

Handläggare
Jenny Lindén
08-508 266 99

Till
Exploateringsnämnden
2024-02-22

Tidig markreservation inom Rinkeby, Rinkebydalen och södra Spångadalen till NREP AB. Reviderat utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger en tidig markreservation till NREP AB för framtagande av en strukturskiss som underlag för kommande markanvisningar inom Rinkeby, Rinkebydalen och södra Spångadalen och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om tidig markreservation enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att återkomma med förslag till markanvisningar.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 24 miljoner kronor (reviderat utredningsbeslut).

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 99
Växel 08-508 276 00
jenny.m.linden@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

Rinkeby, Bromsten och Tensta är en del av det i översiktsplanen utpekade fokusområdet Kista-Järva och ingår i satsningen Fokus Järva. Parkområdena Rinkebydalen och södra Spångadalen avgränsar stadsdelarna och det finns anledning att stärka kopplingar inom parkområdena genom utveckling av exempelvis bostäder, kommersiell service, nya mötesplatser, stråk, idrott med mera. Inom Rinkeby finns potential för utveckling inom dess befintliga struktur som kan stärka stadsdelen ytterligare.

Den föreslagna tidiga markreservationen är en viktig del av satsningen Fokus Järva och ett steg för att utveckla södra Järva på ett fysiskt och socialt hållbart sätt. Många byggaktörer har genom åren visat intresse för att vara med och utveckla södra Järva. För att hitta rätt byggaktör, som kan bidra till att studera och skissa på en struktur med en attraktiv stadsutveckling, har en öppen inbjudan lagts upp på stadens websida för jämförelseförfaranden. Urvalet har skett genom ett jämförelseförfarande i ett steg.

Efter bedömning av de inkomna ansökningarna föreslår kontoret att exploateringsnämnden tar beslut om att ge en tidig markreservation under ett år till NREP AB för framtagande av en strukturskiss som underlag inför kommande markanvisningar. NREP AB:s ansökan genomsyras av en god platsförståelse, ett genuint engagemang för socialt värdeskapande och ett tydligt koncept där de både föreslår att tillvarata och komplettera områdenas kvalitéer. NREP AB visar även på relevanta referensobjekt utifrån socialt värdeskapande, till exempel projektet Tingbjerg i Köpenhamn. NREP AB åtar sig att delta aktivt i det sociala hållbarhetsarbetet inom ramen för Fokus Järva, vilket innebär att de i samråd med staden ska ta fram konkreta åtaganden som bidrar till att stärka den sociala hållbarheten inom utredningsområdena. NREP AB har, vid strukturskissens färdigställande, förtur att ensam förhandla med staden om markanvisning inom utredningsområdena Rinkeby respektive Rinkebydalen och södra Spångadalen. Då kommer även markanvisningar göras till andra bolag.

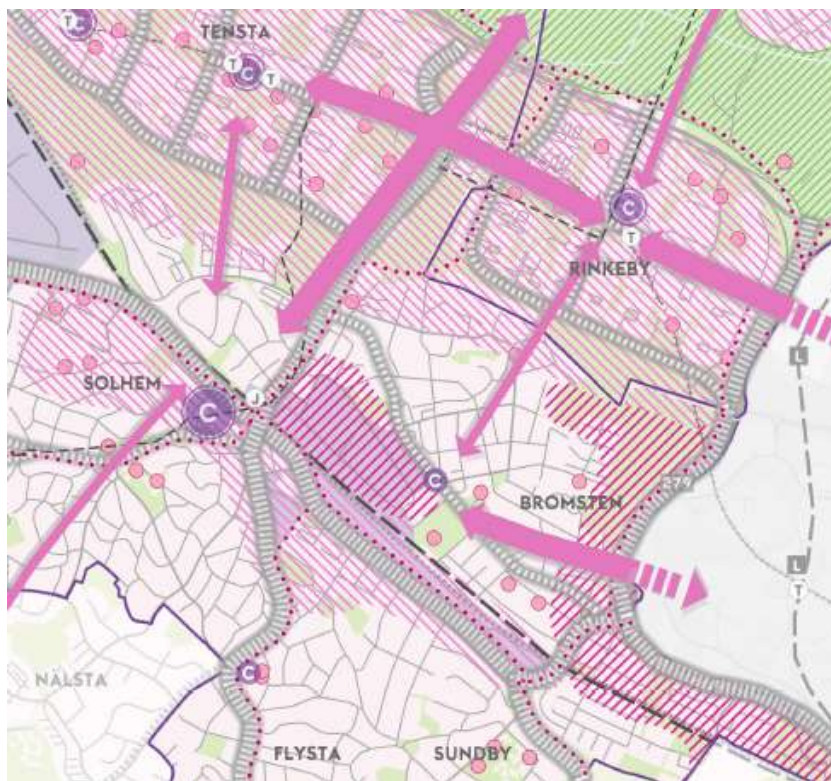
Kontoret fattade på delegation utredningsbeslut om 9 miljoner kronor i maj 2016 för att påbörja programarbetet för Spångadalen. Efter beslut i exploateringsnämnden i juni 2018 reviderades det utredningsbeslutet till 17 miljoner kronor. För den fortsatta planeringen enligt förslag i detta utlåtande behöver utredningbeslutet revideras på nytt. Stadens kostnad för egen

medverkan och för utredningar för blivande allmän platsmark inom utredningsområdena Rinkeby respektive Rinkebydalen och södra Spångadalen uppskattas till 7 miljoner kronor. Det innebär att det tidigare reviderade utredningsbeslutet på 17 miljoner kronor revideras till 24 miljoner kronor.

Bakgrund till den tidiga markreservationen

Översiktsplan

Rinkeby, Bromsten och Tensta är en del av det i översiktsplanen utpekade fokusområdet Kista-Järva och ingår i satsningen Fokus Järva. I översiktsplanen pekas stadsdelarna ut som utvecklingsområden där omfattande komplettering föreslås. Kompletteringen föreslås innehålla bostäder, kommersiella lokaler, service, gator, parker, kultur och idrottsytor med mera. Tensta-Rinkeby-Spånga är också utpekat som ett prioriterat, strategiskt samband som kan stärkas genom utveckling av bostäder, offentlig service och nya mötesplatser.



Karta från Översiktsplanen som visar lokala utvecklingsmöjligheter. Samband visas med rosa pilar och stadsutvecklingsområden med ett rosa raster.

Fokus Järva

Fokus Järva är samlat ett av stadens största stadsutvecklingsprojekt och omfattar både södra och norra Järva. Här pågår utveckling av drygt 15 000 bostäder i olika skeden. Målet är att med utgångspunkt i stadsdelsområdets lokala förutsättningar tillföra nya värden så att fler trivs och känner tillhörighet. Fokus Järva innebär att det är ett område dit investeringar och planeringsresurser ska riktas.

Arbetet med Fokus Järva utgår från fem målområden; stadsutveckling och stadsmiljö, ekologisk hållbarhet och klimaträttvisa, barn och ungas uppväxtvillkor, civilsamhälle och delaktighet samt näringsliv och sysselsättning. Detta innefattar satsningar på bostadsbyggande, stads- och parkmiljöer, trafik, förskola och skola, socialtjänst, kultur, idrott, näringsliv och ökad sysselsättning.

Målbilden för Järva är att det ska vara en öppen, inbjudande och levande stadsdel. En stadsdel där alla trivs och känner tillhörighet, där verksamheter utvecklas och goda kommunikationer möjliggör ett smidigt och hållbart resande både till och inom stadsdelen.

Målet är att barn och unga i Järva ska ha trygga och jämlika uppväxtvillkor och hög framtidstro. Naturen, parkerna och den rika historien är unika och identitetsskapande kvaliteter i Järva som invånarna uppskattar och är stolta över.

Ny bebyggelse ger bostäder men också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer. Genom att stärka stadsdelsområdets lokala centrum ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service.

Tillgången till parker, idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas så att fler barn och ungdomar ges möjligheten att engagera sig på fritiden. Skolor och förskolor är en förutsättning för att skapa goda uppväxtvillkor och utbildning men utgör också viktiga mötesplatser i stadsdelarna.

Jämförelsefarande inför tidig markreservation

Genom åren har många byggaktörer visat intresse för att vara med och utveckla södra Järva. I och med arbetet med Fokus Järva har kontoret nu valt att ta ett helhetsgrepp och utreda möjligheterna för utveckling i en strukturskiss för Rinkeby, Rinkebydalen och södra Spångadalen. Eftersom intresset har varit stort har valet av byggaktör skett genom ett jämförelseförfarande.

Kontoret ser stora fördelar med en tidig markreservation så att en byggaktör kommer in i tidigt skede och kan bidra till en helhetsutveckling med kreativa, hållbara och genomförbara lösningar för områdena.

Jämförelseförfarandet genomfördes i ett steg där kontoret, i en öppen inbjudan, bjöd in alla byggaktörer som vill vara med och studera och skissa på en struktur som bidrar till en attraktiv stadsutveckling. Inlämningen till jämförelseförfarandet bestod av att i textform ge en beskrivning av bolaget och varför staden bör välja dem som byggaktör, beskriva områdenas potential och förutsättningar samt att beskriva ett koncept och en idé om stadsstruktur på översiktlig nivå. Möjlighet gavs även att lämna in två sidor med referensobjekt som var särskilt utvalda utifrån de aspekter som staden lägger fokus på – social hållbarhet och värdeskapande kvalitéer. Meriterande var om byggaktören tidigare deltagit i ett stadsutvecklingsprojekt med fokus på socialt värdeskapande.

Totalt inkom 16 bidrag till jämförelseförfarandet. Bedömningen baserades på intressenternas förståelse för områdenas förutsättningar och potential, förslag till vision och socialt värdeskapande åtgärder för områdena samt genomförbarheten i deras föreslagna koncept till stadsstruktur. Bedömningen gjordes i samråd med stadsbyggnadskontoret och NREP valdes som den byggaktör som bäst kunde bistå staden med den kompetens som arbetet med en strukturskiss kräver.

Beskrivning av utredningsområdena

Inom Rinkeby ska ny potentiell utveckling studeras inom dess befintliga struktur. Ändamål för prövning kan vara bostäder, kontor, kommersiella lokaler och samhällsservice.

Utgångspunkten i arbetet ska vara att utreda och skissa på ny bebyggelse på redan ianspråktaga hårdgjorda ytor. Parkmark inom stadsdelen ska värnas och är i första hand inte föremål för utveckling av ny bebyggelse.

Inom Rinkebydalen och södra Spångadalen finns utvecklingspotential inom mark som i sin helhet ägs av staden. Stadens ambition är att utreda möjligheterna för nya bostäder i både flerbostadshus och radhus, kommersiella lokaler, kontor, en skola, idrott, parker, infrastruktur med mera. Vidare ska stadsdelarna Tensta, Rinkeby och Bromstens potential att kopplas samman med nya stråk, förbindelser och gemensamma mötesplatser studeras. På detta sätt skapas förutsättningar för rörelse inom och genom områdena. Den nya bebyggelsen ska anpassas till topografin och stadsbilden. De nya gatorna ska kopplas samman med befintliga gator i framför allt Rinkeby och Bromsten.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden 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 (södra delområdet av programmet för Spångadalen) samt att påbörja programarbete för Spångadalen.

Ett remissvar på programsamråd och reviderat utredningsbeslut var uppe för beslut i exploateringsnämnden 2018-06-14. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att avsluta programarbetet för Spångadalen 2020-12-21 med intentionen att fortsätta arbetet som separata detaljplaner. I samma ärende togs beslut om start-PM för delområdet Bromstensgluggen. Exploateringsnämnden beslutade samtidigt (2020-12-21) att inom Bromstensgluggen anvisa mark för bostäder till fyra byggaktörer samt att anvisa mark för en friliggande förskola till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

I Rinkeby har exploateringsnämnden 2021-10-21 beslutat att markanvisa tomträttsfastigheten Kvarnluckan 2 till SBB Kvarnluckan AB. Samma datum togs även start-PM i stadsbyggnadsnämnden.

I Rinkeby har stadsbyggnadsnämnden 2023-03-23 även tagit beslut om start-PM inom den privatägda fastigheten Holkkvarnen 1 för utveckling av bostäder, kontor och en ny tvättstuga tillsammans med AB Familjebostäder.

Tidig markreservation

Den tidiga markreservationen innebär att byggaktören, tillsammans med staden, ska medverka i arbetet med framtagandet av en strukturskiss för Rinkeby, Rinkebydalen och södra Spångadalen. Byggaktören ska delta aktivt i det sociala hållbarhetsarbetet inom ramen för Fokus Järva, vilket innebär att byggaktören i samråd med staden ska ta fram konkreta åtaganden som bidrar till att stärka den sociala hållbarheten inom utredningsområdena.

Den tidiga markreservationen gäller inom en tid om ett år från beslut i exploateringsnämnden. Byggaktören har huvudansvaret för att utreda utvecklingsmöjligheter inom blivande kvartersmark. Byggaktören medverkar på egen bekostnad med erforderlig tid och utredningar för dessa delar. Staden står för kostnaden för egen medverkan och för utredningar för blivande allmän platsmark.

Byggaktören har sedan, vid strukturskissens färdigställande, förtur att ensam förhandla med staden om markanvisning inom utredningsområdena Rinkeby respektive Rinkebydalen och södra Spångadalen. Vid det tillfället träffar parterna markanvisningsavtal om plats, antal bostäder, upplåtelseform och markpris för markanvisningen.

Kontoret föreslår att en tidig markreservation under ett år tilldelas NREP AB, nedan kallad NREP. NREP är ett fastighetsbolag som verkar i Norden och fokuserar på långsiktig investering, utveckling och förvaltning. I Sverige förvaltar NREP i dagsläget 1900 bostäder och har 1800 bostäder under utveckling, varav 400 inom Stockholms stad. Kontoret har vid tre tillfällen markanvisat totalt 280 lägenheter till NREP, mellan åren 2020-2022.

NREP:s ansökan genomsyras av en god platsförståelse, ett genuint engagemang för socialt värdeskapande och ett tydligt koncept där de både föreslår att tillvarata och komplettera områdenas kvalitéer. NREP visar även på relevanta referensobjekt utifrån socialt värdeskapande, till exempel projektet Tingbjerg i Köpenhamn. Kontoret föreslår att teckna överenskommelse om tidig markreservation under ett år med NREP.

Ekonomiska konsekvenser för staden

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av arbetet enligt ovan står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering av blivande allmän plats, utredningar och stadens nedlagda tid.

Hur projektet avser uppfylla stadens mål

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

Bostadsbebyggelse, arbetsplatser, lokaler med mera

Projektet ligger i linje med stadens budget för 2024 där det anges att exploateringsnämnden ska prioritera en satsning på en socialt hållbar stadsutveckling mellan Rinkeby och Bromsten.

Kommande arbete med strukturskissen är även i linje med stadens mål om att tillskapa fler bostäder, arbetsplatser, lokaler, idrott, nya mötesplatser med mera.

Inom ramen för utredningsarbetet kommer projektets konsekvenser bedömas utifrån miljö, tillgänglighet, påverkan på barn, jämställdhet samt kompensation av ianspråktaga grönytor. Kontoret avser att återkomma till exploateringsnämnden med en beskrivning av dessa konsekvenser i nästa skede.

Social hållbarhet

Uppdraget Fokus Järva handlar om att stadens olika förvaltningar, fastighetsägare och andra aktörer ska samverka för en socialt hållbar utveckling. Ett viktigt instrument är modellen för socialt värdeskapande analys (SVA). Genom den identifieras faktorer för att tillföra och förstärka sociala värden. I samverkan kan synergieffekter skapas som ger mervärden i stadsutvecklingen. Den byggaktör staden väljer ut och som får tidig markreservation förväntas bidra i detta arbete.

Inom ramen för SVA kommer staden ta fram en områdesanalys som belyser stadsdelarnas förutsättningar och utmaningar. Utifrån den sätts effektmål för utredningsområdena. Därefter kommer byggaktörer formulera projektmål för respektive markanvisningsområde, i form av konkreta åtaganden som stärker social hållbarhet. Projektmålen kommer att biläggas kommande markanvisningsavtal och slutligen avtal om överenskommelse om exploatering.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med strukturskissen kommer att pågå i cirka 12 månader. Därefter avser kontoret återkomma till exploateringsnämnden med förslag till markanvisningar.

Detaljplaneprocesserna för de olika delområdena planeras att inledas successivt efter det att strukturskissen är framtagen och markanvisningarna varit uppe för beslut i exploateringsnämnden, preliminärt våren 2025.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte, i detta tidiga skede, medföra några betydande risker.

De båda dalgångarna Rinkebydalen och södra Spångadalen är naturliga lågpunkter där vatten ansamlas. I södra Spångadalen pågår planering för att anlägga en torrdamm som kan samla vatten vid skyfall och därmed bromsa avrinningen till Bällstaån. En större regional vattenledning löper genom södra Spångadalen och Rinkebydalen. Denna skyddas med ledningsrätt och bör varken flyttas eller överbyggas då den är beroende av rätt höjdläge och riktning, samt är känslig för laster. Ovan punkter är sådant som kan komma att påverka möjligheterna till exploatering och således projektets totala ekonomi.

Reviderat utredningsbeslut

Kontoret fattade på delegation utredningsbeslut om 9 miljoner kronor i maj 2016 inom ramen för programarbetet för Spångadalen. I juni 2018 beslutade exploateringsnämnden om ett reviderat utredningsbeslut för fortsatta och kompletterande utredningar upp till 17 miljoner kronor. Fördyringen bestod i huvudsak av kraftigt ökade kostnader för stadsbyggnadskontorets nedlagda tid, utredningar och konsekvensbedömningar samt utökad dialog under samrådet. Dessa utredningar ger ett gott underlag för den fortsatta planeringen av området.

För den fortsatta planeringen enligt förslag i detta utlåtande behöver utredningsbeslutet revideras på nytt. Stadens kostnad för egen medverkan och för utredningar för blivande allmän platsmark inom utredningsområdena uppskattas till 7 miljoner kronor, vilket innebär att utredningsbeslutet revideras till 24 miljoner kronor.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat förslaget om tidig markreservasjon med stadsbyggnadskontoret, stadsledningskontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den tidiga markreservationen ger goda förutsättningar för att utreda en utveckling inom Rinkeby, Rinkebydalen och södra Spångadalen inför kommande markanvisningar. Kontoret ser positivt på att ta in byggaktören NREP i tidigt skede som, tillsammans med staden, kan identifiera kreativa, hållbara och genomförbara lösningar för områdena. Detta arbete är en viktig pusselbit i stadens arbete med Fokus Järva och i linje med översiktsplanens mål om en sammanhängande stad.

Stadsutvecklingsprojektet har stor potential att bidra med nya bostäder, kommersiella lokaler, service, gator, programmerade parker, kultur och idrottsytor med mera.

Slut