



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2004-08-17

Handläggare: Per-Eric Siljestam  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 27 537

2004-06-22

Dnr 04-411-776

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder i kvarteret Järinge 2 i Tensta till  
Bostaden AB, Folkhem AB och JM AB. Inriktningsbeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder i kvarteret Järinge 2 i Tensta till Bostaden AB, Folkhem AB och JM AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att anvisa mark för bostäder i kvarteret Järinge 2 i Tensta till Bostaden AB, Folkhem AB och JM AB i enlighet med detta tjänsteutlåtande och stadens markanvisningspolicy samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

På den anvisade marken planeras 80-100 lägenheter att uppföras i flerbostadshus och i radhus av Bostaden AB, Folkhem AB och av JM AB. Lägenheterna i flerbostadshus avses att upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt och lägenheterna i radhus avses att upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

En boutställning i Tensta planeras att genomföras 2006, 23 augusti – 3 september. Det officiella namnet är Tensta Bo 2006; se [www.stockholm.se/tenstabo2006](http://www.stockholm.se/tenstabo2006).

Ett av de intressantaste utbyggnadsområdena i Tensta inför utställningen är kv Järinge 2 vid Hjulstastråket. Järinge 2 har en areal på cirka 9 400 kvm. Området har fram till idag använts för gymnasial vuxenundervisning och SFI i Järingeskolan. Denna verksamhet kommer att till hösten flytta till Kämpingskolan.

För att få fram idéer inför ett kommande stadsplanearbete angående kv Järinge inbjöds 2003 fyra arkitektkontor till parallella uppdrag. Arkitektkontoren; ÅWL Arkitekter AB, Kjellander & Sjöbergs Arkitektkontor AB, Arkitekter Engstrand och Speek AB samt Nyréns Arkitekter AB, lämnade in sina förslag i slutet av 2003. Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret har inte prioriterat något speciellt förslag utan har varit öppna att diskutera förslagen med intresserade byggherrar som har tagit del av arkitektkontorens inlämnade förslag. Vid ett möte 2004-06-11 mellan gatu- och fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, Bostaden AB, Folkhem AB och JM AB framförde de tre byggherrarna intresse av markanvisning för kv Järinge 2.

80-100 lägenheter uppskattas kunna byggas i flerbostadshus och i radhus, ungefär lika mycket av båda. Bostaden AB är intresserad av att bygga lägenheter i flerbostadshus i västra delen av fastigheten, och Folkhem AB och JM AB är intresserade av att bygga radhus i den östra delen. Bostaden AB avser att upplåta lägenheterna i flerbostadshusen med hyresrätt eller bostadsrätt och Folkhem AB och JM AB avser att upplåta radhusen med bostadsrätt eller äganderätt. De tre byggherrarna kommer att göra marknadsundersökningar om vilka upplåtelseformer som är mest lämpliga för byggprojekten.





Flygbild över Järinge med vuxengymnasiets baracker.

De nybyggnadsprojekt som planeras påbörjas i Tensta i övrigt är kv Bränninge, Kippinge och Skänninge (påbyggnad), alla i Svenska bostäders regi. För att åstadkomma bebyggelse med olika karaktär i Tensta är det lämpligt att andra byggherrar får möjlighet att bygga i kv Järinge. Tensta Bo 2006 blir också mer intressant då fler byggherrar deltar i boutställningen.

#### **Tidigare beslut**

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende för gatu- och fastighetsnämnden.

Exploaterings innehåll och utformning prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

#### **Förslag till markanvisning**

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy.

Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Bostaden AB har under 2004 fått två tidigare markanvisningar, en för 150 lägenheter i Rågsved och en för 65 lägenheter i Örby.

Bostaden AB äger och förvaltar ca 400 lägenheter och 15 000 m<sup>2</sup> lokaler i Vetlanda, Nässjö, Eksjö, Falköping, Tibro och Hjo. Från den 1 jan 2001 har Bostaden AB & Ikano Real Estate förvärvat 33 fastigheter i Jönköping, Skövde och Trollhättan.

**Konsekvenser***- Ekonomi*

För lägenheterna i flerbostadshusen, som kommer att upplåtas med antingen hyresrätt eller med bostadsrätt, gäller att byggherren efter fastighetsbildning ska erhålla marken med tomträtt enligt de av kommunfullmäktige beslutade regler som gäller när tomträttsavtalet tecknas.

Radhusen kan antingen upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Om radhusen upplåts med äganderätt ska marken säljas till marknadspris. Om radhusen däremot upplåts med bostadsrätt ska marken upplåtas med tomträtt enligt de av kommunfullmäktige beslutade regler som gäller vid upplåtelse tillfället.

I dagsläget är det för tidigt att uttala sig om ekonomin och kontoret avser att återkomma till nämnden om denna.

*- Tidig miljöbedömning*

Inga värdefulla naturmiljöer med ekologiska värden kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen. Påverkan på dagvattnet bedöms vara obetydligt, men skall studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Områdets tidigare användning ger inga misstankar om markföroreningar. Inga kända fornlämningar eller värdefulla kulturmiljöer finns i närheten. Den planerade bebyggelsen har kort gångavstånd till kollektiva kommunikationer med god turtäthet.

**Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett år. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sina byggstarter till sommaren 2005 och första inflyttning till sommaren 2006.

**Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och med Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning. Båda förvaltningarna är positiva till att pröva projektets förutsättningar i planprocessen. Ett start-PM godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2004-06-15. Stadsdelsförvaltningen kommer att återkomma i planarbetet med eventuella önskemål.

**Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att projekten har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av lägenheter i flerbostadshus och i radhus i ett miljonprogramområde som främst består av flerbostadshus, samtidigt som det kompletterar bebyggelsemönstret i stadsdelen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT