

Handläggare
Josephine Gustavsson
08-508 265 12

Till
Exploateringsnämnden
2023-02-23

Markanvisning för vård- och omsorgsboende inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Riksby till Micasa Fastigheter AB. Markanvisning för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Riksby till AB Familjebostäder och ALFA Development AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för vård- och omsorgsboende inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till Micasa Fastigheter AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till AB Familjebostäder och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till ALFA Development AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

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

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Sverker Henriksson
T.f. Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

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 delas upp i flera detaljplaner som genomförs under en längre tidsperiod.

Enligt det reviderade inriktningsbeslutet för Riksby som godkändes av exploateringsnämnden den 8 december 2022 bedöms projektet medföra ett positivt nettonuvärde. Exploateringsnämnden beslutade även vid sammanträdet i december att begära att stadsbyggnadsnämnden ska upprätta detaljplan för etapp 2. Ett förslag till start-PM för etapp 2 avses tas upp i stadsbyggnadsnämnden i februari 2023.

Detta tjänsteutlåtande är det första markanvisningsärendet som exploateringsnämnden beslutar om avseende den andra etappen i stadsutvecklingsområdet Riksby, söder om Bromma flygplats.

Markanvisning föreslås ske genom direktanvisning till Micasa Fastigheter AB för vård- och omsorgsboende om ca 80-100 lägenheter på mark upplåten med tomträtt.

AB Familjebostäder föreslås få en direktanvisning för 100 hyreslägenheter, varav cirka 6 ska vara i gruppbostad (bostäder) enligt LSS, på mark upplåten med tomträtt.

Markanvisning föreslås ske till ALFA Development AB för ca 200-300 bostadsrättslägenheter, varav ca 12 i gruppbostad (bostäder) enligt LSS. Marken föreslås upplåtas med äganderätt. ALFA Development AB har valts genom anbudsförfarande.

Hur projektet bedöms uppfylla stadens mål redovisades i det reviderade inriktningsbeslutet, godkänt i december 2022. Kontoret anser att de nu föreslagna markanvisningarna bidrar till att uppfylla dessa mål.

Bakgrund till markanvisningarna

De markanvisningar som föreslås i ärendet berör den andra etappen, nedan kallad etapp 2, i stadsutvecklingsområdet Riksby, söder om Bromma flygplats. Området som föreslås för markanvisning i detta ärende upplåts för närvarande tillfälligt genom arrende för golfbana och används av trafikskolor som bedriver riskutbildning.

Projektet syftar till att möjliggöra en ny stadsdel i Riksby, i enlighet med Programmet för centrala Bromma, inklusive cirka 4 000 nya bostäder varav ca 1 600 bostäder inom etapp 2. Utöver bostäder planeras även en utveckling av verksamheter, förskolor och skolor, idrotts- och rekreationsfunktioner samt förbättrad park- och grönstruktur.

Stadsutvecklingsområdet Riksby är uppdelat i flera detaljplaner vilka avses genomföras under en längre tidsperiod. Planarbetet för den första etappen påbörjades under 2019 och plansamråd hölls i december 2021 till februari 2022. Granskning planeras ske under andra kvartalet 2023 och ett antagande i december 2023. Den första etappen har markanvisats i flera ärenden mellan 2018-2022, se avsnittet Tidigare beslut. Inflyttning av bostäder förväntas kunna ske från 2030.

I december 2022 tog exploateringsnämnden beslut om ett reviderat inriktningsbeslut omfattande utredningsmedel för samtliga etapper i Riksby. Exploateringsnämnden beslutade samtidigt att begära att stadsbyggnadsnämnden ska upprätta detaljplan för etapp 2. Ett förslag till start-PM avses tas upp i stadsbyggnadsnämnden i februari 2023.

Detta ärende omfattar de första markanvisningarna inom etapp 2.

Micasa Fastigheter AB

Micasa Fastigheter AB, nedan kallat Micasa, föreslås få en direktanvisning för ett vård- och omsorgsboende om ca 80-100 hyreslägenheter.

Enligt den stadsövergripande äldreboendeplanen ska ett kommunalt vård- och omsorgsboende med 100 lägenheter vara färdigställt i Bromma 2031. Mot bakgrund av detta har Micasa inkommit med en markanvisningsansökan i Riksby.

Markanvisningen bidrar till att uppfylla målen i äldreboendeplanen.

AB Familjebostäder

AB Familjebostäder, nedan kallat Familjebostäder, föreslås få en direktanvisning för 100 hyreslägenheter, varav cirka 6 ska vara i gruppbostad (bostäder) enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade).

Markanvisningen bidrar till att uppnå stadens mål för 2023 om att markanvisa 4 000 hyreslägenheter, varav 1 000 till allmännyttan.

Familjebostäder har inkommit med en markanvisningsansökan om cirka 100 hyreslägenheter.

Familjebostäder har sedan tidigare cirka 200 lägenheter i Riksby, belägna i anslutning till Brommaplan. Sammantaget har Familjebostäder fått 11 markanvisningar omfattande 1 274 lägenheter sedan 2018 fram till oktober 2022.

Inom den andra etappen för Riksby finns flertalet gällande markanvisningsansökningar. Bland dessa har inom allmännyttan även AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem ansökt om markanvisning för hyreslägenheter i området. AB Stockholmshem har anvisats mark för 155 hyreslägenheter inom etapp 1 i Riksby.

ALFA Development AB

ALFA Development AB, nedan ALFA, föreslås få en markanvisning för 200-300 lägenheter i flerbostadshus, varav cirka 12 ska vara i gruppbostad (bostäder) enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade).

Markanvisningen har föranletts av en anbudstävling då ett mycket stort antal aktörer visat intresse för området. Anbudstävlingen publicerades digitalt 2022-10-14 och länk till tävlingen skickades ut i ett digitalt nyhetsbrev. Dessutom mailades länken ut specifikt till de aktörer som ansökt om en markanvisning på platsen.

Vinnare av anbudstävlingen har i sitt anbud lämnat det högsta priset för marken, uttryckt i kr/m² ljus BTA i prisnivå oktober 2022.

I inbjudan till anbudstävlingen angavs förutsättningar som bland annat att markanvisningsområdet bedöms kunna inrymma ca 200-300 bostäder, motsvarande ca 20 000 m² ljus BTA i flerbostadshus, att bostäderna inom markanvisningsområdet ska upplåtas med bostadsrätt och att parkeringsbehovet ska lösas inom ett mobilitetshus. Utvärderingen gjordes endast på högst angivna pris. Alla förutsättningar går att läsa i Bilaga 1 – anbudsunderlag. Se sammanställning av inkomna anbud i *Tabell 1* nedan.

Sammanställning över inkomna anbud			
Nr	Anbudslämnare	Anbud kr/kvm BTA	Kommentar
1	ALFA Development AB	18 009 kr	BR
2	Nr 9	17 755 kr	BR
3	Nr 4	17 556 kr	BR
4	Nr 11	17 556 kr	BR
5	Nr 15	17 486 kr	BR
6	Nr 8	17 034 kr	BR
7	Nr 1	16 750 kr	BR
8	Nr 14	16 193 kr	BR
9	Nr 3	15 333 kr	BR
10	Nr 12	15 222 kr	BR
11	Nr 10	15 000 kr	Ej giltigt - BR/HR, villkorat
12	Nr 18	13 225 kr	BR
13	Nr 7	13 000 kr	BR
14	Nr 6	11 532 kr	BR
15	Nr 19	10 650 kr	BR
16	Nr 16	10 550 kr	BR
17	Nr 2	9 150 kr	BR
18	Nr 17	7 100 kr	Ej giltigt - HR, villkorat
19	Nr 5	6 000 kr	BR

Tabell 1. Sammanställning över inkomna anbud.

ALFA hade även i september 2022 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 lägenheter i stadsdelen Riksby.

ALFA startades 2006 och är Danmarks tredje största bostadsutvecklare med över 3 000 bostäder under utveckling. I Danmark har ALFA utvecklat både mindre infill-projekt och större områden där man tar helhetsgrepp med bostäder, lokaler, omgivning m.m. för att skapa trivsamma stadsdelar. ALFA är privatägt.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

ALFA har inte tidigare erhållit några markanvisningar i Stockholm.

Tidigare beslut

2010-03-15	KF	Antagande Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm
2012-01-19	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
2018-03-28	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 för hela Riksby och markanvisningar för flera byggaktörer.
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.
2022-12-08	ExplN	Reviderat inriktningsbeslut för hela Riksby. Tilläggsavtal till Fastpartner Bromma AB.

Markanvisningar

Föreslagna markanvisningar inom etapp 2 i detta ärende sammanfattas nedan. Kvarterens läge framgår av *Figur 1*.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i 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 Micasa Fastigheter AB, AB Familjebostäder och ALFA Development AB enligt detta utlåtande.

Utöver generella huvudprinciper i markanvisningsavtalen gäller även följande för alla tre aktörer:

- Bilparkering ska lösas i mobilitetshus i närliggande kvarter.
- Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugsanläggningen bekostas av de fastighetsägare och tomträttshavare som ansluts till anläggningen genom anslutningsavgift. Aktören ansvarar för utbyggnad och äger anläggningen som befinner sig inom den blivande fastigheten.
- Aktören är medveten om att markanvisningsområdet ingår i ett strukturarbete som kan komma att påverka såväl markanvisningsområdets geografiska avgränsning som möjlig exploatering. Exempelvis är mötet mellan bostäderna och landskapet viktigt, vilket bland annat kommer spela in på bedömningen av lämpligt våningsantal.
- Inom området förekommer högt stående grundvatten och det är även känt att grundvattnet är förorenat med PFAS. Valet av efterbehandlingsåtgärder avseende PFAS kan komma att påverka förutsättningarna för grundläggning.

Vad gäller PFAS-föroreningar ska dessa hanteras av den tidigare verksamhetsutövaren som orsakat föroreningen, som dessutom ska svara för merkostnader för transport och deponi. Staden och bolaget ska närmare reglera förutsättningarna för detta i kommande exploateringsavtal.

Micasa Fastigheter AB

Markanvisning föreslås ske till Micasa för ett vård- och omsorgsboende inkluderande ca 100 hyresrättslägenheter.

Utöver de ovan beskrivna generella huvudprinciperna i markanvisningsavtalen gäller även följande:

- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

- Det kan komma att bli aktuellt med en elnätstation inom kvarteret.

Micasa anvisas markerat markanvisningsområdet som redovisas i kartbild i *Figur 1*.

AB Familjebostäder

Markanvisning föreslås ske till AB Familjebostäder för cirka 100 hyresrättslägenheter, varav cirka 6 i gruppbofastad (bostäder) enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade).

Utöver de tidigare beskrivna generella huvudprinciperna i markanvisningsavtalen gäller även följande:

- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.
- Lägesbaserat parkeringstal för bil är 0,5 parkeringsplatser/lägenhet. Parkeringstal för cykel är 3,5 parkeringsplatser/100 m² BTA för bostäder. Stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal vid nybyggnation ska följas.

AB Familjebostäder anvisas markanvisningsområdet som redovisas i kartbild i *Figur 1*.

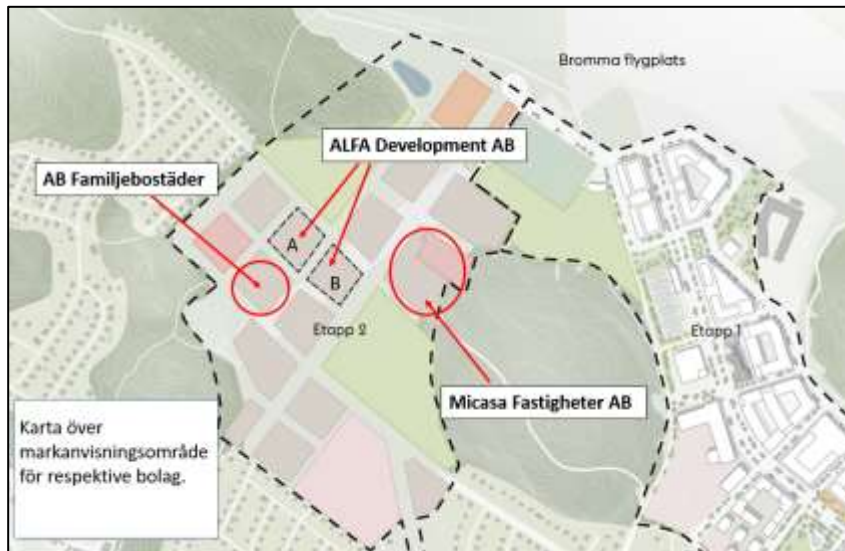
ALFA Development AB

Markanvisning föreslås ske till ALFA avseende 200-300 lägenheter i flerbostadshus fördelat på två kvarter. varav cirka 12 lägenheter ska vara i gruppbofastad (bostäder) enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade).

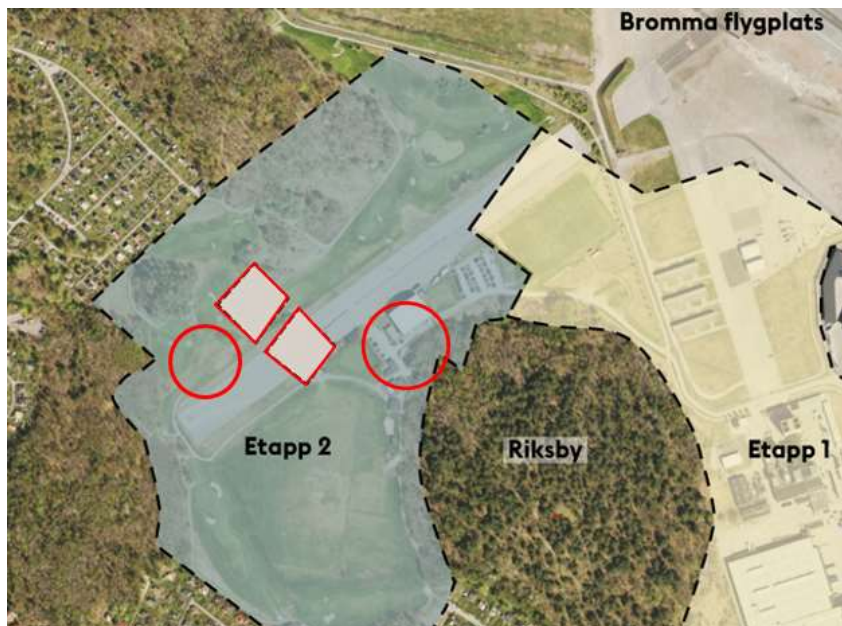
Utöver de tidigare beskrivna generella huvudprinciperna i markanvisningsavtalen gäller även följande:

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.
- Lägesbaserat parkeringstal för bil är 0,5 parkeringsplatser/lägenhet. Parkeringstal för cykel är 3,5 parkeringsplatser/100 m² BTA för bostäder. Stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal och cykelparkeringstal vid nybyggnation ska följas.

ALFA Development AB anvisas markanvisningsområdet som redovisas i kartbild i *Figur 1*.



Figur 1, Översiktlig bild över markanvisningsområden inom etapp 2, för respektive bolag.



Figur 2. Ortofoto och markanvisningsområdena markerade i rött.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Inriktningsbeslut har fattats för hela projektet Riksby. Lönsamheten bedöms för projektet som helhet och inte för de enskilda etapperna var för sig. Enligt det reviderade inriktningsbeslutet som exploateringsnämnden beslutade om den 8:e december 2022 bedöms projektet sammantaget medföra ett positivt nettonuvärde.

Staden ska till ALFA med äganderätt upplåta den blivande kvartersmarken för bostäder. ALFA ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 18 009 kronor per m² ljus BTA för bostäder och 4 400 kronor per m² ljus BTA för eventuella bottenvåningslokaler med värdetidpunkt oktober 2022.

Marken som markanvisas för hyresrätter till Micasa respektive Familjebostäder ska upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

För information om projektets samlade ekonomi hänvisas till de reviderade inriktningsbeslutet (Dnr E2022-02102).

Hur projektet uppfyller stadens mål

Hur projektet bedöms uppfylla stadens mål redovisades i det gemensamma inriktningsbeslutet för hela Riksby, reviderat i december 2022. Projektets vision är att området ska utvecklas till en hållbar och levande stadsdel med utgångspunkt i lokala kvaliteter. Föreslagna markanvisningar för bostäder bidrar till att nå dessa mål.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet Riksby som helhet har en preliminär och översiktlig tidplan vilken framgår i reviderat inriktningsbeslut.

Start-PM för detaljplanen för etapp 2 planeras att tas upp i stadsbyggnadsnämnden i februari 2023. Exploateringskontoret

har i samråd med stadsbyggnadskontoret bedömt att detaljplanen för etapp 2 kan komma att antas under 2027 och första inflyttning bedöms till cirka 2032.

Ytterligare markanvisningar inom etapp 2 avseende bostäder, skola och förskolor m.m. avses ske under 2023 och 2024.

Inom etapp 1 avses markanvisning för idrottsändamål att ske under 2023. Genomförandebeslut i exploateringsnämnden för detaljplanen för etapp 1 planeras preliminärt till december 2023.

Risker och osäkerheter

Projektets risker och osäkerheter redovisas i reviderat inriktningsbeslut, godkänt i december 2022.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på föreslagna markanvisningar. Dessa är de första markanvisningarna i etapp 2 och bidrar till övergripande projektmål samt ger ett tillskott av bostäder i blandade upplåtelseformer. Vidare förankrar de prisnivån på stadens mark.

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

Slut

Bilagor

1. Anbudsunderlag