

Stadsbyggnadskontoret
Ytterstadsdistriktet
Peter Lundevall, Torbjörn Johansson
Tfn 508 27292, resp. 508 27352
Dnr 2000-02993-50

2001-03-13

Gatu- och fastighetskontoret
Region Ytterstad, Markbyrån
Margareta Catasús
Tfn 508 26062
margareta.catasus@gfk.stockholm.se
Dnr 2000-410-02400

Till
Stadsbyggnadsnämnden
Gatu- och fastighetsnämnden

Redovisning av tänkbar mark för bostadsbebyggelse m.m. i Hjulsta och Tensta

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden godkänner föreliggande redovisning
2. Stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret får i uppdrag att fortsätta arbetet för att genomföra förslagen i katalogen

Ingela Lindh

Olle Zetterberg

Magnus Andersson

Solveig Svedgård

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret har i samarbete med Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning inventerat stadsdelarna Hjulsta och Tensta i syfte att finna lämplig mark för ny bostadsbebyggelse. Inventeringen har utmynnat i förslag till ny bebyggelse alternativt förnyelse av befintlig bebyggelse på nio platser varav sju i dag i huvudsak nyttjas för parkering.

Utgångspunkt för utformningen av bebyggelsen på de föreslagna platserna har varit dels stadens övergripande målsättning att uppnå en blandning av upplåtelseformer i varje stadsdel och dels stadsbyggnadsnämndens uttalande att kompletteringsprojekten ska vara i samma anda som radhusprojekten i Rinkeby.

Totalt innebär förslagen att drygt 300 nya lägenheter kan tillskapas, vilket skulle ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i regionen. Utgångspunkten för inventeringsarbetet har emellertid varit det lokala perspektivet och bebyggelseförslagen har först och främst utarbetats för att söka skapa nya kvalitéer i Hjulsta och Tensta samt att möta de behov som finns, av t ex vissa lägenhetsstorlekar.

I stadsdelen råder dels brist på större lägenheter med äganderätt eller bostadsrätt, dels brist på små lägenheter med hyresrätt för de ungdomar som avser att flytta hemifrån. Flera förslag består av radhus och stadsvillor med större bostäder upplåtna med äganderätt/bostadsrätt, något som ger möjligheter till en boendekarriär inom stadsdelen. Även projekt med studentbostäder eller ungdomsbostäder finns bland de presenterade förslagen.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Uppdrag

Stadsbyggnadsnämnden behandlade under år 2000 en skrivelse om integration och stadsbyggnad. Stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag att återkomma med en redovisning av potentiella projekt i samma anda som det pågående radhusprojektet i kvarteret Handkvarnen i Rinkeby. Stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden behandlade samma år en motion om att bebygga outnyttjade parkeringsplatser i miljonprogramområden. Stadsbyggnadsnämnden uttalade att det vore lämpligt att stadsdelsnämnderna i samarbete med berörda bostadsbolag inventerade parkeringsplatser som var tänkbara för bebyggelse. Gatu- och fastighetsnämnden ansåg i likhet med gatu- och fastighetskontoret att bostadsbolagens outnyttjade parkeringsanläggningar utgör en markresurs som i vissa fall kan användas för kompletteringsbebyggelse. I en skrivelse från stadsdelsnämndens ordförande i Spånga-Tensta framfördes behov av ny bebyggelse i Hjulsta och Tensta. Stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret var positiva till kompletteringsbebyggelse och hänvisade till bl a pågående inventeringsarbeten.

Gatu- och fastighetsnämnden gav under 1999 gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att upphandla konsulter i syfte att inventera mark för bostäder i delar av ytterstaden (gluggutredningen) – däribland Spånga-Tensta. Resultatet redovisades i december 2000 i form av en idékatalog och godkändes i gatu- och fastighetsnämnden den 23 januari 2001. Resultatet av inventeringen för Tensta lyftes dock ut från denna redovisning för att behandlas i föreliggande sammanhang.

I likhet med Kista håller en framtidsbild på att utarbetas för stadsdelarna på Södra Järvafältet. En sådan vision kommer att innehålla idéer om nya bostäder (baserad på föreliggande inventering), centrumförnyelse, kommunikationer, arbetsplatser mm.

Beskrivning av Hjulsta och Tensta

Stockholms kommun byggde sammantaget ca 44 000 lägenheter under 1965-1974. Beståndet utgör drygt en fjärdedel av länets s.k. miljonprogrambebyggelse. En betydande del av Stockholms stads bostadsbyggande under denna epok uppfördes på Södra Järvafältet. Under 1960-talets andra hälft byggdes ca 11 000 lägenheter i Rinkeby, Tensta och Hjulsta. För att snabbt få fram många och billiga lägenheter som kunde råda bot på den omfattande bostadsbristen, nyttjades en storskalig produktionsteknik. Södra Järvafältet var ett av de första i denna storleksklass som genomfördes med utgångspunkt från detaljerade normer om gatunät, angoringsavstånd, lägenhetsstorlekar, hustyper, friytor etc.

Stadsplaneringen i Hjulsta och Tensta är mycket medvetet utförd med konsekvent kvartersmönster och trafikseparering. Av det lokala kulturlandskapet återstår knappast något. Närheten till angränsande friluftsområden motiverade den tidvis höga utnyttjandegraden. Lamellhusen är placerade antingen i nord-sydlig eller i öst-västlig riktning. Två hus bildar ofta en enhet med entréerna mot en gemensam planterad gård.

I Hjulsta är samtliga hus av loftgångstyp i varierande antal våningar. Hjulsta har ett litet lokalt centrum med tunnelbaneuppgång, livsmedelsbutik, restaurang m.m.

I Tensta är hustyperna mer varierade. I områdets södra del är bebyggelsen i två-tre våningar. Ibland förekommer mindre punkthus i tre våningar. Skalan växer från Tensta centrum och norrut mot E 18 med bebyggelse i upp till åtta våningar. I centrum finns två tunnelbaneuppgångar, flera butiker, ett stort parkeringshus, Tensta Konsthall, stadsdelsförvaltning, Tensta Träff m.m. I förlängningen av Tensta centrum ligger Tensta Gymnasium med sim- och idrottshall.

Till områdets fysiska kvaliteter hör bl a ljusa välplanerade bostäder, uppvuxen grönska, trafiksäkra gång- och lekmiljöer, hög parkeringsstandard, närhet till friområden, välskötta byggnader och allmänna utrymmen samt goda kommunikationer.

I Hjulsta och Tensta bor närmare 17 000 personer i ca 6 000 bostäder. Befolkningen har ökat i antal trots att inga nya bostäder har tillkommit. Hjulsta- och Tenstaborna har tillsammans med Rinkeby den lägsta utrymmesstandarden i Stockholm. Befolkningen är påfallande ung med en stor andel invånare med utländsk bakgrund. Svenska Bostäder förvaltar en tredjedel av samtliga bostäder, bl a samtliga i Hjulsta. En stor andel bostäder förvaltas av Familjebostäder AB och Wihlborgs bostäder AB. Andelen bostadsrätter uppgår till ca 20 procent. Småhus finns vid Spånga kyrka. De stora arbetsplatserna i Spånga-Tensta stadsdelsnämndsområde finns i Lunda och Bromsten.

Parkeringsstandarden är generellt sett hög i Hjulsta och Tensta. Gångavstånden till markparkeringar eller parkeringsdäck är korta. Kantstensparkering förekommer endast undantagsvis. Parkeringsytorna står, som i flera andra miljonprogramområden, delvis outnyttjade. I Hjulsta och Tensta är parkeringstalet i regel 1,25-1,40 bilplatser per lägenhet. Dagens rekommenderade parkeringsnorm i ytterstaden ligger på 0,7-0,8.

Förortssatsning

Regeringen har avsatt medel för utvecklingsåtgärder i s k utsatta stadsdelar däribland Hjulsta och Tensta. Under perioden 1999-2002 satsas ca 100 mkr i Hjulsta och Tensta. Insatserna koncentreras till målområden som att öka sysselsättningen, utveckla det svenska språket, höja utbildningsnivån, förbättra hälsan, öka tryggheten, förstärka kultur- och fritidsaktiviteter samt öka det demokratiska deltagandet.

Inom ramen för ytterstadssatsningen planeras en upprustning av Tensta centrum genom Svenska Bostäders försorg. Familjebostäders upprustning av miljö vid Uppingegränd i Tenstas sydöstra del har nyligen genomförts.

I sammanhanget kan nämnas att planarbetet för en ny sträckning av E 18 norr om Tensta och Rinkeby pågår. En överdäckning av E 18 norr om vattentornet i Tensta diskuteras. Svenska Bostäder diskuterar att bygga på befintliga bostadshus med studentbostäder i Tensta Centrum.

Inventeringsarbetet

Fyra inventeringar av tänkbar mark för bostadsbebyggelse har under 2000-2001 utförts i Hjulsta-Tensta. Inventeringarna har utförts av stadsdelsförvaltningen i Spånga-Tensta (i samarbete med bl a Svenska Bostäder AB), Gatu- och fastighetskontoret (gluggutredningen), stadsbyggnadskontoret och Bergkrantz Arkitekter AB.

Stadsbyggnadskontoret har i samarbete med gatu- och fastighetskontoret gjort en sammanställning av byggbar mark i Hjulsta-Tensta med ovan nämnda inventeringar som underlag. För att få lokal kunskap och förankring har kontoren haft regelbundna möten med Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning. Möten har även arrangerats med representanter från Svenska Bostäder och Familjebostäder i Hjulsta-Tensta samt Bergkrantz Arkitekter AB.

Hjulsta och Tensta har enligt kontoren goda möjligheter för kompletteringsbebyggelse. Av de nio utvalda platserna nyttjas idag sju i huvudsak för parkering. Skälen för urvalet är att parkeringsplatserna delvis är outnyttjade, ligger väl till i området och saknar i regel miljömässiga kvalitéer. Genom att föreslå att parkeringsplatser bebyggs med bostäder undviks att den sparsamt förekommande park- och naturmarken exploateras. För att klara parkeringsbehoven för de befintliga och tillkommande bostäderna förutsätts att kvarvarande parkeringsplatser utnyttjas effektivare och att kantstensparkering tillåts på vissa gator.

Nya hustyper ger nya möjligheter

Utgångspunkt för utformningen av bebyggelsen på de föreslagna platserna har varit dels stadens övergripande målsättning att uppnå en blandning av upplåtelseformer i varje stadsdel och dels stadsbyggnadsnämndens uttalande att kompletteringsprojekten ska vara i samma anda som radhusprojekten i Rinkeby. Kontoren har tolkat i "samma anda som radhusen i Rinkeby", att även stadsvillor med flera lägenheter kan bli aktuella om dessa ur bl a stadsbyggnadssynpunkt synes lämpligare än radhus. För ett par kvarter diskuteras mindre flerfamiljshus som ett alternativ.

En positiv spiral

I Tensta råder brist på större lägenheter. Radhus och stadsvillor med bl a äganderätt/bostadsrätt skulle ge möjligheter till en boendekarriär inom stadsdelen. Det skulle kunna intressera stora familjer och mer betalningsstarka hushåll att stanna kvar eller flytta till stadsdelen. Även projekt med studentbostäder eller ungdomsbostäder finns bland de presenterade förslagen då det även råder brist på små lägenheter. Nya hustyper skulle komplettera och förnya bilden av miljonstadsdelarna Hjulsta och Tensta.

Den föreslagna bebyggelsen ger uppskattningsvis ett tillskott av drygt 300 lägenheter (Tensta Allé och Risingeplan ej medräknat) till gagn för bostadsförsörjningen i regionen. Det lokala perspektivet har emellertid varit utgångspunkten när kompletteringsmöjligheterna diskuterats. Bebyggelseförslagen har först och främst utarbetats för att söka skapa nya kvalitéer i Hjulsta och Tensta.

Tre decennier efter stadsdelens utbyggnad föreslås att en fysisk förnyelseprocess av området påbörjas. En förändring som tillsammans med andra förnyelseåtgärder som storstads-, ytterstads- och Kista- och Södra Järvavisionerna kan innebära en intressant utveckling av stadsdelarna på Södra Järvafältet.

Kontorens förslag

De för bebyggelse föreslagna parkeringsytorna upplåts idag med tomträtt till olika bostadsbolag. Kontoret har träffat några av de berörda tomträttshavarna i stadsdelen. I vissa fall har intresse visats att på de aktuella platserna bygga nytt i egen regi eller avträda marken till staden, i andra fall har inget ställningstagande ännu gjorts. En tänkbar fortsatt arbetsordning är att stadsbyggnadskontoret ordnar ett programsamråd för flera av nedanstående projekt. Följande områden kan bli föremål för förhandlingar om markanvisningar och detaljplanläggning:

- Hjulsta Backar, kv Kippinge
- Edingekroken, kv Edinge
- Elinsborgsbacken, Tensta 4:8
- Tenstaplan, kv Bränninge
- Gullingeplan, kv Gemlinge
- Tissingeplan, kv Grödinge och Sotingeplan, kv Sotinge

Programarbete föreslås ske för

- Tensta Allé
- Järingegränd, kv Järinge
- Risingeplan, kv Öringe

Föreslagna kompletteringsmöjligheter framgår av idékatalogen i **Bilaga 1**.
Bergkrantz Arkitekter AB har utarbetat illustrationer för vissa av projekten.