



Handläggare: Margareta Catasús
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 26062
margareta.catasus@gfk.stockholm.se

2003-05-26

Dnr: 03-512-595

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Godkännande av investeringsutgifter för bostadsbebyggelse inom
blivande fastigheten Bränninge 6 i Tensta med AB Svenska Bostäder
samt upprustning av Tenstaplan. Genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 7,7 mnkr enligt kontorets utlåtande och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för projektet inklusive upprustning av Tenstaplan (genomförandebeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

AB Svenska Bostäder avser att uppföra tre flerfamiljshus i fyra våningar med ca 50 lägenheter på platån mot Tenstaplan. Gatu- och fastighetsnämnden har tidigare godkänt kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget S-Dp 2000-09937-54 (2003-04-01). Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande och tas upp för godkännande i stadsbyggnadsnämnden 2003-06-12. AB Svenska Bostäder avser att påbörja byggnationen i oktober 2003. Överenskommelse om exploatering är ännu inte tecknad. Projektet ger ett underskott för staden. Intäkterna uppgår till 4,3 mnkr. Investeringarna bedöms uppgå till 7,7 mnkr. Den största kostnaden om 4,5 mnkr utgörs av upprustning av Tenstaplan. För att projektet skall hålla tidplanen är det viktigt att få ett genomförandebeslut före sommaruppehållet.

UTLÅTANDE

Bakgrund och tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 3 april 2001 ett tjänsteutlåtande, *Redovisning av tänkbar mark för bostadsbebyggelse m.m. i Hjulsta och Tensta*, som tagits fram gemensamt med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen i Spånga-Tensta. I redovisningen föreslås ett antal områden som lämpliga att planlägga för bostadsbebyggelse. Ett av dessa är området söder om Tenstaplan, på del av kv Bränninge.

I januari 2002 anvisade gatu- och fastighetsnämnden mark inom planområdet till AB Svenska Bostäder. I februari 2002 beslutade stadsbyggnadsnämnden påbörja planarbetet.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget den 1 april 2003.

Det föreslagna området är stadens mark, planlagt för centrumanläggning, simhall m.m. (Pl 7292 från 1973). Tomten består av naturmark som är dåligt underhållen och ej nyttjad för rekreation eller annat friluftsliv och bedöms som mindre värdefull att bevara.

Fastigheten ligger i direkt anslutning till tunnelbana och centrum i Tensta.

Ledningar för fjärrvärme, vatten- och avlopp, tele och el finns framdragna i området.

I stadsdelen råder brist på små lägenheter med hyresrätt för de ungdomar som avser att flytta hemifrån. Andelen lägenheter med ett rum och kök utgör endast nio procent av det totala bostadsbeståndet i Hjulsta-Tensta.



Tomten från Tenstaplan

Beskrivning av detaljplaneförslaget

Förslaget innebär att tre flerfamiljshus i fyra våningar med cirka 50 lägenheter byggs på platån mot Tenstaplan. Husets gavlar kragar ut över klippan och landar nere på Tenstaplan, där eventuellt mindre lokaler kan inrymmas. Klippan och grönskan kommer att synas från Tenstaplan och Tenstagången. Den kvarvarande naturmarken rustas upp.

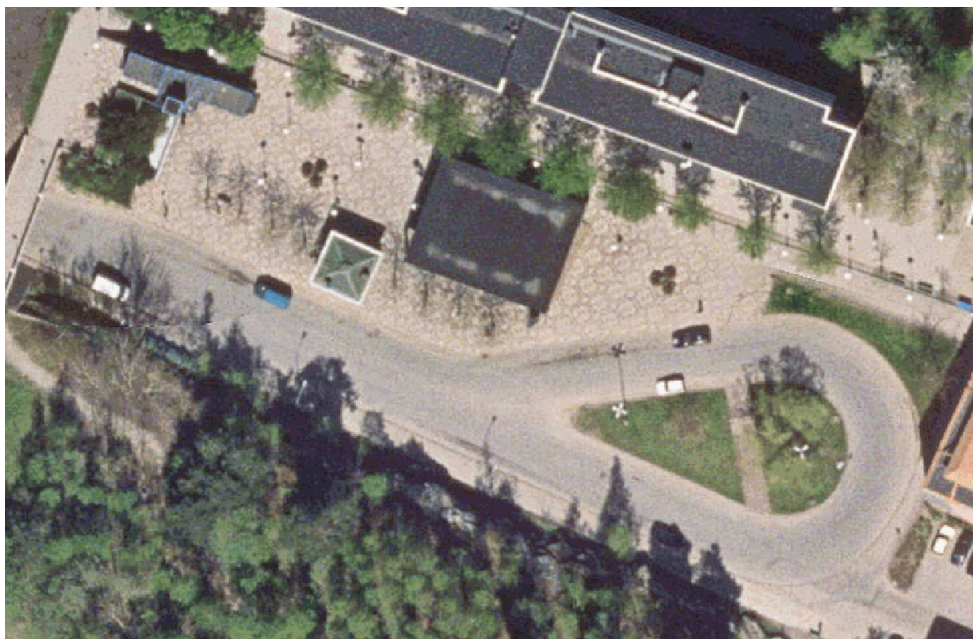
Parkeringsbehovet för den föreslagna bebyggelsen tillgodoses genom att gatumark överförs till kvartersmark för parkering, samt från det överskott av bilplatser som AB Svenska Bostäder har i intilliggande kvarter.



Situationsplan

Upprustning av Tenstaplan

Tenstaplan är i stort behov av upprustning och omgestaltning. Trafikytorna är överstora och den befintliga vegetationen är nedsliten. Platsen upplevs mer som en trist baksida än som en välkomnande entré till Tensta Centrum.

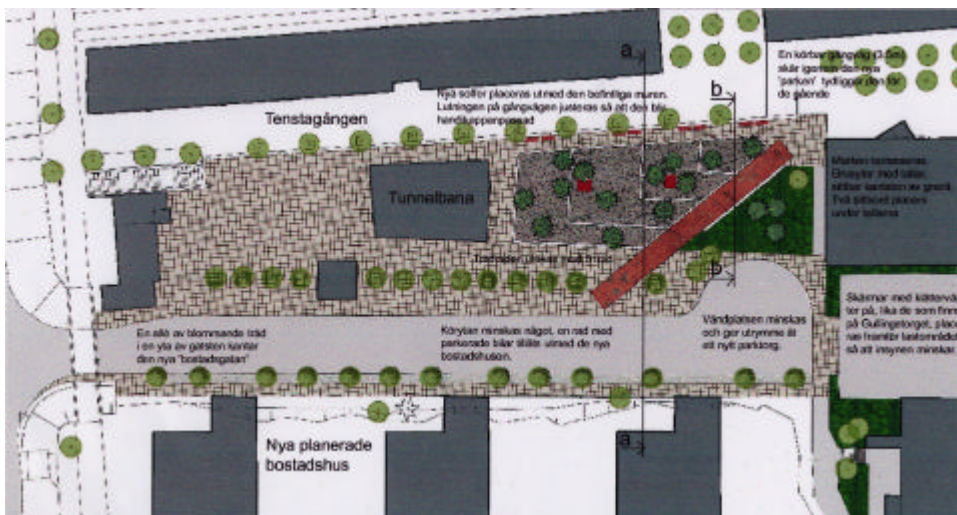


Tenstaplan idag

I och med att busstrafiken flyttas från Tenstaplan kan den stora vändslingan tas bort och ersättas med en mindre vändplan. Förslaget (nedan) visar en avsmalnad gata kantad av dubbelsidiga trädrader. I fonden, som skydd mot lastplatsen, syns vackert utformade smidesskärmar med klätterväxter. Upp mot Tenstagången reser sig marken som låga terrasser med grusade ytor med ståtliga tallar och några sittbord. En körbar gångväg skär igenom denna den nya "parken" och tydliggör den för gående. En låg granitmur förstärker rörelseriktningen och fungerar som skydd för den nya grönyta där de befintliga träden bevarats. Gångvägen nedanför den höga muren mot Tenstagången förses med soffor och lutningen anpassas för att möta handikappkraven. På den södra sidan av Tenstaplan planteras en trädrad som skapar en välkomnande entrésida för bostäderna.



Omgestaltning av Tenstaplan, perspektiv sett från infartrsvägen mot centrum



Omgestaltning av Tenstaplan, planskiss

Ekonomi

Stadens inkomster utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Markvärdet utgörs av avgäldsunderlaget för tomträttsupplåtelsen som är 4,3 mnkr.

Stadens utgifter för iordningställande av marken för bebyggelse utgörs av kostnader för utredning, projektering, omläggning av ledningar, anslutningsavgifter, fastighetsbildning, grundläggningsbidrag samt upprustning av Tenstaplan. De sammanlagda investeringsutgifterna är 7,7 mnkr.

Projektet ger ett underskott på 66 500 kr/lägenhet, totalt 3,4 mnkr. Påverkan på framtida driftkostnader är dock marginell. Del av Akalla 4:1, blivande Bränninge 6, blir kvartersmark, vilket innebär att stadens driftansvar i denna del upphör.

Överenskommelser om exploatering

I överenskommelsen om exploatering med tomträttsupplåtelse för blivande Bränninge 6 kommer att regleras hur och vad som skall byggas inom det upplåtta markområdet. AB Svenska Bostäder förbinder sig att projektera, utföra och bekosta den trottoar som angivits med x i detaljplanen, Dp 2000-09937-54. AB Svenska Bostäder åtar sig att följa stadens program som finns kring ekologi, energiförsörjning, dagvatten och utemiljö. Överenskommelsen kommer att följa den mall som tillämpas av kontoret.

Tomträttsavtal för bostadsändamål kommer att tecknas.

Genomförande och tidplan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas i juni 2003 och vinna laga kraft efter sommaruppehållet. Fastighetsbildning och bygglov handläggs under september. Byggstart är planerad till oktober. Inflyttning planeras till årsskiftet 2004-2005.

För kontorets del innebär genomförandet dels tecknande av erforderliga avtal (överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal), dels projektering och utförande av park-, gatu- och belysningsåtgärder, dels samordning av aktiviteterna inom och i anslutning till planområdet.

Projektet kommer att genomföras på sedvanligt sätt där gatu- och fastighetskontoret handlar upp aktuella entreprenader.

Kontorets förslag/synpunkter

Tenstaplan som ligger mycket centralt i Tensta upplevs idag som en baksida som är hårt nedsliten och i behov av åtgärder. De nya bostäderna tillsammans med upprustningen av Tenstaplan är positivt för hela stadsdelen. Kontoret anser därför att upprustningen av Tenstaplan och grönytan i anslutningen till de nya bostäderna är mycket angelägen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 7,7 mnkr och fattar genomförandebeslut om projektet inklusive upprustning av Tenstaplan.

SLUT