

Handläggare
Per-Eric Siljestam

Till
Exploateringsnämnden
2019-10-17

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Järinge 2 i Tensta med Bostaden AB, JM AB och Folkhem AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Järinge 2 i Tensta med Bostaden AB, JM AB och Folkhem AB.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

Bostaden, JM och Folkhem har uppfört 85 lägenheter på tomträtt inom fastigheten Järinge 2 i Tensta.

Genomförandebeslut togs 2005-06-23 och omfattade investeringsutgifter om 17,8 mnkr. Ett reviderat genomförandebeslut togs 2005-10-13 om en tillfällig nedskrivning av tomträttsavgälden vilket innebar en minskad intäkt för projektet på cirka 4,5 mnkr. Investeringsutgifterna uppgår till 24,0 mnkr. En förutsättning för projektet var att den fd. Järingeskolan skulle rivas. Budgeten har överskridits främst på grund av högre utgifter för iordningställande av kvartersmark.

Bakgrund



Projektet Järinge 2



Folkhems radhus. I bakgrunden Bostadens flerbostadshus.



Bostadens flerbostadshus.

Bostaden, JM och Folkhem erhöll markanvisning 2004-08-17 för 85 lägenheter.

Detaljplanen för Järinge 2, Dp 2003-12365-54, vann laga kraft 2005-07-04 och möjliggjorde uppförande av bostäder.

Detaljplanearbetet resulterade i 50 lägenheter i flerbostadshus och 35 lägenheter i radhus.

Överenskommelse om exploatering och tomträttsupplåtelse har godkänts på delegation.

Genomförandebeslut för projektet godkändes 2005-06-23. Ett reviderat genomförandebeslut godkändes 2005-10-13.

Projektbeskrivning och genomförande

Bostaden AB uppförde ett flerbostadshus med 50 lägenheter med hyresrätt på tomträttsmark, JM och Folkhem uppförde 35 radhus med äganderätt på tomträttsmark.

Ett kvalitetsprogram utarbetades i samarbete med byggherrarna. Programmet behandlade bl a färgsättning, markbeläggning, planteringar, utformning av parkeringsplatser och andra frågor kring närmiljön.

Staden har iordningställt en gång- och cykelväg genom området.

Måluppfyllelse

Det övergripande målet med projektet var att bygga bostäder och öka tryggheten. Det målet har uppnåtts. En bostadsställning i Tensta genomfördes 2006, Tensta Bo 2006, där bostäderna inom detta projekt ingick. Ytterligare ett mål var att visa upp att Tensta var ett varierat bostadsområde. Radhusen adderade nya hustyper till denna miljonprogramstadsdel som dominerades av flerbostadshus. Radhusen tillförde stadsdelen större bostäder, vilket det fanns uttalat behov av i Tensta. De nya husen i kv Järinge gav ökade möjligheter till boendekarriär inom Tensta samtidigt som de attraherade folk utifrån att flytta till stadsdelen. Bilden av Tensta nyanserades.

Tillgänglighet och påverkan på barn

Tillgängligheten på platsen har inte förändrats.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet påverkar ingen grönyta.

Miljöanpassat byggande

Bolagen har tagit del av Stockholms stads program för miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivilligt.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 24 mnkr. Utgifterna avsåg främst ersättning till SISAB för bokfört värde av fd.

Järingskolan och rivning av denna.

Marken har upplåtits med tomträtt.

I genomförandebeslutet från juni 2005 uppgick utgifterna till 17,8 mnkr. Ett reviderat genomförandebeslut togs i oktober 2005 om en tillfällig nedskrivning av tomträttsavgälden vilket innebar en minskad intäkt för projektet på cirka 4,5 mnkr.

Investeringsutgifterna uppgår till 24,0 mnkr. Budgeten har överskridits främst på grund av högre utgifter för iordningställande av kvartersmark, flytt av parkväg, belysning mm.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut	Avvikelse
Ersättning till SISAB	12,7 mnkr	12,7 mnkr	0 mnkr
Kvartersmark	6,8 mnkr	2,0 mnkr	4,8 mnkr
Allmän platsmark	4,5 mnkr	3,1 mnkr	1,1 mnkr

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförande av projektet beräknas inte öka. Detta projekt innebär nyupplåtelse av tomträttsfastigheter

innebärande en ökad inkomst av tomträttsavgiften med cirka 912 tkr per år.

Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 157 tkr per år. Projektet är färdigställt och slutbesiktning av stadens arbeten har genomförts.

Riskfaktorer

Det fanns en osäkerhet hur mycket iordningställande av kvartersmark, flytt av parkväg, belysning mm skulle kosta, vilket har påverkat kostnaderna för stadens markentreprenad genom området.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut