



Per-Eric S. Siljestam
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 275 37
per-eric.siljestam@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-08-25

Förslag till Strukturplan för Husby. Remissvar och inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på Förslag till Strukturplan för Husby.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att vidare utreda förutsättningarna för gatuombyggnader och bostadsbebyggelse inom Husby enligt förslaget ”Integrerad gatustruktur”.
3. Nämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslöt i april 2009 att antaga ”Vision Järva 2030” och uppdrog åt Svenska Bostäder AB, stadsbyggnadsnämnden, trafikinämnden och exploateringsnämnden bl.a. att påbörja ett programarbete för en om- och nybyggnad av Husby centrum enligt visionens stadsutvecklingsprogram. Stadsbyggnadskontoret har nu remitterat ett förslag till strukturplan för Husby med två alternativ till gatustruktur. Programsamråd sker under tiden 23 maj – 1

Bilaga 1: Förslag till strukturplan för Husby, 2011-03-22

Bilaga 2: Nuvärdeskalkyl för ”Integrerad gatustruktur”

Bilaga 3: Nuvärdeskalkyl för ”Nygammal gatustruktur”



september 2011 och remissen ska besvaras senast 2011-09-01. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämndens beslut omedelbart justeras.

Av de två huvudförslagen som presenteras förordar exploateringskontoret att "Integrerad gatustruktur" genomförs då detta förslag bedöms möjliggöra byggande av ca 1000 nya lägenheter på stadens mark. Detta förslag har en högre ambitionsnivå och Husby kan lyftas enligt intentionerna i "Vision Järva 2030". Om "Nygammal gatustruktur" genomförs minskar Svenska Bostäders intresse att genomföra en förnyelse av Husby centrum. Förhandskontakter med den privata byggherresidan har visat på en exploateringsvilja endast om staden satsar på en väsentlig förbättring av Husby. "Nygammal gatustruktur" bedöms ge färre nytillkomna lägenheter, uppskattningsvis ca 500 lgh inom en överskådlig tid. Exploateringskontoret anser att "Integrerad gatustruktur" är ett säkrare sätt att genomföra ett förbättrat Husby med fler tillkommande lägenheter genom nybebyggelse.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå för "Integrerad gatustruktur" beräknas till ca 250 mnkr och för "Nygammal gatustruktur" till ca 100 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettovärde om 22 mnkr för "Integrerad gatustruktur", respektive ett positivt nettonuvärde om 8 mnkr för "Nygammal gatustruktur".

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att vidare utreda förutsättningarna för gatuombyggnader och bostadsbebyggelse inom Husby enligt förslaget "Integrerad gatustruktur" upp till 3 mnkr.

Eftersom ett genomförande av "Integrerad gatustruktur" inte kan finansieras enbart av de planerade inkomsterna från försäljning av mark och tomträttsupplåtelser av mark kommer kontoret att verka för att fler aktörer delar på utgifterna för att möjliggöra en omdaning av gatorna.

När stadsbyggnadsnämnden och kommunfullmäktige under hösten 2011 godkännt förslaget till strukturplan avser exploateringskontoret att under 2012 återkomma med förslag till markanvisning till byggherrar och beställning av detaljplaner för de olika delområdena.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 14 april 2011 att ett programarbete angående förslag till strukturplan för Husby skulle påbörjas. Förslaget till strukturplan är ute på remiss 23 maj – 1 september 2011 och remissen ska besvaras senast 2011-09-01. Strukturplanen avses efter samråd och dialog behandlas i stadsbyggnadsnämnden och fullmäktige.



2011-06-15
DNR E2011-512-00883



Bakgrund

Översiktsplanen

Området för förslaget till Husby strukturplan anges i översiktsplanen (ÖP99) som tät stadsbebyggelse där komplettering kan ske i enlighet med områdets egna förutsättningar, i första hand för lokala behov och genom byggande i goda kollektivtrafiklägen.

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, ingår området som tät stadsbebyggelse samt ingår i sambandet mellan tyngdpunkten Kista och Barkarbystaden i Järfälla.

Vision Järva 2030, KF-beslut om programarbete för Husby

Kommunfullmäktige antog våren 2009 "Vision Järva 2030" som ett inriktningsdokument för en förnyelse i Tensta, Rinkeby, Husby, Akalla och Kista. Fullmäktige uppdrog åt berörda förvaltningar och bolag att fördjupa visionens analyser och utarbeta förslag till åtgärder. Inom staden pågår ett brett arbete som omfattar bl a jobb, utbildning, förvaltning, trygghet, bostäder och centrum.

Vision Järva 2030 presenterar nio stadsutvecklingsteman;

- Länka samman stadsdelarna
- Aktivera Järva friområde och stärk kopplingen till stadsdelarna
- Bygg nytt i strategiska lägen
- Koppla ihop gatunätet – där det gör nytta
- Utveckla de centrala stråken
- Respektera och utveckla värden i befintlig bebyggelse
- Bryt trafiksepareringen – där det gör nytta
- Gör gångvägnätet tydligare
- Använd ny bebyggelse för att stärka stadsdelarnas identitet

I samband med detta KF-beslut 2009-04-20 uppdrogs åt Svenska Bostäder AB, stadsbyggnadsnämnden, trafikinämnden och exploateringsnämnden bl.a. att påbörja ett programarbete för en om- och nybyggnad av Husby centrum där ovanstående nio punkter inarbetas i ett förslag till strukturplan för Husby.

Förslag till strukturplan för Husby

Syftet med att ta fram en strukturplan för Husby är att lägga fast en övergripande struktur för gator, parker, torg och bebyggelse mm i stadsdelen inom vars ram Husby kan utvecklas. Detaljplanearbetet kan därefter påbörjas för enskilda projekt.

Strukturplaneförslaget visar bl a hur Husby centrum kan förnyas, hur delar av Norgegatan kan höjas och hur en ny gatulänk kan dras mellan Hanstavägen och Husby centrum. Strukturplanen visar också hur återvändsgator kan få gångbanor

och parkering samt att vissa parkeringshus kan ersättas med nya bostadshus. I strukturplanen redovisas två alternativa gatustrukturer med ett flertal gemensamma drag. Förslaget tar sin utgångspunkt i Husbys värden och möjligheterna att stärka stadsdelens kvaliteter. Förutom möjligheter till ett bostadstillskott på 1 300 lägenheter redovisas ett förslag till ny strategisk gata som bidrar till att knyta ihop Husby med Kista och den nya bebyggelsen i Kista Gård.

Strukturplanens förslag till tillämpning av Vision Järva 2030

Länka samman stadsdelarna

Enligt strukturplanen är en förlängning av Kista Allégata¹ en grundläggande del i ett framtida Husby. (Kista Allégata ska uppfattas som ett arbetsnamn.) Redan i visionen för Kista Science City som fullmäktige godkände 2001 fanns en sådan gatuförbindelse inprickad mellan västra Kista och Husby centrum. Kista Allégata passerar via en rondell Hanstavägen och går i en backe genom ett skogsparti i norra Husby. För att skapa ett tryggt och levande stråk föreslås en lägre bebyggelse längs med Kista Allégata samt att gatan förses med trottoarer, parkering och alléträd. Intilliggande Dalhagsskolan är nedlagd men tjänar fram till 2015 som evakueringsskola för elever från Stenhagsskolan när den renoveras.

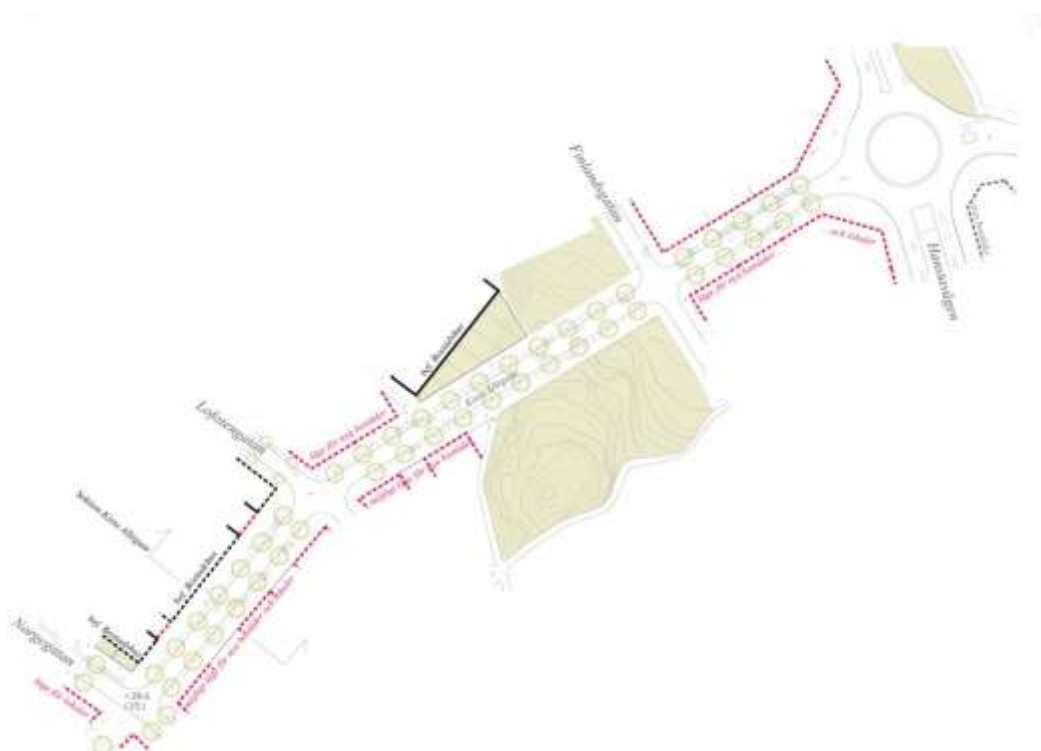


Bild 1. Kista Allégata från Hanstavägen till Husby C-tänkbar gatuutformning. Rött = möjlig bebyggelse

¹ Kista Allégata ska uppfattas som ett arbetsnamn. Slutgiltigt namn bestäms i annat sammanhang.

Kista Allégatans anslutning till målpunkten Husby centrum är av stor vikt. Om inget görs åt intilliggande Norgegatans nuvarande nivå skulle nya bergskärningar krävas av allégatan som skulle möta Norgegatans bergvägg vid centrum. En lösning med bro över Norgegatan till centrum skulle skapa en föga attraktiv trafikplats. Lösningen som föreslås i strukturplanen är att Norgegatan på en viss sträcka höjs upp så att Kista Allégata möter Husby centrum i marknivå. När västra delen av Kista byggs med bl a radhusen på Kistahöjden kommer Husby tunnelbanestation att bli den närmaste tunnelbanestationen för dessa Kistabor.

Aktivera Järva friområde och stärk kopplingen till stadsdelarna

Järva friområde utgör en betydelsefull resurs för Husby. Parkstråk skjuter in i Husby som gröna kilar från Järvafältet som utgör stora värden för stadsdelen. Trondheimsgatan föreslås förlängas ner till Husby Gård så att Husby Gård blir mer tillgängligt. Husby Gård är ett populärt utflyktsmål eftersom det finns äldre byggnader, ett café, en konsthall, grillhus, lekplats med plaskdamm och andra verksamheter där. För att nå Husby Gård idag måste bilburna besökare göra en större omväg via Akalla och sedan köra olovligt drygt 400 meter på parkvägar.

Koppla ihop gatunätet

Norgegatan är Husby centrums enda in- och utfartsgata. Det finns behov av flergator som kopplar till omgivningen. Kista Allégata föreslås i båda alternativen förlängas via en rondell vid Hanstavägen upp till Husby centrum.

Strukturplanen redovisar två alternativ som i stort endast skiljer sig vad gäller omfattningen av Norgegatans, Trondheimsgatans och Oslogatans höjning. I de fall de två sistnämnda gatorna höjs upp till nivå med Edvard Grieggången för att utjämna nivåskillnaderna gentemot ett nytt centrum blir kostnaderna, inkl kostnader för exploatering av nya bostäder, totalt ca 250 mnkr i löpande prisnivå. Om i stort sett bara Norgegatan höjs blir kostnaderna ca 100 mnkr.

I båda alternativen föreslås Norgegatan i olika omfattning lyftas upp till omgivande marknivå då Kista Allégata föreslås ansluta till Husby centrum. I alternativet "Integrerad gatustruktur" föreslås även att Trondheimsgatan och Oslogatan lyfts upp fram till Edvard Grieggången. Det innebär att hela denna centrala del ligger i en nivå och knyts samman med Husbys viktigaste gångstråk – Edvard Grieggången. Trondheimsgatan kan samspela med centrum som då skulle upplevas mer tillgängligt, synligt och större. Följden av att Norgegatan, Trondheimsgatan och Oslogatan höjs på vissa delar blir att trafiksepareringen bryts i stadsdelens centrala del.

Utveckla de centrala stråken

I Husby är Edvard Griegsgången stadsdelens ryggrad och det offentliga rum som ger plats för möten och handel. De synpunkter som har lämnats i Husbydialogen ger tyngd åt att det centrala stråket, torget och tunnelbaneuppgångarna behöver få ökad attraktivitet och trygghet. Svenska Bostäder har också konstaterat att handeln behöver få bättre förutsättningar för att inte successivt försämrats.



Bild 2. Idéskiss över nya västra torget

I strukturplanen föreslås att centrumaktiviteterna koncentreras kring Husbys västra tunnelbaneentré vid Trondheimsgatan. Det är här som den nya axeln till Kista – Kista Allégata – föreslås mynna. Nya butiker och förhoppningsvis ett nytt kulturhus skulle ge ett helt nytt anslag till platsen.

Gör gångvägsnätet tydligare

Nya trottoarer längs gatorna ger andra gångalternativ. De gator som leder in i bostadskvarteren från Norgegatan har idag bara en funktion – att transportera bilar till och från parkeringsanläggningarna. Säkra trafikseparerade gångvägar är uppskattade bland många Husbybor. Bilgatorna är emellertid ibland otrygga barriärer. Förutsättningarna för de gående föreslås förbättras genom att gatorna så långt som möjligt förses med trottoarer. Fler bostadsentréer mot trottoarer ger tryggare gångvägsnät. Nya trappor kan förbinda trottoarerna med gångbroarna. Strukturplanen eftersträvar sammantaget att gatorna blir mer aktiva stadsrum.

Använd ny bebyggelse för att stärka stadsdelarnas identitet

Nya gator med nya hus, ett kulturhus i centrum och en omfattande upprustning av främst Svenska Bostäders stora bostadsbestånd ger möjligheter att förnya Husby. Ny bebyggelse föreslås i huvudsak för att stärka centrum, förstärka kopplingen med Kista genom ett nytt gatustråk och längs Hanstavägen. Ett nytt kulturhus mm skulle ge Husby centrum en ny identitet.

Kista Allégatan kantad av nya bostäder skulle innebära nya möjligheter att väva in Husby som en mer integrerad del i Norra Järva. En betydande del av nyproduktionen föreslås utmed Hanstavägen mellan Husby och Kista gård samt mellan Hanstavägen och Finlandsgatan.

Kan parkeringsdäcken i tre våningar på vissa håll ersättas av bostadshus så förstärks gatans identitet. Ny kantstensparkering kan tillkomma om nya gångbanor ordnas. Detta vore i överensstämmelse med fullmäktiges budget för 2011 där det fastslås att parkeringsreglerna för gatuparkering bör vara lika i hela ytterstaden. Det fortsatta arbetet får utvisa i vilken omfattning det är möjligt och lämpligt att ianspråka P-ytor för bostäder.



Bild 3. Trondheimgatan idag t v och delvis enl pågående detaljplanearbete t h.

Även nya bostadstyper med t ex större lägenheter skulle vara välbehövliga. Andelen bostäder upplåtna med hyresrätt i Husby är ca 78 % och resterande ca 22 % är bostadsrätt. Detta indikerar att andelen bostadsrätter bör öka.

Respektera och utveckla värden i befintlig bebyggelse

Husby föreslås förnyas med respekt för befintliga värden. Strukturplanens förslag att höja vissa partier av gatorna har troligen aldrig tidigare genomförts i Sverige. Svenska Bostäder har påbörjat en upprustning i miljardklassen av sina 61 flerbostadshus samt den västra delen av centrumet.

En översyn av skolverksamheter i Järvaskolorna pågår. Under samrådet av strukturplanen kan dessa frågor få en mer konkret redovisning av berörda instanser. Skulle någon skola läggas ner uppstår intressanta nybyggnadsmöjligheter men i detta har inte spekulerats närmare i.

Husby – med kulturen i centrum

Av Husbydialogen, som genomfördes i juni 2009, framgår att Husbyborna har flest negativa synpunkter vad gäller Husby centrum. Synpunkterna handlar om otrygghet, skräpighet och ett bristfälligt utbud. I en särskild dialog med Husbys köpmän framfördes av flera att man upplevde ett minskat kundflöde.

Lokalerna i Husby Centrum är i behov av upprustning och modernisering för att motsvara dagens och framtidens krav. Svenska Bostäder, som äger huvuddelen av lokalerna i centrum, menar att enbart en upprustning av lokaler inte räcker utan hela strukturen i centrum måste förändras. För att ge ett sådant koncentrerat centrumläge största möjliga värde som offentligt rum visar framförallt strukturplanens alternativ "Integrerat gatustruktur" hur en tydlig integration mellan centrumtorget, gator och stråk kan uppnås med höjda gator. I samarbetet med kulturförvaltningen har Svenska Bostäder, stadsdelsförvaltningen samt olika föreningar och intresseorganisationer i ett intentionsavtal kommit överens om att verka för ett Husby Kulturhus. Med en samlokalisering av kultur och handel kan nya förutsättningar skapas för en levande mötesplats i stadsdelen.

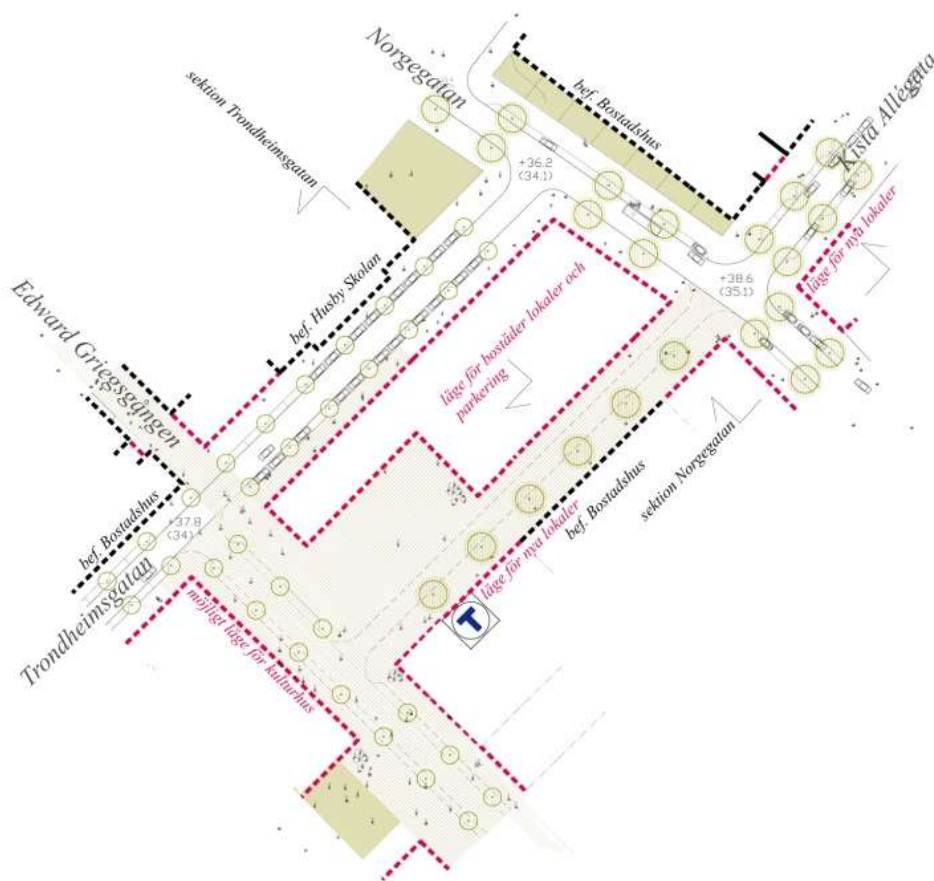


Bild 4. Husby västra C "Integrerad gatustruktur". Ex på gatuutformning. Rött = tänkbar förnyelsezon för lokaler, bostäder och parkering.

Två alternativ till gatustruktur i centrala Husby

Två alternativa gatustrukturer redovisas: "Integrerad gatustruktur" och "Nygammal gatustruktur". Förlängningen av Kista Allégata och Norgegatan möts på marknivå i båda gatualternativen.

"Integrerad gatustruktur"

Med en höjning av Trondheimsgatan till Edvard Grieggångens nivå enligt "Integrerad gatustruktur" vid den västra tunnelbaneentrén blir gaturummet en naturlig integrerad del av Husby Centrum. Denna del av Trondheimsgatan skulle passera en torgmiljö som kantas av skolor, bostäder, kultur, handel och tunnelbana. Tryggheten och trivseln skulle då sannolikt öka i Husby centrum som skulle befolkas mer med minskad brottslighet och ökad service som trolig följd. Husbyskolan eller en eventuell annan framtida bebyggelse på skoltomten väster om Trondheimsgatan, kommer med en upphöjd gata att uppfattas tillhöra centrum. Trafiksepareringen som med föreslagen struktur försvinner ersätts av en gatuutformning med t ex upphöjda övergångsställen som gör att bilar måste sänka hastigheten. En upphöjd Oslogata medger tillfart till en tänkt östlig centumparkering. I kostnadsberäkningen för "Integrerad gatustruktur" ingår en höjning av Norgegatan på en längre sträcka än det andra alternativet så att intilliggande gator och Husby centrum kommer på samma nivå. Gatan integreras därmed istället för att separera olika funktioner och affärer och byggnader blir mer tillgängliga. Norgegatan är idag ett trafikdike utan trottoarer och affärer.



Bild 5. "Integrerad gatustruktur". Lila färg: gatan höjs, röd färg: ny bebyggelse kan provas.

"Nygammal gatustruktur"

Den s.k. "Nygamla gatustrukturen" innebär att Kista Allégatans marknivå och anslutning till Norgegatan och Husby centrum höjs med ca 2 meter i korsningen Trondheimsgatan/Norgegatan. I övrigt behålls Trondheimsgatan på nuvarande nivå vilket innebär att gångbron över Trondheimsgatan blir kvar.



Bild 6. Nygammal gatustruktur. Lilafärg: gatan höjs, röd färg: ny bebyggelse kan provas.

Strukturplanens kartor anger områden som kan övervägas för ny bebyggelse. Kartorna redovisar samtliga tänkbara områden. Skillnaderna mellan de två alternativen är utformningen vid Husbys västra centrum och i vilken omfattning gatorna ska lyftas till gatunivå. Alternativet "Integrerad gatustruktur" torde dock ge en trolig ökad genomförbarhet och investeringsvilja för nybyggnad av bostäder.



Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

Strukturplanen bedöms att inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Däremot bör en tidig miljöbedömning göras vid planering av de enskilda byggprojekten.

Tillgänglighet

Tillgängligheten kommer inte att minska med den nya gatuutformningen. Viss trafikseparering försvinner och olika funktioner kommer i samma nivå. Hur de två förslagen skiljer sig beskrivs i avsnittet "Två alternativ till gatustruktur i centrala Husby" på sidan 10 och 11.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Eftersom de enskilda byggprojekten ännu inte har planerats i detalj, får eventuell grönkompensation utredas då detaljplanearbetet påbörjas för respektive projekt.

Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Näringsliv och jobb i regionen

Ett av syftena med strukturplanen är att vända den negativa spiralen för Husby centrum, där omsättningen har gått ner de senaste åren. En omdaning och nysatsning på Husby centrum bedöms skapa nya arbetstillfällen.

Påverkan på barn

Stor vikt kommer att läggas på hur säkerheten kan bibehållas då viss trafikseparering tas bort, gatuutformning med t ex upphöjda övergångsställen som gör att bilar måste sänka hastigheten. Dagens bilgator utan trottoarer är ibland otrygga barriärer.

Genomförande och tidplan

När stadsbyggnadsnämnden och kommunfullmäktige under hösten 2011 har godkänt förslaget till strukturplan avser exploateringskontoret att successivt 2012 återkomma till exploateringsnämnden med förslag till markanvisningar och beställning av detaljplaner för de olika delområdena. Byggnationen av förlängningen av Kista Allégata skulle kunna påbörjas 2014-15. Utbyggnadstiden för omstrukturering av gatunätet uppskattas till ca fyra år vad gäller både Kista Allégata och en förhöjd Norgegata. Exploateringen av nya bostäder skulle kunna påbörjas 2014-15 och fortlöpa med ca 100 lgh/år för "Integrerad gatustruktur" och ca 50 lgh/år för "Nygammal gatustruktur" under en 10-årsperiod.

Projektorganisation

Stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, exploateringskontoret, Svenska Bostäder AB och stadsledningskontoret har gemensamt arbetat fram förslaget till Strukturplan för Husby. Dessutom bör utbildningsförvaltningen, SISAB, kulturförvaltningen, idrottsförvaltningen, miljöförvaltningen, stadsdelsförvaltningen och byggherrar med markanvisningar att ingå i projektorganisationen vad gäller de frågor som respektive har ansvar för.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden för att genomföra förslaget "Integrerad gatustruktur"

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för att genomföra strukturplanen med förslaget "Integrerad gatustruktur" redovisar i detta tidiga skede ett negativt nuvärde om 22 mnkr motsvarande ett underskott om 22 000 kr/ekvivalent lägenhet². Eftersom ett genomförande av "Integrerad gatustruktur" inte kan finansieras enbart av de planerade inkomsterna kommer kontoret att aktivt verka för att fler aktörer delar på utgifterna för att möjliggöra en omdaning av gatorna. En utredning om gatukostnadsersättning föreslås för Husby strukturplan.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden för att genomföra förslaget "Nygammal gatustruktur"

Om förslaget "Nygammal gatustruktur" istället skulle genomföras visar investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden ett positivt nettonuvärde om ca 8 mnkr motsvarande 8 000 kr/ekvivalent lägenhet.

Nuvärdeskalkyler, nyckeltal och budgetkonsekvenser för de olika förslagen redovisas i bilaga 2 och 3.

Jämförelse mellan de två alternativen "Integrerad gatustruktur" och "Nygammal gatustruktur"

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 250 mnkr för "Integrerad gatustruktur". Stadens utgifter i projektet består huvudsakligen av om- och nybyggnad av gator, ca 90 % av den totala utgiften, och resterande ca 10 % består av ledningsflyttar, ny belysning, anslutningsavgifter, grundundersökningar, fastighetsbildning och olika utredningar.

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).



För "Nygammal gatustruktur" beräknas de sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå till ca 100 mnkr. Stadens utgifter i projektet består då huvudsakligen av om- och nybyggnad av gator, ca 85 % av den totala utgiften, och resterande ca 15 % består av ledningsflyttar, ny belysning, anslutningsavgifter, grundundersökningar, fastighetsbildning och olika utredningar.

I "Förslag till strukturplan för Husby, 2011-03-22", bilaga 1, anges att utgiften för "Integrerad gatustruktur" har beräknats till 170 mnkr i nuvärde och för "Nygammal gatustruktur" till 70 mnkr i nuvärde. Kontoret har valt att öka riskbedömningen, dvs. oförutsedda utgifter, från 20 % till 30 % och i den totala utgiften har övriga exploateringskostnader lagts på. Sammanlagt ger detta en totalutgift på 250 mnkr i löpande prisnivå för "Integrerad gatustruktur" och 100 mnkr i löpande prisnivå för "Nygammal gatustruktur".

Marken kommer både att försälas och upplåtas med tomträtt. Försäljningsinkomster beräknas till 116 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 106 mnkr för "Integrerad gatustruktur" för ca 1 000 lgh. För "Nygammal gatustruktur", ca 500 lgh, beräknas försäljningsinkomster till 57 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 52 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 198 tkr för "Integrerad gatustruktur" och 168 tkr för "Nygammal gatustruktur" i fast prisnivå. 198 tkr i nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet är jämförelsevis en ganska låg siffra jämfört med andra projekt i ytterstaden. Projektets täckningsgrad inkl nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 89 % för "Integrerad gatustruktur" resp. 109 % för "Nygammal gatustruktur".

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till 250 mnkr för "Integrerad gatustruktur" resp. 100 mnkr för "Nygammal gatustruktur" i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

”Integrerad gatustruktur”

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,9	-1,0	-0,1	-0,1	-35,9	-211,4	-250,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,9	-1,0	-0,1	-0,1	-35,9	-211,4	-250,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	10,6	105,6	116,2

”Nygammal gatustruktur”

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,9	-1,0	-0,1	-22,1	-23,7	-51,6	-100,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,9	-1,0	-0,1	-22,1	-23,7	-51,6	-100,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	5,2	5,3	46,5	57,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2011. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Trafiknämnden och stadsdelsnämnden kommer att få ökade driftkostnader i båda alternativen för den planerade nyanlagda vägen och ev. parkvägar längs Kista Allégata från Hanstavägen upp till Norgegatan och Husby centrum, en sträcka på drygt 300 m. Hur mycket den ökade driftkostnaden kan bli kommer att utredas vidare. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 13 mnkr för ”Integrerad gatustruktur” och 5 mnkr för ”Nygammal gatustruktur” det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. För ”Integrerad gatustruktur” beräknas avgäldsintäkterna uppgå till ca 3,8 mnkr per år och reavinsten beräknas uppgå till 106 mnkr. För ”Nygammal gatustruktur” beräknas avgäldsintäkterna uppgå till ca 1,9 mnkr per år och reavinsten beräknas uppgå till 52 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Hur snabb utbyggnadstakten blir för de nya bostäderna är en osäkerhet som kan göra att inkomsterna förskjuts framåt i tiden vilket då skulle kunna påverka projektets lönsamhet. En riskanalys behöver göras för att kunna hantera oförutsedda händelser så att projektet kan genomföras. Exploateringen vid det intilliggande Kista Gård går bra och marknaden är intresserad av nya bostäder.



Om "Nygammal gatustruktur" genomförs minskar Svenska Bostäders intresse att genomföra en förnyelse av Husby centrum. Förhandskontakter med den privata byggherresidan har visat på en exploateringsvilja endast om staden satsar på en väsentlig förbättring av Husby. På grund av detta bedöms "Nygammal gatustruktur" möjliggöra byggnation av ca 500 nya lägenheter och "Integrerad gatustruktur" ca 1000 nya lägenheter på stadens mark.

Svenska bostäder

Om "Integrerad gatustruktur" genomförs skapas förutsättningar för Svenska Bostäder AB att genomföra en satsning på Husby centrum. Husby centrum behöver en rejäl förnyelse för att bli den trygga mötesplats som Husby behöver. Det kommer att innebära stora investeringar för Svenska Bostäder AB om Husby centrum byggs ut och förändras. Den direkta konsekvensen av att höja gatorna enligt alternativet "Integrerad gatustruktur" ger Svenska Bostäder AB utgifter kalkylerade till ca 15 mnkr för att anpassa sina befintliga fastigheter till de upphöjda gatorna utan att ha byggt något nytt. För det andra alternativet, "Nygammal gatustruktur", blir det dock lägre utgifter för Svenska Bostäder AB att anpassa befintliga fastigheter till de upphöjda gatorna men då blir inte centrum utbyggt. Förutom dessa möjliga utgifter genomför och planerar Svenska Bostäder AB investeringar för 2 300 mnkr fram till 2022 i ombyggnader och upprustning av sitt bostadsbestånd i Husby.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret anser att förslaget till Strukturplan för Husby är bra och genomarbetat och att det skulle medföra en positiv utveckling av stadsmiljön i Husby. Förslaget "Integrerad gatustruktur" är att förordas på grund av att Svenska Bostäder AB då kan planera för en utbyggnad av Husby centrum vilket i sin tur kan öka byggherreintresset att bygga fler bostäder. En upphöjd gata kommer att uppfattas tillhöra centrum och kan resultera i en mer levande torgmiljö som kantas av skolor, bostäder, kultur, handel och tunnelbana. Därmed kan trivselen och tryggheten öka med en minskad brottslighet som följd och Husby kan som stadsdel lyftas enligt intentionerna i "Vision Järva 2030".

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på Förslag till Strukturplan för Husby. Exploateringskontoret föreslår även att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att vidare utreda förutsättningarna för gatuombyggnader och bostadsbebyggelse inom Husby enligt förslaget "Integrerad gatustruktur" upp till 3 mnkr.



Programsamråd sker under tiden 23 maj – 1 september 2011 och remissen ska besvaras senast 2011-09-01. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämndens beslut omedelbart justeras.

Slut