

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2020/1149)

Utveckling av Husby samt Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 till Bonava Sverige AB, Sveafastigheter Bostad AB, ByggVesta AB och Sveaviken Bostad AB -inriktningsbeslut samt överenskommelse om exploatering och exploateringsavtal för bostäder inom fastigheten Oslo 1, m.fl. med AB Svenska Bostäder - genomförandebeslut

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för utveckling av Husby godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom Husby till en investeringsutgift upp till 33 mnkr som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Utgifterna för år 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Genom sitt läge med närhet till Kista och Järvafältet samt förbättrad tillgänglighet genom tunnelbanans nya sträckning till Barkarby samt Förbifart Stockholm har Husby fått nya möjligheter till stadsutveckling. De stora infrastruktursatsningar som nu genomförs i och intill Husby kommer att göra Järvas läge

i regionen mer attraktivt för arbetsplatser och företagsetableringar. Det är en viktig uppgift att säkerställa att förutsättningarna för arbetsplatsutveckling stärks inom fokusområdet.

Under de senaste åren har ett flertal byggaktörer visat stort intresse för att få markanvisningar i nordöstra Husby. Exploateringsnämnden har därför bjudit in ett antal byggaktörer till ett s.k. jämförelseförfarande för projektet Rogaland inom del av Akalla 4:1 i syfte att utveckla denna del av Husby. Byggaktörerna ByggVesta, Sveafastigheter, Sveaviken och Bonava har redovisat de förslag som tillsammans med de pågående detaljplaneprojekten i centrala Husby bedöms ha störst potential att skapa en hållbar utveckling för stadsdelen.

Exploateringsnämnden lämnar i detta ärende ett utvecklingsförslag som omfattar hela stadsdelen, inklusive tidigare markanvisade områden där planarbete redan pågår. Sammantaget kommer utvecklingen att innebära betydande förändringar i stadsdelens bebyggelsestruktur. Nya kopplingar skapas mellan olika bostadsområden i Husby och mot angränsande stadsdelar genom den föreslagna utbyggnaden av gatu-, gång- och cykelvägnäten. Hanstavägen utvecklas till en stadsgata med bostadshus på båda sidor.

Sammantaget omfattar utvecklingsförslaget kompletteringsbebyggelse om cirka 650 bostäder samt skola och idrottshall inom fem områden (A, B, C, D och E) där planarbete pågår. Därutöver innehåller förslaget ny bebyggelse om cirka 750 bostäder och 1000 kvm kontor motsvarande cirka 50 arbetsplatser inom område F. Totalt kommer utvecklingsförslaget att innebära ett tillskott på cirka 1400 bostäder i Husby.

De sammanlagda utgifterna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till 359 mnkr i löpande prisnivå. Utgifterna avser främst upprustning av torg och parker, nya gång- och cykelförbindelser m.m. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 38 mnkr. Inkomsterna från markförsäljning beräknas till 279 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 277 mnkr.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 63 mnkr motsvarande 48 tkr/ekvivalent lägenhet. (Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan i kvm för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100.) Kalkylen är baserad på bedömda värden.

Förhandling om markpris och avgälder inom område F har skjutits upp på grund av det rådande marknadsläget.

Utvecklingsförslaget innehåller en skola och idrottshall inom område A samt en förskola i område F. Investeringsutgifter för förskola, skola och idrottshall beräknas uppgå till 555 mnkr i dagens prisnivå. En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar dessa utgifter innebär sammanlagda utgifter på 1 009 mnkr i löpande priser. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive förskolan, skolan och idrottshallen redovisar i detta skede ett negativt nettonuvärde om 498 mnkr.

I förslaget till genomförandebeslut föreslår exploateringsnämnden att projekt Oslo 1, m.fl. inom område E genomförs. Projektet omfattar sex fastigheter med överdimensionerade parkeringsdäck. Svenska Bostäder äger marken för de tre parkeringsdäcken på fastigheterna Trondheim 4, Trondheim 5 och Oslo 6 medan fastigheterna Oslo 1, Molde 3 och Molde 4 ägs av Stockholms stad med Svenska Bostäder som tomträttshavare. Svenska Bostäder har ännu inte fattat sitt investeringsbeslut för projektet eller tecknat exploateringsavtal med exploateringskontoret, varför ett genomförande av område E har utgått i föreliggande ärende.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på exploateringsnämndens förslag till utveckling, som ligger i linje med målsättningen för stadsutvecklingen i Kista-Järva. Förslaget innehåller nya kontorsytor om cirka 1000 kvm, vilket bedöms motsvara cirka 50 arbetsplatser. Kopplingarna mellan de olika stadsdelarna i norra Järvaområdet kommer att stärkas och tryggheten ökar med nya hus och upplysta gångbanor.

Mina synpunkter

Utvecklingen av Husby beräknas bidra med cirka 1 400 lägenheter och ligger väl i linje med det ambitiösa målet om att bygga 140 000 nya bostäder till

2030. Utvecklingsförslaget innebär samtidigt att Husby får en stärkt blandning mellan upplåtelseformerna. Den totala andelen bostadsrätter i Husby kommer att öka från cirka 18 procent till cirka 23 procent. Lönsamhetskalkylen inklusive förskola, skola och idrottshall redovisar i detta skede ett negativt netto-n värde om 498 miljoner kronor. Utvecklingsförslaget för Husby bedöms dock innebära en godtagbar ekonomi för stadens del. Samtidigt skulle en högre andel bostadsrätter i det samlade förslaget bidra till att förbättra projektekonomi som helhet.

Utvecklingsförslaget ligger också i linje med målsättningen för stadsutvecklingen i Kista-Järva specifikt. Förslaget innehåller nya kontorsytor om cirka 1 000 kvm, vilket bedöms motsvara cirka 50 arbetsplatser och ge en ökad funktionsblandning. Samtidigt kan kopplingarna mellan de olika stadsdelarna i norra Järvaområdet stärkas och tryggheten öka i och med nya bostadshus och upplysta gångbanor.

Hanstavägen upplevs idag som en barriär, men med ett genomförande av förslag kommer den att utvecklas till en stadsgata.

Precis som stadsledningskontoret, anser jag att exploateringsnämnden bör pröva möjligheter att stärka ekonomin i utvecklingsförslaget, till exempel genom att öka exploateringsgraden.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Utvecklingsförslaget för Husby
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för samtliga projekt (område A-E)
4. Lönsamhetskalkyl inklusive skolor och idrottshall

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Exploateringskontorets ursprungliga förslag till utveckling av Husby med stärkta kopplingar till Kista och Akalla stoppades av de grönbå i april 2019. Den grönbå majoriteten gav exploateringskontoret istället ett omöjligt uppdrag att undersöka alternativa lägen i Husby för bostadsbebyggelse. Exploateringskontoret har inte funnit några sådana alternativa lägen. Konsekvensen ser vi nu: de blågröna tvingade ner utvecklingen i Husby från 2 000 till 1 400 bostäder.

Utveckling av Husby ingår i översiktsplanens fokusområde Kista-Järva. Husby identifieras som ett stadsutvecklingsområde som kan förtätas och kompletteras med nya bostäder, verksamheter, service, skolor och idrottsytor samtidigt som stadsmiljön berikas med bättre parker och nya offentliga rum. Det första förslaget från exploateringskontoret gick i linje med detta. Den framtvungade revideringen innebär dock en nedprioritering och nedskärning av satsningen på Husby. Antalet nya bostäder minskar med 600, antalet nya förskoleavdelningar mer än halveras från 12-14 till 6 och antalet radhus utradas från 50 till 0. Det sistnämnda är extra allvarligt med tanke på att Husby idag helt saknar småhusbebyggelse.

Ursprungsförslaget innehöll en ny gata som skulle förbinda Kista med Husby och Akalla. En sorglig illustration till de bristande visionerna är att samtidigt som det blev offentligt att den nya gatan inte fanns med i det nya förslaget så presenterade de grönbå att nya digitala lås/vägbommar skulle sättas upp över hela Järva. Gatan var viktig inte bara för att läka samman vår stad, utan också för att kunna nyttja Husby och Akalla som bostadsområden nära arbetsplatserna i Kista. Kista har stor betydelse för innovation och näringslivsutveckling och är unik för ytterstaden med sin höga andel arbetsplatser. Kistas utveckling kan på så sätt bidra till social hållbarhet i hela närområdet. De blågrönas nedskärning påverkar alltså även Kistas expansionsmöjligheter och den sociala hållbarheten i hela området.

Att de grönbå nu har stoppat 600 bostäder i Husby är tyvärr i linje med deras bostadspolitik i stort. Bostadsbyggandet vek ner markant efter valet år 2018. Under mandatperioden har de inlett varje år med höga mål för bostadsbyggandet men har efter bara några månader halverat prognosen för måluppfyllandet. Stadsrevisionens granskning visar att nästan inga mål för bostadsbyggandet nås för varken år 2019 eller 2020.

En viktig förklaring till detta är politisk oförmåga. Majoriteten klarar inte av att komma överens. Därför bromsar byggandet in samtidigt som vi har bostadsbrist. Svart på vitt ser vi nu att det är viktigare att hålla alla partier i majoriteten på gott humör än

att bygga. Vi måste ställa om från ombildningar och utförsäljningar till att bygga bostäder så att vanligt folk kan få en lägenhet genom bostadsförmedlingen.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för utveckling av Husby godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom Husby till en investeringsutgift upp till 33 mnkr som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Utgifterna för år 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.

Stockholm den 25 augusti 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Reservation anfördes Rashid Mohammed och Torun Boucher (båda V) enligt följande.

1. Delvis godkänna förslaget
2. Ge kommunstyrelsen i uppdrag att återkomma med en ändrad inriktning enligt nedan:
 - göra en tydligare analys av viktiga målpunkter för utveckling av gång-, cykel- och bilnät för hela området.
 - pröva möjligheten att lösa parkeringsbehovet genom p-köp i underjordiskt garage uppfört av Stockholm Parkering
 - utreda vidare lokaliseringen av skolan som nu planeras i nordväst av Hanstavägen
 - öka andelen hyresrätter till förslagsvis 40 procent.

- styra mot en högre andel större lägenheter inom främst hyresrättsbeståndet

3. Därutöver anför följande.

Husby byggdes under miljonprogrammets sista år. En av området fördelar är att många gång- och cykelvägar är separerade från bilvägar vilket gör området säkert för gångtrafikanter. Det är dock viktigt att denna, ur barnperspektiv viktiga aspekt, fortsätter att influera områdets vägplanering. När så kallade stadsgator planeras och invånare ska uppmuntras att gå invid bilvägarna måste det byggas ordentliga trottoarer och även cykelbanor för att erbjuda säkra vägar till skolan och lekkompisarna. Det är också viktigt att i detaljplaneringen av stadsgatorna arbeta utifrån perspektivet att alla medborgare, även kvinnor, ska känna sig trygga vid alla tider på dygnet. Stadsgatornas liv och rörelse av människor avgörs i sin tur om gatorna leder till något intressant mål. Vi skulle därför vilja se en analys av viktiga målpunkter och önskade flöden av människor som en grund för vilka gator som ska utvecklas till stadsgator. Gång-, cykel- och bilnät ska bidra till att området knyts ihop tydligt med andra områden för att öka möten mellan olika människor. Cykelbanor bör läggas så att de anknyter till det välutbyggda cykelnätet kring Järvafältet. Det är viktigt att bevaka att inte Hanstavägen bildar ett hinder för Kistahöjdsborna att ta sig till Husby gård till exempel.

De planerade förtätningarna i Husby med bland annat nya bostäder på befintliga parkeringsdäck innebär att ett större antal parkeringsplatser kommer att försvinna. I grunden är vi positiva till att nya bostäder uppförs på hårdjord mark snarare än att grönytor tas i anspråk, men staden behöver samtidigt möta behovet av parkeringsplatser för exempelvis hantverks- och taxibilar som ofta parkeras i närheten av förarens hem. Med tanke på att det är ett större antal bostäder som planeras i samband med utvecklingen av Husby, menar vi att det bör finnas underlag att lösa parkeringsbehovet genom ett underjordiskt garage som uppförs av Stockholm Parkering med hjälp av så kallade p-köp. Det innebär att ett nytt garage under jord bara delvis bekostas av nyproduktionsprojekten som därmed slipper lösa parkeringsfrågan i anslutning till respektive fastighet, vilket sänker produktionskostnaderna i projektet. Resterande kostnader bärs istället av Stockholm Parkering som kan finansiera sin del av projektet genom intäkter från besöksparkering. Denna typ av lösning skulle innebära att gatumark kan frigöras för till exempel stadsliv och grönska, samtidigt som behovet av parkeringsplatser för boende och nyttotrafik i Husby kan lösas även fortsättningsvis.

Skolsegregationen i Sverige har ökat kraftigt sedan skolvalsreformen infördes. Vinstdrivande företag etablerar gärna skolor i innerstaden och barn som bor i utsatta

bostadsområden i utkanten av staden har ofta inte så mycket att välja på. Det är bra att skolor byggs i alla stadens områden för att minska barns resväg, däremot bör skolorna placeras på så sätt att upptagningsområdet vidgas så att barn från olika typer av bostadsområden kan mötas. Kontoret bör därför utreda placeringen av skolan vidare, samt säkerställa att Dalhagens bollplan ersätts eftersom det även är viktigt med ytor för spontanidrott – särskilt i ett område med hög andel trångbodda och låga inkomster.

I området finns även fina naturvärden. Det bra att byggnationen och bilvägen kring Husby gård utgår. Vänsterpartiet ville avslå det förslaget helt, vilket också har starkt stöd i den lokala opinionen. Det är ett område med högt kulturhistoriskt- och rekreativvärde, samtidigt som radhus och bilväg skulle skapa en fysisk barriär mot fältet och öka biltrafiken i området. I ett område med redan skamfilat rykte är det synnerligen viktigt att bevaka att det finns tillgång till parker och natur att umgås på och i. Upptäckten av Barrskogsmezens habitat i området kan ha potential till att ytterligare utveckla Husbys positiva värden.

Avslutningsvis vill vi framhålla att många av Husbys utmaningar har att göra med ökade skillnader mellan fattiga och rika i det svenska samhället, och koncentration av socialt och ekonomiskt utsatta människor bland annat i Husby. Anledningen att människorna som bor här oftare är arbetslösa, har kortare livslängd, högre ohälsa osv jämfört med i många andra delar av staden beror inte på att det finns för många trafikseparerade gator, eller för få bostadsrätter, utan på en generell politik som ger mer till de rika och mindre till de fattiga. För att motverka ojämlikheten krävs en aktiv omfördelning av medel från mer lönsamma projekt i innerstaden till ytterstaden, och till projekt som syftar till att tillskapa hyresrätter i stadsdelar som domineras av radhus och villor.

I Husby är trångboddheten utbredd. Många som bor i Husby har inte råd att efterfråga bostadsrätter. Det som de boende efterfrågar är större hyresrätter där till exempel barnskötare, hemtjänstpersonal och kafébiträden har råd att bo med sina familjer. Bostadspolitiken i Stockholm slår hårt mot barnfamiljer och våldsutsatta kvinnor med låga inkomster. Det behövs hyresvärdar som bryr sig om sina hyresgäster, som tar ett samhällsansvar genom att exempelvis anpassa renoveringar och hyreshöjningar till boendes betalningsmöjligheter. Hembas affärsmodell med ytliga renoveringar när lägenheter tomställs kan inte accepteras, eftersom det innebär att hyrorna pressas upp samtidigt som nödvändiga upprustningar av fastigheterna inte genomförs och hela kvarter riskerar att förslummas. De värdar som inte sköter förvaltningen av fastigheter och höjer hyrorna efter renovering så att hyresgästerna inte kan bo kvar borde ha förverkat sin rätt att få bygga hyreshus på kommunens mark. Det behövs därför högre andel hyresrätter – förslagsvis 40 procent varav en andel bör vara större lägenheter - och samhällsengagerade hyresvärdar.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i kommunstyrelsen.

Remissammanställning

Ärendet

Förslag till utveckling av Husby, inriktningsbeslut

I Stockholms stads budget är målet att staden inte ska ha något särskilt utsatt område. Denna fråga är högt prioriterad av staden, vilket innebär att samordningen mellan den långsiktiga stadsutvecklingen, fysiska investeringar och sociala insatser är särskilt viktig. Genom sitt läge med närhet till Kista och Järvafältet samt förbättrad tillgänglighet genom tunnelbanans nya sträckning till Barkarby samt Förbifart Stockholm har Husby fått nya möjligheter till stadsutveckling. De stora infrastruktursatsningar som nu genomförs i och intill Husby kommer att göra Järvas läge i regionen mer attraktivt för arbetsplatser och företagsetableringar. Det är en viktig uppgift att säkerställa att förutsättningarna för arbetsplatsutveckling stärks inom fokusområdet.

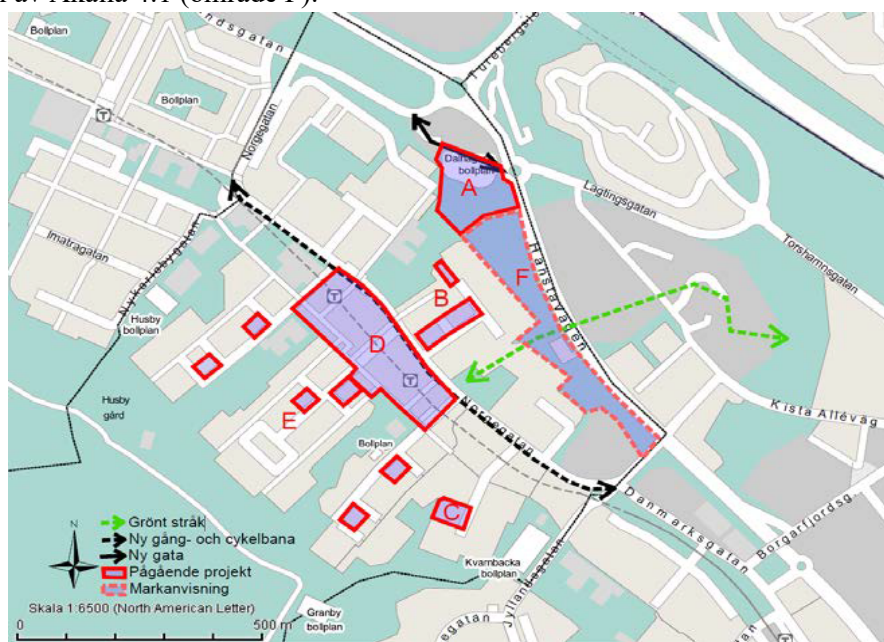
På många platser i fokusområdet Kista-Järva finns problem med upplevd otrygghet, vilket gör att områdena förlorar i attraktivitet. Områdena upplevs som otrygga med bristande stadsliv och barriärer inom och mellan stadsdelarna. Stadsledningskontoret har därför beslutat att stärka styrning och samordning av stadsutvecklingen i fokusområdet Kista-Järva. Satsningen ska stärka förutsättningarna för framförallt arbetsplatser och företagande, men också bostäder med olika upplåtelseformer, kultur- och idrottssatsningar, utbildning och service. Arbetet sker i nära samarbete med stadsdelsnämnderna i Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista för att säkerställa att frågor kring skötsel, trygghet och trivsel tas omhand och prioriteras för att bidra till att stärka attraktiviteten i stadsdelen.

Under de senaste åren har ett flertal byggaktörer visat stort intresse för att få markanvisningar i nordöstra Husby. Exploateringsnämnden har därför bjudit in ett antal byggaktörer till ett s.k. jämförelseförfarande för projektet Rogaland inom del av Akalla 4:1 i syfte att utveckla denna del av Husby. Byggaktörerna ByggVesta, Sveafastigheter, Sveaviken och Bonava har redovisat de förslag som tillsammans med de pågående detaljplaneprojekten i centrala Husby bedöms ha störst potential att skapa en hållbar utveckling för stadsdelen.

Exploateringsnämnden lämnar i detta ärende ett utvecklingsförslag som omfattar hela stadsdelen, inklusive tidigare markanvisade områden där planarbete redan pågår. Sammantaget kommer utvecklingen att innebära betydande förändringar i stadsdelens bebyggelsestruktur. Nya kopplingar skapas mellan olika bostadsområden i Husby och mot angränsande stadsdelar genom den föreslagna utbyggnaden av gatu-, gång- och cykelvägnäten. Hanstavägen utvecklas till en stadsgata med bostadshus på båda sidor.

Utvecklingsförslaget omfattar kompletteringsbebyggelse om cirka 650 bostäder samt skola och idrottshall inom fem områden (A, B, C, D och E) där planarbete pågår. Därutöver innehåller förslaget ny bebyggelse om cirka 750 bostäder och 1000 kvm kontor motsvarande cirka 50 arbetsplatser inom område F. Totalt kommer utvecklingsförslaget att innebära ett tillskott på cirka 1400 bostäder i Husby.

Kartan nedan illustrerar pågående projekt i Husby samt markanvisning av del av Akalla 4:1 (område F).



I tabellen nedan listas ingående projekt.

Sammanställning av projekt i Husby		
Projekt	Antal bostäder	Skede
1. Dalhagens IP (Område A)	Skola & idrottshall	Planarbete inför granskning.
2. Telemark (Område B)	HR 160	Planarbete inför samråd.
3. Halden (Område C)	HR 90	Planarbete inför samråd.
4. Husby C (Område D)	HR 250 BR 30 Handel	Planarbete inför granskning.
5. Oslo 1, m.fl. (Område E)	HR 120	Planarbete inför antagande.
6. Rogaland (Område F)	HR 250 BR 500 Kontor	Markanvisning
<u>Summa</u>	1 400	

Område A

Område A, Dalhagens IP, nyttjas idag för spontanidrott. Området markanvisades 2016 till fastighetsnämnden för idrottshall och till SISAB 2017 för skola F-9 med kapacitet om cirka 900 elever. SISAB har därefter tagit över fastighetsnämndens uppdrag och ansvarar nu för att planera och bygga både skola och idrottshall. Idrottshallen kommer att förvaltas av fastighetsnämnden och hyras ut till idrottsnämnden. Skolan ska täcka det kommande behovet från ny bebyggelse i Kista, framförallt för projekt Odde och Kista gård. I dagsläget bedöms Dalhagenskolan behövas 2029. Den föreslagna skolan och idrottshallen är strategiskt placerade för att binda samman stadsdelarna Husby och Kista.

Område B

Område B utgörs av det befintliga bostadsområdet inom kvarteret Telemark, som Hembla innehar med tomträtt. Bolaget fick en markanvisning 2016 för att utöka sitt bostadsbestånd inom tomträttsfastigheten Telemark 1 med cirka 160 lägenheter. I planerna för Telemark ingår rivning av två parkeringsdäck, ett tidigare fritidshem, en tvättstuga samt en gång- och cykelväg.

Område C

Hembla, som innehar fastigheten Halden 3 med tomträtt, vill ersätta parkeringsdäcket på fastigheten med ett bostadshus om cirka 90 lägenheter med underjordiskt garage. Utbyggnadsförslaget innebär att Nordkapsgränd kompletteras med gångbanor samt att gångstråk och parklek i de gröna kilarna mot Järvafältet rustas upp. Bolaget erhöll markanvisning för området 2016.

Område D

Inom område D arbetar AB Svenska Bostäder och Hembla med en plan för komplettering med totalt cirka 280 lägenheter.

AB Svenska Bostäder erhöll 2016 markanvisning inom fastigheterna Ålesund 1 och del av fastigheten Akalla 4:1, i nordvästra delen av Husby centrum för att uppföra cirka 75 hyresrättslägenheter och möjliggöra en utökning av handelsytan för ICA-butiken i området med ca 1 200 m². AB Svenska Bostäder har även träffat ett intentionsavtal med SL om att bygga ut tunnelbaneuppgången i nordvästra delen av Husby centrum. Avtalet innebär att tunnelbaneuppgången inglasas och att en del av den intilliggande torgytan tas i anspråk för handelsändamål med syfte att öka tryggheten i området.

Hembla och AB 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. Under 2019 köpte Hembla tomträtten för fastigheten Bergen 2 av Svenska Bostäder och tog därmed över ansvaret för att utvecklingen av fastigheten i det pågående planarbetet.

Område E

Detta ärende innehåller ett förslag till genomförandebeslut för område E. Förslaget beskrivs under egen rubrik nedan.

Område F

Exploateringsnämnden beslutade den 27 augusti 2020 att ge markanvisning för område F till Bonava Sverige AB, Sveafastigheter Bostad AB, ByggVesta AB och Sveaviken Bostad AB. Området bedöms inrymma cirka 750 lägenheter fördelat på 250 hyresrätter (varav 150 studentbostäder) och 500 bostadsrätter i flerbostadshus samt 1000 kvm kontor motsvarande cirka 50 arbetsplatser. Byggaktörerna valdes ut efter det att exploateringsnämnden genomfört ett jämförelseförfarande med inriktning på socialt värdeskapande stadsutveckling.

Den del av marken inom område F, som anvisats till ByggVesta och Sveafastigheter för hyresrättslägenheter, kommer att upplåtas med tomträtt och övrig mark inom område F, som anvisats till Bonava, Sveaviken och Sveafastigheter för bostadsrättslägenheter kommer att säljas. På grund av rådande marknadsförhållanden har staden skjutit på förhandling om markpriser och avgifter. Markpriserna för bostadsrätter och kommersiella lokaler kommer att bestämmas senast inför tecknandet av överenskommelsen om exploatering. För hyresrätterna gäller av kommunfullmäktige beslutad taxa för upplåtelse av tomträttsfastigheter.

Ekonomiska konsekvenser

De sammanlagda utgifterna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till 359 mnkr i löpande prisnivå. Utgifterna avser främst upprustning av torg och parker, nya gång- och cykelförbindelser m.m. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 38 mnkr. Inkomsterna från markförsäljning beräknas till 279 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 277 mnkr.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 63 mnkr motsvarande 48 tkr/ekvivalent lägenhet. (Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan i kvm för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100.) Kalkylen är baserad på bedömda värden. Förhandling om markpris och avgifter har skjutits upp på grund av det rådande marknadsläget.

De beräknade årliga drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,5 mnkr. Ungefär 3/4 av investeringarna i projekten är upprustningar av befintliga gator, torg och parker som inte ökar drift eller underhållskostnader för staden.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 9,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 4,3 mnkr per år.

Exploateringsnämnden har i kalkylen för område F utgått från att 750 bostäder byggs med en fördelning av cirka 70 procent bostadsrätter och cirka 30 procent hyresrätter. Om fler bostäder kan inrymmas i projektet förbättras projektekonomi. En ökad andel bostadsrätter skulle också innebära en förbättring av projektekonomi. Markpriser och entreprenadkostnader är starkt beroende av framtida konjunktur. Exploateringsnämndens kalkyler utgår från de prisnivåer som gäller för 2020.

Utvecklingsförslaget innehåller en skola och idrottshall inom område A samt en förskola i område F. Investeringsutgifter för förskola, skola och idrottshall beräknas uppgå till 555 mnkr i dagens prisnivå. En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar dessa utgifter innebär sammanlagda utgifter på 1 009 mnkr i löpande priser. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive förskolan, skolan och idrottshallen redovisar i detta skede ett negativt nettonuvärde om 498 mnkr.

Genomförandebeslut

Exploateringsnämnden föreslår att projekt Oslo 1, m.fl. inom område E genomförs. Projektet omfattar sex fastigheter med överdimensionerade parkeringsdäck. AB Svenska Bostäder äger marken för de tre parkeringsdäcken på fastigheterna Trondheim 4, Trondheim 5 och Oslo 6 medan fastigheterna Oslo 1, Molde 3 och Molde 4 ägs av Stockholms stad med Svenska Bostäder som tomträttshavare. AB Svenska Bostäder kommer enligt avtal att ersätta staden för de projekterings-, bygg- och anläggningsarbeten som krävs i allmän platsmark för exploateringen av äganderätterna.

Utbyggnadsförslaget innebär att parkeringsdäckens kortsidor mot tre lokal-gator rivs och ersätts med bostadshus. Varje bostadshus beräknas rymma cirka 20 lägenheter vilket sammantaget ger ett tillskott med cirka 120 lägenheter i området. De tre gatorna som berörs är Trondheims-, Oslo- och Bergengatan, som idag är trafikseparerade bilvägar utan trottoarer. Gatorna föreslås rustas upp och kompletteras med gångbanor.

Exploateringsnämnden anser att projektet är väsentligt för utvecklingsförslaget då det möjliggör nya strukturer och samband som ökar orienterbarheten och tryggheten i stadsdelen genom nya hus och upplysta gångbanor.

Ekonomiska konsekvenser

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå bedöms uppgå till 116 mnkr, och investeringsinkomsterna till cirka 38 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet

uppvisar ett negativt nettonuvärde om 61 mnkr. Kalkylen påverkas av att det vid senare undersökningar påträffats mycket berg nära befintlig bebyggelsen, vilket innebär ökade kostnader för projektet med mer kostsamma lösningar för anläggningar såsom murar, ramper och trappor.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 27 augusti 2020 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för utveckling av Husby samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 33 mnkr (inriktningsbeslut).
2. Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för bostäder och kontor inom del av fastigheten Akalla 4:1 (område F) i stadsdelen Husby till Bonava Sverige AB, Sveafastigheter Bostad AB, ByggVesta AB och Sveaviken Bostad AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandebeslut för Oslo 1, m.fl. (område E) omfattande investeringsutgifter om 116 mnkr och investeringsinkomster om 38 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för det markanvisade området.

Reservation anfördes av Jonathan Metzger m.fl. (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Maria-Elsa Salvo m.fl. (S), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 26 juni 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Husby är idag klassat som särskilt utsatt av Polisen. Ett utsatt område är ett geografiskt avgränsat område som karaktäriseras av en låg socioekonomisk status där kriminella har en inverkan på lokalsamhället. I dessa områden finns en mängd riskfaktorer som kan leda till en bristande framtidstro såsom arbetslöshet, ohälsa och sämre resultat i skolan. Riskfaktorena kan även bestå i strukturella faktorer som bostadsområdets fysiska miljö och platser med stor upplevd otrygghet.

I Stockholms stads budget är målet att staden inte ska ha något särskilt utsatt område. Denna fråga är därför högt prioriterad av staden, vilket innebär att samordningen mellan den långsiktiga stadsutvecklingen, fysiska investeringar och sociala insatser är särskilt viktig.

Genom sitt läge med närhet till Kista och Järvafältet samt förbättrad tillgänglighet genom tunnelbanan och dess nya sträckning till Barkarby samt Förbifart Stockholm har Husby fått stora möjligheter till stadsutveckling.

Stadsdelen behöver öka antalet arbetsplatser, bostadsbeståndet behöver kompletteras, samtidigt som de offentliga rummen behöver rustas upp. På många platser finns problem med upplevd otrygghet vilket gör att områdena förlorar i attraktivitet. Idag upplevs områdena som otrygga med bristande stadsliv och barriärer inom och mellan stadsdelarna. Denna bild förstärks också av medias rapportering.

För att möta detta behov har stadsledningskontoret beslutat att stärka styrning och samordning av stadsutvecklingen i fokusområdet Kista-Järva. Satsningen ska kraftigt stärka förutsättningarna för framförallt arbetsplatser och företagande, men också bostäder med olika upplåtelseformer, kultur-och idrottssatsningar, utbildning och service.

Arbetet sker i nära samarbete med stadsdelsnämnderna i SpångaTensta och Rinkeby-Kista för att säkerställa att frågor kring skötsel, trygghet och trivsel tas omhand och prioriteras för att bidra till att stärka attraktiviteten i stadsdelen.

Ett antal bostadsbolag har visat intresse för att etablera sig i Husby, samtidigt som flera projekt redan blivit markanvisade i stadsdelen.

Kontoret bedömde därför det angeläget att ge en samlad redovisning av samtliga aktuella projekt i Husby och visa på hur dessa kan bidra till stadens högt ställda mål genom att möjliggöra nya strukturer och samband i stadsdelen.

Kontoret har i ett tidigare ärende till exploateringsnämnden 201902-14, dnr E2018-04147, föreslagit en utbyggnad av bostäder i södra delen av Husby mot Järvafältet. Förslaget blev dock återremitterat med anledning av att nämnden ansåg att förslaget innebar en alltför stor påverkan av natur- och rekreationsvärdena i denna del av Husby.

Exploateringsnämnden gav istället exploateringskontoret i uppdrag att undersöka alternativa lägen i Husby för bostadsbebyggelse.

Exploateringskontoret har inte funnit några sådana alternativa lägen. Istället utgår förslaget ifrån tidigare förslag, som även omfattade bebyggelsen i den södra delen av Husby.

Kontoret föreslår därför att nämnden istället tar beslut om markanvisa område F i nordöstra Husby, som i det tidigare tjänsteutlåtandet kallades för område H, till de fyra bolagen Bonava Sverige AB, Sveafastigheter Bostad AB, ByggVesta AB och Sveaviken Bostad AB.

Husby - Allmänt



Karta över Husby.

Husby ligger i norra delen av Järva. Kista-Järva är i översiktsplanen utpekad som ett av fyra fokusområden och Kista är även utpekad som en regional stadskärna i RUFSS 2050.

Järvaområdet har med sitt läge vid E18:s nya sträckning, befintlig E4 och framtida Förbifart Stockholm, med Mäljarbanan och med pendeltågsförbindelser till Arlanda och Uppsala, sin närhet till Arlanda och Bromma flygplatser, de nya satsningarna på förlängning av tunnelbanans blå linje till Barkarby och Nacka och Stockholms söderförorter samt med Tvärbanans Kistagren unika förutsättningar till stadsutveckling.

I Husby finns idag 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 det idag ca 4800 lägenheter i Husby och antalet invånare uppgår till ca 12 000.

Tidigare beslut

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 Hembla f.d. 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
2018-04-19	Expln	Rogaland Dnr E2018-00644. Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret.

För samtliga fem projekt, där exploateringsnämnden tidigare tagit beslut om markanvisning pågår detaljplanearbete.

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

Lägesredovisning

Detta inriktningsbeslut innefattar 6 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 granskning.
2. Telemark (Område B)	HR 160	Planarbete inför samråd.
3. Halden (Område C)	HR 90	Planarbete inför samråd.
4. Husby C. (Område D)	HR 250 BR 30 Handel	Planarbete inför granskning.
5. Oslo 1, m.fl. (Område E)	HR 120 <i>(varav 60 privat)</i>	Planarbete inför antagande.
6. Rogaland (Område F)	HR 250 BR 500 Kontor	Markanvisning
Summa	1 400	

Förslag till utveckling av Husby

Under de senaste åren har ett flertal byggaktörer visat stort intresse för att få markanvisningar i nordöstra Husby. Staden har därför hållit ett jämförelseförfarande av olika inkomna projektidéer och utbyggnadsförslag med inriktning mot socialt hållbar stadsplanering. Dessutom pågår flera projekt i centrala Husby som redan blivit markanvisade.

Stadsdelen behöver öka antalet arbetsplatser, komplettera bostadsbeståndet och rusta upp de offentliga rummen. Kontoret bedömde därför det angeläget att ge en samlad redovisning av samtliga aktuella projekt i Husby och visa på hur dessa kan bidra till stadens högt ställda mål genom att möjliggöra nya strukturer och samband i stadsdelen.

För att kunna ta ställning till de olika projekten har kontoret bearbetat och sammanställt jämförelseförfarandet i nordöstra Husby med tidigare markanvisade områden i stadsdelen, där planarbete f.n. pågår. Detta har resulterat i ett utvecklingsförslag, som omfattar hela stadsdelen. Sammantaget kommer projekten att innebära betydande förändringar i stadsdelens bebyggelsestruktur, där nya kopplingar kommer att skapas såväl inom stadsdelen som mot angränsande stadsdelar.

Utvecklingsförslaget, se bilaga 1, omfattar kompletteringsbebyggelse om ca 650 bostäder samt skola och idrottshall inom fem områden (A, B, C, D och E), där planarbete f.n. pågår. Därutöver innehåller förslaget ny bebyggelse om ca 750 bostäder och ca 1000 kvm kontor motsvarande ca 50 arbetsplatser inom område F. Totalt kommer utvecklingsförslaget att innebära ett tillskott på ca 1 400 bostäder i Husby.

(OMRÅDE) PROJEKT	BESKRIVNING
(A) DALHAGEN	Skola + idrottshall
(B) TELEMARK	160 bostäder
(C) HALDEN	90 bostäder
(D) HUSBY C.	280 bostäder
(E) Oslo 1, MEL	120 bostäder
(F) ROGALAND	750 bostäder



Kartan illustrerar pågående projekt i Husby samt markanvisning av del av Akalla 4:1 (område F), se även bilaga 1.

Utvecklingsförslaget möjliggör för Hanstavägen att utvecklas till en stadsgata med bostadshus på gatans båda sidor och där entréerna vänds mot gatan.

Förslaget innebär också att nya kopplingar skapas både mellan olika bostadsområden i Husby och mot angränsande stadsdelar genom den föreslagna utbyggnaden av gatu-, gång- och cykelvägnäten.

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 hyras ut till idrottsförvaltningen.

Skolan ska täcka det kommande behovet från ny bebyggelse i Kista, framförallt för projekt Odde och Kista gård. I dagsläget bedöms Dalhagenskolan behövas 2029. Den föreslagna skolan och idrottshallen kommer att bli en viktig målpunkt. Skolan och idrottshallen är strategiskt placerade för att binda samman stadsdelarna Husby och Kista.

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

Detaljplanen är planerad att gå ut på granskning under 2020. Kontoret bedömer att utbyggnaden av skolan och idrottshallen tidigast kan påbörjas under 2022.

Område B

Område B utgörs av det befintliga bostadsområdet inom kvarteret Telemark norr om Norgegatan, som Hembla innehar med tomträtt. Bolaget fick en markanvisning 2016 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.

Under planarbetet för den föreslagna skolan och idrottshallen vid Dalhagens bollplan kommer kontoret att utreda hur kopplingarna mellan bostadsområdet och skolan kan förstärkas vid genomförandet av projektet.

Detaljplanen är planerad att gå ut på samråd under 2020. Kontoret bedömer att utbyggnaden tidigast kan påbörjas under 2022.

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 att gå ut på samråd under 2020. Kontoret bedömer att utbyggnaden tidigast kan påbörjas under 2022.

Område D

Inom område D arbetar Svenska Bostäder och Hembla med en detaljplan för kompletteringsbebyggelse med totalt ca 280 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. Avtalet innebär att tunnelbaneuppgången inglasas och att en del av den intilliggande torgytan tas i anspråk för handelsändamål med syfte att öka tryggheten i området.



Förslag på inglasning av tunnelbaneuppgång och intilliggande handel på torget.

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. Under 2019 köpte Hembla tomträtten för fastigheten Bergen 2 av Svenska Bostäder och tog därmed över ansvaret för att utvecklingen av fastigheten i det pågående planarbetet.

Detaljplanen är planerad för antagande under 2020.

Kontoret bedömer att utbyggnaden tidigast kan påbörjas under 2022.

Område E

Område E omfattar sex parkeringsdäck vid tre lokalgator i södra Husby. Svenska Bostäder äger marken för de tre parkeringsdäckerna 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.

De tre gatorna som berörs av exploateringen är Trondheims-, Oslo- och Bergengatan. De är idag trafikseparerade bilvägar utan trottoarer. Gatorna föreslås rustas upp och kompletteras med gångbanor för att tillgängliggöra de nya husen som får entréer vända mot gatorna.



Delar av gatorna som är rödskrafferade rustas upp och kompletteras med gångbanor, ramper och trappor inom projektet för område E. Blåskrafferade gator och gulmarkerade torg rustas upp och kompletteras med gång- och cykelbanor inom projektet för område D.

Detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2019 och väntas antas av kommunfullmäktige under 2020.

Kontoret bedömer att utbyggnaden tidigast kan påbörjas under 2021.

Område F

Område F omfattar ett markområde om ca 3,6 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 byggaktörer har visat intresse för att bygga bostäder i området.

Staden genomförde därför ett jämförelseförfarande inför kommande direktanvisning av området.

På grund av idag rådande marknadsförhållanden för bostäder har staden skjutit på förhandling om markpriser och/eller avgälder för både bostäder, kontor och kommersiella lokaler.

Markanvisningar

Område F

Kontoret bjöd in alla byggaktörer, som ville vara med och utveckla projektet Rogaland med inriktning på socialt värdeskapande stadsutveckling inom område F, till att medverka i ett jämförelseförfarande med direktanvisning. Området bedöms inrymma ca 750 bostäder och 1000 kvm kontor, där ca 70% föreslås upplåtas som bostadsrätter eller äganderätter och ca 30% som hyresrätter med tomträtt. Kontorsytorna bedöms motsvara ca 50 arbetsplatser. Jämförelseförfarandet syftade till att välja ut flera byggaktörer, som långsiktigt bedömdes kunna skapa hållbara lösningar för området och möjliggöra stadens ambition att omvandla Hanstavägen till ett urbant stråk, där entréerna är vända mot gatan.

Urvalsprocessen i jämförelseförfarandet delades upp i två steg.

I steg ett utgick kontoret från markanvisningspolicyn och den projektidé som bolagen lade fram. Framför allt tog kontoret hänsyn till bolagens genomförandeförmåga, ekonomi, stabilitet, tidigare projekt, andel bostadsrätter och långsiktiga förvaltning av hyresrätter. Vid urvalet beaktades vidare projektidén och förslag till stadsstruktur och dess koppling till bolagens platsanalys. Stor vikt lades dessutom på hur idén främjar

social hållbarhet och hur väl anpassad den var för området. Sex aktörer valdes ut att gå vidare till steg två.

I steg två bedömdes fyra aktörer ha något mer tilltalande utbyggnadsförslag, framför allt gällande anpassningen till topografi och natur och idéerna i arbetet med att främja ökad social hållbarhet inom Husby.

Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden tar beslut om att ge markanvisning av område F till Bonava Sverige AB, Sveafastigheter Bostad AB, ByggVesta AB och Sveaviken Bostad AB enligt utvecklingsförslaget.

De föreslagna markanvisningarna inom område F möjliggör bildandet av ett nytt bostadsområde i Husby och ingår som en viktig del i kontorets utvecklingsförslag för Husby.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

På grund av idag rådande marknadsförhållanden för bostäder har kontoret beslutat att skjuta på förhandling om avgäldsnivåerna för både bostäderna och de kommersiella lokalerna tills dessa har stabiliserats. Markpriserna för bostadsrätterna och de kommersiella lokalerna kommer dock senast att bestämmas inför tecknandet av överenskommelsen om exploatering.

För hyresrätterna skall stadens taxa för tomträttsfastigheter gälla.

Kontoret avser att upplåta del av markanvisningsområdet till ByggVesta och Sveafastigheter med tomträtt.

ByggVesta kommer att genomföra sin del av projektet i sitt helägda dotterbolag ByggVesta Startskottet 41931 AB u.ä.t. ByggVesta Rogaland AB. Staden kommer att teckna markanvisningsavtal med dotterbolaget och ByggVesta AB kommer vara solidariskt ansvarigt för ByggVesta Startskottet 41931 AB u.ä.t. ByggVesta Rogaland ABs åtaganden enligt avtalet.

Planbeställning

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

Överenskommelse om exploatering och exploateringsavtal för bostäder inom fastigheten Oslo 1, m.fl. (område E). Genomförandebeslut

Exploateringskontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för tomträtterna och exploateringsavtal för äganderätterna med kontorets sedvanliga innehåll. Svenska Bostäder ska genom exploateringsbidrag ersätta staden med ca 31 mnkr för bygg- och anläggningsarbeten som krävs i allmän platsmark för exploateringen av äganderätterna. Svenska Bostäder ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Svenska Bostäder avser behandla avtalet i sin styrelse i september och väntas därefter tas upp i kommunfullmäktige.

Ekonomiska konsekvenser för staden av projektet inom område E

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

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 61 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 116 mnkr och investeringsinkomster om 38 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 35 %.

Kalkylen har försämrats på grund av att det vid senare undersökningar påträffats mycket berg nära befintliga bebyggelse, vilket innebär ökade kostnader för projektet med mer kostsamma lösningar för anläggningar såsom murar, ramper och trappor m.m.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet kan dra ut på tiden pga. överklaganden av detaljplanen. En försenad tidplan medför risk för ökade indexkostnader.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar på ett negativt nettonuvärde med 61 mnkr men bedöms ge stora värden för ökad trygghet och orienterbarhet i stadsdelen och utvecklingsförslaget för hela stadsdelen har ändå en ekonomi i balans. Mot den bakgrunden anses projektet för område E medföra en godtagbar ekonomi för stadens del.

Utvecklingsförslag för Husby. Inriktningsbeslut

Ekonomiska konsekvenser för staden av Husbys samtliga projekt inom områdena

A-E

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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 63 mnkr motsvarande 48 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Den del av marken inom område F, som föreslås bli anvisad till ByggVesta och Sveafastigheter för hyresrättslägenheter, kommer att upplåtas med tomträtt och övrig mark inom område F, som föreslås bli anvisad till Bonava, Sveaviken och Sveafastigheter för bostadsrättslägenheter kommer att säljas.

Förhandling om markpris och avgälder skjuts upp pga. marknadsläget. Kalkylen är baserad på bedömda värden.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas uppgå till 359 mnkr, varav 15,5 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst upprustning av torg och parker, nya gång- och cykelförbindelser m.m.

Utvecklingsförslaget innehåller en skola och idrottshall inom område A samt en förskola i område F. Investeringsutgifter för förskola, skola och idrottshall beräknas uppgå till 555 mnkr. En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar dessa utgifter innebär sammanlagda utgifter på 1 009 mnkr, varav 359 mnkr är exploateringskontorets utgifter. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för projektet inklu-

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

sive förskolan, skolan och idrottshallen redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om 498 mnkr.

Inkomsterna beräknas till cirka 38 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag. Försäljningsinkomster, som avser markförsäljning till byggherrar som ska bygga bostadsrätter, beräknas till 279 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 277 mnkr.

Byggaktörer 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	Försäljningar och intäkter	Kapitaliserade avgälder
(A) Dalhagens IP	48 mnkr	-	34 mnkr
(B) Telemark	18 mnkr	-	14 mnkr
(C) Halden	20 mnkr	-	8 mnkr
(D) Husby C.	102 mnkr	10 mnkr	44 mnkr
(E) Oslo 1, m.fl.	116 mnkr	38 mnkr	6 mnkr
(F) Rogaland	55 mnkr	269 mnkr	47 mnkr
(A-F) Totalt	359 mnkr	317 mnkr	153 mnkr

Projektens nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 213 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektens nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektens täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 114 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster Investeringens utgifter för projekten beräknas till cirka 359 mnkr. 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 (-)	-15,5	-3,8	-13,4	-106,2	-112,8	-107,6	-359,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	37,7	37,7
Nettoutgift (-) /-inkomst	-15,5	-3,8	-13,4	-106,2	-112,8	-69,9	-321,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	9,6	0,0	269,5	279,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget 2020. 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	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,2	3,0	3,0	4,3	max 4,3	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -8,1	år 2029
Reavinster/förluster	0,0	0,0	7,5	0,0	269,4	0,0	totalt 276,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,2	10,5	3,0	273,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,6	mellan -0,6 och -0,8	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,7	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,6		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,5 mnkr. In-

ternränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 9,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 4,3 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till cirka 277 mnkr.

Ungefär 3/4 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 att 750 bostäder byggs med en fördelning av ca 70 % bostadsrätter och ca 30 % hyresrätter. En ökad andel bostadsrätter kommer att innebära en förbättring av projektekonomin. Om även fler bostäder kan inrymmas i projektet kommer projektekonomin att ytterligare förbättras. I och med att det är en stor volym bostäder som planeras parallellt i Husby och Kista finns en osäkerhet kring när byggaktörer kommer ha möjlighet att tillträda och uppföra sina respektive projekt.

Kontoret har i sina kalkyler utgått från de prisnivåer som gäller för 2020. Både markpriser och entreprenadkostnader är starkt beroende av framtida konjunktur. Det är därför mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter och intäkter i projektet.

Känslighetsanalys

Lönsamhetskalkyl och budgetkonsekvenser som beskrivs ovan är baserade på de senaste uppgifterna på antal bostäder i projekten. Exploateringsgraden och fördelningen mellan försäljning och tomträttsupplåtelse för område F har stor inverkan på den totala ekonomin i förslaget om utveckling av Husby.

Ett alternativt lågt och ett högt scenario har studerats där område F har ett lågt respektive högt antagande för andelen bostadsrätter jämfört med hyresrätter. Scenarierna utgår från max-antaganden i respektive fall och är därmed inte sannolika utfall.

Det låga scenariot med hög andel hyresrätter (60% br och 40% hr) ger ett lägre men positivt nettonuvärde på ca 34 mnkr inklusive nedlagda utgifter och inkomster. Det högre scenariot med hög andel bostadsrätter (80% br och 20% hr) ger ett positivt nettonuvärde på ca 92 mnkr.

När i tid försäljning eller tomträttsupplåtelse sker påverkar nettonuvärdet. En förskjutning av samtliga markförsäljningar och tomträttsupplåtelse med 2 år påverkar nettonuvärdet negativt med ca 16 mnkr.

Slutsats-ekonomi

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

Kontoret bedömer att utvecklingsförslaget för Husby innebär en godtagbar ekonomi för stadens del med tanke på att de i utvecklingsförslaget ingående projekten uppvisar ett positivt nuvärde på 63 mnkr. Totalt uppgår utgifterna till 359 mnkr i löpande prisnivå.

Hur utvecklingsförslaget uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt utvecklingsförslaget utifrån översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Förutom de projekt, där detaljplanearbete pågår (ca 650 lägenheter) kommer Husby totalt att få ett ytterligare tillskott med totalt ca 750 lägenheter, varav ca 250 hyresrätter och ca 500 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 medför att den totala andelen bostadsrätter i Husby kommer att öka från ca 18% till ca 23%.

Lokaler

Utvecklingsförslaget innehåller en skola och en idrottshall i område A.

Förslaget innebär att ca 6 förskoleavdelningar behöver planeras för den nya bebyggelsen inom område F.

Stadsdelen har uttryckt behov om ca 12 bostadslägenheter i gruppbostad (bostäder) för LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade). Kontoret kommer under det fortsatta planarbetet ha fortlöpande kontakter med stadsdelsförvaltningen för planering av boenden för personer med funktionsnedsättning, övrig omsorg, kultur m.m.

Förslaget innehåller ca 1000 kvm kontor, motsvarande ca 50 arbetsplatser, inom område F. Kontorsbebyggelsen behöver utredas närmare under planprocessen.

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

Miljö

En naturinventering har gjorts för område F som bland annat visar att området ingår som möjlig spridningsmiljö för barrskogsmesar. Anpassning av den föreslagna bebyggelsen till områdets naturvärden kommer att göras under planprocessen.

Skyfallsanalys visar på utmaningar i och utanför område F. För att hantera dagvattnen och skyfall på ett långsiktigt hållbart utformningen av såväl kvartersmark som allmän platsmark särskilt studeras. Ytor för att rena och ta hand om större mängder vatten behöver säkerställas och kommer närmare att utredas under planprocessen.

Hanstavägen är inom delsträckan inte en del i det utpekade vägnätet för farligt gods. Däremot förekommer transporter till och från drivmedelsstationer i Kista, vilket ställer krav på riskreducerande åtgärder. Buller från Hanstavägen behöver också utredas närmare under planprocessen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Område F är idag planlagt som parkmark. Området består av ett skogsparti med en gång- och cykelväg (Rogalandsgången), som leder parallellt utmed Hanstavägen.

Skogspartiet inom område F, som består av barrträd, utgör del i ett större habitatnätverk, som behöver beaktas i planprocessen.

Åtgärder för kompensation av ianspråktagen grönyta i området kommer att studeras under den fortsatta planprocessen.

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 för de allmänna ytorna i centrum med ambitionen att göra centrum välkomnande, tryggt, mer inkluderande och jämställt.

Staden har även haft flera andra dialoger i Husby. T.ex. hade idrottsförvaltningen tillsammans med fastighetskontoret under 2016 en workshop med ungdomar från Husby, där det diskuterades utformning och behov för den nya idrottshall som planeras på Dalhagens bollplan inom område A. Svenska Bostäder hade också under 2014 en

dialog om upprustningen av Husby centrum. Under 2019 utfördes en s.k. designdialog, som trafikkontoret höll om ett kulturstråk mellan Husby centrum och Husby gård nära område D.

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 könsuppdelad 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 natttid 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. Ojämlighet underminerar också den sociala sammanhållningen och skapar grogrund för sociala konflikter.

Just nu genomför Stockholms stad trygghetsmätningen för 2020, men det resultat presenteras först hösten 2020. Läs mer om rapporten ”Skillnadernas Stockholm” och trygghetsmätningar från 2017 på Stockholm Stads hemsida; <http://www.stockholm.se/>

Denna jämställdhetsanalys föreslås tas med i det fortsatta arbetet och fokus i projektet inom område F och ska ligga till grund för att trygga och inkluderande miljöer och platser skapas i Husby med särskilt fokus på kvinnor i stadsdelen. Svenska Bostä-

der 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. Deras arbete tillsammans med stadens dialogarbete inom planarbetet för Husby centrum föreslås ligga som grund för det kommande arbetet för social hållbarhet och jämställd stadsplanering.

Social hållbarhet

Byggaktörerna 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 för alla att röra sig i Husby, såväl kvinnor som män.

Den föreslagna markanvisningen inom område F innebär en blandning av olika boende- och upplåtelseformer, såsom bostadsrätt och hyresrätt, vilket ger ökade valmöjligheter för boende i Husby.

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

Sammantaget bedöms utvecklingsförslaget för Husby få 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 för 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 F.

Tillgänglighetsfrågorna för område A och särskilt nya gång-, cykel- och bilvägar till området kommer att studeras i den pågående planprocessen. Vistelseytor intill både skolan och idrottshallens entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Område F har partier med stora 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.

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 parkmark och lekytor att rustas upp.

Behovet av förskoleplatser bedöms kunna tillgodoses genom utbyggnad av en ny förskola inom område F. Utvecklingsförslaget möjliggör 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

1 mnkr till område F

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.

Projektet för område F 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 2024.



Översiktlig tidplan för område F.

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 utbyggnadsförslaget inom område F. 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 inom område F. De föreslagna bolagen är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Projektet inom område F 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 inom område A innebär ett utökat ansvar för trafikkontoret, som är huvudman för stadens gator.

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att utvecklingsförslaget medför att orienterbarheten, tillgängligheten och tryggheten kommer att öka i Husby. Även kopplingarna mellan de olika stadsdelarna i norra Järvaområdet kommer att stärkas. Det handlar om en stor utveckling av Husby i linje med projektdirektivet för Stadsutveckling Kista-Järva. Tillsammans med de stora beslutade infrastruktursatsningarna intill Husby som ytterligare förstärker tillgängligheten och kopplingar till omgivningen så tar utvecklingsförslaget tillvara Husbys potential.

Genom utvecklingsförslaget skapas nya platsbildningar både i Husby centrum och längs Hanstavägen, som kommer att stärka stadsdelens identitet och öka Husbys attraktivitet.

Hanstavägen, som idag upplevs som en barriär, kommer genom förslaget att ges möjlighet att utvecklas till en stadsgata.

De stora infrastruktursatsningar som nu genomförs i och intill Husby är viktiga förutsättningar för arbetsplatsutveckling och kommer att stärka tillgänglighet och kopplingar till omgivningen. Järvas läge i regionen kommer att vara än mer attraktivt för arbetsplatser och företagsetableringar. Det är en viktig uppgift för fortsatt arbete att säkerställa att förutsättningarna för dessa stärks inom hela fokusområdet för Kista-Järva.

Den förslagna markanvisningen inom område F innebär ett tillskott med ca 750 lägenheter och 1000 kvm kontor motsvarande ca 50 arbetsplatser i den norra delen av Husby. Tillsammans med tidigare beslutade markanvisade projekt, där detaljplanearbete pågår, kommer Husby därmed att få ett tillskott med ca 1 400 lägenheter och 50 arbetsplatser. Den förslagna markanvisningen innebär att Husby får en större variation av boendeformer, vilket ger ökade valmöjligheter för de boende i Husby.

Den förslagna exploateringen inom område F kommer att påverka grönytor 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 ekonomi för stadens del med tanke på att de i förslaget ingående projekten har ett positivt nuvärde på 63 mnkr och utgifter i löpande prisnivå på 359 mnkr. En lägre andel bostadsrätter skulle försämra projektekonomin. En ökad andel bostadsrätter i projektet inom område F innebär en förbättring av projektekonomin. Om även fler bostäder kan inrymmas i projektet kommer projektekonomin att ytterligare förbättras.

Kontoret anser att område E ger ett bra tillskott till bostadsförsörjningen och går i linje med projektdirektivet för Stadsutveckling Kista-Järva och målsättningarna för stadens budget. Projektet har visserligen ett negativt nuvärde om ca 61 mnkr bedöms kunna bäras av Husbys samlade projektpaket som har ett positivt nuvärde om totalt ca 63 mnkr. Utvecklingsförslaget möjliggör nya strukturer och samband i stadsdelen som ökar orienterbarheten och tryggheten med nya hus och upplysta gångbanor som välbehövligt bidrag till en utsatt stadsdel som Husby.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 september 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Husby är en av stadsdelarna i översiktsplanens fokusområde Kista-Järva som omfattas av den förstärkta samordningen och styrningen i projektet Stadsutveckling Kista-Järva. Stadsdelarna i fokusområdet, förutom arbetsplatsområdet Kista, domineras av bostäder och behöver utvecklas med en större funktionsblandning. Fokus för den förstärkta samordningen och styrningen av stadsutvecklingen i Kista-Järva ligger därför på arbetsplatsutveckling i de stadsdelar som idag domineras av bostäder. Samordningen ska stärka förutsättningarna för arbetsplatser och företagande, men också för bostäder med olika upplåtelseformer, kultur, idrott, utbildning och service. Övergripande ska projektet bidra till målet att det inte ska finnas något särskilt utsatt eller utsatt område inom Stockholms stad.

Stadsledningskontoret ser positivt på exploateringsnämndens förslag till utveckling, som ligger i linje med målsättningen för stadsutvecklingen i Kista-Järva. Förslaget innehåller nya kontorsytor om cirka 1000 kvm, vilket bedöms motsvara cirka 50 arbetsplatser. Kopplingarna mellan de olika stadsdelarna i norra Järvaområdet kommer att stärkas och tryggheten ökar med nya hus och upplysta gångbanor. Hanstavägen, som idag upplevs som en barriär, kommer genom förslaget att utvecklas till en stadsgata. Stadsledningskontoret anser dock att möjligheterna till ytterligare funktionsblandning, med fokus på fler arbetsplatser, bör utredas vidare i det fortsatta arbetet med utvecklingen av Husby, i linje med de övergripande målen för projektet Stadsutveckling Kista-Järva.

Utvecklingen av Husby beräknas bidra med cirka 1400 lägenheter till stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder till 2030. Utvecklingsförslaget innebär också att Husby får en större variation av boendeformer. Den totala andelen bostadsrätter i Husby kommer att öka från cirka 18 procent till cirka 23 procent.

Stadsledningskontoret anser att den föreslagna exploateringen inom område E kan genomföras trots att projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka 61 mnkr. Stadsledningskontoret konstaterar att projektet ligger i linje med projektdirektivet för stadsutvecklingen i Kista-Järva, och att utvecklingsförslaget sammantaget för Husby bedöms leverera ett positivt nettonuvärde.

Mot bakgrund av de risker och osäkerheter som finns i tidiga skeden anser stadsledningskontoret dock att nämnden bör pröva möjligheter att stärka ekonomin i utvecklingsförslaget, till exempel genom att öka exploateringsgraden.

I syfte att begränsa kommunkoncernens skuldökning anger stadens investeringsstrategi att kalkylen för ett exploateringsprojekt i normalfallet ska bära investeringsutgifterna för det behov av kommunal service i form av till exempel förskolor, skolor och idrottsanläggningar som uppstår som en direkt konsekvens av bostadsprojektet. Försäljningsinkomsterna från utvecklingen av Husby kan tillsammans med tomträttsavgälder finansiera utgifterna för investeringar i allmän platsmark. Försäljningsinkomsterna räcker dock inte till att därutöver finansiera investeringar i skola och idrottshall. Den sammantagna investeringsanalysen visar ett negativt nettonuvärde om 498 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret konstaterar att den planerade skolan och idrottshallen ska täcka det kommande behovet från ny bebyggelse i Kista, framförallt genererat av projekten Odde och Kista gård. Stadsledningskontoret förutsätter att det finansieringsbehov för skola och idrottshall som bedöms uppstå inom ramen för detta projekt beaktats i investeringskalkylerna för nämnda projekt.

Stadsledningskontoret föreslår att inriktningen för utveckling av Husby godkänns och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom Husby till en investeringsutgift upp till 33 mnkr som underlag för kommande genomförandebeslut.

Stadsledningskontoret föreslår vidare att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Oslo 1, m.fl. (område E) till en investeringsutgift om 116 mnkr och investeringsinkomst om 38. Utgifterna för år 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Jonathan Metzger m.fl. (V) enligt följande.

1. Att delvis godkänna kontorets förslag till beslut
2. Att andelen hyresrätter ökar till minst 40 procent.
3. Att styra mot en högre andel större lägenheter inom främst hyresrättsbeståndet.
4. Att pröva möjligheten att lösa parkeringsbehovet genom p-köp i underjordiskt garage uppfört av Stockholm Parkering.
5. Att det görs en tydligare analys av viktiga målpunkter för utveckling av gång-, cykel- och bilnät för hela området.
6. Att lokaliseringen av skolan som nu planeras i nordväst av Hanstavägen utreds vidare, samt att därutöver anföras följande:

Husby byggdes under miljonprogrammets sista år. En av områdets fördelar är att många gång- och cykelvägar är separerade från bilvägar vilket gör området säkert för gångtrafikanter. Det är dock viktigt att denna, ur barnperspektiv viktiga aspekt, fortsätter att influera områdets vägplanering. När så kallade stadsgator planeras och invånare ska uppmuntras att gå invid bilvägarna måste det byggas ordentliga trottoarer och även cykelbanor för att erbjuda säkra vägar till skolan och lekkompisarna. Stadsgatornas liv och rörelse av människor avgörs i sin tur om gatorna leder till något intressant mål. Vi skulle därför vilja se en analys av viktiga målpunkter och önskade flöden av människor som en grund för vilka gator som ska utvecklas till stadsgator. Gång-, cykel- och bilnät ska bidra till att området knyts ihop tydligt med andra områden för att öka möten mellan olika människor. Cykelbanor bör läggas så att de anknyter till det välutbyggda cykelnätet kring Järvafältet. Det är viktigt att bevaka att inte Hanstavägen bildar ett hinder för Kistahöjdsborna att ta sig till Husby gård till exempel.

De planerade förtätningarna i Husby med bland annat nya bostäder på befintliga parkeringsdäck innebär att ett större antal parkeringsplatser kommer att försvinna. I grunden är vi positiva till att nya bostäder uppförs på hårdjord mark snarare än att grönytor tas i anspråk, men staden behöver samtidigt möta behovet av parkeringsplatser för exempelvis hantverks- och taxibilar som ofta parkeras i närheten av förarens

hem. Med tanke på att det är ett större antal bostäder som planeras i samband med utvecklingen av Husby, menar vi att det bör finnas underlag att lösa parkeringsbehovet genom ett underjordiskt garage som uppförs av Stockholm Parkering med hjälp av så kallade p-köp. Det innebär att ett nytt garage under jord bara delvis bekostas av nyproduktionsprojekten som därmed slipper lösa parkeringsfrågan i anslutning till respektive fastighet, vilket sänker produktionskostnaderna i projektet. Resterande kostnader bärs istället av Stockholm Parkering som kan finansiera sin del av projektet genom intäkter från besöksparkering. Denna typ av lösning skulle innebära att gatumark kan frigöras för till exempel stadsliv och grönska, samtidigt som behovet av parkeringsplatser för boende och nyttotrafik i Husby kan lösas även fortsättningsvis.

Skolsegregationen i Sverige har ökat kraftigt sedan skolvalsreformen infördes. Vinstdrivande företag etablerar gärna skolor i innerstaden och barn som bor i utsatta bostadsområden i utkanten av staden har ofta inte så mycket att välja på. Det är bra att skolor byggs i alla stadens områden för att minska barns resväg, däremot bör skolorna placeras på så sätt att upptagningsområdet vidgas så att barn från olika typer av bostadsområden kan mötas. Kontoret bör därför utreda placeringen av skolan vidare, samt säkerställa att Dalhagens bollplan ersätts eftersom det även är viktigt med ytor för spontanidrott – särskilt i ett område med hög andel trångbodda och låga inkomster.

I området finns även fina naturvärden. Det är bra att byggnationen och bilvägen kring Husby gård utgår. Vänsterpartiet ville avslå det förslaget helt, vilket också har starkt stöd i den lokala opinionen. Det är ett område med högt kulturhistoriskt- och rekreativvärde, samtidigt som radhus och bilväg skulle skapa en fysisk barriär mot fältet och öka biltrafiken i området. I ett område med redan skamfilat rykte är det synnerligen viktigt att bevaka att det finns tillgång till parker och natur att umgås på och i. Upptäckten av Barrskogsmesens habitat i området kan ha potential till att ytterligare utveckla Husbys positiva värden.

Avslutningsvis vill vi framhålla att många av Husbys utmaningar har att göra med ökade skillnader mellan fattiga och rika i det svenska samhället, och koncentration av socialt och ekonomiskt utsatta människor bland annat i Husby. Anledningen att människorna som bor här oftare är arbetslösa, har kortare livslängd, högre ohälsa osv jämfört med i många andra delar av staden beror inte på att det finns för många trafikseparerade gator, eller för få bostadsrätter, utan på en generell politik som ger mer till de rika och mindre till de fattiga.

I Husby är trångboddheten utbredd. Många som bor i Husby har inte råd att efterfråga bostadsrätter. Det som de boende efterfrågar är större hyresrätter där till exempel barnskötare, hemtjänstpersonal och kafébiträden har råd att bo med sina familjer. Det behövs hyresvärdar som bryr sig om sina hyresgäster, som tar ett samhällsansvar ge-

nom att exempelvis anpassa renoveringar och hyreshöjningar till boendes betalningsmöjligheter. Hembblas affärsmodell med ytliga renoveringar när lägenheter tomställs kan inte accepteras, eftersom det innebär att hyrorna pressas upp samtidigt som nödvändiga upprustningar av fastigheterna inte genomförs och hela kvarter riskerar att förslummas. De värdar som inte sköter förvaltningen av fastigheter och höjer hyrorna efter renovering så att hyresgästerna inte kan bo kvar borde ha förverkat sin rätt att få bygga hyreshus på kommunens mark. Det behövs därför högre andel hyresrätter – förslagsvis 40 procent varav en andel bör vara större lägenheter - och samhällsengagerade hyresvärdar.

Särskilt uttalande gjordes av Maria-Elsa Salvo m.fl. (S) enligt följande.

Exploateringskontorets ursprungliga förslag till utveckling av Husby med stärkta kopplingar till Kista och Akalla stoppades av de grönbå i april 2019. Den grönbå majoriteten gav exploateringskontoret istället ett omöjligt uppdrag att undersöka alternativa lägen i Husby för bostadsbebyggelse. Exploateringskontoret har inte funnit några sådana alternativa lägen. Konsekvensen ser vi nu: de blågröna tvingade ner utvecklingen i Husby från 2 000 till 1 400 bostäder.

Utveckling av Husby ingår i översiktsplanens fokusområde Kista-Järva. Husby identifieras som ett stadsutvecklingsområde som kan förtätas och kompletteras med nya bostäder, verksamheter, service, skolor och idrottsytor samtidigt som stadsmiljön berikas med bättre parker och nya offentliga rum. Det första förslaget från exploateringskontoret gick i linje med detta. Den framtvingade revideringen innebär dock en nedprioritering och nedskärning av satsningen på Husby. Antalet nya bostäder minskar med 600, antalet nya förskoleavdelningar mer än halveras från 12-14 till 6 och antalet radhus uttraderas från 50 till 0. Det sistnämnda är extra allvarligt med tanke på att Husby idag helt saknar småhusbebyggelse.

Ursprungsförslaget innehöll en ny gata som skulle förbinda Kista med Husby och Akalla. En sorglig illustration till de bristande visionerna är att samtidigt som det blir offentligt att den nya gatan inte finns med i det nya förslaget så presenterar de grönbå att nya digitala lås/vägbommar ska sättas upp över hela Järva. Gatan var viktig inte bara för att läka samman vår stad, utan också för att kunna nyttja Husby och Akalla som bostadsområden nära arbetsplatserna i Kista ökar. Kista har stor betydelse för innovation och näringslivsutveckling och är unikt för ytterstaden med sin höga andel arbetsplatser. Kistas utveckling kan på så sätt bidra till social hållbarhet i hela närområdet. De blågrönas nedskärning påverkar alltså även Kistas expansionsmöjligheter och den sociala hållbarheten i hela området.

Att de grönbå nu har stoppat 600 bostäder i Husby är tyvärr i linje med deras bostadspolitik i stort. Bostadsbyggandet vek ner markant efter valet år 2018. Under mandatperioden har de inlett varje år med höga mål för bostadsbyggandet med har efter bara några månader sedan halverat prognosen för måluppfyllandet. Stadsrevisionens granskning visar att nästan inga mål för bostadsbyggandet nås för år 2019.

En viktig förklaring till detta är politisk oförmåga. Majoriteten klarar inte av att komma överens. Därför bromsar byggandet in samtidigt som vi har bostadsbrist. Svart på vitt ser vi nu att det är viktigare att hålla alla partier i majoriteten på gott humör än att bygga. Vi måste ställa om från ombildningar och utförsäljningar till att bygga bostäder så att vanligt folk kan få en lägenhet genom bostadsförmedlingen.