



**Styrelseärende
Styrelsen 2018-03-15
Ärende 5**

Handläggare:
Jenny Berglund
Telefon: 08-508 371 04
Karin Åkerström
Telefon: 08-508 371 44

Till styrelsen

Inriktningsbeslut avseende nyproduktion av bostäder och garage inom fastigheten Kämpinge 2 i Tensta

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion inom fastigheten Kämpinge 2 av c:a 170 lägenheter till en total investeringsutgift om 402 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av c:a 170 lägenheter till en total investeringsutgift om 402 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 28 februari 2018

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

Som ett led i vårt arbete att uppfylla stadens mål planeras byggnation av 174 hyresbostäder, varav ett LSS-boende om sex lägenheter, på fastigheten Kämpinge 2 i Tensta. Den totala investeringskostnaden uppgår till 402 mnkr inklusive moms.

Bakgrund

Svenska Bostäder har fått en markanvisning för hyreslägenheter och kontor för Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning inom fastigheten Kämpinge 2 i stadsdelen Tensta.

Stadens ledning vill att Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning flyttar från sina lokaler i Lunda industriområde till Tensta och Svenska Bostäder föreslogs bygga både kontor och bostäder på fastigheten. Platsen är väl lämpad för bostadsbebyggelse med närhet både till centrum och grönområden.

Svenska Bostäder har beslutat att driva detta vidare som två projekt. Ett för bostäderna och ett för kontoret då det bland annat underlättar uppföljning av kostnader, men även projektering och genomförande. Detta inriktningsbeslut omfattar därför endast bostäderna. Kontorsprojektet beräknas ej vara ett så kallat Stort projekt.

Svenska Bostäder ska aktivt arbeta för och bidra till att Stadens mål avseende antal nyproducerade lägenheter uppfylls. Målet för Svenska Bostäder är att hålla en byggtakt med 1 000 byggstartade lägenheter per år.

Svenska Bostäder äger och förvaltar en stor del av de bostäder och lokaler som finns i Tensta och Järvaområdet. Distrikt Järva som förvaltar närliggande bostäder har en väl fungerande organisation och stora möjligheter att på ett bra sätt ta hand om ytterligare nyproduktion.

Ärendet

Bakgrund till projektet

Svenska Bostäder ansökte år 2017 om markanvisning för hyreslägenheter och kontor för Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning inom fastigheten Kämpinge 2 i Tensta. Stadens ledning ville att Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning skulle flytta från sina lokaler i Lunda industriområde till Tensta och gav uppdraget till Svenska Bostäder.

På fastigheten idag finns den nedlagda skolan Kämpingeskolan vilken Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, förvaltar och det finns idag ett överskott av skollokaler i området.



Aktuellt planområde markerat med rött

Nuläget

Markanvisning erhöles i maj 2017 och Start-PM togs september 2017 i Stadsbyggnadsnämnden. Nu pågår detaljplanearbetet med samråd planerat till Q2 2018.

Parkeringslösning

Parkering för de blivande hyresgästerna kommer att erbjudas i nytt garage under de fyra bostadshusen. Sammanlagt kommer det finnas c:a 67 parkeringsplatser. Då staden tillämpar så kallat grönt p-tal kan dessa parkeringsplatser komma att kompletteras med andra lösningar som t.ex. förbättrade cykelfaciliteter och informationspaket om nya resmöjligheter.

Planförslaget

Totalt tillförs området ett kontorshus samt fyra bostadshus om i dagsläget 174 lägenheter. Befintlig bebyggelse (Kämpingeskolan) rivs och parkering ordnas i ett garage under de fyra bostadshusen. Bostäderna planeras nära Spånga by och kyrka och kyrkomiljön utgör en viktig länk mellan traktens äldsta historia och nutiden. Det har varit viktigt att de fyra bostadshusen trappas upp i etapper från den låga bebyggelsen i söder mot den högre i norr för att inte störa kulturmiljön utan anpassa sig till omkringliggande bebyggelse på ett lyhört och mjukt sätt. Stor del av planområdet blir parkmark och strävan har varit att låta det gröna växa ner mellan husen.



Föreslagen ny bostadsbebyggelse.



Perspektiv över hela planområdet

Geografiskt område

Stadsmiljö

Området ligger öster om Tensta centrum och söder om E18 och Järvafältet. Den nya bebyggelsen uppförs på fastigheten Kämpinge 2 som begränsas av grönområde med fornlämningar i öster. Söder om planerad bebyggelse finns en gångstig mot befintlig bebyggelse som leder österut mot Spånga by och Spånga kyrka. I väst återfinns Tensta centrum på andra sidan Tenstråket och i norr innefattar planområdet ett litet grönområde som bevaras i form av parkmark innan man når befintlig bostadsbebyggelse.

Kommunikationer

5 minuters promenad från husen når man Tensta tunnelbanestation. Restiden till T-centralen är 20 minuter. Busslinjer finns i närområdet, bland annat med destination Spånga Station, Vällingby och Sollentuna Centrum.

Service

I Tensta centrum finns apotek, livsmedelsbutik, blomsteraffär, tandläkare, konsthall, medborgarkontor och vårdcentral. Svenska Bostäders distriktskontor för Tensta och Rinkeby finns även det i Tensta centrum.

Idrott och rekreation

I Tensta centrum finns ett kommunalt badhus som även har gym och idrottshall. Alldeles öster om de planerade bostäderna ligger Spånga by med 4H-gård och parklek. Spånga idrottsplats nås med en promenad på 10 minuter. Här finns fotbollsplaner och friidrottsanläggning. Vintertid finns planer för skridskoåkning, bandy och ishockey.

Med en promenad 10 min österut istället når man vackra Järvafältet, ett stort naturområde med många naturreservat. Förutom fina cykelvägar och promenadstråk finns här flera sjöar och anrika gårdar och nära Tensta Eggeby Gård som också har naturskola.

Boendedialog

Dialog med kringboende påbörjas i och med samrådet Q2 2018.

Projektets målsättning

Det nya husen kommer att byggas med bolagets tekniska och organisatoriska riktlinjer som underlag och följer därmed mål för energianvändning samt tekniska och miljömässiga egenskaper. Projektet ska även uppnå målen för Produktindex och Trygghetsindex. Värdet på färdigbyggd fastighet ska vara högre än produktionskostnaden.

Åtgärder

Energiberäkningar tas fram så fort husens volymer är kända. Det finns små möjligheter till justeringar av husformer i detta skede i detaljplanearbetet. Istället finns möjlighet till tekniska åtgärder för att nå energimålet.

Vad gäller byggkostnad har vi att förhålla oss till det marknaden kan erbjuda. Byggkostnadskalkyler tas fram efterhand som projekteringen fortskrider varefter justeringar och alternativ kan arbetas fram.

Tidplan

Detaljplanearbetet som startade i september 2017 beräknas vinna laga kraft Q3 2019. Detaljplanen omfattar även kontorsbyggnaden för stadsdelsförvaltningen. Produktionsstart planeras till 2020.

Ekonomi

Investeringen omfattar 402 mnkr. Utförligare information finns i bilaga 1.

Uppföljning

Projektet kommer att utvärderas noga med avseende på ekonomi och energianvändning. Rapportering sker genom tertialprognoser och budgetredovisning.

Miljö

Bolaget har en inriktning att nå Miljöbyggnad Silver i all nyproduktion. Beslut tas i varje projekt beträffande certifiering. Krav vad gäller energianvändning om max 55 kWh/kvm är ett kommunalt särkrav som även följaktligen gäller för detta projekt. Inbyggda material kontrolleras mot databasen Byggvarubedömningen.

Risker

En utdragen överklagandeprocess kan förskjuta tidplanen med missade nyproduktionsmål och fördyringar som konsekvens. Många byggentreprenader pågår samtidigt och den kan bli svårt att hitta rätt byggentreprenör.

Organisation

Arbetet med planering och genomförande av hela projektet genomförs inom Fastighetsutvecklingsavdelningens ordinarie organisation.

Kommunikation

Under byggtiden kommer kringboende hyresgäster fortlöpande att informeras om pågående byggnadsarbeten.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Svenska Bostäders ombyggnadsenhet vid avdelningen för Fastighetsutveckling.

Rapportering

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som Stort projekt (> 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Bolaget avser att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i den sedvanliga ekonomirapporteringen.

Bolagets analys och bedömning

Svenska Bostäder kan med projektet Kämpinge 2 tillskapa drygt 170 lägenheter i ett kollektivtrafiknära område. Projektet bidrar till bolagets och stadens mål vad gäller nyproduktion. Positivt är att bolaget redan har en stark förvaltningsorganisation i området.

Bilagor

1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
-