

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2019/1087)

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten
Ulvsunda 1:1 i Riksby till AB Stockholmshem,
Maxera Bostad 12 AB, Skanska Mark och
Exploatering Nya Hem AB och Sveafastigheter
Bostad AB**

**Markanvisning för skola och förskola inom
fastigheten Ulvsunda 1:1 och Riksby 1:13 i Riksby
till Skolfastigheter i Stockholm AB**

**Markansvisning för verksamheter inom fastigheten
Ulvsunda 1:1 i Riksby till Sagax Projektutveckling
AB**

Hemställan från exploateringsnämnden
Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projekt Riksby godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom Ulvsunda 1:1, Riksby 1:1 och Riksby 1:13 till en investeringsutgift upp till 65 mnkr, som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Utgifterna för 2019 ska rymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2020.
4. Exploateringsnämnden uppmanas att beakta vad som framgår av utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Ett program för centrala Bromma godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 31 augusti 2017. Programmet innefattar stadsdelarna Riksby, Åkeshov och Åkeslund. På grund av dess omfattning har programmet delats upp i flera oberoende projekt.

Inriktningsbeslutet avser projektet Riksby, söder om Bromma flygplats. I Riksby planeras för 3 000-4 000 bostäder, verksamheter, förskolor och skolor, idrott och rekreation samt förbättrad park- och grönstruktur. Området bedöms ha en utbyggnadstid om 12-14 år och planeras att byggas etappvis. Planarbetet delas upp i flera detaljplaner.

Omvandling av Riksby friområde innebär bland annat att befintliga aktivitetsytor för rugby, golf och bågskytte kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse. Inom programområdet skapas dock nya möjligheter för idrott och aktiviteter, vilka kommer att utredas vidare i planprocessen i samarbete mellan berörda nämnder.

De sammanlagda utgifterna i projekt Riksby beräknas till 4 218 miljoner kronor, och avser främst ny- och ombyggnad av gator och park, grovterrassering, geoteknik, ledningsflyttar och hantering av dagvatten. Investeringsinkomsterna, som består av ersättningar från framtida ledningsägare för standardhöjningar vid ledningsflyttar, beräknas till 25 miljoner kronor. Nettoexploateringsutgiften per ekvivalent lägenhet beräknas till 532 000 kronor i fast prisnivå.

Försäljningsinkomsterna beräknas till sammanlagt cirka 4 527 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 1 077 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive redan nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 131 procent.

I ärendet redovisas en planerad ersättningsinvestering för i anspråkstagande av befintlig fotbollsplan. Ersättning av befintlig funktion, med anläggande av ny 11-spelsplan, beräknas till 6,5 miljoner kronor. Evakueringskostnader under byggtiden beräknas till 1,0 miljoner kronor.

Idrottsnämnden har framfört behov av standardhöjningar, bestående främst av belysning, hybridgräs och asfaltarbeten, uppgående till cirka 6 miljoner kronor. Idrottsnämnden har även framfört behov av en servicebyggnad med omklädningsrum, toaletter och förråd, till en utgift om cirka 5 miljoner kronor. Dessa funktioner finns inte vid den befintliga anläggningen. Utgifterna ingår därmed inte i ersättningsinvesteringen, utan ska prioriteras inom idrottsnämndens ordinarie investeringsbudget.

I enlighet med stadens investeringsregler redovisas även en så kallad skuggkalkyl. I skuggkalkylen ingår utöver exploateringsprojektets utgifter även stadens utgifter för två grundskolor med sammanlagt 1 800 platser, sex förskolor samt vissa idrottsytor. Skuggkalkylen visar ett positivt nettonuvärde om 52 miljoner kronor.

De markanvisningar som genomförts av exploateringsnämnden i samband med inriktningsbeslutet avser den första utbyggnadsetappen av Riksby. Etappen utgörs av ett område utmed Linta gårdsväg i Lintadalen. Framtida etappindelning kommer att preciseras inför kommande detaljplanearbete och genomförandebeslutet för etapp 1.

Dessa markanvisningar avser sammanlagt cirka 520 bostäder, varav 200 hyresrätter och 320 bostadsrätter. Cirka 140 hyresrätter markanvisas till AB Stockholmshem, varav 40 upplåts till SHIS Bostäder, 100 bostadsrätter markanvisas till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, 60 hyresrätter och 100 bostadsrätter markanvisas till Sveafastigheter Bostad AB och 120 bostadsrätter markanvisas till Maxera Bostad 12 AB. Markupplåtelse för hyresrätter sker med tomträtt. Markförsäljning planeras för bostadsrätterna.

I denna etapp markanvisas även för tomträttsuppåtelser för en f-9-skola med cirka 1 200 elevplatser, skolgymnastiksal och en förskola med åtta avdelningar, till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), samt cirka 40 000 kvadratmeter BTA för lokaler inom kommersiell verksamhet samt parkeringshus Sagax Projektutveckling AB.

Med Maxera Bostad AB och Sveafastigheter Bostad AB är det överenskomna markpriset för bostadsrätter 16 000 kronor per ljus BTA i prisläge december 2018, och justeras med index till tillträdestidpunkten.

På grund av rådande marknadsläge har en överenskommelse träffats med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB om att skjuta fram prispförhandlingarna till att inledas senast 1 juli 2020. Prisuppgörelse ska ha skett senast till vid tecknande av överenskommelse om exploatering.

I etapp 1 ingår även ytterligare 420 bostäder, 30 000 kvm BTA verksamhetslokaler samt en förskola med sex avdelningar som markanvisades till Fastighetspartner Bromma AB i den 8 mars 2018. Ytterligare 35 bostäder planeras att markanvisas inom etappen, liksom en fotbollsplan, sopsugsanläggning och cirka 90 000 kvadratmeter verksamhetslokaler.

Sammantaget omfattar den första etappen inom Riksby cirka 975 bostäder, 160 000 kvadratmeter verksamhetslokaler, en f-9-skola och två förskolor, en fotbollsplan och en sopsugsanläggning. Av bostäderna är cirka 53 procent hyresrätter och 47 procent bostadsrätter.

Exploateringsnämndens expertråd har godkänt ärendet avseende bostäder den 11 april 2019 och avseende verksamheter den 4 juni 2019.

Exploateringen kräver nya detaljplaner. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret

Stadsledningskontoret ställer sig positivt till projektet men konstaterar att marginalerna är små i ett projekt av denna omfattning och uppmanar att lönsamheten ökas i genomförandeskedet.

Mina synpunkter

Stockholm är en stad som växer och har ambitiösa bostadsmål där 140 000 bostäder ska byggas mellan åren 2010 till 2030. Stadsutvecklingen ska ske varsamt med en blandning av bostäder, arbetsplatser, service, kultur och grönska. Projektet Riksby medför ett betydligt tillskott till stadens övergripande bostadsmål med 3 000 till 4 000 nya bostäder. De nya bostäderna bidrar också till blandade upplåtelseformer med hyresrätter och bostadsrätter, tillsammans med verksamheter och idrott främjar detta en levande stadsmiljö. Projektet medför nya grundskolor, ett nytt äldreboende och givet att projektet medför en helt ny stadsdel fordras också att nya grön-, och rekreationsområden anläggs. Riksbys första etapp medför också nya arbetsplatser genom kommersiell verksamhet. Det tillkommer även nya LSS-bostäder vilket är mycket positivt. Riksby är ett mycket omfattande projekt som kräver god ekonomisk styrning därför är det mycket viktigt att lönsamheten ses över och att projektet håller budgeten och klarar av förändringar i markpriser och exploateringsutgifter.

I det vidare arbetet bör staden undersöka om det finns möjligheter att stärka bebyggelsen i kv 1 samt den södra delen av kv 2 för att minska intrånget i den norsydliga delen av kv 2 och skogsdelen där. Det behöver även studeras nogsnammare hur kulturlandskapet med ängarna norr om Kvarnbäcksvägen ned mot Lillsjön kan värnas bättre i den vidare planeringen. En förutsättning är att antalet lägenheter är oförändrat. Vi ser mycket positivt på projektet Riksby och i övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Ortofoto
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
4. Skuggkalkyl

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Emilia Bjuggren och Jan Valeskog (alla S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Stockholm har en blandad befolkning, men är samtidigt en socialt delad stad. I Stockholm är villaområden, flerbostadshus och industriområden ibland lokaliserade för sig som enklaver. Det finns stora skillnader i livsvillkor och fysiska barriärer eller glapp mellan stadsdelar som försvårar stadens sammanhållning.

En förutsättning för en socialt sammanhållen stad är att människor från olika stadsdelar och med olika bakgrund rör sig i samma offentliga miljöer och ser varandra i vardagen. På så sätt ökar samhörigheten och förståelsen samtidigt som segregationen i samhället motverkas.

Byggnad och investeringar påverkar hur människor rör sig och vilka de möter i sin vardag. En förutsättning för att skapa fler möten är blandade bostadsområden med både hyresrätter och bostadsrätter, flerbostadshus och småhus.

Stockholm lider av en brist på hyresrätter. Översiktsplanen visar statistik sedan år 2004. År 2018 var det första året som det färdigställdes fler hyresrätter än bostadsrätter, alla andra år har fler bostadsrätter färdigställts. Utöver att det byggts för få hyresrätter har de borgerliga varje gång de styrt staden sett till att tusentals hyresrätter ombildats, nästan uteslutande de med låg hyra och bra läge.

För att läka samman vår stad och bygga ikapp bristen på hyresrätter är det särskilt viktigt att det byggs hyresrätter i områden som idag domineras av småhus och bostadsrätter. Detta område är ett sådant exempel med 80 procent bostadsrätter. Men istället för ta tillfället i akt är det återigen bostadsrätter som dominerar. Antalet hyresrätter i detta projekt måste därför öka.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projekt Riksby godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom Ulvsunda 1:1, Riksby 1:1 och Riksby 1:13 till en investeringsutgift upp till 65 mnkr, som underlag för kommande genomförandebeslut.

3. Utgifterna för 2019 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2020.
4. Exploateringsnämnden uppmanas att beakta vad som framgår av utlåtandet.

Stockholm den 16 oktober 2019

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Mats Larsson

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Karin Gustafsson (alla S) och Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

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

Förslaget ska möjliggöra byggnation av ca 3000-4000 nya bostäder. Stadsutvecklingsområdet kommer att delas upp i flera detaljplaner som genomförs under en längre tidsperiod.

Utöver bostäder planeras även en utveckling av verksamheter, förskolor och skolor, idrotts- och rekreationsfunktioner samt förbättrad park och grönsstruktur.

Inriktningsbeslutet avser hela Riksby. Området bedöms ha en total utbyggnadstid om cirka 12-14 år. Etappvis utbyggnad av bebyggelse och infrastruktur kommer att ske inom etapperna. De aktuella markanvisningarna avser endast etapp 1.

De markanvisningar som föreslås inom Riksby's första etapp sammanfattas nedan.

- Kv 1 AB Stockholmshem, ca 140 lägenheter (hyresrätter) varav ca 40 upplåts till Stiftelsen för Hotellhem i Stockholm. Tomträtsupplåtelse.
- Kv 2 Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, ca 100 lägenheter (bostadsrätter). Försäljning, marknadspris överenskommes vid senare tillfälle.
- Kv 3 Sveafastigheter Bostad AB, ca 160 lägenheter(cirka 60 hyresrätter och 100 bostadsrätter). Hyresrätter på tomträtsupplåtelse och mark för bostadsrätter försäljs till pris 16 000 kr/kvm ljus BTA.
- Kv 4 Maxera Bostad 12 AB, ca 120 lägenheter (bostadsrätter). Försäljning till pris 16 000 kr/kvm ljus BTA.
- Kv 5-6 Skolfastigheter i Stockholm AB, grundskola med ca 1200 elever F-9 med tillhörande skolgymnastiksal samt förskola om 8 avdelningar. Tomträtsupplåtelse.
- Kv 7-8 Sagax Projektutveckling AB, ca 40 000 m2 BTA för lokaler inom kommersiell verksamhet samt parkeringshus. Tomträtsupplåtelse.

Bedömning är att exploateringen ger ett visst överskott till staden. Försäljningsinkomster beräknas till 4527 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet för första etappen 11 april 2019.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettovärde om 1077 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive redan nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 131 %.

Exploateringen kräver nya detaljplaner. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Då projektet kommer medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 13 juni 2019 följande.

1. Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till AB Stockholmshem, Maxera Bostad 12 AB, Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB och Sveafastigheter Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för skola och förskola inom fastigheterna Ulvsunda 1:1 och Riksby 1:13 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för verksamheter inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till Sagax Projektutveckling AB.
4. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Ulvsunda 1:1, Riksby 1:1 och Riksby 1:13 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 65 mnkr fram till genomförandebeslut.

Särskilt uttalande gjordes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 maj 2019 har i huvudsak följande lydelse.

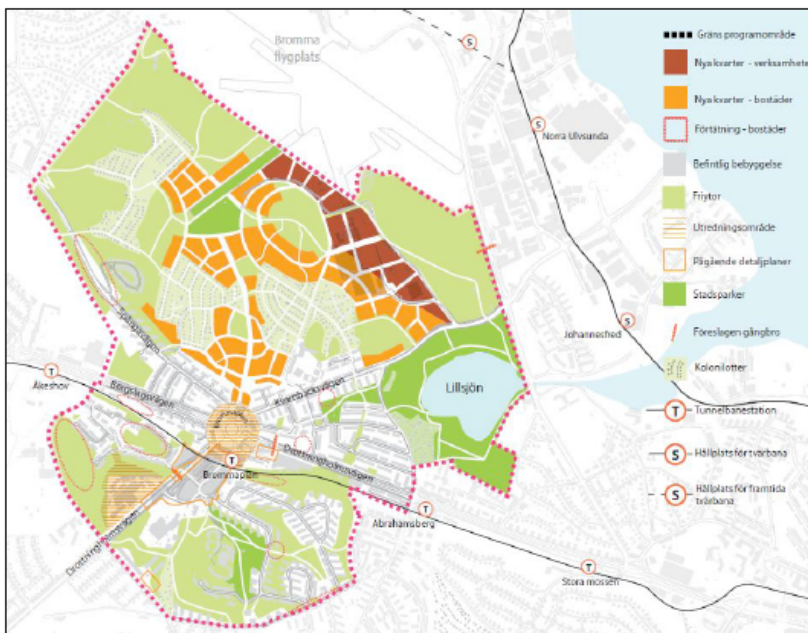
Den 15 mars 2010 antog kommunfullmäktige ”Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm”. I ÖP 2010 utpekades området kring Brommaplan som en ”tyngdpunkt” med potential att utvecklas till en tät och attraktiv stadsmiljö.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i januari 2012 att påbörja programarbete för centrala Bromma, Brommaprogrammet. Exploateringsnämnden tog ett reviderat

utredningsbeslut i september 2015 och programmet godkändes i Stadsbyggnadsnämnden augusti 2017. Programmet som innefattar stadsdelarna Riksby, Åkeshov och Åkeslund godkändes i Stadsbyggnadsnämnden i augusti 2017. På grund av Brommaprogrammets omfattning delas det upp i flera oberoende projekt, där Riksby som är det största av dessa, behandlas i detta ärende.

Centrala Bromma kan enligt Brommaprogrammet utvecklas med 3000-4000 nya bostäder där absolut största delen av dessa är belägna i Riksby. Utöver bostäder planeras även en utveckling av verksamheter, förskolor och skolor, idrotts- och rekreationsfunktioner samt förbättrad park- och grönstruktur.

Den 23 mars 2018 vann en ny översiktsplan för Stockholm laga kraft. I den anges Riksby som ett stadsutvecklingsområde med mycket stora möjligheter att omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter, service m.m.



Figur 1. Karta från Brommaprogrammet som antogs av Stadsbyggnadsnämnden 2017.

Bolagen som i detta tjänsteutlåtande föreslås för markanvisning har var för sig inkommit med ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom Brommaprogrammet.

Bolagen föreslås få en direktanvisning då de visat intresse för Brommaprogrammet samt presenterat goda resultat i tidigare genomförda projekt. Med Maxera Bostad 12 AB och Sveafastigheter Bostad AB har kontoret kunnat komma överens om en prisnivå som har godtagits av expertrådet. Val av bolag har även skett med hänsyn till finansiell genomförbarhet, tidigare antal markanvisningar i närtid och antal pågående projekt.

Under de senaste tre åren har Stockholmshem fått 13 markanvisningar omfattande 1200 lägenheter och Sveafastigheter fyra anvisningar omfattande 375

lägenheter. Skanska och Maxera har inte fått någon markanvisning de senaste tre åren.

Inom samma område har ett stort antal andra bolag sökt markanvisning.

På grund av projektets omfattning bedömer exploateringskontoret i samråd med stadsbyggnadskontoret att området Riksby bör delas upp i flera detaljplaner. Första detaljplanen föreslås, på grund av markbuller från flygplatsen, att omfatta verksamhetsområdet (se figur 1 & 3) då den bebyggelsen även ska fungera som bullerskärm till förmån för de närmaste bostadskvarteren.



Figur 2. Projektområdets läge inom blå markering.

De nu föreslagna markanvisningarna är belägna i Lintadalen, etapp 1, och sträcker sig från Kvarnbacksvägen, längs med Linta gårdsväg upp mot flygplatsens arrendegräns.

Kontoret föreslår att framtida etappindelning preciseras inför kommande detaljplanearbete och genomförandebeslut för etapp 1. I dagsläget finns faktorer som behöver utredas vidare då dessa påverkar framtida etappindelning.



Figur 3. Omfattningen av etapp 1 i Riksby. Röd streckad linje illustrerar flygbullerkurvan.

Befintlig markanvändning, etapp 1

Stockholm stad är fastighetsägare till all mark inom området. Den befintliga markanvändningen utgörs av industri- och logistikmark, naturmark, halkbana och handelsområde. Inom området finns även idrottsanläggningar i form av golf, rugby och bågskytte. Mycket av marken är bebyggd eller har varit bebyggd, men totalt sett är exploateringsgraden inom området mycket låg.

I norra delen av området, angränsande till flygplatsen, finns en återvinningscentral som föreslås ligga kvar i samma läge som idag.

En relativt liten del av utbyggnadsområdet är beläget inom vad som idag tillhör flygplatsens arrendedområde. Samma del av flygplatsområdet berörs också av en kommande fjärrvärmeledning från det planerade kraftvärmeverket i Lövsta. Justering av arrendegränsen kommer tas upp i ett separat ärende.

Angränsande markanvändning utgörs främst av Bromma flygplats, naturmark och koloniområden.

Tidigare beslut

Exploateringskontoret har på delegation 2011-12-15 samt 2014-04-10 fattat utredningsbeslut omfattande totalt 9,9 mnkr.

Exploateringsnämnden beslutade 24 september 2015 om ett reviderat utredningsbeslut upp till 25 mnkr för programarbetet för centrala Bromma.

Den 15 oktober 2015 beslutade exploateringsnämnden om uppsägning av tomträtten Riksby 1:13.

Den 31 augusti 2017 godkände stadsbyggnadsnämnden programmet för centrala Bromma.

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.

Start-PM för detaljplaner på platser föreslagna som möjliga för förtätning finns på andra platser inom programområdet.

Spångavägen/Sedumbacken (Ulvsunda 1:1) markanvisades i november 2017 med start-PM i december 2017. Projektet utgörs av ca 70 hyresrätter med förmodad första inflyttning år 2023.

Markanvisningar

De markanvisningar som föreslås inom Riksby's första etapp sammanfattas nedan. Kvarters läge framgår nedanstående figur. Inriktningsbeslutet avser dock hela Riksby, enligt figur 2, inklusive blivande allmän platsmark. Några kvarter för verksamheter och idrott i etapp 1 avses att markanvisas i ett senare skede.

- Kv 1 AB Stockholmshem, ca 140 lägenheter (hyresrätter) varav ca 40 upplåts till Stiftelsen för Hotellhem i Stockholm. Tomträtsupplåtelse.

- Kv 2 Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, ca 100 lägenheter (bostadsrätter). Försäljning, marknadspris överenskommes vid senare tillfälle.

- Kv 3 Sveafastigheter Bostad AB, ca 160 lägenheter (cirka 60 hyresrätter och 100 bostadsrätter). Hyresrätter på tomträtsupplåtelse och mark för bostadsrätter försäljs till pris 16 000 kr/kvm ljus BTA.

- Kv 4 Maxera Bostad 12 AB, ca 120 lägenheter (bostadsrätter). Försäljning till pris 16 000 kr/kvm ljus BTA.

- Kv 5-6 Skolfastigheter i Stockholm AB, grundskola med ca 1200 elever F-9 med tillhörande skolgymnastiksal samt förskola om 8 avdelningar. Tomträtsupplåtelse.

- Kv 7-8 Sagax Projektutveckling AB, ca 40 000 m² BTA för lokaler inom kommersiell verksamhet samt parkeringshus. Tomträtsupplåtelse.



Figur 4. Illustration över kvartersstruktur på ortofoto. Kvarter som föreslås för markanvisning är markerade i svart, Kv. 1-8. Kv. 9 och 10 är redan markanvisade till Fastighetspartner i Bromma AB.

Kvarteren 9 och 10 markanvisades till Fastighetspartner Bromma AB i mars 2018 och innehåller cirka 420 lägenheter, 30 000 kvm BTA för verksamheter samt en förskola med 6 avdelningar.

Summeras de ovan föreslagna markanvisningarna samt den tidigare markanvisningen till Fastighetspartner Bromma AB uppgår etapp 1 till 940 lägenheter, 70 000 kvm BTA för verksamheter, en grundskola F-9 samt två förskolor om totalt 14 avdelningar. I etapp 1 återstår att markanvisa cirka 35 lägenheter, en 11-spelsplan, sopsugsanläggning samt cirka 90 000 kvm BTA för verksamheter. Fördelningen bostadsrätter/hyresrätter i etapp 1 är cirka 47 % bostadsrätter och 53 % hyresrätter.

Antal lägenheter och kvm lokaler är ungefärliga och kan komma att justeras under planprocessen.

För bostäderna som upplåts med tomträtt till AB Stockholmshem och Sveafastigheter Bostad AB ska avgälden bestämmas utifrån de av

kommunfullmäktige beslutade principer för beräkning av avgäld, som gäller vid tomträttsavtalets tecknande.

Markanvisningarna för skola och förskola anger ingen avgäldsnivå utan avgälden bestäms vid överenskommelse om exploatering. Om lagakraftvunnet beslut i kommunfullmäktige vid denna tidpunkt föreligger kring principer för tomträttsavgäld för förskola/skola, ska avgälden baseras på dessa principer. I annat fall ska avgäldsnivån bestämmas genom värdering av marken på ett för skola/förskola sedvanligt sätt.

Med Sagax Projektutveckling AB har överenskommits om olika avgäldsnivåer beroende på lokalernas verksamhet.

- Handel, 225 kr/kvm BTA och år
- Kontor, 225 kr/kvm BTA och år
- Lager/lätt industri, 150 kr/kvm BTA och år.
- För parkeringshuset utgår en årlig administrativ avgift.

Avgälderna har baserats på ett markvärde om 4500 kr/kvm BTA respektive 3000 kr/kvm BTA. Avgälden ska räknas om med ett index som baseras på prisutvecklingen för bebyggda kontorsfastigheter, fram till tillträdespunkten. Verksamhetstyp och dess storlek bestäms under planarbetet.

Med Maxera Bostad 12 AB har överenskommits ett pris om 16 000 kr/ljus BTA per 2018-12-01. Priset ska justeras med ett index, som baseras på förändringar i priset av försålda bostadsrätter, fram till tillträdestidpunkten. Moderbolaget Arexa AB åtar sig att svara solidariskt med Maxera Bostad 12 AB för åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet och kommande överenskommelse om exploatering.

Med Sveafastigheter Bostad AB har för bostadsrätter överenskommits ett pris om 16 000 kr/kvm ljus BTA per 2018-12-01. Priset ska justeras med ett index, som baseras på förändringar i priset av försålda bostadsrätter, fram till tillträdestidpunkten. Marken avsedd för hyresrätter ska upplåtas med tomträtt enligt av kommunfullmäktige beslutad taxa. Moderbolaget Sveafastigheter Bostad Group AB åtar sig att svara solidariskt med Sveafastigheter Bostad AB för åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet och kommande överenskommelse om exploatering.

Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken. På grund av den rådande situationen på bostadsmarknaden för nyproducerade bostäder är parterna överens om att skjuta fram prisförhandlingarna och inleda dessa senast 2020-07-01 för att nå en uppgörelse. Prisuppgörelse skall dock senast ha skett vid tecknande av överenskommelse om exploatering.

Exploateringen 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. För bolagen som föreslås bygga hyresrätter, skolor, förskolor och verksamheter kommer marken att upplåtas med tomträtt. Till bolagen som föreslås bygga bostadsrätter kommer mark överlåtas efter att köpeskilling har kvitterats.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet gällande bostäder 2019-04-11 (dnr E2019-01176) och kommer att behandla ärendet gällande verksamheter 2019-06-04 (dnr E2019-00287).

Idrott

Omvandling av Riksby friområde innebär bl.a. att aktivitetsytor för rugby, golf och bågskytte kommer tas i anspråk för ny bebyggelse. Inom programområdet skapas nya möjligheter för idrottsanläggningar vilket samtidigt skapar målpunkter i den nya stadsdelen. Särskilt norra delen av Riksby inom verksamhetsområdet som angränsar till flygplatsen är lämpligt för idrott och aktiviteter vilket kommer att utredas närmare under planprocessen i samarbete med berörda förvaltningar.

En stor del av bebyggelsen planeras ske på vad som idag är golfbana. Golfbanan är mycket ytkrävande och någon alternativ placering inom området är inte möjlig. Markområdet för golfbanan är i nuläget upplåtet på ett korttidsarrande genom idrottsförvaltningen.

Befintligt arrende för tennis- och padelplanering norr om Kvarnbacksvägen är belägen i ett centralt område med närhet till kollektivtrafik och är en lämplig plats för bostäder. Programförslaget innebär att tennisbanorna norr om Kvarnbacksvägen ersätts med bebyggelse. Tennisverksamheten planeras att flyttas till ett nytt läge inom etapp 1. I planarbetet ska också prövas om det går att inrymma fler banor än på nuvarande plats.

Planbeställning

Planbeställning för aktuellt område inom etapp 1 har gjorts vid markanvisning till Fastighetspartner Bromma AB i tidigare nämndärende i mars 2018.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden.

Etappvis utbyggnad av bebyggelse och infrastruktur kommer att ske inom etapperna. Inriktningsbeslutet avser alla etapper inom Riksby. De aktuella markanvisningarna avser endast etapp 1. Detaljplanerna kommer behöva delas in och byggas ut i flera skeden på grund av deras omfattning. En stor del av stadens utgifter för utbyggnaden av Riksby kommer att belasta etapp 1 då geologiska och hydrologiska förutsättningar kräver att mycket av infrastruktur som är nödvändig och gemensam för framtida etapper finns på plats i ett tidigt skede, före en utbyggnad av de övriga etapperna kan genomföras. Eftersom området idag är dåligt utvecklat vad gäller infrastruktur kommer nybyggnad av de flesta gator att behövas. I området planeras för en stationär sopsug genom Stockholm Vatten och Avfall(SVOA).

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas. Kalkylen bygger på att 60 % av bostäderna i hela området säljs som bostadsrätt vilket ger försäljningsinkomster till staden och cirka 40 % av bostäderna ska upplåtas med hyresrätt vilket ger löpande intäkter i form av tomträttsavgälder. Kontoret har under en lång tid fört diskussion med flertalet bostadsrättsbyggare där kontoret och byggaktörerna har haft svårt att enas om markpriset på grund av rådande läge på bostadsmarknaden. Efterfrågan från aktörer som är intresserade av att bygga hyresrätter har dock varit fortsatt mycket hög.

Maxera Bostad AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 16000 kr/ljus BTA(december 2018).

Sveafastigheter Bostad AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken som är anvisad för bostadsrätter för 16000 kr/ljus BTA(december 2018).

Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken. På grund av den rådande situationen på bostadsmarknaden för nyproducerade bostäder är parterna överens om att skjuta fram prisförhandlingarna och inleda dessa senast 2020-07-01 för att nå en uppgörelse. Prisuppgörelse skall dock senast ha skett vid tecknande av överenskommelse om exploatering.

Förutom byggherrarna behöver staden samordna utbyggnaden av Riksby med bland annat Region Stockholm och ledningsdragande bolag.

Byggherrarna står för plankostnader och övriga utgifter som hör till byggnationen av husen, bortsett från anslutning till vatten och avlopp för de fastigheter vilka upplåts med tomträtt. För serviser till tomträttsfastigheter ansvarar staden för anslutningsavgiften.

Drift- och underhållskostnaderna för staden kommer att öka på grund av att nya gator och parker byggs i området.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 1077 mnkr motsvarande 186 tkr/ekvivalent lägenhet1.

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas.

Exploateringsgraden varierar mellan etapperna och uppgår för hela området till 1,26.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 4218 mnkr, varav cirka 26 mnkr är utgifter före 2019, d.v.s. redan nedlagda utgifter för utredningar. Framtida utgifter avser främst ny- och ombyggnad av gator och park, grovterrassering, geoteknik, ledningsflyttar och hantering av dagvatten.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 25 mnkr som utgörs av ersättningar från ledningsägare för standardhöjningar vid ledningsflyttar. Försäljningsinkomster beräknas till cirka 4527 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 4394 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 532 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt, som till exempel Årstafältet, något lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 131 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Andra förvaltningar/bolag inom staden kommer att ha investeringar i anslutning till projektet. Ungefärliga utgifter (i dagens penningvärde) redovisas nedan som information men ingår inte i exploateringskontorets budget:

- SISAB, utgifter för en ny grundskola med cirka 1200 elever samt utgifter för en ny förskola om 8 avdelningar, totalt cirka 560 mnkr i etapp 1. I de övriga etapperna planeras för ytterligare en grundskola för cirka 600 elever samt 5 st.

förskolor. Totalt beräknas skolan och förskolorna i övriga etapper att medföra utgifter om totalt cirka 455 mnkr.

- Idrottsförvaltningen, utgifter på 11 mnkr för standardhöjning av bollplan samt anläggande av tillhörande omklädningsrum, toaletter och förråd.

En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar SISABs och Idrottsförvaltningens utgifter innebär sammanlagda utgifter på ca 5700 mnkr, varav 4218 mnkr avser Exploateringskontorets utgifter. I den sammantagna investeringsanalysen visar projektet ett positivt nettovärde om 52 mnkr.

Utredningsbeslut

I det reviderade utredningsbeslutet från 2015 ingick 25 mnkr för utredningar. Till och med mars 2019 är cirka 26 mnkr upparbetat. Kontoret bedömer att det behövs ytterligare cirka 39 mnkr till en färdig systemhandling, totalt 65 mnkr, fram till dess att genomförandebeslut för etapp 1 kan redovisas till exploateringsnämnden.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 4218 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 25 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-26,3	-8,5	-13,8	-15,5	-15,3	-4 138,6	-4 218,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	25,0	25,0
Nettoutgift (-)/-inkomst	-26,3	-8,5	-13,8	-15,5	-15,3	-4 113,6	-4 193,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 526,9	4 526,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExpIN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 46,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -44,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -94,9	år 2031
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 394,4	totalt 4394,4
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	melan -1,7 och -9	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	melan 0 och -8,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 17,3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 140 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 46,4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 4394 mnkr.

I anspråkstagande av idrottsyta

I anspråkstagande av idrottyta som inte kan inrymmas i ordinarie investeringsbudget för idrottsförvaltningen redovisas enligt nedanstående tabell.

Ersättningsinvesteringar	Utgifter, mnkr
Anläggning av 11-spelsplan i Riksby	6,5
Evakuering under byggtid	1,0
Total utgift	7,5 mnkr

För den nya 11-spelsplanen planeras standardhöjningar ur idrottsförvaltningens ordinarie budgetram om cirka 6 mnkr. Standardhöjningar består av främst belysning, hybridgräs och asfaltarbeten.

Utöver 11-spelsplanen finns önskemål från idrottsförvaltningen om att uppföra en servicebyggnad med omklädningsrum, toaletter och förråd, vilket skulle medföra investeringar om cirka 5 mnkr.

Då sådana lokaler saknas i närområdet idag ingår även ovanstående ytor i idrottsnämndens budget.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns ett antal faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är dock mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

En osäkerhet som kan påverka stadens kalkyl är bland annat närheten till flygplatsen som innefattar en risk både vad gäller buller och ev. miljöföroreningar i mark. Detta har studerats i programarbetet och förslaget har utformats med hänsyn

till dessa risker. Verksamhetsutövaren Swedavia ska ansvara för återställande av mark men saneringsåtgärder kan försena projektet i tid och därmed påverka flöden av inkomster/utgifter. Påverkan från flyg- och markbuller kan begränsa exploateringsgraden och utformningen av kvarter inom området. Andra faktorer som kan påverka områdets exploateringsgrad är bland annat studier av natur- och kulturmiljövärden.

Norra delen av projektområdet utgör en lågpunkt för grundvatten vilket kommer behöva ledas mot Lillsjön och fördröjas genom magasin när området bebyggs. Tidiga geundersökningar indikerar på en känslig markbeskaffenhet vilket kan fördyra den idag tilltänka lösningen som är tänkt att sträcka sig genom Lintadalen (etapp 1).

Kontoret har låtit utföra en kostnads kalkyl för utbyggnaden av allmän plats. För att hantera de olika identifierade riskerna/osäkerheterna som kan leda till ökade utgifter har ett riskpåslag på de kalkylerade uppgifterna tillämpats som underlag för lönsamhetskalkylen. Riskpåslaget har i detta skede satts till 20 % på de kalkylerade utgifterna, vilket är ett normalt riskpåslag för ett projekt i detta skede.

En omvärldsfaktor som kan påverka projektet är rådande marknadsläge och osäkerhet på bostadsmarknaden vilket kan ha viss verkan på inblandade byggherrar. Vid en enkel känslighetsanalys där markpriset minskar med 20 % visar nuvärdeskalkylen fortfarande positivt nettonuvärde. Kalkylen tål dock inte en ökning av exploateringsutgifter med 20 % samtidigt som markpriset skulle minska med 20 %.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån övergripande mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Bostadsbebyggelse i Riksby bidrar till att nå flera av stadens mål både på kort och på lång sikt.

- Projektet bidrar till att nå målet om 140 000 färdigställda bostäder till 2030.
- Säkrare gång och cykelpassager planeras inom samt till och från området.
- Stadens delar kopplas samman genom ny bebyggelse mellan Riksby och Brommaplan, i enlighet med översiktsplanen.
- Hyresbostadsbebyggelse tillsammans med nybyggda bostadsrätter bidrar till en blandning av upplåtelseformer. Tillsammans med både verksamheter och idrott främjar detta en levande stadsmiljö.
- Bidrar till fler arbetsplatser.

Lokaler

Inom projektet planeras totalt två grundskolor F-9, varav en placeras i etapp 1. Behovet av förskolor i Riksby bedöms i samråd med stadsdelsförvaltningen uppgå till sju st. (56 avd) varav två planeras i etapp 1.

Inom etapp 1 finns planerat för centrumbebyggelse vilket lämpar sig väl för närservice såsom livsmedelsbutik och handel.

I markanvisningen till Fastighetspartner Bromma AB som gjordes i mars 2018 utgjorde cirka 12 st bostäder särskilda lägenheter såsom gruppbofastad enligt LSS(Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och

SoL(Socialtjänstlagen). Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det i projektet upplåts försöks- och träningslägenheter genom socialförvaltningen.

Inom någon av etapperna 2-4 planerar Micasa att söka markanvisning för ett vård- och omsorgsboende om 72 lägenheter enligt boendeplan 2019 från äldreförvaltningen. För att täcka framtida behov finns utrymme för flera aktörer att ansöka om markanvisning i kommande etapper.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är

- Provtagning och efterbehandling av markföroreningar.
- Höga naturvärden där utredningar behöver göras.
- Bebyggelse behöver anpassas till höga bullernivåer.
- Risk för störningar från verksamheter.
- Dagvattenutredning.

Miljöförvaltningen bedömer att de för projektet väsentligaste miljö- och hälsofrågorna som kan påverka detaljplanens utformning är:

- Förekomsten av förorenad mark och då särskilt PFOS i mark och grundvatten i planområdets norra delar.
- Risk för påtaglig påverkan på ekologiska spridningsmöjligheterna i Stockholms gröna infrastruktur.
- Spridningen av markbuller från flygplatsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den föreslagna bebyggelsen inom programområdet innebär att den totala ytan grönområden minskar. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Eftersom bebyggelsen skapar en ny stadsdel fordras också att nya parker inom planområdet anläggs, vilket skapar nya rekreativa målpunkter i den bostadsnära miljön.

En möjlig kompensation är att Lillsjön och Kvarnberget kan utformas som stadsdelsparker för social samt ekologisk hållbarhet.

Energihushållning

Bolagen har genom markanvisningsavtalen förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

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” vilket är en handbok med riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Riksby planeras att bli en stadsdel med blandad stadsstruktur, från täta kvarter där blandad stad framträder till mer renodlade bostadsområden. Parker och lekparker

kommer att anläggas och rekreationsområdet kring Lillsjön föreslås att rustas upp. Närheten till aktiviteter och möjligheten till spontanidrott för barn och ungdomar kommer att öka med tanke på anläggandet av 11-spelsplanen för fotboll/rugby. Nya idrottsmöjligheter kommer också att tillskapas i verksamhetsområdet och i anslutning till skolor och förskolor.

Vilken påverkan bebyggelsen kommer att få på barn kommer att studeras i planarbetet genom en barnkonsekvensanalys.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel för konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Exploateringskontoret i samråd med Stadsbyggnadskontoret bedömt att detaljplanen för etapp 1 kommer att antas under 2023. Arbetet med detaljplanerna för kommande etapper kommer att löpa parallellt med varandra med något års förskjutning.

Första inflyttning bedöms till cirka 2026 och ett fullt utbyggt och inflyttat område är möjligt kring år 2034.

Genomförandebeslut i exploateringsnämnden för detaljplanen för etapp 1 planeras preliminärt till kvartal 2 2023.

Risker och osäkerheter

Många frågor är redan undersökta inom arbetet med Brommaprogrammet vilket ger en bra grund för planarbetet. Precis som för ekonomin finns dock osäkerheter och risker när det gäller genomförandet. Nedan sammanfattas de främsta riskerna som har identifierats i detta tidiga skede.

Bullerproblematik

Till följd av områdets närhet till Bromma flygplats är området utsatt för flygbuller och markbuller. Flygbuller genereras av flygplan i luften som passerar intill området vid in- och utflygning till flygplatsen. Det finns en preciserad geografisk begränsning för inom vilket område flygbullernivåerna anses vara för höga för att ny bostadsbebyggelse ska vara lämplig. Detta projekt förhåller sig till dessa begränsningar genom att föreslagna bostäder och skolgårdar placeras utanför flygbullerkurvan.

Markbuller härrör från flygplatsens markbundna verksamhet, vilket klassificeras som industribuller. Det är ännu inte klarlagt hur den planerade bebyggelsen påverkas av markbullret, samt i de fall riktvärdenivåer för markbuller riskerar att överskridas hur remissinstanserna i detaljplanearbetet kommer se på möjligheten till ny bebyggelse. Markbullernivåerna bör kunna hanteras i detaljplanearbetet genom att bestämmelser införs i planhandlingarna och genom utformning av och åtgärder på byggnaderna, men det finns även en viss risk att det kan leda till minskade byggnadsvolymer eller delvis ändrad användning.

Området utsätts även för trafikbuller från omgivande vägar, i synnerhet Kvarnbacksvägen, men detta bedöms som hanterbart.

Osäker förekomst av markföroreningar

Då området delvis utgörs av ett gammalt industriområde samt flygplatsens gamla brandövningsplats finns det hög risk för markföroreningar inom området. Initiala

provtagningar av marken har genomförts och förekomst av markföroreningar har konstaterats. Det behövs dock kompletterande provtagningar och utredningar för att kunna avgöra dess omfattning innan erforderliga saneringar kan utföras. Genom lagstiftning samt avtal med Swedavia, som orsakat den påträffade föroreningen, kommer staden inte åläggas några kostnader för marksaneringsåtgärder. Däremot kan sådana åtgärder påverka tidplanen för stadens utbyggnad vilket kan påverka ekonomin för projektet.

Osäkra mark- och grundläggningsförhållanden

Kostnaderna för utbyggnationen av allmän plats är i vissa delar av området osäkra till följd av markförhållanden. I området finns både lera och berg. En översiktlig geoteknisk utredning har företagits men de exakta markförhållandena är ännu ej klarlagda. Det finns risk för att mer markförstärkning än beräknat kan komma att krävas.

Dagvattenhantering

Projektet har kalkylerat med att åtgärder behöver vidtas för att hantera dagvatten. Omfattningen på dessa åtgärder är inte helt klarlagda i detta skede och det finns risk för att det krävs större åtgärder än de som hittills har identifierats i tidiga utredningar.

Kontoret kommer inom projektet kontinuerligt bevaka och arbeta med riskhanteringen.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 september 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Kommunfullmäktiga långsiktiga mål för bostadsbyggandet är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010 till 2030. Stadsutvecklingen ska ske med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service i alla delar av staden.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Riksby. De sammanlagt 3 000-4 000 bostäderna som planeras i området innebär ett väsentligt bidrag till stadens långsiktiga bostadsmål. Utveckling av området är också en viktig del i att knyta ihop Riksby med Brommaplan. Projektet är ännu i ett tidigt skede, och den exakta utformningen återstår att konkretisera i detaljplanearbetet.

Stadsledningskontoret konstaterar att det är ett mycket omfattande projekt. I detta skede bedöms stadens investeringsutgifter uppgå till cirka 4 218 miljoner kronor. Försäljningsinkomsterna beräknas till cirka 4 527 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 1 077 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret konstaterar att en ersättningsinvestering om 7,5 miljoner kronor för i anspråkstagande av befintlig fotbollsplan planeras. Behov av standardhöjningar och ny funktionalitet som framförts av idrottsnämnden ska rymmas inom idrottsnämndens ordinarie investeringsbudget i enlighet med stadens investeringsstrategi.

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har gjort den gemensamma bedömningen att utbyggnaden av Riksby bör ske i etapper. I ärendet konstateras att en stor del av stadens utgifter för utbyggnaden av Riksby kommer att belasta etapp 1. De geologiska och hydrologiska förutsättningarna kräver mycket av infrastruktur som är nödvändig och gemensam för framtida etapper, och behöver finnas på plats innan övriga etapper kan genomföras.

Stadsledningskontoret konstaterar att det är av stor vikt att projektet även fortsatt planeras och följs upp med ett helhetsperspektiv på både ekonomi och funktion. Genomförandet av den första etappen är ekonomiskt beroende av att även kommande etapper genomförs. I samband med genomförandebeslut för etapp 1 behöver de ekonomiska förutsättningarna även för kommande etapper tydligt redovisas.

Av investeringsstrategin framgår att kalkylen för ett exploateringsprojekt i normalfallet ska kunna bära stadens övriga utgifter för den infrastruktur och det behov av kommunal service i form av till exempel förskolor, skolor och idrottsanläggningar som uppstår som en direkt konsekvens av exploateringen.

Den skuggkalkyl som redovisas i ärendet indikerar att exploateringsprojektet med knapp marginal kan täcka de investeringar som är en direkt konsekvens av de tillkommande bostäderna, i form av skol- och förskoleplatser och idrottsytor.

Då marginalerna är små uppmanas exploateringsnämnden att till genomförandeskede arbeta för att öka lönsamheten i projektet.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige för godkännande då de beräknade utgifterna överstiger 300 miljoner kronor, i enlighet med stadens investeringsregler. Ärendet ska också beslutas av kommunfullmäktige då utredningsutgiften överstiger 50 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret föreslår att inriktningen för projektet Riksby godkänns och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom Ulvsunda 1:1, Riksby 1:1 och Riksby 1:3 till en investeringsutgift upp till 65 miljoner kronor, som underlag för kommande genomförandebeslut. Exploateringsnämnden uppmanas att i övrigt beakta vad som framgår av stadsledningskontorets tjänstutlåtande.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V) enligt följande.

Stockholm har en blandad befolkning, men är samtidigt en socialt delad stad. I Stockholm är villaområden, flerbostadshus och industriområden ibland lokaliserade för sig som enklaver. Det finns stora skillnader i livsvillkor och fysiska barriärer eller glapp mellan stadsdelar som försvårar stadens sammanhållning.

En förutsättning för en socialt sammanhållen stad är att människor från olika stadsdelar och med olika bakgrund rör sig i samma offentliga miljöer och ser varandra i vardagen. På så sätt ökar samhörigheten och förståelsen samtidigt som segregationen i samhället motverkas.

Byggnad och investeringar påverkar hur människor rör sig och vilka de möter i sin vardag. En förutsättning för att skapa fler möten är blandade bostadsområden med både hyresrätter och bostadsrätter, flerbostadshus och småhus.

Stockholm lider av en brist på hyresrätter. Översiktsplanen visar statistik sedan år 2004. År 2018 var det första året som det färdigställdes fler hyresrätter än bostadsrätter, alla andra år har fler bostadsrätter färdigställts. Utöver att det byggts för få hyresrätter har de borgerliga varje gång de styrt staden sett till att tusentals hyresrätter ombildats, nästan uteslutande de med låg hyra och bra läge.

För att läka samman vår stad och bygga ikapp bristen på hyresrätter är det särskilt viktigt att det byggs hyresrätter i områden som idag domineras av småhus och bostadsrätter. Detta område är ett sådant exempel med 80 procent bostadsrätter. Men istället för ta tillfället i akt är det återigen bostadsrätter som dominerar. Antalet hyresrätter i detta projekt måste därför öka