

Handläggare
Anna-Greta Holmbom Björkman
08-508 267 77**Till**
Exploateringsnämnden
2016-02-04

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 på Tenstaterassen i Tensta till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och för vårdboende, förskola och bostäder till Svenska Vårdbyggen AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB samt för vårdboende, förskola och bostäder till Svenska Vårdbyggen AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 267 77
Växel 08-508 276 00
anna-greta.holmbom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

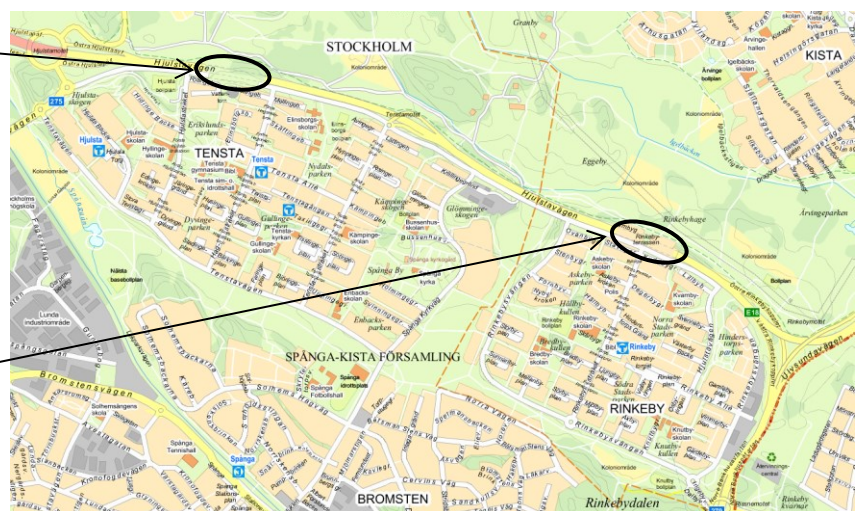
Stockholms kommun beslutade i kommunfullmäktige år 2003 att däckä över E18 i Tensta och Rinkeby i samband med

trafikverkets (dåvarande vägverkets) planerade ombyggnad av motorleden E18, och inriktningen var att överdäckningarna skulle bebyggas.

I Rinkeby har utbyggnad påbörjats inom ett nytt område vid överdäckningen som kallas Rinkebyterrassen. Beträffande överdäckningen i Tensta föreslås i detta tjänsteutlåtande en bebyggelse med ca 290 bostadsrättslägenheter, 9 hyreslägenheter, vårdboende med 72 lägenheter samt en förskola med 4 -5 avdelningar. Området har döpts till Tenstaterrassen.

Överdäckning i Tensta

Överdäckning i Rinkeby
Byggstart under 2015



Stockholms kommun beslutade år 2003 att två överdäckningar skulle byggas över E18 samt att dessa skulle bebyggas

Markanvisning av del av fastigheten Akalla 4:1 föreslås till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB för byggande av ca 250 lägenheter med bostadsrätt på norra delen av överdäckningen av E18 i Tensta. Markanvisning av del av Akalla 4:1 på södra sidan av E18 föreslås till AB Svenska Vårdbyggen AB för byggande av vårdboende med 72 lägenheter, förskola med 4 – 5 avdelningar samt byggande av 49 lägenheter varav 40 är bostadsrätt.

Tidigare har exploateringsnämnden, den 2009-04-23, anvisat mark för byggande av bostäder inom samma område till Bouwfonds-Veidekke AB. Samtidigt beslutade nämnden om inriktningsbeslut om 114 mnkr för projektet.

Bouwfonds-Veidekke AB återlämnade markanvisningen vid årsskiftet 2013/14. Projektet var utan bostadsbyggare en tid innan nya aktörer visade intresse att bygga vid överdäckningen.

Stadens arbeten omfattar att anlägga ny infrastruktur på överdäckningen. Nya tillfartsvägar för fordon ska kopplas samman med vägnätet i Tensta samt nya gång- och cykelvägar ska binda samman gång och cykelvägar i Tensta med Järvafältet.

Marken för bostadrätter avses säljas. Byggnadsfirman Viktor Hanson AB samt AB Svenska Vårdbyggen ska förvärva marken för bostadsrätterna för 2500 kr per ljus BTA under förutsättning att bolagen kan sälja bostadsrätter till ett lägsta försäljningspris om 32 000 kr per BOA. I annat fall föreslås att marken upplåts med tomträtt.

Marken för byggande av vårdhem och förskola avses upplåtas med tomträtt.

Exploateringskontoret bedömer att den totala investeringskostnaden är i huvudsak densamma som i inriktningsbeslutet, ca 114 mnkr. Inkomsterna kommer att öka då bebyggelsens volym har ökat inom området och med försäljning av mark för bostadsrätt ökar inkomsterna ytterligare.

Om försäljning av mark är möjlig beräknas försäljningsinkomster till 75 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2016-01-28.

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

Exploateringskontoret anser att det är ett bra bebyggelseförslag och föreslår att nya byggherrar, som är villiga att genomföra exploateringen tillsammans med kontoret, knyts till projektet.

Bakgrund till markanvisningen

Trafikverket har byggt om E18 under åren 2009 till och med 2014. Redan i tidigt skede inom planering för ombyggnad av E18 beslutade Stockholms kommun år 2003 att på sin bekostnad däcka över E18 i Tensta och i Rinkeby för att minska motorledens barriäreffekt samt att överdäckningarna skulle bebyggas. I Rinkeby har en detaljplan tagits fram för bostadsbebyggelse och exploateringen på överdäckningen har påbörjats under 2015.

För överdäckningen i Tensta gäller att E18 är förlagd i en 300 meter lång tunnel samt lokalgatan Hjulstavägen i en något kortare tunnel om 220 meter. Inom E18:s vägområde tillåts transporter med farligt gods. Särskilda åtgärder gäller för att förhindra risk för olyckor intill vägområdet, bland annat får inte bostadshus byggas på själva tunneln över E18. Med ett skyddsavstånd om 8 meter från motorvägstunnelns ytterväggar kan en normal bostadsbebyggelse genomföras. Ovanpå tunneln får parkeringshus byggas. Två parkeringshus planeras vid tunnelmynningarna för att skydda bostadsområdet från buller, damm, brandrisk mm. Lokalgatan Hjulstavägen har inte denna form av trafik och bostadshus kan därför byggas ovanpå lokalgatans tunnel.

Tidigare har exploateringsnämnden den 2009-04-23 anvisat mark för byggande av bostäder vid överdäckningen i Tensta till Bouwfonds-Veidekke AB. Marken anvisades under fem års tid, dvs under den tid som ombyggnad av E18 pågick. Bouwfunds är ett holländskt byggföretag och när bolaget omkring år 2011 lämnade Sverige som verksamhetsområde fortsatte därefter Veidekke AB under åren 2012 - 13 att studera bebyggelseförutsättningarna. Stadsbyggnadskontoret hade startat detaljplanarbetet. Efter en tid återlämnade bolaget markanvisningen och menade att projektet inte var ekonomiskt hållbart.

Stadens inriktning har varit att bygga bostadsrätt på överdäckningen för att få en bättre balans mellan hyreslägenheter och bostadsrätter inom Tensta då hyresrätter överväger. Marknaden för försäljning av nybyggda bostadsrätter i området har bedömts som osäker av många byggbolag. Området har även bedömts som svårbyggt då det både innehåller överdäckningar och stora nivåskillnader. Under en tid saknade projektet byggintressent.

Byggnadsfirman Viktor Hanson AB ansökte under mitten av år 2014 om mark för bostadsbyggande inom en del av Tenstaterrassen. Med utgångspunkt från det förslag som Veidekke AB tagit fram har Byggnadsfirman Viktor Hanson AB genomfört en omarbetning och tagit fram ett byggkoncept med högre byggnadsvolym och effektivt nyttjande av byggda ytor. Bolaget bedömer att projektet därmed är ekonomiskt genomförbart. Markområdet är beläget norr om överdäckningen i sluttningen mot Järvafältet. Förslaget innehåller 6 stycken byggnader med 6 våningar vardera samt därutöver souterrängvåningar mot Järvafältet.

AB Svenska Vårdbyggen har ansökt om markanvisning för att bygga vårdboende inom Stockholms kommun och är nu beredda att genomföra en bebyggelse på tunneln över lokalgatan Hjulstavägen. Förslaget innehåller en byggnad för vårdboende, två byggnader med bostadsrättslägenheter och en byggnad med både förskola bostäder.

Större delen av bebyggelsen i Tensta har tillkommit under 1960- och 70-talen och stadsdelen är en av Stockholms kommuns större sk miljonprogramsområden. I Tensta bor 18 863 personer i 6277 lägenheter. Ett par hundra av dessa är radhus. 40 % av lägenheterna är trerummare, 25 % är tvåor och 20 % är fyror.

Merparten av lägenheterna i Tensta är i flerfamiljhus där 34% ägs av allmännyttan, 38 % av hyreslägenheterna ägs av andra bolag samt 28 % är bostadsrätter (källa www.statistikomstockholm.se).

I Tensta har under den senaste tioårsperioden byggts ca 300 hyreslägenheter samt ca 50 radhus med äganderätt. En ökning av nybyggande förväntas inom Tensta de närmaste åren. Just nu pågår byggande av studentlägenheter vid Tensta Centrum. Planering pågår för ytterligare ett par hundra nya hyreslägenheter inom Tensta där aktörerna både är privata och kommunala bolag.

Tidigare beslut

I oktober 2003 beslutade KF att två överdäckningar skulle byggas över E18 i samband med trafikverkets (dåvarande vägverket) ombyggnad av motorleden och att dessa skulle utformas för bebyggelse.

Vision Järva 2030 med utvecklingsmål för stadsdelarna omkring Järvafältet antogs av Stockholms kommunfullmäktige 2009.

Exploateringsnämnden har 2009-04-23 anvisat mark inom överdäckningen i Tensta för byggande av bostäder till Bouwfonds-Veidekke AB. Samtidigt beslutade nämnden om inriktningsbeslut om 114 mnkr för projektet.

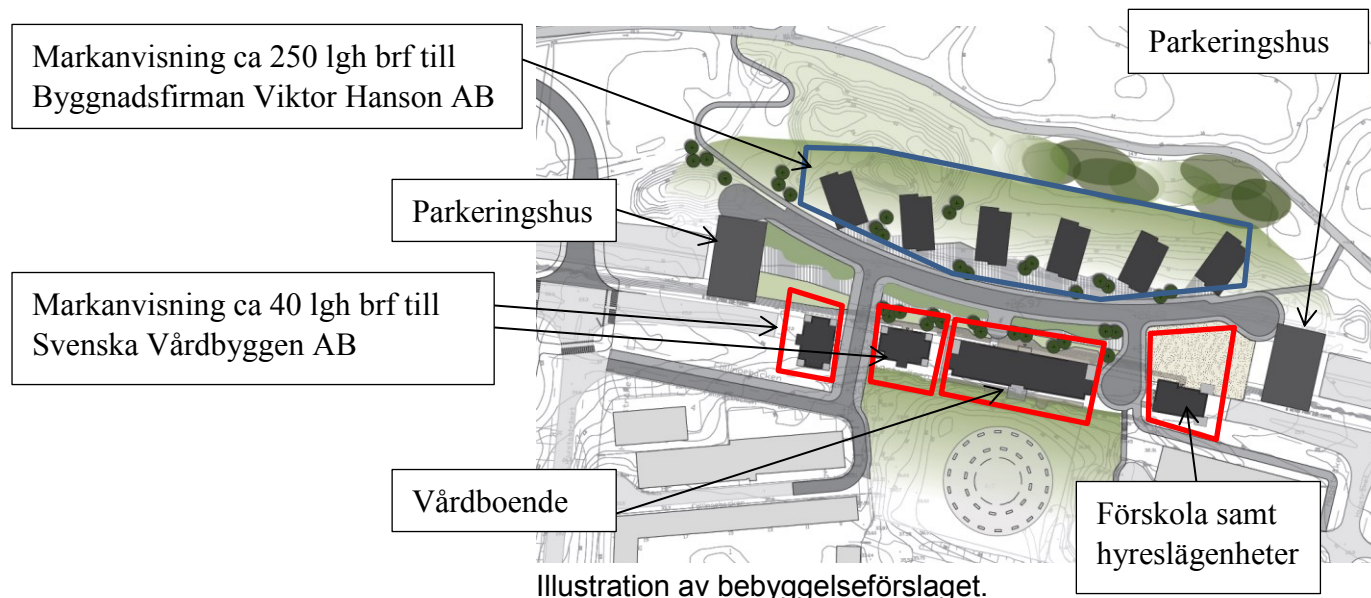
Stadsbyggnadsnämnden godkände ett start-PM för detaljplaneläggning år 2009. På grund av omarbetning av förslaget bedömer stadsbyggnadskontoret att ett nytt start-PM behövs.

Nästa beslut som kommer att föreslås för exploateringsnämnden är genomförandebeslut.

Markanvisning

Området för bebyggelsen vid överdäckningen av E18 i Tensta har kommit att kallas Tenstaterrassen. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 250 lgh med bostadsrätt i sex flerbostadshus samt två parkeringshus vilka markanvisas till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB. Vidare innehåller bebyggelseförslaget en vårdanläggning med 72 vårdbostäder, en byggnad med förskola med 4 -5 avdelningar i två plan och två plan med 9 hyreslägenheter samt två punkthus med tillsammans ca 40 bostadsrättslägenheter vilka föreslås markanvisas till Svenska Vårdbyggen AB.

Båda bolagen är familjeföretag. Byggnadsfirman Viktor Hanson AB är verksamt i Stockholmsregionen och bygger i egen regi. AB Svenska Vårdbyggen, som är verksamt i Mellansverige, bygger i första hand byggnader för vårdboende och har även uppfört ett antal förskolor. På Tenstaterrassen avser bolaget även att bygga bostadslägenheter.



Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. För marken inom Tenstaterrassen har föreslagits särskilda förutsättningar för markförsäljning där bostadsrätt byggs. Byggstart får ske med tomträttsupplåtelse och försäljning av mark ska ske om försäljningen av bostadsrätt överstiger 32 000 kr per BOA. I annat fall skall marken upplåtas med tomträtt. För vårdanläggning, förskola samt hyreslägenheter skall marken upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2016-01-28 (dnr E2015-03820).

Planbeställning

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

Ett övergripande mål med stadens beslut att bygga överdäckningen är att integrera stadsdelarna på Järvafältet och göra fältet tillgängligt för boende i området. Detta mål uppfylls inom projektet.

Bostadsbebyggelse

Byggnationen uppfyller målsättningar inom Vision Järva 2030. Ett annat mål är att åstadkomma bebyggelse med blandade upplåtelseformer inom Tensta. Andelen bostadsrätter är 28 %.

Miljö

I likhet med parallellprojektet Rinkebyterrassen kommer en miljöbeskrivning att upprättas inom ramen för detaljplanarbetet.

Genomförandefrågor

Ekonomi

År 2009 godkände exploateringsnämnden investeringsbeslut om 114 mnkr. Investeringsanalysen år 2009 visade enligt nuvärdesmetoden för projektet ett negativt nettonuvärde och teckningsgraden var ca 22 %. Investeringsutgifterna är i samma storleksgrad idag. Projektet bedöms få en bättre lönsamhet då antalet lägenheter har ökat och både förskola och vårdboende har tillkommit. Dessutom kan det bli aktuellt med markförsäljning för byggande av bostadsrätt vilket medför att täckningsgraden kan komma att öka till ca 60 %. De ekonomiska förutsättningarna för projektet kommer att redovisas närmare inom ramen för förslag till exploateringsnämndens godkännande av genomförandebeslut för projektet.

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 20 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sina byggstartar till år 2018 och första inflyttning preliminärt år 2020.

När överenskommelser om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut för sin del som därefter ska godkännas av kommunfullmäktige.

Risker och osäkerheter

Några större risker och osäkerheter förväntas inte med projektet.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och kyrkogårdsförvaltningen om utbyggnadsförslaget.

Svenska Vårdbyggen AB har tagit kontakt med stadsdelsförvaltningen och diskuterat förskola och vårdboende. Behov av förskola finns men stadsdelen ser inte något akut behov av vårdboende. Svenska Vårdbyggen AB ser dock hela Stockholmsområdet som upptagningsområde för vårdplatserna.

Tenstaterrassen skall samordnas med två infrastrukturprojekt i närområdet, där trafikkontoret företräder staden, både vad gäller överdäckningen av E18 samt byggande av Akallalänken, en del av Förbifart Stockholm.

Intill bostadsexploateringen planeras en begravningsplats att anläggas på Järvafältet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret är positivt till bebyggelseförslaget och föreslår att markanvisningarna genomförs enligt detta utlåtande.

Slut