

Protokoll 4/2025

Tid Torsdagen den 22 maj 2025 kl. 15.30-16.20

Plats Stora kollegiesalen, Stadshuset

Justering Måndagen den 2 juni 2025, §§ 1-11, 13-17, 20-22

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Torsdagen den 22 maj 2025, §§ 12, 18, 19

Anders Österberg

Dennis Wedin

Närvarande

Beslutande ledamöter

Anders Österberg (S) ordföranden

Dennis Wedin (M) vice ordföranden

Margareta Stavling (S)

Anders Göransson (S)

Jonathan Metzger (V)

Lennart Tonell (MP)

Rita Valanko (M)

Fredrik Sand (M)

Gabriel Kroon (SD)

André Nilsson (L)

Linn Bessner (C)

Tjänstgörande ersättare

Emil Bustos (S)

För Ingela Edlund (S)

Tim Schnoor (V)

för Clara Lindblom (V)

Ersättare:

Tove Lönstad (S)

Maj-Len Eklund (S)

Felix Schartner Giertha (MP)

Johan Ekwall (M)

Torbjörn Ebérus (M)

Anders Edin (SD)

Patrick Amofah (C)

Aron Modig (KD) §§ 1-21

Tjänstemän

Förvaltningschefen Thomas Andersson, Jenni Almgren, Britta Eliasson, Annika Forsing, Sverker Henriksson, Anders Jonsson, Niklas Karlsson § 22, Karl Lagerlöf § 22, Per Ling-Vannerus § 22, Carolina Zandén och nämndsekreterare Fabian Lind samt borgarrådssekreteraren Sonja Pagrotsky och personalföreträdaren Luis Lopez §§ 1-5.

§21**Redovisning av strukturskiss för Södra Järva.
Markanvisning för radhus inom del av
fastigheten Akalla 4:1 i Tensta till Goldcup 21144
AB. Inriktningsbeslut för radhus respektive
temalekplats i södra Spångadalen**

Dnr E2025-00884

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Anders Österberg m.fl. (S), Jonathan Metzger m.fl. (V) och Lennart Tonell (MP):

1. Exploateringsnämnden godkänner redovisningen av strukturskiss för Södra Järva.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för radhus inom del av fastigheten Akalla 4:1 till Goldcup 21144 AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
3. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för radhus i södra Spångadalen upp till 6,6 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.
5. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för temalekplats i södra Spångadalen upp till 7,0 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
6. Exploateringsnämnden beslutar att de öppna ytorna längs Spångadalens breda entré till Järvafältet värnas genom att strukturskissens västligaste länga av radhus i området mellan Rinkebysvängen och Spångadalen i den östra delen av dalgången utgår ur det framtida arbetet samt att hela temalekparken inte stängslas in.
7. Exploateringsnämnden beslutar att ett eventuellt ianspråktagande av koloniområdet först får ske när en ersättningsyta finns.

8. Exploateringsnämnden beslutar att därutöver anförä följande:

Genom Fokus Järva kraftsamlar staden för Järvas utveckling. Det handlar bland annat om att öka tryggheten, bygga ihop stadsdelar och minska trångboddheten. Vi vill ha en sammanhållen och jämlik stad där olika typer av samband mellan stadsdelar stärks.

Därför är det särskilt glädjande med detta ärende. Vi välkomnar redovisningen av utvecklingsförslaget Södra Järva strukturskiss, markanvisningen för ca 100–120 radhus och fortsatt planering av en temalekplats mellan Tensta och Rinkeby.

Trångboddheten är hög i Tensta och Rinkeby och behovet är stort av stora lägenheter och radhus. Idag domineras området av hyresrätter och ett större tillskott av bostadsrätter kommer att balansera bostadsbeståndet. Utöver det kan nybyggda bostäder både locka nya boende och ge nya möjligheter för befintliga invånare. Det är avgörande att kunna erbjuda en variation av bostäder och boendeformer så att Järvabor har möjlighet att bo kvar i området även när deras behov ändras. Här är även prisrimliga bostäder extra viktigt då medelinkomsten är lägre än i övriga Stockholm.

För en sammanhängande stad är det viktigt att arbeta med att minska mentala och fysiska barriärer mellan Tensta, Rinkeby och omgivande stadsdelar. Idag finns många uppskattade målpunkter och aktiviteter i Tensta och Rinkeby som besöks av närboende. I dalgångarna mellan stadsdelarna behövs dock fler målpunkter som även kan attrahera besökare från andra delar av staden. Vi välkomnar ambitionen att bygga en temalekplats som stockholmare och besökare känner till och som attraherar människor från hela staden, samt inriktningen att skapa en mycket attraktiv och innehållsrik mötesplats för olika åldrar och behov som skapar stolthet hos Järvaborna och som kopplar an till områdets identitet och historia. Temalekplatsen blir verklighet tack vare den rödgröna majoritetens beslut att möjliggöra omfördelning från lönsamma projekt till angelägna projekt i fokusområden.

kommersiella lokaler, parker och idrott. Området kopplas samman med sin omgivning genom ny bebyggelse, gator och parker. Det är bra att detta kan göras samtidigt som den breda entrén till Järvafältet värnas. För att kommande exploateringsprojekt ska kunna bära sina investeringsutgifter behöver platsen utvecklas med nya stadskvaliteter som bygger upp markvärden över tid. De föreslagna radhusen och temalekplatsen är sådana värdeskapande tillägg.

Knutby bollplan utgör också en befintlig viktig målpunkt. I det fortsatta stadsutvecklingsarbetet för södra Järva ska utvecklingen av Knutby bollplan till en modern och attraktiv idrottsanläggning också inkluderas, inklusive planeringen av spelmått som håller för högre divisioner.

Det finns ett tydligt behov av att bevara öppna ytor längs Spångadalen, ett välbesökt och uppskattat område bland boende i närområdet. I det fortsatta planeringsarbetet för södra Järva ska därför strukturskissens föreslagna bebyggelse mellan Rinkebysvängen och Spångadalen minskas genom att radhusen som föreslås i området utgår.

Av samma skäl är det angeläget att temalekplatsen inte förses med stängsel. En mindre inhägnad del för de yngsta barnen kan vara motiverad, men den fria passagen mellan fälten och Järvafältet behöver bevaras.

Strukturskissens förslag om en ny skola och bostadshus i anslutning till Rissneskogen är i grunden positivt. Samtidigt ligger platsen inom ett område med höga naturvärden, vilket kräver noggranna utredningar kring hur dessa värden påverkas i den fortsatta processen.

Koloniområdet i Rinkebydalen är en omtyckt plats och har en viktig social funktion som mötesplats. Om marken skulle behöva tas i anspråk så är det avgörande att området ersätts med en fullgod motsvarighet.

Sammanfattningsvis kommer de föreslagna radhusen att komplettera det befintliga bostadsutbudet i området och skapa en större mångfald av upplåtelseformer. Temalekplatsen blir en samlande målpunkt för hela staden. Projekten är även viktiga för att bygga markvärden över tid vilket behövs för att fortsätta utvecklingen av bostäder och bättre stadskvaliteter enligt Södra Järva strukturskiss.

Reservation

Samtliga ledamöter för Moderaterna, Gabriel Kroon (SD), André Nilsson (L) och Linn Bessner (C) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till kontorets förslag.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 25 april 2025.
Kontoret föreslår att nämnden beslutar följande:

1. Exploateringsnämnden godkänner redovisningen av strukturskiss för Södra Järva.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för radhus inom del av fastigheten Akalla 4:1 till Goldcup 21144 AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
3. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för radhus i södra Spångadalen upp till 6,6 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.
5. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för temalekplats i södra Spångadalen upp till 7,0 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Anders Österberg m.fl. (S), Jonathan Metzger m.fl. (V) och Lennart Tonell (MP) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M), Gabriel Kroon (SD), André Nilsson (L) och Linn Bessner (C) föreslår att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Beslutsgång

Ordföranden Anders Österberg (S) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden

Anders Österberg m.fl. (S), Jonathan Metzger m.fl. (V) och Lennart Tonell (MP).

Särskilt uttalande

Vice ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Ärendet handlar om redovisning av utvecklingsförslaget Södra Järva strukturskiss, anvisning av mark för radhus till Goldcup 21144 AB samt fortsatt planering av en temalekplats i södra Spångadalen. Vi ser generellt sett mycket positivt på möjligheten att utveckla nya radhus i Stockholm, det är viktigt att bygga fler bostäder som stockholmarna efterfrågar: större lägenheter, radhus och ägda boenden. Då kommer fler välja att såväl stanna kvar som att flytta till Stockholm.

Men samtidigt som vi ska möjliggöra för fler att bo i Stockholm, ska stadens unika karaktär och skönhet bevaras. Staden ska fortsätta utvecklas och växa, men alltid med varsamhet och samförstånd med de som bor här. Bland annat behöver våra trädgårds-, villa och småhusområden värnas bättre än i dag. Staden måste arbeta strategiskt och långsiktigt med en varsam utveckling i syfte att säkerställa att kulturhistoriskt viktiga stadsbyggnadskaraktärer och värdefulla grönområden bevaras.

Vi ser med viss oro på den samlade ekonomiska bedömningen i projektet, då temalekplatsen uppvisar ett negativt nuvärdesnetto om 74 mnkr som ska bekostas genom omfördelning av medel från andra exploateringsprojekt i staden. Detta samtidigt som täckningsgraden för de föreslagna radhusen endast uppgår till 105 procent i ett såhär tidigt skede då det av naturliga skäl kvarstår ett stort antal risker och osäkerheter. I den mån framdriften med temalekplatsen ändå går framåt så ser vi det som centralt att exploateringskontoret genomför en gedigen trygghetsanalys för platsen och vidtar adekvata åtgärder för att säkerställa tryggheten för att barn och unga som antas ska använda densamma.

André Nilsson (L) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Liberalerna vill särskilt lyfta fram det positiva i att projektet i södra Spångadalen nu tar viktiga steg framåt, med fokus på att tillskapa attraktiva radhus i ett område som domineras av hyreslägenheter. Det är ett initiativ som ligger helt i linje med Liberalernas intentioner om blandade boendeformer i våra stadsdelar. Vi menar att det är avgörande att bryta ensidiga

boendestrukturer och därigenom stärka social hållbarhet genom att skapa variation i bostadsutbudet.

Att bygga radhus i detta läge mellan Rinkeby och Tensta kommer stärka områdets attraktionskraft och erbjuda möjligheter för både nya hushåll och befintliga invånare att hitta boendeformer som möter livets olika skeden. I dagsläget består bostäderna i Rinkeby och Tensta till överväldigande del av hyresrätter, medan andelen radhus i bostadsrätt eller äganderätt är försvinnande låg. Det är därför glädjande att projektet nu föreslår upp till 120 bostadsrätter i radhusform, en boendeform som ofta efterfrågas men som är kraftigt underrepresenterad.

Samtidigt ska det poängteras att detta inte enbart är en fråga om statistik eller bostadsform. Det handlar om att bygga en attraktiv stad, där människor vill bo kvar, flytta till och investera sin framtid. Just det perspektivet återkommer starkt i Liberalernas bostadspolitik, där vi lyfter fram vikten av blandade upplåtelseformer, platsaktivering och långsiktig värdeskapande stadsutveckling. Det nu aktuella projektet i södra Järva är ett föredömligt exempel på hur staden kan använda markanvisningar strategiskt för att åstadkomma stadigvarande förändring genom kvalitativa, småskaliga bostäder i naturnära och kollektivtrafknära lägen.

Att ett värdeskapande inslag som en temalekplats planeras parallellt med bostadsutvecklingen förstärker områdets potential ytterligare. Det skapar inte bara en attraktiv målpunkt utan bidrar också till att koppla samman stadsdelar, öka den upplevda tryggheten och främja en mer sammanhållen stad.

Liberalerna ser därför att staden fortsätter med att planera med att skapa större variation på upplåtelseformerna i våra stadsdelar och därigenom bryter bostadssegregationen i Stockholm.

Linn Bessner (C) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Centerpartiet välkomnar det här inriktningsbeslutet för Södra Spångadalen, som med sina 100-120 nya bostadsrätter i radhus är ett nödvändigt tillskott för en större variation i Järvas bostadsutbud. Vidare kommer projektet bidra till att bygga samman Tensta och Rinkeby, och Södra Järvaprojektet i sin helhet kommer också föra samman Rinkeby och Bromsten. Genom att främja blandade upplåtelseformer och bostadsstorlekar menar vi att boendesegregation kan bekämpas, och ger fler möjlighet att bo kvar i ett område man

känner starkt för. Vi ser även temalekplatsen som en god investering för barn och ungas fritid, men framhåller att projektekonomi kräver god uppföljning för att säkerställa att platsen får den långsiktiga bärkraft som ämnas.

Vid protokollet

Fabian Lind

Handläggare
Magnus Kvarnström
08-508 876 48**Till**
Exploateringsnämnden
2025-05-22

Redovisning av strukturskiss för Södra Järva. Markanvisning för radhus inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Tensta till Goldcup 21144 AB. Inriktningsbeslut för radhus respektive temalekplats i södra Spångadalen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner redovisningen av strukturskiss för Södra Järva.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för radhus inom del av fastigheten Akalla 4:1 till Goldcup 21144 AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för radhus i södra Spångadalen upp till 6,6 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.
5. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för temalekplats i södra Spångadalen upp till 7,0 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Exploateringskontoret
Projekt västFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 48
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet handlar om redovisning av utvecklingsförslaget Södra Järva strukturskiss, anvisning av mark för radhus till Goldcup 21144 AB samt fortsatt planering av en temalekplats i södra Spångadalen.

Goldcup 21144 AB ägs av Urban Partners A/S, som även äger Nrep AB. Nrep AB grundades 2005 och är ett fastighetsbolag som verkar i Norden och fokuserar på långsiktig investering, utveckling och förvaltning.

Tensta och Rinkeby är en del av det i översiktsplanen utpekade fokusområdet Kista-Järva och ingår i satsningen Fokus Järva. I översiktsplanen pekas Tensta och Rinkeby ut som stadsutvecklingsområden där omfattande komplettering föreslås.

I början av år 2024 genomfördes ett jämförelseförfarande som syftade till att hitta den byggaktör som på bästa sätt kunde utreda och rita på kreativa, långsiktigt hållbara och genomförbara lösningar för Rinkeby, södra Spångadalen och Rinkebydalen, nedan kallat Södra Järva. Nrep AB valdes ut och staden tecknade en överenskommelse om tidig markreservation med dem.

Södra Järva strukturskiss (Bilaga 1) redovisar hur Södra Järva kan utvecklas med cirka 1 000 nya bostäder, en F-9 skola, kommersiella lokaler, innehållsrika parker och idrott. Ny bebyggelse, gator och parker bidrar i strukturskissen till att koppla samman området med sin omgivning. Några av strukturskissens viktigaste slutsatser är att det kommer krävas omfattande investeringar i infrastruktur för att skapa förutsättningar för den bostadsutveckling och de stadskvaliteter

markreservationsområdet skulle behöva. Samtidigt har området idag några av stadens lägsta markvärden. För att kommande exploateringsprojekt ska bära sina investeringsutgifter behöver platsen utvecklas med nya stadskvaliteter som bygger upp markvärden över tid.

De föreslagna radhusen och temalekplatsen är sådana värdeskapande tillägg. Detta utvecklingsområde ligger i södra Spångadalen mellan Tensta och Rinkeby och utgörs idag av parkmark. Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 100–120 radhus. Kontoret föreslår att radhusen ska upplåtas med bostadsrätt. Radhusen kompletterar det befintliga bostadsutbudet i området och skapar en större mångfald av upplåtelseformer. Exploateringen för radhusen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Temalekplatsen kräver inte ny detaljplan, utan innehåll och utformning kommer att prövas i kommande utredningsarbete.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6 000 kr per ljus bruttoarea.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för radhusen redovisar ett positivt nettonuvärde om 3 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 60,2 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 105 procent. Försäljningsinkomster beräknas till 77,7 miljoner kronor. Expertrådet godkände ärendet 2025-04-22 (dnr E2024-03479).

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för temalekplatsen redovisar ett negativt nettonuvärde om 74 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 84,7 miljoner kronor. Kontoret föreslår att temalekplatsen blir ett av de icke lönsamma projekt i stadens fokusområden som nämnden kan besluta om enligt budget för 2025 med inriktning för 2026 och 2027

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till utvecklingsförslag

Översiktsplan

Tensta och Rinkeby är en del av det i översiktsplanen utpekade fokusområdet Kista-Järva och ingår i satsningen Fokus Järva. I

översiktsplanen pekas Tensta och Rinkeby ut som stadsutvecklingsområden där omfattande komplettering föreslås. Kompletteringen föreslås innehålla bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. Tensta-Rinkeby-Spånga är också utpekade som ett prioriterat, strategiskt samband som kan stärkas genom utveckling av bostäder, offentlig service och nya mötesplatser.

Fokus Järva

Fokus Järva är sammantaget ett av stadens största stadsutvecklingsprojekt. Här pågår utveckling av cirka 15 000 bostäder i olika skeden. Målet är att med utgångspunkt i stadsdelsområdets lokala förutsättningar tillföra nya värden så att fler trivs och känner tillhörighet. Arbetet med Fokus Järva utgår från fem målområden: stadsutveckling och stadsmiljö; ekologisk hållbarhet och miljö- och klimaträttvisa; barn och ungas uppväxtvillkor; civilsamhälle och delaktighet samt näringsliv och sysselsättning. Detta innefattar satsningar på bostadsbyggande, stads- och parkmiljöer, trafik, förskola och skola, socialtjänst, kultur, idrott, näringsliv och ökad sysselsättning.

Målbilden är att Järva är en öppen, inbjudande och levande stadsdel. En stadsdel där alla trivs och känner tillhörighet, där verksamheter utvecklas och goda kommunikationer möjliggör ett smidigt och hållbart resande både till och inom stadsdelen. Barn och unga i Järva har trygga och jämlika uppväxtvillkor och hög framtidstro. Naturen, parkerna och den rika historien är unika och identitetsskapande kvaliteter i Järva som invånarna uppskattar och är stolta över.

Ny bebyggelse ger bostäder men också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer. Genom att stärka stadsdelsområdets lokala centrum ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service.

Tillgången till parker, idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas så att fler barn och ungdomar ges möjligheten att engagera sig på fritiden. Skolor och förskolor är en förutsättning för att skapa goda uppväxtvillkor och utbildning men utgör också viktiga mötesplatser i stadsdelarna. Stadsdelsområdets kulturhistoria och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet och är en resurs att bygga vidare på.

Områdesanalys Rinkeby och Tensta

Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret tagit fram en områdesanalys för Rinkeby och Tensta (SVA PM Områdesanalys Rinkeby och Tensta, 2024). Den är en nulägesanalys av stadsdelarna Rinkeby och Tensta utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv och har genomförts med stöd av Järva stadsdelsförvaltning, trafikkontoret, kulturförvaltningen, utbildningsförvaltningen och stadsledningskontoret. Den fokuserar på de fysiska miljöerna och bygger på utredningar, statistik och dialoger.

Områdesanalysen visar att skillnaderna i livsvillkor i Rinkeby och Tensta har vuxit, jämfört med andra delar av Stockholms stad. Stadsutvecklingen i Järva innebär att staden tar ett ansvar för att motverka dessa skillnader för områdets utveckling och Järvaborna ges möjlighet till delaktighet i arbetet med stadsutveckling. Analysen pekar på att det är viktigt med högkvalitativa och värdeskapande tillägg och åtgärder som bidrar till att minska tendensen till segregering som finns mellan Rinkeby och Tensta i förhållande till Bromsten och Solhem.

I stadsdelarna förekommer trångboddhet vilket gör att de behöver kompletteras med stora lägenheter och radhus. Området domineras av hyresrätter varför ett större tillskott av bostadsrätter skulle balansera bostadsbeståndet. Nybyggda bostäder kan både locka nya boende och ge nya möjligheter för befintliga invånare. Det är viktigt att erbjuda en variation av bostäder och boendeformer så att Järvabor har möjlighet att bo kvar i området när deras behov ändras. Prisrimliga bostäder blir extra viktigt här, då medelinkomsten är lägre här än i övriga Stockholm.

För att uppfylla översiktsplanens mål om en sammanhängande stad är det viktigt att arbeta med att minska mentala och fysiska barriärer mellan Tensta, Rinkeby och omgivande stadsdelar. Trafikleder och matargator saknar till stor del trottoarer och har en stor barriärverkan som behöver överbryggas. Det finns många uppskattade målpunkter och aktiviteter i Tensta och Rinkeby, som de närboende besöker. I dalgångarna mellan stadsdelarna behövs fler målpunkter som attraherar besökare från andra delar av staden, exempelvis utveckling av idrottsytor och en stadsdelspark.

Överenskommelse om tidig markreservation

I början av 2024 genomfördes ett jämförelseförfarande som syftade till att hitta den byggaktör som på bästa sätt kunde utreda och rita på kreativa, långsiktigt hållbara och genomförbara lösningar för Rinkeby, södra Spångadalen och Rinkebydalen. Nrep AB, nedan kallat Bolaget, valdes ut och staden tecknade en överenskommelse om tidig markreservation med dem. Den tidiga markreservationen innebär att Bolaget tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret skulle medverka i framtagandet av en strukturskiss för Södra Järva. När strukturskissen var färdig hade Bolaget förtur att förhandla med staden om markanvisning inom området.

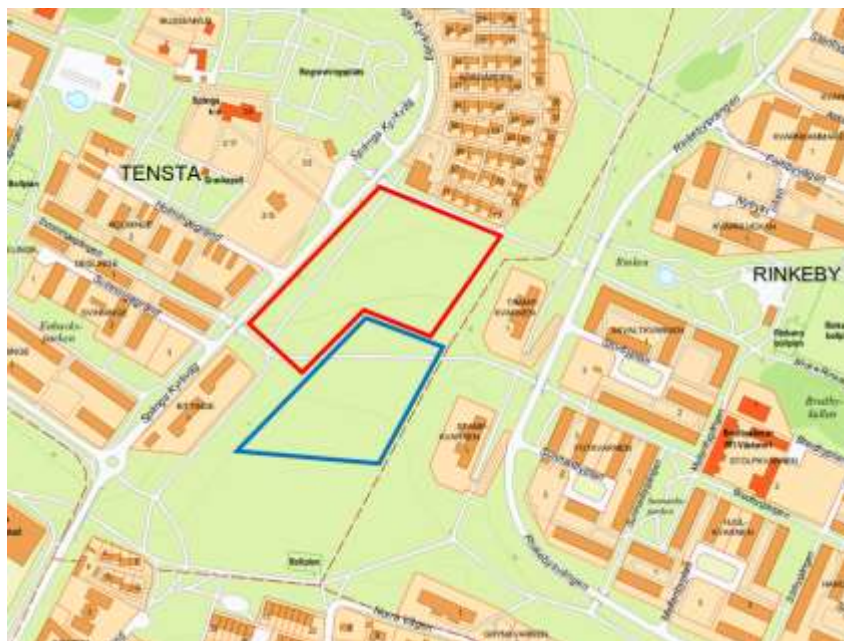
Södra Järva strukturskiss

Södra Järva strukturskiss redovisar hur Södra Järva kan utvecklas med cirka 1 000 nya bostäder, en F-9 skola, kommersiella lokaler, programmerade parker och idrott. Ny bebyggelse, gator och parker bidrar i strukturskissen till att koppla samman området med sin omgivning. Nya mötesplatser utvecklas för de omkringliggande stadsdelarna. Strukturskissen ger vägledning i det fortsatta planeringsarbetet och ligger till grund för kommande jämförelseförfaranden inför markanvisningar och start av detaljplaner.

Några av strukturskissens viktigaste slutsatser är att det kommer krävas omfattande investeringar i infrastruktur för att skapa förutsättningar för den bostadsutveckling och de stadskvaliteter markreservationsområdet är i behov av. Samtidigt har området idag några av stadens lägsta markvärden. För att även Södra Järva ska kunna växa på ett socialt hållbart sätt är det av stor vikt att bygga markvärden över tid. Då skapas bättre förutsättningar för framtida exploateringsprojekt att bli lönsamma. Detta kan exempelvis uppnås genom att utveckla idrottsytor, lekplatser och andra platsaktiverande åtgärder i dalgångarna mellan Tensta och Rinkeby.

Utvecklingsområdet

Det föreslagna utvecklingsområdet för radhus och en temalekplats ligger i södra Spångadalen mellan Tensta och Rinkeby. Området utgörs idag av parkmark. Det är cirka 35 000 kvadratmeter stort och ägs i sin helhet av staden. Norr om området ligger befintlig radhusbebyggelse, kvarteret Sörgården. I väster angränsar platsen till Spånga kyrkväg.



Föreslaget utvecklingsområde i södra Spångadalen med yta för radhus i röd färg och yta för temalekplats i blå färg.

Närheten till Spånga kyrka medför att platsen har kulturhistoriska värden, vilket innebär att bebyggelsens skala behöver anpassas och att siktlinjer mot kyrkan beaktas. Söder och norr om markanvisningsområdet passerar gång- och cykelvägar som binder samman Tensta och Rinkeby. Öster om området finns en parkkoppling som leder ut till Järvafältet samt en förskola. Att bibehålla och stärka parkstråkets sammanlänkande funktion, möjligheten att orientera sig och enkelheten att kunna röra sig mellan dalstråken och friområdet Järvafältet är viktiga aspekter som kommer att beaktas i detaljplanearbetet för radhusen och i utredningsarbetet för temalekplatsen.

Tidigare beslut och markanvisningar i området

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

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-05-18 om start-PM för en detaljplan för Bromstensgluggen (södra delområdet av programmet för Spångadalen) samt att påbörja programarbete för Spångadalen.

Ett remissvar på programsamråd och reviderat utredningsbeslut var uppe för beslut i exploateringsnämnden 2018-06-14.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att avsluta programarbetet för Spångadalen 2020-12-21 med intentionen att fortsätta arbetet

som separata detaljplaner. I samma ärende togs beslut om start-PM för delområdet Bromstensgluggen. Exploateringsnämnden beslutade samtidigt (2020-12-21) att inom Bromstensgluggen anvisa mark för bostäder till fyra byggaktörer samt att anvisa mark för en friliggande förskola till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

2024-02-22 togs beslut om att ge Nrep AB en tidig markreservation för framtagande av en strukturskiss som underlag för kommande markanvisningar i Södra Järva. Samtidigt togs ett reviderat utredningsbeslut.

Nu föreslås Goldcup 21144 AB anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 100–120 radhus inom området. Goldcup 21144 AB ägs av NREP NSF V Holding 2 S.å r.l (org.nr. B294579), som förvaltas av Urban Partners Management Company S.A (org.nr. B186049), som ägs av Urban Partners A/S. Nrep AB är ett systerbolag till Urban Partners Management Company S.A, och båda ägs av Urban Partners A/S.

Nrep AB grundades 2005 och är ett fastighetsbolag som verkar i Norden och fokuserar på långsiktig investering, utveckling och förvaltning. I Sverige förvaltar Bolaget i dagsläget 3 400 bostäder och har 1 000 bostäder under utveckling, varav 400 inom Stockholms stad. Exploateringsnämnden har vid tre tillfällen markanvisat totalt 280 lägenheter till Bolaget, mellan åren 2020–2022.

En bedömning av Bolagets ekonomiska och organisatoriska förmåga har gjorts. Bolagets genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Bolagets genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Markanvisning för radhus

Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 100–120 radhus i södra Spångadalen. Kontoret föreslår att radhusen ska upplåtas med bostadsrätt.



Ortofoto med markerat markanvisningsområde.



Skiss med utbyggnadsförslag. Bolagets tidiga förslag till utformning

Skissen visar i stora drag förslaget till utbyggnad av projektet som ska vara utgångspunkt för planarbetet. Parterna är överens om att Bolaget har möjlighet att tillträda kvartersmarken i högst fyra etapper med högst 15 månaders intervall. Staden och Bolaget ska verka för att merparten av de nya gatorna planläggs som kvartersgator. Gator och ledningar inom kvartersmarken ska projekteras, anläggas och bekostas av Bolaget. Parkering ska lösas inom kvartersmarken. Vid försäljning av mark tillämpas ett pris baserat på ett omräkningstal mellan BOA och ljus BTA (yteffektivitetstrappa) i beviljade bygglovshandlingar. Priset är också indexreglerat fram till tillträdesdagen i relation till

förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning.

Markanvisningen gäller under en tid av tre år från nämndens beslut. Marken ska säljas.

Expertrådet har godkänt ärendet 2025-04-22 (dnr E2024-03479).

Planbeställning

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

Temalekplats

Den föreslagna ytan för temalekplats ligger mitt i södra Spångadalen mellan Tensta, Rinkeby och Bromsten.



Yta för temalekplats.

Temalekplatsen kräver inte ny detaljplan. Inriktningen är att skapa en mycket attraktiv och innehållsrik mötesplats för olika åldrar och behov som skapar stolthet hos Järvaborna och som kopplar an till områdets identitet och historia. Den 15 000 kvadratmeter stora temalekplatsen ska fungera som målpunkt för omkringliggande stadsdelar och bidra till att överbrygga mentala och fysiska barriärer. Ambitionen är att bygga en temalekplats som Stockholmare och besökare känner till och som attraherar människor från hela staden.

I kommande utredningsarbete ska barn och vuxna i de omkringliggande områdena bjudas in till dialoger för att ges möjlighet att påverka utvecklingen av temalekplatsen. Genom att samla in information om behov, önskemål och idéer skapas delaktighet från start och sätter lekplatsen på kartan i ett tidigt skede.

Temalekplatsen är en viktig satsning för att främja framtida bostadsutveckling genom att södra Spångadalen aktiveras och att platsen attraktivitet ökar. Närmare innehåll och utformning kommer att studeras i kommande utredningsarbete.

Ekonomiska konsekvenser radhus

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) ett positivt nettonuvärde om tre miljoner kronor motsvarande 22 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,67.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 60,2 miljoner kronor, varav 1,9 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst nybyggnad av gata, skyfallsåtgärder samt ledningsflyttar. Projektet har inga utgifter som ska redovisas som driftkostnader.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 77,7 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 66,4 miljoner kronor.

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

Bolaget ska stå för VA-anslutning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 368 000 kronor i fast prisnivå. Detta är relativt lågt i jämförelse med andra motsvarande projekt i staden². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 105 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står Bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 60,2 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-2,1	-1,3	-2,7	-2,0	-51,9	-60,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,2	-2,1	-1,3	-2,7	-2,0	-51,9	-60,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	77,7	77,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,5	år 2036
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	66,4	totalt 66,4
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor.

Projektet har inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,1 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Reavinsten beräknas uppgå till 66,4 miljoner.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Marknadsläget vid upphandling av stadens entreprenad påverkar kostnadskalkylen. Eftersom en stor del av kontorets investeringar i allmän platsmark ska finansieras genom inkomster från markförsäljning finns det även en risk kopplad till hur bostadsmarknaden utvecklas framöver, då försäljningsinkomsten delvis baseras på hur bostadspriserna (index) förändrats sedan markanvisningstillfället. Även omräkningstalet mellan BOA och ljus BTA påverkar priset, vilket också medför en osäkerhet. Stadens huvudsakliga inkomster kommer från markförsäljningen för radhusen, samtidigt som huvuddelen av stadens utgifter är relaterade till ledningsflyttar. Om det efter detaljplaneskedet inte finns förutsättningar att sälja marken till ett pris som motsvarar stadens utgifter för iordningsställande av marken exempelvis på grund av vikande marknad för bostadsrätter och radhus, kommer staden därför inte ha möjlighet att genomföra projektet med positivt nettonuvärde.

En känslighetsanalys visar att en ökning av kostnaden för ledningsflyttar inom projektet och en minskning av exploateringsgraden med 10 procent vardera ger ett negativt nettonuvärde om två miljoner kronor motsvarande 34 tusen kronor/ekvivalent lägenhet och en täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter om 92 procent.

Slutsats ekonomi radhus

Radhusprojektets totala ekonomi är förenad med osäkerheter både på inkomst- och utgiftssidan och marginalen för att projektet ska kunna leverera ett överskott till staden är liten.

Ekonomiska konsekvenser temalekplats

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) ett negativt nettonuvärde om 74 miljoner kronor. Utgifterna avser utredning, planering och anläggning av temalekplatsen.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 84,7 miljoner kronor. Projektutgifterna avser främst nyanläggning av temalekplatsen. Projektet har inga utgifter som ska redovisas som driftkostnader.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 84,7 miljoner kronor. Projektet har inga försäljningsinkomster. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-1,0	-3,8	-2,2	-77,6	-0,1	-84,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-1,0	-3,8	-2,2	-77,6	-0,1	-84,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete. Kontoret föreslår att temalekplatsen blir ett av de icke lönsamma projekt i stadens fokusområden som nämnden kan besluta om enligt budget för 2025 med inriktning för 2026 och 2027. Se nedan om icke lönsamma projekt.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,3	max -2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,3	max -2,2	år 2029
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
upplösning							
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	mellan 0 och -0,3	
Driftskostnader TRN+SDN							
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	mellan 0 och -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,5 miljoner kronor.

Projektet har inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 4,2 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Icke lönsamma projekt inom fokusområden

Stadens investeringsstrategi anger att exploateringsprojekten ska vara lönsamma. Det innebär att kalkylen för ett exploateringsprojekt i normalfallet ska bära de investeringsutgifter som projektet medför samt olika former av stadskvaliteter och kommunal service i ett område. I områden med höga markvärden finns därigenom ofta

stadsutvecklingsprojekt med goda förutsättningar och investeringar i stadsmiljön. För att områden med lägre markvärden ska få mer investeringsmedel och möjlighet till utvecklade stads kvaliteter har nämnden enligt budget för 2025 med inriktning för 2026 och 2027 rätt att besluta om icke lönsamma projekt upp till ett nettonuvärde om 500 miljoner kronor inom översiktsplanens fokusområden.

Nuvärdeskalkylen för temalekplatsen visar på ett negativt nettonuvärde. Kontoret förslår att utgifterna i inriktningsbeslutet, motsvarande 84,7 miljoner kronor, ska täckas av andra lönsamma projekt för att möjliggöra att temalekplatsen kan genomföras trots negativt nettonuvärde. Aktuellt ärende är det andra där ett icke lönsamt projekt erhåller medel från andra lönsamma projekt. Valet av projekt utgår från analyser av lokala behov och övergripande arbete för en sammanhållen stad och har skett i samverkan med kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden.

Ekonomiska osäkerheter

Kontoret har tagit fram en övergripande och preliminär kostnadsbedömning för utvecklingen av temalekplatsen. De största osäkerheterna består av hur projektet kan samordnas med entreprenader i radhusprojektet om projekten skulle behöva genomföras samtidigt.

Slutsats ekonomi temalekplats

I och med de låga markpriserna i området är det svårt för staden att skapa den bostadsutveckling med tillhörande stads kvaliteter som området är i behov av. Temalekplatsen är ett icke lönsamt projekt men en viktig satsning för att aktivera platsen, öka platsens attraktivitet och lägga grunden för framtida bostadsutveckling.

Hur radhusen och temalekplatsen uppfyller stadens mål

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

Radhus

Projektet bidrar till de övergripande målen för Fokus Järva samt till flera av stadens mål i övrigt:

- 4 000 bostäder i inriktningsbeslut
- mångfald av upplåtelseformer

- en större variation i bostadsutbudet med ett särskilt fokus på fler bostäder med fler rum
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggöra värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser cirka 100–120 radhus i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Rinkeby år 2024 finns totalt 30 radhus i bostadsrätt och äganderätt, vilket utgör 0,5 procent av det totala bostadsbeståndet. I Tensta är motsvarande siffra 126 radhus, varav fyra stycken som hyresrätt och resterande del som äganderätt. Radhusen i Tensta utgör 1,9 procent av det totala bostadsbeståndet. Andelen hyresrätter i förhållande till det totala bostadsbeståndet är 92 procent i Rinkeby respektive 78 procent i Tensta.

Temalekplats

Temalekplatsen bidrar till de övergripande målen för Fokus Järva samt till flera av stadens mål i övrigt:

- socialt hållbar stadsutveckling mellan Rinkeby och Bromsten
- platsutveckla för att bygga markvärden över tid
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggöra värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Temalekplatsen fyller en viktig funktion i arbetet med att platsutveckla för att bygga markvärden över tid vilket är en avgörande förutsättning för den fortsatta utvecklingen av bostäder och bättre stadskvaliteter enligt Södra Järva strukturskiss.

Social hållbarhet

Förslaget bidrar till socialt värdeskapande stadsutveckling på flera sätt. Radhusen möter lokala behov genom att bidra till mer blandade bostadsstorlekar i ett område med hög trångboddhet och bidrar också till ett mer varierat bostadsutbud. Både radhusen och temalekplatsen bidrar till att koppla samman staden bättre och motverka den geografiska segregationen. Temalekplatsen blir en ny målpunkt som bidrar till att aktivera platsen och kan attrahera stockholmare från hela staden och mer långväga besökare. Genom att platsen aktiveras på ett nytt sätt kan också den upplevda tryggheten i området öka.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Trygghetsmätningen från 2020 visar på skillnader mellan könen. I Tensta anger 22 procent att de känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde. I Rinkeby är motsvarande siffra 13 procent. Detta kan jämföras med staden i stort där siffran är 10 procent. I Tensta är det 21 procent som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta. För Rinkeby är motsvarande siffra 27 procent. Detta kan jämföras med staden i stort där siffran är 15 procent. Trygghetsmätningen från 2020 är uppdelad utifrån kön för att kunna analysera skillnader mellan kvinnor och män. Statistiken mellan könen redovisas dock mellan stadsdelsnämndsområden och inte för enskilda stadsdelar, vilket gör att Tensta och Rinkeby inte redovisas separat. Det är ändå tydligt att det finns skillnader i otrygghet mellan kvinnor och män i stadsdelsnämndsområdena i stort, där kvinnor i större utsträckning upplever otrygghet, vilket troligtvis speglar situationen i Tensta och Rinkeby.

Ytan som föreslås för markanvisning och temalekplats är idag en öppen parkyta mellan Tensta och Rinkeby vilka är planerade som avgränsade enklaver. Gångstråken i parken upplevs som avskilda mellan stadsdelarna med svag kontakt med Spånga kyrkväg och Rinkebysvägen. Projektet bidrar till att platsen aktiveras och befolkas, vilket ökar upplevelsen av trygghet som är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv. Projektet skapar också förutsättningar att på sikt stärka Spånga kyrkväg mot Spånga IP och vidare mot Bromsten.

En översiktlig jämställdhetsbedömning kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Vid planeringen av temalekplatsen kommer ett dialogarbete med

barn i fokus att genomföras. Barnens synpunkter och behov kommer sedan att vara en av utgångspunkterna i utvecklingen av platsen så att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. De kommande dialogerna med barnen kompletterar den integrerade barnkonsekvensanalys som tidigare genomförts.

Bostädernas genererade behov av förskole- och skolplatser bedöms rymmas inom stadsdelens befintliga bestånd.

Tillgänglighet

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

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Miljömässig hållbarhet

Inom ramen för Södra Järva strukturskiss utreddes miljöfrågor för utvecklingsområdet södra Spångadalen. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är dagvatten, skyfall, ekologi, kulturmiljö och markmiljö. Området är inte del av Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). I Spångadalen, söder om utvecklingsområdet, planeras en dagvattenanläggning (torrdamm) inom det lokala åtgärdsprogrammet för Bällstaån.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Utvecklingsområdet ianspråkta en grönyta där några delar enligt en naturvärdesinventering bedöms ha "vissa naturvärden" (klass 4). Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Radhus

Radhusprojektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i två till tre år. Därefter kommer staden att genomföra nödvändiga ledningsomläggningar. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2028–2030 och första inflyttning bedöms till tidigast år 2030.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2, 2028.

Temalekplats

När temalekplatsen är utredd ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, 2025.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte, i detta tidiga skede, medföra några betydande risker. För kontorets ekonomi är det viktigt att i fortsatt arbete bevaka att exploateringsgraden bibehålls för att säkra stadens inkomster för marken. Det finns befintliga ledningar inom utvecklingsområdet vilket kräver samarbete med ledningsägarna. Tidplanen riskerar att fördröjas vid eventuella överklaganden av detaljplanen.

Kommunikation

Strukturskissen för Södra Järva har tagits fram tillsammans med stadsbyggnadskontoret och samråd har skett med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen.

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

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Järva stadsdelsnämnd.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret tycker att redovisningen av Södra Järva strukturskiss är en väl genomarbetad grund för fortsatt stadsutveckling i området. Förslaget till utveckling av södra Spångadalen är en viktig satsning i ett av stadens fokusområden. Förslaget ligger i linje med många av målen i budget och för Fokus Järva. Genom att utveckla radhus och genom att rikta resurser mot södra Spångadalen skapas potential till bättre stads kvalitet och kommunal service i ett av stadens fokusområden. Genom att temalekplatsen tillåts bli ett av stadens icke lönsamma projekt skapas en fantastisk plats för barn i Stockholm att leka på. Det skapas också viktiga möjligheter att bygga markvärden över tid – en avgörande förutsättning för attraktiviteten och den fortsatta bostadsutvecklingen i Södra Järva.

Slut

Bilagor

1. Södra Järva strukturskiss
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal Radhus
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal Temalekplats

Södra Järva

Strukturskiss för Rinkeby, Spångadalen och Rinkebydalen



LÄSANVISNING

Strukturskissen redovisar på ett övergripande sätt hur Rinkeby kan utvecklas med nya bostäder, en skola, service, idrott, parker, gator och torg. Strukturskissen kan ge vägledning i det fortsatta planeringsarbetet och ligga till grund för kommande detaljplaner och markanvisningar. Strukturskissen är ett visionärt dokument som inte är juridiskt bindande.

Dokumentet har tagits fram av stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, Nrep, Nyréns, Structor, Warm in the winter och med underlag från Ekologigruppen och Sweco.

LAYOUT OCH ILLUSTRATIONER

Stadsbyggnadskontoret, Nyréns, Structor, Warm in the winter.

FOTOGRAFIER

Felix Gerlach, Lennart Johansson, Nyréns och stadsbyggnadskontoret.

April 2025

Innehåll

INLEDNING	5
Syfte	5
Process	5
Avgränsning	5
Fokus Järva	5
Stadsdelens framväxt	6
Rinkeby idag	8
MÅL FÖR SOCIALT VÄRDESKAPANDE	
STADSUTVECKLING	10
Socialt värdeskapande analys	10
Områdesanalysens slutsatser	10
Effektmål för Rinkeby	10
FÖRSLAG	11
Sammanfattning av förslaget	11
Arkitektonisk idé	12
Illustrationsplan	13
Bebyggelse och funktioner	14
Landskap	28
Trafik	32
Ekologi	34
Skyfall och dagvatten	36
Solstudier	38
GENOMFÖRANDE	39
Teknisk genomförbarhet och klimatpåverkan	39
Markmiljö och masshantering	39
Ekologi	39
Ekonomisk genomförbarhet	40
Skedesplanering	40



Tensta C

Järvafältet

Kista

Spångadalen

Rinkeby C

Rinkebydalen

Bromsten

Rissne skog

Ursvik

Inledning

Syfte

Syftet med strukturskissen är att redovisa hur Rinkeby med omgivning kan utvecklas med nya bostäder, en skola, kommersiella lokaler, programmerade parker, idrott med mera. Ny bebyggelse, gator och parker ska bidra till att koppla samman området med sin omgivning samt erbjuda mötesplatser för de omkringliggande stadsdelarna i syfte att till skapa en mer sammanhängande stad. Strukturskissen är ett visionärt dokument som inte är juridiskt bindande.

Process

Inför arbetet med strukturskissen har det skett en tidig markreservation till byggaktören Nrep som tillsammans med staden har tagit fram strukturskissen. Strukturskissen redovisar på ett övergripande sätt hur Rinkeby kan utvecklas på sikt för att ge vägledning i det fortsatta planeringsarbetet och ligga till grund för kommande detaljplaner och markanvisningar.

Avgränsning

Markreservationsområdet omfattar hela bebyggelsen i Rinkeby samt delar av södra Spångadalen, Rinkebydalen och norra delen av Rissne skog.

Fokus Järva

Fokus Järva är en sammanhållen satsning och en samlad plan för utvecklingen av Järva. Det är en av stadens stora stadsutvecklingssatsningar och del i ett långsiktigt arbete. Här pågår utveckling av cirka 15 000 bostäder i olika skeden. Målet är att med utgångspunkt i stadsdelsområdets lokala förutsättningar tillföra nya värden så att fler trivs och känner tillhörighet till området. Fokus Järva innebär att det är ett område dit investeringar och planeringsresurser ska riktas.



Karta som redovisar projektets preliminära avgränsning.

Rinkeby, Bromsten och Tensta är en del av det i översiktsplanen utpekade fokusområdet Kista-Järva och ingår i satsningen Fokus Järva. Parkområdena Rinkebydalen och Spångadalen avgränsar stadsdelarna från varandra. Det finns anledning att stärka kopplingar inom parkområdena genom utveckling av bostäder, kommersiell service och nya mötesplatser. Inom Rinkeby finns potential för utveckling inom dess befintliga struktur som kan stärka stadsdelen ytterligare.

UTVECKLINGSMÅL FÖR FOKUS JÄRVA

Arbetet med Fokus Järva utgår från fem prioriterade målområden. Grunden är nya bostäder och stadsmiljöer, men också satsningar på utbildning, arbete och en meningsfull fritid.

Stadsutveckling och stadsmiljö

Järvaborna vill och kan bo kvar i sin stadsdel och fler flyttar hit.

Ekologisk hållbarhet och miljö- och klimaträttvisa

Järva är en grön stadsdel med låg klimat- och miljöpåverkan och höga naturvärden som erbjuder goda möjligheter till rekreation.

Barn och ungas uppväxtvillkor

Alla barn i Järva har goda uppväxtvillkor och hög framtidstro.

Civilsamhälle och delaktighet

Järvaborna är engagerade i områdets utveckling och känner tillit till samhället och varandra.

Näringsliv och sysselsättning

Järva har ett livskraftigt näringsliv och sysselsättningen hos Järvaborna är hög.

Stadsdelens framväxt

Namnet Rinkeby kommer från det äldre svenska ordet rinker, som betyder krigare och är omtalat år 1347. I mitten av 1500-talet bestod byn av två gårdar som ägdes av Spånga kyrka som idag ligger inom stadsdelen Tensta i väster.

Under början av 1900-talet användes det gamla odlingslandskapet som militärt övningsfält. 1965 togs en generalplan fram som introducerade ett nytt sätt att se på stadsbyggnad. Istället för att låta terrängen avspeglas i planmönstret, kom området att präglas av en mer tät struktur i strikta former utformad utan hänsyn till befintlig växtlighet. Planerarna eftersträvade "en större stadsmässighet", som skulle uppnås genom en regelbundet formad gruppering av byggnadsvolymer och ett rätvinkligt gatumönster. Stadsbyggandet skulle kombinera stenstadens intensitet, koncentration och ordning med ytterstadens grönska, rymlighet och frihet från störningar.

Frihet från störningar skulle uppnås genom en närmast fullständig trafikseparering. Från motorvägen leds trafiken till Rinkebys matargata Rinkebysvängen och från denna går korta säckgator in till parkeringsytor. Gångvägarna bildar ett nät helt skilt från biltrafiken och korsar matargatorna i tunnlar eller med broar. Rinkebysvängen är utformad med bilens framkomlighet i fokus och präglas av en rationell och teknisk uppbyggnad. Gatan omsluter stadsdelen och bidrar till att Rinkeby upplevs som en separat enhet.

För att överbrygga barriärerna mot omgivningen har några större omvandlingsprojekt genomförts. Rinkebystråket har omvandlats till en mer stadsmässig gata med lokaler som kopplar Rinkeby centrum med Järvafältet i norr genom Rinkebyterrassen som överbryggar E18. En högre byggnad på Rinkebyterrassen markerar platsen och syns tydligt från det omgivande landskapet.



Kartbild över befintlig bebyggelse och bevarade historiska spår. Kartan redovisar den gamla dalgångens utbredning med slänter och viktiga stråk.

Rinkeby allé har omvandlats från en trafikseparerad väg med gångtunnlar till ett mer stadsmässigt gaturum och som kopplar samman Rinkeby centrum med Ursvik i öster genom en bro över Ulvsundavägen.

Trots den stora omvandlingen under miljonprogrammets framväxt kan det gamla odlingslandskapets dalgångar

och branter delvis avläsas idag, bland annat i norra Spångadalen, där den stora branten fortsätter in i bebyggelsestrukturen vid parken Rinken. Även vid stadsdelsparken Hinderstorpsparken är delar av slätten bevarad. Mot Bromsten i söder utgör slutningen vid Rissne skog en del av den gamla dalgångens avgränsning.

STADSDELENS BÄRANDE KARAKTÄRSDRAG

- Storskalig enhetlighet och strikt organiserade kvarter i ett rätvinkligt mönster.
- Stadsbyggandet innebär att naturen blev underordnad bebyggelsen och att landskapet omformades.
- Utpräglad trafikseparering.
- Få typologier i sammanhållna grupper: höga skivhus i cirka 6-8 våningar och låga lameller i 2-4 våningar. I norra Rinkeby bildar de höga skivhusen en tydlig formation i stadslandskapet mot E18. Skalan trappas successivt ner mot dalgången i söder.
- Rinkebyterrassen med punkthus överbryggar E18 och ett högre torn markerar stadsdelens möte med Järvafältet.
- Brokig front mot Ursvik, där tillägg från 2000-talet samsas med en postmodernistisk verksamhetsbyggnad, en drivmedelstation och parkeringsytor.
- Svag relation mellan byggnad och gata. Bebyggelsen möter ofta gatan med gräsklippta impedimentytor. Byggnaderna vänder ryggen mot gatan och entréerna är placerade mot gårdarna. Gränsen mellan allmän plats och privat utemiljö är ofta diffus.
- Stram gestaltning som avspeglar de rationella byggmetoderna. Byggnaderna är ofta slätputsade i varma kulörer eller uppförda i ljust gult eller grått tegel. Pulpetak eller svagt lutade tak ger stadsdelen en enhetlig silhuett.



Vy över Rinkeby från norr med Rinkebyterrassen i förgrunden. Tillägg efter år 2000 redovisas i ljus beige och pågående projekt i brunt.



Sektion genom Rinkeby. Den ursprungliga planeringsprincipen bygger på högre bebyggelse uppe på platån som står i kontrast till lägre bebyggelse placerad på mark som tidigare har utgjorts av dalgång. Till vänster syns höghuset på Rinkebyterrassen – ett senare tillskott som förändrat stadsdelens silhuett.

Rinkeby idag

Rinkeby är en stadsdel med en relativt ung befolkning och en stor andel barn och unga jämfört med Stockholm i stort. I området förenas en internationellt mångsidig befolkning med ett starkt civilsamhälle och lokalt engagemang. Stadsdelens viktigaste målpunkt utgörs av ett välbesökt stadsdelcentrum vid tunnelbanestationen med butiker, samhällsservice och ett livligt torg med torghandel.

Samtidigt har stadsdelen utmaningar i form av svagare socioekonomiska förutsättningar med lägre inkomster, utbildningsnivå, valdeltagande och en högre andel trångbodda invånare. Det finns även fysiska barriärer i form av trafikleder som skiljer stadsdelen från omgivningen.



1. Rinkebysvägen. 2. Rinkeby torg med torghandel och tunnelbanestation.
3. Rinkebystråket med lokaler som bidrar till en levande gatumiljö.
4. Norra stadsparken. 5. Rinkebydalen och gångtunnlar under Rinkebysvägen

OMRÅDESBASERADE DIALOGER

Under 2023 genomförde stadsdelsförvaltningen områdesbaserade dialoger i flera av Järvas stadsdelscentrum, däribland Rinkeby centrum. Syftet var att fånga upp vad invånarna tycker om i sin stadsdel och vilka tankar de har kring utvecklingen av stadsmiljön. De positiva platserna och funktionerna som Rinkebyborna lyfter är bland annat Rinkeby torg, Framtidens hus och biblioteket. När det gäller utemiljöerna lyfter invånarna bland annat fotbollsplanerna och parkleken i Rinken, där det finns många olika aktiviteter.

Rinkeby centrum är en uppskattad mötesplats men det finns en önskan om bättre städning av torget. Flera av kvinnorna menar att torget domineras av män och önskar att det utformas så att de känner sig trygga. Basargången i anslutning till centrum pekas ut som en otrygg plats med önskemål om förbättring. När det gäller framtiden vill invånarna se ett Rinkeby som även framöver präglas av mångfald.

MEDBORGARDIALOGER OM DALGÅNGARNA

Under 2018 genomfördes ett antal dialoger i samband med programarbetet för Spångadalen. Dialogerna syftade till att skapa förståelse för hur olika målgrupper i området använder dalgångarna och hur de kan utvecklas. Dialogerna genomfördes med hjälp av webbenkäter, workshops och fokusgrupper där olika målgrupper deltog.

Dialogerna visade att det finns skilda uppfattningar om platserna. Exempelvis uppfattas Rissne skog som en värdefull resurs i området och viktig att bevara samtidigt som den också upplevs som otrygg. En önskan finns om att den i större utsträckning programmeras och kopplas till bebyggelse. Vissa deltagare är positivt inställda till att koppla samman stadsdelarna fysiskt medan andra tycker att det är negativt. Åsikter kring typen av tillkommande bebyggelse delar sig också. Det efterfrågas både höga



Gång- och cykelbro över Ulvsundavägen som kopplar samman Rinkeby med Ursvik.

byggnader för att spara grönområden och en mer mänsklig skala med byggnader som erbjuder ett mer varierat utbud. Det får gärna bevaras öppna ytor i Spångadalen.

Knutby bollplan är populär och förslaget att bygga en skola i närheten av bollplanen ses som positivt då det möjliggör att barn i Bromsten kan gå i högstadiet i området.

När det kommer till utveckling av Spångadalens och Rinkebydalens parkmiljöer lyfts behovet av sammankopplande mötesplatser fram. Många av utvecklingsförslagen från de boende handlar om att motverka den relativt otydliga platsidentiteten, med få utmärkande drag, som råder på platsen idag. Grönområdena mellan bostadsområdena fungerar som en tydlig gräns mellan Rinkeby och Tensta på ena sidan

och Bromsten på den andra. De offentliga platserna ska vara vackra och kvalitativa både för lokalbefolkningen och besökare för att bygga sammanhållning och stolthet. Det finns en önskan om tydliga platsbildningar med karakteristisk gestaltning dit besökare kan komma tillsammans med vänner och familj men också platser som erbjuder möjlighet för avskildhet. I dialogerna ligger fokus framför allt på sommaraktiviteter men även vinteraktiviteter som pulka- och skridskoåkning efterfrågas. För att öka känslan av trygghet behöver det skapas möjlighet för ökad vuxennärvaro och målpunkter nära bebyggelse. Service i form av kiosk eller café skulle också kunna bidra till platsens identitet och aktivering.

Mål för socialt värdeskapande stadsutveckling

Socialt värdeskapande analys

Stockholms stad har tagit fram en modell för socialt värdeskapande analys (SVA) som ska användas i samtliga stadsutvecklingsprojekt för att säkerställa att alla projekt är socialt värdeskapande. SVA-modellen bygger på en områdesanalys som kartlägger de sociala värdena som finns eller saknas inom projektområdet.

Områdesanalysen utgår från översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål; en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö samt en klimatsmart och tålig stad. Utifrån respektive stadsbyggnadsmål ställs ett antal frågor för att analysera huruvida målet går att uppnå inom ett specifikt område. Utifrån analysen formuleras effektmål som definierar hur ett projekt ska bidra till de sociala värden som enligt kartläggningen finns eller saknas i området. Effektmålen formuleras mer övergripande för att under detaljplaneprocessen preciseras till projektmål, det vill säga konkreta åtgärder som bidrar till att uppfylla effektmålen.



Områdesanalysens slutsatser

Rinkeby ligger som en ö omgärdad av dalgångar och trafikbarriärer. Mot Spångadalen och Rinkebydalen avgränsas bebyggelsen av Rinkebysvängen, som har en teknisk utformning med långa raksträckor och konstruerade sluttningar ner mot dalen. Gående och cyklister är hänvisade till gångtunnlar, ofta med otillgängliga lutningar och dålig sikt. Dalgången har större gräsytor som lämpar sig för vistelse, lek och idrott, men det saknas starka målpunkter som attraherar besökare från andra delar av staden.

Rinkeby centrum är ett levande stadsdelscentrum med ett tydligt avgränsat torg, men vänder baksidor mot omgivande stadsrum och har svaga kopplingar till huvudstråken Rinkebystråket och Rinkeby allé.

Mot Ursvik i öster avgränsas Rinkeby av trafikleden Ulvsundavägen. I förlängningen av Rinkeby allé finns en bro för gående och cyklister, som kopplar samman Rinkeby med Ursvik. I framtiden kan den även trafikeras av buss. Tvärbanan byggs ut med en ny station i Ursvik i anslutning till bron.

Rinkeby domineras av hyresrätter i flerbostadshus och det finns ett underskott av bostadsrätter och radhus. I stadsdelen finns en relativt stor andel stora hushåll och trångboddhet, men få stora bostäder.

Det finns generellt god tillgång till parkmark i Rinkeby, men ett behov av att utveckla parkerna med fler aktiviteter och kvaliteter. En stor del av de offentliga rummen är bullerutsatta. Många bottenvåningar är slutna mot omgivande gator och parker och bidrar därmed inte till det offentliga rummet. Krontäckningsgraden, det vill säga andelen mark som skuggas av trädkronor, är låg i Rinkeby och stora delar av stadsdelen utsätts för värmebölja.

Områdets socioekonomiska förutsättningar med lägre röstdeltagande och utbildningsnivå påverkar graden av delaktighet och invånarnas påverkansmöjligheter. Det är relativt få besökare på samrådsmöten i Rinkeby och i den fortsatta processen önskar staden nå ut till fler invånare och målgrupper.

EFFEKT MÅL FÖR RINKEBY

Dalgångarna i Rinkebydalen och Spångadalen utgör det samlande offentliga rummet som kopplar samman Rinkeby med omgivande stadsdelar

Rinkeby centrum utgör en välkomnande, trygg och levande mötesplats med god service, orienterbarhet och tydliga kopplingar till omgivningen

Ett starkt stråk med målpunkter kopplar samman Rinkeby med Ursvik

Nya bostäder erbjuder värden som saknas i det befintliga beståndet

Rinkeby erbjuder kvalitativa och klimatanpassade utemiljöer med ett behagligt mikroklimat

Boende och verksamma är delaktiga i utvecklingen av Rinkeby

Förslag

Sammanfattning av förslaget

Den tillkommande bebyggelsen mot Rinkebydalen och Spångadalen överbryggar tillsammans med utformningen av allmän plats Rinkebysvängens barriärverkan och skapar en ny, sammanhållen bebyggelsefront mot dalgångarna.

Rinkebysvängen omvandlas från en bred trafikled till ett mer stadsmässigt gaturum genom gatans nya sträckning med en sväng som bryter siktlinjer samt aktiva bottenvåningar med lokaler och bostadsentréer. En urban nod i anslutning till korsningen med Rinkebystråket utvecklas med torg och verksamheter till en viktig målpunkt och entré till Rinkeby.

Den nya årsringen får en sammanhållen skala som trappar ner mot parkrummen och bidrar till att dalgångens parker får en tystare ljudmiljö. Bebyggelsen erbjuder ett varierat bostadsutbud med radhus och flerbostadshus i anslutning till levande gaturum, bostadsgårdar och uteplatser intill fina parkmiljöer. Samtidigt bevaras viktiga visuella kopplingar mellan stadsdelarna.

Dalgångarna är delvis översvämningsdrabbade och den tillkommande bebyggelsen placeras där risken är som minst vid ett skyfall.

Spångadalens och Rinkebydalens funktion som samlade parkrum för omkringliggande stadsdelar stärks och vidareutvecklas. Dalstråkets karaktär tas tillvara, med långsträckta parkum som varierar i bredd, långa siktlinjer samt ny bebyggelse och brynzoner som ramar in parkrummen. Vattnet lyfts som en resurs i det offentliga rummet och bidrar till dagvattenhantering och biologisk mångfald. Starka målpunkter attraherar besökare från omkringliggande stadsdelar.

Den befintliga bebyggelsestrukturen i Rinkeby kompletteras med ny bebyggelse längs strategiska stråk och aktiverar området runt Rinkeby centrum.



Övergripande vy sett mot nordost med södra Spångadalen i förgrunden.

INNEHÅLL

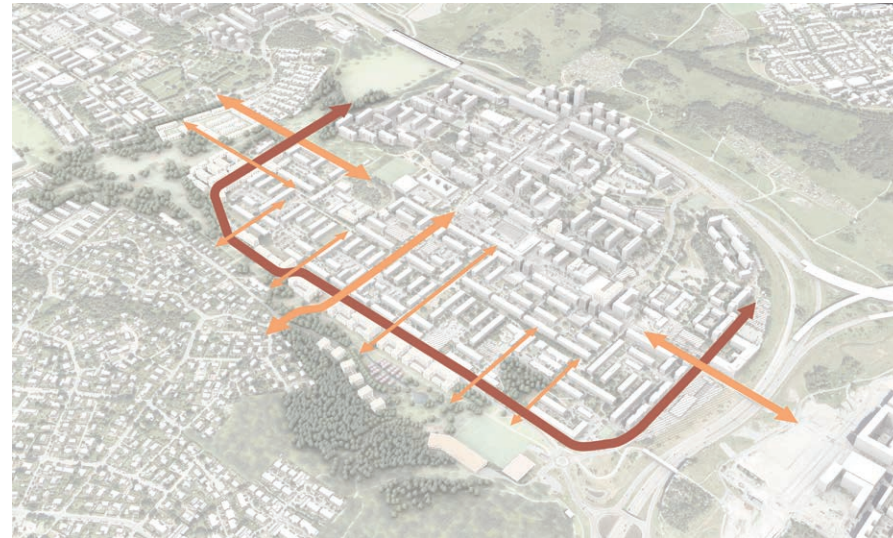
- Ca 1 000 bostäder varav ca 170 radhus
- Grundskola för åk F-9
- Idrottshall
- Centrumverksamheter
- Stadsdelspark med lekplatser, aktivitetsytor, vatten, grönska och nya stråk för gång och cykel
- Temalekplats

Arkitektonisk idé



Samlande stadsdelspark med en mångfald av rum

Rinkebydalen och Spångadalen utgör det samlande parkrummet som utvecklas till en gemensam mötesplats för omringliggande stadsdelar.



Sammanlänkande struktur

Rinkebysvängen utvecklas från en bullrig barriär till ett sammanlänkande gaturum med tydliga tvärkopplingar för gående.



Stärkta huvudstråk

Rinkeby centrum utvidgas och kopplas samman med omgivningen genom bebyggelseutveckling längs huvudstråk mot dalgångarna och Ursvik.



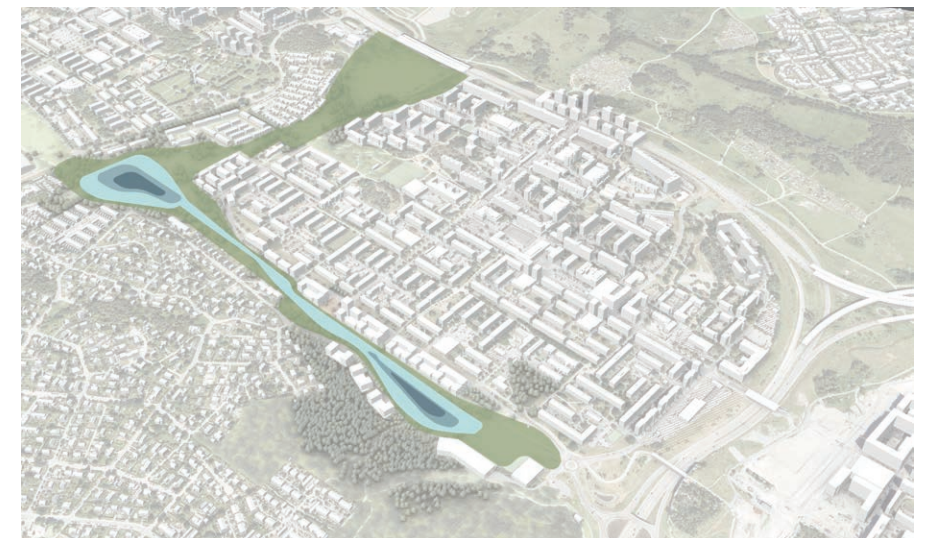
Ny årsring med ett inramat parkrum

Den nya bebyggelsen bidrar till ett mer varierat bostadsutbud, ramar in parken och skyddar de viktigaste parkrummen från trafikbuller.



Gemensamma målpunkter och noder

Lekplatser, idrott, skola, kommersiella verksamheter och platser för gemensam odling utgör parkrummets dragare som lockar besökare från omgivande stadsdelar.



Klimatanpassad och biologiskt rik park

Vatten lyfts fram som en resurs i det rekreativa parkrummet och vegetationen bidrar till ekosystemtjänster.



Järvafältet

T TENSTA

Spånga kyrka

Spånga IP

T RINKEBY

BROMSTEN

S URSVIK

Rissne skog

ILLUSTRATIONSPLAN

Illustrationsplanen ger en överblick av var ny bebyggelse kan placeras och vilka funktioner den innehåller, hur gatustrukturen kan förändras och kompletteras samt hur parkrummen kan utvecklas. Illustrationsplanen fokuserar främst på stadens mark, men redovisar också potential för ny bebyggelse på privata fastigheter och tomträtter, där staden inte har full rådighet över marken.

Illustrationsplan, skala 1:6000 (A3)

- Bostäder
- Planerad bebyggelse som ej ingår i strukturskissen
- Bebyggelsepotential
- Skola
- Idrottshall
- Fotbollsplan
- T-bana
- Planerad spårväg

0 50 100 200m

Bebyggelse och funktioner

Funktioner

Strukturskissen innebär ett tillskott av ca 1 000 bostäder inom mark som staden har rådighet över. Målsättningen är att 20 procent av lägenheterna har minst 4 rum och kök. Radhus föreslås både i renodlade radhuskvarter och som delar av blandade bostadskvarter med flerbostadshus. Lokaler för centrumverksamheter kan placeras i strategiska lägen i anslutning till centrum och viktiga stråk.

Det finns även bebyggelsepotential inom privata fastigheter och tomträtter, där ny bebyggelse kan bidra med bostäder och lokaler som stärker områdets huvudstråk och centrum. Bebyggelsepotentialen motsvarar ca 200 bostäder samt kommersiella verksamheter.

Vid Knutby bollplan finns utrymme för en ny idrottshall och en grundskola för åk F-9 som kan rymma 900 elever. Det finns ett överskott av förskoleplatser i Rinkeby och ett tillskott av 1 000 bostäder innebär inte behov av ytterligare förskolor.

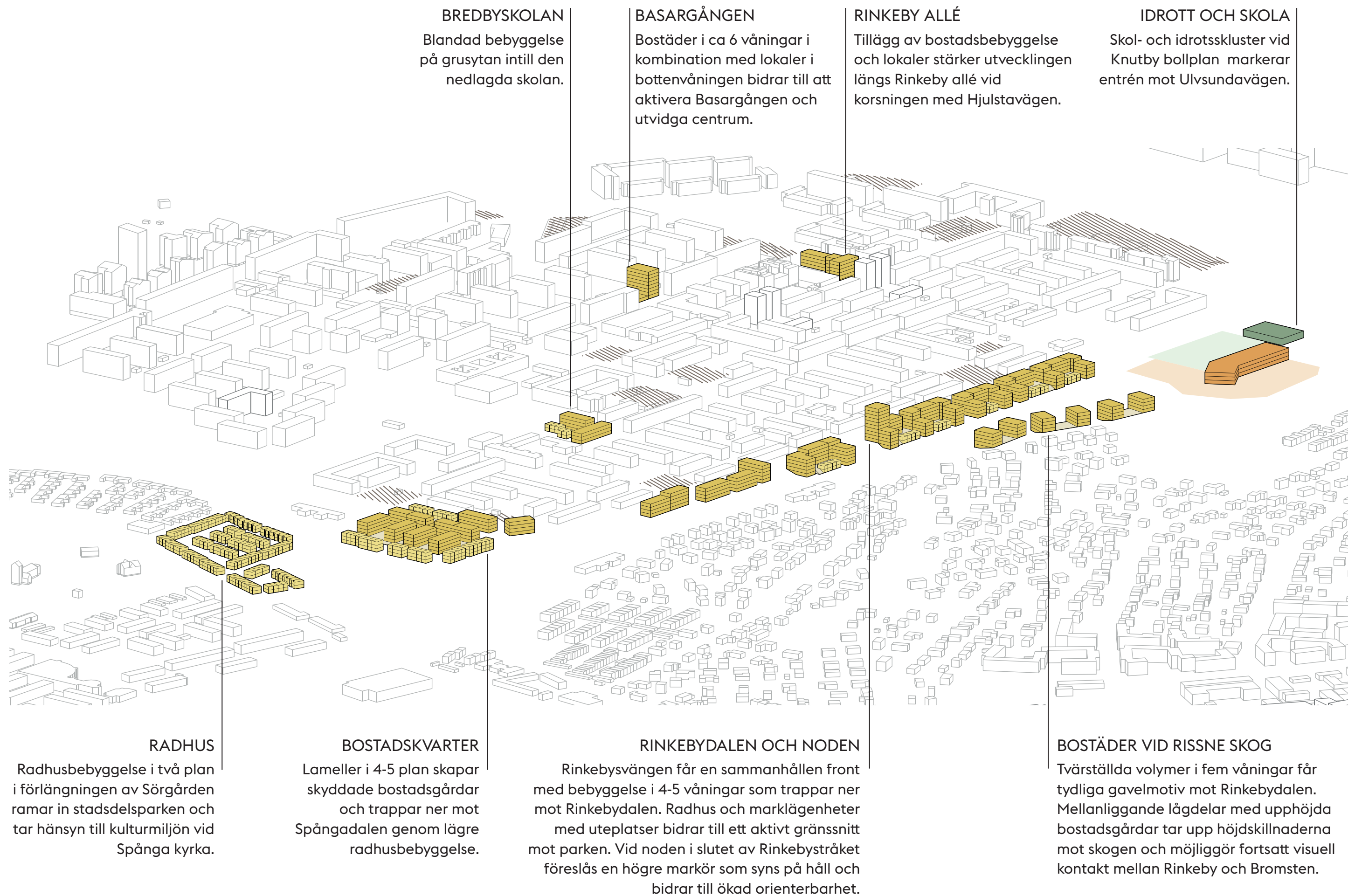
Bebyggelsens skala

Bebyggelsen längs Rinkebysvängen får en sammanhållen skala på 4-5 våningar som trappar ner mot dalgången. En högre markör placeras i noden vid Rinkebysvängens möte med Rinkebystråket. På södra sidan av dalgången längs Rissne skog föreslås flerbostadshus i 5 våningar i tvärställda volymer med mellanliggande upphöjda gårdar för att fortsatt möjliggöra sikt mellan Rinkeby och Bromsten.

Längs Spånga kyrkväg föreslås ett radhusområde i 2 plan i förlängningen av småhusområdet Sörgården, som tar hänsyn till kulturmiljön vid Spånga kyrka. I övriga delar kan radhusen variera mellan 2-3 våningar.

Tillägg inom den befintliga bebyggelsestrukturen förhåller sig till den omgivande bebyggelsens skala.





BREDBYSKOLAN

Blandad bebyggelse på grusytan intill den nedlagda skolan.

BASARGÅNGEN

Bostäder i ca 6 våningar i kombination med lokaler i bottenvåningen bidrar till att aktivera Basargången och utvidga centrum.

RINKEBY ALLÉ

Tillägg av bostadsbebyggelse och lokaler stärker utvecklingen längs Rinkeby allé vid korsningen med Hjulstavägen.

IDROTT OCH SKOLA

Skol- och idrottskluster vid Knutby bollplan markerar entrén mot Ulvsundavägen.

RADHUS

Radhusbebyggelse i två plan i förlängningen av Sörgården ramar in stadsdelsparken och tar hänsyn till kulturmiljön vid Spånga kyrka.

BOSTADSKVARTER

Lameller i 4-5 plan skapar skyddade bostadsgårdar och trappar ner mot Spångadalen genom lägre radhusbebyggelse.

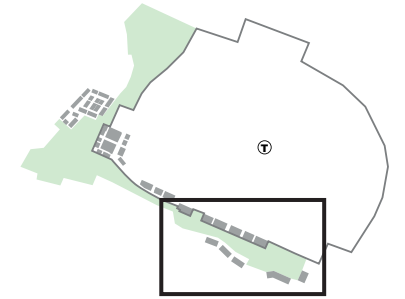
RINKEBYDALEN OCH NODEN

Rinkebysvängen får en sammanhållen front med bebyggelse i 4-5 våningar som trappar ner mot Rinkebydalen. Radhus och marklägenheter med uteplatser bidrar till ett aktivt gränssnitt mot parken. Vid noden i slutet av Rinkebystråket föreslås en högre markör som syns på håll och bidrar till ökad orienterbarhet.

BOSTÄDER VID RISSNE SKOG

Tvärställda volymer i fem våningar får tydliga gavelmotiv mot Rinkebydalen. Mellanliggande lågdelar med upphöjda bostadsgårdar tar upp höjdskillnaderna mot skogen och möjliggör fortsatt visuell kontakt mellan Rinkeby och Bromsten.

Inramad park med vatten och odling i Rinkebydalen



I Rinkebydalen ramar ny bebyggelse på båda sidor om dalen in ett generöst parkrum. Ett nytt vattendrag och en damm med vattenspiegel omges av en lund av fruktträd och ytor för gemensam odling. Gångstråk och en brygga bjuder in till rörelse och vistelse vid vatten. I öster avslutas dalgångsparken med en idrottsnod och skola i anslutning till Knutby bollplan.

Den nya bostadsbebyggelsen längs Rinkebysvängen som ramar in parkrummet bidrar till att den idag bullerutsatta parken blir tystare. Rinkebysvängen får en mer stadsmässig karaktär, där bebyggelse i 4-5 våningar möter gaturummet med bostadsentréer och gemensamhetslokaler. Kommersiella lokaler placeras i strategiska lägen.

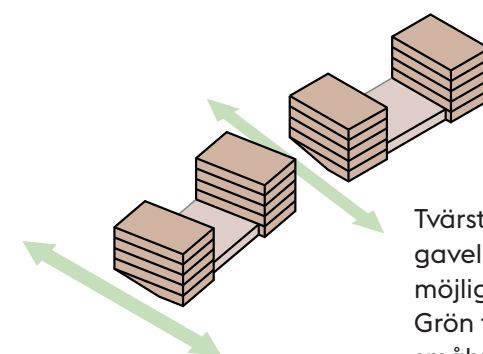
Bebyggelsen på norra sidan består av öppna U-formade kvarter som trappar ner mot dalgången och har inslag av radhus med egna uteplatser som bidrar till att aktivera parkrummet. Boende i lägenheterna har tillgång till upphöjda bostadsgårdar.

Mot Rissne skog i söder föreslås bostadsbebyggelse som möter dalgången med gavelmotiv. Punkthusen är grupperade parvis med mellanliggande gårdar som tar upp höjdskillnaderna mot skogen och möjliggör sikt mellan Rinkeby och Bromsten. Angöring sker genom en liten lokalgata i anslutning till Norra vägen i Bromsten. Bostadsentréer och gata mot park medför samlade flöden och "fler ögon" mot parkstråket, vilket kan bidra till ökad trygghet. Mellan bostadsbebyggelsen och den planerade skolan lämnas en generös entré till Rissne skog och ett gångstråk som fortsätter vidare mot den planerade bebyggelsen i Bromstensgluggen.

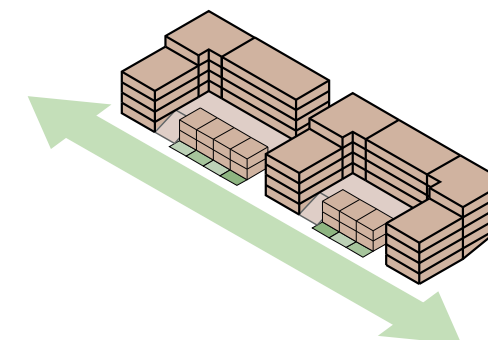
Odling är en uppskattad funktion i området. Alternativa ytor för odlingslotterna i Rinkebydalen bör utredas. Rinkebydalen och Spångadalen kan även få tillskott av gemensamma odlingsytor som kan utvecklas som mötesplatser för barn och vuxna från omgivande stadsdelar.



Illustrationsplan i skala 1:3000 (A3).



Tvärställda volymer med gavelmotiv längs Rissne skog möjliggör kopplingar och siktlinjer. Grön trädridå bevaras mot småhusbebyggelsen i Bromsten.



Bostadskvarter med gavelmotiv och radhus möter Rinkebydalen med uteplatser. Bebyggelsen får jämn höjdskala mot Rinkebysvängen.



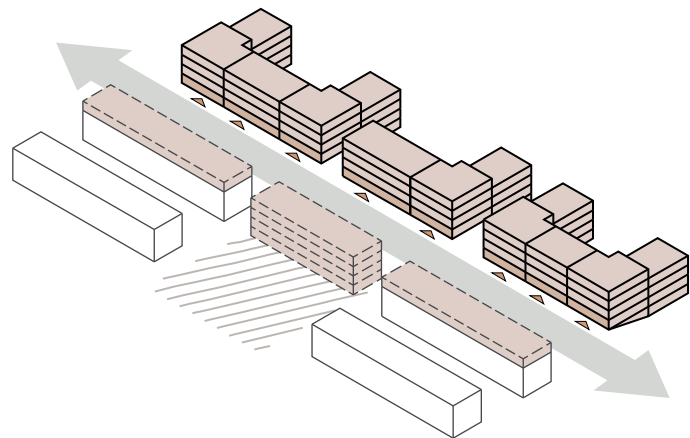
Visualisering av Rinkebydalens inramade parkrum sett från Knutby bollplan med Bromsten till vänster och Rinkeby till höger.

Rinkebysvängen som sammanlänkande gaturum



Rinkebysvängen kantas av ny sammanhållen bebyggelse som stöttar gaturummet med bostadsentréer och lokaler. Gaturummets utformning med trottoarer, träd, övergångställen och brutna siktlinjer tar ner hastigheterna och bidrar till en bättre stadsmiljö för gående.

På sikt finns det även möjlighet att utveckla delar av den befintliga bebyggelsestrukturen genom exempelvis tillägg av bostadsentréer, påbyggnader och utveckling av ny bebyggelse på befintliga markparkeringar.



Bottenvåningarna och entréerna i den nya bebyggelsen längs Rinkebysvängen bidrar till ett mer levande gaturum. Omvandling av den befintliga strukturen kan ske genom påbyggnader och förtätning på hårdgjorda ytor.



Visualisering av Rinkebysvängens gaturum sett mot väst.

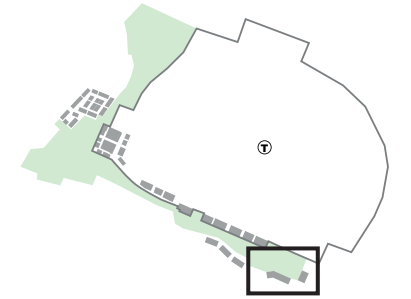


Sektion genom Rinkebydalen, med Rissne skog till vänster och Rinkeby till höger, skala 1:1000 (A3).



Övergripande vy av den nya bebyggelsen längs Rinkebydalen sett från Bromstens småhusbebyggelse.

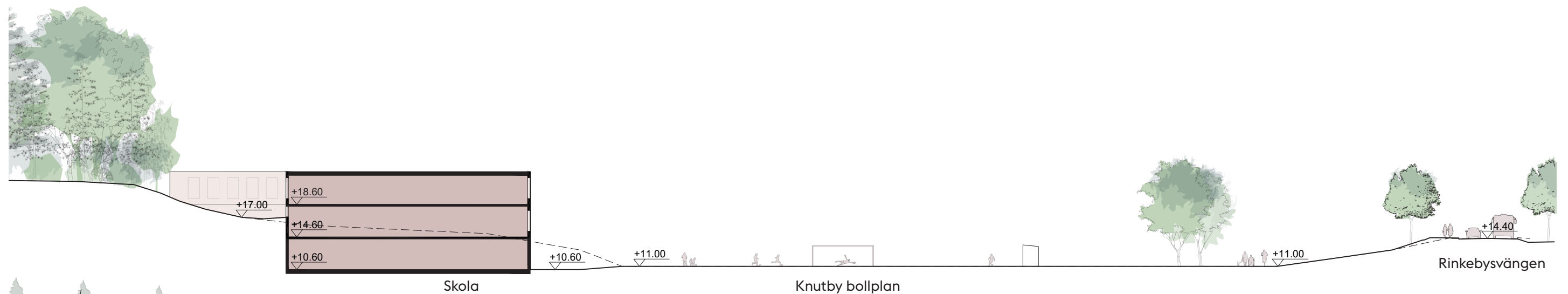
Skola och idrottshall i Rinkebydalen



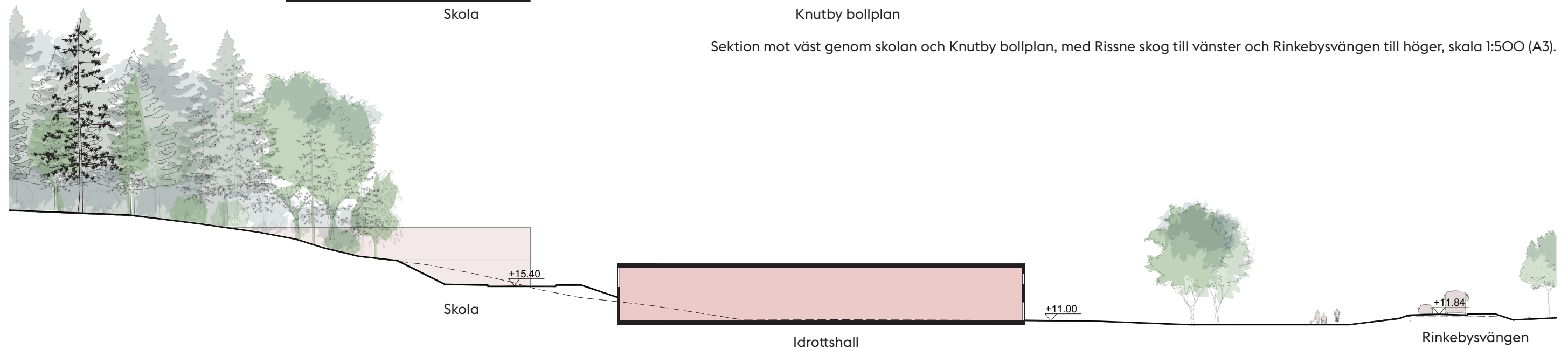
I östra delen av Rinkebydalen vid Knutby bollplan utvecklas ett skol- och idrottsområde. Skolgården och Knutby bollplan utgör upplevelsemässigt en del av Rinkebydalens parkmiljö, med goda förutsättningar för ett gott samspel och samnyttjande av ytor. Idrotts- och skolfunktionerna bidrar med liv och rörelse som stärker tryggheten i Rinkebydalen. Idrottshallens placering mot Ulvsundavägen markerar en viktig entrépunkt mot omgivningen och bidrar också till minskat buller i dalstråket.

Angöring sker från den befintliga infarten intill Knutby bollplan, men angöringsgatan förlängs vidare till skolan som placeras i slänten längre västerut och uppförs i suterräng med entréer i flera nivåer. Skolgård med goda vistelsevärden kan genom utfyllnad skapas mot söder, med en planare gård för de yngre barnen med direktaccess till skogen. På den lägre nivån behöver skyfallsåtgärder samsas med skolgårdens funktioner. Knutby bollplan kan ligga kvar i befintligt läge men kan byggas om för att hantera skyfall.

Skolans och idrottshallens placering bidrar till en inramning av dalgången och skapar en god helhet tillsammans med övrig föreslagen bebyggelse. En samlad skol- och idrottsnod möjliggör samutnyttjande av idrottshallen, men är genomförbart i etapper, ifall idrottshall och skola byggs i olika skeden.



Sektion mot väst genom skolan och Knutby bollplan, med Rissne skog till vänster och Rinkebysvägen till höger, skala 1:500 (A3).

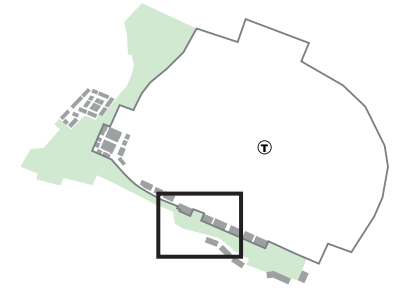


Sektion mot väst genom idrottshallen med skolan i bakgrunden, skala 1:500 (A3).



Övergripande flygvy av Rinkebydalen med skola och idrottshall vid Knutby bollplan.

Urban nod och park mellan Rinkeby och Bromsten



Vid Rinkebystråkets möte med Rinkebysvängen etableras en urban nod med ett torg som ramar in av ny bebyggelse och verksamheter som bidrar till en aktiv utemiljö. Noden markeras av en högre byggnad i förlängningen av Rinkebystråket som syns på håll och erbjuder fina boendekvaliteter med utblickar över omgivningen. Markören fungerar som en pendang till Rinkebyterrassens höghus som markerar Rinkebystråkets möte med Järvafältet.

I gatunivån ramar den nya bebyggelsen in ett torg med plats för soliga uteserveringar. Torget trappar ner mot Rinkebydalens parkrum med generösa utrymmen för vistelse och umgänge. Parken nås tillgängligt via en ramp, inbäddad i lummig grönska.

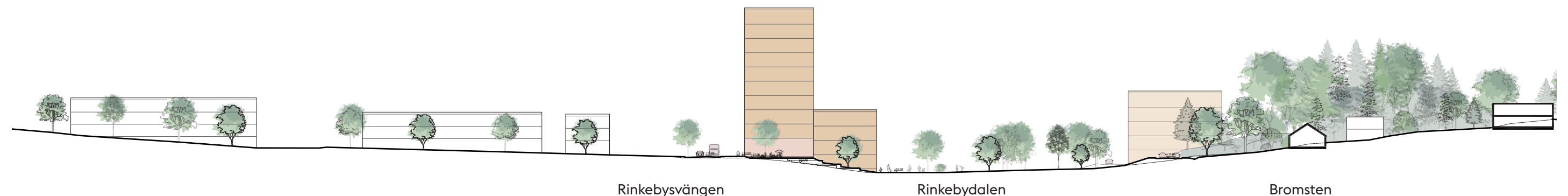
I dalgången vid noden skapas en park som förlängning av torget, med grusytor, träd, blommande perennplanteringar och generöst med sittplatser för större och mindre sällskap. Intill anläggs en plats för lek och rörelse. Parken och noden utformas för att stärka och tydliggöra stråket mellan Bromsten och Rinkeby och etablera en tydlig och attraktiv mötesplats som lockar besökare från båda stadsdelarna.



Visualisering av noden sett från Rinkebystråket med Bromsten i bakgrunden. Den högre byggnaden bidrar till orienterbarhet och markerar entrén till Rinkeby. Samtidigt bevaras en viktig visuell koppling mellan Rinkeby och Bromsten.



Illustrationsplan i skala 1:2000 (A3).

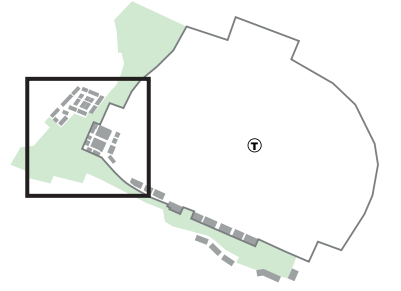


Sektion genom Rinkebydalen vid noden mot öst, med Rinkeby till vänster och Bromsten till höger, skala 1:1000 (A3).



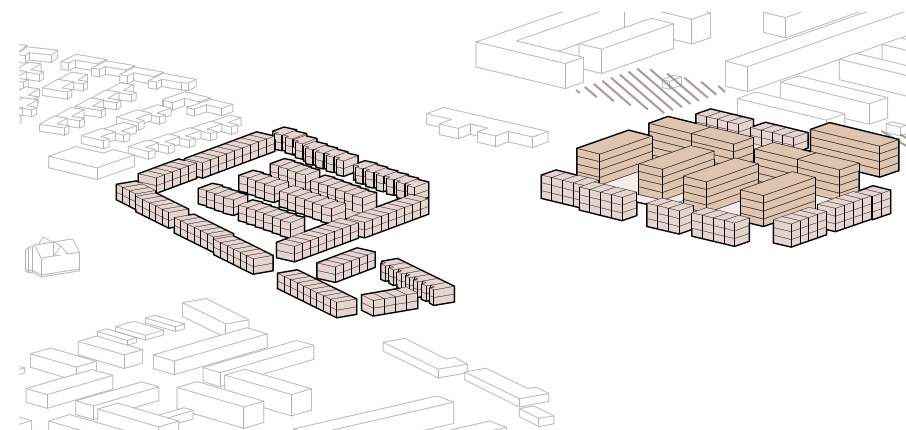
Visualisering av den högre markören och torget vid noden och park i Rinkebydalen nedanför.

Stadsdelspark och temalekplats i södra Spångadalen



Södra Spångadalen utvecklas som stadsdelspark med stora öppna gräsytor för picknick, sport och lek. Trädplanteringar i brynzoner stärker inramningen av parken och trädgångar bidrar med skugga inom parkens olika delar. Där Tensta, Bromsten och Rinkeby möts utvecklas en inspirerande lekmiljö med äventyrliga och utmanande inslag. Den nya temalekplatsen utformas för att bli en tydlig målpunkt, ett utflyktsmål för stockholmarna. Samspelet mellan de öppna parkrummen och lekmiljöerna bidrar till en mötesplats för alla åldrar, där familjer och större sällskap kan samlas.

Parkrummet ramas in av ny bebyggelse längs Spånga kyrkväg i väster och Rinkebysvängen i öster. Bebyggelsen trappas ner från högre flerbostadshus vid Rinkebysvängen till radhus som möter parken. Tenstas bebyggelsefront mot Spångadalen utökas med radhusbebyggelse i två våningar som en fortsättning på Sörgårdens småhusområde, men med en placering som stöttar stråket längs Spånga kyrkväg. Småhusbebyggelsens skala och placering tar hänsyn till kulturmiljön vid Spånga kyrka. Viktiga siktlinjer i dalgången mot norra Spångadalen och Rinkebydalen bevaras.



Bebyggelsen trappas ner mot Spångadalen och radhus ramar in parkrummet.



Illustrationsplan i skala 1:3000 (A3).



Visualisering av södra Spångadalen sett mot norr med temalekplats samt radhus som ramar in parkrummet.



Rinkebysvängen

Befintlig förskola

Sektion genom Spångadalen mot söder, med Rinkeby till vänster och Tensta till höger, skala 1:1000 (A3).

Utvecklingspotential inom befintlig struktur

Förtätning i strategiska lägen och stråk

Inom den befintliga strukturen finns utvecklingspotential i anslutning till centrum och viktiga stråk. Centrum som idag vänder baksidor mot omgivningen har potential att utvidgas och tydligare kopplas mot Rinkebystråket, Basargången och Rinkeby allé.

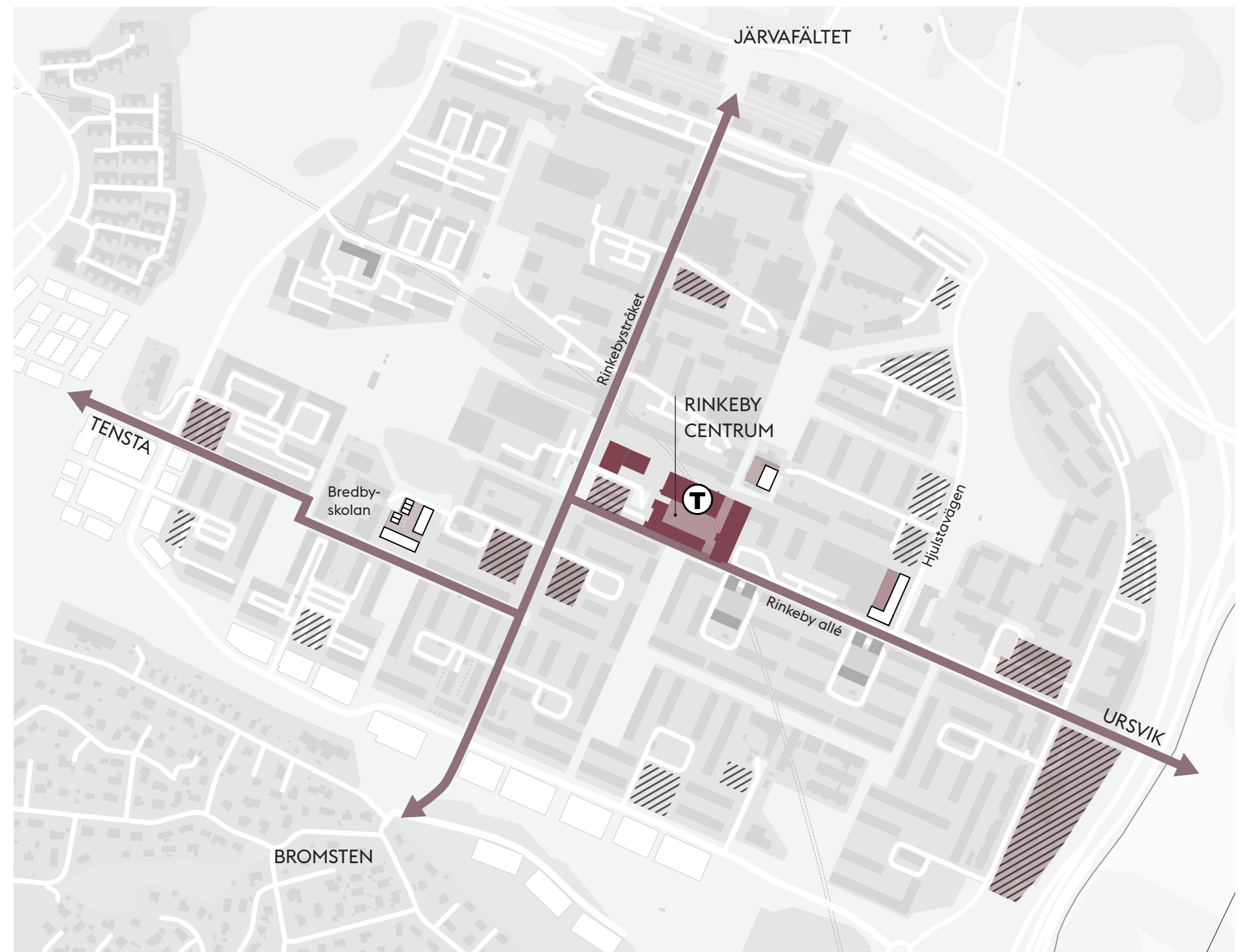
Längs Rinkeby allé ska fler tillägg av bostäder och centrumverksamheter bidra till att stärka kopplingen mot Ursvik. Det framtida stationsläget i Ursvik innebär en möjlighet att utveckla handel och service i närheten av brofästet. Här finns också möjlighet att utveckla en ny och mer sammanhållen bebyggelsefront mot Ursvik.

Längs Hjulstavägen finns också möjlighet att utveckla ett gångstråk som kantas av bebyggelse på västra sidan, medan stadsdelsparken Hinderstorpsparken fredas.

I anslutning till den nedlagda skolverksamheten i Bredbyskolan finns grusytor som skulle kunna utvecklas med ny blandad bebyggelse.

Exploatering på parkeringsplatser

Inom den befintliga strukturen finns utvecklingspotential framför allt inom redan i anspråkstagna hårdgjorda ytor så som befintliga markparkeringar och impedimentytor. Parkeringsbehovet för befintlig och tillkommande bebyggelse behöver utredas i den fortsatta processen.



- Utvecklingspotential inom kommunal mark
- Utvecklingspotential inom tomträtter och privata fastigheter
- Sammankopplande stråk till omgivande stadsdelar

Illustrationsplan i skala 1:6000 (A3).



Flygvy över Rinkeby sett från Ursvik i öst. Fler tillägg kan bidra till att omvandla Rinkeby allé till en mer stadsmässig gata. Genom att tillföra bebyggelse och fler målpunkter kan kopplingen till Ursvik stärkas ytterligare.



Visualisering som visar tillägg längs Rinkeby allé vid korsningen med Hjulstavägen.



Flygvy över Rinkeby sett från sydväst. Förtätning längs Rinkebystråket och i anslutning till centrum kan bidra till att koppla centrum tydligare till dess omgivning.

Landskap

Förutsättningar och utgångspunkter

Den långsträckta dalstråksparken mellan Rinkeby, Tensta och Bromsten är ett typiskt inslag i Stockholms stadsbild utanför innerstaden. Parken mynnar ut i Järvafältet i norr, Tenstadalen i väster och hänger samman med Rissne skog i sydöst. De generösa och långsträckta parkrummen erbjuder variation, rymd och långa siktlinjer. Dalstråksparken har idag en relativt låg grad av aktivering och en rationell utformning av exempelvis slänter, gångvägar och belysning. Stora delar av parken ligger inom områden som riskerar översvämmas vid skyfall. Höga naturvärden finns i Rissne skog, medan parkstråket med öppna gräsmattor och dungar av lövträd har förhållandevis begränsade naturvärden idag, utöver sparsamt förekommande äldre träd.

NORRA OCH SÖDRA SPÅNGADALEN

Spångadalen är en rest av ett äldre jordbrukslandskap och en sammankopplande länk mellan Järvafältet, Rinkebydalen och Tenstadalen. Norra Spångadalen är en tydlig dalgång med terräng och brynzoner som inramning, medan södra Spångadalen präglas av ett stort öppet gräsfält med en otydligare inramning bestående av förskolepaviljonger, gator och lägre bostadsbebyggelse. Siktlinjer mot Spånga kyrka framträder från flera platser i dalgången. Södra delen har i nuläget sparsamt med trädgrönska. Här finns idag en cricketplan, generösa gräsytor och en mindre bollplan.

RINKEBYDALEN

Rinkebydalen är del av ett äldre dalstråkslandskap som blivit kraftigt avsmalnadt när Rinkeby byggdes. Platsen präglas av de långsträckta gröna rummen med långa siktlinjer och rörelserum. Parkstråkets avgränsning mot norr och söder har olika karaktär, där den norra sidan är mer tekniskt utformad med en grässlänt mot Rinkebysvängen medan den södra sidan har en mer naturlig karaktär med kuperad terräng och Rissne skogs tydliga brynzon. I väster möter häckinramade trädgårdar dalgången. Rinkebydalen har idag stora kvaliteter, men entréerna till parkstråket från Rinkeby och



1. Tallar och öppet fält i norra Spångadalen 2. Gångväg med anlagd grässlänt mot Rinkebysvängen och gångtunnel under vägen 3. Holme med träd och sittplatser i Rinkebydalen 4. Vy mot Knutby IP 5. Parkväg med lång raksträcka i södra Spångadalen 6. Öppet solbeslyst parkrum för spontana aktiviteter

Bromsten är otydliga och målpunkterna få. I Rinkebydalen finns Knutby bollplan, Rinkebydalens koloniförening samt tennisbanor.

RISSNE SKOG

Rissne skog är en äldre skog med kuperad terräng och påtaglig skogskänsla. Här finns en variation av naturtyper med höga naturvärden. I området finns gott om gamla träd, främst tall men även gran och asp. Genom skogen löper en gångväg och motionsspår, och det finns även gravfält. Östra delen av skogen är mer påverkad av trafikbuller än den västra delen.

Framtidens dalstråkspark

PARKEN SOM SAMLANDE OFFENTLIGT RUM

Spångadalens och Rinkebydalens funktion som samlande parkrum för omringliggande stadsdelar stärks och vidareutvecklas. Dalstråkets nuvarande karaktär tas tillvara, med långsträckta parkum som varierar i bredd, brynzoner som ramar in och långa siktlinjer. Samtidigt tillförs nya kvaliteter och funktioner som lockar besökare och stärker parkens identitet och roll som mötesplats. Med en tydligare programmering får den långsträckta dalstråksparken en varierande rytm av aktiva mötesplatser och lugna oaser. Områdets historiska framväxt i ett natur- och kulturlandskap kommer fortsatt vara avläsbar i den fysiska miljön.

Samspelet mellan parken och tillkommande bebyggelse stärker förutsättningar för en levande och trygg park. Den nya bebyggelsen utformas för att rama in dalstråksparken och bidra till att parken upplevs befolkad även kvällstid och under årets mörkare årstider. I strategiska lägen kan kommersiella lokaler för exempelvis caféverksamhet bidra till liv och rörelse i parken.



Diagram med principer för parkens utformning och funktioner

- Stärkt inramning genom träd och vegetation i brynzoner
- Stärkt inramning genom tillkommande bebyggelse
- Sammankopplande stråk
- Samlande mötesplatser
- Gröna kopplingar
- Skyfallsområden där vatten blir ett nytt inslag i parken

KLIMATANPASSNING OCH ÖKAD BIOLOGISK MÅNGFALD

Dalstråksparken utvecklas för att möta en framtid med ett varmare klimat och ökade förekomster av värmeböljor och kraftiga skyfall. Nedsänkta torrdammar och nedsänkt fotbollsplan bidrar till att hantera stora vattenmängder vid skyfall. Nya träd som planteras i dungar och brynzoner bidrar med skugga och livsmiljöer för växter och djur. Sammantaget ger tillkommande vatten och ny vegetation förutsättningar för en ökad biologisk mångfald i dalstråksparken.

KOPPLINGAR OCH STRÅK

Gångvägarna i dalstråksparken dras delvis om. Ett nät av tydligare huvudstråk leder besökarna genom parken och kopplar samman dalstråket med omgivande stadsdelar och grönområden. På så sätt stärks orienterbarheten samtidigt som parkens olika delar ramas in. Som komplement till huvudstråken finns ett tätare nät av smalare gångvägar. För att uppmuntra rörelse planeras lekfulla inslag i parken, längs stråk och vid mötesplatser.

NYA MÖTESPLATSER SOM KOPPLAR SAMMAN

Vid sammankopplande stråk mellan Rinkeby och omgivande stadsdelar skapas aktiva och attraktiva mötesplatser. De nya mötesplatserna får olika karaktär och innehåll, med utgångspunkt i lokala behov och med olika målgrupper i fokus. En gemensam nämnare är att mötesplatserna ska locka till vistelse, bidra till stärkt sammankoppling och orienterbarhet samt utformas som identitetsstarka och trivsamma platser.

I södra Spångadalen etableras en stadsdelspark med det öppna och soliga parkrummet i fokus. Stora gröna gräsmattor ramas in av tydligare brynzoner och nya parkstråk, som stärker parkens rumslighet och karaktär. Här finns fortsatt utrymme för spontana aktiviteter såsom bollspel, solbad och picknick. Det stora öppna parkrummet kompletteras med mer småskaliga och intima rum som öppnar upp för fler målgrupper att ta plats i parken. Ny radhusbebyggelse bidrar till inramningen av parken och till ökad trygghet och trivsel. En stor temalekplats blir en magnet för besökare från flera stadsdelar.

Rinkebydalen ramas in av ny bebyggelse som stärker parkens inramning och bidrar till trygghet och trivsel. Det nya parkrummet blir intimt och lummigt, med porlande vatten och vattenspegel med en brygga för vistelse. Parken får ett rikt utbud av blommande och fruktbärande träd samt ytor för gemensam odling. I förlängningen av Rinkebystråket etableras en nod med torg för uteserveringar i gatuplan och en park med blommande perenner och sittplatser.

I parkstråkets östra del, vid Knutby bollplan, etableras en ny skola och en idrottshall. Skol- och idrottsnoden blir en livfull plats såväl dag- som kvällstid, med rörelse, sport och lek i fokus. Idrottshallen bidrar därtill till minskade bullernivåer i Rinkebydalen.



Referensbilder som ger en bild av parkens framtida karaktär: 1. Park med grus, träd och blommande perenner. Bild från Sjödalsparken i Huddinge kommun (LAND Arkitektur, fotograf Ulf Lundin) 2. Vatten och lummig grönska 3. Gemensam odling och fruktträd 4. Öppna solbelysta parkrum 5. Äventyrlig temalekplats

Parkens delar

1. Mindre parkrum

Ett mindre och mer intimt parkrum, inramat av radhusens trädgårdar.

2. Temalekplats

Utmanande lek blir en magnet för Stockholmarna.

3. Stort öppet parkrum med solbelysta gräsytor

Generösa och soliga gräsytor för spontana aktiviteter.

4. Torrdammar för hantering av skyfallsvatten

Nedsänkta ytor och dammar säkrar omhändertagande av stora regnmängder vid skyfall.

5. Grönt stråk

Grönt stråk med träd och lekfulla inslag som lockar till rörelse.

6. Solbelyst torg

Torgplats med uteserveringar i bästa kvällssolsläge vid Rinkybystråkets slut.

7. Park med perenner och sittplatser

Nedanför torget skapas en solig och lummig park med öppna grusytor, träd och perennplanteringar. Parken blir en mötesplats som kopplar samman Rinkeby och Bromsten.

8. Lummig fruktlund med vatten och gemensam odling

Rinkebydalen utvecklas till en lummig fruktträdslund med glittrande vattenspegel och ytor för gemensam odling.

9. Skolgård

En lekfull och grön skolgård utgör avslutningen på parken österut.

10. Knutby bollplan

Fotbollsplanen bidrar till liv och rörelse.

11. Entré till Rissne skog

Rissne skog i söder får en ny välkomnande entré som bjuder in till upptäcktsfärd bland granar och hundraåriga tallar.



Trafik

Förändringar av trafikstrukturen

Genom att flytta delar av Rinkebysvängen skapas nya ytor för bebyggelse. Gatan får en ny gestaltning med ytor för gång, angöring och möblering för att göra den mer stadsmässig. Gatunätet behålls i stort som dagens gatunät kring Spångadalen och Rinkebydalen men med vissa tillägg. Rinkebysvängen får en sväng väster om korsningen med Rinkebystråket för att möjliggöra en förlängning av den befintliga bostadsbebyggelsen på gatans norra sida. Gatan svängs även för att bryta siktlinjer och markera skillnad mellan den mer högt trafikerade östra delen jämfört med den västra som utformas mer som en lokalgata. Den befintliga cirkulationsplatsen i mötet med Rinkebystråket omvandlas till en T-korsning. I den östra delen av Rinkebysvängen förlängs anslutningen från cirkulationsplatsen för att skapa möjligheter för angöring och transporter till idrott och skola.

Rinkebysvängens omvandling innebär att trafiksepareringen med gångtunnlar delvis byggs bort och ersätts med övergångsställen. Gångtunnlarna vid de viktigaste målpunkterna för barn och unga bibehålls. Dels gångtunneln som förbinder Knutbyskolan med Knutby bollplan i Rinkebydalen och dels kopplingen mellan parkleken Rinken och Spångadalen. För att koppla den högre gatunivån längs Rinkebysvängen med den lägre nivån i dalgången skapas en tillgänglig koppling för gående och cyklister vid noden.

Strukturskissens förslag på nya sektioner tar höjd för busstrafikens framkomlighet som förutsätts fortsätta trafikera Rinkebystråket och Rinkebysvängen. Mellan Spånga kyrkväg och Rinkebysvängen sparas utrymme för en framtida bussgata.

De stora nivåskillnaderna mellan Rinkeby, dalgången och Bromsten samt att parkrummet ska vara fredat från motorfordonstrafik medför att en ny mindre lokalgata föreslås som en förlängning av Norra vägen i Bromsten.

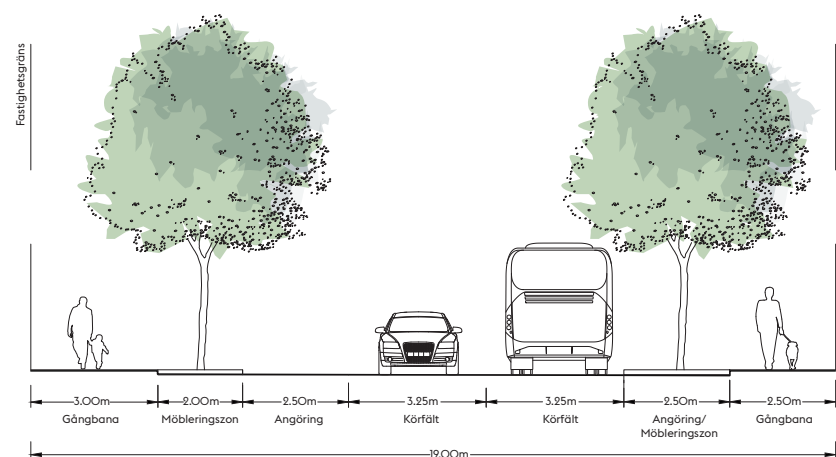


För cyklisterna är det viktigt att behålla och förstärka de befintliga gena och sammankopplade stråken. Det primära stråket i Rinkebydalen har prioriterats framför cykeltrafik längs Rinkebysvängen. Stråket förlängs mot den nya idrottshallen och skolan för att kopplas samman med planerad ny cykelbana från Ulvsundavägens västra sida. Huvudnätet i Spångadalen får ett justerat läge väster om ny planerad bebyggelse vidare norrut där det kopplas samman med befintlig dragning.

Mobilitet och parkering

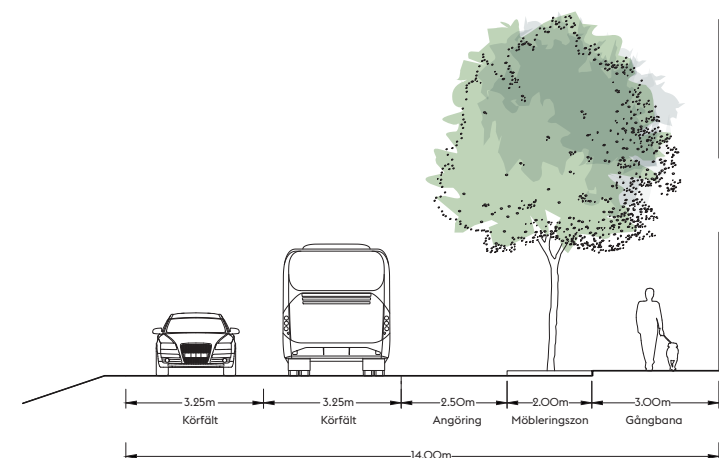
Strukturskissen redovisar bebyggelse där parkering hanteras genom underbyggda garage. För att uppmuntra ett hållbart resande är det viktigt att främja hållbara färdmedel och mobilitet framför privatägd bil. Den parkering som tillskapas till följd av nya bostäder kan även samordnas i gemensamma anläggningar så som mobilitetshus.

I delar där exploatering planeras på befintliga markparkeringsytor är det viktigt att säkerställa ett tillräckligt stort parkeringsutbud för de boende i området. Genom att komplettera med mobilitetsåtgärder och nya parkeringsplatser kan boende i området få alternativ till privatägd bil och möjlighet att resa mer hållbart.



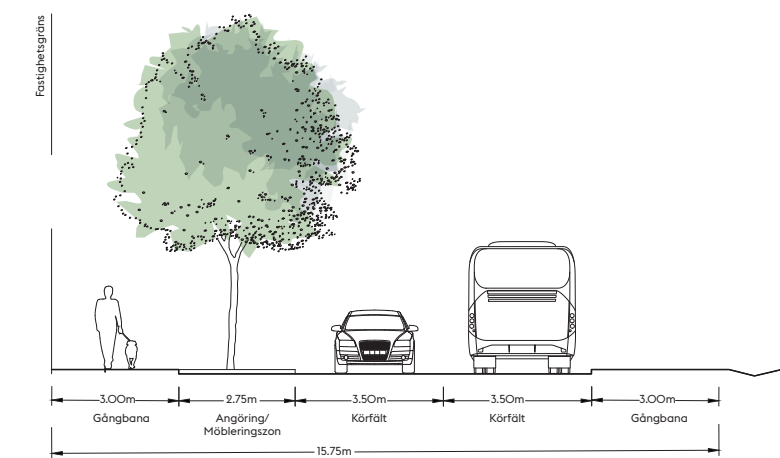
Sektion A-A Rinkebysvängens västra del

Där det planeras bebyggelse på båda sidor av Rinkebysvängen kompletteras gaturummet med gångbanor och trädrad/angöring på båda sidor. Körbanan smalnas av vilket bidrar till lägre hastigheter samtidigt som den är framkomlig för busstrafik i framtiden.



Sektion B-B Rinkebysvängen strax väster om Rinkebystråket

Där det planeras enkelsidig bebyggelse kompletteras gaturummet med gångbana, trädrad och angöringsmöjlighet närmast bebyggelsen.



Sektion C-C Rinkebysvängen öster om Rinkebystråket

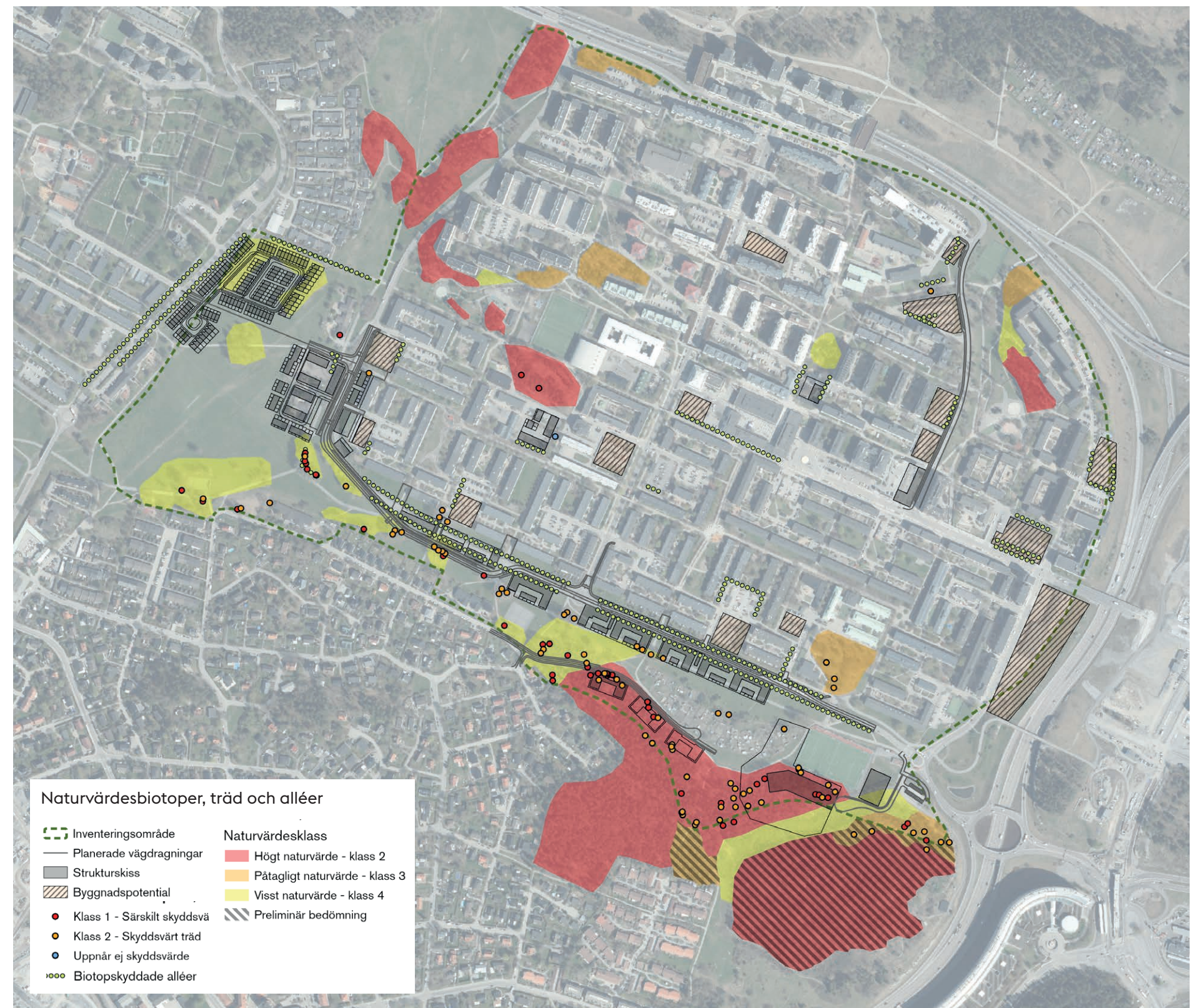
Sektionen öster om Rinkebystråket kompletteras med gångbana och trädrad/angöring på ena sidan och gångbana på den andra. Körbanebreddens medger god framkomlighet för den befintliga busstrafiken.

Ekologi

Ekologiska förutsättningar

De ekologiska förutsättningarna varierar i olika delar av strukturskissen och kan delas in i tre huvudområden: Rissne skog i söder, dalstråkets öppna gräsytor och träddungar i mitten, samt Rinkebys bebyggelse i norr med inslag av naturmark, uppvuxna träd och planterade alléer. Norr om området för strukturskissen, ligger Igelbäckens kulturreservat och Järvakilen, del av den regionala grönstrukturen.

Ett flertal av naturvärdesbiotoperna i området utgörs av miljöer där de höga naturvärdena är knutna till förekomsten av gamla och mycket gamla tallar, förekomst av död ved och träd med håligheter. Det förekommer flera skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd samt biotopskyddade alléer. Flera rödlistade arter är knutna till de gamla träden. Exempel på naturvårdsrelevanta fågelarter som rapporterats är duvhök, spillkråka, gråkråka, stare och ärtsångare. Det är troligt att fladdermöss förekommer i området, främst i kanten av och i mer öppna delar av Rissne skog, men också kring träddungarna i parkstråket.



RISSNE SKOG

Störst ekologisk betydelse har Rissne skog och dess kanter ut mot det öppna dalstråket. På skogens bergiga höjdpartier och i sluttningar har träden vuxit under lång tid, och höga naturvärden (klass 2) har utvecklats knutet till gammal barrskog, äldre träd, hålträd och död ved. Vissa lite yngre skogspartier har påtagligt (klass 3) eller visst naturvärde (klass 4). Flera skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd förekommer inom området där några är tallar över 200 år. Som del av stadens ESBO-område (ekologiskt särskilt betydelsefullt område) ligger Rissne skog som en ensam enklav i denna del av Stockholm och har klassen som livsmiljö för skyddsvärda arter. Habitatnätverken visar skogen som potentiell livsmiljö för barrskogsmesar, men svagare potential för skogslevande fladdermöss, groddjur och insekter knutna till ädla lövträd.

DALSTRÅKET ÖPPNA GRÄSYTOR OCH TRÄDDUNGAR

Dalstråkets öppna ytor har lågt naturvärde men de öppna gräsytor har ekologiska funktioner för insekter och fåglar, samt bistår med ekosystemtjänster. Parkstråkets grupper av träd består av visst naturvärde. I dalstråket står flera skyddsvärda träd, pilar och popplar, och påverkan på dessa får konsekvenser för de ekologiska värdena. I förslag till utformning av parkstråket tillförs element, som blommande gräsytor, vatten i form av dagvattendamm, nya träd och buskar. Beroende på utformning, växtval och funktion finns förutsättningar att öka krontäckning och stärka värden för biologisk mångfald i parken. Gamla träd och deras ekologiska funktion kan dock inte ersättas genom att plantera nya träd. Konsekvenser för värdefull natur och skyddsvärda träd behöver därför betraktas separat från parkytornas utveckling.



Öppna gräsytor och träddungar i Spångadalen.



Vegetation i Rinkebydalen i anslutning till Rissne skog.

RINKEBYS BEBYGGELSE I NORR MED INSLAG AV NATURMARK

Mark med högt naturvärde finns i Rinkebys kvarvarande skogspartier, främst i nordväst. I övrigt hyser Rinkeby grupper av träd med påtagligt till visst naturvärde. Huvuddelen av förslagen i centrala delar i området påverkar park- och grönytor med låga naturvärden. Flera biotopskyddade alléer förekommer i den befintliga strukturen. Påverkan på alléer får främst konsekvenser av minskad krontäckning lokalt och därmed lägre funktion för områdets ekosystemtjänster. I urbana landskap är alla uppvuxna träd betydelsefulla.

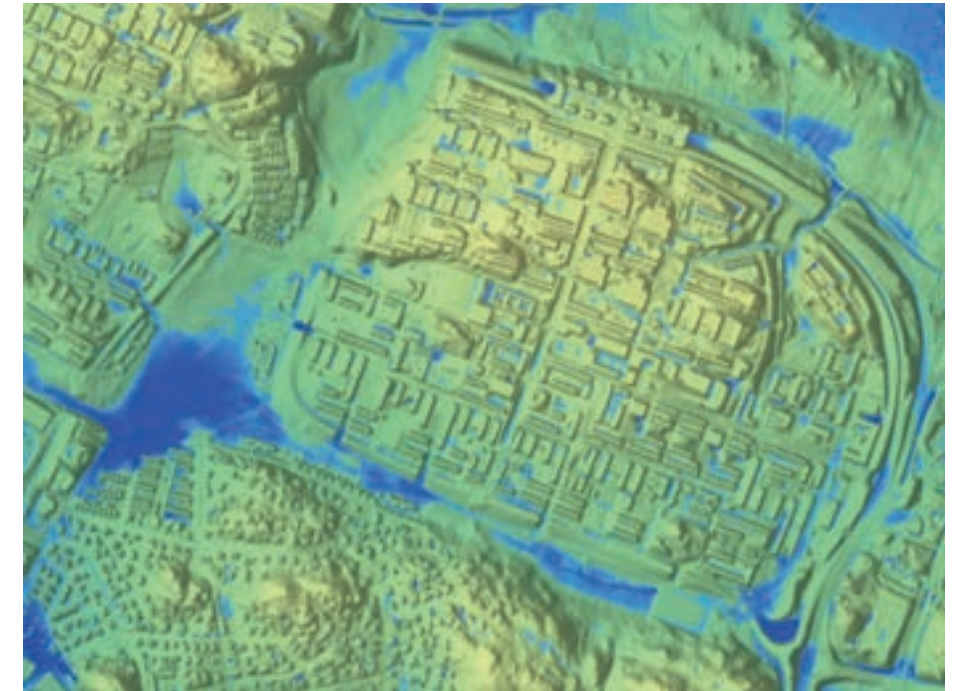
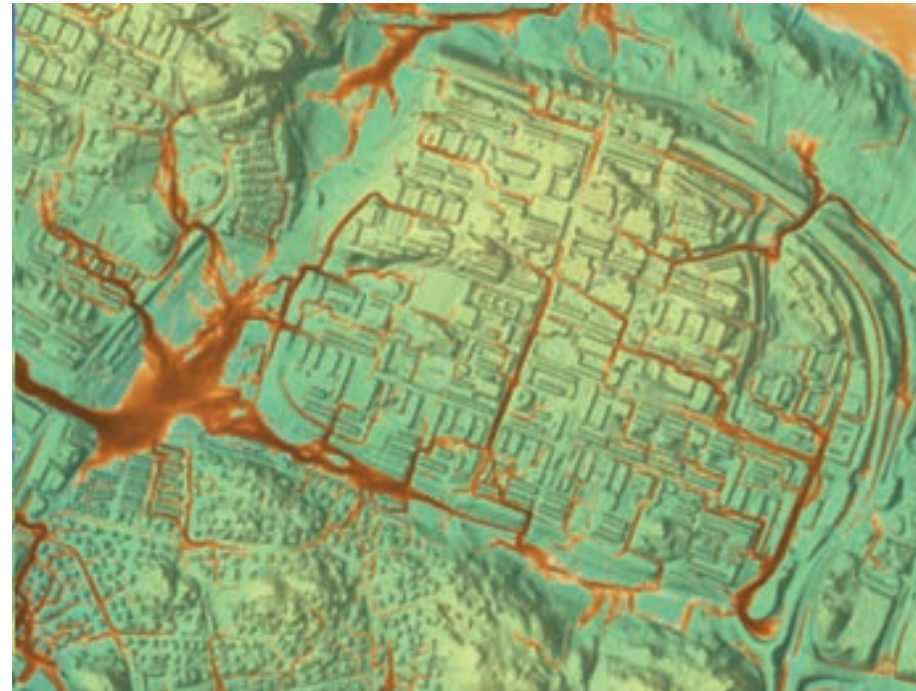
Skyfall och dagvatten

Skyfall

Skyfallssituationen i södra Spångadalen och Rinkebydalen är komplex och har studerats översiktligt. Trots osäkerheter kring beräknade vattennivåer och volymer som behöver hanteras bedöms den nya strukturen vara möjlig med avseende på skyfall.

Strukturskissens område avvattnas ytligt via Råstabäcken till Brunnsviken och via Bällstaån till Mälaren. Norra delen av Rinkeby avvattnas dels via ledningsnätet mot Edsviken och dels ytligt till Igelbäcken. Vid ett skyfall skulle stora delar av södra Spångadalen och Rinkebydalen översvämmas. Översvämningsrisken utgörs av att vatten ansamlas i det instängda område som Rinkebydalen och Spångadalen utgör men också av att flödet i sig ger upphov till stora vattendjup. Vattnet rinner till dalarna ytligt, framför allt via tunnlarna under Rinkebysvängen, men också via ledningsnätet som medför att vatten trycks upp i dalarna när ledningsnätet blir fullt. I Rinkebydalen ansamlas vatten i koloniområdet och därifrån avvattnas området dels via ledningar mot Råstabäcken, dels ytligt västerut mot södra Spångadalen. I södra delen av södra Spångadalen, utanför strukturskissens område, planeras det sedan tidigare för en torrdamm där skyfallsvatten ska kunna fördröjas för att minska risken för översvämningsrisker i Bällstaån.

En del av den befintliga bebyggelsen närmast dalarna är redan idag utsatt för översvämningsrisk. Eftersom områdena nedströms också de är översvämningsdrabbade är principen att den nya bebyggelsen i strukturskissen inte får påverka dessa områden negativt. Bebyggelsen har i så stor utsträckning som möjligt placerats utanför de översvämningsdrabbade områdena och den ökade volym vatten som innehållet i skissen genom ny vägdragnings, rivning av gångtunnlar och ny bebyggelse, ger upphov till kompenseras för med skyfallsåtgärder inom området. Gatan höjdsätts så att vattnet från Rinkeby avrinner mot dalarna i



Beräknade vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn (till vänster) och beräknade vattenflöden (till höger) enligt Stockholms stads skyfallsmodell (2024).

tre lågpunkter och släpp skapas i bebyggelsen för att kunna avleda vatten mot dalarna.

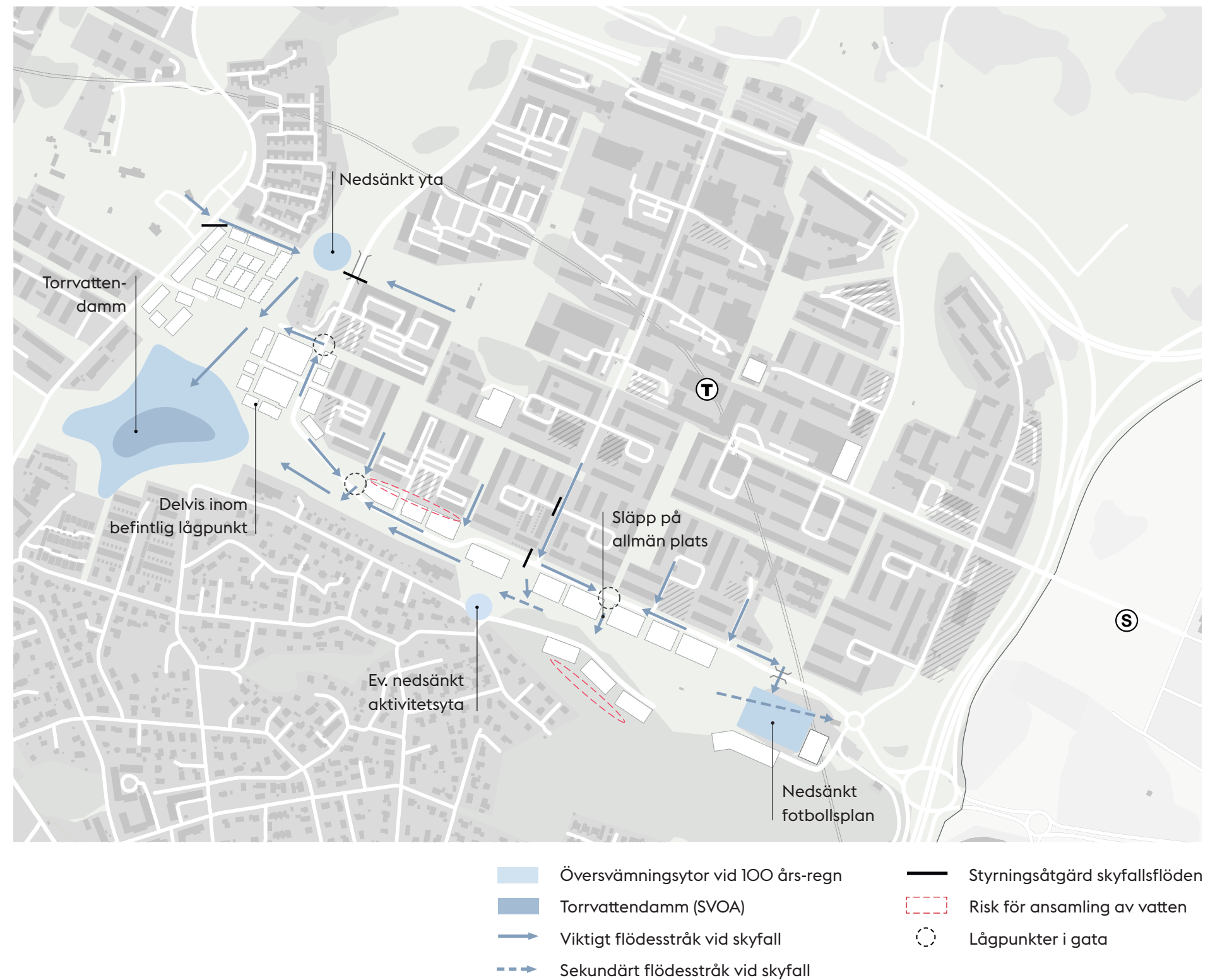
De skyfallsåtgärder som föreslås är att tillskapa en nedsänkt yta i Spångadalen väster om parkleken Rinken och i Rinkebydalen söder om noden, samt att sänka fotbollsplanen och låta delar av skolgården översvämmas vid ett skyfall. Så mycket vatten som möjligt ska ledas till dessa ytor och tillsammans ska ökad fördröjning i dessa ytor kompensera för ökade flöden mot Spångadalen och Norra Råstabäcken. Dessa fördröjningsytor bedöms kompensera för de ökade volymer den nya bebyggelsen ger upphov till men förutsätter att flödet inom vissa delar av skissen behöver ledas om. Genomförbarheten för de föreslagna åtgärderna behöver studeras vidare. Där bebyggelse planeras i flödesvägar behöver flödesvägarna ledas om.

Exempel på detta är bebyggelsen som planeras längs Spånga kyrkväg i de västra delarna av strukturskissen och längs norra delarna av Rinkebydalen.

Dagvatten

I nuläget leds dagvatten från strukturskissens område i separata system både mot Råstabäcken och mot Bällstaån. Dagvattenledningarna ligger där ny bebyggelse planeras och de föreslås placeras i gatan. I arbetet med strukturskissen har principer för hantering av dagvatten tagits fram på övergripande nivå. Vid större ny- och ombyggnation ska åtgärdsnivån tillämpas vilket innebär rening och fördröjning av 20 millimeter nederbörd. Generellt föreslås att dagvattnet från allmän plats renas i LOD-lösningar i gatan. I området väster om Rinkebystråket

bedöms det finnas goda förutsättningar att uppnå åtgärdsnivån. I området öster om Rinkebystråket där sektionen över gatan är något smalare kan det behövas ytterligare rening och fördröjning utöver LOD-lösningar. I den östra delen av området föreslås en dagvattendamm med möjlighet för ytterligare rening och fördröjning samt för att bidra till rekreation och biologisk mångfald. Dagvatten från kvartersmark ska renas och fördröjas i enlighet med åtgärdsnivån.



Solstudier



Solstudie vid höstdagjämningen kl 9.

Den tillkommande bebyggelsen innebär skuggning av befintlig bebyggelse, gårdar och allmän plats. Flerbostadshusen föreslås generellt få en skala på 4-5 våningar för att begränsa skuggverkan.

Den högre markören vid noden innebär en vandrande skugga på torget under förmiddagen samt på intilliggande befintlig bebyggelse och gårdar. Under eftermiddagen är solförhållandena i parken och på torget goda.



Solstudie vid höstdagjämningen kl 15.

Rinkebydalen skuggas idag delvis av Rissne skog. Den tillkommande bebyggelsen längs Rissne skog innebär ytterligare skuggverkan i parken, framför allt under eftermiddagen.

Den tillkommande bebyggelsen som ramar in Spångadalen trappar ner till en skala på 2-3 våningar för att minimera skuggverkan på parkens aktivitetsytor. Delar av den befintliga förskolegården vid Rinkebysvängen påverkas.

Genomförande

Strukturskissen visar hur Rinkeby kan förtätas och hur södra Spångadalen och Rinkebydalen kan koppla samman områdena runt omkring på ett både fysiskt och socialt sätt. Genom att pröva teknisk och ekonomisk genomförbarhet skapas en bild av hur komplicerat det är att exploatera i området.

Teknisk genomförbarhet och klimatpåverkan

Nästan hela dalområdet översvämmas vid skyfall och stora delar av ytorna för den nya bebyggelsen förutsätter markförstärkningar eftersom marken i huvudsak består av olika djup av leror. Den nya bebyggelsen längs Rinkebysvängen möjliggörs genom rivning av tunnlar, flytt av gata och ledningar samt markförstärkning. För att inte påverka översvämningsrisk nedströms behöver nya fördröjningsytor för skyfall skapas i parkmiljön och i området för skola och idrott. Genom dalområdet sträcker sig en ledningsrätt som begränsar den byggbara ytan vilket också bidrar till den tekniska komplexiteten och påverkar genomförbarheten. Den mest omfattande klimatpåverkan uppstår under genomförandet av ny infrastruktur. Under arbetet med strukturskissen har effekter av klimatpåverkan värderats och utvärderats översiktligt enligt resurstrappan i stadens klimathandlingsplan. Inför kommande entreprenader i området behöver möjligheter med nya metoder, fossilfria arbetsmaskiner och val av markförstärkningar utvärderas. Det blir också viktigt att aktivt arbeta med återbruk och massbalans.

Markmiljö och masshantering

Det finns inga identifierade verksamheter som indikerar risk för förekomst av föroreningar i området och risk för allvarlig fara för hälsa och miljö är mycket låg. Det kan dock förekomma tjärasfalt i vissa gator eftersom de byggdes i slutet av 1960-talet och för att massor från Enköpingsvägen som tidigare gick genom området kan ha använts. Även massor från Lövsta avfallsanläggning kan

ha använts. Delar av Rinkeby består av fyllnadsmassor där ursprunget är oklart vilket kan innebära varierande innehåll av olika föroreningar. Det kan också förekomma rester av bekämpningsmedel i och omkring odlingsområdet. Berggrunden i området består bland annat av vackor som kan innehålla sulfider men generellt sett skulle det mesta av berget kunna användas om det hanteras på rätt sätt.

I de fall schakt görs i fyllnadsmaterial eller att berg sprängs bör dessa material kunna återanvändas om de uppfyller tekniska och miljömässiga krav. Schakt i friktionsjord är mindre sannolik då jorden i området i övrigt mest består av leror vilka kan ställa speciella krav på hantering. Genom planering av byggetapper och höjdsättning kan massbalansen förbättras och minimera masstransporter ut från och in till området vilket minskar klimatpåverkan och störning på miljön samtidigt som det förbättrar projektets ekonomi.

Ekologi

Strukturskissens förslag på bebyggelse i Rissne skogs norra delar har stor påverkan på dess ekologiska värden. Påverkan blir större i den västra delen av skogen där tre huskroppar placeras. Denna del av skogen är betydligt smalare än i öster där skola och skolgård förläggs. Naturtyper som påverkas är dels äldre barrskog med tall och gran, dels nordvända kantzoner ut mot Rinkebydalen med inslag av äldre träd, träd med hål och död ved som är av värde för många arter. Flera skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd påverkas. Stadens ESBO och habitatnätverk på kommunnivå påverkas sannolikt marginellt av strukturskissens förslag. Lokalt sker en påverkan på habitatnätverket för barrskogsmesar. Rissne skog är redan idag förhållandevis liten och ligger för sig själv vilket sannolikt gör skogen och dess ekologiska funktion mer känslig för ytterligare minskning.

Eftersom uppvuxna träd har en betydelsefull funktion för ekosystemtjänster som reglering av bland annat lokalklimat, luftkvalitet och vattenreglering krävs det ett stort antal nya mindre träd för att ersätta tjänsterna hos ett befintligt stort träd. I strukturskissen placeras bebyggelse längs Rinkebysvängen vilket påverkar biotopskyddade allér. Dessa saknar ekologiskt skyddsvärde, då de är förhållandevis unga och inte hunnit utveckla strukturer som håligheter och död ved, men är positiva för kröntäckning och ekosystemtjänster.

I det fortsatta arbetet behövs mer detaljerade studier om hur värdefull natur och skyddsvärda träd kan bevaras på platsen och fortsätta fungera som centrala delar av områdets lokala gröna infrastruktur. Särskilt fokus bör läggas på att minimera intrång i Rissne skog. Höjdsättning, terränganpassning, placering, val av hustyp, angöring och anslutningsytor har alla en inverkan på möjligheten att kombinera en utveckling av området, med en bevarad ekologisk funktion.

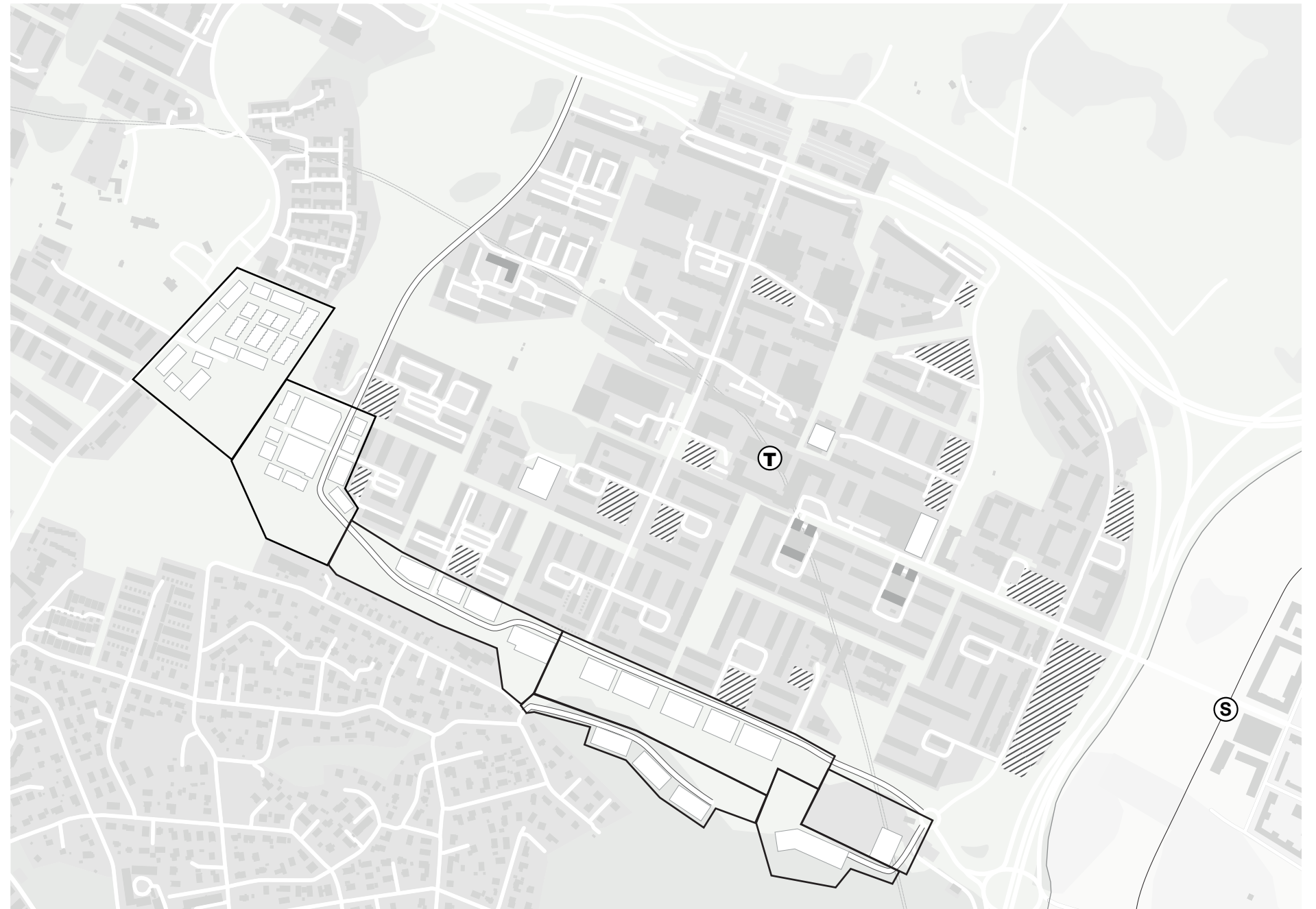
Artinventeringar av fåglar och fladdermöss har inte utförts, men baserat på områdets förutsättningar med naturmark med högt naturvärde och tidigare utredningar i området, är det högst sannolikt att artgrupperna finns närvarande och kan komma att påverkas. Förutsättningarna för groddjur är mer begränsade då det inte förekommer öppna vattenmiljöer eller fuktig skogsmark. Inventeringar av arter och påverkan på dessa kommer behöva utredas och hanteras med artskyddsutredning och framtagande av skyddsåtgärder för att upprätthålla kontinuerlig ekologisk funktion (KEF) så att förbud enligt artskyddsförordningen inte ska riskera utlösas.

Ekonomisk genomförbarhet

Utifrån tidiga kostnadsbedömningar och nuvarande markvärden bär inte strukturskissen de investeringsutgifter som skulle krävas för att bygga ut den i sin helhet. Bedömningen är att det finns en efterfrågan av nya bostäder i form av både radhus och flerfamiljshus, med bostadsrätter och hyresrätter, men att betalningsförmågan i området är relativt låg. För att möjliggöra hela strukturskissen behöver platsen utvecklas för att bygga markvärden över tid – något som kan göras genom att komma igång med de delar av skissen som bär sina investeringsutgifter samt kommunala satsningar på exempelvis park och idrott. I tillägg behöver investeringarna i ny infrastruktur utredas vidare för att hitta de tekniskt, ekonomiskt och klimatomfattigt mest gynnsamma lösningarna. I det fortsatta arbetet är det av vikt att identifiera de första genomförbara deletapparna vilka kan utgöra startpunkten för utvecklingen av Södra Järva och strukturskissen.

Skedesplanering

I ett scenario där strukturskissen genomförs i sin helhet skulle den kunna delas in enligt bilden nedanför. Respektive område behöver vara så oberoende av omkringliggande områden som möjligt. I den befintliga strukturen kan respektive yta prövas för sig. Det är viktigt att kollektivtrafik och andra transporter i området fungerar under byggtid då geografin har många säckgator och saknar omledningsvägar.



Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnkr	År	tom 2024
Utgifter*		
Investeringsutgift, markförvärv		0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-0,2
Investeringsutgift allmän platsmark		0,0
Delsumma investeringsutgifter varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)		-0,2 0,0
Driftskostnader TRN+SDN		
Summa negativa kassaflöden*		-0,2
Inkomster**		
Investeringsinkomst kvartersmark		0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0
Delsumma investeringsinkomster varav ej aktiverbara inkomster (ingår i delsumma investeringsinkomster) varav icke offentliga bidrag (ingår i delsumma investeringsinkomster)		0,0 0,0 0,0
Försäljningsinkomster		0,0
Delsumma försäljningsinkomster		0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder Övrig inkomster/intäkter		
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0
Summa positiva kassaflöden**		0,0
Nettokassaflöde		-0,2

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-449 204
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-4 492

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 & senare	Total
Utgifter*													
Investeringsutgift, markförvärv		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-1,8	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-2,8
Investeringsutgift allmän platsmark		-0,3	-1,2	-2,6	-1,9	-26,2	-24,2	-0,5	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-57,1
Delsumma investeringsutgifter varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)		-2,1	-1,3	-2,7	-2,0	-26,3	-24,3	-0,6	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-60,0
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa negativa kassaflöden*		-2,1	-1,3	-2,7	-2,0	-26,3	-24,3	-0,7	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-60,1
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvartersmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma investeringsinkomster varav ej aktiverbara inkomster (ingår i delsumma investeringsinkomster) varav icke offentliga bidrag (ingår i delsumma investeringsinkomster)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	19,3	19,7	20,1	18,5	0,0	77,7
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	19,3	19,7	20,1	18,5	0,0	77,7
Löpande inkomster/intäkter avgälder Övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa positiva kassaflöden**		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	19,3	19,7	20,1	18,5	0,0	77,7
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-2,1	-1,3	-2,7	-2,0	-26,3	-24,3	18,7	19,6	19,9	18,3		17,8
Restvärden***													
Tomträttsavgälder											0,0		0,0
Driftskostnader TRN+SDN											-1,9		-1,9
Underhållskostnader trafiknämnden											-1,0		-1,0
Investeringsutgift kvartersmark											-0,1		-0,1
Investeringsutgift allmän platsmark											-0,1		-0,1
Investeringsinkomster kvartersmark											0,0		0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark											0,0		0,0
Försäljningsinkomster											0,0		0,0
Övriga intäkter											0,0		0,0
Summa restvärden											-3,1		-3,1
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-2,1	-1,3	-2,7	-2,0	-26,3	-24,3	18,7	19,6	19,9	15,2		14,6
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		3											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr		22											

Resultatanalys												
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 & senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExpIn **												
Löpande intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto****	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,5	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,6	16,9	17,3	15,5	0,0	år 2036
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 66,4
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,6	16,9	17,3	15,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN **												
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1		

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av (ekonomichef eller motsvarande):

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativ tecken (minustecken) före beloppen
**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken
***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

	Prisnivå 2025
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	134
Antal kvm BTA bostäder	13 400
Antal kvm BTA kommersiellt	0
Antal kvm BTA tomträtt	0
Antal kvm BTA försäljning	13 400
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	13 400
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	20 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	0%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	100%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	134
UTGIFTER (tkr)	
Fast	
Kvartersmark	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	2 806
Summa kvartersmark	2 806
Allmän plats	46 508
Summa allmän plats	46 508
SUMMA UTGIFTER	49 313
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	67 000
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	0
Icke offentlig bidrag (Exploateringsbidrag)	0
Offentlig bidrag	0
SUMMA INKOMSTER	67 000
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	368
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	21
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	347
Exploateringsgrad	0,67
Nettonuvärde (tkr)	2 923
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	22

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnkr	År	tom 2024
Utgifter*		
Investeringsutgift, markförvärv		0,0
Investeringsutgift kvartersmark		0,0
Investeringsutgift allmän platsmark		0,0
Delsumma investeringsutgifter varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)		0,0
Driftskostnader TRN+SDN		
Summa negativa kassaflöden*		0,0
Inkomster**		
Investeringsinkomst kvartersmark		0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0
Delsumma investeringsinkomster varav ej aktiverbara inkomster (ingår i delsumma investeringsinkomster) varav icke offentliga bidrag (ingår i delsumma investeringsinkomster)		0,0
Försäljningsinkomster		0,0
Delsumma försäljningsinkomster		0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder		
Övrig inkomster/intäkter		
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0
Summa positiva kassaflöden**		0,0
Nettokassaflöde		0,0

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	ej tillämpligt
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	ej tillämpligt

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av (ekonomichef eller motsvarande):

Spångadalen Temalekplats

Nuvärdeskalkyl

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 & senare	Total
Utgifter*													
Investeringsutgift, markförvärv		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-0,1	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7
Investeringsutgift allmän platsmark		-0,9	-3,6	-2,0	-77,5	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-84,0
Delsumma investeringsutgifter varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)		-1,0	-3,8	-2,2	-77,6	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-84,7
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-1,7
Summa negativa kassaflöden*		-1,0	-3,8	-2,2	-77,6	-0,7	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	0,0	-88,1
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvartersmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma investeringsinkomster varav ej aktiverbara inkomster (ingår i delsumma investeringsinkomster) varav icke offentliga bidrag (ingår i delsumma investeringsinkomster)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa positiva kassaflöden**		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-1,0	-3,8	-2,2	-77,6	-0,7	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6		-88,1
Restvärden***													
Tomträttsavgälder											0,0		0,0
Driftskostnader TRN+SDN											0,0		0,0
Underhållskostnader trafiknämnden											-9,7		-9,7
Investeringsutgift kvartersmark											0,0		0,0
Investeringsutgift allmän platsmark											0,0		0,0
Investeringsinkomster kvartersmark											0,0		0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark											0,0		0,0
Försäljningsinkomster											0,0		0,0
Övriga intäkter											0,0		0,0
Summa restvärden											-9,7		-9,7
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-1,0	-3,8	-2,2	-77,6	-0,7	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-10,3		-97,8
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		-82											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr		ej tillämpligt											

Resultatanalys												
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 & senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExPiN **												
Löpande intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto****	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,3	-2,3	-2,2	-2,1	-2,1	-2,0	max -1,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	max -2,2	år 2029
Reavinster/förduster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag inernränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,5	-4,4	-4,3	-4,3	-4,2	-4,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN **												
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	mellan 0 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	mellan 0 och -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6		

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppen

**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken

***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

	Prisnivå 2025
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	0
Antal kvm BTA bostäder	0
Antal kvm BTA kommersiellt	0
Antal kvm BTA tomträtt	0
Antal kvm BTA försäljning	0
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	0
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	0
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	0%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	0%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	0
UTGIFTER (tkr)	
Fast	
Kvartersmark	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	650
Summa kvartersmark	650
Allmän plats	73 080
Summa allmän plats	73 080
SUMMA UTGIFTER	73 730
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	0
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	0
Icke offentlig bidrag (Exploateringsbidrag)	0
Offentlig bidrag	0
SUMMA INKOMSTER	0
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	0
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	0
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	0
Exploateringsgrad	0,00
Nettonuvärde (tkr)	-82 454
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	ej tillämpligt