



Handläggare
Gabriella Granditsky Svenson
Tel 08-737 20 25

Styrelseärende
2013-02-12
Ärende 18
Dnr 2013/0148-1.2.1
Sid 1(8)
2013/0120-1.2.1

Rinkebystråket. Reviderat inriktningsbeslut delprojekt tillbyggnad och genomförandebeslut avseende delprojekt gatu- och anläggningsarbeten.

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder föreslås besluta följande

Inriktningsbeslut

1. Godkänna inriktningen av utvecklingen i projekt Rinkebystråket inom Familjebostäders fastigheter till en total projektram om 163 mnkr

Genomförandebeslut

2. Godkänna genomförandet av stadens entreprenad genom exploateringsnämnden för en projektbudget om 85 mnkr
3. Uppdra åt VD att genomföra projektet

Magdalena Bosson
VD

Lars Björk
Fastighetschef

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

AB Familjebostäder avser att i samarbete med exploateringsnämnden bygga om en del av Rinkebystråket i syfte att omvandla gatuområdet till en butiksgata i enlighet med Vision Järva 2030. Grundtanken är att omvandla gatan från en händelsefattig matargata till en levande och stadsmässig men ändå småskalig huvudgata med en variation av butiker, restauranger och verksamheter. Nya kommersiella ytor ger Rinkebys entreprenörer möjlighet att utvecklas och tillsammans med nya aktörer och verksamheter kan de stärka stadsdelens handel och attraktionskraft. Investeringen i Rinkebystråket syftar till att över tiden ge avkastning och att stärka fastighetsvärdena och samtidigt ge sociala vinster.

Projektet är uppdelat i två delar; ett markprojekt som genomförs av staden genom exploateringsnämnden och ett byggprojekt som genomförs av Familjebostäder innehållande tillbyggnader på tio fastigheter längs Rinkebystråket.

Familjebostäders styrelse fattade 2009 beslut för bägge projekten. De systemhandlingar som sedan dess tagits fram i byggprojektet har högre komplexitet än de ursprungliga arkitektskisserna och det affärskoncept som utvecklats för stråket innefattar krav på förändringar av tillbyggnaderna. Sammantaget har detta föranlett bolaget att ta fram en ny kostnadskalkyl för projektet varför ett reviderat genomförande beslut föreläggs styrelsen. Ärendet redogör även för grundtankar i affärskonceptet.

Produktionskostnaden för delprojektet avseende gatu- och markarbeten beräknas rymmas inom kostnadsramen 85 mnkr i enlighet med tidigare inriktningsbeslut. Delprojektet avseende tillbyggnader på de tio fastigheterna längs Rinkebystråket har vid förnyade beräkningar och i prisläge 2012 en produktionskostnad på 163 mnkr mot tidigare 85 mnkr.

Tidigare styrelsebeslut

AB Familjebostäders styrelse har i juni 2009 uppdragit åt VD att verka för att en uppgradering av Rinkebystråket kan genomföras i samråd med Stockholms stad inom ramen för Vision Järva 2030. Under våren 2011 uppdrog Familjebostäders styrelse åt bolagets VD att återkomma med ett formellt investerings- och upphandlingsbeslut (2011-04-12). Då beslutades också att Familjebostäder finansierar samtliga kostnader för projektet. I samband med beslutet inkom önskemål om information gällande bolagets hittillsvarande rivningskostnader och planerade nybyggnadskostnader. Dessa redovisades vid styrelsesammanträdet 2011-05-26. AB Familjebostäders styrelse har 2011-11-08 godkänt förslag till överenskommelse om överlåtelse av mark samt exploatering vid Rinkebystråket. I en lägesrapport redovisades projektets fortskridande för styrelsen 2012-05-29.

Mål och vision

Familjebostäders övergripande mål är att genom ett välfungerande Rinkebystråk stärka hela stadsdelens attraktionskraft och locka boende, besökare och arbetstillfällen. Visionen är att Rinkebystråket ska upplevas som trygg och inbjudande för alla. Det ska vara en naturlig mötesplats där Rinkebyborna gör vardagliga ärenden och möts på caféer och restauranger. Även andra som inte bor i Rinkeby ska besöka Rinkebystråket för att uppleva en spännande plats för möten och matkultur.

Målet är ett långsiktigt hållbart Rinkebystråk, ekonomiskt och socialt. Kommersiella villkor och ett starkt engagemang för platsen hos Rinkebystråkets hyresgäster är en viktig förutsättning för att stråket ska fungera även på sikt. Viktigt för den sociala hållbarheten är att stråket är en öppen och välkommande mötesplats för kvinnor, män och barn oavsett etnicitet, kultur eller religion.

Familjebostäders satsning på Rinkebystråket är en del av Vision Järva 2030 och i linje med bolagets ägaruppdrag att förnya och utveckla ytterstaden. En kvalitativ närservice är avgörande för hur bra människor trivs i ett bostadsområde. Genom att öka handelsutbudet i Rinkeby ges stadsdelen möjligheten att utveckla sina styrkor. Nya kommersiella ytor skapar också möjligheten att tillföra Rinkeby nya aktörer och verksamheter som tillsammans med det lokala näringslivet kan bidra till en starkare tillväxt och ge möjlighet för lokala talanger att utvecklas.

Samverkan med övriga pågående investeringar

Inom ramen för Vision Järva 2030 pågår utöver Rinkebystråket ett antal större stadsutvecklingsprojekt i och omkring Rinkeby. Rinkebystråket är en central del av det nya Rinkeby som tar form framöver samtidigt som övriga investeringar är centrala för Rinkebystråkets framgång.

På överdäckningen av E18 planeras Rinkebyterrassen med drygt 320 lägenheter i blandade upplåtelseformer. Tillgängligheten från Rinkeby till Järvafältet förbättras och en ny gång- och cykelväg till Kista planeras. Förslag till strukturplan för Rinkeby Allé har varit på samråd hösten 2012. Strukturplanen ger Rinkeby Allé en tydligare roll som stadsgata med boendeentréer, trottoarer, en del butiker, nya bostäder och en anslutning via en bro till Stora Ursvik. Detta kommer stärka flöden både till och från Stora Ursvik som på sikt ska anslutas till tvärbanan. Planer på tydligare sammankoppling med Tensta utreds. Utöver detta finns långtgående planer på en moské för 1 500 besökare vid Rinkeby Allé.

Samtliga planer syftar till att göra stadsdelen tryggare och mer trivsamt och skapar samtidigt nya flöden av människor som ökar efterfrågan på varor och tjänster. De stadsutvecklingsprojekt som finns i stadsdelen är därför av stark betydelse för lönsamheten i Rinkebystråkets framtida verksamheter. Ytterligare satsningar för att öka stadsdelens dagbefolkning är viktiga att initiera i syfte att stärka kundunderlaget för framförallt lunchrestauranger.

Enbart fysiska förändringar har en begränsad möjlighet att stärka områdets status och attraktivitet. Rinkebystråket adderar därför viktiga värden eftersom bolaget kan välja verksamheter och utbud med omsorg och på så sätt medverka till att nå stadens övergripande mål. Därför kommer Rinkebystråket att kunna vara en stark aktör i områdets utveckling och är sannolikt en förutsättning för att de andra projekten ska bli framgångsrika.

Byggprojekten nuläge

Detaljplanen och gestaltungsprogrammet för Rinkebystråket antogs av Stadsbyggnadsnämnden 2012-03-08. Projektet är uppdelat i två delar; ett markprojekt som genomförs av staden genom exploateringsnämnden och ett byggprojekt som genomförs av Familjebostäder innehållande tillbyggnader på tio fastigheter längs Rinkebystråket. Gränsdragningarna mellan stadens och Familjebostäders arbete är klarlagda, med innebörden att staden svarar för genomförandet av alla mark- och anläggningsarbeten inklusive grundläggning av Familjebostäders hus. Uppförandet av sophusen som också utgör bärning av brofästena kommer dock att genomföras av Familjebostäder.

Familjebostäder har efter beslut i kommunfullmäktige friköpt marken till tomträtterna till Kvarnspelet 1, Kvarntorpet 1, Enfotakvarnen 1, Tullkvarnen 1, Hemkvarnen 1 och Hinderstorp1. Under hösten 2012 slutfördes fastighetsbildningen för de nya butikspaviljongerna.

Projekteringen av såväl stadens som Familjebostäders projekt närmar sig färdigställande och respektive förfrågningsunderlag planeras att skickas ut under våren 2013. Ett formellt upphandlingsbeslut avseende Familjebostäders entreprenad beräknas kunna föreläggas styrelsen i oktober 2013. Staden räknar med en byggstart andra kvartalet 2013 och FB beräknar en byggstart av paviljongerna första kvartalet 2014. Samtliga byggnadsarbeten beräknas vara klara till senhösten 2015.

Marknadsförutsättningar och målgrupper

Den primära målgruppen för utbudet på Rinkebystråket är boende i Rinkeby. Utbudet ska därför täcka dagliga behov av service och dagligvaruhandel. Sekundär målgrupp är boende i närliggande stadsdelar eller folk som har en nära anknytning till stadsdelen. Redan idag kommer folk särskilt till Rinkeby för att handla specifika eller prisvärda varor och Familjebostäder bedömer att detta är en kundgrupp som kan öka. Ytterligare en målgrupp är besökare från andra delar av Stockholm som inte tidigare valt Rinkeby för konsumtion. För att locka den sistnämnda målgruppen behöver utbudet på Rinkebystråket vara unikt och för detta krävs en hög ambitionsnivå och ett starkt engagemang.

Rinkebys invånarantal kan jämföras med en mindre svensk stad. Befolkningen har en lägre sysselsättningsgrad än i staden som helhet, och därmed också en lägre medelinkomst. Stadsdelen karakteriseras av en högre andel barn och unga än de flesta andra stadsdelar.

Omsättningssiffror för Rinkeby visar att en stor del av rinkebyborna handlar på andra platser, såväl dagligvaror som sällanköpsvaror. Det finns således en potential att med ett bra affärskoncept behålla köpkraft i området genom ett starkare utbud. Utbudet i Rinkeby idag är koncentrerat kring Rinkeby Centrum. Familjebostäders bedömning är att handel längs Rinkebystråket kompletterar det utbudet.

Affärskoncept och uthyrning

Familjebostäder har definierat övergripande mål och framgångsfaktorer för Rinkebystråkets utveckling. En avgörande faktor är att hyra ut och förvalta Rinkebystråket enligt ett beslutat koncept som bygger på analys och målsättningar. Rinkebystråket ska kännas öppet och tryggt för alla, både av kommersiella och sociala skäl, något som också påverkat bolaget i beslut vilket innehållskoncept som ska präglade platsen.

Under 2012 har ett koncept tagits fram och testats i fokusgrupper med ungdomar och kvinnor som bor eller besöker Rinkeby. Konceptet ska användas för

kommunikation, men är framförallt en del av det interna strategiska underlag som används i uthyrningsprocessen.

Rinkebystråket kommer att erbjuda handel och möjlighet till vardagliga ärenden med tyngdpunkt på matkultur, men även mode och service. Det kommer att finnas ett blandat internationellt utbud av mat i form av mindre butiker, take-away, ett par caféer och ett par restauranger. En viktig del av Rinkebystråkets koncept och karaktär kommer att vara en blandning av lokala entreprenörer och etablerade varumärken. Med lokala entreprenörer avses i första hand Rinkebybor men även handlare med anknytning till Järvaområdet eller andra med stark koppling till Rinkeby. Det kan med fördel vara entreprenörer som är framgångsrika och verksamma i Rinkeby redan idag.

Familjebostäder har i dagsläget ett stort antal intressenter och får kontinuerligt nya intresseanmälningar. Uthyrning av objekten på Rinkebystråket kan påbörjas under våren 2013. Det är viktigt att på ett tidigt stadium hitta överenskommelser med de aktörer som skapar flöden och utgör ankare på platsen. Att välja lokala företagare med ursprung i Rinkeby kan inte gå före kraven på innehåll enligt konceptet, kvalitén på verksamheten och aktörens kommersiella förutsättningar.

Justering av lokaler

Det framtagna affärskonceptet innefattar krav på förändringar av localsammansättning och lokalstorlekar i projektet. Lokalerna har ritats förhållandevis flexibelt för att kunna skalas upp eller ner. Antalet uppgår nu till mellan 25 och 30 stycken med en uthyrningsbar yta på mellan 40 - 300 kvm/lokal. En handelsplats med mindre lokaler så som Rinkebystråkets behöver tydliga ankare, verksamheter som skapar stora flöden av människor. Dessa ankare behöver större ytor. För att åstadkomma detta undersöks möjligheten att införliva bolagets befintliga närliggande kommersiella lokaler i det omdanade Rinkebystråket. Delar av en planerad byggnad framför Familjebostäders kontor har av detta skäl utgått. Utöver detta har en byggnad med otrygg baksida utgått och vilket möjliggör plats för tillfällig matservering eller mindre marknad.

Sammantaget har dessa förändringar lett till ett Rinkebystråk med ett sammanhållet och starkt strategiskt fokus som adderar nya värden till investeringen.

Samarbete med intressenter och kommunikation

Arbetet med att utveckla Rinkebystråket sker i samarbete med ett flertal aktörer, både inom Stockholms stads förvaltningar och utanför. För att satsningen ska lyckas krävs ett engagemang och en drivkraft inte bara från Familjebostäder utan från flertalet aktörer med verksamhet eller ansvarsområden i stadsdelen. En tydligt utpekad nyckelaktör är Fast Partner som äger Rinkeby centrum. Fast Partner är en engagerad ägare och Familjebostäder har en kontinuerlig dialog med bolaget om stadsdelens framtid. Familjebostäder deltar också aktivt i diskussionerna om Rinkeby allé och har en dialog med Byggvesta som är byggherre för Rinkebyterassen.

Det är grundläggande att projektet känns angeläget för Rinkebyborna. Detta förväntas uppnås genom kommunikationsinsatser både före och under byggprocessen. Bolagets projektledare träffar löpande företrädare från stadsdelens föreningsliv. Arbetet lokalt syftar också till att hitta nyckelpersoner som blir viktiga budbärare, både för att hitta rätt lokalhyresgäster och för att få stöd för projektet som sådant. Nu när ett koncept för Rinkebystråket har tagits fram kommer nya kommunikationsinsatser att genomföras.

I syfte att skapa arbetstillfällen samt att stärka den lokala förankringen har Familjebostäder som ambition att genom upphandlingsverktyget stimulera användandet av lokal arbetskraft för jobb och/eller praktik. I samarbete med Jobbtorg Stockholm har detta tidigare prövats i mindre projekt.

Ekonomi

Vid styrelsens sammanträde 2012-05-29 redovisades en bedömd produktionskostnad om 85 miljoner kronor för det delprojekt avseende gatu- och anläggningsarbeten som genomförs av staden och som finansieras av Familjebostäder. Förnyad diskussion har upptagits med staden rörande dessa kostnader. Finansieringen av Familjebostäders åtaganden sker bland annat inom ramen för Stimulans för Stockholm och kostnadsförs då i sin helhet.

Delprojektet avseende byggandet av paviljonger för affärs- och restauranglokaler sker rent fastighetsekonomiskt och juridiskt som tillbyggnad av Familjebostäders tio fastigheter längs Rinkebystråket. Preliminär kostnad för detta projekt var vid styrelsens inriktningsbeslut 2009 också beräknad till 85 miljoner kronor. I denna uppskattning ingick inte hyresgäst Anpassningar. Till underlag för kostnadsbedömningen låg kalkyler baserade på arkitekturritningar framtagna av en extern konsult.

De systemhandlingar som sedan dess tagits fram i byggprojektet har högre komplexitet än de ursprungliga arkitektskisserna och det affärskoncept som utvecklats för stråket innefattar krav på förändringar av tillbyggnaderna. Vissa gestaltningsmässiga förändringar och anpassningar till tillgänglighetskrav har också skett, dessutom har en mera detaljerad utredning om grundläggningsförhållandena genomförts. Vidare har kostnader för markarbeten inklusive kvalitetshöjning av fickparkerna samt kostnader för friliggande sophus, som samtidigt utgör brofundament, tillkommit. I entreprenaden genomförs också installation av fjärrvärmeundercentraler i paviljongerna. I de tidigare planerna avsåg man att försörja butikslokalerna med värme från befintliga fastigheters undercentraler, vilka skulle byggas om i ett separat projekt.

En reviderad kostnadsberäkning har genomförts som indikerar att kostnaden för stadens entreprenad exklusive Familjebostäders markarbeten inte förändrats, medan kostnaderna för Familjebostäders entreprenad inklusive indexuppräknings, med beaktande av ovanstående förändringar, beräknas till 151 miljoner kronor i 2012 års prisläge. I detta ingår inte kostnader för en separat etablering med eventuella ombyggnationer i bolagets befintliga närliggande kommersiella lokaler.

Till detta tillkommer kostnader för hyresgäst Anpassning om cirka 30 miljoner kronor varav 12 miljoner kronor ingår i grundhyran medan resterande del förväntas finansieras genom specifika hyrestillägg till grundhyran eller kontant betalning. Grundhyran baseras på nuvarande hyresstruktur i närområdet.

Totalkostnad för delprojektet paviljonger uppgår således till 181 (151+12+18) miljoner kronor varav 163 miljoner kronor är Familjebostäders grundinvestering. De 18 miljoner kronorna avseende direkta hyresgäst Anpassningar är mycket överslagsmässigt beräknad och bestäms slutligen av de enskilda lokalhyresgästernas ambitioner och preferenser vad gäller inredning och utformning.

Samtliga kostnader är redovisade exklusive moms.

Preliminär fördelning av investeringen per berörd fastighet

Fastighet	Marknadsvärde	Bokf. Värde	Tillbyggnad	Nytt bokf värde	Övervärde
Kvarnorp 1	89 207	49 881	20 000	69 881	19 326
Hinderstorp 1	102 328	72 756	20 000	92 756	9 572
Kvarnskruven 1	90 112	57 140	20 000	77 140	12 972
Hemkvarnen 1	177 360	111 534	15 000	126 534	50 826
Kvarnspelet 4	64 788	40 938	20 000	60 938	3 850
Holkkvarnen 1	109 395	54 605	15 000	69 605	39 790
Kvarnspelet 1	46 589	31 267	9 000	40 267	6 322
Tullkvarnen 1	172 148	98 962	20 000	118 962	53 186
Kvarnhuset 1	108 574	50 882	9 000	59 882	48 692
Enfotakvarnen 1	102 306	68 430	15 000	83 430	18 876
Summa	1 062 807	636 395	163 000	799 395	263 412

Fördelningen är anpassad efter storleken på tillbyggnaden för varje fastighet.

Av tabellen framgår att tillbyggnaden av fastigheterna längs Rinkebystråket värdemässigt rymmer inom aktuellt marknadsvärde för respektive fastighet.

Avkastningsvärdet för en totala tillbyggnaden om 163 miljoner kronor, sett som sammantaget projekt i sig, är enligt intern värdering med marknadsmässiga antaganden inklusive hyror, 79 miljoner kronor. Utslaget per de tio fastigheterna föreligger vid traditionell kalkylering, således i genomsnitt en icke förräntningsbar tillgång på 8,4 miljoner kronor per fastighet, totalt 84 miljoner kronor.

Investeringen är ett nödvändigt inslag i bolagets satsning på Rinkebystråket som en del av Vision Järva 2030 och bolagets ägaruppdrag att förnya och utveckla ytterstaden. Med Familjebostäders investering förenas förväntad avkastning som tillsammans över tiden bidrar till stärkta fastighetsvärden med sociala vinster för Rinkeby.

Risker

Bygg

Inga påtagliga tekniska risker har kunnat identifieras för byggprojektet. Den största osäkerheten för närvarande avser grundläggningen och innebär att det finns en liten risk för att sprängningsarbetena blir mer omfattande än beräknat. En utökad geoteknisk undersökning har genomförts för att begränsa eventuella merkostnader.

Entreprenadkostnaderna som har kalkylerats av två externa parter baseras på idag kända priser och förväntad inflation. Förändringar i dessa förutsättningar kan komma att påverka projektets totalkostnad. Det finns en del osäkerhet kring kostnader för grundläggning och markarbeten på Familjebostäders mark beroende på behovet av spontning och pålning.

Marknad

För att säkerställa kommersiell bärkraft, det vill säga att etablerade hyresgäster får lönsamhet, kommer Familjebostäders entreprenad att handlas upp i två etapper. Etapp två avropas för byggnation när uthyrningen av första etappen har nått en tillfredställande nivå i linje med stråkets koncept. Det skapar trygghet i bolagets investering och en trygghet för de aktörer med vilka hyresavtal är tecknat. Skulle det bli ett uppehåll i produktionen genererar detta vissa merkostnader för av- och återetablering samt indexregleringar.

Styrelsen kommer att få löpande lägesrapporter för projektet.

Bilagor

Bilaga 1: Karta över tillbyggnader på Rinkebystråket

Bilaga 2: Bild Rinkebystråket