

**Handläggare**  
Oskar Bjelke  
08-508 264 25

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2026-06-11

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Riksby till Arwidsro Fastighets AB. Markanvisning för vård- och omsorgsboende inom del av fastigheterna Riksby 1:13 och Ulvsunda 1:1 i Riksby till Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Tilläggsavtal med Fastighetspartner i Bromma AB och Åke Sundvall AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till Arwidsro Fastighets AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för vård- och omsorgsboende inom del av fastigheterna Riksby 1:13 och Ulvsunda 1:1 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal inom del av fastigheterna Riksby 1:13 och Ulvsunda 1:1 med Fastighetspartner i Bromma AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal inom del av fastigheten Ulvsunda 1:1 med Åke Sundvall AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.

**Exploateringskontoret**  
Projekt väst

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

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson  
Avdelningschef

Matilda Lewis  
Enhetschef

## Sammanfattning

Detta är ett ärende med förslag till nya markanvisningar för bostäder i projekt Riksby etapp 1. Mellan åren 2018–2022 har flertalet kvarter för bostäder, verksamheter, skola och förskola markanvisats inom den första etappen i Riksby. Genom reviderat inriktningsbeslut i kommunfullmäktige 16 februari 2026 genomgår projektet en omarbetning och nya möjligheter till bostäder finns genom att tidigare markanvisad skoltomt till SISAB utgår.

Exploateringskontoret bjöd, under hösten 2025, in till anbudsförfarande på pris för ett kvarter i Riksby etapp 1. Arwidsro Fastighets AB lämnade högsta pris och föreslås därför få en markanvisning som innebär att de efter fastighetsbildning ska förvärva marken för 20 190 kronor per m<sup>2</sup> ljus bruttoarea för bostäderna. Expertrådet har godkänt ärendet 12 februari 2026 (dnr E2025-02993).

Ärendet beskriver förutsättningarna för ett tilläggsavtal till markanvisningsavtalet med Fastighetspartner Bromma AB som i huvudsak innebär att

- antalet kvadratmeter för verksamheter minskar
- antalet kvadratmeter för bostäder ökar
- andelen bostadsrätter ökar, andelen hyresrätter minskar

Det totala antalet bostäder för Fastpartner uppgår till cirka 600.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB föreslås anvisas mark för cirka 100 vård- och omsorgsbostäder inom området. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Med anledning av reviderad riksintressprecisering för Bromma flygplats, vilket gett ett uppdaterat influensområde för flygbuller, uppstår nya möjligheter till bostäder i de två tidigare markanvisade kvarteren till Åke Sundvall Projekt AB. Åke Sundvall föreslås därför nu anvisas mark för vård- och omsorgsboende. Totalt uppgår antalet bostäder för Åke Sundvall till 136, varav 50 bostadsrätter, cirka 80 vård- och omsorgsbostäder och sex gruppboende.

Inräknat tidigare beslutade markanvisningar uppgår antalet bostäder inom Riksby etapp 1 till cirka 1500. Fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter är cirka 51 procent hyresrätter och 49 procent bostadsrätter, vilket är i linje med tidigare beslut.

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

Projektkonomin redovisades i det reviderade inriktningsbeslutet för Riksby som godkändes av kommunfullmäktige 16 februari 2026. Enligt beslutet bedöms projektet medföra ett positivt nettonuvärde.

## **Bakgrund till markanvisningarna**

Projektet syftar till att möjliggöra en ny stadsdel i Riksby i enlighet med Programmet för centrala Bromma, vilket godkändes av stadsbyggnadsnämnden i augusti 2017.

Inom etapp 1 har följande byggaktörer sedan tidigare fått markanvisning:

- AB Stockholmshem
- Fastighetspartner Bromma AB
- Maxera Bostad AB
- Sveafastigheter Bostad AB
- Sagax Projektutveckling AB
- Stockholm Avfall AB
- Stockholm Stads Parkerings AB
- Åke Sundvall Projekt AB

Då behovet av nya elevplatser sjunkit och prognoser senarelagts finns enligt utbildningsförvaltningen inget behov av en ny grundskola i Riksby förrän tidigast 2045. Markanvisningen för

grundskola till SISAB förlängdes inte och löpte ut i juni 2025. Kvarteret kan därför markanvisas till andra byggaktörer för en annan användning än grundskola och tillhörande skolgymnastiksal.

Med bakgrund i den stadsövergripande äldreboendeplanen, beslutad i äldreförvaltningen 21 oktober 2025, föreslår kontoret markanvisningar för vård- och omsorgsbostäder då behovet av dessa bostäder ökar kommande år.



*Figur 1. Struktur enligt planförslag 2024. I ljusare skraffering syns den norra delen av projektet som utgår ur planeringen, enligt beslut i kommunfullmäktige den 16 februari 2026.*

Aktuellt kvarter för markanvisning till Arwidsro Fastighets AB, se figur 2, har tidigare varit markanvisat till en annan byggaktör som dock valt att avsluta sin medverkan i projektet. Då kvarteret är väl studerat och utrett inför ett godkännande av detaljplanen föll det sig lämpligt med ett anbudsförfarande på pris.

Fastighetspartner Bromma AB (org.nr. 556682-0956), nedan Fastpartner, var tomträttsinnehavare till fastigheten Riksby 1:13 i

Bromma. Tomträten blev uppsagd till den 31 maj 2018. Bolaget och Staden tecknade då ett förlikningsavtal med syfte att tillsammans verka för att Riksby 1:13 och intilliggande område planläggs för ny bebyggelse med cirka 30 000 m<sup>2</sup> bruttoarea ovan mark för kommersiella lokaler, 42 000 m<sup>2</sup> bruttoarea för bostäder vilka skulle omfatta 420 ekvivalenta lägenheter samt sex avdelningar förskola. Av bostäderna skulle cirka 100 upplåtas som bostadsrätter och 320 upplåtas med hyresrätt. Exploateringsnämnden beslutade den 8 mars 2018 att direktanvisa mark till Fastpartner.

Den 24 april 2023 tog Trafikverket fram en uppdatering av riksintressepreciseringen för Bromma flygplats. En riksintresseprecisering beskriver bland annat de fysiska förutsättningarna för en flygplats, såsom hinderfria ytor och influensområden för buller. Med anledning av uppdateringen justerades influensområdet för flygbuller till ett mer gynnsamt läge för att pröva fler bostäder i de två kvarter som markanvisats till Åke Sundvall.

## Tidigare beslut

Nedan följer en sammanställning av beslut som har betydelse för projektet.

<b>2008-03-07</b>	<b>KF</b>	<b>Arrendeavtal för Bromma flygplats tecknades</b>
<b>2012-01</b>	SBN	Start programarbete, programmet för centrala Bromma
<b>2015-09-24</b>	ExplN	Utredningsbeslut för fortsatt arbete med programmet för centrala Bromma
<b>2017-08-31</b>	SBN	Antagande av programmet för centrala Bromma
<b>2018-03-08</b>	ExplN	Förlikningsavtal Fastighetspartner Bromma AB och markanvisning till samma bolag
<b>2018-03-28</b>	KF	Ny översiktsplan. I ÖPn anges Riksby som ett stadsutvecklingsområde som ska omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter, service m.m
<b>2019-05-16</b>	SBN	Start-PM detaljplan mobilitetshus (Dp 2019-03328)
<b>2019-06-13</b>	ExplN	Inriktningsbeslut för Brommaprogrammet (Riksby) och markanvisningar för bostäder, skola och verksamheter till flera byggaktörer i etapp 1
<b>2019-06-13</b>	SBN	Start-PM detaljplan för etapp 1 Dp 2017-16020)
<b>2020-11-20</b>	ExplN	Markanvisningar för bostäder, verksamheter, sopsugsterminal och mobilitetshus
<b>2021-10-21</b>	ExplN	Ytterligare markanvisning och tilläggsanvisningar till de redan markanvisade bostadsutvecklarna i etapp 1
<b>2022-08-25</b>	ExplN	Markanvisningar för idrott
<b>2022-12-08</b>	ExplN	Reviderat inriktningsbeslut för Brommaprogrammet (Riksby) och start av detaljplanarbetet för etapp 2
<b>2023-02-20</b>	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Brommaprogrammet (Riksby) och start av detaljplanarbetet för etapp 2
<b>2024-08-22</b>	ExplN	Genomförandebeslut för Brommaprogrammet (Riksby) etapp 1 och överenskommelser om exploatering
<b>2025-05-26</b>	KF	Beslut att återremittera genomförandebeslutet för Brommaprogrammet (Riksby) etapp 1 och överenskommelser om exploatering till exploateringsnämnden
<b>2026-02-16</b>	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Brommaprogrammet (Riksby) etapp 1, beslut om förgäveskostnader för Brommaprogrammet (Riksby) och förnyade markanvisningsavtal med fyra aktörer.

*Tabell 1. Tidigare beslut.*

## Markanvisningar



*Figur 2. Situationsplan med aktuella markanvisningarna.  
Fastpartner-kvarteren markerade i blått. Arwidsro, Micasa och  
Åke Sundvall markerade i gult.*

### **Arwidsro Fastighets AB**

Exploateringskontoret bjöd, under november 2025, in till anbuds-förfarande avseende kvartersmarken för bostäderna. Anbuds-förfarandet publicerades den 10 november 2025 och sista dagen för inlämning av anbud var den 8 december. Under förfarandet inkom nio anbud. Arwidsro Fastighets AB, nedan Arwidsro, lämnade det högsta budet på 20 190 kr/kvm ljus bruttoarea.

Sammanställning anbud till protokoll		
Nr	Anbudslämnare	Anbud kr/kvm ljus BTA
3	Arwidsro	20 190 kr
4		18 709 kr
2		18 603 kr
6		18 209 kr
1		17 507 kr
5		15 000 kr
8		14 350 kr
7		12 050 kr
9		12 050 kr

*Tabell 2. Högsta pris för godkänt anbud är lämnat av Arwidsro med 20 190 kr/kvm ljus bruttoarea.*

Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 130 lägenheter i flerbostadshus, motsvarande cirka 10 000 m<sup>2</sup> ljus bruttoarea. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Bolaget avser att genomföra projektet i samarbete med och under ledning av bolaget Arvet Trä AB.

Arwidsro ska förvärva marken för 20 190 kr/kvadratmeter ljus bruttoarea med värdetidpunkt november 2025.

Arwidsro är ett växande fastighetsbolag med fokus på samhällsfastigheter, bostäder och dagligvaruhandel. Bolaget grundades 1979 och har över 40 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidsro bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i framför allt södra och mellersta Sverige.

En bedömning av bolagets ekonomiska och organisatoriska förmåga har gjorts. Även byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga bedöms vara tillfredställande.

Arwidsro har erhållit en markanvisning i Hjorthagen under våren 2026, men ingen annan markanvisning under de senaste tio åren.

Stockholms stad har mottagit cirka 70 stycken markanvisningsansökningar avseende Brommaprogrammet (Riksby) de senaste 10 åren.

Expertrådet har godkänt ärendet 12 februari 2026 (dnr E2025-02993).

### **Fastighetspartner Bromma AB**

Genom den nya inriktningen av projektet, och dess konsekvens framför allt i den norra delen, där Fastpartner har påverkats i och med att två av de tidigare markanvisade kvarteren har utgått ur projektet, har parterna sett behov av att uppdatera den ursprungliga markanvisningen. De nya villkoren regleras genom ett tilläggsavtal till markanvisningsavtalet. Jämförelse med ursprungliga markanvisningen framgår av tabell enligt nedan.

<b>Användning</b>	<b>Ursprunglig markanvisning</b>	<b>Uppdaterad markanvisning</b>
Bostadsrätter	Cirka 100	Cirka 300
Hyresrätter	Cirka 320	Cirka 300
Bostäder och förskola	42 000 kvadratmeter bruttoarea	48 700 kvadratmeter bruttoarea
Kommersiella verksamheter	30 000 kvadratmeter bruttoarea	26 000 kvadratmeter bruttoarea
Total bruttoarea	72 000	74 700

*Tabell 3. Förslaget innehåll i jämförelse med Fastpartners ursprungliga markanvisning.*

Justeringen av markanvisningen innebär i huvudsak att

- antalet kvadratmeter för verksamheter minskar
- antalet kvadratmeter för bostäder ökar
- andelen bostadsrätter ökar, andelen hyresrätter minskar

Två till Fastpartner tidigare markanvisade kvarter för verksamheter, norr om skiljelinjen för projektets brytpunkt utgår, och istället ingår ett nytt kvarter för bostäder inom den före detta tilltänkta skoltomten.

Då kontroll av ekonomisk och organisatorisk förmåga gjordes i samband med den förnyade markanvisningen som beslutades kommunfullmäktige 16 februari har ingen ny kontroll gjorts.

### **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

Markanvisningen gäller nybyggnad av ett vård- och omsorgsboende med cirka 100 lägenheter i ett flerbostadshus, se figur 2. Förslaget innebär cirka 100 nya arbetsplatser.

Marken upplåts med tomträtt med bostadsavgäld för vård- och omsorgsboende.

Då bolaget är ett av Stockholms stads egna bolag har kontroll av ekonomisk och organisatorisk förmåga inte gjorts.

### **Åke Sundvall Projekt AB**

Åke Sundvall föreslås markanvisning för vård- och omsorgsbostäder.

Förslaget till ändring i markanvisningen innebär att antalet bostäder ökar från cirka 75 till cirka 136, varav cirka 50 bostadsrätter, cirka 80 vård- och omsorgsbostäder och sex gruppboendebostäder enligt LSS. Antalet kvadratmeter bruttoarea för kommersiella verksamhetslokaler minskar från cirka 15 000 till cirka 8 000. De nya villkoren regleras genom ett tilläggsavtal till markanvisningsavtalet.

Då kontroll av ekonomisk och organisatorisk förmåga gjordes i samband med den förnyade markanvisningen som beslutades kommunfullmäktige 16 februari har ingen ny kontroll gjorts.

### **Gemensamt för samtliga bolag**

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisningarna sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning. Markanvisningarna gäller under en tid av två år från nämndens beslut.

Utöver generella huvudprinciper i markanvisningsavtalen gäller även följande:

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Arwidsro och Micasa, och tilläggsavtal till markanvisningsavtal med Fastpartner och Åke Sundvall enligt detta utlåtande.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

För information om de ekonomiska konsekvenserna för projekt Brommaprogrammet (Riksby) hänvisas till beslut om reviderad inriktning för projektet som beslutades av kommunfullmäktige den 16 februari 2026.

Enligt det reviderade inriktningsbeslutet för Riksby bedöms projektet sammantaget medföra ett positivt nettonuvärde.

Ett genomförandebeslut planeras till det fjärde kvartalet 2027.

Byggaktörerna ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen inom den blivande kvartersmarken.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Hur projektet bedöms uppfylla stadens mål redovisades i inriktningsbeslutet från februari 2026. Föreslagna markanvisningar är i linje med den redovisade måluppfyllelsen, bland annat genom nya arbetsplatser och nya bostäder.

Genom de nya markanvisningarna och tilläggen till tidigare markanvisningar, är fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter cirka 51 procent hyresrätter och cirka 49 procent bostadsrätter. Detta är i linje med tidigare beslut. Totala antalet bostäder i projektet uppgår till cirka 1500.

## Arbetsplatser och lokaler

Markanvisningarna innebär att cirka 200 arbetstillfällen skapas i de föreslagna vård- och omsorgsboendena samt gruppboendena.

## Social hållbarhet

En handlingsplan med åtaganden för en ekologisk, ekonomisk och socialt hållbar stadsdel, som bland annat grundades på en socialt värdeskapande analys (SVA), har tidigare upprättats i projektet. De nya aktörerna ska följa handlingsplanen.

## Hållbarhetskrav

Bolagen åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

## Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Detta är särskilt viktigt i närheten av ett vård- och omsorgsboende. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en översiktlig tidplan. Detaljplanen bedöms kunna antas under fjärde kvartalet 2027. 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.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske i slutet av 2027.

## Risker och osäkerheter

Projektets risker och osäkerheter redovisades i reviderat inriktningsbeslut i kommunfullmäktige från februari 2026.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Bromma stadsdelsförvaltning.

Bromma stadsdelsförvaltning ser behov av ytterligare sex förskoleavdelningar då de nya bostäderna inom projektet genererar behovet. Kontoret avser att återkomma till nämnden med förslag till markanvisning för en ny förskola.

## Kontorets sammanfattande bedömning

De föreslagna markanvisningarna ger ett välbehövligt tillskott av bostäder, särskilt vård- och omsorgsbostäder i Bromma, samt förankrar prisnivån på stadens mark. Behovet av vård- och omsorgsbostäder är stort i de centrala delarna av Stockholm och dessa nya bostäder i Riksby kan fylla en viss del av behovet.

Sammantaget bidrar markanvisningarna till omvandlingen av Riksby från dagens låga exploatering och industrianvändning till

ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter, förskolor och handel.

Kontoret ser positivt på de föreslagna markanvisningarna som bidrar till att omvandla området. Tillsammans med tidigare markanvisningar skapas förutsättningar för genomförandet av Riksby med ett stort antal bostäder i ett bra kommunikationsläge.

## **Slut**

## **Bilaga**

1. Anbudsunderlag