



Kontaktperson

Per-Eric S. Siljestam

Ytterstad

Telefon: 08-508 275 37

per-eric.siljestam@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-06-23

Överenskommelse om exploatering, för bostäder inom Järinge 2 i stadsdelen Tensta, med Bostaden, Folkhem och JM. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Järinge 2 omfattande investeringsutgifter om 17,8 mkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen.
3. Nämnden beslutar att ärendet justeras omedelbart.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden kommer den 9 juni att behandla ett förslag till detaljplan för Järinge 2 för antagande. Planen avser ca 85 lägenheter varav ca 50 lgh i flerbostadshus att uppföras av Bostaden och ca 35 lgh i radhus att uppföras av Folkhem och JM. Byggstart av flerbostadshuset planeras till augusti 2005 och sept-okt vad avser radhusen. Bostäderna kommer att ingå i en boutställning i Tensta som planeras till augusti 2006. Tidplanen är därmed knapp varför planering och projektering pågår parallellt. Investeringsutgifterna uppgår till 17,8 miljoner kronor varav inlösen av den f.d. Järingeskolan utgör den största posten. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Beslutet bör justeras omedelbart dels p.g.a. att inlösen av Järingeskolan ska betalas senast 31 juli, dels för att kunna hålla tidplanen att kunna visa upp bostäderna under boutställningen i Tensta aug 2006 vilket förutsätter en byggstart av flerbostadshuset i augusti 2005.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för Järinge 2 (Dp 2003-12365-54). Planen möjliggör uppförandet av ca 85 lgh fördelat på ett flerfamiljshus med ca 50 lgh och 35 radhus. Utbyggnadsområdet ingår i den planerade boutställningen i Tensta i augusti 2006.



Tidigare beslut och planprocess

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2004-06-10 om startpromemoria för Järinge 2.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2004-08-17 markanvisning för bostäder i Järinge 2 i Tensta till Bostaden AB, Folkhem AB och JM AB samt att ge gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet, inriktningsbeslut.

Samråd och remiss av planförslaget har skett under jan – mars 2005. Planen har sedan varit utställd 21 april – 19 maj 2005.

Planerat besluit

Planen kommer att behandlas vid Stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 9 juni för antagande med omedelbar justering.



Flygbild över Järinge med f.d. vuxengymnasiets baracker.

Beskrivning av projektet

Järinge 2 är belägen vid Järingegränd och Hjulstastråket i sydvästra delen av Tensta. Marken har tidigare upplåtits med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB – SISAB, men har återgått till markkontoret då skolverksamheten (Västerorts vuxengymnasium) flyttats till en annan skola i Tensta. Skolpaviljongerna i trä i en våning uppfördes i mitten av 1970-talet och kommer att rivas under sommaren 2005 för att bereda marken för bostadsbyggandet. Byggnaderna saknar kulturhistoriskt värde. Kvarteret omgärdas av lägre flerbostadshus i två-fyra våningar (Svenska Bostäder i öster och väster samt SKB i norr och söder).

Avståndet till Tensta centrum är ca 400 meter. I centrum finns bl a butiker, stadsdelsförvaltning och två tunnelbaneuppgångar. Flera skolor ligger i närheten bl a Tensta Gymnasium. Bussar trafikerar Hjulstastråket.

Tensta är trafikseparerat. Det innebär välutvecklade och trafiksäkra gångstråk, som på broar passerar huvudgatorna. Ett sådant gångstråk löper från Hjulsta till Tensta centrum och passerar Järinge 2. På två sidor om

Järinge 2 leder gångvägar som omges av buskar, lägre träd och gräsmattor. Mot Hjulstastråket finns även en viss vegetation.

Ledningar för fjärrvärme, avlopp, el mm finns framdragna till området, som i huvudsak är bebyggt och har lågt biologiskt värde. Jordgrunden består av morän och lera. Inga kända fornlämningar finns registrerade inom området.

Planförslaget

Planförslaget innebär att nuvarande paviljongskola ersätts av ca 35 radhus och ett flerbostadshus med ca 50 lägenheter. Flerbostadshusets höjd är fyra till fem våningar medan radhusen är i två våningar. Den föreslagna bebyggelsen anpassas i höjd i stort till den omgivande skalan. Karakteristiskt för planen är ett diagonalt intimt gångstråk genom Järinge 2. Stråket som kantas av radhus knyter samman ett gångstråk från Hjulsta centrum till Tensta centrum. Parkeringen, förutom ev handikapplats, sker i huvudsak i garage under radhus i öster samt i befintliga garage med överkapacitet intill planområdet. Radhusen får träpanel vilket ger identitet och ett mjukare uttryck än vad som är vanligt i miljonprogramområden. Varje radhus får en egen förgård. Radhusen bidrar till att större bostäder tillskapas i en stadsdel med många stora barnfamiljer. Planerad upplåtelseform för radhusen är äganderätt. De nya husen ökar möjligheter till boendekarriär inom Tensta samtidigt som de skulle kunna attrahera folk att flytta till stadsdelen.

Mot Hjulstastråket avser Bostaden AB uppföra ett flerbostadshus med ca 50 hyreslägenheter i fyra till fem våningar. Huset kommer att placeras en bit från gatan med en trottoar och gräsremsa framför. Flerbostadshuset fungerar som bullerskydd åt radhusen. Fasaden ovan bottenvåningen utförs i slätputs. Sex smålägenheter för personer med funktionsnedsättning planeras att inrymmas i bottenvåningen i husets norra del. Ett välkommet bostadstillskott skapas.

Nedan: Bostaden AB, flerbostadshus, fasad mot Hjulstastråket. Illustration Thomas Hultergård Arkitekthuset





Ovan: Diagonalt stråk mot sydväst, radhus av Folkhem och JM. Flerbostads-
huset i fonden av Bostaden AB. Illustration Ludmilla Larsson, Brunnberg &
Forshed arkitektkontor.

Genomförande och tidplan

Antagande av detaljplanen	9 juni 2005
Byggstart Bostaden flerbostadshus, ca 50 lgh	aug 2005
Byggstart Folkhem och JM, radhus, ca 35 lgh	sept-okt 2005

Färdigställande av Bostadens hus samt Folkhems och JMs visningsradhus,
ca 5-10 st, aug 2006 till Boutställningen.

Miljökonsekvenser

Planområdet är idag i huvudsak bebyggt, med hårdgjorda kringtytor och begränsade grösytor. Genom radhustomterna skapas en i huvudsak lågskalig boendemiljö med planteringar. Folkhems radhus förses med sedumtak. Mot Hjulstråket kommer nuvarande grönremsa att reduceras på grund av det nya flerbostadshuset. Genomförs parkeringsplatserna väster om garaget norr om Järingegränd tas även en del av grösslätten mot Hjulstaståket med inslag av lägre planterade träd i anspråk. Denna grönmark saknar egentliga rekreationsvärden. Med anledning av bl a den planerade boutställningen i Tensta kommer markkontoret att utarbeta ett parkprogram för Tensta.

Planområdet är relativt ostört från buller från fordonstrafik. Söder och öster om planområdet löper gångstråk. I norr ligger Järingegränd med begränsad

måltrafik. Hjulstråket i väster trafikeras dagligen av ca 2 800 fordon. Flerbostadshuset längst med Hjulstråket kommer att tjäna som bullerskydd för radhusbebyggelsen. Utomhusbuller vid fasaden på flerbostadshuset vid Hjulstråket beräknas uppgå till ca 61 dBA vid 50 km/tim. I flerbostadshuset inryms ca 44 reguljära bostäder. Av dessa ligger drygt 20 i flyglarna mot den bullerskyddade gården. Mot Hjulstråket ligger drygt 20 lägenheter om tre rum och kök med hälften av sovrummen in mot gården. Huset rymmer även sex gruppboendestäder i bottenvåningen. Två av dessa lägenheter kan komma att bli enkelsidiga bl a på grund av gruppboendets korridorsystem.

Dagvattnet ska så långt det är tekniskt möjligt omhändertas på kvartersmark. Planförslaget innebär bl a radhustomter med planteringar. Hälften av radhusen förses även med sedumtak. Lokalt omhändertagande av dagvattnet underlättas härmed.

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram för kv Järinge utarbetas i samarbete med byggherrarna. Programmet behandlar bl a färgsättning, markbeläggning, planteringar, utformning av parkeringsplatser och andra frågor kring närmiljön.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (mnkr)

Utgifter (-)	
Ersättning till SISAB för bokfört värde för den f.d. Järingeskolan (kostnad för att köpa ut tomträtten)	-11,2
Rivning av f.d. Järingeskolan	-1,5
Anläggande gångstråk, belysning etc inom x-område samt flytt av parkväg öster om området, räcke mot anslutningsväg	-2,7
Anläggande av gångbana utmed Hjulstråket, 90 m	-0,4
Fastighetsbildning, anslutningsavgift, serviser	-0,8
Övrigt, utredningar m.m.	-1,1
Summa utgifter	-17,7
Inkomster	
Avgäldsunderlag	24,3
Summa inkomster	24,3
Sammanställning	
Resultat	6,6
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	77
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	8
Exploateringsgrad	0,91

¹ Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 17,7 miljoner kronor, varav 0,4 mnkr är upparbetat. Den största utgiftsposten avser inlösen av den f.d. Järingeskolan.

Budgetkonsekvenser

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 17,8 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Bokfört t.o.m. 2004	2005	2006	Totalt
Utgifter (-)	0,4	15,6	1,8	17,8

Stadens utgifter för projektet finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget för 2005. Även i nämndens förslag till budget 2006 med inriktning för 2007-2008 finns medel upptagna.

Driftbudget

Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 741 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 912 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Drift och underhåll (-)	
Kapitalkostnad	-741
-ränta (-)	-719
-avskrivning (-)	-22
Tomträttsavgäld	-912
Drift och underhåll Sdn (-)	-5

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering kommer att träffas med de tre byggherrarna Bostaden, JM och Folkhem inom kort. Den sedvanliga mallen för denna typ av överenskommelse kommer att följas.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Tidplanen för projektet är pressad. Bostadsbebyggelsen för flerbostadshuset avses stå klar till den planerade boutställningen i Tensta i augusti 2006 samt 5-10 av radshusen. Risken för förskjutningar i tidplanen är överhängande om detaljplanen inte antas och vinner laga kraft i tid till planerad byggstart i augusti för flerbostadshuset och sept-okt för radshusen.

Markkontorets synpunkter och förslag

Kontoret konstaterar att det är angeläget att bostadsprojekten färdigställs dels för att det behövs fler bostäder i Tensta med varierande utformning och

² Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

med olika upplåtelseformer, dels för att kunna visa upp bostäderna under den planerade boutställningen i augusti 2006.

Radhusen adderar nya hustyper till denna miljonprogramstadsdel som i det närmaste helt domineras av flerbostadshus. Radhusen tillför stadsdelen större bostäder, vilket det finns uttalat behov av i Tensta. De nya husen i kv Järinge ger ökade möjligheter till boendekarriär inom Tensta samtidigt som de skulle kunna attrahera folk utifrån att flytta till stadsdelen. Bilden av Tensta nyanseras.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 17,8 miljoner kronor och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet. Beslutet bör justeras omedelbart dels p.g.a. att inlösen av Järingeskolan ska betalas senast 31 juli, dels för att kunna hålla tidplanen.

SLUT