



Tilläggsavtal med Fastighetspartner Bromma AB inom fastigheterna Ulvsunda 1:1 och Riksby 1:13 i Riksby - Reviderat inriktningsbeslut för Brommaprogrammet (Riksby)

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Reviderad inriktning för Brommaprogrammet (Riksby) godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering i Riksby för projekt Brommaprogrammet (Riksby) till en investeringsutgift upp till 235 mnkr, som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Utgifterna för år 2023 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2024.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Projektet Brommaprogrammet (Riksby) syftar till att möjliggöra för 4 000 bostäder, verksamheter, förskolor och skolor, idrott och rekreation samt förbättrad park- och grönsstruktur i ett område söder om Bromma flygplats. Projektet är uppdelat i fyra etapper. Detaljplan för etapp 1 beräknas antas år 2023. Detaljplanearbete för övriga etapper har ännu inte startat.

Kommunfullmäktige beslutade om inriktningsbeslut för projektet år 2019. Utredningsutgifterna fram till genomförandebeslut beräknades då uppgå till 65 miljoner kronor och omfattade då endast etapp 1. Utredningsutgifterna, som nu avser alla fyra etapper, beräknas nu uppgå till 235 miljoner kronor (mnkr), och är huvudskälet till behov av reviderat inriktningsbeslut. Utredningsbehoven rör exempelvis mark- och grundläggning, dagvattenhantering, naturvärden, fornlämningar, buller och markföroreningar.

Investeringsutgifterna beräknas uppgå till 5 087 mnkr och investeringsinkomsterna till 735 mnkr. Såväl utgifter som inkomster har ökat jämfört med gällande inriktningsbeslut främst till följd av samordnade entreprenader med flera av de ledningsägande bolagen. Försäljningsinkomsterna beräknas uppgå till 4 623 mnkr.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett nettonuvärde om 1 025 mnkr inklusive nedlagda nettoutgifter. Täckningsgraden beräknas uppgå till 126 procent. I ärendet redovisas en så kallad skuggkalkyl som inkluderar uppskattningar av stadens övriga utgifter för grundskolor, förskolor och idrottsanläggning. Denna kalkyl innebär ett nettonuvärde om minus 549 mnkr inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som innebär ett väsentligt bidrag till stadens långsiktiga bostadsmål och bidrar till att knyta ihop Riksby med Brommaplan.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar projektet som möjliggör en ny stadsdel i norra Riksby. Stadsdelen ska växa fram med bostäder till cirka 8 000 invånare i en attraktiv miljö med närhet till kollektivtrafik, rekreation och service. Utöver 4 000 bostäder bidrar projektet även med verksamheter, förskolor och skolor, idrott och rekreation samt förbättrad park- och grönstruktur. Utvecklingen av området knyter väl ihop den befintliga bebyggelsen med Brommaplan och skapar en tätare stadsdel med större underlag för service och kollektivtrafik.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

1. Återremittera beslutet Tilläggsavtal med Fastighetspartner Bromma AB inom fastigheterna Ulvsunda 1:1 och Riksby 1:13 i Riksby. Reviderat inriktningsbeslut för Brommaprogrammet (Riksby).

2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna anser att exploateringen inom etapp 2 kräver ökad folklig förankring i detta tidiga skede, innan inriktning och detaljplan cementerat stadens syn på områdets framtida användning. Området inom etapp 2 används i dag som golf respektive halkbana och utgör således en viktig rekreationsyta för många Brommabor men innefattar även ett av stegen mot körkort. Området genomgår redan en kraftfull exploatering i och med etapp 1 och lokalborna borde få säga sitt om vad området för etapp 2 ska användas till och innehålla framgent. Ärendet bör återremitteras för att

fastställa en välavvägd balans och medborgarförankring i synen på områdets framtid.
Om förslag till återremiss faller avser vi att avstå från att delta i beslut.

Stockholm den 8 februari 2023

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Projektet Brommaprogrammet (Riksby) avser utveckling av Riksby med utgångspunkt i Program för centrala Bromma som godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 31 augusti 2017 (dnr 2010-20840). Programmet innefattar utöver Riksby även stadsdelarna Åkeshov och Åkeslund vilka utvecklas i separata projekt.

Projektet syftar till att möjliggöra för sammantaget 4 000 bostäder, verksamheter, förskolor och skolor, idrott och rekreation samt förbättrad park- och grönsstruktur i området som ligger söder om Bromma flygplats. Utbyggnadstiden beräknas uppgå till cirka 15 år.

Projektet är uppdelat i fyra etapper. Detaljplan för etapp 1 beräknas antas i slutet av år 2023. Detaljplanearbete för övriga etapper är ännu inte påbörjat. Detaljplanearbete för etapp 2 startar år 2023. Etapp 3 och 4 beräknas markanvisas och planstarta år 2026 respektive år 2029.

Kommunfullmäktige beslutade om inriktningsbeslut för projektet den 4 november 2019 (KS 2019/1087). De totala investeringsutgifterna beräknades då uppgå till 4 218 mnkr, investeringsinkomsterna till 25 mnkr och försäljningsinkomsterna till 4 527 mnkr. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisade ett positivt nettonuvärde om 1 077 mnkr och täckningsgraden beräknades uppgå till 131 procent inklusive nedlagda nettoutgifter. Utredningsutgifterna fram till genomförandebeslut beräknades uppgå till 65 mnkr och omfattade endast etapp 1.

Exploateringsnämndens utgifter för planering och utredningar fram till genomförandebeslut, för alla fyra etapper, beräknas nu uppgå till 235 mnkr, och är huvudskälet till behov av reviderat inriktningsbeslut. Utredningsbehoven för kommande etapper rör exempelvis mark- och grundläggning, dagvattenhantering, naturvärden, fornlämningar, buller och markföreningar.

Investeringsutgifterna avser främst anläggande av nya gator och torg, inklusive markförstärkning, flytt av ledningar och anläggningar, nya ledningar, justering av flygplatsens arrendegräns och skalskydd samt bullerdämpande åtgärder, rivning och evakuering av befintliga verksamheter samt servisanslutningar till tomträtter.

Exploateringsnämndens investeringsutgifter beräknas nu sammantaget uppgå till 5 087 miljoner kronor, varav 69 mnkr är redan nedlagda utgifter.

Investeringsinkomsterna beräknas uppgå till cirka 735 mnkr. Såväl utgifter som inkomster har ökat jämfört med gällande inriktningsbeslut. Den främsta anledningen är samordnade entreprenader med flera av de ledningsägande bolagen där staden erhåller ersättning från bolagen efter utfört arbete.

Försäljningsinkomsterna beräknas uppgå till 4 623 mnkr och reavinsten till 4 220 mnkr. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 1 025 mnkr inklusive nedlagda nettoutgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 126 procent.

I ärendet redovisas även behov av ersättningsinvestering för befintlig fotbollsplan. Ersättningen består av en sportplan som ska anläggas inom Etapp 1. Den beräknade utgiften har ökat från 6,5 mnkr till 43,4 mnkr. Ökningen förklaras med att förutsättningarna för platsen nu är mer kända. Exempelvis blir planen nedsänkt för att kunna fördröja vatten vid skyfall. Höjdskillnaden medför ett behov av en ramp för att skötselfordon ska kunna ta sig ned. Den ursprungliga kostnadsuppskattningen inkluderade därtill endast byggkostnader. Fastighets- och idrottsnämndens nya kostnadsuppskattning inkluderar även kostnader för utredningar, framtagande av detaljplan, projektering och byggherrekostnader samt kostnader för anslutningsarbeten mot allmän plats, vilka inte ingick i den tidigare bedömningen.

I ärendet redovisas en så kallad skuggkalkyl som inkluderar uppskattningar av stadens övriga utgifter för två grundskolor, fem förskolor med åtta avdelningar vardera och en kommunal idrottsanläggning, vilka sammanlagt beräknas uppgå till cirka 1 500 mnkr. Denna kalkyl innebär ett negativt nettonuvärde om minus 549 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 8 december 2022 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till markanvisningsavtal inom fastigheterna Ulvsunda 1:1 och Riksby 1:13 med Fastighetspartner Bromma AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till reviderad inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till reviderad inriktning för projekt Brommaprogrammet (Riksby) och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projekt Brommaprogrammet (Riksby) upp till 235 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området som omfattas av etapp 2.

Reservation av Anders Edin (SD), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 november 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Den nya stadsdelen i norra Riksby kommer att tillföra bostäder till cirka 8 000 invånare i en attraktiv miljö med närhet till kollektivtrafik, rekreation och service. Projektets cirka 4 000 nya bostäder är en viktig pusselbit för att kunna nå stadens mål gällande nya bostäder.

Utvecklingen av norra Riksby knyter väl ihop den befintliga bebyggelsen med Brommaplan och skapar en tätare stadsdel med större underlag för service och kollektivtrafik.

Kalkylen ger ett positivt nuvärde men flera osäkerhetsfaktorer finns. Dessa kommer att redas ut efter hand i samband med detaljplaneprocesserna och på så sätt minska osäkerheten.

Produktionstakten bör utvärderas när första etappens genomförande kommit igång. När flera byggaktörers säljprocesser i första bebyggelseetappen pågått en tid kommer det visa sig i vilken takt det är möjligt att sälja bostadsrätter inom området vilket påverkar projektets totala tidplan.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 januari 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget ska staden ha en byggtakt så att målet om 140 000 bostäder till år 2030 nås. Minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter och det ska byggas med blandade boendeformer i alla delar av staden.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Brommaprogrammet (Riksby). De sammanlagt 4 000 bostäderna som planeras i området innebär ett väsentligt bidrag till stadens långsiktiga bostadsmål och den planerade stadsutvecklingen bidrar till att knyta ihop Riksby med Brommaplan.

Stadsledningskontoret konstaterar att stora delar av projektet fortfarande är i mycket tidigt skede, och att flera osäkerhetsfaktorer kvarstår bland annat gällande mark- och grundläggning, dagvattenhantering, höga naturvärden, fornlämningar, buller och markföreningar. Osäkerhetsfaktorerna kan påverka utgiftsnivåerna men också exploateringsgraden. Stadsledningskontoret ser därför positivt på att nämnden redovisar en känslighetsanalys som visar på konsekvenserna av en lägre exploateringsgrad.

Stadsledningskontoret konstaterar att en ersättningsinvestering om 43,2 miljoner kronor för i anspråkstagande av befintlig fotbollsplan planeras.

Kostnadsuppskattningen har ökat väsentligt jämfört med vad som redovisades i inriktningsbeslutet från 2019.

Stadsledningskontoret konstaterade redan i samband med gällande inriktningsbeslut att marginalerna är små. Projektet uppmanades därför att fram till genomförande arbeta med att öka lönsamheten i projektet. Den beräknade lönsamheten har försämrats något jämfört med gällande beslut. Den uppdaterade lönsamhetskalkylen visar att projektet inte längre fullt ut kan bära de investeringar som är en direkt

konsekvens av de tillkommande bostäderna, i form av skol- och förskoleplatser och idrottsytor. Stadsledningskontoret uppmaning kvarstår därför.

Huvudskälet till behov av reviderat inriktningsbeslut är att de beräknade utredningsutgifterna fram till genomförandebeslut ökat väsentligt, från 65 miljoner kronor till 235 miljoner kronor. Ökningen förklaras av att den tidigare uppskattningen endast inkluderade utredningsbehov avseende etapp 1. Den nya uppskattningen omfattar samtliga fyra etapper.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige för godkännande då utredningsutgiften överstiger 50 miljoner, i enlighet med stadens investeringsregler.

Stadsledningskontoret föreslår att inriktningen för projekt Brommaprogrammet (Riksby) godkänns, att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering i Riksby för projekt Brommaprogrammet (Riksby), till en investeringsutgift upp till 235 miljoner kronor, som underlag för ett kommande genomförandebeslut, och att utgifterna för år 2023 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2024.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Anders Edin (SD)

1 Återremittera beslutet Tilläggsavtal med Fastighetspartner Bromma AB inom fastigheterna Ulvsunda 1:1 och Riksby 1:13 i Riksby. Reviderat inriktningsbeslut för Brommaprogrammet (Riksby).

2 Om återremissen faller avstå från att delta i beslut.

3 Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna anser att exploateringen inom etapp 2 kräver ökad folklig förankring i detta tidiga skede, innan inriktning och detaljplan cementerat stadens syn på områdets framtida användning. Området inom etapp 2 används i dag som golf- respektive halkbana och utgör således en viktig rekreationsyta för många Brommabor och stockholmare men innefattar även ett av stegen mot körkort. Området genomgår redan en kraftfull exploatering i och med etapp 1 och lokalborna borde få säga sitt om vad området för etapp 2 ska användas till och innehålla framgent. Ärendet bör återremitteras för att fastställa en välavvägd balans och medborgarförankring i synen på områdets framtid.