

2019-01-21

Handläggare
Joakim Norell
08-508 264 73**Till**
Exploateringsnämnden
2019-02-14

**Utveckling av Husby.
Markanvisning för bostäder inom del av
fastigheten Akalla 4:1 m.fl. i stadsdelen
Husby till AB Svenska Bostäder och
Veidekke Bostad AB.
Markanvisning för förskola inom
fastigheten Lillehammer 1 i stadsdelen
Husby till Skolfastigheter i Stockholm AB
(SISAB).
Markanvisning för handel inom del av
fastigheten Akalla 4:1 i stadsdelen Husby
till AB Svenska Bostäder.
Inriktningsbeslut**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till inriktning för utveckling av Husby och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planeringen upp till 29 mnkr, som underlag för kommande genomförandebeslut.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 m.fl. till AB Svenska Bostäder och Veidekke Bostad AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Lillehammer 1 till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för handel inom del av

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 73
Växel 08-508 276 00
joakim.norell@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

fastigheten Akalla 4:1 till AB Svenska Bostäder och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

5. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för de markanvisade områdena.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Under de senaste åren har ett flertal byggherrar visat stort intresse för att få markanvisningar för bostäder i Husby. Kontoret har fått ta del av ett antal olika utbyggnadsförslag.

För att kunna ta ställning till de olika utbyggnadsförslagen har kontoret bearbetat och sammanställt dessa med pågående planarbete vilket resulterat i ett utvecklingsförslag för Husby. Sammantaget medför de föreslagna projekten betydande förändringar i bebyggelsestrukturen, där nya kopplingar skapas mot angränsande stadsdelar.

Utvecklingsförslaget, Bilaga 1, omfattar kompletteringsbebyggelse om ca 600 lägenheter samt skola och idrottshall inom fem områden (A, B, C, D och E) i pågående detaljplaner. Därutöver innehåller förslaget ny bebyggelse om ca 1 400 lägenheter inom Område F och Område H. Totalt föreslås därmed ett tillskott om ca 2 000 lägenheter i Husby.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden tar beslut om att ge Svenska Bostäder och Veidekke markanvisning för bostäder inom Område F. De båda bolagen har tagit fram ett gemensamt utbyggnadsförslag för området, som innehåller totalt ca 700

bostäder fördelat på ca 350 hyresrätter och ca 300 bostadsrätter i flerbostadshus, samt 50 radhustomter.

Stadsdelsförvaltningen bedömer att den föreslagna utbyggnaden inom Område F kommer att medföra ett behov av totalt ca 12-14 förskoleavdelningar. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden också beslutar att ge SISAB markanvisning för förskola inom fastigheten Lillehammer 1 (Område G), som bedöms kunna inrymma 6-8 förskoleavdelningar. Kontoret föreslår att resterande avdelningar ska inrymmas i tillkommande bebyggelse inom Område F.

Svenska Bostäder har träffat ett intentionsavtal med SL om att bygga ut tunnelbaneuppgången i den nordvästra delen av Husby centrum. Intentionen är att glasa in tunnelbaneuppgången och intilliggande handel i syfte att öka tryggheten i området. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden tar beslut om att ge Svenska Bostäder markanvisning för handel inom detta område (Område D).

Utvecklingsförslaget för Husby har potential att öka orienterbarheten, tillgängligheten och tryggheten i Husby och stärka kopplingarna mellan stadsdelarna i norra Järvaområdet. Vidare skapas nya platsbildningar, som stärker stadsdelens identitet, både i Husby centrum och längs Hanstavägen. Hanstavägen utvecklas till en stadsgata, där bostadshusens entréer och lokaler vänds mot gatan.

De föreslagna projekten i Husby kommer att ge stadsdelen en större variation av boendeformer, vilket ger ökade valmöjligheter för boende i Husby.

Den föreslagna exploateringen inom Område F kommer att påverka gröna kilar och barrskogspartier inom området. Den grönyta som bebyggs ska kompenseras vilket behöver utredas närmare i planprocessen.

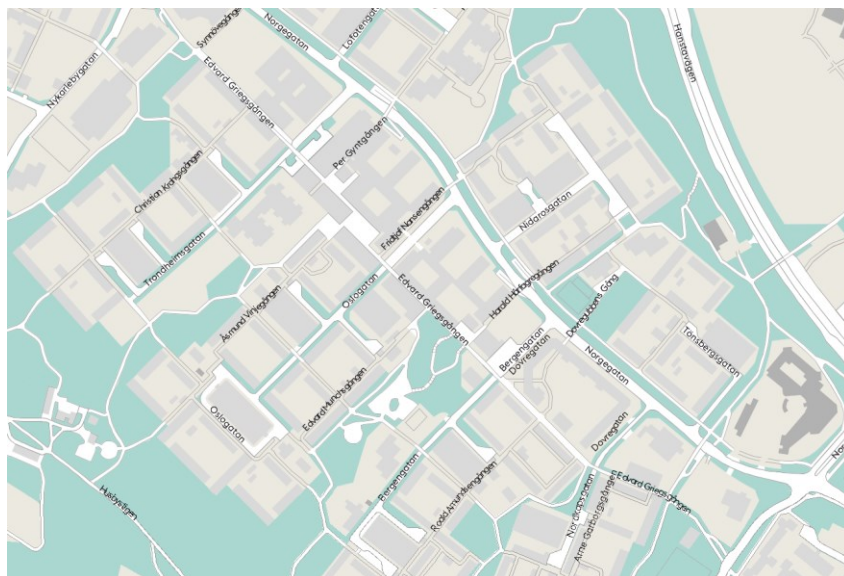
Kontoret bedömer att utvecklingsförslaget för Husby innebär en godtagbar ekonomisk risk för stadens del med tanke på att de i förslaget ingående projekten har ett positivt nuvärde på 173 mnkr och utgifter i löpande prisnivå på 660 mnkr. Vid en högre andel bostadsrätter kommer projektekonomi att förbättras.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund

Utbyggnaden av de tre stadsdelarna i norra Järva - Akalla, Husby och Kista - genomfördes mellan 1972 och 1977 inom ramen för det så kallade miljonprogrammet. Husby var den stadsdel som byggdes ut först. Totalt byggdes nästan 5000 lägenheter, av vilka Svenska Bostäder stod för drygt hälften. Bebyggelsen i Husby består nästan uteslutande av flerbostadshus. Majoriteten av lägenheterna ägs idag av de två bostadsbolagen Svenska Bostäder och Hembla (tidigare D. Carnegie & Co).

Husby är byggt på en höjdplatå, som sluttar svagt mot alla väderstreck. Den nedsprängda matargatan Norgegatan skär rakt igenom stadsdelen. Biltrafiken är genomgående separerad från gång- och cykeltrafiken genom att bilister, cyklister och fotgängare skiljs åt på olika nivåer. Flera gångbroar leder fotgängarna över de nedsänkta gatorna i området. Tvärs igenom Husby går Edvard Griegsgången, ett huvudgångstråk som förbinder stadsdelen med Akalla i väster och Kista i öster.



Karta över Husby.

I Husby finns bland annat ett äventyrsbad, en ishall, en idrottshall och ett bibliotek. Området har två låg- och mellanstadieskolor och en högstadieskola.

Till skillnad mot grannstadsdelarna Akalla och Kista, som har stora arbetsplatsområden, är Husby i det närmaste en renodlad bostadsstadsdel.

Jämfört med Akalla och Kista har Husby en betydligt större andel hyreslägenheter och saknar helt småhusbebyggelse. Sammantaget finns ca 4800 lägenheter och antalet invånare uppgår till ca 12 000.

Tidigare beslut

Tidigare beslut Husby		
Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2015-10-15	Expln	Halden Dnr E2015-00014. Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret.
2016-01-22		Dnr E2015-01142. Markanvisning för bostadsändamål till D. Carnegie & Co.
2017-05-04	Sbn	Start-PM
2015-10-15	Expln	Telemark Dnr E2015-00014. Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret.
2016-01-22		Dnr E2015-01143. Markanvisning för bostadsändamål till D. Carnegie & Co.
2017-05-04	Sbn	Start-PM
2016-08-25	Expln	Dalhagens IP Dnr E2016-02526. Markanvisning för idrottshall till Fastighetsnämnden.
2016-09-22		Dnr E2016-00014. Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret.
2017-07-09		Dnr E2017-00320. Markanvisning för skola till SISAB.
2017-05-04	Sbn	Start-PM

2015-12-10	Expln	Husby C. Dnr E2015-00014. Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret.
2016-08-25		Dnr E2014-02902. Markanvisning för bostads- och centrumändamål till AB Svenska Bostäder.
2017-04-06		Dnr E2016-02523 och E2016-03990. Markanvisning för bostadsändamål till AB Svenska Bostäder och D. Carnegie & Co, inriktningsbeslut.
2017-05-04	Sbn	Start-PM
2016-11-10	Expln	Oslo 1, m.fl. Dnr E2016-00883. Markanvisning för bostads- och centrumändamål till AB Svenska Bostäder.
2016-12-15		Dnr E2016-00014. Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret.
2017-05-04	Sbn	Start-PM
2018-09-27	Expln	Husby södra Dnr E2018-03139. Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret.
2018-04-19	Expln	Husby norra Dnr E2018-00644. Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret.

Exploateringsnämnden har tidigare tagit beslut om att ge markanvisningar till fyra olika byggherrar inom de fem markområdena A, B, C, D och E. Detaljplanearbete för dessa områden pågår.

Trafikkontoret har av sin nämnd fått i uppdrag att föreslå förbättringsåtgärder på parkytor och gång- och cykelvägar i Husby som ett led i stadens ambition att utveckla den strategiska planeringen av viktiga grönytor i Stockholm.

Lägesredovisning

Detta inriktningsbeslut innefattar 7 stycken exploateringsprojekt med en geografisk spridning över hela Husby.

I tabellen nedan listas ingående projekt.

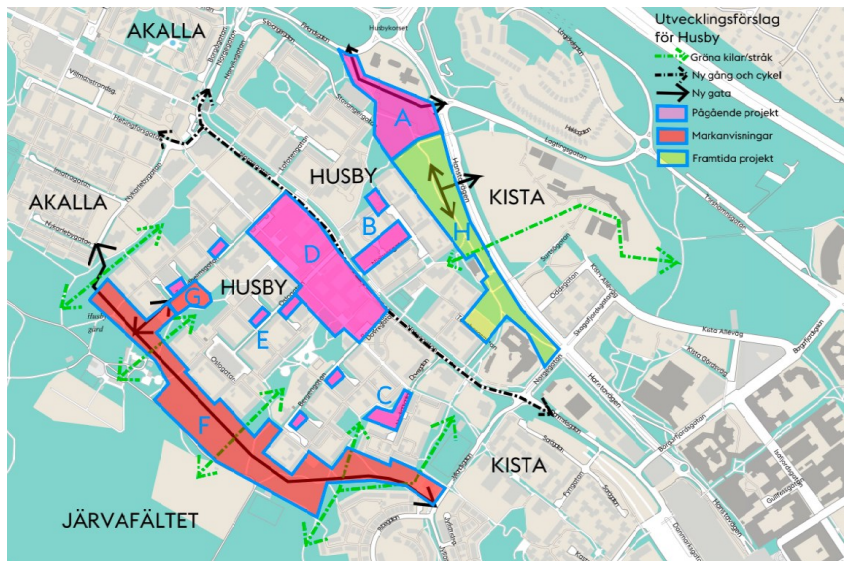
Sammanställning av projekt i Husby		
Projekt	Antal bostäder	Skede
1. Dalhagens IP (Område A)	Skola & idrottshall	Planarbete inför samråd.
2. Telemark (Område B)	HR 160	Planarbete inför samråd.
3. Halden (Område C)	HR 90	Planarbete inför samråd.
4. Husby C (Område D)	HR 220 BR 30 Handel	Planarbete inför samråd. Markanvisning för handel vid nordvästra tunnelbaneuppgången.
5. Oslo 1, m.fl. (Område E)	HR 120 (varav 60 privat)	Planarbete inför granskning.
6. Husby södra (Område F och G)	HR 350 BR 350 (varav 50 radhus) Friliggande förskola	Markanvisning.
7. Husby norra (Område H)	BR 700	Utredningsarbete inför markanvisning.
Summa	2020	

Utveckling av Husby

Under de senaste åren har ett flertal byggherrar visat stort intresse för att få markanvisningar för bostäder i Husby. Kontoret har fått ta del av ett antal olika utbyggnadsförslag.

För att kunna ta ställning till de olika utbyggnadsförslagen har kontoret bearbetat och sammanställt dessa med pågående planarbete vilket resulterat i ett utvecklingsförslag för Husby. Sammantaget medför de föreslagna projekten betydande förändringar i bebyggelsestrukturen, där nya kopplingar skapas mot angränsande stadsdelar.

(OMRÅDE) PROJEKT	BESKRIVNING
(A) DALHAGENS IP	Skola + idrottshall
(B) TELEMARK	160 bostäder
(C) HALDEN	90 bostäder
(D) HUSBY C.	250 bostäder
(E) OSLO 1, M.F.L.	120 bostäder
(F) HUSBY SÖDRA	700 bostäder
(G) HUSBY SÖDRA	Förskola
(H) HUSBY NORRA	700 bostäder



Husbystigen, som idag är en gång- och cykelförbindelse utmed Igelbäckens kulturreseptat, flyttas enligt utvecklingsförslaget ner till Järvafältet strax utanför reseptatsgränsen.



Husby gård.

Område A

Område A utgörs av Dalhagens bollplan, som idag nyttjas för spontanidrott. Området ligger söder om Husbykorset i höjd med Lagtingsgatan och omfattar ca 2 ha.

Området markanvisades 2016 till fastighetsnämnden för idrottshall och till SISAB 2017 för skola F-9 med total kapacitet om ca 900 elever. SISAB har därefter tagit över fastighetskontorets uppdrag och ansvarar nu för att planera och bygga både skolan och idrottshallen. Idrottshallen kommer att förvaltas av fastighetskontoret och hyrs av idrottsförvaltningen.

Den föreslagna utbyggnaden av skolan och idrottshallen innebär att nuvarande infart till Circle K, McDonald's och Ibis Hotel behöver byggas om till allmän gata mellan Finlandsgatan och Hanstavägen. Vidare behöver en plats för centralpåfyllningen till bensinstationen byggas om och ett antal parkeringsplatser för släpvagnar behöver flyttas.

Detaljplanen är planerad att gå ut på samråd under 2019. Kontoret bedömer att utbyggnaden av skolan och idrottshallen tidigast kan påbörjas under 2021.

Område B

Område B utgörs av det befintliga bostadsområdet inom kvarteret Telemark norr om Norgegatan, som Hembla innehar med tomträtt. Bolaget fick 2016 en markanvisning för att utöka sitt bostadsbestånd inom tomträttsfastigheten Telemark 1 med ca 160 lägenheter. I planerna för Telemark ingår rivning av två

parkeringsdäck, ett f.d. fritidshem och en tvättstuga samt en genomgående gång- och cykelväg inom kvarteret, som föreslås bli allmän.

Kontoret utreder hur kopplingarna mellan bostadsområdet och den föreslagna skolan och idrottshallen vid Dalhagens bollplan kan förstärkas i samband genomförandet av projektet.

Detaljplanen för projektet är planerad för antagande under 2020. Kontoret bedömer att utbyggnaden tidigast kan påbörjas under 2021.

Område C

Hembla, som innehar fastigheten Halden 3 med tomträtt, vill riva parkeringsdäcket på fastigheten och ersätta det med ett bostadshus om ca 90 lägenheter med underjordiskt garage. Utbyggnadsförslaget innebär att Nordkapsgatan kompletteras med gångbanor samt att gångstråk och parklek i de gröna kilarna mot Järvafältet rustas upp.

Bolaget erhöll markanvisning för området 2016 och detaljplanen är planerad för antagande under 2020. Kontoret bedömer att utbyggnaden tidigast kan påbörjas under 2021.

Område D

Inom Område D arbetar Svenska Bostäder och Hembla med en detaljplan för kompletteringsbebyggelse med totalt ca 250 lägenheter.

Svenska Bostäder erhöll 2016 markanvisning inom fastigheterna Ålesund 1 och del av fastigheten Akalla 4:1, i nordvästra delen av Husby centrum för att dels uppföra ca 75 hyresrättslägenheter och dels möjliggöra en utökning av handelsytan för ICA-butiken i området med ca 1 200 m².

Svenska Bostäder har även träffat ett intentionsavtal med SL om att bygga ut tunnelbaneuppgången i nordvästra delen av Husby centrum. Intentionen är att glasa in tunnelbaneuppgången och intilliggande handel på fastigheten Ålesund 1 i syfte att öka tryggheten i området. Det föreslagna markområdet för handeln utgör idag del av fastigheten Akalla 4:1 och är planlagd som allmän platsmark och trafikområde. Bolaget innehar Ålesund 1 med tomträtt och fastigheten är bebyggd med bostäder och centrumbebyggelse.



Förslag på inglasning av tunnelbaneuppgång och intelligande handel på torget.

Kontoret föreslås få i uppdrag av exploateringsnämnden att träffa avtal med Svenska Bostäder om markanvisning för handel inom detta område.

Både Hembla (tidigare D. Carnegie & Co) och Svenska Bostäder erhöll markanvisning 2017 inom fastigheterna Bergen 1, Bergen 2, Oslo 9 och del av fastigheten Akalla 4:1 i sydvästra delen av Husby centrum för totalt ca 175 bostäder, där huvuddelen utgörs av hyresrätter.

Detaljplanen för projektet är planerad för antagande 2020. Kontoret bedömer att utbyggnaden tidigast kan påbörjas under 2021.

Område E

Område E omfattar sex parkeringsdäck vid tre lokalgator i södra Husby. Svenska Bostäder äger marken för de tre parkeringsdäcken på fastigheterna Trondheim 4, Trondheim 5 och Oslo 6 medan de övriga fastigheterna Oslo 1, Molde 3 och Molde 4 ägs av Stockholms stad med Svenska Bostäder som tomträttshavare.

Svenska Bostäder erhöll 2016 markanvisning för bostäder inom fastigheterna Oslo 1, Molde 3 och Molde 4.

Utbyggnadsförslaget innebär att parkeringsdäckens kortsidor mot de tre lokalgatorna rivs och ersätts med bostadshus. Varje

bostadshus beräknas rymma ca 20 lägenheter vilket sammantaget ger ett tillskott med ca 120 lägenheter i området.

Detaljplanen för projektet gick ut på samråd 2018 och beräknas antas 2019. Kontoret bedömer att utbyggnaden tidigast kan påbörjas under 2020.

Område F

Område F omfattar ett större markområde om ca 8 ha i södra delen av stadsdelen Husby. Området gränsar i norr mot bostadsbebyggelsen i kvarteren Trondheim, Oslo, Molde och Halden och i söder mot Järvafältet.

Svenska Bostäder och Veidekke har tagit fram ett gemensamt utbyggnadsförslag som innebär en utbyggnad i området med ca 700 bostäder fördelat på ca 350 hyresrätter och ca 300 bostadsrätter i flerbostadshus, samt 50 radhustomter.

Förslaget innehåller även en ny gata, som förbinder Akalla med Kista. Den nya gatan kommer i konflikt med en befintlig förskola med 6 avdelningar inom fastigheteten Ribe 1, som måste rivas. Vidare förlängs Trondheimgatan till Husby Gård, där gatan avslutas med en besöksparkering. Härigenom skapas goda förutsättningar för att utveckla Husby Gård samtidigt som allmänheten ges en bättre tillgång till Järvafältet.

Stadsdelsförvaltningen bedömer att den föreslagna utbyggnaden i Område F medför ett behov av ca 12-14 förskoleavdelningar, där 6 avdelningar utgör ersättning för den rivna förskolan på Ribe 1. Behovet tillgodoses genom ca 6 avdelningar i den planerade bebyggelsen inom Område F samt genom 6-8 avdelningar inom Område G, se nedan.



Illustrerad perspektivskiss på utbyggnadsförslaget (Kod Arkitekter för Svenska Bostäder och Veidekke).

För området gäller flera detaljplaner som anger användningen park för allmänt ändamål.

Detaljplanen för projektet är planerad att påbörjas 2019. Kontoret bedömer att byggstart tidigast kan påbörjas under 2022.

Område G

Område G utgörs av fastigheten Lillehammer 1, som tidigare nyttjats som förskola. Byggnaden är riven och fastigheten är idag obebyggd. Området är istället delvis upplåtet med tillfällig nyttjanderätt (arrende) till Svenska Bostäder för upplag. Arrendet kan sägas upp eller förlängas varje halvår. För området gäller en detaljplan som bara medger en förskola i en våning.

För att möta behovet av förskoleplatser på grund av exploateringen inom Område F föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger SISAB markanvisning för förskola inom fastigheten Lillehammer 1 (Område G). SISAB bedömer att ca 6-8 förskoleavdelningar kan inrymmas om byggrätten utökas genom en ny detaljplan.

Detaljplanen för projektet är planerad att påbörjas 2019. Kontoret bedömer att byggstart tidigast kan påbörjas under 2022.

Område H

Område H omfattar ett markområde om ca 5 ha sydväst om Hanstavägen. Området utgörs av en bred gräsyta närmast Hanstavägen, som övergår till gles skogsmark i den branta sluttningen upp mot bebyggelsen i Husby.

Flera byggherrar har visat intresse för att bygga bostäder i området.

En terränganalys har gjorts och kontoret bedömer att området kan komma att inrymma ca 700 bostäder.

Kontoret bedömer att markanvisning av området kan ske under 2019.

Markanvisningar

De föreslagna markanvisningarna inom Område F möjliggör ett nytt bostadsområde i Husby. Markanvisningarna utgör en viktig del i kontorets utvecklingsförslag för Husby.

Kontoret föreslår att Veidekke och Svenska Bostäder erhåller markanvisning inom Område F för utbyggnad enligt utvecklingsförslaget.



Illustrerad planskiss över utbyggnadsförslaget (Kod Arkitekter för Svenska Bostäder och Veidekke).

Svenska Bostäder har allt sedan utbyggnaden av Husby påbörjades varit en betydelsefull aktör i området. Bolaget förvaltar idag ca 2 500 hyresrätter i Husby. Veidekke har tidigare uppfört bostadsrätter vid Kista Gård, som ligger strax norr om Hanstavägen.

Veidekke ska förvärva sin del av marken för 5 000 kr per ljus m² BTA för bostäder, 2 800 kr per m² ljus BTA för ev. lokaler och 750 000 kr per radhustomt, där priserna är bestämda i prisläge 2018-06.

Kontoret avser att upplåta Svenska Bostäders del av markanvisningsområdet till bolaget med tomträtt.

Tomträttsavgälden för ev. kommersiella lokaler har bestämts till 140 kr per m² ljus BTA.

Expertrådet har behandlat ärendet 2018-12-06 (dnr nr E2018-00969).

Kontoret föreslår vidare att SISAB erhåller markanvisning för utbyggnad av förskola inom Område G, enligt utvecklingsförslaget.

Kontoret avser att upplåta fastigheten Lillehammer 1 till SISAB med tomträtt. Överenskommelse om tomträttsavgäld för förskola ska träffas senast i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering.

Slutligen föreslår kontoret att Svenska Bostäder erhåller markanvisning för utbyggnad av handel inom del av Område D enligt utvecklingsförslaget.

Överenskommelse om tomträttsavgäld för handeln ska bedömas utifrån centrumändamål och träffas senast i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering.

Ekonomiska konsekvenser för staden av utvecklingsförslaget för Husby

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för utvecklingsförslaget enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser utvecklingsförslaget 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.

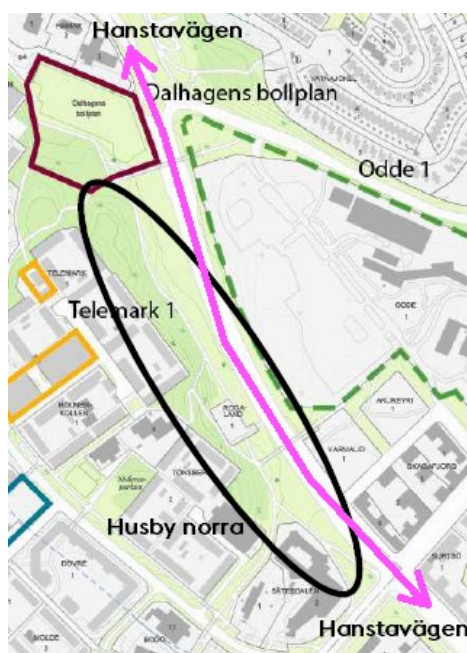
Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 173 mnkr motsvarande 80 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Den del av Område F, som anvisas till Svenska Bostäder för hyresrätt, kommer att upplåtas med tomträtt. Övrig del av Område F, som anvisas till Veidekke för bostadsrätt kommer att säljas.

Område H, vid Hanstavägen, förväntas kunna anvisas med ca 700 bostäder för bostadsrätt på mark som staden säljer. En hög andel bostadsrätter i Område H krävs för att få trygga marginaler i

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

stadens projektekonomi. Det bidrar också till en bättre fördelning av upplåtelseformer i Husby, som idag är kraftigt överrepresenterat av hyresrätter. Mitt emot Område H, på andra sidan Hanstavägen som gränsar till Kista, pågår detaljplanearbete inom kv. Odde. Där planeras just nu ca 2000 bostäder, varav 1100 bostadsrätter och 900 hyresrätter. Lejonparten av hyresrätterna planeras närmast Hanstavägen. Med bostadsrätter i Område H skapas därmed en variation av upplåtelseformer längs denna del av Hanstavägen.



Hanstavägen markerat i rosa, Odde markerat i grönt och Husby norra (Område H) markerat i svart.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas uppgå till 660 mnkr, varav 5,7 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av ny gata mellan Akalla och Kista, förlängning av Trondheimgatan till Husby Gård, upprustning av torg och parker, nya gång- och cykelförbindelser, flytt av förskola m.m.

Investeringsutgifter för skola och idrottshall beräknas uppgå till 555 mnkr. En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar dessa utgifter innebär sammanlagda utgifter på 1 342 mnkr, varav 660 mnkr är exploateringskontorets utgifter. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive förskolan, skolan och idrottshallen redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om 382 mnkr.

Försäljningsinkomster, som avser markförsäljning till byggherrar som ska bygga bostadsrätter, beräknas till 674 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 672 mnkr.

Veidekke och övriga byggherrar som kommer köpa mark ska stå för sin del av anslutningskostnaden för vatten- och avlopp.

Ungefärliga uppräknade utgifter för huvuddelarna i projekten:

(Område) Projekt	Utgifter	Försäljning	Avgäld
(A) Dalhagens IP	50 mnkr	-	55 mnkr
(B) Telemark	21 mnkr	-	13 mnkr
(C) Halden	20 mnkr	-	8 mnkr
(D) Husby C.	150 mnkr	11 mnkr	44 mnkr
(E) Oslo 1, m.fl.	43 mnkr	-	6 mnkr
(F-G) Husby södra	317 mnkr	205 mnkr	73 mnkr
(H) Husby norra	59 mnkr	458 mnkr	-
(A-H) Totalt	660 mnkr	674 mnkr	199 mnkr

Projektens nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 229 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektens nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projekten beräknas till cirka 660 mnkr.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-5,7	-8,4	-20,6	-40,6	-29,8	-554,5	-659,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-5,7	-8,4	-20,6	-40,6	-29,8	-554,5	-659,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	11,0	0,0	663,2	0,0	674,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projekten bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	3,5	3,5	5,6	5,6	max 5,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -16,7	år 2029
Reavinster/förluster	0,0	8,7	0,0	662,8	0,0	0,0	Totalt 671,5
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	12,3	3,5	668,4	5,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,4	-0,4	-1,6	-1,7	mellan -1,7 och -2,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,4	-0,4	-1,6	-1,7		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 4,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 23,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 5,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till cirka 671,5 mnkr.

Ungefär hälften av investeringarna i projekten är upprustningar av befintliga gator, torg och parker som inte ökar drift eller underhållskostnader för staden.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Kontoret har i sin kalkyl för Område F utgått från en fördelning med hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter och enbart bostadsrätter i kalkylen för Område H. En lägre andel bostadsrätter skulle försämra projektekonomin. Kan fler bostäder byggas än som markanvisats kommer det istället förbättra projektekonomin.

Vidare har kontoret i sina kalkyler utgått ifrån de prisnivåer som gäller 2019. Både markpriser och entreprenadkostnader är starkt

beroende av framtida konjunktur. Det är därför mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projekten.

Slutsats-ekonomi

Trots stadsdelens relativt låga markvärdenivåer och behoven av omfattande investeringar på allmän platsmark i samband med föreslagna projekt genereras ett överskott till staden.

Kontoret bedömer att utvecklingsförslaget för Husby innebär en godtagbar ekonomisk risk för stadens del med tanke på att de i utvecklingsförslaget ingående projekten har ett positivt nuvärde på 173 mnkr och utgifter i löpande prisnivå på 660 mnkr.

Hur utvecklingsförslaget uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt utvecklingsförslaget utifrån översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Förutom projekten som redan detaljplaneras (ca 600 bostäder varav bara ca 30 bostadsrätter) så kommer Husby totalt att få ett ytterligare tillskott med totalt ca 1400 bostäder, varav ca 350 hyresrätter och ca 1050 bostadsrätter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 4069 (ca 82%) lägenheter med hyresrätt och 906 (ca 18%) lägenheter med bostadsrätt.

Utvecklingsförslaget ökar den totala andelen bostadsrätter i hela Husby från ca 18% till ca 28%.

Lokaler

Utvecklingsförslaget innehåller en skola och idrottshall i Område A samt en förskola i Område G. Ytterligare förskoleplatser planeras inom Område F och H. Under planarbetena för utvecklingsförslaget kommer planeringen av boenden för personer med funktionsnedsättning, övrig omsorg, kultur m.m. att ske.

Utvecklingsförslaget innehåller även inglasning av tunnelbaneuppgången och handelsytor vid torget i den nordvästra delen av Husby centrum i Område D.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning för Område F och G. De miljökonsekvenser som behöver utredas vidare i planprocessen är projektets påverkan på fornlämningar och på de grönytor/grönkilar, som leder ut mot Järvafältet.

Järvafältet med gårdar är utpekat som ett kulturhistorisk värdefullt område. I korthet utgör området rester av en landsbygd präglad av jord- och skogsbruk. Landskapet karaktäriseras fortfarande av öppna fält, trädbevuxna kullar och skogsområden. Kulturlandskapet består av olika skikt från bronsåldern. Svenska Bostäders och Veidekkes förslag inom Område F ligger strax norr om kulturlandskapets avgränsning.

För område H redovisas miljökonsekvenserna i det kommande markanvisningsärendet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Område F är idag planlagt för park i allmän plats. Området består av ett skogsparti med gångvägar, som leder ner mot Järvafältet i söder.

I samband med föreslagen exploatering i den södra delen av Husby kommer gröna kilar och skogspartiet att påverkas. Skogspartiet som till stor del består av barrträd är del av ett habitatnätverk som behöver beaktas.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Område G består av redan ianspråktagen hårdgjord och igenvuxen kvartersmark.

Grönkompensation för Område H kommer att redovisas i det kommande markanvisningsärendet.

Energihushållning

Bolagen förbinder 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”.

Dialogarbete

Inom pågående planarbete för Husby centrum i Område D har kontoret under 2018 haft en designdialog med fokusgrupper för barn, ungdomar, kvinnor, föreningar och unga tjejer. Idéer och synpunkter från fokusgrupperna och boende i Husby har inarbetats i upprustningsförslag av de allmänna ytorna i centrum

med ambitionen att göra centrum välkomnande, tryggare, mer inkluderande och jämställt.

Staden har även haft flera andra dialoger i Husby, t.ex. hade idrottsförvaltningen tillsammans med fastighetskontoret under 2016 workshop med unga från Husby för att diskutera utformning och behov på den nya idrottshall som planeras på Dalhagens bollplan i Område A, Svenska Bostäder hade under 2014 dialog om upprustning av Husby centrum och trafikkontoret håller just nu en designdialog om ett kulturstråk mellan Husby centrum och Husby gård vid Område F.

I det kommande planarbetet för Område F och G i södra Husby föreslås en utökad dialog med boende och verksamheter i stadsdelen och/eller fokusgrupper för att utöka kännedomen om planprocessen och öka åsiktsutbytet med en större och bredare publik gällande utbyggnadsförslagen.

Jämställdhetsanalys

Rapporten ”Skillnadernas Stockholm” är framtagen inom ramen för Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm som ett första steg i arbetet med att kartlägga sociala skillnader inom Stockholms stad. Stadsdelsnämndsområdet Kista-Rinkeby med Husby avviker från genomsnittet i flera avseenden. Husby hör till exempel till de stadsdelar där invånarna är mest trångbodda och känner sig otrygga/mycket otrygga i sitt bostadsområde.

Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholms analyser visar på skillnader i levnadsvillkor och tillgång till goda offentliga rum mellan olika samhällsgrupper. I Husby finns utmaningar relaterade till upplevelser av otrygghet där konsuppledd statistik visar på att kvinnor, liksom i resten av staden, är mer otrygga än män. Enligt stadens trygghetsmätningar från 2017 finns det en större oro för att utsättas för överfall eller våld i den offentliga miljön i Husby än i stora delar av övriga staden. Det är även en större andel personer som är ganska eller mycket oroliga för att kvälls- eller nattetid vistas på eller gå hem från tunnelbanestationen. Till exempel känner nästan varannan kvinna i Husbys stadsdelsnämndsområde (41%) oro för att utsättas för rån och 32% av kvinnorna går i stort sett aldrig ut ensamma på kvällarna på grund av oro att utsättas för brott. Statistiken visar på skillnader mellan könen vad gäller oro för att gå ut på kvällarna. Nästan hälften så många av männen (18%) känner motsvarande oro att gå ut på kvällarna i samma område. Män

däremot riskerar i mer än dubbelt så hög grad att utsättas för hot och rån i offentliga miljöer.

Att vara otrygg och orolig för att utsättas för brott medför konsekvenser i vardagslivet. Upplevelser av otrygghet kan till exempel innebära begränsningar i form av att man i lägre utsträckning använder sig av stadens offentliga rum eller undviker att röra sig utomhus vid vissa klockslag. En ojämlik stad begränsar individens möjligheter att förverkliga det liv den eftersträvar. Ojämlikhet underminerar också den sociala sammanhållningen och skapar grogrund för sociala konflikter.

Läs mer om rapporten ”Skillnadernas Stockholm” och trygghetsmätningar från 2017 på Stockholm Stads hemsida;
<http://www.stockholm.se/>

Denna jämställdhetsanalys föreslås tas med som en förutsättning i det fortsatta arbetet och fokus i projekten som markanvisas ska ligga på att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar med särskilt fokus på kvinnor - en trygg miljö för kvinnor är oftast en trygg miljö för alla. Svenska Bostäder har under de senaste åren arbetat med ett projekt kallat Feministisk stadsplanering i Husby på initiativ av en grupp kvinnor som ansåg att deras röster inte togs tillvara på i dialogprocesser. Deras arbete tillsammans med stadens dialogarbete inom planarbetet för Husby centrum föreslås ligga som ett underlag i det kommande arbetet med social hållbarhet och jämställd stadsplanering.

Social hållbarhet

Byggherrarna förväntas aktivt arbeta med social hållbarhet och verka för att stärka den sociala hållbarheten inom Husby. I det fortsatta arbetet ska lokala och projektspecifika lösningar som främjar social hållbarhet och en jämställd stadsplanering identifieras. Detta gäller även stadens investeringar på allmän plats. Utvecklingsförslaget ska bidra till att göra det lättare, tryggare och säkrare att röra sig i Husby för både kvinnor och män.

De föreslagna och kommande markanvisningarna för södra och norra Husby innebär att stadsdelen får ett betydande tillskott av bostäder, vilket är positivt då efterfrågan på bostäder är stor i Husby. Markanvisningarna innebär även en blandning av olika boende- och upplåtelseformer, såsom bostadsrätt, hyresrätt och radhus, vilket ger ökade valmöjligheter för boende i Husby.

I pågående planarbeten planeras nya gång- och cykelkopplingar längs med trafikseparerade gator, för att förbättra orienterbarheten i stadsdelen. Inom ramen för planarbetena kommer även offentliga ytor, gångstråk i centrum och torgen vid tunnelbaneuppgångarna att ses över i syfte att skapa tryggare och mer inkluderade rum.

Sammantaget bedöms utvecklingsförslaget för Husby ha en positiv inverkan på den sociala hållbarheten i stadsdelen.

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.

Område A, som tidigare markanvisats för skola och idrottshall, ligger i kuperad terräng tillsammans med Område H som ska planeras senare. Tillgänglighetsfrågorna för Område A, särskilt nya gång-, cykel- och bilvägar till området, studeras i den pågående planprocessen. Vistelseytor intill både skolan och idrottshallens entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Område F och G har små terrängskillnader. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Tillgänglighetsfrågorna för Område H kommer redovisas i det kommande markanvisningsärendet.

Påverkan på barn

Många boende i Husby använder idag upptrampade stigar utmed gatorna. Utvecklingsförslaget innebär att fler gator i Husby kompletteras med gångbanor för att höja trafiksäkerheten i stadsdelen. Vidare kommer även parkmark och lektyor att rustas upp.

Behovet av förskoleplatser bedöms kunna tillgodoses genom utbyggnad av nya förskolor inom fastigheten Lillehammer 1 (Område G) och inom Område F och H.

Förskolors närhet till Järvafältet och Husby Gård ger barn bättre möjligheter till olika aktiviteter såsom lek och idrott. Utvecklingsförslaget möjliggör också nya mötesplatser och aktivitetsytor för barn och ungdomar. Även orienterbarheten, tillgängligheten och tryggheten i Husby bedöms öka.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Projektmedel för konstnärlig utsmyckning inklusive tillkommande kostnader som t.ex. framtagande av konstprogram, utrednings-, projekterings-, entreprenad-, material- och anläggningskostnader (ej drift och underhåll) föreslås fördelas enligt följande:

- 2 mnkr till Område D
- 2 mnkr till Område F
- 1 mnkr till Område H

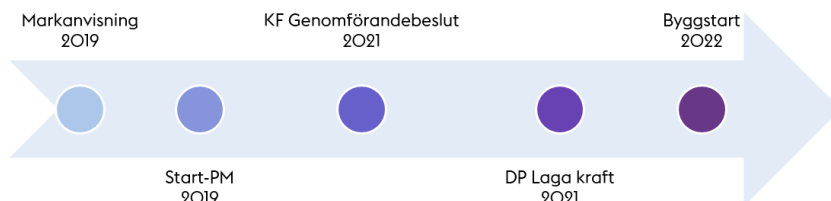
I genomförandebesluten för de olika projekten kommer medel och konstnärlig gestaltning att redovisas närmare.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Utbyggnaden enligt utvecklingsförslaget för Husby kommer att pågå under mycket lång tid, där den föreslagna markanvisningen av Område F och G till Svenska Bostäder, Veidekke och SISAB utgör ett betydelsefullt steg.

Projektet för Område F och G har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå under ca tre år. Mot bakgrund av detta bedömer kontoret att byggstart tidigast kan ske under 2022.



Översiktlig tidplan för Område F och G.

Nästa beslutstillfälle kommer att infalla när exploateringsnämnden ska fatta genomförandebeslut för de olika projekten i utvecklingsförslaget.

Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer att det finns risk att en del av detaljplanerna i utvecklingsförslaget kan bli överklagade med förskjutna tidplaner som följd.

Kommunikation

Kontoret har informerat trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och stadsledningskontoret om utbyggnadsförslagen inom Område F och G. Samtliga kontor ställer sig positiva till projektet.

Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning har uttryckt behov av bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Svenska Bostäder och Veidekke är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål för Område F.

Projekten behöver ha en god kommunikation med medborgare och berörda förvaltningar och föreslås ha en utökad dialogprocess under hela planprocessen.

Den föreslagna idrottshallen inom Område A kommer att förvaltas av idrottsförvaltningen.

Den föreslagna gatan mellan Akalla och Kista samt förlängningen av Trondheimsgatan innebär ett utökat ansvar för trafikkontoret, som huvudman för stadens gator.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att utvecklingsförslaget för Husby kommer att öka orienterbarheten, tillgängligheten och tryggheten i stadsdelen samtidigt som kopplingarna mellan stadsdelarna i norra Järvaområdet stärks.

Vidare skapas genom utvecklingsförslaget nya platsbildningar både i Husby centrum och längs Hanstavägen, vilka kommer att stärka stadsdelens identitet.

Hanstavägen, som idag upplevs som en barriär, kommer att utvecklas och bli en stadsgata där entréer till bostadshus och lokaler är vända mot gatan.

Den föreslagna markanvisningen inom Område F innebär ett tillskott med ca 700 bostäder i den södra delen av Husby och den framtida planeringen inom Område H bidrar även den med ca 700 bostäder i den norra delen av Husby. Tillsammans bidrar projekten till att Husby får en större variation av boendeformer, vilket ger ökade valmöjligheter för boende i Husby.

Den föreslagna exploateringen inom Område F kommer att påverka gröna kilar och barrskogspartier inom området. Den grönyta som bebyggs ska kompenseras vilket behöver utredas närmare i planprocessen.

Totalt kommer stadsdelen att få ett tillskott med ca 2 000 bostäder när samtliga områden, som ingår i utvecklingsförslaget för Husby, byggts ut.

Kontoret bedömer att utvecklingsförslaget för Husby innebär en godtagbar ekonomisk risk för stadens del med tanke på att de i förslaget ingående projekten har ett positivt nuvärde på 173 mnkr och utgifter i löpande prisnivå på 660 mnkr. En lägre andel bostadsrätter skulle försämra projektekonomin. Kan fler bostäder byggas än som markanvisats kommer det istället förbättra projektekonomin.

Slut

Bilagor

1. Utvecklingsförslaget för Husby
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
3. Lönsamhetskalkyl inklusive skolor och idrottshall