

HandläggareJenny Lindén
08-508 266 99**Till**Exploateringsnämnden
2018-06-14

Program för Spångadalen. Svar på remiss av programförslag. Reviderat utredningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remiss av programförslag Spångadalen, Dnr 2016-02436.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna för programmet upp till 17 miljoner kronor (reviderat utredningsbeslut).
3. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefGustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för Spångadalen, Dnr 2016-02436. Remissen ska besvaras senast 2018-06-25.

Beslut att påbörja programarbetet för Spångadalen togs i stadsbyggnadsnämnden i maj 2016. Programmets mål är att koppla samman Tensta, Rinkeby och Bromsten genom att föreslå platser för ny bebyggelse på ett sätt som tillvaratar befintliga

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 99
Växel 08-508 276 00
jenny.m.linden@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

värden och skapar nya. I förslaget föreslås 1500-1700 bostäder i flerbostadshus och radhus, en ny F-9 skola för 900 elever med tillhörande idrottshall, en mindre idrottshall, tre nya och två upprustade parker, två nya förskolor, tre nya gator, ett regionalt cykelstråk samt en ny gång- och cykelbro.

Exploateringskontoret har gjort en översiktlig bedömning av de intäkter/inkomster och utgifter som programmet genererar. Intäkterna/inkomsterna från programmet bedöms i princip täcka de nödvändigaste infrastrukturella åtgärderna, såsom gator och dagvattenhantering, som krävs för programmets genomförande. Investeringar därutöver som föreslagits i programmet och som krävs för att uppnå programmets syfte, med särskilt fokus på stadsmiljön i ytterstaden i enlighet med mål i stadens budget, bedöms dock inte rymmas inom projektets budget givet den föreslagna exploateringsgraden.

Kontoret har deltagit i arbetet och tycker att förslaget är bra men har synpunkter i några delar. Bland annat anser kontoret generellt att möjligheten till högre byggnadsvolymer bör studeras vidare i det fortsatta arbetet. En högre exploatering med fler antal våningar skulle innebära ett mer effektivt markutnyttjande, bidra ytterligare till stadens bostadsmål samt möjliggöra en balans i stadens ekonomi. Vidare anser kontoret att de stora investeringarna i allmän plats som krävs för att uppnå programmets syfte att koppla samman Tensta, Rinkeby och Bromsten är motiverade, särskilt mot bakgrund av stadsbyggnads- och exploateringsnämndernas mål om trygga, attraktiva, tillgängliga och inkluderande offentliga rum i enlighet med de analyser som Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm tagit fram. Kontoret anser också att den föreslagna skolan har potential att fungera som en betydelsefull integrerande plats där barn med varierande socioekonomiska förutsättningar kan mötas över sociala gränser. Genom att satsa extra resurser på arkitektur och utformning av skolmiljön skulle detta syfte kunna främjas.

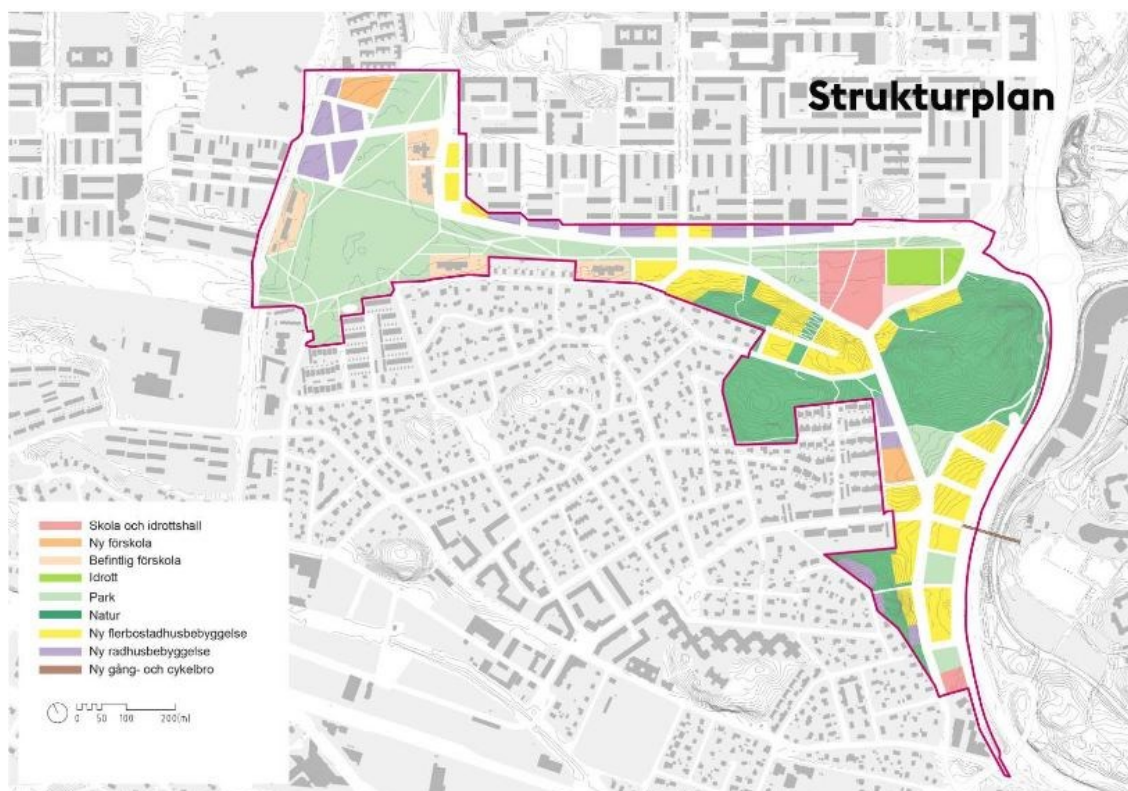
Innan programmet kan godkännas och markanvisningar kan föreslås behöver ytterligare utredningar göras. Kontoret begär därför att nämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna för programmet upp till 17 miljoner kronor. Kontoret föreslår att nämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande och översänder utlåtandet som svar till stadsbyggnadskontoret.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för Spångadalen, Dnr 2016-02436. Programmet och den senaste informationen om programarbetet finns på webbplatsen, där det också går att ladda ner programmet och utredningar som gjorts i samband med programarbetet:

<https://vaxer.stockholm.se/omraden/spangadalen/>

Remissen ska besvaras senast 2018-06-25.



Programmets strukturplan.

I nu gällande Översiktsplan för Stockholm är Tensta-Rinkeby-Spånga utpekad som en av tio platser som håller samman Stockholm och ska utvecklas som ett strategiskt samband som är viktigt att stärka ur ett socialt hållbarhetsperspektiv. Beslut att påbörja programarbetet för Spångadalen togs i stadsbyggnadsnämnden i maj 2016. Programområdet innefattar dalgångarna mellan Tensta, Rinkeby och Bromsten samt området öster om Bromsten intill Ulvsundavägen. All mark inom programområdet, cirka 57 hektar, ägs av Stockholms stad.

Stadsbyggnadsstrategier

Programmets mål är att koppla samman Tensta, Rinkeby och Bromsten genom att föreslå platser för ny bebyggelse på ett sätt som tillvaratar befintliga värden och skapar nya. Målet har brutits ner i fem stadsbyggnadsstrategier för att konkretisera tillvägagångssättet för att nå målet.

- Koppla samman stadsdelarnas befintliga gatustrukturer
- Utveckla de gemensamma rummen som mötesplatser
- Stärk den mänskliga närvaron kring de offentliga rummen
- Komplettera befintligt bostadsutbud
- Prioritera barnens platser

Den befintliga stadsstrukturen i stadsdelarna Tensta och Rinkeby bygger till stor del på en trafikseparering som idag gör det svårt att ta sig mellan områdena. De nya gatorna föreslås koppla samman befintliga gator på strategiska platser och därmed stärka viktiga stråk. För att utveckla de gemensamma rummen som mötesplatser ska parkstråk och platser, såväl befintliga som nya, omhändertas och dess enskilda kvalitéer ska lyftas och utvecklas till varierande rum, där personer i alla åldrar kan känna sig välkomna. Ny bebyggelse placeras i kanten med framsidor och entréer mot de offentliga rummen för att ha ”ögon på” platserna. På så sätt hålls de offentliga rummen offentliga och känslan av trygghet stärks. Att komplettera befintligt bostadsutbud innebär i korthet att Rinkeby föreslås förtätas med radhus för att komplettera det stora lägenhetsbeståndet och Bromstensgluggen föreslås bebyggas med flerbostadshus för att komplettera villautbudet i Bromsten. Den nya skolan och de två förskolorna som föreslås i programmet placeras intill parker för att barnen ska kunna få ett större rörelseområde. Det ska gå att ta sig till förskolorna och skolan på säkra och trygga skolvägar och parkrummen och aktivitetsytorna ska utformas på ett varierande sätt så att alla barn kan hitta något att göra.

Delområden

För att kunna beskriva programförslagets innehåll mer ingående har programområdet delats upp i fyra delområden. De överlappar delvis varandra, då de i enlighet med projektets målbild kopplas ihop i den nya strukturen.

Spångadalen

Parken Spångadalen är delområdets hjärta. Det är ett uppskattat parkrum med potential att utvecklas ytterligare i

skärningspunkten mellan de tre angränsande stadsdelarna. I förslaget behålls parkrummet som en öppen, flexibel yta som föreslås upprustas med nya funktioner och aktiviteter. Det ska också fungera som en viktig översvämningsyta som avlastar alla tre intilliggande stadsdelar vid intensiva regn. En ny gata, i programmet kallad Dalenvägen, föreslås koppla samman Tensta och Rinkeby. Läget har valts av geotekniska skäl och för att bevara parkrummets öppenhet. I västra delen av Spångadalen föreslås ett område med radhus som en förlängning av den byggda kedjehusstrukturen i norr. I öster föreslås tre flerbostadshus, i fyra våningar, som stadgar upp det nya gaturummet och platsbildningen på hörnet. Fyra av fem befintliga förskolor föreslås finnas kvar där de är idag. Där Dalenvägen föreslås ansluta mot Rinkeby behöver en förskola rivas för att förslaget ska kunna genomföras. På platsen föreslås istället en aktivitetspark, som vänder sig till ungdomar, för att komplettera den stora, flexibla parkytan. En ny förskola föreslås söder om de befintliga kedjehusen och i anslutning till de föreslagna radhusen i väster.



Programmets illustrativa plan över delområdet Spångadalen.

Rinkebysvängen

Rinkebydalen har ett kulturhistoriskt värde som en del av det gamla Mälارlandskapet och föreslås därför även fortsatt vara ett avläsbart parkstråk. Rinkebysvängen föreslås sänkas och flyttas söderut för att åstadkomma ett mjukare möte med Rinkebydalen som på så vis kommer upplevas som ett sammanhängande offentligt rum. I östra delen föreslås en ny skola och en idrottshall. Intill skolgården föreslås Knutby bollplan bevaras. Koloniområdet som finns i området idag kan delvis vara kvar på befintlig plats. Strukturen medger att antalet kolonilotter kan bestå men att storleken per lott behöver minskas för att möjliggöra den föreslagna skolgården. Längs Rinkebysvängen föreslås främst radhusbebyggelse med sina entréer vända mot gatan för att ge gaturummet stadskaraktär. Intill Rinkebystråket föreslås flerbostadshus i fyra våningar, med möjlig handel i bottenvåningarna, för att markera den viktiga entrén in till Rinkeby. I mötet mellan Rinkebydalen och Rinkebystråkets förlängning föreslås en platsbildning, ”Noden”, som kopplar samman Rinkeby och Bromsten där stadsdelarna ligger som närmast varandra. Noden blir en naturlig förlängning av Rinkebystråket in till Bromsten och vidare till den nya bebyggelsen i Bromstensluggen. Den bör utvecklas och gestaltas så att den blir en naturlig mötesplats för de boende i både Bromsten och Rinkeby. I förslaget föreslås en park av hög kvalité i anslutning till Noden samt ett flerbostadshus i fyra våningar som markerar entrén in till Bromsten där bottenvåningen föreslås användas för en publik verksamhet, till exempel för kultur.



Programmets illustrativa plan över delområdet Rinkebysvängen

Norra skogen

Mitt emellan Rinkeby och Bromsten föreslås, som tidigare nämnts, en ny skola för 900 elever från förskoleklass till årskurs 9. Skolan är väldigt viktig ur integrationssynpunkt och dess placering har valts mitt emellan Rinkeby och Bromsten för att koppla samman och bli ett gemensamt rum för de intilliggande stadsdelarna. I anslutning till skolan föreslås även en fullstor idrottshall som skulle fungera som en integrerande mötesplats och aktivera platsen, även efter skoltid och för fler ålderskategorier än skolelever. I förslaget har man valt att spara de delar av skogen som har högst ekologiska värden (östra delen) och de delar som har bäst potential att utvecklas som natur för rekreation (södra delen och sydvästra delen). I sydöstra brynzonen föreslås en ny naturpark då både stora naturvärden och rekreationsvärden bedöms finnas där. Frodevägen blir en ny stark koppling mellan södra Bromsten och Rinkeby i nordsydlig riktning. Den så kallade Skogenvägen ansluter till Frodevägen vid skolan och leder trafik ut till Ulvsundavägen och till östra Rinkeby och avlastar därmed trafiken som passerar Rinkebydalen vid Noden. Slutligen föreslås en förlängning av Båtsman Stens väg som ansluter till Frodevägen på höjdryggen. Omkring Norra skogen föreslås flerbostadshus i 4-5 våningar som blir en ny fond till Rinkebydalen och som ramar in den nya skolan. Då skolan är

en viktig målpunkt föreslås den utformas som en solitär som avviker i sin karaktär medan bebyggelsen längs skogen ges en sammanhållen gestaltning.



Programmets illustrativa plan över delområdet Norra skogen.

Bromstensgluggen

Frodevägen förlängs norrut och fungerar som området ryggrad. Utifrån den leder lokalgator som angör de nya kvarteren. I korsningen med Rissnavägen skapas en platsbildning i soligt sydläge som lämpar sig väl för lokaler i bottenvåningarna och i Rissnavägens förlängning föreslås en ny gång- och cykelbro som kopplar området till Rissne. I Bromstensgluggen föreslås tre parker, en naturpark intill Rissne skogs sydvända skogsbryn, ett parktorg som är av hårdgjord karaktär och en aktivitetspark längst i söder. Både parktorget och aktivitetsparken ska kunna översvämmas vid intensiva regn och kommer därför vara nedsänkta i förhållande till omgivande bebyggelse. Väster om Frodevägen, intill naturparken, föreslås en ny förskola, längst i söder föreslås en mindre idrottshall och utmed Ulvsundavägen föreslås ett regionalt cykelstråk. Närmast den befintliga småhusbebyggelsen i Bromsten föreslås radhus i två våningar för att möta upp skalan. Väster om Frodevägen föreslås flerbostadshus i fyra våningar och i öster föreslås

flerbostadshusen uppförs med generösa gårdar för att ge god boendekvalité, i 4-5 våningar närmast Frodevägen och 5-6 våningar närmast Ulvsundavägen.



Programmets illustrativa plan över delområdet Bromstensgluggen.

Kontorets synpunkter på programförslaget Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringskontoret har gjort en översiktlig bedömning av de intäkter/inkomster och utgifter som programmet genererar. Stadens investeringar i allmän plats beräknas i detta tidiga skede uppgå till cirka en miljard kronor. De största utgiftsposterna är om- och nybyggnad av gator och gång- och cykelvägar, gång- och cykelbron över till Rissne, markstabiliseringar, dagvattenlösningar och utbyggnad av nya parker. Fördyrande omständigheter är bland annat att området har relativt hög översvämningsrisk samt svåra geologiska förhållanden med delvis mäktiga lerlager. Inom ramen för ett projekt från Bällstaåns åtgärdsprogram som avses finansieras från centrala medelsreserven planeras åtgärder i planområdets västra del (Spångadalen) för att fördröja och rena dagvatten som rinner mot Bällstaån.

Vid fördelning 50% hyresrätter och 50% bostadsrätter beräknas stadens inkomster från markförsäljning och intäkter från tomträttsavgälder uppgå till cirka 820 miljoner kronor.

Intäkterna/inkomsterna från programmet bedöms i princip täcka de nödvändigaste infrastrukturella åtgärderna, såsom gator och dagvattenhantering, som krävs för programmets genomförande. Investeringar därutöver som föreslagits i programmet och som krävs för att uppnå programmets syfte att koppla samman Tensta, Rinkeby och Bromsten bedöms dock inte rymmas inom projektets budget givet den föreslagna exploateringsgraden.

Hur programförslaget uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt programförslaget utifrån Vision 2040 och mål i stadens budget. Kontoret finner att mål såsom bostadsbebyggelse, lokaler och arbetsplatser kan uppfyllas i programområdet, utan betydande miljökonsekvenser. Förslaget bidrar även på ett tydligt sätt till stadsbyggnads- och exploateringsnämndernas mål att verka för trygga, attraktiva, tillgängliga och inkluderande offentliga rum, med särskilt fokus på stadsmiljön i ytterstaden, i enlighet med sociala hållbarhetskommisionens analyser. Som beskrivs ovan saknas dock förutsättningar inom projektet för att finansiera de investeringar i allmän plats som krävs för att uppnå dessa mål.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att programmet kan godkännas under våren 2019. Mot bakgrund av detta planerar kontoret att börja arbetet med markanvisningar kort därefter.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med inriktningsbeslut och de första markanvisningarna, preliminärt kvartal 3 2019.

Utbyggnadsordning

Programområdet kommer att delas upp i flera detaljplaner som genomförs etappvis under en längre tid, uppskattningsvis cirka 15 år. För att uppnå programmets mål att koppla samman omgivande stadsdelar är det av stor vikt att en sammankoppling sker i tidigt skede av utbyggnationen. Etappindelningen styrs också av bland annat trafik, tekniska förutsättningar, ekonomiska hänsyn och stadens mål om ett ökat bostadsbyggande. Den koppling som bedöms ha störst socialt integrerande verkan är den mellan

Rinkeby och Bromsten. Ur trafiksynpunkt bedöms att gatuutbyggnaden av Frodevägens förlängning norrut genom Rissneskogen mot Noden och dess anslutning till Rinkebystråket behöver prioriteras för att omhänderta det nordsydliga trafikflödet. För en effektiv gatuutbyggnad behöver hänsyn tas till exempelvis möjligheten till motfyllnad mot intilliggande bebyggelse. Det är även viktigt att dagvattenåtgärder vidtas tidigt i områdets utbyggnad. Ur ett ekonomiskt perspektiv bör varje utbyggnadsetapp kunna bära sina egna kostnader. För att bidra till att motverka bostadsbristen i Stockholm är det av stor vikt att nya bostäder kan färdigställas så snart som möjligt.

Utifrån dessa aspekter är en tänkbar planläggnings- och utbyggnadsordning att börja exploateringen i Bromstensgluggen med bostäder, parktorget, aktivitetsparken och gatuutbyggnaden av Frodevägens förlängning norrut till Rinkebystråket. Samtidigt skulle åtgärder inom ramen för Bällstaåns åtgärdsprogram kunna påbörjas i områdets västra del, utan att konkurrera om byggetableringsytor eller i för stor omfattning påverka framkomligheten i omkringliggande gatunät.

Reviderat utredningsbeslut

Kontoret fattade på delegation utredningsbeslut om 9 mnkr i maj 2016. För fortsatta och kompletterande utredningar uppskattas dock att utredningsbeslutet behöver utökas med 8 miljoner kronor. Fördyringen består i huvudsak av ökade kostnader för stadsbyggnadskontorets administration, tillkommande utredningar och konsekvensbedömningar samt utökad dialog under samrådet.

Kontorets synpunkter

Kontoret har deltagit i arbetet och tycker att förslaget är bra men har synpunkter i några delar.

Kontoret anser generellt att möjligheten till högre byggnadsvolymer bör studeras vidare i det fortsatta arbetet. För att minska bostadsbristen behöver vi utnyttja den mark som tas i anspråk för ny bebyggelse på ett effektivt sätt. En högre exploatering med fler antal våningar skulle även möjliggöra en balans i stadens ekonomi.

Den relativt låga bebyggelseskalan utmed Ulvsundavägen, som idag är en stor motortrafikled, har i programarbetet motiverats utifrån att möjliggöra för en ny bebyggelsefront i framtiden, då Ulvsundavägen är utpekad som ett urbant stråk i översiktsplanen.

Kontoret anser att det är viktigt att det tydligt framgår att denna avvägning har gjorts och att skalan bör revideras för det fall att framtida utredningar visar att Ulvsundavägen inte är ett lämpligt urbant stråk.

Vidare anser kontoret att det är viktigt att även fortsättningsvis ha en god och konstruktiv dialog med Rinkebydalens koloniträdgårdsförening för att finna yteffektiva lösningar.

Enligt rapporten "Skillnadernas Stockholm", utgiven av Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm, har boendesegregationen ökat i Stockholms stad och en följd av utvecklingen är att individer med varierande socioekonomisk bakgrund i allt mindre utsträckning möter varandra i sitt vardagsliv. Kontoret anser att den föreslagna skolan har potential till att fungera som en betydelsefull integrerande plats där barn med varierande socioekonomiska förutsättningar kan mötas över sociala gränser. Genom att satsa extra resurser på arkitektur och utformning av skolmiljön skulle detta syfte kunna främjas.

Slutligen anser kontoret att de stora investeringarna i allmän plats som krävs för att uppnå programmets syfte att koppla samman Tensta, Rinkeby och Bromsten är motiverade. Detta mot bakgrund av stadsbyggnads- och exploateringsnämndernas mål om trygga, attraktiva, tillgängliga och inkluderande offentliga rum, med särskilt fokus på stadsmiljön i ytterstaden, i enlighet med sociala hållbarhetskommisionens analyser.

Slut