

Handläggare
Oskar Bjelke
08-508 264 25**Till**
Exploateringsnämnden
2020-11-12

Markanvisning för bostäder och verksamheter till Åke Sundvall Projekt AB, parkeringshus och kontor till Stockholm Stads Parkerings AB samt för sopsugsterminal till Stockholm Avfall AB inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Riksby

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och verksamheter inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till Åke Sundvall Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för parkeringshus och kontor inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till Stockholm Stads Parkerings AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för sopsugsterminal inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till Stockholm Avfall AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

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
start.stockholm

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

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

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

Under 2018 och 2019 har flertalet kvarter för bostäder, verksamheter, skola och förskola markanvisats inom den första etappen i Riksby, nedan kallad etapp 1. Planarbetet för dessa kvarter påbörjades 2019.

Tillkommande markanvisningar som föreslås inom etapp 1 sammanfattas nedan. Kvarterens läge framgår av figur 1 på sidan 6.

- Kvarter 22, Åke Sundvall Projekt AB. Cirka 55 lägenheter (bostadsrätter) och 5000 kvm för verksamheter.
Marken för bostäder försäljs för 16 000 kr/kvm ljus BTA och 4100 kr/kvm BTA för lokaler i bottenvåning. Marken för verksamheter upplåts med tomträtt.
- Kvarter 21, Åke Sundvall Projekt AB. Cirka 10 000 kvm för verksamheter. Tomträttsupplåtelse.
- Kvarter 20, Stockholm Stads Parkerings AB. Cirka 460 parkeringsplatser och 1500 kvm kontor.
Tomträttsupplåtelse.
- Kvarter för sopsugsterminal, Stockholm Avfall AB.
Sopsugsterminal, cirka 1000 kvm. Tomträttsupplåtelse.

Byggaktörerna har valts genom direktanvisning. De föreslagna markanvisningarna ingår i två olika detaljplaner med diarienummer 2017-16020 och 2019-03328 för vilka Start-PM godkändes av Stadsbyggnadsnämnden den 13 juni 2019. Närmare

innehåll och utformning av förslaget kommer att prövas i planprocessen.

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

Kontoret ser positivt på de föreslagna markanvisningarna som kan möjliggöra cirka 300-400 nya arbetsplatser, en attraktiv lösning på områdets parkeringsefterfrågan, en modern och hållbar avfallshantering och 55 nya lägenheter, vilket bidrar till att uppfylla flera av Stockholm stads mål.

Bakgrund till markanvisningen

Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för Riksby 2019-11-04. Detta är det tredje markanvisningsärendet i den första etappen.

Ett viktigt mål med projektet är stor variation, såväl i utformning av kvarter och hus som i upplåtelseformer. Inom etapp 1 kommer fördelningen att bli cirka 50 % bostadsrätter och 50 % hyresrätter. I Riksby som helhet väntas fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter att bli relativt jämn.

I den första etappen kommer även byggaktörer som tidigare fått markanvisning att ingå:

- Fastighetspartner Bromma AB
- Sveafastigheter Bostad AB
- Maxera Bostad AB
- Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB
- AB Stockholmshem
- Sagax Projektutveckling AB
- SISAB

Åke Sundvall Projekt AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för bostäder. Under perioden 2017-2019 har Åke Sundvall fått fyra markanvisningar i Stockholm, omfattande totalt 316 lägenheter.

Parkeringshuset dimensioneras för att täcka ovan nämnda byggaktörers bilparkeringsbehov samt deras gemensamma mobilitetsåtgärder för den första etappen i Riksby.

Stockholm Avfall AB, som är ett helägt dotterbolag till Stockholm Vatten och Avfall AB, föreslås få en markanvisning för en sopsugsterminal som ska nyttjas av samtliga etapper i Riksby som omfattas av inriktningsbeslutet från november 2019.

Tidigare beslut

Den 15 mars 2010 antog kommunfullmäktige Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm. I denna översiktsplan redovisas bland annat Brommaplan som en tyngdpunkt vilken ska utvecklas.

I budget för 2011 gav kommunfullmäktige stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att förverkliga översiktsplanen genom att påbörja programarbeten för tyngdpunkterna och i januari 2012 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja programarbetet för centrala Bromma.

Exploateringsnämnden beslutade 24 september 2015 om ett utredningsbeslut för att exploateringskontoret skulle kunna fortsätta arbetet med programmet för centrala Bromma.

Stadsbyggnadsnämnden godkände programmet för centrala Bromma den 31 augusti 2017.

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.

Den 13 juni 2019 beslutade exploateringsnämnden om markanvisningar för 520 lägenheter, 40 000 m² BTA för verksamheter, samt skola med tillhörande skolgymnastiksal och förskola till olika byggaktörer. Utöver markanvisningarna godkändes även ett inriktningsbeslut för hela Riksby. Inriktningsbeslutet godkändes av kommunfullmäktige den 4 november 2019.

Den 13 juni 2019 godkände stadsbyggnadsnämnden start-PM för detaljplaneläggning av etapp ett genom två detaljplaner.

Den 29 augusti 2019 beslutade exploateringsnämnden om en markanvisning i kvarter 20 till Stockholm Exergi för en pumpstation för fjärrvärme, vilket är en del av sammankopplingen mellan fjärrvärmenäten i Västerort och City.

Markanvisningar

De aktuella markanvisningarna i detta ärende sammanfattas nedan. Några kvarter för verksamheter och idrott avses att markanvisas i ett senare skede.

- Kvarter 22, Åke Sundvall Projekt AB. Cirka 55 lägenheter(bostadsrätter) och 5000 kvm för verksamheter. Marken för bostäder försäljs för 16 000 kr/kvm ljust BTA. Marken för verksamheter upplåts med tomträtt.
- Kvarter 21, Åke Sundvall Projekt AB. Cirka 10 000 kvm för verksamheter. Tomträttsupplåtelse.
- Kvarter 20, Stockholm Stads Parkerings AB. Cirka 460 parkeringsplatser och 1500 kvm kontor. Tomträttsupplåtelse.
- Kvarter för sopsug, Stockholm Avfall AB. Sopsugsterminal, cirka 1000 kvm. Tomträttsupplåtelse.



Figur 1. De aktuella markanvisningarna i etapp 1 i Riksby.

Kvarter 21 och 22

Med Åke Sundvall Projekt AB har för bostadsrätterna överenskommit ett pris om 16 000 kr/kvm ljus BTA med värdetidpunkt 2018-12-01. Priset ska justeras med ett index, som baseras på förändringar i priset av försålda bostadsrätter, fram till tillträdespunkten. För kommersiella lokaler i bottenvåning har ett pris om 4100 kr/kvm BTA överenskommit, med värdetidpunkt 2020-07-01.

Med Åke Sundvall Projekt AB har överenskommit om olika nivåer för tomträttsavgäld beroende på verksamhetslokalernas användning.

- Handel, 225 kr/kvm BTA och år
- Kontor, 225 kr/kvm BTA och år
- Lager/lätt industri 150 kr/kvm BTA och år.

Avgälderna har baserats på ett markvärde om 4500 kr/kvm BTA respektive 3000 kr/kvm BTA per mars 2019.

Moderbolaget Åke Sundvall AB åtar sig att svara solidariskt med Åke Sundvall Projekt AB för åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet och kommande överenskommelse om exploatering.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 5 november (Dnr E2019-01176 samt E2020-02668)

Kvarter 20

Stockholm stads Parkerings AB, nedan Stockholm Parkering, föreslås få en markanvisning för ett parkeringshus och kontor ovan mark. Parkeringshuset ska tillgodose bostadsutvecklarnas parkeringsbehov inom den första etappen samt ge möjlighet till gemensamma mobilitetsåtgärder. Byggaktörerna träffar avtal med Stockholm Parkering om parkeringsköp.

Inom kvarter 20 har det den 29 augusti 2019 även markanvisats en pumpstation för fjärrvärme till Stockholm Exergi AB för, vilket är en del av sammankopplingen mellan fjärrvärmenäten i Västerort och City.

Parkeringshuset anläggs i flera plan och ska totalt inrymma cirka 460 parkeringsplatser för bilar, 1500 kvm för kontor, plats för bilpool, lådcykelpool och utrymme för leveransskåp för hämtning och lämning av paket samt möjliggöra publika lokaler mot områdets huvudgata.

Kontoret har upprättat ett markanvisningsavtal vilket har undertecknats av Stockholm Parkering. Markanvisningsavtalet innehåller förutom de sedvanliga skrivningarna även överenskommelse om att

- Stockholm Parkering och Stockholm Exergi ska samarbeta kring planering, projektering och genomförande av kvarteret.
- Stockholm Parkering ska medverka till att möjliggöra för kommersiella lokaler i den del av bottenvåningen som angränsar till områdets huvudgata.
- Stockholm Parkering ska upplåta utrymme för tekniska anläggningar såsom nätstationer i den blivande fastigheten.

Stockholm Parkering föreslås efter fastighetsbildning få utrymmet för garage och lokaler upplåtna med tomträtt. Tomträttsavgälden är 1250 kr per bilplats och år och regleras årligen enligt KPI.

Parkeringshuset föreslås att placeras i ett strategiskt läge inom rimligt avstånd till alla bostäder inom detaljplanen för etapp 1.

Kvarter för sopsugsterminal

Stockholm Avfall AB föreslås få en markanvisning för en sopsugsterminal som ska nyttjas av samtliga etapper som omfattas av inriktningsbeslutet från juni 2019. Kvartersmarken för sopsugsterminalen ska upplåtas med tomträtt. Avgälden ska uppgå till 98 kr/kvm TA med värdetidpunkt 2020-10-01. Från värdetidpunkten ska avgälden räknas upp med 3 % per år fram till tillträdesdagen.

För samtliga kvarter gäller att exploateringsens 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.

Ärendet blev godkänt av expertrådet 8 oktober (dnr E2020-00727).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Inriktningsbeslut har fattats för hela Riksbyprojektet och beslutades av kommunfullmäktige 2019-11-04.

Markanvisningarna i detta ärende ingår i etapp ett för vilken genomförandebeslut planeras under 2023.

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

För en bedömning av projektets samlade ekonomi hänvisas till inriktningsbeslutet behandlat i exploateringsnämnden i juni 2019.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets måluppfyllnad redovisades i inriktningsbeslutet från juni 2019. Kontoret anser att de nu föreslagna markanvisningarna bidrar till att uppfylla dessa mål.

Arbetsplatser och lokaler

Föreslagna markanvisningar om cirka 16 500 kvm för verksamheter bedöms bidra till cirka 300-400 nya arbetsplatser.

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.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en tidplan för detaljplanen som avser parkeringshuset/pumpstationen och en tidplan för detaljplanen som berör övriga delar av etapp 1. Arbetet med de båda detaljplanerna påbörjades tredje kvartalet 2019 och de bedöms kunna antas under fjärde kvartalet 2021 respektive tredje kvartalet 2023. Innan den nya byggnationen kan börjas måste ett antal befintliga byggnader rivas och ledningar flyttas.

Risker och osäkerheter

Många frågor är redan undersökta inom arbetet med programmet för centrala Bromma vilket ger en bra grund för planarbetet. Projektets risker och osäkerheter redovisades i inriktningsbeslutet från juni 2019.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det ger ett tillskott av bostäder i området. En markanvisning av ett parkeringshus ger en attraktiv lösning på parkeringsefterfrågan och möjliggör gemensamma mobilitetsåtgärder för byggaktörerna i etapp 1. En markanvisning för sopsugsterminal ger området möjlighet till en modern och framtida hållbar avfallshantering. Sammantaget sett 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

Bilagor

1. Ortofoto