

Handläggare
Karin Sandler Djerf
08-508 876 43**Till**
Exploateringsnämnden
2021-10-21

Markanvisning för verksamheter inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Riksby till Sagax Projektutveckling AB. Tillägg till markanvisning för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Riksby till AB Stockholmshem, Maxera Bostad 12 AB, Sveafastigheter Bostad AB, Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB och Åke Sundvall Projekt AB. Tillägg till markanvisning för bostäder inom fastigheterna Riksby 1:13 och Ulvsunda 1:1 i Riksby till Fastighetspartner Bromma AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för verksamheter inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till Sagax Projektutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till markanvisningsavtal för bostäder inom fastigheterna Ulvsunda 1:1 och Riksby 1:13 med AB Stockholmshem, Maxera Bostad 12 AB, Sveafastigheter Bostad AB, Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB och Åke Sundvall Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till markanvisningsavtal inklusive fastställande av markpris för bostäder inom Riksby 1:13 och Ulvsunda 1.1 med Fastighetspartner Bromma AB och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort, Innerstaden och
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 43
Växel 08-508 276 00
karin.sandler.djerf@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

Den markanvisning och de tillägg till 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 ett förslag till detaljplanen planeras gå ut på samråd i december 2021.

Detta tjänsteutlåtande omfattar det fjärde markanvisningsärendet som exploateringsnämnden beslutar om avseende den första etappen.

Markanvisning föreslås ske till Sagax Projektutveckling AB. Markanvisningen sker för kommersiella verksamheter såsom lager, lätt industri, handel eller kontor, och omfattar cirka 20 000 kvm BTA. Marken avses att upplåtas med tomträtt. Sagax Projektutveckling AB har valts genom direktanvisning.

De tillägg till markanvisning som föreslås avser tillkommande bostäder. Ingen ytterligare mark har tagits i anspråk utan nuvarande förslag till detaljplan möjliggör fler bostäder än vad projektet tidigare uppskattat. Med anledning av detta föreslår staden teckna tilläggsavtal till tidigare markanvisningsavtal. Enligt förslaget tillkommer ytterligare 256 lägenheter, varav 100 hyresrätter och 156 bostadsrätter.

Det tilläggsavtal som föreslås tecknas med Fastighetspartner Bromma AB omfattar även överenskommelse om markpris, då det tidigare markanvisningsavtalet var prislöst. Priset avser mark som ska överlätas för bostäder och fastställs till 16 000 kr/ kvm ljus BTA. Priset är bestämt i prisläge december 2018 (värdetidpunkten).

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.

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

Bakgrund till markanvisningen

Den markanvisning och de tillägg till 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 3000-4000 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 ett förslag till detaljplanen planeras gå ut på samråd i december 2021.

Under åren 2018-2020 har flertalet kvarter för bostäder, verksamheter, skola och förskola markanvisats inom etapp 1. Detta utlåtande omfattar det fjärde 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

Sagax Projektutveckling AB, nedan kallat Sagax, föreslås nu få ytterligare en direktanvisning. Sagax har tidigare markanvisats cirka 40 000 kvm BTA omfattande kommersiella lokaler såsom lager, lätt industri, handel eller kontor inom kvarteren 18 och 19, se Figur 2.

Tillkommande markanvisning till Sagax avser området benämnt kvarter 17 inom etapp 1, se Figur 2. Markanvisningen sker för kommersiella verksamheter såsom lager, lätt industri, handel eller kontor, och omfattar cirka 20 000 kvm BTA. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inom programmet för centrala Bromma har ca 65 bolag ansökt om markanvisning för bostäder de senaste tre åren. För verksamheter har däremot intresset varit betydligt lägre. Sagax har dock visat fortsatt intresse och inkom i augusti 2021 med en förnyad markanvisningsansökan.

Sagax har god erfarenhet av stadens plan- och avtalsprocesser, 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 Sagax visat intressanta utvecklingstankar för de två redan markanvisade kvarteren och bolaget har visat god samarbetsförmåga under det pågående planarbetet.

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

Det förslag till detaljplan som nu utreds inför samråd möjliggör fler lägenheter än vad projektet tidigare uppskattat. Med anledning av detta föreslår staden teckna tilläggsavtal till tidigare markanvisningar.

Parkeringslösningen för bostäderna inom detaljplanen är det mobilitetshus som planeras inom området. Parkeringar finns även

inom verksamhetskvarteren för att lösa parkeringsbehovet för verksamheterna. Sammantaget finns ett överskott av parkeringsplatser. Projektet utreder möjligheten att kunna samutnyttja parkeringsplatser inom verksamhetskvarteren så att de även blir tillgängliga för bostäder kvällstid.

Det tilläggsavtal som föreslås tecknas med Fastighetspartner Bromma AB omfattar även överenskommelse om pris för den mark som ska överlåtas. Staden tecknade markanvisningsavtal med Fastighetspartner Bromma AB i april 2018. På grund av den då osäkra fastighetsmarknaden tecknades avtalet utan markpris. Förhandlingen har sedan dess återupptagits och parterna har nu kommit överens. Mot bakgrund av detta föreslår kontoret teckna ett tilläggsavtal som reglerar markpriset.



Karta 1. Ungefärlig avgränsning för etapp 1.

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.

Start-PM avseende den första etappen godkändes av Stadsbyggnadsnämnden den 13 juni 2019.

Den 20 november 2020 beslutade exploateringsnämnden om markanvisningar för 55 bostäder, 15 000 m² verksamheter, en sopsugsterminal samt ett parkeringshus omfattande ca 460 parkeringsplatser och 1 500 m² kontor.

Den 11 juni 2021 beslutade exploateringsnämnden genom delegation att förlänga markanvisningsavtalen från den 13 juni

2019. Dessa markanvisningsavtal gäller därmed till och med 13 juni 2023.

Markanvisning och tillägg till markanvisning

Den aktuella markanvisningen och tillägg till markanvisningarna för detta ärende sammanfattas nedan. Berörda byggherrar och kvarter framgår av Figur 1 och 2.

Markanvisning till Sagax

Markanvisning av kvarter 17 föreslås ske till Sagax. Förslaget innehåller cirka 20 000 kvm BTA ovan mark för kommersiella lokaler såsom lager, lätt industri, handel eller kontor. Förslaget uppskattas ge ca 200 nya arbetsplatser.

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

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Sagax enligt detta utlåtande.

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.

Utöver generella huvudprinciper i markanvisningsavtalet gäller även följande:

- För avfallshantering planeras en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap.
- Tre nätstationer ska inrymmas inom den blivande fastigheten. Bolaget ska teckna separata avtal med berörda nätägare om att inrymma dessa.

Expertrådet har godkänt ärendet den 23 september 2021 (Dnr E2021-0207).

Tillägg till markanvisning avseende antal lägenheter

De tilläggsavtal som föreslås tecknas avser tillägg till följande markanvisningsavtal:

- Markanvisningsavtal med Fastighetspartner Bromma AB, daterat 23 april 2018.
- Markanvisningsavtal med Maxera Bostad 12 AB, daterat 14 november 2019.
- Markanvisningsavtal med Sveafastigheter Bostad AB, daterat 14 november 2019.
- Markanvisningsavtal med AB Stockholms hem, daterat 14 november 2019.
- Markanvisningsavtal med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, daterat 14 november 2019.
- Markanvisningsavtal med Åke Sundvall Projekt AB, daterat 26 januari 2021.

Tilläggen avser markanvisning för ytterligare bostäder inom etapp 1, sammanlagt 256 lägenheter. De tillkommande lägenheterna är fördelade på byggaktör och kvarter enligt tabellen i Figur 1. Ingen ytterligare mark har tagits i anspråk utan nuvarande förslag till detaljplan möjliggör fler bostäder än vad projektet tidigare uppskattat.

Av de tillkommande 256 lägenheterna utgör 100 lägenheter hyresrätter och 156 lägenheter bostadsrätter.

Av det totala antalet lägenheter, efter föreslagna tillägg till markanvisning, är fördelningen 620 hyresrätter och 631 bostadsrätter inom etapp 1.

Tillägg till markanvisning avseende markpris

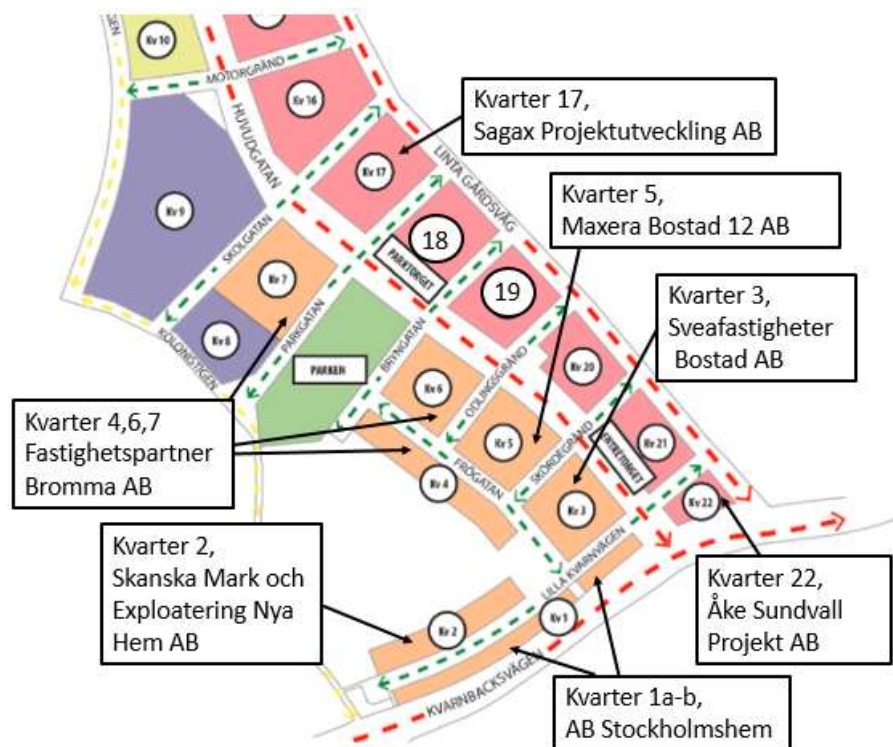
Det tillägg till markanvisning som föreslås tecknas med Fastighetspartner Bromma AB omfattar även överenskommelse om markpris, då det tidigare markanvisningsavtalet var prislöst. Parterna har nu kommit överens och mot bakgrund av detta föreslår kontoret teckna ett tillägg till markanvisningsavtal där markpriset för bostäder fastställs till 16 000 kr/kvm ljus BTA.

Ovanstående kvadratmeterpris är bestämt i prisläge december 2018 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

Expertrådet har godkänt ärendet 2021-06-10 (Dnr E2019-01176).

Byggaktör	Kvarter	Antal lgh enligt tidigare markanvisning (HR/BR)	Förändring i antal lgh (HR/BR)	Antal lgh enligt planförslag och förslag till markanvisning
Maxera Bostad 12 AB	5	120 (BR)	+ 33 BR	153
Fastighetspartner Bromma AB	4 6 7	420 (320 HR) (100 BR)	+ 40 HR + 65 BR	525
Sveafastigheter Bostad AB	3	160 (60 HR) (100 BR)	+ 45 HR	205
AB Stockholmshem	1a 1b	140 (HR)	+ 15 HR	155
Åke Sundvall Projekt AB	22	55 (BR)	+ 20 BR	75
Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB	2	100 (BR)	+ 38 BR	138
Totala antalet lägenheter		995 (varav 520 HR) (varav 475 BR)	+ 100 HR + 156 BR (= + 256)	1251 (varav 620 HR) (varav 631 BR)

Figur 1. Tabellen visar förändringen i antal lägenheter per byggherre.



Figur 2. Redovisning av vilka kvarter inom etapp 1 som berörs av förslag till markanvisning och tillägg till markanvisning.

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 medföra ett positivt nettonuvärde.

För etapp 1 planeras ett genomförandebeslut under 2023.

Byggaktörerna ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen inom den blivande kvartersmarken. Stadens upparbetade och erlagda planavgifter för kvarter 17 kommer att debiteras Sagax. Dessa uppgår till 94 000 kr.

För information om 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. Föreslagen markanvisning samt tillägg till beslutade markanvisningar bidrar till att uppfylla dessa mål.

Arbetsplatser och lokaler

Föreslagna markanvisningar om cirka 20 000 kvm för verksamheter bedöms bidra till cirka 200 nya arbetsplatser.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Arbetet med detaljplanen för etapp 1 påbörjades tredje kvartalet 2019. Detaljplanen bedöms kunna antas under tredje 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

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 tillkommande markanvisning och tillägg till markanvisning då det ger ett tillskott av arbetsplatser och bostäder inom etapp 1.

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

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