

Handläggare
Anna-Greta Holmbom Björkman
08-508 267 77**Till**
Exploateringsnämnden
2015-12-10

Ombyggnad av Rinkeby Allé i Rinkeby samt markanvisning av del av fastigheten Akalla 4:1 till AB Familjebostäder. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av ombyggnad av Rinkeby Allé omfattande investeringsutgifter om 124 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner markanvisning av del av fastigheten Akalla 4:1 till AB Familjebostäder.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefGustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

Som ett led i att utveckla stadsdelarna på Järvafältet inom Vision Järva 2030 har en strukturplan tagits fram för området omkring Rinkeby Allé i samarbete mellan berörda förvaltningar i staden och bolag som äger byggnader och fastigheter vid Rinkeby Allé. Strukturplanen godkändes av kommunfullmäktige år 2013. Syftet med strukturplanen är att omvandla Rinkeby Allé, som är en trafikseparerad gata, till en gata med stadskaraktär samt att initiera fortsatt utveckling med nya bostäder och verksamheter i området.

Intill Rinkeby Allé äger Svenska Bostäder fastigheterna Kvarndammen 1, 2 och 4 samt innehar tomträttsfastigheterna Kvarnfallet 1, Kvarnögat 1 och Kvarnseglet 5. Vid Rinkeby-svängen innehar AB Svenska Bostäder tomträttsfastigheterna Kvarnseglet 3 och 4. AB Svenska Bostäder planerar en omfattande upprustning av de befintliga bostadshusen samt nybyggnad av bostadshus med ca 210 hyreslägenheter. Dessutom planeras påbyggnad på de befintliga bostadshusen med nya entrépartier mot Rinkeby Allé, några nya uteplatser samt tilläggsisolering av ytterväggarna. Då fastighetsgränsen idag är i fasadliv behöver mark överföras från stadens fastighet Akalla 4:1 genom fastighetsreglering till Svenska Bostäders tomträttsfastigheter och fastigheter. Överlåtelse av komplementmark är aktuell till fastigheterna Kvarndammen 1, 2 och 4, se Bilaga 1.

AB Familjebostäder, som äger fastigheten Kvarnberget 2 vid Rinkebyplan, har sökt ny detaljplan för ändrad användning inom Kvarnberget 2 och planerar att bygga om en del av fastigheten till kontor. Genom förvärv från fastighetsnämnden tillförs ett garage till fastigheten. Mark från stadens fastighet Akalla 4:1 föreslås anvisas och överlåtas till AB Familjebostäder för att anlägga en extra infart till garaget, se Bilaga 1.

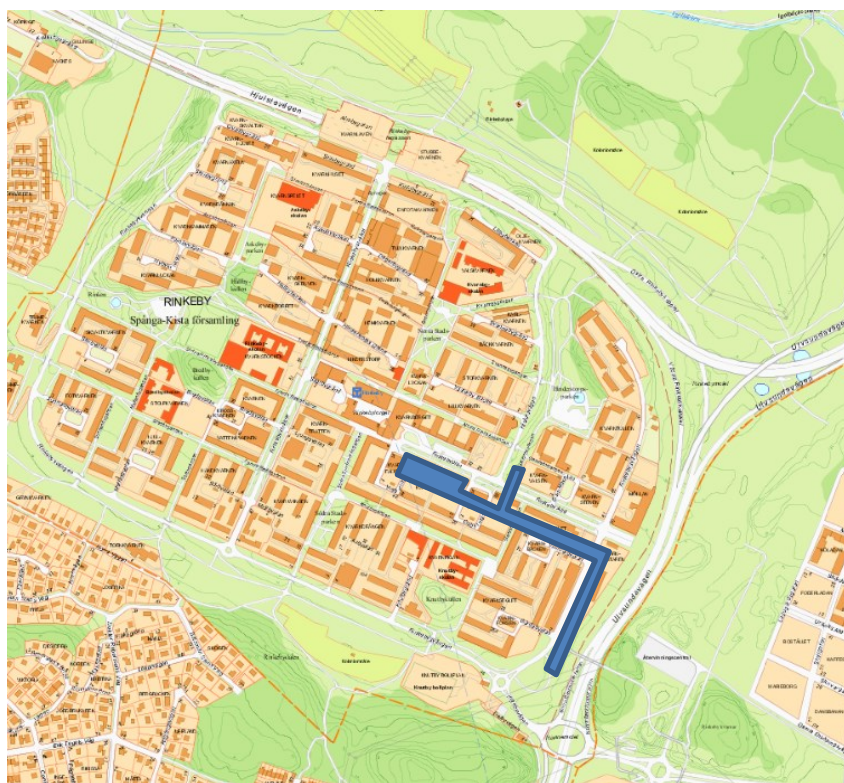
Rinkeby Allé, inom en sträcka av 450 meter från Rinkebyplan till Rinkebysvängen, föreslås genomgå en omfattande gatuombyggnad. Gatan kommer delvis att sänkas för att komma i samma nivå som gångstråken. Sänkningen är som störst där Hjulstavägen ansluter mot Rinkeby Allé vilket medför en ombyggnad av Hjulstavägen de närmaste 150 metrarna. En upprustning föreslås även av Rinkebyplan och 250 meter av Rinkebysvängen. Exploateringsområdet framgår av Bilaga 1. Den omdanade Rinkeby Allé kommer att bli en gata med trottoarer i samma nivå samt förses med trädplantering, cykelbana och kantstensparkering. Ombyggnaden medför att två gångtunnlar rivs och att alla ledningar i gatumarken omförläggs. Rinkeby Allé kommer att få karaktären av en stadsgata och blir ett nytt gång- och cykelstråk mellan Rinkeby Centrum och Stora Ursvik i Sundbyberg genom den bro som planeras mellan Rinkeby och Stora Ursvik.

I Rinkeby pågår för närvarande ett antal stadsomvandlingsprojekt t ex Rinkebystråket där ca 500 meter av gatan har byggts om till en butiksgata samt nybyggnad av ca 500 lägenheter vid överdäckningen över E18, Rinkebyterrassen, med byggstart för

bostadshusen vid årsskiftet 2015/16. Trafikkontoret har under hösten 2015 startat brobygget mellan Rinkeby och Stora Ursvik och bron beräknas vara klar sommaren 2017. Med den föreslagna ombyggnaden av Rinkeby Allé fortsätter denna positiva utveckling inom stadsdelen Rinkeby.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet Rinkeby Allé redovisar negativt nettonuvärde om 89 mnkr. De sammanlagda utgifterna för exploateringsnämnden i löpande prisnivå beräknas till cirka 124 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 22 %.

Kontoret har samrått med stadsledningskontoret i beredningen av ärendet och konstaterar att projektet inte uppfyller stadens krav på lönsamhet i exploateringsprojekt. Den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag innebär dock en möjlighet för staden att via en särskild utdelning finansiera projekt inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, inom vilka åtgärder som främjar integration och social sammanhållning kommer att genomföras. Då projektet väl uppfyller målsättningarna i Järvalyftet och mot bakgrund av möjligheten till särskild villkorad finansiering enligt ovan föreslår kontoret, i samråd med SLK, att projektet genomförs med ett underskott.



Bakgrund till ombyggnad av Rinkeby Allé

Ett utvecklingsområde identifierades vid Rinkeby Allé och Rinkebyplan i slutet av år 2009 i samband med att både AB Micasa och fastighetskontoret hade utvecklingsplaner för sina respektive fastigheter Kvarnberget 2 och Kvarnberget 1. Vid samma tidpunkt hade AB Svenska Bostäder genomfört en studie av sitt fastighetsbestånd vid Rinkeby Allé i syfte att rusta upp och bygga nytt. Dessutom hade diskussioner förts mellan Stockholms och Sundbybergs kommun angående anläggning av broförbindelse mellan Rinkeby och Stora Ursvik. Stockholms kommunfullmäktige hade år 2009 godkänt en särskild vision för utveckling av stadsdelarna omkring Järvaområdet, Vision Järva 2030 det s.k. ”Järvalyftet”. Som ett led i att uppfylla målen inom Vision Järva 2030 startade en översyn av de centrala delarna av Rinkeby samt Rinkeby Allé med stadsutvecklingsteman som

- Länka samman stadsdelarna
- Bygg nytt i strategiska lägen
- Koppla ihop gatunätet - där det gör nytta
- Utveckla de centrala stråken
- Bryt trafikseparationen – där det gör nytta
- Använd ny bebyggelse för att stärka stadsdelars identitet.

Ett samarbete startade mellan stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen och fastighetsägarna vid Rinkeby Allé m.fl. vilket resulterade i att ett förslag till Strukturplan för Rinkeby Allé mm togs fram. Stadsbyggnadsnämnden genomförde programsamråd angående Strukturplanen och planen godkändes senare av kommunfullmäktige 2013.

Exploateringskontoret har utifrån Strukturplanens intentioner tagit fram ett förslag till ombyggnad av Rinkeby Allé samt angränsande områden intill denna. Förslaget omfattar en genomgripande ombyggnad av Rinkeby Allé inom en sträcka av 450 meter från Rinkebyplan till Rinkebysvängen. Gatan kommer att sänkas inom en större del av vägområdet. Sänkningen av gatans nivå är som störst, 1,5 meter, där Hjulstavägen ansluter mot Rinkeby Allé vilket medför en ombyggnad av Hjulstavägen inom de närmaste 150 metrarna. En upprustning föreslås även av Rinkebyplan och av Rinkebysvängen inom en sträcka av 250 meter där Svenska Bostäder planerar nybyggnad av bostadshus.

En ny bro för att länka samman Rinkeby med Stora Ursvik i Sundbyberg är ytterligare en infrastrukturensatsning som initierats inom Strukturplanen för Rinkeby Allé. Brobygget genomförs av trafikkontoret och startade hösten 2015 och beräknas vara klart sommaren 2017.

Inom de närmaste åren planerar AB Svenska Bostäder nybyggnad av ca 210 lägenheter intill Rinkeby Allé och Rinkebysvängen. AB Familjebostäder har förvärvat Kvarnberget 2 och planerar en ny kontorsverksamhet med nya arbetsplatser inom fastigheten.

Inom området kan ytterligare 300 - 400 bostäder och/eller kontorsfastigheter komma att byggas. Bland annat kan nämnas att AB Micasa har markanvisning för att bygga en ny vårdanläggning och planarbete pågår. Vidare har under senare år tagits fram två detaljplaner för byggande av moské med tillhörande lokaler vid Rinkeby Allé respektive Rinkebysvängen.

Tidigare beslut

Vision Järva 2030, det så kallade Järvalyftet, godkändes av kommunfullmäktige den 2009-04-22.

Exploateringsnämnden godkände utredningsbeslut för ombyggnad av Rinkeby Allé mm den 2010-11-18.

Året därefter godkände exploateringsnämnden den 2011-09-29 inriktningsbeslut för ombyggnad av Rinkeby Allé mm samt markanvisning för byggande av 70 lägenheter vid Rinkeby Allé till AB Svenska Bostäder. Vid Rinkebysvängen nära Rinkeby Allé har exploateringsnämnden den 2014-02-16 anvisat ytterligare mark till AB Svenska Bostäder för byggande av bostäder med ca 70 lägenheter.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram programsamrådshandlingar för Strukturplan för Rinkeby Allé mm vilka senare godkändes av kommunfullmäktige i november 2013. Samrådshandlingen har utmynnat i ett antal detaljplanarbeten.

Ombyggnad av Rinkeby Allé och Hjulstavägen ingår i Detaljplan för Kvarnfallet m.fl., SDp 2014-03022, och Rinkebysvängen omfattas av Detaljplan för Kvarnseglet, SDp 2014-04792. Plansamråd för båda dessa kommer att ske vid årsskiftet 2015/16 och detaljplanerna förväntas vinna laga kraft under hösten 2016.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelser med AB Svenska Bostäder

Svenska Bostäder äger intill Rinkeby Allé fastigheterna Kvarndammen 1, 2 och 4 samt innehar tomträttsfastigheterna Kvarnfallet 1, Kvarnögat 1 och Kvarnseglet 5. Vid Rinkeby-svängen innehar AB Svenska Bostäder tomträttsfastigheterna Kvarnseglet 3 och 4. AB Svenska Bostäder planerar en omfattande ombyggnad av de befintliga bostadslägenheterna samt att genom nybyggnad tillföra ca 210 nya lägenheter. Dessutom planeras påbyggnad av entrépartier mot Rinkeby Allé, anläggning av några uteplatser på markplan samt att genomföra tilläggsisolering på befintliga hus. Eftersom fastighetsgränsen är i fasadliv idag behöver mark överföras från staden fastighet Akalla 4:1 genom fastighetsreglering till Svenska Bostäders fastigheter och tomträttsfastigheter, se bilaga 1.

Exploateringsnämnden och AB Svenska Bostäder skall för genomförande av ovanstående teckna en överenskommelse om exploatering med tomträtt och dessutom överenskommelse om överlåtelse av mark angående tillskottsmark till de fastigheter som ägs av Svenska Bostäder. Exploateringskontoret avser att teckna dessa överenskommelser inom kontorets delegation.

Överenskommelse med AB Familjebostäder

AB Familjebostäder, som förvärvade fastigheten Kvarnberget 2 för några år sedan, har sökt ny detaljplan för ändrad användning inom Kvarnberget 2 och planerar att bygga om en del av fastigheten till kontor. Genom förvärv från fastighetsnämnden tillförs ett garage till fastigheten.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar del av stadens fastighet Akalla 4:1, ca 210 m², till AB Familjebostäder för anordning av extra garageutfart. Exploateringskontoret avser därefter att teckna en överenskommelse mellan parterna, om exploatering med överlåtelse av en del av fastigheten Akalla 4:1, inom kontorets delegation.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 124 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för investeringar och driftkostnader. AB Svenska Bostäder planerar att bygga ca 210 nya lägenheter i samband med ombyggnad av Rinkeby Allé. Inkomster från dessa medräknas i investeringsanalysen.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 89 mnkr motsvarande 492 000/ekvivalent lägenhet¹ i utbyggnaden enligt ovan. De flesta fastigheter omkring Rinkeby Allé ägs av staden och upplåts med tomträtt. En fortsatt bebyggelseutveckling förväntas utmed Rinkeby Allé varefter intäkter till staden i form av ökade tomträttsavgifter balanserar en del av investeringsutgifterna på sikt.

Ombyggnaden av Rinkeby Allé är kostnadsmässigt jämförbar med kostnaden för ombyggnaden av Rinkebystråket. Omdaning av en trafikseparerad gata kostar omkring 150 - 200 000 kr per meter.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 124 mnkr, varav 8,9 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst den omfattande ombyggnaden av gatuområdet inklusive ledningsflyttning, byggande av nya cykelbanor och trädplantering. Inkomster till staden från överlåtelse av mark är marginell. I kalkylen är enbart inkomster av tomträttsavgifter medräknade.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 611 000 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 22 %.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 124 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-8,9	-2,8	-4,1	-42,4	-50,2	-15,2	-123,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-8,9	-2,8	-4,1	-42,4	-50,2	-15,2	-123,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	max 1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,2	max -2,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,6	max -3,6	år 2019
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	-5,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	mellan -0,3 och -0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas

efter genomförandet uppgå till ca -0,8 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca - 5,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,5 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns många ekonomiska osäkerheter vid upprättande av en kostnadskalkyl för en gatuombyggnad som Rinkeby Allé.

Osäkerheter är geotekniska förhållanden, dokumentation av befintliga ledningar i mark samt förekomst av markföroreningar. Andra osäkerheter är kostnader för omläggning av trafiken under byggtiden. Utgångsläget är att ingen infrastruktur som vägar och ledningar ska stängas av under ombyggnadstiden vilket medför omläggning till provisoriska lösningar.

Tillgång och efterfrågan på entreprenaduppdrag inom anläggning har även stor påverkan på entreprenadprissumman.

Slutsats-ekonomi

Projektet innebär en stor investeringsutgift, 124 mnkr, i förhållande till projektets intäkter. Staden erhåller huvudsakligen inkomst i form av tomträttsavgäld för nya byggrätter. När omdaning av Rinkeby Allé genomförts förväntas områdets attraktivitet att öka som i sin tur genererar fortsatt utbyggnad av bostadshus och kontorshus omkring Rinkeby Allé.

Kontoret har samrått med stadsledningskontoret i beredningen av ärendet och konstaterar att projektet inte uppfyller stadens krav på lönsamhet i exploateringsprojekt. Den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag innebär dock en möjlighet för staden att via en särskild utdelning finansiera projekt inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, inom vilka åtgärder som främjar integration och social sammanhållning kommer att genomföras. Då projektet väl uppfyller målsättningarna i Järvalyftet och mot bakgrund av möjligheten till särskild villkorad finansiering enligt ovan föreslår kontoret, i samråd med SLK, att projektet genomförs med ett underskott.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Projektet uppfyller mycket väl de mål som ställs inom Vision Järva 2030 (Järvalyftet) om att bygga nytt i strategiska lägen och att använda ny bebyggelse för att stärka stadsdelars identitet.

Projektet uppfyller även stadens mål att bygga fler bostäder.

Lokaler

Nya arbetsplatser planeras främst inom AB Familjebostäders fastighet Kvarnberget 2 som byggs om till kontorslokaler.

Inom några av AB Svenska Bostäders byggnader kommer lokaler att kunna byggas i bottenvåningarna.

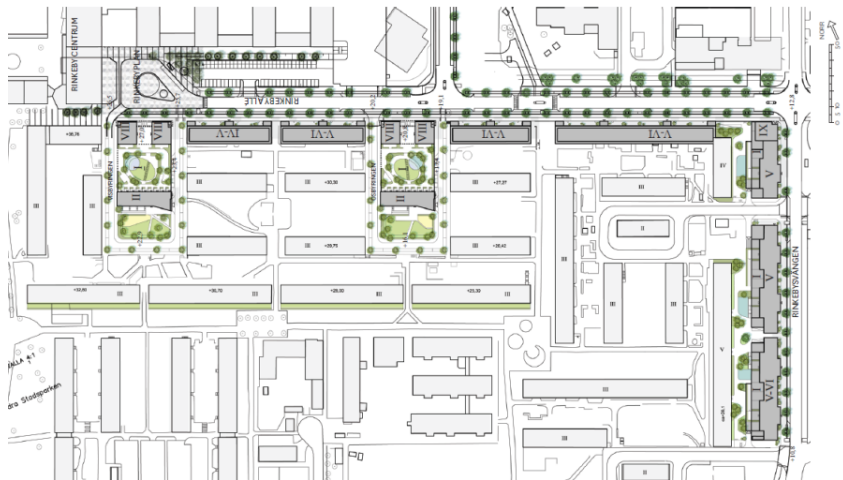


Illustration ombyggnad av Rinkeby Allé

Miljö

Kontorets bedömning har varit att exploateringen inte medför någon större miljöpåverkan på området.

De miljökonsekvenser som har utretts av AB Svenska Bostäder beträffande nybyggnad av bostadshus intill Rinkebysvängen är buller från trafik på Ulvsundavägen samt en riskanalys angående avståndet till en befintlig bensinstation.

Dagvattenhanteringen inom området har utretts. Behov av magasin för fördröjning av dagvatten finns inom Rinkeby Allé. Detta har lösts genom att nyttja gatuträdens planteringsgropar som dagvattensmagasin samtidigt som gatuträden får bra växtförhållanden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönmark tas i anspråk för byggande av de nya bostäderna. Nybyggnation sker på gatumark, ovanpå parkeringshus samt vindsvåningar byggs ovanpå befintliga bostadshus.

Nya träd kommer att planteras i samband med gatuombyggnaden.

Energihushållning

Svenska Bostäder AB bygger nytt och bygger om befintliga bostadshus med höga mål för energihushållningen.

Tillgänglighet

Ombyggnaden av Rinkeby Allé och Hjulstavägen mm följer stadens mål beträffande tillgänglighet.

Påverkan på barn

När gatan byggs om har särskild omsorg lagts vid att göra säkra övergångsställen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojektet ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Genomförandefrågor

Ombyggnad av Rinkeby Allé och Hjulstavägen kommer att genomföras inom en markentreprenad. Byggtiden är ca två år. Nybyggnad av entréer och bostadshus mot Rinkeby Allé bör avvakta till dess Rinkeby Allé och Hjulstavägen har anlagts i sitt nya läge.

Preliminär tidplan Rinkeby Allé

2016/17	Byggstart ombyggnad av Rinkeby Allé mm
2018	Färdig gata/byggväg för bostadsbyggande
2018	Nybyggnad av bostadshus Rinkeby Allé
2019	Nya entréer bef. bostadshus mot Rinkeby Allé
2020	Rinkeby Allé byggs helt klar
2020	Första inflyttning

Risker och osäkerheter

Tidplanen är planerad under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft under hösten 2016. Om så ej sker kommer byggstart att senareläggas.

Tillgängligheten till området och parkeringsmöjligheter kommer att påverkas under byggtiden även om ambitionen är att byggverksamheten inte ska innebära större inskränkningar i områdets infrastruktur.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och berörda bolag intill omvandlingsområdet. Den allmänna uppfattningen är att omvandlingen av Rinkeby Allé är positiv för områdets utveckling.

Samråd har skett med trafikkontoret som genomför en brobyggnad i området.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret. En redogörelse för detta finns under avsnittet ”Slutsats – ekonomi”.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet ska genomföras och att det väl stämmer överens med Vision Järva 2030 och med stadens mål om ”Ett Stockholm som håller samman” med delmålet ”en levande stad där alla kan bo”.

Slut

Bilagor

1. Exploateringsområdet
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal