

Handläggare
Oskar Bjelke
08-508 264 25

Till
Exploateringsnämnden
2022-08-25

**Markanvisning för verksamheter inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Riksby till Fastighetspartner Bromma AB.
Markanvisning för idrott inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Riksby till Fastighets AB Beckomberga 1:12. Markanvisning för idrott inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Riksby till AB Salktennis.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för verksamheter inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till Fastighetspartner Bromma AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för idrott inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till Fastighets AB Beckomberga 1:12 och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för idrott inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till AB Salktennis och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort, Innerstaden
och Stora Projekt

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

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

De markanvisningar som föreslås i utlåtandet berör den första etappen i stadsutvecklingsområdet Riksby, söder om Bromma flygplats.

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 detaljplaner som genomförs under en längre tidsperiod. Start-PM avseende den första etappen godkändes av Stadsbyggnadsnämnden den 13 juni 2019 och plansamråd hölls mellan december 2021 och februari 2022.

Detta tjänsteutlåtande är det femte markanvisningsärendet som exploateringsnämnden beslutar om avseende den första etappen.

Markanvisning föreslås ske till Fastighetspartner Bromma AB. Markanvisningen sker för kommersiella verksamheter såsom lager, lätt industri, handel och kontor och omfattar cirka 10 000 kvm BTA. Marken avses att upplåtas med tomträtt. Fastighetspartner Bromma AB har valts genom direktanvisning.

Markanvisning föreslås ske till Fastighets AB Beckomberga 1:12. Markanvisningen sker för ett idrottskvarter med inriktning på truggymnastik och en ishall för konståkning som totalt omfattar ca 10 000 kvm BTA. Marken avses upplåtas med tomträtt. Fastighets AB Beckomberga 1:12 har valts genom direktanvisning.

Markanvisning föreslås ske till AB Salktennis. Markanvisningen sker för idrottsändamål i form av en tennishall och omfattar ca 10 000 kvm BTA. Marken avses upplåtas med tomträtt. AB Salktennis har valts genom direktanvisning.

Lönsamheten bedöms för projektet Riksby som helhet och inte för de enskilda etapperna var för sig. Enligt inriktningsbeslutet för Riksby som godkändes av Kommunfullmäktige 2019-11-04 bedöms projektet medföra ett positivt nettonuvärde.

Hur projektet bedöms uppfylla stadens mål redovisades i inriktningsbeslutet från juni 2019. Kontoret anser att de nu föreslagna markanvisningarna bidrar till att uppfylla dessa mål.

Bakgrund till markanvisningarna

De markanvisningar som föreslås i utlåtandet berör den första etappen i stadsutvecklingsområdet Riksby, söder om Bromma flygplats.

Projektet för Riksby syftar till att möjliggöra en ny stadsdel i enlighet med Programmet för centrala Bromma. Projektet ska bland annat möjliggöra byggnation av cirka 3 000-4 000 nya bostäder. Utöver bostäder planeras även för en utveckling av verksamheter, förskolor och skolor, idrotts- och rekreationsfunktioner samt förbättrad park och grönstruktur.

Stadsutvecklingsområdet Riksby kommer att delas upp i flera detaljplaner som genomförs under en längre tidsperiod. Planarbetet för den första etappen, nedan kallad etapp 1, påbörjades under hösten 2019 och plansamråd hölls mellan december 2021 och februari 2022.

Under åren 2018-2021 har flertalet kvarter för bostäder, verksamheter, skola och förskola markanvisats inom etapp 1. Detta utlåtande omfattar det femte markanvisningsärendet inom etappen.

Inom etapp 1 har följande byggaktörer fått markanvisning:

- AB Stockholmshem
- Fastighetspartner Bromma AB
- Maxera Bostad AB
- Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB
- SISAB
- Sveafastigheter Bostad AB
- Sagax Projektutveckling AB
- Stockholm Avfall AB
- Stockholm Stads Parkerings AB
- Åke Sundvall Projekt AB

Fastighetspartner Bromma AB

Fastighetspartner Bromma AB, nedan kallat FastPartner, föreslås få ytterligare en direktanvisning. FastPartner har tidigare markanvisats 30 000 kvm BTA omfattande kommersiella lokaler såsom lager, lätt industri, handel eller kontor inom kvarteren 15 och 16 samt 42 000 kvm BTA för bostäder och förskola i kvarter 4, 6, 7 och 8, se Figur 2.

Tillkommande markanvisning till FastPartner avser området benämnt kvarter 14 inom etapp 1, se Figur 2. Markanvisningen sker för kommersiella verksamheter såsom lager, lätt industri, handel och kontor och omfattar cirka 10 000 kvm BTA. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inom programmet för centrala Bromma har ca 70 bolag ansökt om markanvisning för bostäder de senaste tre åren. För verksamheter har däremot intresset varit begränsat. FastPartner har dock visat fortsatt intresse och inkom i juli 2021 med en förnyad markanvisningsansökan.

FastPartner har god erfarenhet av stadens plan- och avtalsprocesser, bedöms ha god ekonomi och genomförandeförmåga samt är väl insatta i Riksby via sitt deltagande i det pågående planarbetet för etapp 1. Sedan planarbetet i Riksby startade har FastPartner visat intressanta utvecklingstankar för de två redan markanvisade verksamhetskvarteren och bolaget har visat god samarbetsförmåga under det pågående planarbetet.

I och med föreslagen markanvisning kan FastPartner bidra ytterligare till att utveckla stadsdelens verksamhetskvarter och tillskapa nya arbetsplatser.

Fastighets AB Beckomberga 1:12

Fastighets AB Beckomberga 1:12, nedan kallat Hemsö, föreslås få en direktanvisning för idrott i kvarter 24, se Figur 2, innehållandes lokaler för trupp gymnastik, konsttåkning och parkering. Kvarteret omfattar ca 10 000 kvm BTA. Hemsö inkom i maj 2021 med en markanvisningsansökan för idrott.

Hemsö har god erfarenhet av Stadens plan- och avtalsprocesser, bedöms ha god ekonomi, stark ägarbild och genomförandeförmåga. Bolaget genomför och utvecklar flera projekt i Sverige och i Stockholm men även internationellt. Bolaget är en större och långsiktig ägare av samhällsfastigheter.

Exploateringskontoret har stämt av Hemsös förslag med idrottsförvaltningen. Idrottsförvaltningen ser positivt på förslaget då en ishall står högt upp på deras lista över idrottsbehov. Föreslagen hall för konsttåkning kan avlasta befintliga ishallar i Västerort och frigöra mer istid för både hockeyföreningar och konsttåkning. Ett koncept med både gymnastik och konsttåkning

riktar in sig på idrotter som kan dra nytta av varandras träningsanläggningar och redskap. Gymnastik och konståkning kan öka möjligheterna för flickor att idrotta. Idrottsförvaltningen avser inte medverka i planeringen av kv 24 genom varken hyresavtal eller kravställning.

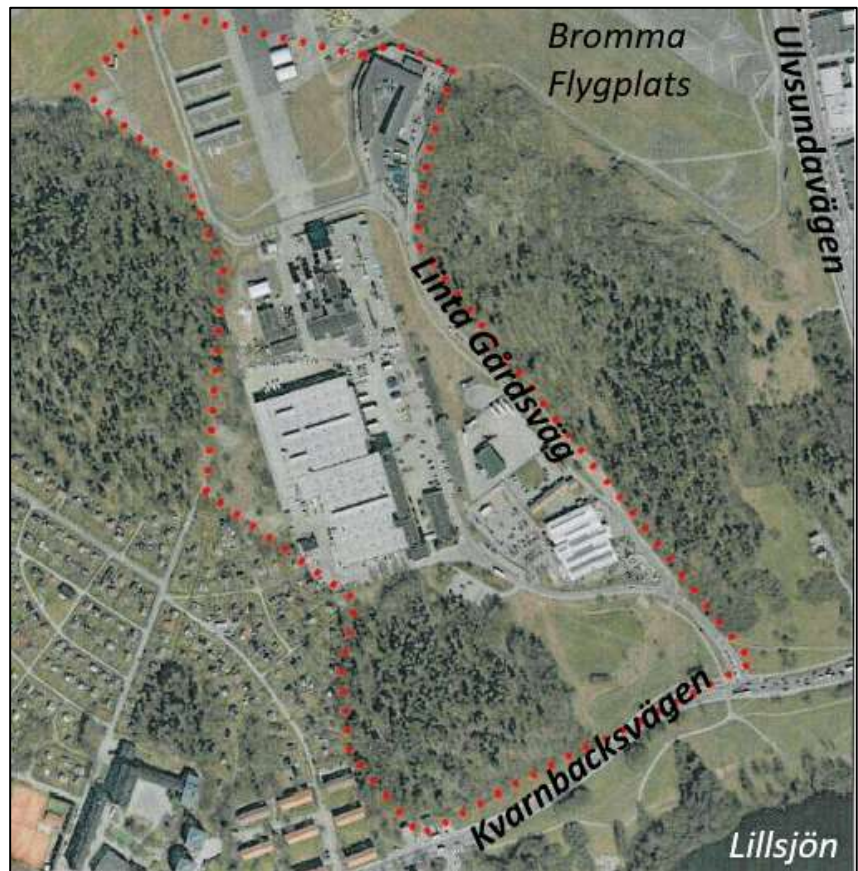
AB Salktennis

AB Salktennis föreslås få en direktanvisning för idrott i kvarter 13, se Figur 2. Kvarteret omfattar ca 10 000 kvm BTA och ska inrymma en tennishall med inomhusbanor för tennis i två plan samt tillhörande service såsom reception, omklädningsrum, klubbbrum och lounge. Även lokalyta för kompletterande verksamhet till idrotten kan komma att inrymmas i kvarteret samt parkering för tennisverksamhetens behov.

AB Salktennis bedriver verksamhet i tennisföreningen Salk (Stockholms Allmänna Lawntennis Klubb). Bolaget ansvarar för den del av verksamheten som omfattar fastighetsutveckling samt förvaltning av Salkhallen i Alvik. AB Salktennis inkom i mars 2022 med en markanvisningsansökan för en tennishall inom kvarter 13.

En tennishall i kvarter 13 kan utgöra ett bra komplement till det intilliggande idrottskvarteret, kvarter 24. Gemensamt bidrar kvarteren till att ge förutsättningar för en ”idrottsmålpoint” med blandade idrotter, för både flickor och pojkar. I anslutning till kvarter 13 och 24 finns ytterligare två kvarter som i detaljplaneförslaget föreslås nyttjas för utomhusidrott. Det ena i form av rugby/fotbollsplan och det andra i form av utomhusbanor för tennis. Kontoret avser att i ett kommande ärende föreslå att samarbetsavtal tecknas med fastighetskontoret rörande dessa kvarter.

Antalet intressenter av kvarter 13 har varit få. Utöver AB Salktennis har Hemsö ansökt om markanvisning berörande kvarter 13 m.fl. Hemsö föreslås dock markanvisas kvarter 24.



Figur 1. Ungefärlig avgränsning för etapp 1.

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.

Markanvisningar

De aktuella markanvisningarna för detta ärende sammanfattas nedan. Kvarterens läge framgår av Figur 2.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i den pågående planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut.

Exploateringskontoret tecknar markanvisningsavtal med FastPartner, Hemsö och AB Salktennis enligt detta utlåtande.

Markanvisning till FastPartner

Markanvisning av kvarter 14 föreslås ske till FastPartner. Förslaget innehåller cirka 10 000 kvm BTA ovan mark för kommersiella lokaler såsom lager, lätt industri, handel eller kontor. Förslaget uppskattas ge cirka 100 nya arbetsplatser.

Marken 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.

Expertrådet har behandlat ärendet 2022-06-02
(dnr E2021-05406).

Utöver generella huvudprinciper i markanvisningsavtalen gäller även följande:

- För avfallshantering planeras en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap.
- Bilparkering ska ordnas inom kvartersmarken.

Markanvisning till Hemsö

Markanvisning av kvarter 24 föreslås ske till Hemsö innehållandes lokaler för trupp gymnastik och konstakning och omfattar cirka 10 000 kvm BTA. Även andra idrotter kan komma att inrymmas i mindre delar av kvarteret.

Marken ska upplåtas med tomträtt med en avgäld som ska beräknas enligt nedan:

- Avgälden för ishall ska uppgå till 105 kr/kvm/år BTA med värdetidpunkt 2022-01-01. Från värdetidpunkten ska omräkning av avgälden ske med KPI fram till tillträdesdagen.
- Avgälden för parkering ska uppgå till 58 kr/kvm/år BTA med värdetidpunkt 2022-01-01. Från värdetidpunkten ska omräkning av avgälden ske med KPI fram till tillträdesdagen.
- Avgälden för gymnastiklokaler ska uppgå till 58 kr/kvm/år BTA med värdetidpunkt 2022-01-01. Från

värdebidraget ska omräkning av avgälden ske med KPI fram till tillträdesdagen.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-08-18 (dnr E2022-02528).

Utöver generella huvudprinciper i markanvisningsavtalen gäller även följande:

- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken, dock ej i underjordsgarage.
- Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap.
- Fastigheten är delvis belägen inom Bromma Flygplats flyghinderyta vilken fastställer begränsningar för byggnadens volym och höjd. Det åligger Hemsö att i samverkan med Swedavia/LFV utreda förutsättningarna för höjder och genomförande inom kvarteret.
- Hemsö ska kunna finansiera och genomföra projektet utan hyresavtal eller avsiktsförklaring med stadens förvaltningar.

Markanvisning till AB Salktennis

Markanvisning av kvarter 13 föreslås ske till AB Salktennis och omfattar ca 10 000 kvm BTA. Kvarteret markanvisas för idrottsändamål och avses inrymma en tennishall.

Marken ska upplåtas med tomträtt med en avgäld som ska beräknas enligt nedan:

- Avgälden för idrottsändamål samt lokaler i bottenplan ska uppgå till 115 kr/kvm BTA. Värdebidraget är 2022-01-01. Från värdebidraget ska omräkning av avgälden ske med KPI fram till tillträdesdagen.
- Avgälden för idrottsändamål samt lokaler i övre plan ska uppgå till 58 kr/kvm BTA. Värdebidraget är 2022-01-01. Från värdebidraget ska omräkning av avgälden ske

med KPI fram till tillträdesdagen.

- Avgälden för parkering ska uppgå till 58 kr/kvm BTA. Värdebidraget är 2022-01-01. Från värdebidraget ska omräkning av avgälden ske med KPI fram till tillträdesdagen.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-08-18 (dnr E2022-02526).

Utöver generella huvudprinciper i markanvisningsavtalen gäller även följande:

- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken, dock ej i underjordsgarage.
- Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap.
- Fastigheten är delvis belägen inom Bromma Flygplats flyghinderyta vilken fastställer begränsningar för byggnadens volym och höjd. Det åligger Bolaget att i samverkan med Swedavia/LFV utreda förutsättningarna för höjder och genomförande inom fastigheten.
- I mötet med den allmänna platsmarken ska byggnaden bidra till en upplevelse av trygghet och trivsel genom sitt innehåll, en täthet mellan entréer samt hög transparens i fasad – allt för slutna fasader bör undvikas. Mot huvudgatan och större allmänna rum ska kvarteret utformas med en aktiv bottenvåning som bidrar till stadsliv genom exempelvis lokaler och utåtriktad verksamhet. Detta ska säkerställas inom ramen för detaljplaneprocessen.



Figur 2. Kvarterstruktur inom etapp 1

Ekonomiska konsekvenser för staden

Inriktningsbeslut har fattats för hela projektet Riksby. Lönsamheten bedöms för projektet Riksby som helhet och inte för de enskilda etapperna var för sig. Enligt inriktningsbeslutet för Riksby bedöms projektet sammantaget medföra ett positivt nettonuvärde.

För etapp 1 planeras ett genomförandebeslut under 2023. Kontoret planerar att återkomma med ett reviderat inriktningsbeslut i anslutning till markanvisningar och start av planarbete för etapp 2.

Byggaktörerna ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen inom den blivande kvartersmarken. Stadens upparbetade och erlagda planavgifter för kvarter 13, 14 och 24 kommer att debiteras FastPartner, Hemsö samt AB Salktennis. Dessa uppgår till 150 000 kr för respektive bolag.

För information om projektets samlade ekonomi hänvisas till inriktningsbeslutet behandlat i exploateringsnämnden i juni 2019.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Hur projektet bedöms uppfylla stadens mål redovisades i inriktningsbeslutet från juni 2019. Föreslagna markanvisningar bidrar till att uppfylla dessa mål.

Föreslagen markanvisning om cirka 10 000 kvm för verksamheter bedöms bidra till cirka 100 nya arbetsplatser.

Föreslagen markanvisning om totalt cirka 20 000 kvm för truggymnastik, konståkning och tennis bedöms bidra med 20 arbetsplatser och breddar idrottsmöjligheterna både för flickor och pojkar.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Arbetet med detaljplanen för etapp 1 påbörjades tredje kvartalet 2019. Detaljplanen bedöms kunna antas under fjärde kvartalet 2023. Innan den nya byggnationen av kvarteren kan påbörjas måste ett antal befintliga byggnader rivas, ombyggnad av befintliga vägar och ledningar samt utbyggnad av nya gator och ledningsnät ske.

Risker och osäkerheter

Projektets risker och osäkerheter redovisades i inriktningsbeslutet från juni 2019.

Kv 13 och 24 är belägna intill Bromma flygplats vilket innebär tydliga begränsningar i byggnadsvolymernas höjd och fasadgestaltning. Sådana aspekter måste grundligt utredas under planarbetet för att säkerställa kvarterens genomförbarhet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på föreslagna markanvisningar då det ger ett tillskott av arbetsplatser och idrottsmöjligheter, samt förankrar prisnivån på stadens mark.

Sammantaget bidrar markanvisningarna till omvandlingen av Riksby från dagens låga exploatering och industrianvändning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter, skolor, idrott och handel.

Slut