



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

Till
Exploateringsnämnden 2012-11-22

Markanvisning för bostäder inom delar av Akalla 4:1 m.fl. i Tensta till Fastighets AB Tornet. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom delar av Akalla 4:1 m.fl. till Fastighets AB Tornet och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Fastighets AB Tornet, nedan kallat bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 200 lägenheter inom delar av Akalla 4:1 vid Tenstråket, Hyppingeplan och Risingeplan i stadsdelen Tensta. Bolaget innehar fastigheterna med tomträtt idag och avser att rusta upp sitt

Bilaga 1: Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal

Bilaga 2: Karta, förändringar av tomträttsmark, tillkommande och avgående



bostadsbestånd inom området. Genom ny- och tillbyggnad avser bolaget att tillskapa cirka 200 lägenheter, varav 14 radhus och 26 bokaler. För tillbyggnaden markanvisas del av Akalla 4:1 som idag är gatu- och parkmark. Bostadsbebyggelsen på Vättinge 2, sammanlagt 67 lägenheter, är i dåligt skick och avses att rivas och ersättas med nya bostäder. De tillkommande bostäderna planeras att bli hyresrätter varför tillkommande mark kommer att upplåtas med tomträtt. Bolaget äger idag cirka 1 000 lgh i Tensta och i Rinkeby.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 20 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 16,2 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 272 %.

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

Exploateringskontoret anser att projektet bidrar till att uppfylla delar av målen i Vision Järva 2030 med att Järva ska vara ett attraktivt område för alla med blandad bebyggelse.

Bakgrund till markanvisningen

Fastighets AB Tornet, nedan kallat bolaget, äger idag cirka 1 000 lgh i Tensta och i Rinkeby. Bolaget förvaltar 2 360 hyreslägenheter i Skåne och i Stockholmsområdet. Bolagets huvudägare är Fabege AB och Peab AB som äger 45 procent vardera. Bolaget har inte fått några markanvisningar i Stockholm tidigare.

Bolaget har 2012-06-19 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 200 lägenheter inom fastigheterna Vättinge 1-3, Hyppinge 1, Kullinge 1, Risinge 1, Öninge 1 samt delar av Akalla 4:1 vid Tenstastråket, Hyppingeplan och Risingeplan i stadsdelen Tensta. Bolaget innehar fastigheterna med tomträtt idag och avser att rusta upp sitt bostadsbestånd inom området. Upprustningen avser främst tekniska installationer, badrum och kök samt tilläggsisolera och energieffektivisera. Genom ny- och tillbyggnad avser bolaget att tillskapa cirka 200 lägenheter, varav 14 radhus och 26 bokaler. Tillbyggnaden sker på gatu- och parkmark, del av Akalla 4:1, som markanvisas. Bostadsbebyggelsen på Vättinge 2, sammanlagt 67 lägenheter, är i dåligt skick och avses att rivas och ersättas med nya bostäder. Nettotillskottet blir därför 133 lgh. De tillkommande bostäderna planeras att bli hyresrätter varför tillkommande mark avses upplåtas med tomträtt.

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

Exploateringskontoret anser att projektet bidrar till att uppfylla delar av målen i Vision Järva 2030 med att Järva ska vara ett attraktivt område för alla med blandad bebyggelse.

För området gäller två detaljplaner från 1965 och 1966 enligt vilken fastigheterna är avsedda för bostadsändamål. Fastigheterna Hyppinge 1 och Öninge 1 är avsedda för garage. Delen av fastigheten Akalla 4:1 som anvisas är gatumark, Hyppingeplan och Risingeplan. Bostadshusen är byggda i slutet av 1960-talet och är nu i behov av en renovering.



Genom ny- och tillbyggnad byggs cirka 200 lägenheter inom det rosa området

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 200 lägenheter varav 14 radhus och 26 bokaler. Bolaget avser att upplåta lägenheterna med hyresrätt.



Markanvisningen sker inom det rosa området. Detaljerad redovisning av anvisad mark framgår av bilaga 2.



Utbyggnadsförslaget vid korsningen Tenstastråket-Risingeplan.



Utbyggnadsförslaget. Skissen visar befintlig och ny bebyggelse.



Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken är upplåten med tomträtt. Fastighetsregleringar kommer att ske och tilläggsavtal till tomträttsöverenskommelse kommer att skrivas motsvarande tillkommande byggrätter.

Planbeställning

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

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för staden

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 20 mnkr motsvarande 93 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 16,2 mnkr. Utgifterna avser främst ombyggnad av gatorna vid Hyppinge och Risinge samt ledningsflyttar. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 272 %.

Tomträttsavgälden för Vättinge 2 kommer att minska då det blir färre lägenheter på fastigheten men för projektet som helhet kommer det att bli ett positivt nettonuvärde om 20 mnkr.

Nuvärdeskalkyl och Exploateringsnyckeltal bifogas ärendet. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Byggherren står för plankostnaden.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 16,2 mnkr. Merparten av utgifterna beräknas falla ut 2016 och senare. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-15,8	-16,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-15,8	-16,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2013. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden bedöms inte öka efter genomförandet.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Utbyggnadstakten kan påverkas av konjunkturläget.

Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, Vision Järva 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Det aktuella projektet avser ca 200 lägenheter i hyresrätt i Tensta och är ett bidrag till exploateringskontorets budgetmål att markanvisa 5000 lägenheter under 2012 och bidrar även till att uppfylla delar av målen i Vision Järva 2030 med att Järva ska vara ett attraktivt område för alla med blandad bebyggelse. I stadsdelen finns 4 265 hyresrätter, 72 %, och 1 661 bostadsrätter, 28 %.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Någon kompensation för ianspråktagen grönyta bedöms inte vara aktuell. Den mark som tas i anspråk för ny bebyggelse är i huvudsak gatumark.



Energihushållning

Byggherren kommer att följa det hårdare kravet att energianvändningen är högst 55 kWh/m².

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.

Påverkan på barn

I det fortsatta planeringsarbetet är det angeläget att såväl bostadsområdet som den intilliggande gatu- och trafikmiljön ges en trafiksäker utformning. Behovet av skola, förskola och lekplatser utreds vidare i det kommande planarbetet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Nästa beslutstillfälle infaller i samband med att överenskommelse om exploatering träffas med Bolaget, preliminärt 2014.

Risker och osäkerheter

Några risker eller osäkerheter bedöms idag inte att föreligga.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har samrått med stadsbyggnadskontoret i ärendet.



När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Spånga-Tensta stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Projektet bedöms ge ett överskott till staden då projektet redovisar ett positivt nettonuvärde.

Slut