

Handläggare
Jenny Lindén
08-508 266 99

Till
Exploateringsnämnden
2020-12-17

**Markanvisning för bostäder och förskola
inom fastigheten Bromsten 9:2 i
Bromsten till Sveafastigheter Bostad AB,
Åke Sundvall Projekt AB, Bonava Sverige
AB, Bromstensgluggen
Fastighetsförvaltning AB och
Skolfastigheter i Stockholm AB.
Inriktningsbeslut**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och förskola inom fastigheten Bromsten 9:2 till Sveafastigheter Bostad AB, Åke Sundvall Projekt AB, Bonava Sverige AB, Bromstensgluggen Fastighetsförvaltning AB och Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Bromsten 9:2 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 19,5 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 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
start.stockholm

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret har genom en allmän inbjudan bjudit in byggaktörer till ett jämförelseförfarande inför direktanvisning av ca 650 bostäder i den så kallade Bromstensgluggen, del av fastigheten Bromsten 9:2, i Bromsten. All mark som omfattas av jämförelseförfarandet överläts genom försäljning till ett fastlagt markpris för bostäder på 8000 kr/m² ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) för 3 600 kr/m² BTA. Tio stycken aktörer skickade in en ansökan. Sedan tidigare har cirka 150 lägenheter direktanvisats till AB Svenska Bostäder på ospecificerad plats i Bromstensgluggen. Kontoret har även erhållit en markanvisningsansökan för en förskola från Skolfastigheter i Stockholm AB inom området.

Området är en del av Program för Spångadalen vars syfte är att studera hur Tensta, Rinkeby och Bromsten kan kopplas samman på ett fysiskt och socialt hållbart sätt samt pröva möjligheten för bostäder inom programområdet. Efter programsamrådet i maj/juni 2018 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om ställningstagande efter samråd. Gemensamt med stadsbyggnadskontoret har konsekvenserna av att fortsätta med programarbetet utretts med hänsyn till de justeringar som stadsbyggnadsnämnden beslutade om. Bedömningen är att programmet i sin helhet saknar genomförbarhet då exploateringen avsevärt minskat samtidigt som investeringsutgifterna för allmän plats inte minskat i samma omfattning. Sedan dess har inga fler beslut fattats om programmet varför exploateringskontoret, så som beställare av programmet, valt att gå vidare med föreslagna markanvisningar för bostäder och förskola inom delområdet Bromstensgluggen.

Projektet Bromstensgluggen är indelat i nio kvarter om totalt cirka 800 bostäder, lokaler i bottenvåningarna och en friliggande förskola om sex-åtta avdelningar. Staden kommer inom projektet att anlägga nya gator, ett regionalt cykelstråk, en gång- och cykelbro över Ulvsundavägen till Rissne, en naturpark, ett parktorg samt en aktivitetspark. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 70 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 429,8 mnkr.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 116 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 562,9 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-12-10 (dnr E2020-01961).

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden tar beslut om att anvisa två kvarter (ca 210 lgh) till Sveafastigheter Bostad AB, två kvarter (ca 210 lgh) till Åke Sundvall Projekt AB, två kvarter (ca 120 lgh) till Bonava Sverige AB och två kvarter (ca 110 lgh) till Bromstensgluggen Fastighetsförvaltning AB (dotterbolag till Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB). Kontoret föreslår också att exploateringsnämnden tar beslut om att markanvisa förskolan till Skolfastigheter i Stockholm AB.

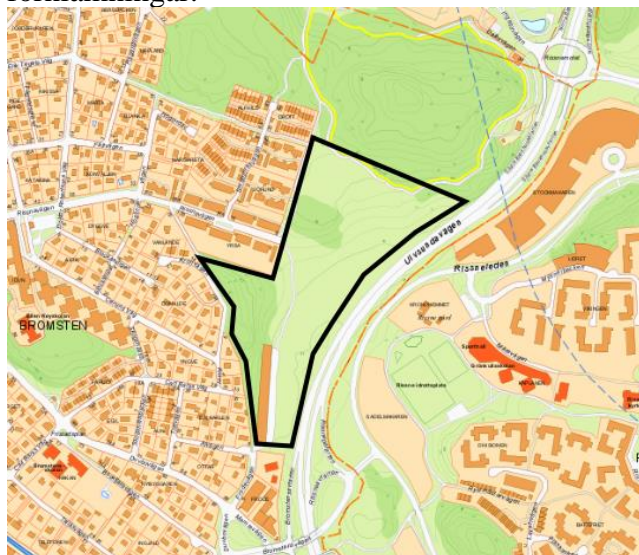
Bakgrund

Bromstensgluggen, inringad i blått i illustrationsplanen nedan, är en del av Program för Spångadalen. Efter programsamrådet i maj/juni 2018 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om ställningstagande efter samråd. Gemensamt med stadsbyggnadskontoret har konsekvenserna av att fortsätta med programarbetet utretts med hänsyn till de justeringar som stadsbyggnadsnämnden beslutade om. Bedömningen är att programmet i sin helhet saknar genomförbarhet då exploateringen avsevärt minskat samtidigt som investeringsutgifterna för allmän plats inte minskat i samma omfattning. Sedan dess har inga fler beslut fattats om programmet varför exploateringskontoret, så som beställare av programmet, valt att gå vidare med markanvisningar för bostäder och förskola inom delområdet Bromstensgluggen.



Bromstensgluggen

Bromstensgluggen avser ett område som ligger som en kil mellan Bromstens östra del och Ulvsundavägen. Området är cirka nio hektar stort och består av naturmark. Det är delvis icke-detaljplanelagt och delvis planlagt som parkmark i en stadsplan från år 1985. I öster gränsar området till Ulvsundavägen, i norr gränsar det till kuperad naturmark i Rissne skog och i väster och söder möter det befintlig bebyggelse i Bromsten. Större delen av området har en öppen karaktär med högvuxen ängsvegetation, partier med buskar och dungar av träd och buskträd. I den nordöstra delen av området finns en mindre skogsdunge med fornlämningar.



Karta med Bromstensgluggen markerad.

I översiktsplanen är området utmed Ulvsundavägen, inklusive Bromstensgluggen, utpekade som ett stadsutvecklingsområde som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse. Översiktsplanen pekar även ut ett strategiskt samband mellan Bromsten och Rissne i Sundbyberg, då det finns potential att stärka kopplingen till tunnelbanan i Rissne samt att knyta ihop stadsdelarna. Ulvsundavägen är utpekade som ett urbant stråk, och utmed vägen pekas en potential till ett nytt cykelpendlingsstråk ut.

Fördelning mellan olika boendeformer i Bromsten:

- 50 % bostäder i flerbostadshus, 43 % bostäder i småhus och 7 % specialbostäder.
- Av bostäderna i flerbostadshus är 25 % allmännyttiga, 30 % övriga hyresrätter och 45 % bostadsrätter.
- Av bostäderna i småhus är 4 % övriga hyresrätter, 8 % bostadsrätter och 88 % äganderätter.

I närheten av Bromstensgluggen finns tre pågående projekt, Hedvig 7, Spångaviadukten och Bromstensstaden. Detaljplanen för Hedvig 7 planeras tas upp för godkännande i stadsbyggnadsnämnden i december 2020 och möjliggör för ca 150 lägenheter. Detaljplanen för Spångaviadukten godkändes i stadsbyggnadsnämnden i december 2019 och möjliggör för ca 130 lägenheter. Genomförandebeslutet för projektet planeras tas upp i exploateringsnämnden i december 2020. Bromstensstaden etapp 1 och 2 möjliggör för ca 1600 lägenheter. Inom Bromstensstaden pågår utbyggnad av allmän platsmark sedan hösten 2018 och de första bostäderna påbörjas under år 2021.

Jämförelseförfarande inför direktanvisning

Flera byggaktörer har visat intresse för Bromstensgluggen genom åren, både genom specifika markanvisningsansökningar och genom generella ansökningar under programarbetet. Eftersom intresset varit stort har val av byggaktörer skett genom ett jämförelseförfarande inför direktanvisning.

För att säkra projektets genomförbarhet sattes ett fast markpris som förutsättning. Bolagen, som tidigare ansökt om markanvisning på platsen, tecknade avtal på prisnivån 8 000 kr per ljus BTA. Byggaktörerna har själva fått besluta om upplåtelseform i projektet (hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt).

Jämförelseförfarandet genomfördes i ett steg där kontoret, i en öppen inbjudan, bjöd in alla byggaktörer som vill bidra till utvecklingen av Bromstensgluggen. Inlämningen till jämförelseförfarandet bestod av att i textform ge en beskrivning av bolaget, beskrivning av varför staden ska välja bolaget som byggaktör, beskrivning av platsen och beskrivning av projekttid. Möjlighet gavs även att lämna in två sidor med referensprojekt.

Området som helhet bedöms kunna inrymma cirka 800 lägenheter, varav cirka 150 hyresrättslägenheter sedan tidigare är markanvisade till AB Svenska Bostäder på ospecificerad plats inom området. I jämförelseförfarandet ingick därför markanvisning av 650 lägenheter som skulle tilldelas mellan 3-5 byggaktörer. Området innehåller nio kvarter, varav ett avsatts för AB Svenska bostäder. Totalt inkom tio ansökningar.

Bedömningen, som genomfördes av representanter från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, baserades på visad förståelse för platsen, beskrivning av översiktlig stadsstruktur och hur den anpassas samt bidrar till det som redan

finns i närområdet men även kreativitet, hållbara lösningar samt genomförandefrågor. Väl genomförda analyser, problembeskrivningar och innovativa förslag på åtgärder har värdesatts, liksom relevans och genomförbarhet i referensprojekt.

Bedömningsgruppen beslutade att välja ut fyra byggaktörer. De utvalda bolagen har presenterat ambitiösa projektidéer som på ett inlevelserikt sätt visar att de vill vara med och utveckla Bromstensgluggen till ett område med höga stads- och boendekvaliteter. Bedömningsgruppen har gjort en helhetsbedömning av projektidéerna och har valt ut bolag som kompletterar varandra med olika styrkor för att uppfylla stadens mål och policys. Bolagen har genom relevanta referensprojekt visat exempel på möjligheter att genomföra projektidén.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2014-04-03 om markanvisning för bostäder till AB Svenska Bostäder för uppförande av cirka 150 hyresrättslägenheter.

Exploateringskontoret fattade 2016-05-16 beslut på delegation att påbörja programarbete för Spångadalen.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-05-18 om start-PM för en detaljplan för Bromstensgluggen samt att påbörja programarbete för Spångadalen.

Stadsbyggnadskontoret avser föreslå ett nytt start-PM för Bromstensgluggen i stadsbyggnadsnämnden i december 2020.

Markanvisningar

Direktanvisningar för bostäder efter jämförelseförfarande

Byggaktörer föreslagna för direktanvisning efter jämförelseförfarandet:

- Sveafastigheter Bostad AB
- Åke Sundvall Projekt AB
- Bonava Sverige AB
- Bromstensgluggen Fastighetsförvaltning AB (dotterbolag till Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB)

Bedömningsgruppen valde att tilldela respektive byggaktör i jämförelseförfarandet två kvarter inom området. Därutöver

tilldelades AB Svenska Bostäder ett kvarter då de sedan tidigare erhållit en markanvisning för hyresrätter.

Marken överläts genom försäljning till bolagen och de har själva fått besluta om upplåtelseform (hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt). Sveafastigheter Bostad AB har valt att utveckla deras två kvarter (ca 210 lgh) med hyresrätter. Åke Sundvall Projekt AB (ca 210 lgh) har valt att ena kvarteret (ca 100 lgh) ska utvecklas med hyresrätter och det andra med bostadsrätter (ca 110 lgh). Bonava Sverige AB (ca 120 lgh) har valt att deras kvarter ska utvecklas med bostadsrätter. Bromstensgluggen Fastighetsförvaltning AB (ca 110 lgh), dotterbolag till Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB, har valt ena kvarteret (ca 55 lgh) ska utvecklas med hyresrätter och det andra med bostadsrätter (ca 55 lgh). Totalt planeras därmed för ca 515 hyreslägenheter och 285 bostadsrätter inom området. Markanvisningarna innefattar även lokaler i bottenvåning samt gruppboistäder och serviceboistäder enligt LSS, exakt placering utreds i planarbetet.



Preliminär gatu- och kvartersstruktur baserad på Program för Spångadalen samt presentation över byggaktörernas tilldelning av kvarter.

Den preliminära gatu- och kvartersstrukturen, se illustration ovan, har varit underlag i markanvisningsprocessen men utredningar i det kommande detaljplanarbetet kan leda till förändringar i strukturen. Staden kommer inom projektet att

anlägga nya gator, ett regionalt cykelstråk och ett dagvattendike längs med Ulvsundavägen, en naturpark (2), en gång- och cykelbro över Ulvsundavägen till Rissne, ett parktorg (3) av hårdgjord karaktär och en aktivitetspark (4) längst i söder. Både parktorget och aktivitetsparken ska kunna översvämmas för att hantera intensiva regn och ska därför vara nedsänkta i förhållande till omgivande bebyggelse.

Bolagen har tidigare fått markanvisning inom Stockholms stad enligt följande:

- **Sveafastigheter Bostad AB** har under de senaste tre åren fått 13 markanvisningar om totalt ca 1 420 lägenheter.
- **Åke Sundvall Projekt AB** har under de senaste tre åren fått sju markanvisningar om totalt ca 580 lägenheter.
- **Bonava Sverige AB** har under de senaste tre åren fått tre markanvisningar om totalt 580 lägenheter.
- **Bromstengluggen Fastighetsförvaltning AB** har inte fått några markanvisning tidigare. Moderbolaget Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB har under de senaste tre åren fått två markanvisningar om totalt ca 280 lägenheter.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-12-10 (dnr E2020-01961).

Direktanvisning av förskola

Förskolan som planeras i områdets norra del (1) har inte varit en del av jämförelseförfarandet utan föreslås direktanvisas till Skolfastigheter i Stockholm AB. Förslaget innebär nybyggnation av en friliggande förskola om sex-åtta avdelningar med tillhörande gårdsyta om cirka 3650 kvadratmeter.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäder för 8 000 kr per ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) för 3600 kronor per kvm BTA.

För ett av bostadskvarteren, avsett för AB Svenska Bostäder som markanvisats sedan tidigare, kommer marken att upplåtas med tomträtt.

Förskolan som föreslås markanvisas till Skolfastigheter i Stockholm AB upplåts med tomträtt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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 70 mnkr motsvarande 86 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 4,06.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 429,8 mnkr, varav 0,4 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst nybyggnad av gatustruktur, ledningsnät, ett regionalt cykelstråk, en gång- och cykelbro över Ulvsundaleden till Rissne, en naturpark, ett parktorg, en aktivitetspark samt ett dagvattendike. Inkomsterna beräknas till 0 mnkr. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 562,9 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 559,9 mnkr.

En friliggande förskola kommer att byggas av Skolfastigheter i Stockholm AB. Investeringsutgiften för förskolan bedöms uppgå till cirka 43 mnkr.

Om utgifterna för investeringar i förskolan införlivas i kalkylen får projektet ett positivt nettonuvärde om 27 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 440 tkr i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande större projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 116 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 429,8 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,4	-0,5	-1,3	-8,8	-164,4	-254,4	-429,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,4	-0,5	-1,3	-8,8	-164,4	-254,4	-429,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	562,9	562,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. 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	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	max 1,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -10,9	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	559,9	0,0	totalt 559,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	561,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4	mellan -1,4 och -1,9	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,7	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 3,6 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 13 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till cirka 560 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Kontoret har gjort en känslighetsanalys. Att flytta investeringsutgifterna och försäljningsinkomsterna ett år fram i tiden resulterar i utgifter om 450 mnkr och försäljningsinkomster om 574,1 mnkr. Det innebär ett positivt nettonuvärde om 58 mnkr.

Tidplanen bedöms vara en betydande osäkerhet i projektet. Området är i sin helhet obebyggt vilket innebär att all infrastruktur som kommer att byggas ut av staden är ny. Det finns därför en risk att staden stöter på oförutsedda kostnader som vi inte kunnat förutse i detta tidiga skede.

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter) och därmed stadens inkomster från markförsäljning.

Stadens utgifter i projektet har baserats på en byggkostnadskalkyl som upprättades i samband med programarbetet. I denna ingår

riskpåslag. Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara god. Staden har stora investeringar i form av ny infrastruktur men projektet bedöms ändå ge ett överskott. Anledningen är i huvudsak försäljningsinkomsterna från marken.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med stadens mål om att:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2020
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggöra värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Arbetsplatser och lokaler

En intention i projektet är att skapa levande bottenvåningar som inrymmer lokaler för annan verksamhet än bostad.

Möjligheten att tillskapa kommersiella lokaler kommer att utredas ytterligare i arbetet med detaljplanen.

I området finns ett behov av att uppföra preliminärt två gruppbestäder om vardera sex lägenheter samt två servicebestäder om vardera tio lägenheter med gemensamhetslokaler enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen).

En friliggande förskola om sex-åtta förskoleavdelningar, motsvarande minst 18 arbetsplatser, kommer att tillskapas i projektet.

Miljö

En översiktlig naturvärdesinventering gjordes i samband med programmet för Spångadalen. Resultatet av inventeringen visar

att Bromstengluggen inte innehåller några höga naturvärden. Områdets norra del upptas till stor del av före detta åkermark med stort inslag av buskar. Områdets låglänta sydöstra del innehåller ytor som är vattenhållande hela sommarhalvåret, liksom angränsande fuktig mark som är blöt eller fuktig stor del av sommarhalvåret, men som torkar ut under delar av sommaren. Bromstengluggens sydvästra del består av yngre ädellövskog och gamla tallar med påtagliga naturvärden.

Kontorets bedömning är att projektet går att genomföra och att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

Området är kraftigt bullerstört från Ulvsundavägen där områdena närmast vägen har bullernivåer över 75 dBA ekvivalent ljudnivå. Bullernivåerna från Ulvsundavägen bedöms kunna hanteras och en god boendemiljö kan därmed skapas på platsen. Den nya bebyggelsen längs med vägen kommer att fungera som ett skydd från bullerkällan och förbättra förutsättningarna för området innanför.

Det finns inga misstänkta förorenade områden enligt länsstyrelsens databas för förorenade områden. I närområdet finns inte heller några misstänkta förorenade områden vars verksamhet bedöms kunna ha gett upphov till grundvatten förorenat av flyktiga ämnen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området är delvis icke-detaljplanelagt och delvis planlagt som parkmark i en stadsplan från 1985. Det utgörs till stor del av igenväxningsmark men även av fuktäng och ädellövskog. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer 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 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 - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

En första del av en integrerad barnkonsekvensanalys genomfördes under programarbetet våren 2018 där cirka 120 barn i förskoleålder till gymnasieålder i Rinkeby, Bromsten och Tensta intervjuades. Inom programarbetet utreddes också programförslagets konsekvenser för barn i området, som en andra del av den integrerade barnkonsekvensanalysen. Den sammantagna bedömningen var då att programförslaget generellt skulle förbättra barns situation inom samtliga områden.

Projektet medför ett stort tillskott av bostäder och därmed ett behov av nya förskoleplatser. En friliggande förskola om sex-åtta avdelningar kommer att tillskapas med en tillhörande gård om 3650 kvadratmeter. Förskolan är i markanvisningsskedet medvetet placerad intill den planerade naturparken samt Rissne skog för att möjliggöra närhet till grönområden.

Ytorna som ianspråkats används delvis till spontanlek vilken behöver ersättas. Projektet kommer att arbeta aktivt med gårdsutformning i boendemiljön men planerar också att anlägga en naturpark, ett parktorg samt utreda möjligheterna för en aktivitetspark i områdets södra del.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Projektet Bromstensgluggen kommer att möjliggöra för bättre gång- och cykelkopplingar mellan Bromsten och omkringliggande stadsdelar, vilket ökar tillgängligheten till de olika kollektivtrafikslagen som finns i respektive område. En ökad tillgänglighet samt bättre och tryggare kopplingar till

kollektivtrafik är särskilt positivt för kvinnor då statistik visar på att de nyttjar kollektivtrafiken i större utsträckning än män.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska en procent 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 30 månader. Genomförandet kommer att ske i etapper där första byggstart planeras till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2, år 2023.

Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer att det finns risk att tidplanen förskjuts då planområdet är stort med många frågor att hantera samt att detaljplanen kan bli överklagad.

I programarbetet för Spångadalen har buller, dagvatten, riskanalys på grund av farligt gods, naturvärden, arkeologi, dagvatten och skyfall identifierats som frågor att utreda vidare.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen.

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

Utbildningsförvaltningen bedömer att det tillkommande skolbehovet kan tas omhand i närliggande skolor och i den nya fullstora skola som planeras.

Trafiknämnden kommer att påverkas genom att ny infrastruktur anläggs i området.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Spånga-Tenstas stadsdelsnämnd.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

En utveckling inom Bromstensgluggen innebär ett betydelsefullt tillskott av bostäder och kompletterar Bromstens bostadsutbud som till stor del utgörs av villor och radhus. Nya bostadskvarter, gator och parker bildar en struktur som ger möjlighet att skapa en mer sammanhängande stad i enlighet med översiktsplanen. En gång- och cykelbro mellan Bromsten och Rissne kopplar samman områdena och gör att kollektivtrafikläget för boende i omgivningen förbättras avsevärt. Samtidigt finns potential att projektet i sin helhet kan bidra till att lyfta och stärka de befintliga gemensamma mötesplatserna och skapa nya som kompletterar dessa.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal