området bebyggs. Tidiga geoundersökningar indikerar på en känslig markbeskaffenhet vilket kan fördyra den idag tilltänka lösningen som är tänkt att sträcka sig genom Lintadalen (etapp 1).

Kontoret har låtit utföra en kostnadskalkyl för utbyggnaden av allmän plats. För att hantera de olika identifierade riskerna/osäkerheterna som kan leda till ökade utgifter har ett riskpåslag på de kalkylerade uppgifterna tillämpats som underlag för lönsamhetskalkylen. Riskpåslaget har i detta skede satts till 20 % på de kalkylerade utgifterna, vilket är ett normalt riskpåslag för ett projekt i detta skede.

En omvärldsfaktor som kan påverka projektet är rådande marknadsläge och osäkerhet på bostadsmarknaden vilket kan ha viss verkan på inblandade byggherrar. Vid en enkel känslighetsanalys där markpriset minskar med 20 % visar nuvärdeskalkylen fortfarande positivt nettonuvärde. Kalkylen tål dock inte en ökning av exploateringsutgifter med 20 % samtidigt som markpriset skulle minska med 20 %.

Slutsats-ekonomi

Ekonomin för projektet visar på ett positivt nuvärde. Kalkylen är i detta skede mycket osäker i vissa delar då det i detaljplane-arbetet måste utredas närmare vilka utgifter och inkomster som uppstår. Risken för ändringar i kalkylen är stor, framförallt gällande vissa poster så som antal bostäder, omfattning av ut- och ombyggnad av gator samt grund- och dagvattenhantering.

I kalkylen har projektet en täckningsgrad på 131 % vilket innebär att det finns viss marginal att hantera avvikelser som inte kunnat förutses eller som blir högre än avsatta medel utan att projektet ger ett negativt netto.

Stadens inkomster styrs i mycket stor utsträckning av antalet bostäder och andelen bostadsrätter.

Projektet ingår i programmet för Centrala Bromma. Stadens ambition är att hålla en balanserad ekonomi för stadsutvecklingsområdet som helhet. Projektet innebär ett välkommet tillskott i stadsutvecklingsområdets budget och kan bidra ekonomiskt till övriga projekt i programområdet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån övergripande mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Bostadsbebyggelse i Riksby bidrar till att nå flera av stadens mål både på kort och på lång sikt.

- Projektet bidrar till att nå målet om 140 000 färdigställda bostäder till 2030.
- Säkrare gång och cykelpassager planeras inom samt till och från området.
- Stadens delar kopplas samman genom ny bebyggelse mellan Riksby och Brommaplan, i enlighet med översiktsplanen.
- Hyresbostadsbebyggelse tillsammans med nybyggda bostadsrätter bidrar till en blandning av upplåtelseformer. Tillsammans med både verksamheter och idrott främjar detta en levande stadsmiljö.
- Bidrar till fler arbetsplatser.

Lokaler

Inom projektet planeras totalt två grundskolor F-9, varav en placeras i etapp 1. Behovet av förskolor i Riksby bedöms i samråd med stadsdelsförvaltningen uppgå till sju st. (56 avd) varav två planeras i etapp 1.

Inom etapp 1 finns planerat för centrumbebyggelse vilket lämpar sig väl för närservice såsom livsmedelsbutik och handel.

I markanvisningen till Fastighetspartner Bromma AB som gjordes i mars 2018 utgjorde cirka 12 st bostäder särskilda lägenheter såsom gruppbostad enligt LSS(Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och SoL(Socialtjänstlagen). Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det i projektet upplåts försöks- och träningslägenheter genom socialförvaltningen.

Inom någon av etapperna 2-4 planerar Micasa att söka markanvisning för ett vård- och omsorgsboende om 72 lägenheter enligt boendeplan 2019 från äldreförvaltningen. För att täcka framtida behov finns utrymme för flera aktörer att ansöka om markanvisning i kommande etapper.

Miljö

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

- Provtagning och efterbehandling av markföroreningar.
- Höga naturvärden där utredningar behöver göras.
- Bebyggelse behöver anpassas till höga bullernivåer.
- Risk för störningar från verksamheter.
- Dagvattenutredning.

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

- Förekomsten av förorenad mark och då särskilt PFOS i mark och grundvatten i planområdets norra delar.
- Risk för påtaglig påverkan på ekologiska spridningsmöjligheterna i Stockholms gröna infrastruktur.
- Spridningen av markbuller från flygplatsen.

Vid genomförandebeslut beskrivs resultatet av de utredningar och konsekvensanalyser som gjorts under planprocessen.

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 planprocessen.

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.

Energihushållning

Bolagen har genom markanvisningsavtalen förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för ”Stockholm - en stad för alla” vilket är en handbok med riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

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 och rekreationsområdet kring Lillsjön föreslås att rustas upp.

Närheten till aktiviteter och möjligheten till spontanidrott för barn och ungdomar kommer att öka med tanke på anläggandet av 11-spelsplanen för fotboll/rugby. Nya idrottsmöjligheter kommer också att tillskapas i verksamhetsområdet och i anslutning till skolor och förskolor.

Vilken påverkan bebyggelsen kommer att få på barn kommer att studeras i planarbetet genom en barnkonsekvensanalys.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel för konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Exploateringskontoret i samråd med Stadsbyggnadskontoret bedömt att detaljplanen för etapp 1 kommer att antas under 2023. Arbetet med detaljplanerna för kommande etapper kommer att löpa parallellt med varandra med något års förskjutning.

Första inflyttning bedöms till cirka 2026 och ett fullt utbyggt och inflyttat område är möjligt kring år 2034.

Genomförandebeslut i exploateringsnämnden för detaljplanen för etapp 1 planeras preliminärt till kvartal 2 2023.

Risker och osäkerheter

Många frågor är redan undersökta inom arbetet med Brommaprogrammet vilket ger en bra grund för planarbetet. Precis som för ekonomin finns dock osäkerheter och risker när det gäller genomförandet. Nedan sammanfattas de främsta riskerna som har identifierats i detta tidiga skede.

Bullerproblematik

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.

Markbuller härrör från flygplatsens markbundna verksamhet, vilket klassificeras som industribuller. Det är ännu inte klarlagt hur den planerade bebyggelsen påverkas av markbullret, samt i de fall riktvärdenivåer för markbuller riskerar att överskridas hur remissinstanserna i detaljplanearbetet kommer se på möjligheten till ny bebyggelse. Markbullernivåerna bör kunna hanteras i detaljplanearbetet genom att bestämmelser införs i planhandlingarna och genom utformning av och åtgärder på byggnaderna, men det finns även en viss risk att det kan leda till minskade byggnadsvolymer eller delvis ändrad användning.

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

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

Osäkra mark- och grundläggningsförhållanden
Kostnaderna för utbyggnationen av allmän plats är i vissa delar av området osäkra till följd av markförhållanden. I området finns både lera och berg. En översiktlig geoteknisk utredning har företagits men de exakta markförhållandena är ännu ej klarlagda. Det finns risk för att mer markförstärkning än beräknat kan komma att krävas.

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.

Kontoret kommer inom projektet kontinuerligt bevaka och arbeta med riskhanteringen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, Bromma stadsdelsförvaltning, utbildningsförvaltningen, trafikkontoret, idrottsförvaltningen och miljöförvaltningen.

Behovet av förskolor har samrådts med stadsdelsförvaltningen och kommer att preciseras och planeras in i detaljplanerna. Kontoret har i projektets första markanvisning, till Fastighetspartner i Bromma AB, inkluderat cirka 12 bostäder i gruppbostad enligt LSS(Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade).

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning och samråd skett med stadsledningskontoret 2019-04-12.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att förslaget har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området.

Förslaget skapar en ny stadsdel i Riksby vilket knyter väl an till översiktsplanen som anger Riksby som ett stadsutvecklingsområde som ska omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter, service m.m.

Utvecklingen av 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 detaljplaneprocessen och på så sätt minska osäkerheten.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
3. Skuggkalkyl