

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2022/672)

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 i Tensta till ByggVesta TT AB och överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt m.m., projekt Tenstaterrassen**

Genomförandebeslut

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Akalla 4:1, projekt Tenstaterrassen, till en investeringsutgift om 168,4 mnkr, investeringsinkomst om 21,6 mnkr och en försäljningsinkomst om 47,5 mnkr.
2. Utgifterna för 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.

**Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr** anför följande.

Ärendet

Projektet Tenstaterrassen avser genomförande av detaljplan för Tenstaterrassen som godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 20 februari 2020 och har hemställts till kommunfullmäktige för antagande. Detaljplaneförslaget möjliggör cirka 400 bostäder och vårdboende vid överdäckningen av E18 och Hjulstavägen norr om Tensta vattentorn.

Exploateringsnämnden har tagit fram överenskommelser med ByggVesta TT AB och Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand AB avseende genomförandet av detaljplanen. ByggVesta TT AB avser att uppföra sammanlagt cirka 350

bostäder. Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand AB avser att uppföra bostäder, vårdboende samt ett hus med LSS-bostäder och trygghetsboende alternativt hyresrätter. En del av marken friköps och en del av marken upplåts med tomt-rätt. De båda bolagen ansvarar för att tillsammans uppföra de planerade parke-ringsgaragen.

Exploateringsnämndens investeringsutgifter beräknas uppgå till 168,4 mil-joner kronor, investeringsinkomsterna till 21,6 miljoner kronor och försälj-ningsinkomsterna till 47,5 miljoner kronor.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsled-ningskontoret.

*Stadsledningskontoret ser positivt på projektet.*

## Mina synpunkter

Jag ser positivt på projektet Tenstaterrassen, vilket möjliggör för cirka 400 bo-städer och vårdboende vid överdäckningen av E18 och Hjulstavägen norr om Tensta vattentorn. Projektet kommer att utveckla området och öka tillgänglig-heten till Järvafältet för de boende i stadsdelen. Liksom stadsledningskontoret skriver i sitt tjänsteutlåtande, så konstaterar jag att projektekonomin inte fullt ut kan bära de relativt omfattande kostnader som byggnation på och intill över-däckningen innebär. Eftersom stadens målsättning är att stadens exploaterings-projekt i huvudsak ska vara lönsamma, är detta givetvis beklagligt. Jag anser emellertid, liksom exploateringsnämnden, att projektets icke-ekonomiska mer-värden – att Tensta får en bebyggelse med blandade upplåtelseformer och att Järvafältet blir mycket mer tillgängligt för de boende i staden – är viktiga att lyfta i sammanhanget.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering ByggVesta TT AB
2. Överenskommelse om exploatering Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand AB
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Akalla 4:1, projekt Tenstaterrassen, till en investeringsutgift om 168,4 mnkr, investeringsinkomst om 21,6 mnkr och en försäljningsinkomst om 47,5 mnkr.
2. Utgifterna för 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.

Stockholm den 21 september 2022

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

*Hans Altsjö*

## Remissammanställning

### Ärendet

Projektet Tenstaterrassen avser genomförande av detaljplan för Tenstaterrassen som godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 20 februari 2020 och har hemställts till kommunfullmäktige för antagande. Detaljplaneförslaget möjliggör cirka 400 bostäder och vårdboende vid överdäckningen av E18 och Hjulstavägen norr om Tensta vattentorn.

Exploateringsnämnden har tagit fram överenskommelser med Bygg Vesta TT AB och Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand AB avseende genomförandet av detaljplanen. Bygg Vesta TT AB avser att uppföra sammanlagt cirka 350 bostäder. Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand AB avser att uppföra bostäder, vårdboende samt ett hus med LSS-bostäder och trygghetsboende alternativt hyresrätter. En del av marken friköps och en del av marken upplåts med tomt-rätt. De båda bolagen ansvarar för att tillsammans uppföra de planerade parkeringsgaragen.

Exploateringsnämndens investeringsutgifter beräknas uppgå till 168,4 miljoner kronor, investeringsinkomsterna till 21,6 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 47,5 miljoner kronor.

### Exploateringsnämnden

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 12 maj 2022 följande.

1. Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 i Tensta till ByggVesta TT AB.
2. Exploateringsnämnden beslutar att för egen del godkänna förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheten Akalla 4:1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Tenstaterrassen och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift om 168,4 miljoner kronor, en investeringsinkomst om 21,6 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 47,5 miljoner kronor.

3. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse respektive överlåtelse av mark inom Tenstaterrassen, del av Akalla 4:1, till ByggVesta TT AB med en preliminär köpeskilling om cirka 34,6 miljoner kronor enligt bilaga 1 och till Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand AB med en preliminär köpeskilling om cirka 10,6 miljoner kronor enligt bilaga 2.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 3 maj 2022 har i huvudsak följande lydelse.

### **Bakgrund till projektet**

I början av 2000-talet beslutade Vägverket (numera Trafikverket) om en ombyggnad av E18, sträckan Hjulsta-Ulriksdal. För att minska motorledens barriäreffekt mellan bostadsområdena Rinkeby respektive Tensta och Järvafältet beslutade Stockholms stad (kommunfullmäktige 2003) att två överdäckningar skulle byggas över E18 vid Rinkeby och Tensta och utformas för bebyggelse. I och med genomförandeaftalet mellan Vägverket och staden bidrog staden med 665 miljoner kronor för överdäckningarna.



*Orange linje visar planområdets ungefärliga utbredning, sett från norr.*

Projekt Tenstaterrassen påbörjades 2007 då exploateringsnämnden lämnade en preliminär markreservation till Bouwfunds-Veidekke AB för bostäder med 200-300 lägenheter vid den kommande överdäckningen över E18 i Tensta.

Efter att exploateringskontoret utrett förutsättningarna för projektets genomförande beslutade exploateringsnämnden 2009 att lämna markanvisning till Bouwfunds-Veidekke AB för cirka 250 bostäder, med upplåtelseform bostadsrätt. Avgäldsunderlaget för tomträtt var vid denna tidpunkt jämförbart med beräknat markpris. Beslutet huruvida marken skulle upplåtas med tomträtt eller säljas avvaktades då byggstarten var planerad till 2014 och därmed så pass långt fram i tiden.

I samband med markanvisningen beslutade nämnden om inriktningsbeslut med investeringsutgifter om 114 miljoner kronor för projektet. Nettonuvärdet var -71 miljoner kronor.

Kontoret räknade med tomträttsupplåtelse i investeringsanalysen då frågan om försäljning skulle utredas vidare. Avgäldsunderlagen beräknades till 25,6 miljoner kronor och upplåtelseformen var bostadsrätt. Bebyggelseförslaget ingick i Vision Järva 2030 och bidrog till målet "Bra boende och mer varierad stadsmiljö".

Ombyggnaden av E18 påbörjades 2009 och blev klar 2014.

Överdäckningen i Tensta innefattar E18 i en tunnel och lokalgatan Hjulstavägen i en annan. Inom E18:s vägområde tillåts transporter med farligt gods. Särskilda åtgärder gäller för att förhindra risk för olyckor intill vägområdet, bland annat får inte bostadshus byggas på själva tunneln över E18, men däremot parkeringshus. Två parkeringshus planeras vid tunnelmynningarna för att skydda bostadsområdet från bl.a. buller och partiklar. Hjulstavägen har inte denna form av trafik och bostadshus kan därför byggas ovan på Hjulstavägens tunnel.

Bouwfunds-Veidekke AB återlämnade markanvisningen vid årsskiftet 2013/2014. Projektet var utan bostadsbyggare en tid innan de två nya aktörerna Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och Svenska Vårdbyggen AB visade intresse att bygga vid överdäckningen. I februari 2016 beslutade exploateringsnämnden att lämna markanvisning för bostäder till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB samt för vårdboende, förskola och bostäder till Svenska Vårdbyggen AB. Svenska Vårdbyggen AB har under projektets gång bytt namn till Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand AB.

I markanvisningsavtalen var upplägget för de båda aktörerna, att för marken där bostadsrätter skulle byggas, fick byggstarten ske med tomträttsupplåtelse. Om försäljningen av bostadsrätt skulle överstiga 32 000 kr per BOA skulle aktörerna istället köpa marken. I annat fall skulle marken upplåtas med tomträtt. För vårdanläggning, förskola samt hyreslägenheter skulle marken upplåtas med tomträtt.

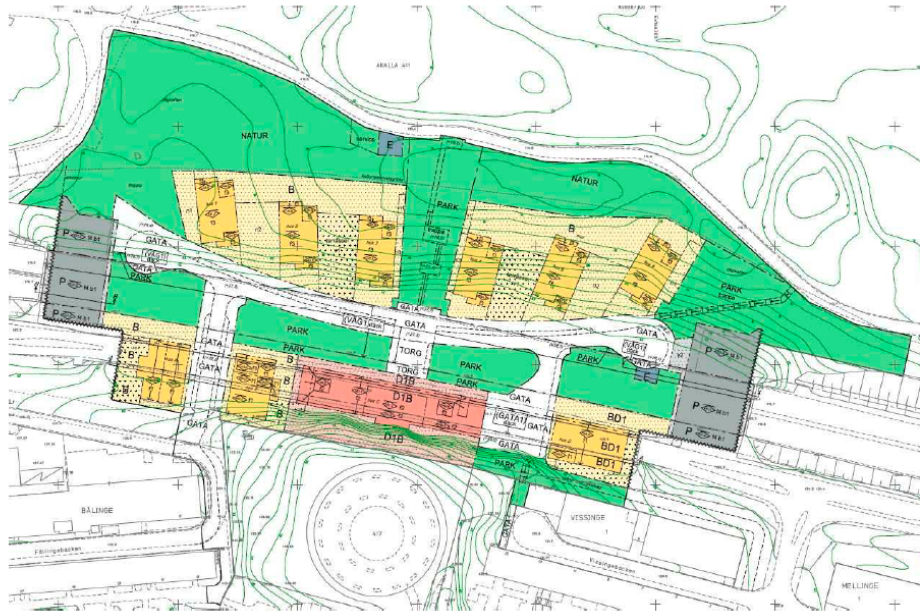
Stadens inriktning har varit att bygga bostadsrätt på överdäckningen för att få en bättre balans mellan hyreslägenheter och bostadsrätter inom Tensta. Andelen bostadsrätter var år 2020 20 % (källa: <http://statistik.stockholm.se/>).

Markanvisningen till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB innehöll en nybyggnation av cirka 250 lägenheter med bostadsrätt i sex flerbostadshus samt två parkeringshus. Markanvisningen till Svenska Vårdbyggen AB innehöll en vårdanläggning med 72 vårdbostäder, en byggnad med förskola med 4-5 avdelningar och 9 hyreslägenheter samt två punkthus med tillsammans cirka 40 bostadsrättslägenheter.

Under planarbetets gång har det visat sig att en förskola inte behövs. Stadsbyggen har i huset för förskola och lägenheter istället föreslagit lägenheter för LSS och trygghetsboende samt i ena huset för bostadsrättslägenheter föreslagit trygghetsboende, vil-

ket kontoret bedömt lämpligt och förenligt med Stadsbyggens befintliga markanvisning.

Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen i februari 2020, se plankartan nedan.



*Plankartan.*

2022-02-04 gick den andra förlängningen av markanvisningsavtalet för Byggnadsfirman Viktor Hanson AB ut och förlängdes inte. Staden påbörjade då istället förhandlingar med ByggVesta AB, som hade erfarenhet från projekt Rinkebyterrassen. Rinkebyterrassen är den andra överdäckningen över E18 med liknande förutsättningar som Tenstaterrassen. ByggVesta var också beredda att möta områdets behov av bostadsrätter.

ByggVesta har parallellt med förhandlingarna påbörjat arbetet med utformningen av de sex husen som detaljplanen möjliggör för deras del av planområdet. Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Under genomförandet kommer projektet att behöva samordna sig med utbyggnaden av Järva begravningsplats (pågående) och Akallälänken (kommande).

## Tidigare beslut

<u>Datum</u>	<u>Nämnd</u>	<u>Kommentar</u>
2007-10-11	ExplN	Preliminär markreservation till Bouwfunds-Veidekke AB.
2009-04-23	ExplN	Markanvisning till Bouwfunds-Veidekke AB samt inriktningsbeslut.
2009-01-23	SBN	Godkännande av start-PM.
2016-02-04	ExplN	Markanvisning till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB samt till Svenska Vårdbyggen AB.
2016-04-28	SBN	Godkännande av nytt start-PM.
2020-02-20	SBN	Godkännande av detaljplan.

### **Markanvisning**

Kontoret föreslår att nämnden anvisar mark för bostäder till ByggVesta enligt detta utlåtande. Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 350 lägenheter i sex flerbostadshus.

Bolaget föreslår att lägenheterna i två av husen ska upplåtas med hyresrätt och lägenheterna i fyra av husen med bostadsrätt.

### **Överenskommelse om exploatering**

Överenskommelse om exploatering – ByggVesta ByggVesta ska köpa mark för fyra bostadshus (hus 3-6, se bild nedan) med bostadsrätter för 2 750 kr per ljus BTA med värdetidpunkt 2021-08-01. De övriga två bostadshusen (1 och 2) ska staden upplåta med tomträtt för hyresrätter.

Marken kommer att tillrädas/upplåtas med tomträtt i tre etapper med en genomförandetid på sex år från första tillträdet/upplåtelsen. Tillträdena/upplåtelsen planeras att ske enligt följande:

- hus 1 och 2 år 2023
- hus 5 och 6 år 2024
- hus 3 och 4 år 2025





*Indelning av de sex blivande fastigheterna.*

Expertrådet har godkänt ärendet 2022-03-17 (dnr E2021-04838).

ByggVesta kommer tillsammans med Stadsbyggen att bygga två garage, för bostäderna inom Tenstaterrassen, se bild nedan. Marken för garagen kommer att upplåtas med tomträtt med en årsavgäld på 1 000 kr per garage.



*Garage X och Y.*

### **Överenskommelse om exploatering – Stadsbyggen**

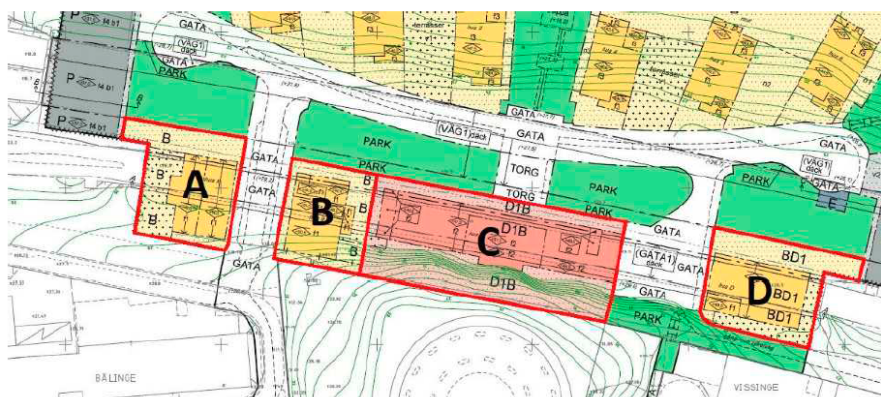
Inom Stadsbyggens kvarter säljer staden mark för ett bostadshus med cirka 25-30 bostadsrätter (hus A, se bild nedan) och ett hus med trygghetsboende med cirka 25-30 lägenheter med antingen hyresrätter eller bostadsrätter (hus B). Stadsbyggen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 2 500 kr per ljus BTA

med värdetidpunkt 2015-09-01. Staden upplåtelser också mark med tomträtt till ett vårdboende med cirka 80 lägenheter (hus C) samt till ett hus med cirka 25-30 lägenhe-

ter för LSS och trygghetsboende med upplåtelseform hyresrätt eller enbart hyresrätter (hus D).

Marken kommer att tillträdas/upplåtas med tomträtt i tre etapper med en genomförandetid på sex år från första tillträdet/upplåtelsen. Tillträdena/upplåtelseplanerna planeras att ske enligt följande:

- hus B och C år 2023
- hus D år 2024
- hus A år 2025



*Indelning av de fyra blivande fastigheterna.*

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-01-28 (dnr E2015-03820). Då det i ett senare skede bestämts att det i hus C respektive D ska byggas lokaler har även en lokalavgäld överenskommit om 117 kr per kvm ljus BTA med värdetidpunkt 2022-03-01. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-04-13 (dnr E2022-01336).

Som angivits ovan kommer Stadsbyggen tillsammans med ByggVesta att bygga två garage för bostäderna inom Tenstaterrassen. Se bild ovan.

#### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Redan i inriktningsbeslutet 2009 fanns osäkerheter kring ekonomin där den största osäkerhetsfaktorn var hur omfattande utfyllningarna mellan tunnelkonstruktionen och Järvafältet skulle bli. En annan osäkerhetsfaktor var hur bostadsmarknaden skulle se ut vid tiden för planerad byggstart 2014. Avgäldsunderlaget för tomträtt var beräknat till 25,6 miljoner kronor. Sedan inriktningsbeslutet har nyupplåtelseavgälden i Tensta, genom beslut i KF, minskat från 56 kr/kvm BTA år 2009 till 32 kr/kvm BTA år 2022 vilket haft stor negativ påverkan på stadens ekonomi i projektet.

ByggVesta ska efter fastighetsbildning förvärva marken till fyra av sex hus för 2 750 kronor per ljus BTA med värdetidpunkt 2021-08-01. Marknen till de andra två husen ska upplåtas med tomträtt.

Stadsbyggen ska efter fastighetsbildning förvärva marken till två av fyra hus för 2 500 kronor per ljus BTA med värdetidpunkt 2015-09-01. Marknen till de andra två husen ska upplåtas med tomträtt.

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

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

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

#### **Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden**

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 78 miljoner kronor motsvarande -240 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>. Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,88.

I inriktningsbeslutet var utgifterna uppskattade till 114 miljoner kronor. I detta genomförandebeslut är de sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknade till cirka 168,4 miljoner kronor, varav 28,1 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Nettonuvärdet inklusive redan nedlagda utgifter och inkomster är -105 miljoner kronor. Dessa utgifter avser i huvudsak:

- detaljplanearbete- framtagande av både systemhandling och detaljprojektering, i ett tekniskt komplicerat område
- förlängt detaljplanarbete till följd av byte av byggaktörer
- omprojektering av allmän plats på grund av nya förutsättningar och att det första alternativet innebar för höga utgifter för projektet.

Tillkommande investeringsutgifter som inte fullt ut förutsågs vid inriktningsbeslutet orsakas i huvudsak av:

- utfyllnad för att kunna utföra gatan som byggs i en slänt
- behovet av många stödkonstruktioner
- områdets svårtillgänglighet på grund av en höjdskillnad på 8-10 meter
- krav på särskilda fyllnadsmassor som behövs på E18-tunneln vilket är både komplicerat och dyrt
- stora ledningsomläggningar och anpassning till befintliga kablar och ledningar

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 21,6 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av inkomster från ledningshavare.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostäder beräknas till 47,5 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 35,3 miljoner kronor.

Byggaktörerna bekostar VA-anslutning till de fastigheter som de friköper.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 413 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är relativt högt, men normalt i jämförelse med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 42 procent. Täckningsgraden vid inriktningsbeslutet 2009 var 22 procent vilket innebär en avsevärd förbättring sedan dess.

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

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 168,4 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 21,6 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-28,1	-3,8	-35,4	-49,8	-37,0	-14,3	-168,4
Inkomster (exkl. försäljning)	1,0	0,0	5,3	5,5	4,0	5,8	21,6
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-27,2</b>	<b>-3,8</b>	<b>-30,1</b>	<b>-44,3</b>	<b>-33,0</b>	<b>-8,5</b>	<b>-146,8</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	5,3	18,1	24,1	0,0	47,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Senare</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,4	0,5	0,5	0,5	max 0,5	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,5	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	2,3	13,6	19,5	0,0	0,0	totalt 35,3
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>2,7</b>	<b>14,1</b>	<b>20,0</b>	<b>0,5</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,4	-0,5	-0,5	mellan -0,6 och -0,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,7	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>		

#### *Ekonomiska osäkerheter*

I och med att förutsättningarna från markanvisningsavtalen, med osäkerheten kring möjligheten till försäljning av mark, har ändrats till att det i överenskommelserna om exploatering

bestäms att en övervägande del av marken ska säljas, har försäljningsinkomsterna stabiliserats avsevärt och anses relativt säkra. Osäkerheten i investeringsutgifterna ligger bland annat i att området är tekniskt komplicerat och att staden och de två byggaktörerna ska samverka där under flera år, och förutsätter inga/små stopp i produktionen. Även priserna på material är osäkra. Av dessa anledningar har projektet kalkylerat med en något högre risk än i inriktningsbeslutet. Projektet har också gjort en känslighetsanalys där exploateringsgraden kan komma att förändras om ett av husen med planerad markförsäljning inte byggs. Försäljningsinkomsten skulle då minska med cirka 8,5 miljoner kronor och nettonuvärdet ändrats från -78 till -84 miljoner kronor.

#### *Slutsats-ekonomi*

Inriktningsbeslutet 2009 angav ett nettonuvärde på -71 miljoner kronor och investeringsutgifter på 114 miljoner kronor. Investeringsutgifterna har ökat stort i projektet liksom försäljningsinkomsterna. Positivt är också att de ekonomiska risker som fanns i inriktningsbeslutet och markanvisningsavtalen från 2016 har minskat, i och med att det nu i överenskommelserna om exploatering bestäms att en större del blir friköp. Även projektets täckningsgrad har förbättrats avsevärt från 22 procent vid inriktningsbeslutet till 42 procent.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### *Bostadsbebyggelse*

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

Som angavs i inriktningsbeslutet uppfyller detta projekt målsättningarna inom Vision Järva 2030 och målet att åstadkomma bebyggelse med blandade upplåtelseformer i Tensta. Cirka 260 av projektets lägenheter kommer att bli bostadsrätter och cirka 250 kommer att bli hyresrätter. Ett övergripande mål med stadens beslut att bygga överdäckningen var att integrera stadsdelarna på Järvafältet och göra fältet tillgängligt för boende i området, vilket också uppfylls. Övriga mål projektet bidrar till att uppfylla är:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- rikta satsningar till fokusområden och samband

### *Lokaler*

Enligt markanvisningsavtalet skulle Stadsbyggen gjort plats för en förskola i ena byggnaden. Stadsdelsförvaltningen har meddelat att det inte finns något behov av en förskolelokal.

### *Miljö*

Att skapa trygghet i området genom att till exempel undvika skymda vrår har varit viktigt för projektet och även att få lummig grönska i de parkytor som ligger på terrassbjälklaget ovan E18-tunneln. Särskild dialog kring utformningen har förts med stadsdelsförvaltningen och med förvaltaren av kulturresevatet.

Planområdet omfattar del av gamla E18 som saknade naturvärden. Naturvärden i övrigt försvann till stor del i samband med byggandet av E18. Därmed blir de negativa konsekvenserna begränsade. Ett relativt stort område nedanför terrassen består av massor från byggandet av nya E18 och överdäckningen. Denna grusade slänt avses att göras mer naturlig. I detaljplanen finns bestämmelser för buller- och partikelskydd.

### *Hållbarhetskrav och energihushållning*

Stadens hållbarhets- och energikrav har under de senaste åren ändrats. Då bolagen engagerats i projektet vid olika tidpunkter skiljer sig deras åtaganden åt.

ByggVesta åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" som gäller för markanvisningar efter 2017-10-12.

Stadsbyggen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Akalla 4:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Hållbar

energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning", som gäller för markanvisningar under perioden 2012-06-31 till 2017-10-12. Staden kan dock godta en avvikelse för vårdboendet, hus C, om Bolaget kan visa att det inte är möjligt för ett vårdboende att uppfylla ovan angivna energikrav med hänsyn till människors hälsa.

### *Tillgänglighet*

Möjligheten att på ett tillgängligt sätt ta sig från det nya bostadsområdet ner till Järvafältet, och att nå fältet från flera håll, har varit ett mål och en stor diskussionspunkt i projektet. Från början var en gångväg planerad i väster, en trappa i mitten och en trappa i öster.

På grund av de stora höjdskillnaderna och tekniska förutsättningarna var det inte möjligt att i väster skapa en tillgänglig gångväg med flack lutning och vilplan med jämna mellanrum. Projektet landade i en kompromiss, där det istället erbjuds en väg utan trappor eller andra nivåskillnader, men med en något brant lutning.

I öster ska en trappa med barnvagnsramp byggas. Denna trappa har en förhållandevis flack lutning samt generösa vilplan med jämna mellanrum som uppfyller stadens riktlinjer för tillgänglighet för trappor.

Den i detaljplanen planerade trappan i mitten visade sig inte vara lämplig på grund av kommande ledningar som gör genomförandet tekniskt komplicerat och mycket kostsamt. Otrygga områden skulle också bildas längs trappan. Det vore också svårt med belysning av trappan mot reservatet på grund av dess påverkan på djurlivet där. Att bara anlägga en gångväg är inte aktuellt då det skulle bli svårt med tillgängligheten samt drift och underhåll. Utifrån målpunkter på Järvafältet är det anslutningarna i väster och öster som är de mest angelägna att bygga, medan en trappa i mitten inte leder vidare till något anslutande stråk. Sammantaget kan den stora ekonomiska investering som trappan skulle kräva inte motiveras.

#### *Påverkan på barn*

I och med att projektet medför att Tensta stadsdel på ett tryggt sätt kopplas ihop med Järvafältet ges barn bra möjligheter att nå fältet.

#### *Jämställdhet*

Frågor kring jämställdhet har funnits med i projektet, framförallt i utformningen av den allmänna platsen och tillgänglighetsfrågan. Se mer information under rubriken *Tillgänglighet* ovan.

#### *Konstnärlig utsmyckning*

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Konstens placering kommer att

bestämmas i samband med de inledande arbetena.

### **Genomförandefrågor**

#### *Tidplan*

Utbyggnaden av området kommer att ske i etapper, både vad gäller stadens allmänna platsmark och bolagens kvartersmark och alla tre aktörer kommer till stor del att arbeta i området samtidigt. Staden påbörjar utbyggnaden i slutet av 2022. I augusti 2023 påbörjar Stadsbyggen och ByggVesta sina arbeten. Första inflyttning för båda bolagen bedöms till år 2025. Staden planerar att avsluta arbetena 2026 och bolagen 2028.

#### *Risker och osäkerheter*

Samordning mellan staden och byggherrarna krävs för att kunna hålla tidplanen.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Sedan inriktningsbeslutet har utgifterna ökat och avgälderna minskat, men tack vare att inkomsterna säkerställts jämfört med markanvisningsavtalen från 2016, i vilka inkomsterna var mycket osäkra, har ekonomin stabiliserats. Projektets täckningsgrad har också förbättrats avsevärt från 22 procent vid inriktningsbeslutet till 42 procent. Trots ett negativt nuvärde är det viktigt att lyfta fram de icke ekonomiska mervärden som projektet ger och de målsättningar som uppfylls: Tensta får en bebyggelse med blandade upplåtelseformer och Järvafältet blir mycket mer tillgängligt för de boende i stadsdelen.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 23 augusti 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010 till 2030.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Tenstaterassen som bidrar till stadens övergripande bostadsmål och till att utveckla ett av översiktsplanens fokusområden med blandade boendeformer samt ökar tillgänglighet till Järvafältet för de boende i stadsdelen.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektekonomi inte fullt ut kan bära de relativt omfattande kostnader som byggnation på och intill överdäckningen innebär. Nettonuvärdet enligt nuvärdesmetoden beräknas uppgå till -78 miljoner kronor. Därtill kommer redan nedlagda utgifter om 28,1 miljoner kronor. Täckningsgraden inklusive nedlagda nettoutgifter uppgår till 42 procent. Projektet uppfyller därmed inte stadens målsättning att exploateringsprojekt i huvudsak ska vara lönsamma.

Staden erhöll åren 2011 till 2013 en särskild efterutdelning om totalt 3 020 miljoner kronor från de kommunala bostadsbolagen. Efterutdelningen ska finansiera projekt inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, där åtgärder som främjar integration och social sammanhållning genomförs. Kommunfullmäktige har öronmärkt den särskilda efterutdelningen för finansiering av bland annat projekt inom Vision Järva 2030. Hittills nedlagda utgifter i projektet har finansierats av utdelningen. Mot bakgrund av att särskild villkorad finansiering öronmärkts för detta ändamål anser stadsledningskontoret att projektet kan genomföras trots att det är olönsamt.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Akalla 4:1, projekt Tenstaterassen, till en investeringsutgift om 168,4 miljoner kronor, investeringsinkomst om 21,6 miljoner kronor och en försälj-



ningsinkomst om 47,5 miljoner kronor. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.