

Handläggare
Magnus Kvarnström
08-508 876 48**Till**
Exploateringsnämnden
2025-05-22

Redovisning av strukturskiss för Södra Järva. Markanvisning för radhus inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Tensta till Goldcup 21144 AB. Inriktningsbeslut för radhus respektive temalekplats i södra Spångadalen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner redovisningen av strukturskiss för Södra Järva.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för radhus inom del av fastigheten Akalla 4:1 till Goldcup 21144 AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för radhus i södra Spångadalen upp till 6,6 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.
5. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för temalekplats i södra Spångadalen upp till 7,0 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Exploateringskontoret
Projekt västFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 48
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet handlar om redovisning av utvecklingsförslaget Södra Järva strukturskiss, anvisning av mark för radhus till Goldcup 21144 AB samt fortsatt planering av en temalekplats i södra Spångadalen.

Goldcup 21144 AB ägs av Urban Partners A/S, som även äger Nrep AB. Nrep AB grundades 2005 och är ett fastighetsbolag som verkar i Norden och fokuserar på långsiktig investering, utveckling och förvaltning.

Tensta och Rinkeby är en del av det i översiktsplanen utpekade fokusområdet Kista-Järva och ingår i satsningen Fokus Järva. I översiktsplanen pekas Tensta och Rinkeby ut som stadsutvecklingsområden där omfattande komplettering föreslås.

I början av år 2024 genomfördes ett jämförelseförfarande som syftade till att hitta den byggaktör som på bästa sätt kunde utreda och rita på kreativa, långsiktigt hållbara och genomförbara lösningar för Rinkeby, södra Spångadalen och Rinkebydalen, nedan kallat Södra Järva. Nrep AB valdes ut och staden tecknade en överenskommelse om tidig markreservation med dem.

Södra Järva strukturskiss (Bilaga 1) redovisar hur Södra Järva kan utvecklas med cirka 1 000 nya bostäder, en F-9 skola, kommersiella lokaler, innehållsrika parker och idrott. Ny bebyggelse, gator och parker bidrar i strukturskissen till att koppla samman området med sin omgivning. Några av strukturskissens viktigaste slutsatser är att det kommer krävas omfattande investeringar i infrastruktur för att skapa förutsättningar för den bostadsutveckling och de stadskvaliteter

markreservationsområdet skulle behöva. Samtidigt har området idag några av stadens lägsta markvärden. För att kommande exploateringsprojekt ska bära sina investeringsutgifter behöver platsen utvecklas med nya stadskvaliteter som bygger upp markvärden över tid.

De föreslagna radhusen och temalekplatsen är sådana värdeskapande tillägg. Detta utvecklingsområde ligger i södra Spångadalen mellan Tensta och Rinkeby och utgörs idag av parkmark. Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 100–120 radhus. Kontoret föreslår att radhusen ska upplåtas med bostadsrätt. Radhusen kompletterar det befintliga bostadsutbudet i området och skapar en större mångfald av upplåtelseformer. Exploateringen för radhusen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Temalekplatsen kräver inte ny detaljplan, utan innehåll och utformning kommer att prövas i kommande utredningsarbete.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6 000 kr per ljus bruttoarea.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för radhusen redovisar ett positivt nettonuvärde om 3 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 60,2 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 105 procent. Försäljningsinkomster beräknas till 77,7 miljoner kronor. Expertrådet godkände ärendet 2025-04-22 (dnr E2024-03479).

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för temalekplatsen redovisar ett negativt nettonuvärde om 74 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 84,7 miljoner kronor. Kontoret föreslår att temalekplatsen blir ett av de icke lönsamma projekt i stadens fokusområden som nämnden kan besluta om enligt budget för 2025 med inriktning för 2026 och 2027

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till utvecklingsförslag

Översiktsplan

Tensta och Rinkeby är en del av det i översiktsplanen utpekade fokusområdet Kista-Järva och ingår i satsningen Fokus Järva. I

översiktsplanen pekade Tensta och Rinkeby ut som stadsutvecklingsområden där omfattande komplettering föreslås. Kompletteringen föreslås innehålla bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. Tensta-Rinkeby-Spånga är också utpekade som ett prioriterat, strategiskt samband som kan stärkas genom utveckling av bostäder, offentlig service och nya mötesplatser.

Fokus Järva

Fokus Järva är sammantaget ett av stadens största stadsutvecklingsprojekt. Här pågår utveckling av cirka 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. Arbetet med Fokus Järva utgår från fem målområden: stadsutveckling och stadsmiljö; ekologisk hållbarhet och miljö- 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 är att Järva är 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. Barn och unga i Järva har 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. Stadsdelsområdets kulturhistoria och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet och är en resurs att bygga vidare på.

Områdesanalys Rinkeby och Tensta

Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret tagit fram en områdesanalys för Rinkeby och Tensta (SVA PM Områdesanalys Rinkeby och Tensta, 2024). Den är en nulägesanalys av stadsdelarna Rinkeby och Tensta utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv och har genomförts med stöd av Järva stadsdelsförvaltning, trafikkontoret, kulturförvaltningen, utbildningsförvaltningen och stadsledningskontoret. Den fokuserar på de fysiska miljöerna och bygger på utredningar, statistik och dialoger.

Områdesanalysen visar att skillnaderna i livsvillkor i Rinkeby och Tensta har vuxit, jämfört med andra delar av Stockholms stad. Stadsutvecklingen i Järva innebär att staden tar ett ansvar för att motverka dessa skillnader för områdets utveckling och Järvaborna ges möjlighet till delaktighet i arbetet med stadsutveckling. Analysen pekar på att det är viktigt med högkvalitativa och värdeskapande tillägg och åtgärder som bidrar till att minska tendensen till segregering som finns mellan Rinkeby och Tensta i förhållande till Bromsten och Solhem.

I stadsdelarna förekommer trångboddhet vilket gör att de behöver kompletteras med stora lägenheter och radhus. Området domineras av hyresrätter varför ett större tillskott av bostadsrätter skulle balansera bostadsbeståndet. Nybyggda bostäder kan både locka nya boende och ge nya möjligheter för befintliga invånare. Det är viktigt att erbjuda en variation av bostäder och boendeformer så att Järvabor har möjlighet att bo kvar i området när deras behov ändras. Prisrimliga bostäder blir extra viktigt här, då medelinkomsten är lägre här än i övriga Stockholm.

För att uppfylla översiktsplanens mål om en sammanhängande stad är det viktigt att arbeta med att minska mentala och fysiska barriärer mellan Tensta, Rinkeby och omgivande stadsdelar. Trafikleder och matargator saknar till stor del trottoarer och har en stor barriärverkan som behöver överbryggas. Det finns många uppskattade målpunkter och aktiviteter i Tensta och Rinkeby, som de närboende besöker. I dalgångarna mellan stadsdelarna behövs fler målpunkter som attraherar besökare från andra delar av staden, exempelvis utveckling av idrottsytor och en stadsdelspark.

Överenskommelse om tidig markreservation

I början av 2024 genomfördes ett jämförelseförfarande som syftade till att hitta den byggaktör som på bästa sätt kunde utreda och rita på kreativa, långsiktigt hållbara och genomförbara lösningar för Rinkeby, södra Spångadalen och Rinkebydalen. Nrep AB, nedan kallat Bolaget, valdes ut och staden tecknade en överenskommelse om tidig markreservation med dem. Den tidiga markreservationen innebär att Bolaget tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret skulle medverka i framtagandet av en strukturskiss för Södra Järva. När strukturskissen var färdig hade Bolaget förtur att förhandla med staden om markanvisning inom området.

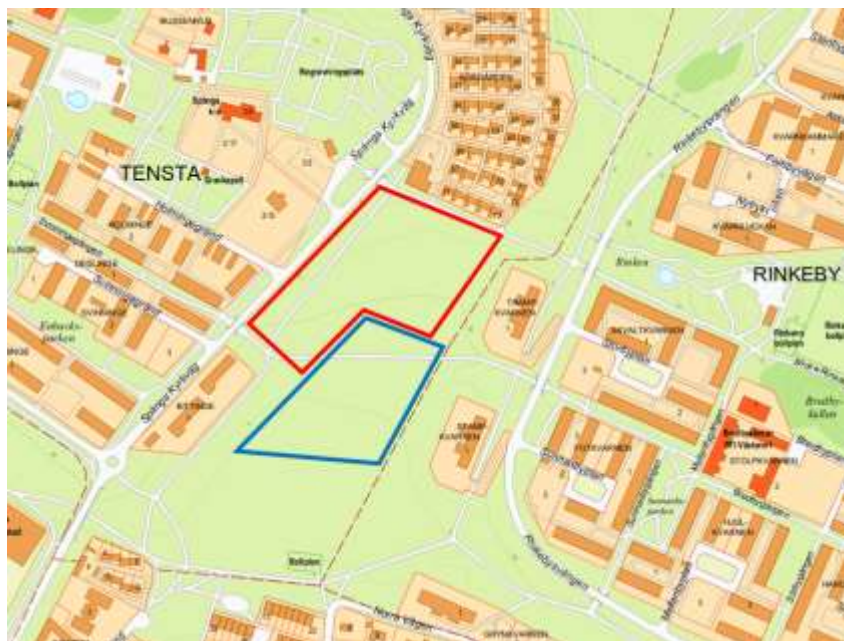
Södra Järva strukturskiss

Södra Järva strukturskiss redovisar hur Södra Järva kan utvecklas med cirka 1 000 nya bostäder, en F-9 skola, kommersiella lokaler, programmerade parker och idrott. Ny bebyggelse, gator och parker bidrar i strukturskissen till att koppla samman området med sin omgivning. Nya mötesplatser utvecklas för de omkringliggande stadsdelarna. Strukturskissen ger vägledning i det fortsatta planeringsarbetet och ligger till grund för kommande jämförelseförfaranden inför markanvisningar och start av detaljplaner.

Några av strukturskissens viktigaste slutsatser är att det kommer krävas omfattande investeringar i infrastruktur för att skapa förutsättningar för den bostadsutveckling och de stadskvaliteter markreservationsområdet är i behov av. Samtidigt har området idag några av stadens lägsta markvärden. För att även Södra Järva ska kunna växa på ett socialt hållbart sätt är det av stor vikt att bygga markvärden över tid. Då skapas bättre förutsättningar för framtida exploateringsprojekt att bli lönsamma. Detta kan exempelvis uppnås genom att utveckla idrottsytor, lekplatser och andra platsaktiverande åtgärder i dalgångarna mellan Tensta och Rinkeby.

Utvecklingsområdet

Det föreslagna utvecklingsområdet för radhus och en temalekplats ligger i södra Spångadalen mellan Tensta och Rinkeby. Området utgörs idag av parkmark. Det är cirka 35 000 kvadratmeter stort och ägs i sin helhet av staden. Norr om området ligger befintlig radhusbebyggelse, kvarteret Sörgården. I väster angränsar platsen till Spånga kyrkväg.



Föreslaget utvecklingsområde i södra Spångadalen med yta för radhus i röd färg och yta för temaparkplats i blå färg.

Närheten till Spånga kyrka medför att platsen har kulturhistoriska värden, vilket innebär att bebyggelsens skala behöver anpassas och att siktlinjer mot kyrkan beaktas. Söder och norr om markanvisningsområdet passerar gång- och cykelvägar som binder samman Tensta och Rinkeby. Öster om området finns en parkkoppling som leder ut till Järvafältet samt en förskola. Att bibehålla och stärka parkstråkets sammanlänkande funktion, möjligheten att orientera sig och enkelheten att kunna röra sig mellan dalstråken och friområdet Järvafältet är viktiga aspekter som kommer att beaktas i detaljplanearbetet för radhusen och i utredningsarbetet för temaparkplatsen.

Tidigare beslut och markanvisningar i området

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).

2024-02-22 togs beslut om att ge Nrep AB en tidig markreservation för framtagande av en strukturskiss som underlag för kommande markanvisningar i Södra Järva. Samtidigt togs ett reviderat utredningsbeslut.

Nu föreslås Goldcup 21144 AB anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 100–120 radhus inom området. Goldcup 21144 AB ägs av NREP NSF V Holding 2 S.å r.l (org.nr. B294579), som förvaltas av Urban Partners Management Company S.A (org.nr. B186049), som ägs av Urban Partners A/S. Nrep AB är ett systerbolag till Urban Partners Management Company S.A, och båda ägs av Urban Partners A/S.

Nrep AB grundades 2005 och är ett fastighetsbolag som verkar i Norden och fokuserar på långsiktig investering, utveckling och förvaltning. I Sverige förvaltar Bolaget i dagsläget 3 400 bostäder och har 1 000 bostäder under utveckling, varav 400 inom Stockholms stad. Exploateringsnämnden har vid tre tillfällen markanvisat totalt 280 lägenheter till Bolaget, mellan åren 2020–2022.

En bedömning av Bolagets ekonomiska och organisatoriska förmåga har gjorts. Bolagets genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Bolagets genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Markanvisning för radhus

Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 100–120 radhus i södra Spångadalen. Kontoret föreslår att radhusen ska upplåtas med bostadsrätt.



Ortofoto med markerat markanvisningsområde.



Skiss med utbyggnadsförslag. Bolagets tidiga förslag till utformning

Skissen visar i stora drag förslaget till utbyggnad av projektet som ska vara utgångspunkt för planarbetet. Parterna är överens om att Bolaget har möjlighet att tillträda kvartersmarken i högst fyra etapper med högst 15 månaders intervall. Staden och Bolaget ska verka för att merparten av de nya gatorna planläggs som kvartersgator. Gator och ledningar inom kvartersmarken ska projekteras, anläggas och bekostas av Bolaget. Parkering ska lösas inom kvartersmarken. Vid försäljning av mark tillämpas ett pris baserat på ett omräkningstal mellan BOA och ljus BTA (yteffektivitetstrappa) i beviljade bygglovshandlingar. Priset är också indexreglerat fram till tillträdesdagen i relation till

förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Exploateringen innehåll och utformning kommer att provas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning.

Markanvisningen gäller under en tid av tre år från nämndens beslut. Marken ska säljas.

Expertrådet har godkänt ärendet 2025-04-22 (dnr E2024-03479).

Planbeställning

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

Temalekplats

Den föreslagna ytan för temalekplats ligger mitt i södra Spångadalen mellan Tensta, Rinkeby och Bromsten.



Yta för temalekplats.

Temalekplatsen kräver inte ny detaljplan. Inriktningen är att skapa en mycket attraktiv och innehållsrik mötesplats för olika åldrar och behov som skapar stolthet hos Järvaborna och som kopplar an till områdets identitet och historia. Den 15 000 kvadratmeter stora temalekplatsen ska fungera som målpunkt för omkringliggande stadsdelar och bidra till att överbrygga mentala och fysiska barriärer. Ambitionen är att bygga en temalekplats som Stockholmare och besökare känner till och som attraherar människor från hela staden.

I kommande utredningsarbete ska barn och vuxna i de omkringliggande områdena bjudas in till dialoger för att ges möjlighet att påverka utvecklingen av temalekplatsen. Genom att samla in information om behov, önskemål och idéer skapas delaktighet från start och sätter lekplatsen på kartan i ett tidigt skede.

Temalekplatsen är en viktig satsning för att främja framtida bostadsutveckling genom att södra Spångadalen aktiveras och att platsen attraktivitet ökar. Närmare innehåll och utformning kommer att studeras i kommande utredningsarbete.

Ekonomiska konsekvenser radhus

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med 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) ett positivt nettonuvärde om tre miljoner kronor motsvarande 22 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,67.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 60,2 miljoner kronor, varav 1,9 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst nybyggnad av gata, skyfallsåtgärder samt ledningsflyttar. Projektet har inga utgifter som ska redovisas som driftkostnader.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 77,7 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 66,4 miljoner kronor.

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

Bolaget ska stå för VA-anslutning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 368 000 kronor i fast prisnivå. Detta är relativt lågt i jämförelse med andra motsvarande projekt i staden². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 105 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står Bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 60,2 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-2,1	-1,3	-2,7	-2,0	-51,9	-60,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,2	-2,1	-1,3	-2,7	-2,0	-51,9	-60,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	77,7	77,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. 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	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,5	år 2036
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	66,4	totalt 66,4
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
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	mellan 0 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
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 0,2 miljoner kronor.

Projektet har inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,1 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Reavinsten beräknas uppgå till 66,4 miljoner.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Marknadsläget vid upphandling av stadens entreprenad påverkar kostnadskalkylen. Eftersom en stor del av kontorets investeringar i allmän platsmark ska finansieras genom inkomster från markförsäljning finns det även en risk kopplad till hur bostadsmarknaden utvecklas framöver, då försäljningsinkomsten delvis baseras på hur bostadspriserna (index) förändrats sedan markanvisningstillfället. Även omräkningstalet mellan BOA och ljus BTA påverkar priset, vilket också medför en osäkerhet. Stadens huvudsakliga inkomster kommer från markförsäljningen för radhusen, samtidigt som huvuddelen av stadens utgifter är relaterade till ledningsflyttar. Om det efter detaljplaneskedet inte finns förutsättningar att sälja marken till ett pris som motsvarar stadens utgifter för iordningsställande av marken exempelvis på grund av vikande marknad för bostadsrätter och radhus, kommer staden därför inte ha möjlighet att genomföra projektet med positivt nettonuvärde.

En känslighetsanalys visar att en ökning av kostnaden för ledningsflyttar inom projektet och en minskning av exploateringsgraden med 10 procent vardera ger ett negativt nettonuvärde om två miljoner kronor motsvarande 34 tusen kronor/ekvivalent lägenhet och en täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter om 92 procent.

Slutsats ekonomi radhus

Radhusprojektets totala ekonomi är förenad med osäkerheter både på inkomst- och utgiftssidan och marginalen för att projektet ska kunna leverera ett överskott till staden är liten.

Ekonomiska konsekvenser temalekplats

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med 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) ett negativt nettonuvärde om 74 miljoner kronor. Utgifterna avser utredning, planering och anläggning av temalekplatsen.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 84,7 miljoner kronor. Projektutgifterna avser främst nyanläggning av temalekplatsen. Projektet har inga utgifter som ska redovisas som driftkostnader.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 84,7 miljoner kronor. Projektet har inga försäljningsinkomster. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-1,0	-3,8	-2,2	-77,6	-0,1	-84,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-1,0	-3,8	-2,2	-77,6	-0,1	-84,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete. Kontoret föreslår att temalekplatsen blir ett av de icke lönsamma projekt i stadens fokusområden som nämnden kan besluta om enligt budget för 2025 med inriktning för 2026 och 2027. Se nedan om icke lönsamma projekt.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,3	max -2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,3	max -2,2	år 2029
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
upplösning							
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	mellan 0 och -0,3	
Driftskostnader TRN+SDN							
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	mellan 0 och -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,5 miljoner kronor.

Projektet har inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 4,2 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Icke lönsamma projekt inom fokusområden

Stadens investeringsstrategi anger att exploateringsprojekten ska vara lönsamma. Det innebär att kalkylen för ett exploateringsprojekt i normalfallet ska bära de investeringsutgifter som projektet medför samt olika former av stadskvaliteter och kommunal service i ett område. I områden med höga markvärden finns därigenom ofta

stadsutvecklingsprojekt med goda förutsättningar och investeringar i stadsmiljön. För att områden med lägre markvärden ska få mer investeringsmedel och möjlighet till utvecklade stadskvaliteter har nämnden enligt budget för 2025 med inriktning för 2026 och 2027 rätt att besluta om icke lönsamma projekt upp till ett nettonuvärde om 500 miljoner kronor inom översiktsplanens fokusområden.

Nuvärdeskalkylen för temalekplatsen visar på ett negativt nettonuvärde. Kontoret förslår att utgifterna i inriktningsbeslutet, motsvarande 84,7 miljoner kronor, ska täckas av andra lönsamma projekt för att möjliggöra att temalekplatsen kan genomföras trots negativt nettonuvärde. Aktuellt ärende är det andra där ett icke lönsamt projekt erhåller medel från andra lönsamma projekt. Valet av projekt utgår från analyser av lokala behov och övergripande arbete för en sammanhållen stad och har skett i samverkan med kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden.

Ekonomiska osäkerheter

Kontoret har tagit fram en övergripande och preliminär kostnadsbedömning för utvecklingen av temalekplatsen. De största osäkerheterna består av hur projektet kan samordnas med entreprenader i radhusprojektet om projekten skulle behöva genomföras samtidigt.

Slutsats ekonomi temalekplats

I och med de låga markpriserna i området är det svårt för staden att skapa den bostadsutveckling med tillhörande stadskvaliteter som området är i behov av. Temalekplatsen är ett icke lönsamt projekt men en viktig satsning för att aktivera platsen, öka platsens attraktivitet och lägga grunden för framtida bostadsutveckling.

Hur radhusen och temalekplatsen uppfyller stadens mål

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

Radhus

Projektet bidrar till de övergripande målen för Fokus Järva samt till flera av stadens mål i övrigt:

- 4 000 bostäder i inriktningsbeslut
- mångfald av upplåtelseformer

- en större variation i bostadsutbudet med ett särskilt fokus på fler bostäder med fler rum
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggöra värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser cirka 100–120 radhus i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Rinkeby år 2024 finns totalt 30 radhus i bostadsrätt och äganderätt, vilket utgör 0,5 procent av det totala bostadsbeståndet. I Tensta är motsvarande siffra 126 radhus, varav fyra stycken som hyresrätt och resterande del som äganderätt. Radhusen i Tensta utgör 1,9 procent av det totala bostadsbeståndet. Andelen hyresrätter i förhållande till det totala bostadsbeståndet är 92 procent i Rinkeby respektive 78 procent i Tensta.

Temalekplats

Temalekplatsen bidrar till de övergripande målen för Fokus Järva samt till flera av stadens mål i övrigt:

- socialt hållbar stadsutveckling mellan Rinkeby och Bromsten
- platsutveckla för att bygga markvärden över tid
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggöra värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Temalekplatsen fyller en viktig funktion i arbetet med att platsutveckla för att bygga markvärden över tid vilket är en avgörande förutsättning för den fortsatta utvecklingen av bostäder och bättre stadskvaliteter enligt Södra Järva strukturskiss.

Social hållbarhet

Förslaget bidrar till socialt värdeskapande stadsutveckling på flera sätt. Radhusen möter lokala behov genom att bidra till mer blandade bostadsstorlekar i ett område med hög trångboddhet och bidrar också till ett mer varierat bostadsutbud. Både radhusen och temalekplatsen bidrar till att koppla samman staden bättre och motverka den geografiska segregationen. Temalekplatsen blir en ny målpunkt som bidrar till att aktivera platsen och kan attrahera stockholmare från hela staden och mer långväga besökare. Genom att platsen aktiveras på ett nytt sätt kan också den upplevda tryggheten i området öka.

Jämställdhet och trygghet

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.

Trygghetsmätningen från 2020 visar på skillnader mellan könen. I Tensta anger 22 procent att de känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde. I Rinkeby är motsvarande siffra 13 procent. Detta kan jämföras med staden i stort där siffran är 10 procent. I Tensta är det 21 procent som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta. För Rinkeby är motsvarande siffra 27 procent. Detta kan jämföras med staden i stort där siffran är 15 procent. Trygghetsmätningen från 2020 är uppdelad utifrån kön för att kunna analysera skillnader mellan kvinnor och män. Statistiken mellan könen redovisas dock mellan stadsdelsnämndsområden och inte för enskilda stadsdelar, vilket gör att Tensta och Rinkeby inte redovisas separat. Det är ändå tydligt att det finns skillnader i otrygghet mellan kvinnor och män i stadsdelsnämndsområdena i stort, där kvinnor i större utsträckning upplever otrygghet, vilket troligtvis speglar situationen i Tensta och Rinkeby.

Ytan som föreslås för markanvisning och temalekplats är idag en öppen parkyta mellan Tensta och Rinkeby vilka är planerade som avgränsade enklaver. Gångstråken i parken upplevs som avskilda mellan stadsdelarna med svag kontakt med Spånga kyrkväg och Rinkebysvägen. Projektet bidrar till att platsen aktiveras och befolkas, vilket ökar upplevelsen av trygghet som är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv. Projektet skapar också förutsättningar att på sikt stärka Spånga kyrkväg mot Spånga IP och vidare mot Bromsten.

En översiktlig jämställdhetsbedömning kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Vid planeringen av temalekplatsen kommer ett dialogarbete med

barn i fokus att genomföras. Barnens synpunkter och behov kommer sedan att vara en av utgångspunkterna i utvecklingen av platsen så att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. De kommande dialogerna med barnen kompletterar den integrerade barnkonsekvensanalys som tidigare genomförts.

Bostädernas genererade behov av förskole- och skolplatser bedöms rymmas inom stadsdelens befintliga bestånd.

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. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Miljömässig hållbarhet

Inom ramen för Södra Järva strukturskiss utreddes miljöfrågor för utvecklingsområdet södra Spångadalen. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är dagvatten, skyfall, ekologi, kulturmiljö och markmiljö. Området är inte del av Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). I Spångadalen, söder om utvecklingsområdet, planeras en dagvattenanläggning (torrdamm) inom det lokala åtgärdsprogrammet för Bällstaån.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Utvecklingsområdet ianspråkta en grönyta där några delar enligt en naturvärdesinventering bedöms ha "vissa naturvärden" (klass 4). Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Radhus

Radhusprojektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i två till tre år. Därefter kommer staden att genomföra nödvändiga ledningsomläggningar. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2028–2030 och första inflyttning bedöms till tidigast år 2030.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2, 2028.

Temalekplats

När temalekplatsen är utredd ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, 2025.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte, i detta tidiga skede, medföra några betydande risker. För kontorets ekonomi är det viktigt att i fortsatt arbete bevaka att exploateringsgraden bibehålls för att säkra stadens inkomster för marken. Det finns befintliga ledningar inom utvecklingsområdet vilket kräver samarbete med ledningsägarna. Tidplanen riskerar att fördröjas vid eventuella överklaganden av detaljplanen.

Kommunikation

Strukturskissen för Södra Järva har tagits fram tillsammans med stadsbyggnadskontoret och samråd har skett med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen.

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

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret tycker att redovisningen av Södra Järva strukturskiss är en väl genomarbetad grund för fortsatt stadsutveckling i området. Förslaget till utveckling av södra Spångadalen är en viktig satsning i ett av stadens fokusområden. Förslaget ligger i linje med många av målen i budget och för Fokus Järva. Genom att utveckla radhus och genom att rikta resurser mot södra Spångadalen skapas potential till bättre stads kvalitet och kommunal service i ett av stadens fokusområden. Genom att temalekplatsen tillåts bli ett av stadens icke lönsamma projekt skapas en fantastisk plats för barn i Stockholm att leka på. Det skapas också viktiga möjligheter att bygga markvärden över tid – en avgörande förutsättning för attraktiviteten och den fortsatta bostadsutvecklingen i Södra Järva.

Slut

Bilagor

1. Södra Järva strukturskiss
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal Radhus
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal Temalekplats