

Handläggare
Anna-Greta Holmbom Björkman
08-508 267 77**Till**
Exploateringsnämnden
2015-11-12

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering inom Rinkebyterrassen i Rinkeby med ByggVesta AB och Alm Equity AB angående överlåtelse av mark för bostadsrätt till dotterbolag till Alm Equity AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner bilagt tilläggsavtal till Överenskommelse om exploatering samt köpeavtal för Kvarnlagan 3 till Alm Equitys dotterbolag Rinkeby Tower Fastighets AB och köpeavtal för Stubbekvarnen 3 till Alm Equity AB:s dotterbolag Torghuset på Rinkebyterrassen Fastighets AB inom Rinkebyterrassens utbyggnadsetapp 1.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att upprätta köpeavtal för ytterligare markområden för bostadsrätt inom del av Akalla 4:1 inom Rinkebyterrassens utbyggnadsetapper 2 och 3 till dotterbolag till Alm Equity AB enligt redogörelse i detta tjänsteutlåtande.

Håkan Falk
Förvaltningschef

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

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Mellan Exploateringsnämnden, ByggVesta AB och ByggVesta Järva AB tecknades 2013-07-01 en Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av Akalla 4:1, Rinkebyterrassen, nedan kallad Överenskommelsen, för byggande av ca 350 lägenheter med hyresrätter vid överdäckningen av E18 i Rinkeby. Överenskommelsen tecknades efter att avtalet hade godkänts av Exploateringsnämnden i april 2013 och genomförandebeslut för Rinkebyterrassen hade godkänts av KF i maj 2013.

En målsättning i Överenskommelsen är att parterna ska verka för att minst hälften av lägenheterna inom Rinkebyterrassen ska upplåtas med bostadsrätt. För att uppfylla detta mål har ByggVesta AB, som mestadels bygger hyresrätt för egen förvaltning, inlett ett samarbete med ALM Equity AB. Syftet med samarbetet är att ByggVesta AB bygger hyresrätter och ALM Equity AB ansvarar för byggande av bostadsrätter inom området. Ett förslag till tilläggsavtal till Överenskommelsen har därför upprättats mellan Exploateringsnämnden, ByggVesta AB, dotterbolag till ByggVesta AB, Alm Equity AB och dotterbolag till Alm Equity AB.

Inom ramen för Överenskommelsen bestämdes ett pris för överlåtelse av mark om bostadsrätter kunde bildas. Markpriset ska justeras med index vid överlåtelse tillfället. Expertrådet godkände ärendet 2013-01-30.

Tilläggsavtalet innebär att Alm Equity AB och dotterbolag till Alm Equity AB träder in som parter inom Rinkebyterrassen, att bostadsrätter byggs och att mark för fastigheter med bostadsrätter överläts till dotterbolag till Alm Equity AB, se Bilaga 1.

Tillsammans bygger bolagen 12 bostadshus i tre utbyggnadsetapper med 4 bostadshus i varje etapp. Uppdelningen mellan bostadsbolagen är utformad så att ByggVesta AB bygger sex bostadshus med ca 200 hyresrättslägenheter och Alm Equity AB bygger sex bostadshus, varav ett höghus, med ca 300 bostadsrättslägenheter. Lägesfördelningen av bostadsrättshus och hyresrättshus inom området medför att separata fastigheter behöver bildas för varje bostadshus, se Bilaga 3.

Fastighetsbildningen för etapp 1 är genomförd. Exploateringskontoret har upprättat förslag till köpeavtal mellan Staden och Alm Equity AB:s dotterbolag Rinkeby Tower Fastighets AB angående överlåtelse av fastigheten Kvarnlaven 3 för 23 270 000 kr samt mellan staden och Alm Equity AB:s dotterbolag Torghuset på Rinkebyterrassen Fastighets AB för 9 070 000 kr. Se Bilaga 2.

Alm Equity AB har bildat ytterligare fyra dotterbolag för byggande av bostadsrätter inom utbyggnadsetapperna 2 och 3. Exploateringskontoret föreslår att Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att upprätta köpeavtal mellan Exploateringsnämnden och dotterbolag till Alm Equity AB för överlåtelse av ytterligare fyra bostadsrättsfastigheter när fastighetsbildningen för dessa vunnit laga kraft.

Bakgrund

I samband med ombyggnad av E18 inom Järvaområdet beslutades att en överdäckning skulle byggas i Rinkeby och att denna skulle förses med bebyggelse. ByggVesta AB har tillsammans med Exploateringsnämnden arbetat fram en detaljplan för ett bostadsområde med ca 350 lägenheter vid överdäckningen, Rinkebyterrassen. Exploateringsnämnden samt ByggVesta AB och ByggVesta Järva AB tecknade 2013-07-01 en överenskommelse om exploatering med tomträtt för hyresrätt efter godkännande av Exploateringsnämnden den 7 april 2013.

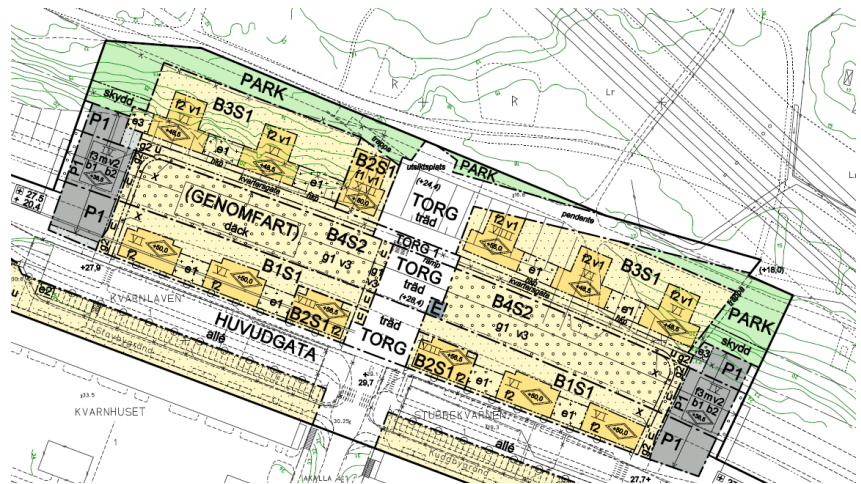
Köpkraften för bostadsrätt har bedömts som osäker i Rinkeby då stadsdelen till största delen innehåller hyresrätter. Eftersom upplåtelseformen bostadsrätt inte kunde förutsättas gjordes en överenskommelse om att hela utbyggnaden av Rinkebyterrassen får genomföras med hyresrätt med tomträttsupplåtelse av marken dock med ambition att hälften skulle bli bostadsrätt och då skulle marken överlåtas.

Rinkebyterrassen innehåller totalt 12 bostadshus utformade som punkthus samt två parkeringsbyggnader. Trafikleden E18 går genom en tunnel under bostadsområdet. Ovan tunneln byggs bostadsgårdar och ett offentligt torg samt garagebyggnaderna som är placerade ovan tunnelns mynningar för att ge bullerskydd till bostadshusen. Hälften av bostadshusen, 6 st, är placerade mot Järvafältet och 6 bostadshus mot Rinkebysidan. Det offentliga torget är placerat centralt på överdäckningen. Omkring torget är

byggnaderna högre, tre med 8 våningar och ett höghus med 16 våningar. Övriga åtta bostadshus innehåller 6 våningar.

ByggVesta AB är ett företag som i första hand bygger hyresrätt för egen förvaltning. ByggVesta AB har inlett ett samarbete med ALM Equity AB för utbyggnad av Rinkebyterrassen där syftet är att ByggVesta AB ansvarar för byggande av hyresrätter i 6 byggnader inom området och ALM Equity AB ansvarar för utbyggnad av bostadsrätter i sex byggnader.

Tidigare uppskattades antalet lägenheter på Rinkebyterrassen till 350 stycken. Då många av de nu planerade lägenheterna är smålägenheter har totala antalet lägenheter ökat inom samma byggrätt. Totalt kommer antalet lägenheter inom Rinkebyterrassen att bli ca 500, varav ca 300 bostadsrätter. Antalet bostadsrätter överväger då höghuset byggs med bostadsrätter samt att de flesta smålägenheterna finns bland bostadsrätterna.



Detaljplanen för Rinkebyterrassen vann laga kraft 2013-12-04.

Tidigare beslut

Den 14 december 2006 beslutade Marknämnden om inriktningsbeslut för bostadsbyggande på överdäckningen i Rinkeby samt anvisade mark till ByggVesta AB för 400 lägenheter.

Den 23 april 2009 godkände Exploateringsnämnden reviderat inriktningsbeslut för Rinkebyterrassen och förlängde markanvisningen till ByggVesta AB.

Den 7 april 2013 godkändes vid Exploateringsnämndens möte en överenskommelse om exploatering med tomträtt mellan Exploateringsnämnden och ByggVesta AB och ByggVesta Järva AB. Samtidigt godkände nämnden för sin del genomförande av exploatering på Rinkebyterrassen.

Genomförandebeslut för bebyggande av allmänna torgytor och gångvägar mm på Rinkebyterrassen godkändes av Kommunfullmäktige 27 maj 2013.

Kommunfullmäktige godkände den 4 november 2013 detaljplan för Rinkebyterrassen som därefter vann laga kraft 4 december 2013.

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering
ByggVesta AB och ALM Equity AB har gemensamt ansökt om att markområden inom Rinkebyterrassen överläts till dotterbolag till ALM Equity AB för byggande av bostadsrätter. En överenskommelse om exploatering med tomträtt tecknades mellan Staden och ByggVesta AB och dotterbolaget ByggVesta Järva AB den 1 juli 2013, nedan kallad Överenskommelsen. Ett förslag till tilläggsavtal till Överenskommelsen har upprättats som innebär att Alm Equity AB och dotterbolag till Alm Equity AB träder in som parter inom Rinkebyterrassen, att bostadsrätter byggs och att mark för fastigheter med bostadsrätter överläts till dotterbolag till Alm Equity AB.

Utbyggnaden av Rinkebyterrassen ska i enlighet med Överenskommelsen genomföras i tre etapper. Enligt tilläggsavtalet kommer varje etapp att byggas med fyra bostadshus där Alm Equity AB ansvarar för två och ByggVesta AB för två, se Bilaga 3. Separata fastigheter ska bildas för varje bostadshus.

För utbyggnad av första etappen har en fastighetsbildning med fyra bostadsfastigheter genomförts. I tilläggsavtalet till Överenskommelsen, se Bilaga 1, föreslås att två fastigheter skall överlätas till Alm Equitys dotterbolag, nämligen att fastigheten Kvarnlaven 3 överläts till Rinkeby Tower Fastighets AB och fastigheten Stubbekvarnen 3 överläts till Torghuset vid Rinkebyterrassen AB.

För utbyggnadsetapp 2 kommer ytterligare fyra bostadsfastigheter att bildas samt en parkeringsfastighet. Alm

Equity AB har bildat de två dotterbolagen, Rinkebyterrassen Fastighets 3 AB och Rinkebyterrassen Fastighets 4 AB, för genomförande av bostadsrätter inom två byggnader på separata fastigheter inom denna etapp, se hus 5 och hus 12 på Bilaga 3. För tredje utbyggnadsetappen har på motsvarande sätt bildats Rinkebyterrassen Fastighets 5 AB och Rinkebyterrassen Fastighets 6 AB för hus 1 och hus 8, Bilaga 3. I tilläggsförslaget till Överenskommelsen föreslås att exploateringsnämnden överläter ovan nämnda fastigheter för byggande av bostadsrätter inom etapperna två och tre till Alm Equity AB:s dotterbolag när fastighetsbildningen är genomförd.

Markpris för överlåtelse av mark för bostadsrätt gäller enligt Överenskommelsen. Priset skall justeras med indexuppräknings vid tidpunkten när fastigheten tillträds. Expertrådet har behandlat ärendet om markpriset för Rinkebyterrassen 2013-01-30.

Köpeavtal

Förslag till köpeavtal har upprättats för överlåtelse av mark inom första utbyggnadsetappen av Rinkebyterrassen, ett köpeavtal för överlåtelse av fastigheten Kvarnlaven 3 för 23 270 000 kr till Rinkeby Tower Fastighets AB samt ett köpeavtal för överlåtelse av fastigheten Stubbekvarnen 3 till Torghuset på Rinkebyterrassen Fastighets AB för 9 070 000 kr. Båda bolagen är dotterbolag till Alm Equity AB. Båda köpeavtalen är bilagda i Bilaga 2.

Ytterligare fyra köpeavtal ska upprättas för fyra bostadsrättsfastigheter för överlåtelse så fort fastighetsbildningen är genomförd, enligt förslag till Tilläggsavtal till Överenskommelsen, se Bilaga 1. Överlåtelsepriset för de fyra fastigheterna beräknas till ca 30 mnkr.

Konsekvenser

- Ekonomi

I genomförandebeslut för Rinkebyterrassen, som godkändes av kommunfullmäktige 27 maj 2013, redovisades det ekonomiska utfallet utifrån att all mark upplåts med tomträtt. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda kostnader beräknades till 33 % genom intäkter från tomträttsupplåtelser.

Tilläggsavtalet innebär att hälften av bostadsfastigheterna överläts för byggande av bostadsrätt och därmed förändras intäktssidan. När köparna förvärvat Stubbekvarnen 3 och

Kvarnlaven 3 samt ytterligare fyra fastigheter erhåller Staden försäljningsintäkter om totalt ca 62 mnkr. Löpande intäkter av tomträttsavgälder kommer att minska från 1,8 mnkr per år till 0,8 mnkr per år.

Genom försäljningen blir täckningsgraden för projektet omkring 50 %, inklusive nedlagda kostnader. Exploateringen innebär fortfarande ett negativt nettonuvärde men försäljningen ger ett bättre resultat för Staden totalt sett.

- Övriga konsekvenser

Målet att åstadkomma bebyggelse med blandade upplåtelseformer inom Rinkebyterrassen uppnås.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret anser att det är bra att ByggVesta AB funnit ett samarbete med Alm Equity AB för utveckling av Rinkebyterrassen.

Kontoret anser att det är positivt att det inom stadsdelen Rinkeby kommer att finnas bostadsrättslägenheter som alternativ till hyresrätt. Andelen bostadsrätter i Rinkeby är lågt, ca 0,3 %. Om 300 nya bostadsrättslägenheter byggs stiger andelen till ca 5 %.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner bilagt tilläggsavtal till Överenskommelse om exploatering inom Rinkebyterrassen, se Bilaga 1, godkänner köpeavtal angående överlåtelse av Stubbekvarnen 3 och Kvarnlaven 3, se Bilaga 2, samt att Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att upprätta köpeavtal för överlåtelse av ytterligare fyra bostadsrättsfastigheter.

Slut

Bilagor

1. Tilläggsavtal 2 till Överenskommelse om exploatering inom Rinkebyterrassen inklusive bilagorna Överenskommelse om exploatering och Tilläggsavtal 1.
2. Förslag till köpeavtal beträffande Kvarnlaven 3 och Stubbekvarnen 3
3. Karta över Rinkebyterrassen