

Handläggare
Anna-Greta Holmbom Björkman
08-508 267 77

Till
Exploateringsnämnden
2018-09-27

Slutredovisning av utbyggnad för butikszändamål utmed Rinkebystråket i Rinkeby med AB Familjebostäder

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för butikszändamål utmed Rinkebystråket i Rinkeby med AB Familjebostäder.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

AB Familjebostäder föreslog att Rinkebystråket i Rinkeby skulle byggas om till en butiksgata. Förslaget innebar att bolagets bostadshus utmed Rinkebystråket skulle kompletteras med påbyggnad av butiker mot gatan och Rinkebystråket som var en trafikseparerad gata för enbart motorfordon skulle byggas om till en gata med generösa trottoarer. Exploateringsnämnden genomförde ombyggnaden av gatan. Stockholms kommunfullmäktige beslutade att finansieringen skulle ske som ett integrationsprojekt inom Stockholms kommun.

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



Karta över Rinkeby mm.

Bakgrund

AB Familjebostäder föreslog år 2009 en ombyggnad av Rinkebystråket inom den del där AB Familjebostäder innehar fastigheter och tomträtter. Målet var att bygga om det trafikseparerade Rinkebystråket till en butiksgata.

Förslaget att bygga om Rinkebystråket innehöll många av målen inom Vision Järva 2030. Några av dessa mål var:

- Bygg nytt i strategiska lägen
- Utveckla de centrala stråken
- Respektera och utveckla värden i befintlig bebyggelse
- Bryt trafiksepareringen - där det gör nytta
- Gör gångvägnätet tydligare
- Använd ny bebyggelse för att stärka stadsdelarnas identitet
- Skapa levande bottenvåningar med möjlighet för småföretagare att verka i

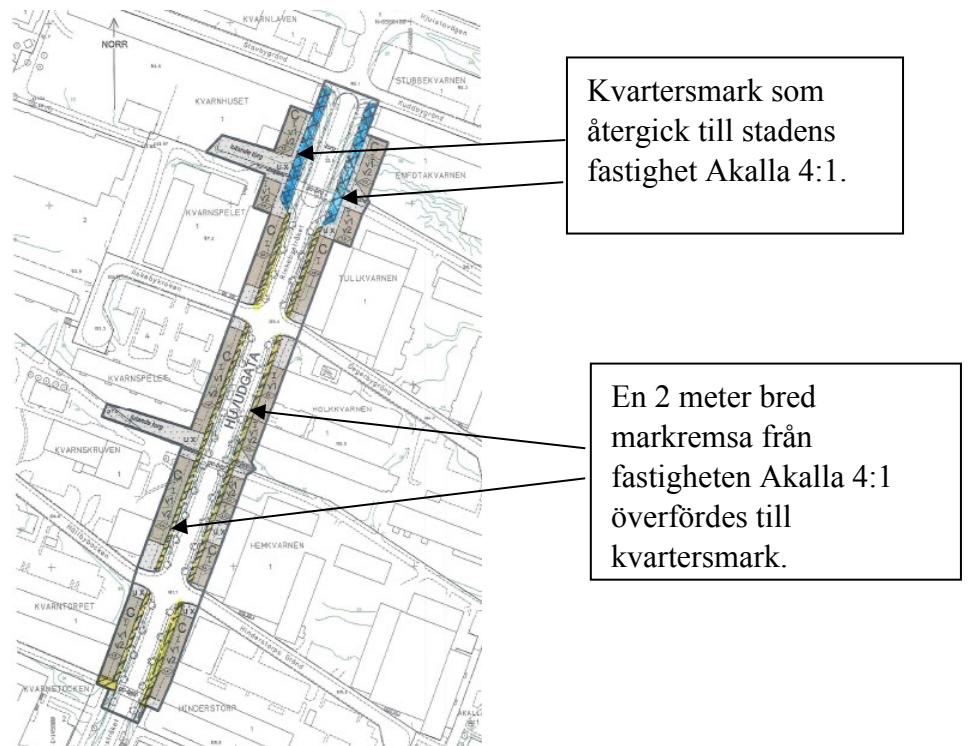
Projektbeskrivning och genomförande



Rinkebystråket innan ombyggnaden 2010.

Förslaget innebar att bygga nya butiker mot gatan samt att anlägga trottoarer och kantstensparkering samt att plantera träd utmed Rinkebystråket från Rinkeby centrum och norrut fram till Hjulstavägen vid E18. Rinkebystråket var då en trafikseparerad genomfartsgata för bilar och bussar i en lägre nivå än gångstråken intill vägen. Gångstråken var förbundna med broar över Rinkebystråket. Dessa broar skulle behållas men bytas ut och några gångstråk från omkringliggande bostadsområden skulle anslutas till Rinkebystråkets nya trottoar.

För ombyggnaden krävdes en ny detaljplan. När detaljplanen vunnit laga kraft genomfördes smärre fastighetsregleringar mellan kvartersmark och allmän platsmark.



Reglering mellan kvartersmark och allmän platsmark.

AB Familjebostäder och exploateringsnämnden genomförde en samordnad planering och projektering av ombyggnaden av Rinkebystråket. AB Familjebostäder ansvarade för projektering av kvartersmark och de nya butikerna och exploateringsnämnden planerade ombyggnaden av gatumarken inklusive ledningsflytt inom allmän platsmark. Vidare skulle tre gångbroar höjas och bytas ut. Trafiknämnden projekterade nya standardbroar för Järvafältet och Rinkebystråket kom att bli första platsen för de nya standardbroarna. En bro var längre än de övriga och den projekterades av exploateringsnämnden och fick ett särskilt utförande.

Gatuombyggnadskostnaden motsvarade en investering som beräknades till 100 mnkr. Ombyggnaden skulle utföras av exploateringsnämnden. Först fattades genomförandebeslut i Stockholms kommunfullmäktige att AB Familjebostäder skulle bekosta ombyggnaden genom gatukostnadsersättning. Senare reviderades detta beslut och exploateringsnämnden fick kostnadsansvaret inom nämndens budget med särskilda medel för integrationsprojekt inom Stockholms kommun.



Rinkebystråket under ombyggnad i februari 2014.

Gatuombyggnaden var komplicerad då den innebar en total ombyggnad och omvandling av gatan med omfattande ledningsomläggningar samtidigt som butiksbyggande pågick. Dessutom skulle gatan vara fullt trafikerad under ombyggnadstiden och försörjning av vatten, el, värme, kabeltv mm fick inte brytas under byggtiden. Trots de komplexa förutsättningarna kunde tidplanen att bygga om gatan på två år hållas.

Gatuombyggnaden pågick huvudsakligen under år 2014 till 2016. Butikerna har öppnats successivt med början i mitten av år 2015.

Måluppfyllelse

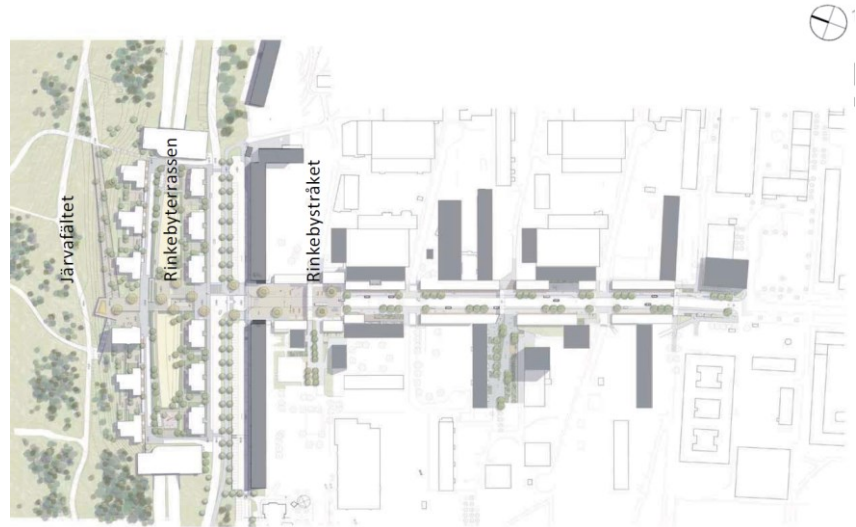
Ombyggnaden av Rinkebystråket uppfyller många av målen inom Vision Järva 2030.

Ombyggnaden av Rinkebystråket uppfyller målsättningen inom budget för Stockholm 2015 att Stockholm är en stad som håller ihop. Däri anges att ytterstaden ska utvecklas och en målsättning är levande stadsdelar.



Uteservering vid det nya Rinkebystråket.

Projektet har medfört en ny gatubild i Rinkeby och en positiv utveckling av stadsdelen. Rinkeby har blivit en levande gata med butiker och restauranter. Butikerna ger möjlighet till arbete och sysselsättning i stadsdelen. Alla butiker är ännu inte inredda och några har problem med lönsamhet i dagsläget. Upprustningen av Rinkebystråket har medfört att fler aktörer har valt att förlägga verksamheter i Rinkeby, t ex byggs ett nytt polishus och byggaktörer har valt att satsa på att bygga bostadsrätt i stadsdelen. Förhoppningen är att kundunderlaget till Rinkebystråkets butiker ska öka.



*Rinkebystråket ligger intill Rinkebyterrassen med ca 580 nya lgh.
 Rinkebyterrassen beräknas vara helt färdigbyggd 2020.*

Ekonomi

Investering

Exploateringsnämnden fick uppdrag av Stockholms kommunfullmäktige att iordningställa Rinkebystråket för en budget om 100 mnkr. Exploateringsnämnden skulle tilldelas särskilda medel för integrationsprojekt för att kunna genomföra denna gatuupprustning. Den totala investeringsutgiften har hittills varit 85 mnkr. Den bokförda utgiften är 80 mnkr när investeringsinkomster om 5 mnkr har avräknats. Utgifterna avser främst den komplexa gatuombyggnaden samt utbyte av 3 broar. Inkomsterna är reglering av utgifter för nya ledningar som ingått i exploateringskontorets markentreprenad men som i efterhand betalats av de ledningsdragande bolagen.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut/ reviderat genomförandebeslut	Avvikelse
Kvartersmark.	1,5 mnkr	2,1 mnkr	-0,6 mnkr
Proj. Utredn allmän platsm.	11,7 mnkr	9,0 mnkr	3,7 mnkr
Iordningställa gatuanslaggning	60,0 mnkr	77,0 mnkr	-17,0 mnkr
Broar	7,7 mnkr	12 mnkr	- 4,3 mnkr

Inkomster

Markförsälj- ning.	8 mnkr	8 mnkr	-
-----------------------	--------	--------	---

Gatuombyggnadens kostnad blev lägre än beräknat. Exploateringskontoret hade antagit en kostnad för sanering av fyllnadsmassor i gatan men gatans fyllnadsmassor visade sig vara renare än beräknat. Gatans nya standardbroar blev betydligt billigare än beräknat tack vare samordnad upphandling med trafikkontoret. Exploateringskontoret och AB Familjebostäder hade ett tätt samarbete under genomförandetiden vilket var kostnadseffektivt för båda parter.

Dock kommer troligen tilläggskostnader inom projektet under 2018 och 2019 för att öka hållfastheten på de nyanlagda murarna utmed Rinkebystråket samt byte av räcken som inte klarar trafikkontorets standard. Kostnaden uppskattas till 3 miljoner kronor.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas inte öka efter ombyggnaden då motsvarande funktioner fanns tidigare. AB Familjebostäder äger merparten av fastigheterna vid Rinkebystråket varför en ökad inkomst av tomträttsavgifter för de tillkommande butikerna endast är marginell.

Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 3,4 mnkr per år.

Riskfaktorer

De ekonomiska riskfaktorer som identifierades var projektets entreprenadkostnad beroende av marknadsläget inom anläggningsbranschen samt ev. förekomst av markföroreningar i gatans fyllnadsmaterial. Priset för markentreprenaden var normalt.

Arbetet skulle genomföras på ett sådant sätt att störningsrisker för de boende i området minimerades. Gatan skulle kunna trafikeras

under ombyggnadstiden och omläggningar av ledningar i gatan skulle utföras så att driftavbrott inte skulle inträffa. Genomförandet gick bra. För att öka tryggheten i gatumiljön under byggtiden anställdes tillfälligt 4 trafikvakter (trafikvärdar) för att öka trafiksäkerheten främst för barn i gatumiljön. I samarbete med Stockholms kommuns Jobbtorg i Kista rekryterades trafikvärdarna bland arbets sökande Rinkeby.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut