

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2020/1758)

Markanvisning för bostäder och förskola inom fastigheten Bromsten 9:2 i Bromsten till Sveafastigheter Bostad AB, Åke Sundvall Projekt AB, Bonava Sverige AB och Bromstensluggen Fastighetsförvaltning AB – projekt Bromstensluggen

Hemställan från exploateringsnämnden
Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projekt Bromstensluggen godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom Bromsten 9:2 för projekt Bromstensluggen till en investeringsutgift upp till 19,5 mnkr, som underlag för ett kommande genomförandebeslut.
3. Utgifterna för 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden beslutade den 17 december 2020 att anvisa mark inom fastigheten Bromsten 9:2 för bostäder till Sveafastigheter Bostad AB, Åke Sundvall Projekt AB, Bonava Sverige AB och Bromstensluggen Fastighetsförvaltning AB samt för förskola till Skolfastigheter i Stockholm AB

(SISAB). Exploateringsnämnden godkände också för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Bromsten 9:2 upp till 19,5 miljoner kronor, inriktningsbeslut för projekt Bromstensgluggen.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige för beslut, då investeringsutgifterna beräknas överstiga 300 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Bromstensgluggen, vars 800 bostäder bidrar till stadens övergripande bostadsmål.

Mina synpunkter

Jag ser positivt på projektet Bromstensgluggen. De hundratals bostäder som genom projektet kommer att tillföras stadens övergripande bostadsmål utgör ett värdefullt tillskott till den växande staden. Det kommer att bidra till att stärka kopplingarna i det strategiska sambandet Bromsten-Rissne samt utgöra ett komplement till den redan befintliga bebyggelsen i Bromsten, vilken till stora delar består av villor och radhus.

Liksom vad stadsledningskontoret anför i sitt tjänsteutlåtande förutsätter jag att osäkerhetsfaktorer såsom buller, dagvatten, riskanalys avseende farligt gods, naturvärden, arkeologi och dagvatten har tagits i beaktande i kalkylen.

De idrottsytor som försvinner från Bromstens IP behöver ersättas, något som exploateringskontoret har fått i uppdrag att utreda förutsättningarna för i den fortsatta processen.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Markanvisning för bostäder och förskola inom fastigheten Bromsten 9:2 i Bromsten till Sveafastigheter Bostad AB m.fl.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Genomför programförslaget för Spångadalen

Vi välkomnar arbetet med en ny byggnation i anslutning till Bromsten. Området är en del av det tidigare programförslaget för Spångadalen som i översiktsplanen är utpekad som ett av de viktiga strategiska sambanden i staden. Programarbetets ambition var att ta bort fysiska och sociala barriärer för att skapa en bättre och mer sammanhållen stad där områden med olika socioekonomisk sammansättning kan byggas samman. Tyvärr stoppade den grönbå majoriteten detta program, bland annat den viktiga vägen som skulle knyta samman Bromsten med Rinkeby. Detta resulterade i betydligt färre bostäder och därmed uteblivet underlag för en centralt placerad skola mellan områdena. Detta stopp strider mot inriktningen i stadens översiktsplan som syftar till fler bostäder och ökad integration.

Vi anser att ambitionerna i programförslaget för Spångadalen fortfarande ska gälla och föreslår därför att programförslagets ambitioner för ökad integration i detta område genomförs fullt ut.

Stoppa användningen av upplåtelseformen ägarlägenheter

I ärendet öppnas det upp för att upplåtelseformen kan vara ägarlägenheter.

Upplåtelseformen introducerades av den första alliansregeringen år 2009 med en initial prognos på mellan 3 000-5 000 lägenheter per år. Så har dock inte blivit fallet.

Införandet av upplåtelseformen ägarlägenheter visade sig vara ett misslyckade och år 2019 fanns endast 1 200 ägarlägenhet i hela landet.

Det fanns helt enkelt ingen efterfrågan på ägarlägenheter. Vi har idag en mycket väl fungerande upplåtelseform, bostadsrätten, som fyller behovet av ägd lägenhet i flerbostadshus. Införandet av ägarlägenheter var bara borgerlig ideologi. Men skam den som ger sig.

Ett sätt att se på ägarlägenheter är att de kan liknas vid enskilda villor som staplas på varandra i ett flerbostadshus där varje lägenhet är en egen fastighet och det gemensamma, som hålls nere till ett minimum, förvaltas av en samfällighet. Fördelen för den enskilde ägaren av ägarlägenheten kan vara att de får förvalta och nyttja bostaden helt fritt och exempelvis hyra ut utan någon styrelses eller annan boendes formella tillåtelse. Boende i ägarlägenhet har inget inflytande över vilka andra som nyttjar bostäder i huset eller om grannar använder lägenheten för att spekulera eller till annan verksamhet. Det kan förstås verka attraktivt, inte minst för den som vill investera och spekulera i bostäder. Vi ser dock flera betydande nackdelar.

Spekulationsinslaget på bostadsmarknaden kommer att öka. Andelen som har osäkra hyresförhållanden likaså. Vidare har bostadsrätts- och hyresgästföreningar varit starka deltagare i stadsutvecklingen där de ofta tvingat politiken att skärpa sina argument för nybyggnation eller annan stadsutveckling. Med fler ägarlägenheter riskerar den dynamiken att kraftigt försvagas. Avslutningsvis, Stockholm behöver fler

bostäder till överkomlig hyra. En stilla önskan är att den grönbå majoriteten skulle prioritera detta istället för att experimentera med ägarlägenheter och utförsäljningar.

Behov av seniorbostäder

Vi ser även ett behov av seniorbostäder i området, då Bromstensbor som behöver ett tillgängligare boende och samtidigt vill upprätthålla sina sociala relationer i Bromsten idag inte har något annat alternativ än att flytta och behovet kommer att öka i och med att Fristads servicehus läggs ner. I Västerort förväntas en ökning av invånare 65 år och äldre med 57 procent fram till år 2040 och Spånga-Tensta har därtill minst antal seniorbostäder i ytterstaden. I Bromsten som domineras av bostadsrätter och äganderätter skulle seniorbostäder i hyresrätt eller kollektivhus för exempelvis 65+ kunna komplettera boendeformerna i stadsdelen.

Ersättning för idrottsytor som försvinner

Slutligen vill vi understryka vikten av att de idrottsytor som försvinner från Bromstens IP verkligen ersätts fullt ut, då staden redan idag har stora underskott på idrottsplaner och hallar och då projektet innebär att det tillkommer ny bostadsbyggnation i området. Staden behöver ta ett helhetsgrepp där både värdet av den idrottsyta som ska ersättas beräknas liksom säkerställande av finansieringen av ersättningsinvesteringen. Vi får inte riskera att idrottsytor försvinner i de fall när exploateringsprojektet inte kan bära hela kostnaden, utan då måste andra former för finansieringen hittas.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projekt Bromstensgluggen godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom Bromsten 9:2 för projekt Bromstensgluggen till en investeringsutgift upp till 19,5 mnkr, som underlag för ett kommande genomförandebeslut.
3. Utgifterna för 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.

Stockholm den 21 april 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Kadir Kasirga (alla S) och Rashid Mohammed och Sara Stenudd (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Bromstensgluggen ligger mellan Bromsten och Ulvsundavägen och bedöms kunna inrymma cirka 800 bostäder. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

År 2014 markanvisades cirka 150 hyresrättslägenheter till AB Svenska Bostäder med tomträttsupplåtelse. Exploateringsnämnden har under år 2020 bjudit in byggaktörer för markanvisning av de återstående cirka 650 bostäderna. För att säkra projektets genomförbarhet sattes fast markpris som förutsättning. Efter jämförelseförfarande direktanvisas bolagen Sveafastigheter Bostad AB, Åke Sundvall Projekt AB, Bonava Sverige AB och Bromstensgluggen Fastighetsförvaltning AB två kvarter vardera. Marken kommer att överlåtas genom försäljning. Bolagen får själva besluta om bostädernas upplåtelseform. Sammantaget planeras i nuläget för cirka 515 hyreslägenheter och 285 bostadsrätter inom området. Mark för en friliggande förskola direktanvisas till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), och kommer att upplåtas med tomträtt.

Exploateringsnämndens investeringsutgifter beräknas uppgå till cirka 429,8 miljoner kronor och avser främst nybyggnad av gatustruktur, ledningsnät, ett regionalt cykelstråk, en gång- och cykelbro över Ulvsundaleden till Rissne, en naturpark, ett parkorg, en aktivitetspark samt ett dagvattendike.

Försäljningsinkomsterna beräknas till cirka 562,9 miljoner kronor. Reavinsten beräknas till cirka 559,9 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 70 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 116 procent. Exploateringsnämnden redovisar även en så kallad skuggkalkyl där SISAB:s utgifter för förskolan införlivats i kalkylen. Enligt denna uppgår nettonuvärdet till 27 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 december 2020 följande.

1. Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för bostäder och förskola inom fastigheten Bromsten 9:2 till Sveafastigheter Bostad AB, Åke Sundvall Projekt AB, Bonava Sverige AB, Bromstensgluggen Fastighetsförvaltning AB och Skolfastigheter i

Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Bromsten 9:2 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 19,5 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.
4. Exploateringsnämnden beslutar att ge kontoret i uppdrag att utreda förutsättningar för likvärdig ersättning, i första hand inom Bromstensgluggen, för de idrottsytor som försvinner på Bromstens IP.
5. Exploateringsnämnden anför därutöver följande:

”Bromstensgluggen har potential att utvecklas såväl fysiskt som socialt hållbart genom bostadsbebyggelse och tillhörande samhällsservice. Projekten innebär betydelsefulla tillskott av bostäder och utgör därmed ett värdefullt bidrag till att uppfylla stadens bostadsmål.

I öster gränsar området till Ulvsundavägen, i norr gränsar det till kuperad naturmark i Rissne skog och i väster och söder möter det befintlig bebyggelse i Bromsten. Större delen av området har en öppen karaktär med högvuxen ängsvegetation, partier med buskar och dungar av träd och buskträd. Den södervända brynzonen i Rissne skog har miljö- och rekreationsvärden som är viktiga att värna. I den fortsatta processen bör det därför prövas om någon volym inom kvarter E går att omfördela till annan plats inom markanvisningsområdet.

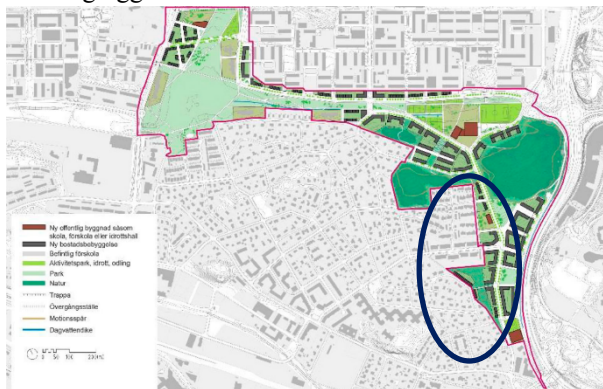
Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 10 december 2020 att starta planarbetet för en skola på Bromstens IP. De idrottsytor som försvinner från Bromstens IP behöver därför ersättas, något som exploateringskontoret ges i uppdrag att utreda förutsättningarna för i den fortsatta processen.”

Särskilt uttalande gjordes av Maria-Elsa Salvo (S) och Catharina Gabrielsson (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 november 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

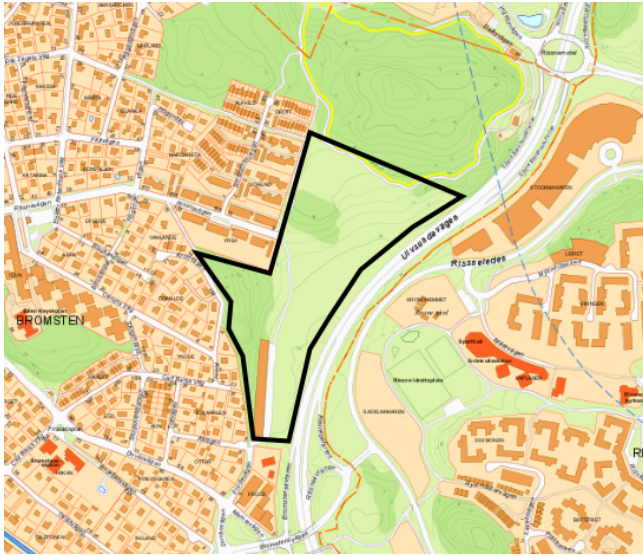
Bromstensgluggen, inringad i blått i illustrationsplanen nedan, är en del av Program för Spångadalen. Efter programsamrådet i maj/juni 2018 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om ställningstagande efter samråd. Gemensamt med stadsbyggnadskontoret har konsekvenserna av att fortsätta med programarbetet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



Illustrationsplan över programförslaget med Bromstensgluggen markerad.

Bromstensgluggen

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



Karta med Bromstensgluggen markerad.

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

Fördelning mellan olika boendeformer i Bromsten:

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

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

Jämförelseförfarande inför direktanvisning

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

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

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

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

Bedömningen, som genomfördes av representanter från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, baserades på visad förståelse för platsen, beskrivning av översiktlig stadsstruktur och hur den anpassas samt bidrar till det som redan finns i närområdet men även kreativitet, hållbara lösningar samt genomförandefrågor. Väl genomförda analyser, problembeskrivningar och innovativa förslag på åtgärder har värdesatts, liksom relevans och genomförbarhet i referensprojekt.

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

Tidigare beslut

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

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

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

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

Markanvisningar

Direktanvisningar för bostäder efter jämförelseförfarande

Byggaktörer föreslagna för direktanvisning efter jämförelseförfarande:

- Sveafastigheter Bostad AB
- Åke Sundvall Projekt AB
- Bonava Sverige AB
- Bromstensgluggen Fastighetsförvaltning AB (dotterbolag till

Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB)

Bedömningsgruppen valde att tilldela respektive byggaktör i jämförelseförfarande två kvarter inom området. Därutöver tilldelades AB Svenska Bostäder ett kvarter då de sedan tidigare erhållit en markanvisning för hyresrätter.

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



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

Den preliminära gatu- och kvartersstrukturen, se illustration ovan, har varit underlag i markanvisningsprocessen men utredningar i det kommande detaljplanarbetet kan leda till förändringar i strukturen. Staden kommer inom projektet att anlägga nya gator, ett regionalt cykelstråk och ett dagvattendike längs med Ulvsundavägen, en naturpark (2), en gång- och cykelbro över Ulvsundavägen till Rissne, ett parktorg (3) av hårdgjord karaktär och en aktivitetspark (4) längst i söder. Både parktorget och aktivitetsparken ska kunna översvämmas för att hantera intensiva regn och ska därför vara nedsänkta i förhållande till omgivande bebyggelse.

Bolagen har tidigare fått markanvisning inom Stockholms stad enligt följande:

- **Sveafastigheter Bostad AB** har under de senaste tre åren fått 13 markanvisningar om totalt ca 1 420 lägenheter.
- **Åke Sundvall Projekt AB** har under de senaste tre åren fått sju markanvisningar om totalt ca 580 lägenheter.
- **Bonava Sverige AB** har under de senaste tre åren fått tre markanvisningar om totalt 580 lägenheter.

- **Bromstensgluggen Fastighetsförvaltning AB** har inte fått några markanvisning tidigare. Moderbolaget Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB har under de senaste tre åren fått två markanvisningar om totalt ca 280 lägenheter.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

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

Direktanvisning av förskola

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

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

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

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

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

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 70 mnkr motsvarande 86 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas.

Exploateringsgraden uppgår till 4,06.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 429,8 mnkr, varav 0,4 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst nybyggnad av gatustruktur, ledningsnät, ett regionalt cykelstråk, en gång- och cykelbro över Ulvsundaleden till Rissne, en naturpark, ett parktorg, en aktivitetspark samt ett dagvattendike.

Inkomsterna beräknas till 0 mnkr. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 562,9 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 559,9 mnkr.

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

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

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

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

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

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

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

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	max 1,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -10,9	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	559,9	0,0	totalt 559,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	561,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4	mellan -1,4 och -1,9	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,7	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4		

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

Ekonomiska osäkerheter

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

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

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

Stadens utgifter i projektet har baserats på en byggkostnads kalkyl som upprättades i samband med programarbetet. I denna ingår riskpåslag. Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Slutsats-ekonomi

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med stadens mål om att:

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

Arbetsplatser och lokaler

En intention i projektet är att skapa levande bottenvåningar som inrymmer lokaler för annan verksamhet än bostad. Möjligheten att tillskapa kommersiella lokaler kommer att utredas ytterligare i arbetet med detaljplanen.

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

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

Miljö

En översiktlig naturvärdesinventering gjordes i samband med programmet för Spångadalen. Resultatet av inventeringen visar att Bromstensgluggen inte innehåller några höga naturvärden. Områdets norra del upptas till stor del av före detta åkermark med stort inslag av buskar. Områdets låglänta sydöstra del innehåller ytor som är vattenhållande hela sommarhalvåret, liksom angränsande fuktig mark som är blöt eller fuktig stor del av sommarhalvåret, men som torkar ut under delar av sommaren. Bromstensgluggens sydvästra del består av yngre ädellövskog och gamla tallar med påtagliga naturvärden.

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

Området är kraftigt bullerstört från Ulvsundavägen där områdena närmast vägen har bullernivåer över 75 dBA ekvivalent ljudnivå. Bullernivåerna från

Ulvsundavägen bedöms kunna hanteras och en god boendemiljö kan därmed skapas på platsen. Den nya bebyggelsen längs med vägen kommer att fungera som ett skydd från bullerkällan och förbättra förutsättningarna för området innanför.

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

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området är delvis icke-detaljplanlagt och delvis planlagt som parkmark i en stadsplan från 1985. Det utgörs till stor del av igenväxningsmark men även av fuktäng och ädellövskog. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energiushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

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

Påverkan på barn

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

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

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

Jämställdhet

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

Projektet Bromstensgluggen kommer att möjliggöra för bättre gång- och cykelkopplingar mellan Bromsten och omkringliggande stadsdelar, vilket ökar tillgängligheten till de olika kollektivtrafikslagen som finns i respektive område. En ökad tillgänglighet samt bättre och tryggare kopplingar till kollektivtrafik är särskilt positivt för kvinnor då statistik visar på att de nyttjar kollektivtrafiken i större utsträckning än män.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska en procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 30 månader. Genomförandet kommer att ske i etapper där första byggstart planeras till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

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

Risker och osäkerheter

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

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

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen.

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

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

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

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

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

Slut

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 mars 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Kommunfullmäktiges långsiktiga mål för bostadsbyggandet är att

140 000 bostäder ska byggas 2010 till 2030. Målet för nyproduktionen av bostäder är att det ska råda balans,

med lika delar hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter.

Översiktsplanen kategoriserar området som kallas Bromstensgluggen som ett stadsutvecklingsområde som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse. Enligt översiktsplanen utgör Bromsten-Rissne också ett strategiskt samband, som är viktigt att stärka ur ett socialt hållbarhetsperspektiv.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Bromstensgluggen, vars 800 bostäder bidrar till stadens övergripande bostadsmål, samt till att stärka kopplingarna i det strategiska sambandet Bromsten-Rissne. De nya bostadskvarteren utgör också ett komplement till övriga bostäder i Bromsten, som till stor del består av villor och radhus.

Stadsledningskontoret konstaterar att staden vid uppförande av hyresrätter vanligtvis upplåter marken med tomträtt. På grund av ekonomiska skäl har tomträttsupplåtelse inte varit aktuellt i detta fall. Istället väljer staden att sälja marken

till fast pris, och överlåta till byggaktörerna att välja bostädernas upplåtelseform. I nuläget planeras en övervägande andel hyresrätter, men fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter kan komma att förändras framöver.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet i detta tidiga skede visar relativt goda ekonomiska förutsättningar. Lönsamhetskalkylen visar ett positivt nettonuvärde om 70 miljoner kronor och täckningsgraden beräknas uppgå till 116 procent. Stadsledningskontoret konstaterar vidare att projektet även redovisat en skuggkalkyl som visar att kalkylen även kan bära den friliggande förskola som planeras inom området.

I ärendet bedöms den största osäkerhetsfaktorn vara tidplanen, då det är ett relativt stort område som ska bebyggas under ett flertal år. Förskjutningar i tidplanen har betydande påverkan på lönsamhetskalkylen. I ärendet redovisas en känslighetsanalys som visar att ett en förskjutning av inkomster och utgifter med ett år minskar nettonuvärdet med 12 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att projektet ännu är i ett tidigt skede. Ett antal frågor har identifierats som ska utredas vidare under detaljplanearbetet: buller, dagvatten, riskanalys avseende farligt gods, naturvärden, arkeologi och dagvatten. Stadsledningskontoret förutsätter att höjd för dessa osäkerheter har tagits i kalkylen.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen är godtagbar för staden ur ett ekonomiskt perspektiv.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige för godkännande då de beräknade utgifterna överstiger 300 miljoner kronor, i enlighet med stadens investeringsregler.

Stadsledningskontoret föreslår att inriktningen för projektet

Bromstensgluggen godkänns och att exploateringsnämnden

medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom Bromsten 9:2 för projekt Bromstensgluggen till en investeringsutgift upp till 19,5 mnkr, som underlag för ett kommande genomförandebeslut. Utgifterna för 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Maria-Elsa Salvo (S) och Catharina Gabriellson (V) enligt följande.

Genomför programförslaget för Spångadalen

Vi välkomnar arbetet med en ny byggnation i anslutning till Bromsten. Området är en del av det tidigare programförslaget för Spångadalen som i översiktsplanen är utpekad som ett av de viktiga strategiska sambanden i staden. Programarbetets ambition var att ta bort fysiska och sociala barriärer för att skapa en bättre och mer sammanhållen stad där områden med olika socioekonomisk sammansättning kan byggas samman. Tyvärr stoppade den grönbåla majoriteten detta program, bland annat den viktiga vägen som skulle knyta samman Bromsten med Rinkeby. Detta resulterade i betydligt färre bostäder och därmed uteblivet underlag för en centralt placerad skola mellan områdena. Detta stöpp strider mot inriktningen i stadens översiktsplan som syftar till fler bostäder och ökad integration.

Vi anser att ambitionerna i programförslaget för Spångadalen fortfarande ska gälla och föreslår därför att programförslagets ambitioner för ökad integration i detta område genomförs fullt ut.

Stoppa användningen av upplåtelseformen ägarlägenheter

I ärendet öppnas det upp för att upplåtelseformen kan vara ägarlägenheter. Upplåtelseformen introducerades av den första alliansregeringen år 2009 med en initial prognos på mellan 3 000-5 000 lägenheter per år. Så har dock inte blivit fallet.

Införandet av upplåtelseformen ägarlägenheter visade sig vara ett misslyckande och år 2019 fanns endast 1 200 ägarlägenhet i hela landet.

Det fanns helt enkelt ingen efterfrågan på ägarlägenheter. Vi har idag en mycket väl fungerande upplåtelseform, bostadsrätten, som fyller behovet av ägd lägenhet i flerbostadshus. Införandet av ägarlägenheter var bara borgerlig ideologi. Men skam den som ger sig.

Ett sätt att se på ägarlägenheter är att de kan liknas vid enskilda villor som staplas på varandra i ett flerbostadshus där varje lägenhet är en egen fastighet och det gemensamma, som hålls nere till ett minimum, förvaltas av en samfällighet. Fördelen för den enskilde ägaren av ägarlägenheten kan vara att de får förvalta och nyttja bostaden helt fritt och exempelvis hyra ut utan någon styrelses eller annan boendes formella tillåtelse. Boende i ägarlägenhet har inget inflytande över vilka andra som nyttjar bostäder i huset eller om grannar använder lägenheten för att spekulera eller till annan verksamhet. Det kan förstås verka attraktivt, inte minst för den som vill investera och spekulera i bostäder. Vi ser dock flera betydande nackdelar.

Spekulationsinslaget på bostadsmarknaden kommer att öka. Andelen som har osäkra hyresförhållanden likaså. Vidare har bostadsrätts- och hyresgästföreningar varit starka deltagare i stadsutvecklingen där de ofta tvingat politiken att skärpa sina argument för nybyggnation eller annan stadsutveckling. Med fler ägarlägenheter riskerar den dynamiken att kraftigt försvagas. Avslutningsvis, Stockholm behöver fler bostäder till överkomlig hyra. En stilla önskan är att den grönbå majoriteten skulle prioritera detta istället för att experimentera med ägarlägenheter och utförsäljningar.

Behov av seniorbostäder

Vi ser även ett behov av seniorbostäder i området, då Bromstensbor som behöver ett tillgängligare boende och samtidigt vill upprätthålla sina sociala relationer i Bromsten idag inte har något annat alternativ än att flytta och behovet kommer att öka i och med att Fristads servicehus läggs ner. I Västerort förväntas en ökning av invånare 65 år och äldre med 57 procent fram till år 2040 och Spånga-Tensta har därtill minst antal seniorbostäder i ytterstaden. I Bromsten som domineras av bostadsrätter och äganderätter skulle seniorbostäder i hyresrätt eller kollektivhus för exempelvis 65+ kunna komplettera boendeformerna i stadsdelen.