

Handläggare
Johanna Andersson
08-508 868 94**Till**
Exploateringsnämnden
2026-09-24

Markanvisning för bostäder och centrum inom fastigheten Brahestad 1 i Akalla till AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och centrum inom fastigheten Brahestad 1 till AB Svenska Bostäder och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Brahestad upp till 5,8 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 868 94
Växel 08-508 276 00
johanna.b.andersson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder, nedan kallat Bolaget, vill utveckla fastigheten Brahestad 1 i Akalla centrum med cirka 255 nya bostäder och centrumlokaler i bottenvåningen mot Sibeliushöjden. Bolaget är tomträtthavare till Brahestad 1. Gällande detaljplan medger centrum och skola inom Brahestad 1.

Marken avses fortsätta att upplåtas med tomträtt. Markanvisningen sker via direktanvisning till Bolaget som är befintlig tomträtthavare. Projektet är ett av de angelägna projekt i stadens fokusområden som nämnden kan besluta om trots att de inte är lönsamma enligt budget för 2025. Exploateringen innebär i nuläget ett underskott för staden.

Exploateringen bidrar med fler bostäder för allmännyttan i ett mycket kollektivtrafikhögt läge. Exploateringen har också mycket goda förutsättningar att förbättra det viktiga centrumstråket Sibeliushöjden genom att nya centrumlokaler och flera entréer skapas.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 34 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till 57,5 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 30 procent. Det finns utgifter, om minst cirka 43 miljoner kronor, i form av tillkommande anläggningsavgift för vatten och avlopp samt merkostnader på grund av befintliga låga broar som inte har kunnat rymmas i Bolagets eller kontorets respektive kalkyl. Det finns en risk att dessa utgifter ökar om kostnaden för anläggningsavgiften för VA fortsätter att stiga. Parterna behöver utreda hur utgifterna kan hanteras och fördelas under den fortsatta processen.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Projektet har goda förutsättningar att stärka Akalla centrum med flera bostäder och nya centrumlokaler i ett kollektivtrafikhögt läge. Kontoret föreslår därför att nämnden markanvisar projektet till Bolaget och begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Bakgrund till markanvisningen

Akalla är en del av det i översiktsplanen utpekade fokusområdet Kista-Järva samt ingår i satsningen Fokus Järva.

Fokus Järva – övergripande målsättningar

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, social hållbarhet, 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 utifrån.

Markanvisningsområdet (Brahestad 1)

Markanvisningsområdet ligger i Akalla centrum, söder om Sibeliusgången och med direkt anslutning till Igelbäckens kulturresevat och Akalla by.



Projektområdet markerat med blå streckad linje.

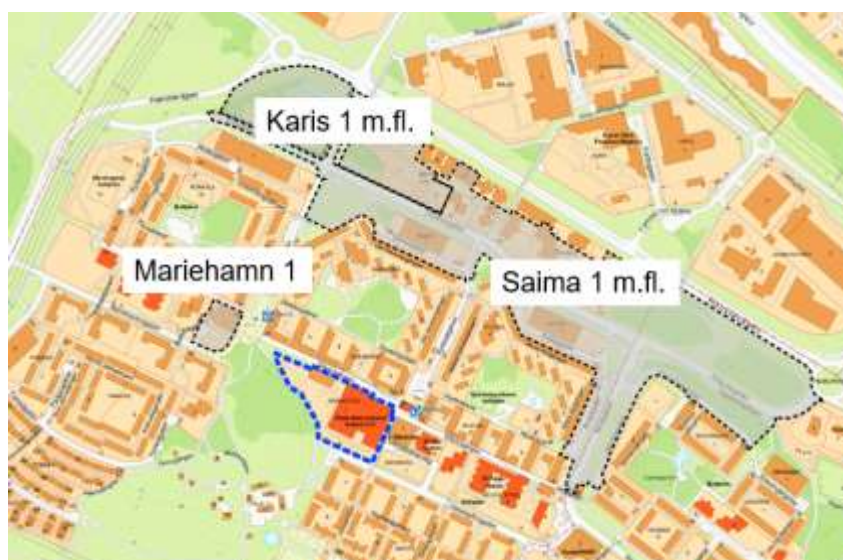
För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för skol- och centrumändamål (Dp 2004-06392-54).

Fastigheten är idag bebyggd med skol-/centrumlokaler inklusive skolgård och tennisplan. Befintlig bebyggelse är uppförd under 1970-talet. Idag finns tre olika verksamheter/hyresgäster inom Brahestad 1; Kista International School, Akalla ungdomsgård och Filadelfiaförsamlingen i Stockholm.

Akalla byggdes ut under 1970-talet och består av både flerbostadshus och småhus. Småhusen omfattar 16 procent av bostadsbeståndet i Akalla. Av bostäder i flerbostadshus utgörs 72 procent av bostadsrätter och 28 procent av hyresrätter. Allmännyttan har 83 procent av hyresrätterna. Den vanligaste lägenhetsstorleken i flerbostadshus är tre rum och kök (45 procent). 12 procent av lägenheterna i området har fyra rum och kök eller fler. (Stockholms stads Områdesfakta – statistik om stadens delområden 12 maj 2025)

I Akalla finns sedan tidigare markanvisningar för bostäder inom följande projekt:

- Projekt Mariehamn 1 i Akalla Centrum (dnr 2019-00670):
 - Cirka 100 nya bostäder (hyresrätt) och lokaler för centrumändamål.
 - Projektet är pausat och det finns ingen tidplan för byggstart/inflyttning.
- Projekt Finlandsgatan bestående av två olika detaljplaner för Saima 1 m.fl. (dnr 2018-13869) respektive Karis 1 m.fl. (dnr 2023-00927):
 - Totalt cirka 2 500 nya bostäder (hyresrätt och bostadsrätt).
 - Projektet är pausat och det finns ingen tidplan för byggstart/inflyttning.



Övriga projekt i Akalla med markanvisningar för bostäder.

Bolaget

AB SvenskaBostäder (org.nr. 556043-6429), föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 255 lägenheter inom området.

Markanvisning sker genom direktanvisning till Bolaget då de är tomträttshavare och exploateringen omfattar utveckling av tomträttsmark. Ingen annan aktör har möjlighet att utveckla tomträtten.

Då bolaget är ett av Stockholms stads egna bolag har kontroll av ekonomisk och organisatorisk förmåga inte gjorts.

Bolaget har under de senaste fem åren fått 12 markanvisningar om totalt 1 571 lägenheter.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 255 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Markanvisningen utgår från att befintlig bebyggelse rivs och ersätts med nya flerbostadshus. Bolaget har för avsikt att under den fortsatta processen också utreda möjligheten att utveckla befintlig byggnad med annan användning. Kontoret återkommer till nämnden med ett reviderat inriktningsbeslut om projektet ändras i väsentlig grad.

Förslaget innehåller cirka 1 500 kvadratmeter bottenvåningslokaler för centrumverksamhet. Den befintliga ungdomsgården kan inrymmas inom dessa lokaler. Förslaget innehåller också två gruppbestäder enligt LSS med sex lägenheter vardera. Gruppbestäderna har totalt 12–16 anställda. Utöver det tillkommer ett antal arbetsplatser för övriga lokalytor.



Ortofoto med markanvisningsområdet (fastigheten Brahestad 1) markerat med röd streckad linje.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas 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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Fastigheten Brahestad 1 kommer även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt. Parterna ska teckna ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet så snart den nya detaljplanen har vunnit laga kraft. Avgälden för kommersiella bottenvåningslokaler är bestämd till 108 kr/m² ljus BTA (prisläge september 2025). Avgälden för ungdomsgård/samlingslokal är bestämd till 86 kr/m² ljus BTA (prisläge september 2025).

Bolaget åtar sig att delta aktivt i det sociala hållbarhetsarbetet i Fokus Järva. Bolaget ska i samråd med staden ta fram konkreta åtaganden som bidrar till att stärka den sociala hållbarheten och som ska uppfyllas vid planering, genomförande och förvaltning.

Bolaget har tillgänglig överkapacitet av bilparkering inom närliggande centumparkering på Nådendal 1. Del av parkeringsbehovet för Brahestad 1 avses lösas inom detta befintliga bestånd. Resterande parkeringsbehov avses lösas inom Brahestad 1.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2026-09-17 (dnr E2025-00042).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för 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 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 34 miljoner kronor motsvarande -125 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹. Kontoret föreslår att underskottet om 34 miljoner kronor ska täckas genom överskottet i sju utpekade lönsamma projekt, i enlighet med uppdrag i budget för 2025. De lönsamma projekten bidrar med sammanlagt 500 miljoner kronor och nämnden får därigenom besluta om angelägna, men inte lönsamma projekt om samma negativa nettonuvärde.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,6.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till 57,5 miljoner kronor, varav 0,1 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst ny- och ombyggnad (breddning) av gata. Projektet har inga utgifter som ska redovisas som driftkostnader.

Kontorets investeringsutgifter utgörs främst av en breddning av Sibeliushöjden mot det nya kvarteret. Breddningen påverkar konstruktioner som trappa och stödmur.

Projektekonomi belastas av bortfall av värdet av befintlig tomträttsavgäld som har beräknats till 16,9 miljoner kronor.

Projektet har inga försäljningsinkomster då marken fortsatt ska upplåtas med tomträtt.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 163 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre på grund av att exploateringen inte kräver så omfattande utbyggnad av allmän

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

plats². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 30 procent.

Tillkommande anläggningsavgift för vatten och avlopp samt merkostnader för Bolagets bygglogistik (på grund av befintliga låga broar längs Helsingforsgatan) har inte kunnat rymmas i Bolagets eller kontorets respektive kalkyl. Tillkommande anläggningsavgift för vatten och avlopp uppskattas till cirka 13 miljoner kronor (baserat på 2026 års VA-taxa). Hantering av de låga broarna behöver utredas vidare i den kommande processen. Ett alternativ är omlastning till lägre transporter. Ett annat alternativ är demontering av befintliga betongbroar under byggtid som sen ersätts med stålbroar. Grov kostnadsuppskattning för nya broar är minst cirka 10 miljoner kronor per bro (totalt berörs tre broar längs Helsingforsgatan).

Parterna behöver utreda hur utgifterna kan hanteras och fördelas under den fortsatta processen. I detta ingår att se över möjlighet att söka externa medel eller möjlighet till finansiering genom annan nämnd. Kontoret avser återkomma till nämnden kring detta i samband med förnyat eller reviderat inriktningsbeslut.

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 57,5 miljoner kronor. Projektet har inga projektinkomster. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-1,3	-2,8	-1,5	-0,2	-51,6	-57,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-1,3	-2,8	-1,5	-0,2	-51,6	-57,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av

medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till 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 2,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till 0,5 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet då kalkylen bygger på tidiga bedömningar och ingen projektering ännu är genomförd för allmänna anläggningar.

Det är en ekonomisk risk att det finns utgifter (anläggningsavgift för vatten och avlopp samt merkostnader för broar) om minst cirka 43 miljoner kronor som inte är fördelade mellan parterna. 13 miljoner kronor som avser anläggningsavgift är beräknat utifrån gällande taxa för år 2026. De senaste fem åren har anläggningsavgiften för vatten och avlopp höjts med i snitt cirka 20 procent per år. Mellan år 2025 och 2026 var höjningen cirka 35 procent. Trots dessa höjningar framgår det i Stockholm vatten och avfalls inriktningsbeslut från juni 2025 att täckningsgraden i deras projekt, med 2026 års höjning medräknad, även fortsatt ligger under 50 procent.

En ekonomisk risk är att projektets förskjuts i tid vilket påverkar kalkylen negativt när stadens utgifter skjuts framåt i tiden. Detta kan till exempel bero på en förlängd planprocess eller överklaganden. En annan ekonomisk risk är om exploateringsgraden minskar. Påverkan av minskad byggrätt blir

dock mindre vid tomträttsupplåtelse än om det hade varit markförsäljning.

Kalkylen för stadens åtgärder inom allmän plats innehåller ett riskpåslag om 20 procent och utöver det finns en projektreserv som omfattar 40 procent av nettoutgifterna inom allmän plats.

En känslighetsanalys visar att en ökning av exploateringsutgifter med 20 procent skulle innebära en täckningsgrad om 25 procent samt ett nettonuvärde om -43 miljoner kronor. En minskning av byggrätten för bostäder med cirka 10 procent skulle innebära en täckningsgrad om 24 procent och ett nettonuvärde om -36 miljoner kronor. En kombination av dessa faktorer innebär en täckningsgrad om 20 procent och ett nettonuvärde om -45 miljoner kronor.

En känslighetsanalys där exploateringsutgifterna ökar med ett belopp motsvarande de ofördelade utgifterna (43 miljoner kronor utan projektreserv eller riskpåslag enligt ovan) skulle innebära en täckningsgrad om 16 procent samt ett nettonuvärde om -77 miljoner kronor. Om analysen också utgår från att taxan för vatten och avlopp fortsätter att höjas i samma takt som de senaste fem åren blir täckningsgraden 12 procent och nettonuvärdet -102 miljoner kronor.

Olönsamma projekt

Brahestad är ett av de angelägna, men olönsamma projekt i ytterstaden som möjliggörs genom överskott i att ett antal utpekade lönsamma projekt, i enlighet med nämndens budgetuppdrag om omfördelning. Valet av projekt har gjorts i samverkan med kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden.

Enligt budget för 2025 med inriktning för 2026 och 2027 har nämnden rätt att besluta om olönsamma projekt upp till ett nettonuvärde om sammanlagt 500 miljoner kronor. Nämnden har tagit beslut om olönsamma projekt i denna kategori med ett sammanlagt nettonuvärde om 415 miljoner kronor.

Slutsats ekonomi

Projektet innebär ett underskott för staden men sett till exploateringsutgift per lägenhet så är investeringsnivån inte hög jämfört med andra projekt i staden.

Projektet är känsligt för större förändringar som skulle innebära ett ännu större underskott så detta behöver bevakas och hanteras under projektets gång.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till målen:

- 3 000 bostäder i inriktningsbeslut
- 1 800 hyresrätter i inriktningsbeslut
- markanvisa 3 000 bostäder
- markanvisa 1 500 bostäder till stadens allmännyttiga bostadsbolag
- levande lokala centrum (öp)
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser cirka 255 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns cirka 920 lägenheter i hyresrätt och cirka 2 390 lägenheter i bostadsrätt.

Arbetsplatser och lokaler

Socialförvaltningen ser behov av två gruppboheter enligt LSS med sex lägenheter vardera. Detta genererar 6–8 arbetsplatser per gruppbohet.

Bottenvåningslokaler för centrumändamål planeras mot Sibeliusgången.

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.

Inom ramen för SVA arbetar staden med en områdesanalys för Norra Järva som belyser stadsdelens förutsättningar och

utmaningar. Baserat på områdesanalysen sätter staden effektmål för området. Utifrån effektmålen kommer Bolaget i samråd med staden formulera projektmål, i form av konkreta åtaganden som stärker social hållbarhet. Projektmålen kommer att arbetas fram under planprocessen och biläggas överenskommelse om exploatering.

I detta tidiga skede bedömer kontoret att förslaget ska bidra till socialt värdeskapande genom till exempel:

- Ett varierat bostadsutbud/blandade upplåtelseformer.
- Bostäder som möter lokala behov. Förslaget kan bidra till blandade bostadsstorlekar i stadsdelen genom att bostäder med fler rum skapas i en stadsdel med hög trångboddhet.
- Gatumiljö och trygghet. Förslaget kan bidra till ökad trygghet genom lokaler i bottenvåning och entréer ut mot Sibeliusgången.

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 2023 visar på skillnader i otrygghet i Akalla jämfört med snittet i Stockholms stad. Det är till exempel en större andel som känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde eller avstår från att gå ut ensam på kvällen av oro för att utsättas för brott (21 procent för Akalla, 10 procent för hela staden) och en större andel som upplever att det i stor utsträckning finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta (19 procent för Akalla, 14 procent för hela staden). Trygghetsmätningen är uppdelad utifrån kön för att kunna analysera skillnader mellan kvinnor och män. Statistiken visar stadsdelsnämndsområde och inte enskilda stadsdelar, vilket gör att Akalla inte redovisas separat. Det är dock tydligt att det finns skillnader i otrygghet mellan kvinnor och män i stadsdelsnämndsområdet i stort, där kvinnor i större utsträckning upplever otrygghet, vilket troligtvis speglar situationen i Akalla också.

Ytan som markanvisas består idag av en större skolbyggnad och ungdomsgård med fasader direkt mot Sibeliusgången. Denna del av Sibeliusgången är en viktig del av centrumstråket som kopplar

ihop torgen och tunnelbaneuppgångarna i Akalla med varandra. Befintliga fasader mot Sibeliusgången kan upplevas som delvis slutna och med skymda hörn. Markanvisningen bedöms kunna bidra till en ökad upplevd trygghet längs Sibeliusgången genom fler entréer, inbjudande bottenvåningar och bättre belysning mot stråket.

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. I detta projekt bedömer kontoret att barn berörs genom att befintliga lokaler för skola, skolgård och ungdomsgård försvinner.

Bolaget avser att möjliggöra för att ungdomsgården ska kunna flytta in i nya lokaler i den nya byggnaden om det önskas av verksamheten. Bolaget ska ha dialog med stadsdelsförvaltningen kring detta och möjlighet till eventuell tillfällig ersättningslokal under projektets gång.

Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området.

Utbildningsförvaltningen bedömer att det finns tillräckligt med lediga elevplatser på både kort och lång sikt för att ersätta elevplatserna inom befintlig skola på Brahestad 1. På kort sikt kan det bli svårare att säkerställa elevplatser i rätt årskurser och enligt riktlinjerna om en skola nära hemmet. Det kan kräva organisatoriska åtgärder eller andra prioriteringar för att lösa mer kapacitet i vissa årskurser under en begränsad tid.

En nedläggning av skolan på Brahestad 1 skulle också i förlängningen kunna leda till att tidigarelägga andra planerade skolprojekt i området eller aktualisera tillbyggnationsprojekt av någon av områdets befintliga skolor.

Utbildningsförvaltningen har ett stort evakueringsbehov då SISAB ska genomföra underhåll på en rad skolor. Om den fristående skolan läggs ned kommer utbildningsförvaltningens

möjligheter att hitta evakueringslokaler inom befintligt lokalbestånd påverkas. Evakueringslokaler kan behöva säkerställas på annat sätt, exempelvis genom att tidigarelägga någon av de planerade skolorna eller genom tillfälliga inhyrningar.

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.

Det är höjdskillnader mellan de omgivande gatorna/stråken och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Miljömässig hållbarhet

Den mark som tas i anspråk för exploateringen är huvudsakligen redan bebyggd respektive hårdgjord. En utveckling med bostäder på platsen bidrar till en effektiv markanvändning.

Projektet har direkt närhet till park och stadsdelspark.

Material och utrustning från rivning av skolbyggnaden ska återanvändas så långt som möjligt.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är:

- översvämningsrisk vid skyfall
- kulturmiljö
- stads- och landskapsbild
- eventuell förorenad mark
- att projektet är lokaliserat i ett område där förekomst av sulfidberg inte kan uteslutas
- områdets geologiska och hydrologiska förutsättningar
- eventuell påverkan på ekologiska värden

Inga markerade fornlämningar finns inom markanvisningsområdet, men då fastigheten är i direkt anslutning till kulturrestatet med flera fornlämningar även i närheten till

reservatsgränsen behöver det säkerställas att projektet inte påverkar deras utbredning.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på Stockholms grön- och blåstruktur eller kolförråd och koldioxidupptag. Kontoret bedömer inte heller att bebyggelsen riskerar någon betydande påverkan med hänsyn till översvämning på grund av höga vattennivåer, luftkvalitet, skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter, transport av farligt gods eller luftburna kraftledningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Merparten av exploateringen planeras på ytor som redan är bebyggda alternativt hårdgjorda. Exploateringen ianspråkta skolgård med rekreativa värden. Kompensation för eventuell ianspråktagen grönyta är inte aktuellt i detta projekt då det i sin helhet planeras inom befintlig tomträtt.

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

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 30 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till tidigast år 2029 och första inflyttning bedöms till år 2031–2032.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, år 2028.

Risker och osäkerheter

Exempel på risker och osäkerheter som behöver hanteras under den fortsatta processen:

- Bolaget har i dagsläget en utmanande projektekonomi som kan påverka möjligheten att genomföra projektet.
- Skyfallsproblematik och framkomlighet för räddningstjänst

- Parkering och angöring
- Hantering av befintliga låga broar längs Helsingforsgatan under byggtid
- Närhet till tunnelbana/undermarksanläggning
- Påverkan på befintliga konstruktioner
- Samordning under byggtid, gäller särskilt ytan vid Sibeliusgången
- Närhet till kulturresevatet

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen, socialförvaltningen, utbildningsförvaltningen och SVOA.

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

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 anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder och centrumlokaler i ett bra kommunikationsläge i Akalla centrum. Projektet har goda förutsättningar att bidra med socialt värdeskapande stadsutveckling genom ett varierat bostadsutbud och genom att stärka det lokala centrumet. Sammantaget anser kontoret att det är motiverat att genomföra detta angelägna projekt inom Fokus Järva trots att det som enskilt projekt redovisar ett underskott och medför ekonomiska risker.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal