

Handläggare
Sofia Iderheim
08-508 264 90

Till
Exploateringsnämnden
2018-03-08

Förlikningsavtal med Fastighetspartner Bromma AB om tomträtten Riksby 1:13. Markanvisning för bostäder, förskola och verksamheter inom fastigheterna Riksby 1:13 och Ulvsunda 1:1 i Riksby till Fastighetspartner Bromma AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner bifogat förlikningsavtal, inklusive bilagor, med Fastighetspartner Bromma AB gällande uppsagd tomträtt för fastigheten Riksby 1:13, bilaga 1, samt anvisar mark för bostäder, förskola och verksamheter inom fastigheterna Riksby 1:13 och Ulvsunda 1:1 till Fastighetspartner Bromma AB och ger kontoret i uppdrag att teckna förlikningsavtal, arrendeavtal samt markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 90
Växel 08-508 276 00
sofia.iderheim@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden godkände i augusti 2017 planprogrammet för centrala Bromma. Programmet föreslår ny bebyggelse inom bland annat Norra Riksby. Inom Norra Riksby ligger fastigheten Riksby 1:13 vilken är upplåten med tomträtt. Tomträätten är uppsagd efter beslut i exploateringsnämnden och upphör 31 maj 2018. Staden är angelägen om att få rådighet över marken inom Riksby 1:13 för att på bästa sätt kunna planera en ny stadsdel i Norra Riksby. Tomträttshavaren har klandrat uppsägningen och en domstolsprocess pågår i ärendet.

Parterna, Staden och tomträttshavaren Fastighetspartner Bromma AB (Bolaget), har kommit överens om en förlikning. Mot att tomträttshavaren/Bolaget drar tillbaka sitt klander av uppsägningen erbjuds de ett arrende på platsen för tomträätten. Den verksamhet de idag har där kan därmed fortsätta till dess att arrendet upphör. Arrendet sägs upp då en ny detaljplan för området vunnit laga kraft. Dessutom markanvisas Bolaget 420 lägenheter för bostäder (fördelade på 320 hyresrätter och 100 bostadsrätter) inklusive förskola för sex avdelningar (totalt 42 000 m² ljus BTA) samt 30 000 m² BTA verksamheter.

Bolaget ska förvärva mark för bostadsrätter till marknadsvärde på sedvanliga marknadsmässiga villkor. Mark för hyresrätter upplåts med tomträtt enligt kommunfullmäktige beslutad taxa. Mark för kommersiella lokaler och förskola upplåts med tomträtt på marknadsmässiga villkor.

Området som markanvisas ligger i huvudsak inom Riksby 1:13 men kan även beröra del av Ulvsunda 1:1 beroende på hur kommande kvartersstruktur ser ut.

Expertrådet har behandlat frågan om tomträttsavgäld för kommersiella lokaler samt förskola och godkänt ärendet 2018-01-25 (dnr E2017-03968) och kommer att behandla ärendet om arrendeavgiften 2018-03-01 (dnr E2018-00513).

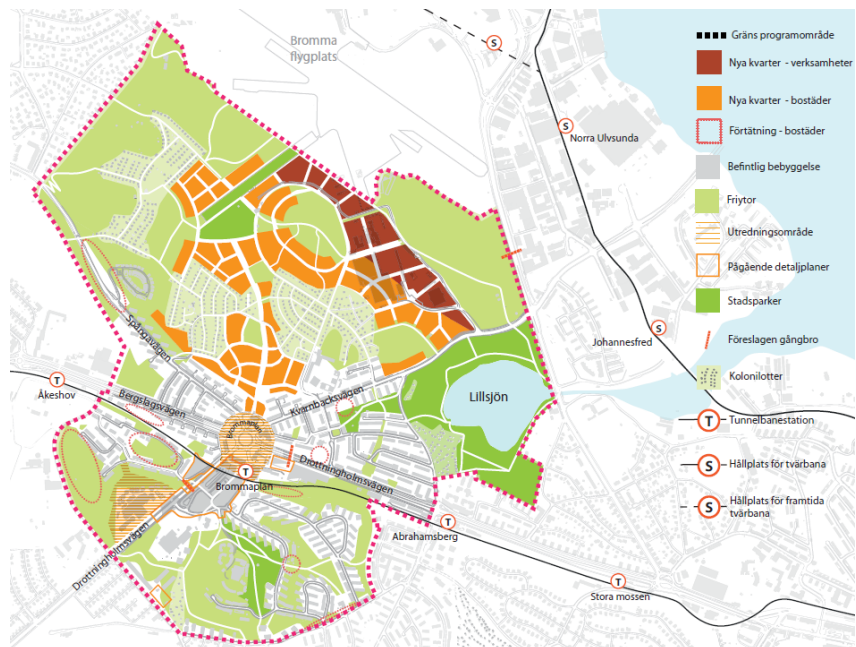
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret föreslår förlikningslösning enligt ovan. Det föreslagna förlikningsavtalet är en helhet som innefattar även arrendeavtal och markanvisning.

Bakgrund till förlikning

Den 15 mars 2010 antog kommunfullmäktige ”Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm. Promenadstaden redovisar ett antal områden utanför den centrala staden som bedöms ha potential att utvecklas till täta och attraktiva stadsmiljöer. Området kring Brommaplan lyfts fram som ett av dessa områden och stadsbyggnadsnämnden beslutade i januari 2012 att påbörja programarbete för centrala Bromma.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i augusti 2017 programmet för centrala Bromma. Programmets syfte är att beskriva hur området kan utvecklas i enlighet med översiktsplanen. Närheten till centrala Stockholm och till flera expansiva delar av stockholmsregionen så som Kista, Solna och Sundbyberg gör centrala Bromma till en eftertraktad boendemiljö och ett bra läge för verksamheter. Detta skapar möjligheter att utveckla centrala Bromma till en attraktiv, mångsidig och hållbar stadsmiljö med Brommaplan som centrum för kommersiell och offentlig service samt nod för allmänna kommunikationer.



Karta från programmet för centrala Bromma

Centrala Bromma med stadsdelarna Riksby, Åkeshov och Åkeslund kan enligt programmet utvecklas med 3000-4000 nya bostäder. Utöver bostäder planeras även en utveckling av verksamheter, förskolor och skolor, idrotts- och rekreationsfunktioner samt förbättrad park- och grönsstruktur.

Olika bostadstyper och upplåtelseformer bidrar till den sociala mångfalden och möjligheten att bo kvar i området. En blandning av bostäder och verksamheter bidrar till en trygg och levande stad.

Tidigare och kommande 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.

Den 15 oktober 2015 beslutade exploateringsnämnden att tomträtten på fastigheten Riksby 1:13 skulle sägas upp. Så skedde sedan genom uppsägning den 25 april 2016.

Stadsbyggnadsnämnden godkände programmet för centrala Bromma den 31 augusti 2017.

Markanvisningar och start-PM för detaljplaner på platser föreslagna som möjliga för förtätning har beslutats för tre andra platser inom programområdet:

Spångavägen/Sedumbacken (Ulvsunda 1:1) markanvisades i november 2017 med start-PM i december 2017. Projektet utgörs av Stockholmshus med förmodad första inflyttning år 2021.

Vadmalen (Åkeshov 1:1) markanvisades i februari 2018 med start-PM i samma månad. Projektet utgörs av studentbostäder med förmodad första inflyttning år 2021.

Fammen (Åkeshov 1:1 och Ulvsunda 1:1) markanvisades i december 2017 med start-PM samma månad.

Programområdet är tänkt att delas upp i flera detaljplaner. I en av de delar som bedöms ha störst potential för bostadsbyggande

ligger fastigheten Riksby 1:13. Detta område benämns i programmet för Norra Riksby och inom detta område ligger Linta gårdsväg och före detta Lintaverken. När det gäller en första detaljplan inom Norra Riksby är start-PM planerad till våren 2018.

Tomträten Riksby 1:13

Fastigheten Riksby 1:13 är upplåten med tomträtt för industriell verksamhet till Fastighetspartner Bromma AB.

Berört område är icke planlagt. Det finns således inte någon detaljplan utan endast ett tomträttsavtal enligt vilket fastigheten Riksby 1:13 är upplåtet för industriändamål. Området är till stora delar bebyggt. Bland annat finns före detta Lintaverket på fastigheten Riksby 1:13. Det är en byggnad som ursprungligen användes för byggnation av jetmotorer till flygplatsen. Verksamheten påbörjades 1959. I befintliga byggnader finns idag verksamheter av olika slag; lager, lätt industri, byggvaruhandel m.m. Fastighetens areal är ca 6,5 ha (65 000 m²) och den är bebyggd med ca 45 000 m² lokaler.

Upplåtelse tiden för tomträten går ut den 31 maj 2018, 60 år från upplåtelsedagen, 1:a juni 1958, Tomträten är enligt tidigare beslut uppsagd enligt laga ordning (dvs senast två år innan upplåtelse tiden går ut). Om tomträten inte sagts upp hade den förlängts med 40 år till år 2058.

Enligt tomträttsavtalet är tomträttshavaren inte berättigad till någon ersättning för befintliga byggnader vid uppsägning och upphörande av tomträten. Dessa avtalsvillkor är speciella och mycket ovanliga vid upplåtande av tomträtt idag.

Uppsägningen har gjorts då det är av stor vikt för Staden att ha rådighet över hela fastigheten Riksby 1:13 för att kunna utforma en bra bebyggelsestruktur i den nya stadsdelen, vilken planeras enligt översiktsplan och program enligt ovan.

Förlikning

Uppsägningen av tomträten enligt ovan har klandrats av tomträttshavaren och en domstolsprocess i ärendet pågår sedan uppsägningen.

Parterna i domstolsprocessen, Fastighetspartner Bromma AB (Bolaget) och Stockholm stad genom exploateringskontoret,

föreslår nu gemensamt en förlikning i frågan gällande den uppsagda tomträten.

Förlikningen innebär:

- Tomträten upphör enligt uppsägning utan ersättning den 31 maj 2018.
- Bolaget behöver inte lämna fastigheten Riksby 1:13 i avröjt skick i samband med att tomträten upphör. De ges istället en möjlighet att via arrendeupplåtelse fortsätta bedriva sin verksamhet och vara kvar på fastigheten till dess att en ny detaljplan för området vunnit laga kraft. (se mer om arrendeavtal nedan)
- Bolaget får en markanvisning om ca 420 lägenheter för bostäder, fördelade på 320 hyresrätter och 100 bostadsrätter, inklusive förskola för sex avdelningar om totalt 42 000 m² ljus BTA samt 30 000 m² BTA verksamheter i området för den första detaljplanen längs med Linta gårdsväg. (se mer om markanvisningen nedan)

Förlikningsavtalet i sin helhet finns i bilaga 1, med arrendeavtal och markanvisningsavtal.

Förlikningen ovan innebär en direktanvisning till Bolaget. Direktanvisningen är en följd av att Bolaget är tomträttsinnehavare på berörd mark.

Förlikningsavtalet ger staden möjlighet att få rådighet över fastigheten Riksby 1:13, vilken har en central roll i planering av en helt ny stadsdel inom Norra Riksby. Utan förlikningsavtalet riskerar en lång och utdragen domstolsprocess angående uppsägningen av tomträten att påverka och eventuellt hindra planering samt utbyggnad av denna nya stadsdel. Återlämnandet av tomträten ger Staden möjlighet att fortsätta planeringen av området Norra Riksby som helhet.

Förlikning – arrendeavtal

Bolaget ges via ett anläggningsarrendeavtal möjlighet att fortsätta bedriva verksamhet på Riksby 1:13 efter tomträttens upphörande.

Avtalstiden för arrendeavtalet löper från och med den 1 juni 2018 till och med den 31 december 2021. Uppsägningstiden är 18 månader och sägs avtalet inte upp förlängs det med 18 månader. Staden får säga upp avtalet först då det finns en laga kraftvunnen detaljplan för området. Denna begränsning gäller i tio år från

avtalets undertecknande. När en laga kraftvunnen detaljplan finns har Staden rätt att när som helst säga upp avtalet med en uppsägningstid om 18 månader. För en mindre del av området gäller 15 månaders uppsägningstid. Med anledning av bl.a. detta ska avtalet godkännas av arrendenämnden. Om den processen skulle föranleda smärre justeringar i avtalet får dessa hanteras på delegation av kontoret.

En mindre, obebyggd, del av Riksby 1:13 ingår inte i arrendeområdet utan återlämnas till Staden då tomträtten upphör. Två mindre områden i anslutning till fastigheten vilka Bolaget arrenderar sedan tidigare ingår även fortsättningsvis i området som arrenderas. Det tidigare arrendeavtalet ersätts med det nya enligt denna beskrivning för dessa områden.

Bolaget ska vid återlämnande av marken ha återställt den, dvs rivit befintliga byggnader och anläggningar samt sanerat den från eventuella föroreningar.

Arrendeavgiften är 2 604 tkr per år. Expertrådet kommer att behandla ärendet gällande arrendeavgiften 2018-03-01 (dnr E2018-00513).

Bakgrund till markanvisningen

Inom ramen för programmet för centrala Bromma har en mängd markanvisningsansökningar kommit in. Vissa är specificerade i platser medan andra är generella inom programmet. För det här området finns ansökningar för både bostäder och verksamheter, främst inom de generella ansökningarna.

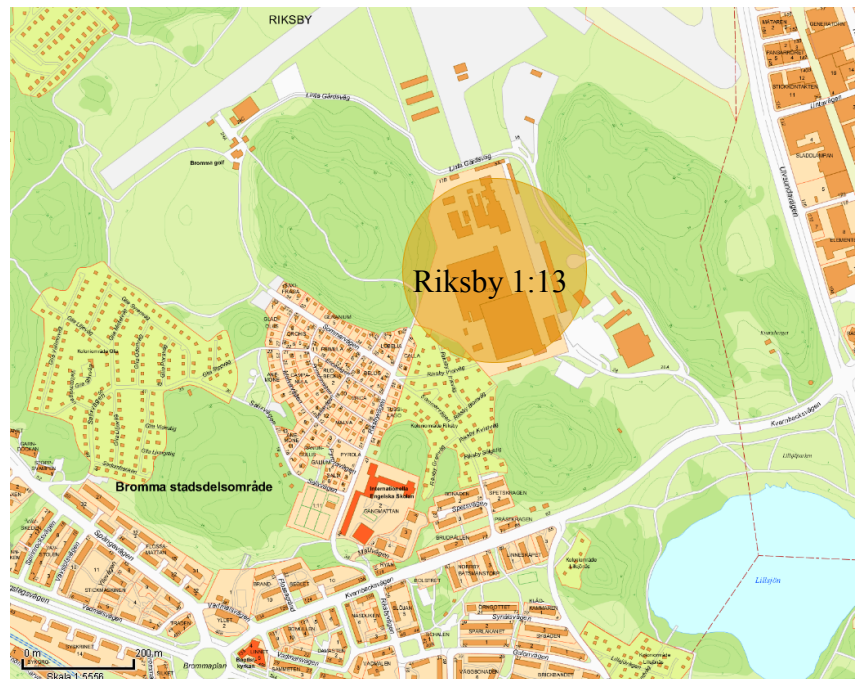
Fastpartner AB (moderbolag till Fastighetspartner Bromma AB) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom berört område.

Moderbolaget, Fastpartner AB, har under de senaste tre åren fått en markanvisning om totalt 100 lägenheter.

Fastpartner AB är ett Bolag som äger, förvaltar och utvecklar främst kommersiella fastigheter men de äger även hyresbostäder.

Att markanvisningen lyfts för beslut separat från ett inriktningsbeslut i detta ärende beror på att förlikningen mellan parterna måste vara godkänd innan tiden för tomträttsupplåtelsen för Riksby 1:13 går ut.

Inom Riksby bor knappt 4000 personer. Av ca 2500 bostäder i flerbostadshus är ca 600 hyresrätter och resterande del bostadsrätter. Av de 600 hyresbostäderna tillhör ca 330 st allmännyttan.



Karta över Norra Riksby med Linta gårdsväg och Riksby 1:13.

Tidigare beslut

För tidigare beslut se information ovan.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft detta ärende för beslut avseende planläggning men planerar start-PM våren 2018 i samband med inriktningsbeslut.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 420 lägenheter i flerbostadshus inklusive sex avdelningar förskola (totalt 42 000 m² ljus BTA) samt 30 000 m² BTA verksamheter. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt (ca 320 st) och bostadsrätt (ca 100 st).

Området som markanvisas ligger i huvudsak inom Riksby 1:13 men kan även beröra Ulvsunda 1:1 beroende på hur kommande kvartersstruktur ser ut.

Verksamhetsytorna ligger inom område vilket i huvudsak ligger inom flygbullerkurvan från Bromma flygplats och som inte är möjligt att planlägga för bostäder. För den del av markanvisningen vilken utgörs av verksamhetsytor gäller att byggnader inom detta område ska uppföras enligt detaljplanen på ett sådant sätt att de utgör bullerskydd för planerade bostäder mot bland annat markbuller från flygplatsen.



Ortofoto som redovisar platsen för markanvisningen.

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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Markanvisningen omfattar både hyresrätter och bostadsrätter samt förskola och verksamhetsmark. Mark för hyresrätterna upplåts med tomträtt enligt kommunfullmäktiges beslutade taxa. Mark för bostadsrätter ska säljas till marknadspris vilket överenskommes inför tecknande av överenskommelse om

exploatering eller annan tidpunkt parterna är överens om enligt förhandling på sedvanliga marknadsmässiga villkor.

Mark för förskola och kommersiella ändamål upplåts med tomträtt på marknadsmässiga villkor. Expertrådet har godkänt ärendet den 25 januari 2018. Dnr E2017-03968

Avgäld, kontor och butiker:	195 kr per kvm BTA
Avgäld, lätt industri:	130 kr per kvm BTA
Avgäld, skola och idrott:	155 kr per kvm BTA

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Förlikningsavtalet mellan Staden och Bolaget innebär att Staden får tillbaka tomträtten på fastigheten Riksby 1:13 utan ersättning. Återlämnandet av tomträtten ger nu Staden möjlighet att fortsätta planeringen av området Norra Riksby och förutsättningar för att lyfta ett inriktningsbeslut för hela området före sommaren 2018.

Markanvisningen omfattar både hyresrätter och bostadsrätter samt förskola och verksamhetsmark. Hyresrätterna upplåts enligt kommunfullmäktiges beslutade taxa. Pris för bostadsrätterna överenskommades inför tecknande av överenskommelse om exploatering eller annan tidpunkt parterna är överens om enligt förhandling på sedvanliga marknadsmässiga villkor. Samma sak gäller för tomträttsupplåtelse av förskola respektive verksamheter.

Stadens utgifter i projektet kommer att redovisas i inriktningsbeslut våren 2018. I och med att området kommer att byggas ut som en helt ny stadsdel tas ett helhetsgrepp för inriktningsbeslutet. I och med förlikningslösning som redovisas i detta ärende finns nu underlag för att ta fram ett inriktningsbeslut.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser 320 lägenheter i hyresrätt och 100 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 600 lägenheter i hyresrätt och ca 1900 lgh i bostadsrätt.

Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnads mål bl.a. att markanvisa 9000 lägenheter under 2018, att markanvisa 4500 hyresrätter. Utöver dessa mål uppfylls även målen att blanda upplåtelseformer, byggande i lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår och koppla samman stadens delar. Staden satsar på attraktiva tyngdpunkter och en levande stadsmiljö i hela staden främjas.

Lokaler

Den del av området vilken ligger inom flygbullerkurvan planläggs för verksamheter. Utöver inom verksamhetsområdet finns viss möjlighet till lokaler i bottenplan i bostadskvarter. Arbetet med detaljplanen utreder frågan vidare.

Inom bostadskvarteren ska tolv lägenheter fördelade i gruppboende (enligt LSS och/eller SoL) finnas och även försöks- och träningslägenheter genom socialförvaltningen.

En förskola med sex avdelningar uppförs inom området.

Miljö

Inom ramen för programmet för centrala Bromma har en mängd frågor berörts och bedömningar av området har gjorts. Samrådsredogörelsen av programmet redogör för frågeställningar som har utretts och som ska utredas.

På platsen för Riksby 1:13 har i programmet bedömningen gjorts att nyexploatering är lämplig även om det naturligtvis finns frågor som måste utredas vidare i planskedet.

Positivt för miljön är att bebyggelse i föreslaget verksamhetsområde dämpar buller.

Med anledning av att stora delar av området är bebyggt med industrier idag och har varit sedan länge finns risk för föroreningar i marken. Bolaget har som tomträttshavare ansvar enligt miljöbalken när det gäller sanering inom Riksby 1:13.

Ansvarsfördelningen mellan Bolaget och Staden, för sanering, regleras enligt sedvanliga principer.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen föreslagen i programmet för centrala Bromma kommer att utveckla Riksbyområdet på ett positivt sätt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Riksby 1:13 med intilliggande områden inom Ulvsunda 1:1 är idag bebyggda industrifastigheter med byggnader innehållande olika verksamheter.

Övergripande grönbrågor är utredda inom ramen för programmet. Frågor som kommer att påverkas av ny byggnation inom området är olika naturvärden men också spridningsvägar för växter och djur.

Den nu aktuella markanvisningen berör i huvudsak redan ianspråktagen mark. För det samlade större planområdet kommer rekreativa och ekologiska åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Bolaget har 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 2012-2015 ”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 - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Påverkan på barn inom området ses i huvudsak som positiv. Bostäder byggs och i nära anslutning till dem förskola. Området ändrar karaktär från ett renodlat industri/verksamhetsområde till

ett bostadsområde kombinerat med verksamheter. Programmet redovisar skola samt idrott inom planområdet vilket är positivt för barn.

Närheten till koloniområden är positiv sommartid men området kan upplevas tomt och öde vintertid. Det kan kännas osäkert för barn.

Bullersituationen med närheten till flygplatsen gör att området i varierande grad påverkas av buller. Verksamhetsområdet bidrar med sin bebyggelse genom att skärma buller för bostäderna vilket gör miljön bättre för dem.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 42 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget att påbörja byggnation så snart det går efter laga kraftvunnen detaljplan..

Nästa beslutstillfälle infaller vid inriktningsbeslut samt ytterligare markanvisningar, preliminärt innan sommaren 2018. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 2021.

Risker och osäkerheter

Det finns risker och osäkerheter förknippade med detta ärende.

En risk är att Staden missar möjligheten till rådighet över fastigheten Riksby 1:13 för att någon del av processen gällande förlikningsavtalet faller innan datumet då tomträtten enligt uppsägningen upphör (31 maj 2018). Det som då riskeras är en lång domstolsprocess i fråga om uppsägningen av tomträtten samt att tomträttshavaren behåller rådigheten över marken.

Inriktningsbeslut för området är ännu inte taget. Beslut i fråga om det är en osäkerhetsfaktor då denna förlikningslösning först nu ger förutsättningar för att se en helhetsbild gällande underlag till inriktningsbeslutet.

Närheten till Bromma flygplats och bullersituationen inom området är en osäkerhetsfaktor.

Inom ramen för programarbetet inkomna samrådssynpunkter vilka måste utredas vidare är både risk, osäkerhetsfaktorer men även möjligheter för området. Baserat på att Staden här bygger en i princip helt ny stadsdel från grunden finns goda möjligheter till en bra utveckling av området.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Övriga remissinstanser har fått möjlighet att yttra sig gällande utbyggnadsförslaget i samband med programarbetet.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på utvecklingen av Riksby som en ny stadsdel i närheten av tyngdpunkt Brommaplan. Ett nytt bostads- och verksamhetsområde, i princip en helt ny stadsdel när programmet är utbyggt i sin helhet, ges möjlighet att utvecklas i området kring Linta gårdsväg med omnejd.

Kontoret ser positivt på förlikningslösningen och markanvisningen. Förlikningen ger Staden möjlighet att få rådighet över fastigheten Riksby 1:13, då en ny detaljplan för området vunnit laga kraft, på för staden gynnsamma villkor. Utan denna möjlighet försvåras utvecklingen av norra Riksby.

Projektet har goda förutsättningar för ny bebyggelse enligt det godkända programmet för området.

Projektets utformning arbetas fram i detalj i detaljplaneprocessen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder nära tyngdpunkt Brommaplan, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Slut

Bilagor

1. Förlikningsavtalet med bilagor arrendeavtal och markanvisningsavtal.