

Handläggare
Exploateringskontoret
Karin Sandler Djerf
08-508 876 43**Fastighetskontoret**
Martin Svensson
Fastighetsavdelningen
08- 508 270 79**Till**
Exploateringsnämnden
2023-02-23**Till**
Fastighetsnämnden
2023-02-21

Markanvisning för idrott, utomhustennisbanor och kombinerad rugbyplan/ fotbollsplan, inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Riksby. Samarbetsavtal. Godkännande av arrendeavtal inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Riksby

Förslag till beslut

Exploateringskontorets förslag till beslut:

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för idrott i form av utomhustennisbanor inom fastigheten Ulvsunda 1:1 och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa samarbetsavtal med fastighetsnämnden enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för idrott i form av rugbyplan/fotbollsplan inom fastigheten Ulvsunda 1:1 och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa samarbetsavtal med fastighetsnämnden enligt förslag i utlåtandet.

Fastighetskontorets förslag till beslut:

1. Fastighetsnämndens godkänner ett 15- årigt arrendeavtal inom fastigheten Ulvsunda 1:1

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort, Innerstaden
och Stora ProjektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Thomas Andersson
Förvaltningschef
Exploateringskontoret

Anders Kindberg
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

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 sjätte markanvisningsärendet som exploateringsnämnden beslutar om avseende den första etappen.

Markanvisning föreslås ske för idrottsändamål och omfattar två separata kvarter, benämnda kvarter 11 respektive kvarter 12. Läget för kvarteren framgår av *Figur 1*. Samarbetsavtal föreslås tecknas mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret i enlighet med detta utlåtande.

Markanvisning av kvarter 11 sker för idrottsändamål i form av utomhusbanor för tennis samt en tillhörande förrådsbyggnad. Markanvisningen av kvarter 12 sker för idrottsändamål i form av en kombinerad rugby- och fotbollsplan samt en tillhörande servicebyggnad. Kvarter 11 syftar till att ersätta befintlig idrottsyta inom Riksby 1:11 och kvarter 12 syftar till att ersätta befintlig rugbyplan belägen inom planområdet för den första etappen. Dessa hanteras som en ersättningsinvestering i enlighet med inriktningsbeslut för Riksby (dnr E2022-02102).

Marken för utomhustennis, kvarter 11, föreslås upplåtas av fastighetskontoret med arrende. Arrendetiden är bestämd till 15 år och arrendeavgälden är satt till 79 kr/kvm TA (tomtare) för idrott utan byggrätt, 126 kr/kvm TA för idrottsmark med byggrätt

med värdetidpunkt 2022-01-01. Arrendeavgiften ska regleras med KPI fram till tillträde. Byggstarten planeras till cirka 2030. Yta på marken uppgår till cirka 4 380 kvm

Lönsamheten redovisas för projektet Riksby som helhet och inte för de enskilda etapperna var för sig. Ett reviderat inriktningsbeslutet togs av exploateringsnämnden 2022-12-08 och enligt inriktningsbeslutet bedöms projektet medföra ett fortsatt positivt nettonuvärde.

Hur projektet bedöms uppfylla stadens mål redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet. Kontoret anser att de nu föreslagna markanvisningarna för utomhusidrott bidrar till att möjliggöra en levande och trygg stadsmiljö.

Detta ärende har tagits fram gemensamt av exploateringskontoret och fastighetskontoret.

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 grönsstruktur.

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 2018-2022 har flertalet kvarter för bostäder, verksamheter, idrott, skola och förskola markanvisats inom etapp 1. Detta ärende omfattar det sjätte markanvisningsärendet inom etappen och har tagits fram gemensamt av exploateringskontoret och fastighetskontoret.

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
- AB Salktennis
- AB Beckomberga 1:12

Inom fastigheten Risby 1:11, belägen vid korsningen Riksbyvägen /Salixvägen, finns ett befintligt idrottskvarter. Fastigheten ägs av Stockholms stad och arrenderas ut till AB Salktennis för utomhustennisbanor. I programmet för centrala Bromma föreslås marken inom Riksby 1:11 att prövas för bostäder. Inom etapp 1 föreslås därför ett nytt kvarter för idrottsändamål i syfte att ersätta det befintliga idrottskvarteret inom Riskby 1:11. Det nya idrottskvarteret, benämns nedan kvarter 11, och är placerat inom flygbullerkurvan där planering av bostäder inte är möjligt.

Inom det område av Riksby som etapp 1 omfattar finns idag en befintlig rugbyplan, vilken förvaltas av fastighetskontoret. Den befintliga rugbyplanen föreslås i detaljplanen ersättas med ett nytt idrottskvarter för en kombinerad rugby- och fotbollsplan i ungefär samma läge som befintlig rugbyplan. Idrottskvarteret förslås även inrymma en servicebyggnad samt ytor för cykelparkeringar. Idrottskvarteret benämns nedan kvarter 12.

De två kvarteren 11 och 12 avser inrymma utomhusidrott och ska förvaltas av fastighetskontoret. I direkt anslutning till dessa kvarter ligger idrottskvarteren 10, 13 och 24 vilka har markanvisats till SISAB, AB Salktennis respektive Fastighets AB Beckomberga 1:12. Kvarter 10 avser inrymma en idrottssal för skolan, kvarter 13 en tennishall och kvarter 24 en hall för konståkning och gymnastik. Gemensamt bidrar kvarteren till att möjliggöra en levande och trygg stadsmiljö samt ger förutsättningar till en ”idrottsmålpoint” med blandade idrotter, för både flickor och pojkar.



Figur 1. Markanvisningsområdena kvarter 11 och kvarter 12, inom Riksby 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.
2022-08-25	ExplN	Markanvisningar för idrott.
2022-12-08	ExplN	Reviderat inriktningsbeslut för hela Riksby. Tilläggsanvisning till redan markanvisade Fastpartner Bromma AB.

Markanvisningar

De aktuella markanvisningarna för detta ärende sammanfattas nedan. Kvarterens läge framgår av *Figur 1*.

Exploateringskontorens 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.

Kvarter 11 och 12 föreslås markanvisas för idrottsändamål. Exploateringskontoret tecknar samarbetsavtal med fastighetskontoret, i enlighet med detta utlåtande.

Markanvisning för idrott inom kvarter 11

Markanvisning av kvarter 11 föreslås ske för idrottsändamål och syftar till att ersätta befintligt idrottskvarter inom Riksby 1:11 som idag nyttjas för utomhusbanor för tennis.

Kvarter 11 ska kunna nyttjas för utomhusidrott, utomhusbanor för tennis samt en kompletterande förrådsbyggnad. Behovet av bilparkering för kvarter 11 avses lösas inom kvarter 13, vilket markanvisats till AB Salktennis. Cykelparkering ska anordnas inom kvarter 11. Detaljplanen föreslår in- och utfartsförbud längs huvudgatan som angränsar till kvarter 11. In- och utfart för skötselfordon till kvarteret kan dock ske via angränsande torgyta.

Enligt samarbetsavtalet ska fastighetskontoret ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Fastighetskontoret, ska även stå för projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av fastighetsnämndens bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. Planläggning, utredning och anläggandet av en grusplan inom kvarter 11 utgör en ersättningsinvestering som fastighetsnämnden får medel för genom stadens budget.

I övrigt ska fastighetskontoret följa tillämpliga delar av markanvisningspolicyn.

Överenskommelse inför genomförande av exploateringen ska tecknas innan detaljplanen antas. Samarbetsavtalet gäller i två år, utan ersättningsrätt för någondera parten.

Marken föreslås upplåtas av fastighetskontoret med arrende. Arrendetiden är bestämd till 15 år och arrendeavgiften är satt till 79 kr/kvm TA (tomtarea) för idrott utan byggrätt och 126 kr/kvm TA för idrottsmark med byggrätt. Arrendeavgiften ska regleras med KPI fram till tillträde. Yta på marken uppgår till cirka 4 380 kvm

Markanvisning för idrott inom kvarter 12

Markanvisning av kvarter 12 föreslås ske för idrottsändamål och syftar till att ersätta befintlig rugbyplan inom området. Kvarteret ska nyttjas för en kombinerad rugby- och fotbollsplan samt en servicebyggnad. Även cykelparkering ska rymmas inom kvarteret.

Parkeringsbehov för kvarter 12 behöver lösas långsiktigt. Inom kvarter 12 kommer även ett dagvattenmagasin med tillhörande anordningar att anläggas. Dagvattenmagasinet kommer att placeras under den kombinerade rugby- och fotbollsplanen och förvaltas av Stockholm Vatten och Avfall AB. Samordning krävs mellan fastighetsnämnden, exploateringsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall AB för anläggandet av den kombinerade rugby- och fotbollsplan respektive dagvattenmagasinet.

Enligt samarbetsavtalet ska fastighetskontoret stå för finansieringen och genomförandet av kvarteret med undantag för dagvattenmagasinet och dess tillhörande anordningar. Undantaget är även de merkostnader som är förknippade med förstärkning av marken under rugby- och fotbollsplanen och som är en följd av att dagvattenmagasinet placerats inom kvarteret. Genomförandet av dagvattenmagasinet ansvarar exploateringsnämnden för tillsammans med Stockholm Vatten och Avfall AB. Planläggning, utredning och anläggandet av rugby- och fotbollsplanen inom kvarter 12 utgör en ersättningsinvestering som fastighetsnämnden får medel för genom stadens budget. Undantaget standardhöjande åtgärder.

Servicebyggnaden har en föreslagen placering i gränsen mot allmän plats. En park med en för allmänheten tillgänglig gräs-slänt kommer ansluta mot byggnaden. Byggnaden behöver utformas och konstrueras för att möjliggöra parkmarken och slänten. Samordning behöver ske mellan fastighetsnämnden och exploateringsnämnden. Exploateringsnämnden står för de merkostnader avseende förstärkning av byggnaden som parkmarken inklusive gräs-slänten medför.

Den del av kvarter 12 som kommer utgöra själva rugby- och fotbollsplanen kommer även nyttjas för fördröjning av dagvatten vid större skyfall (100-årsregn). Det medför att rugby- och fotbollsplanen måste ha en höjdsättning och en utformning som möjliggör detta.

I övrigt ska fastighetskontoret följa tillämpliga delar av markanvisningspolicyn. Överenskommelse inför genomförande av exploateringen ska tecknas innan detaljplanen antas. Samarbetsavtalet gäller i två år, utan ersättningsrätt för någondera parten.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Inriktningsbeslut har fattats för hela projektet Riksby, och ett reviderat inriktningsbeslut togs i exploateringsnämnden 2022-12-08. 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.

Av det reviderade inriktningsbeslutet framgår det att planläggning, utredning och anläggandet av en grusplan upp till yta/markbeläggning inom kvarter 11 utgör ersättningsinvesteringar som fastighetskontoret ska genomföra.

Den kombinerade rugby- och fotbollsplanen inom kvarter 12 utgör ersättningsinvesteringar som fastighetskontoret ska genomföra. Med undantag av standardhöjande åtgärder.

Servicebyggnaden har en föreslagen placering i gränsen mot allmän plats. Exploateringsnämnden står för de merkostnader avseende förstärkning av byggnaden som parkmarken inklusive gräs-slänten medför.

Dagvattenmagasin med tillhörande anordningar anläggs och förvaltas av Stockholm Vatten och Avfall AB. Servicebyggnad, ytor för cykelparkering samt standardhöjande åtgärder rörande rugby-och fotbollsplanen inom kvarter 12 belastar fastighetsnämndens ordinarie investeringsplan.

Av det reviderade inriktningsbeslutet framgår även att kostnader förknippade med evakuering av befintlig rugbyplan utgör del av ersättningsinvesteringen.

För etapp 1 planeras ett genomförandebeslut under 2023.

Fastighetskontoret står för plankostnaderna förknippade med kvarter 11 och kvarter 12. De redan upparbetade och erlagda plankostnaderna för kvarteren kommer att vidarefaktureras från exploateringskontoret till fastighetskontoret. Dessa uppgår till 50 000 kr för kvarter 11 respektive 150 000 kr för kvarter 12.

För information om projektets samlade ekonomi hänvisas till det reviderade inriktningsbeslutet som beslutades i exploateringsnämnden i december 2022 (E2022-02102).

Hur projektet uppfyller stadens mål

Hur projektet bedöms uppfylla stadens mål redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet från december 2022. De nu föreslagna markanvisningarna för utomhusidrott kompletterar de övriga idrottsverksamheterna i angränsande kvarter och bidrar till att möjliggöra en levande och trygg stadsmiljö.

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 redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet från december 2022.

Kontorens sammanfattande bedömning

Kontoren ser positivt på föreslagna markanvisningarna för utomhusidrott. De utgör ett positivt komplement till den angränsande aktivitetsparken, till de idrottshallar som planeras i de angränsande kvarteren 13 och 24 samt till skolans idrottssal i kvarter 10.

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