

Utlåtande 2012:54 RI+V (Dnr 302-2602/2011)

Överenskommelse mellan Stockholms stad och AB Familjebostäder om överlåtelse av fastigheterna Kvarnspelet 1, Kvarntorpet 1, Enfotakvarnen 1, Tullkvarnen 1, Hemkvarnen 1 och Hinderstorp 1 samt exploatering av Rinkebystråket

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Köpeavtal mellan Stockholms stad och AB Familjebostäder om överlåtelse av fastigheterna Kvarnspelet 1, Kvarntorpet 1, Enfotakvarnen 1, Tullkvarnen 1, Hemkvarnen 1 och Hinderstorp 1 i Rinkeby till en köpeskilling om lägst 100,4 miljoner kronor plus värdet för tillkommande butiksbyggrätter om cirka 6,4 miljoner kronor godkänns, bilaga 1.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att vidta de åtgärder som erfordras för genomförandet av försäljningen.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

AB Familjebostäder avser, i samarbete med exploateringsnämnden, bygga om en del av Rinkebystråket i Rinkeby i syfte att omvandla gatuområdet till en butiksgata i enlighet med Vision Järva 2030.

AB Familjebostäder innehar fastigheterna Kvarnspelet 1, Kvarntorpet 1, Enfotakvarnen 1, Tullkvarnen 1, Hemkvarnen 1 och Hinderstorp 1 intill Rin-

kebystråket med tomträtt. I samband med planeringen av ombyggnaden av Rinkebystråket har AB Familjebostäder anmält intresse om friköp.

Friköpspriset för de sex fastigheterna har bedömts uppgå till minst 100,4 miljoner kronor och därutöver tillkommer cirka 6,4 miljoner kronor för tillkommande lokaler enligt det nya detaljplaneförslaget.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att den ombyggnad av Rinkebystråket som föreslås ligger i linje med visionen för Järva och är en mycket prioriterad åtgärd. Vidare anser de att försäljningen ligger i linje med stadens "Försäljningspolicy för mark som förvaltas av exploateringsnämnden" och att försäljningspriset om lägst 100,4 miljoner kronor är att anse som godtagbart.

Våra synpunkter

AB Familjebostäders närvaro och delaktighet i Rinkeby är en viktig del i utvecklingsarbetet i Järva. Bostadsbolaget har ett långsiktigt engagemang i området och investeringen i Rinkebystråket skapar en positiv utveckling i och med att infrastrukturen i området blir bättre, boendemiljön förbättras till följd av ökad trygghet samtidigt som det skapas förutsättningar för ett förbättrat näringsliv med fler arbetstillfällen. Den föreliggande försäljningen ska därför ses som ett led i AB Familjebostäders delaktighet i utvecklingen av Rinkeby.

Bilagor

1. Exploateringsavtal
2. Nuvärdeskalkyl

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Köpeavtal mellan Stockholms stad och AB Familjebostäder om överlåtelse av fastigheterna Kvarnspelet 1, Kvarntorpet 1, Enfotakvarnen 1, Tullkvarnen 1, Hemkvarnen 1 och Hinderstorp 1 i Rinkeby till en köpskilling om lägst 100,4 miljoner kronor plus värdet för tillkommande butiksbyggrätter om cirka 6,4 miljoner kronor godkänns, bilaga 1.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att vidta de åtgärder som erfordras för genomförandet av försäljningen.

Stockholm den 4 april 2012

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. att avslå förslaget
2. samt att därutöver anföra

Vänsterpartiet har tidigare yrkat avslag på förslaget till ombyggnad. Vi har också i Familjebostäders styrelse yrkat avslag på att Familjebostäder ska bekosta ombyggnaden av själva vägen. Vägar ska bekostas av kommunen inte av bostadsbolagen. Ombyggnaden av Rinkebystråket leder till en mer otrygg miljö för barnen eftersom trafiksepareringen försvinner och cyklar kommer att blandas med bilar på gatan. På andra platser i Stockholm försöker man separera cyklar och bilar här gör man tvärtom. I området revs på 80-talet hus för att skapa grönytor för barnen och luft mellan husen. Nu ska området plötsligt bli "stadsligt" och förtätas utan att någon analys gjorts av varför en förtätning nu är viktig när det tidigare var för tätbebyggt.

Rinkeby centrum har förlorat mycket av kundunderlaget sedan förvaltningshuset revs och 400 arbetsplatser försvann. Vi anser att det är ansvarslöst att planera för en ny butiksgata utan att göra en grundlig analys av kundunderlaget, vilket inte har gjorts. Tomma butikslokaler kommer att innebära förluster för Familjebostäder, vilket på sikt

belastar hyresgästerna. Tomma lokaler kommer att påverka hela miljön runt stråket negativt och bidra till otrivsel i stadsdelen.

Vi är positiva till att rusta upp och förbättra i miljonprogramsområdena. Men förändringar ska vara genomtänkta och genomföras med respekt för områdets karaktär och i samverkan med de boende. Så har inte skett i det här fallet.

ÄRENDET

AB Familjebostäder, i samarbete med exploateringsnämnden, avser att bygga om en del av Rinkebystråket i Rinkeby i syfte att omvandla gatuområdet till en butiksgata. Ombyggnaden är ett utvecklingsprojekt inom Vision Järva 2030. Omvandlingen kräver en ny detaljplan för området.

Förslaget innebär att nya butiker byggs utmed Rinkebystråket och samtidigt anläggs trottoarer, kantstensparkering mm och träd planteras utmed gatan med början strax norr om Rinkeby centrum fram till Hjulstavägen vid E18. Tre gångbroar byts ut varvid den fria körhöjden under dessa höjs till 4,0 meter. Dessutom ansluts några gångstråk från omkringliggande bostadsområden till Rinkebystråkets trottoar med trappor och lutande plan.

En mindre markremsa om 2,0 meter har i maj 2010 anvisats av exploateringsnämnden till AB Familjebostäder för att möjliggöra nybyggnad av butiker. Vid den nordligaste delen av Rinkebystråket vidgas gaturummet vilket medför att mark från kvartersmark återförs till stadens fastighet Akalla 4:1 och blir allmän platsmark.

AB Familjebostäder bygger och bekostar nybyggnad av alla butiker utmed gatan. Gatuombyggnaden, ledningsomläggning, nya broar mm i anslutning till AB Familjebostäders butiker genomförs av exploateringsnämnden på AB Familjebostäders bekostnad. En kostnadsanalys har genomförts som visar att investeringen i gatuombyggnaden är ca 80 mnkr.

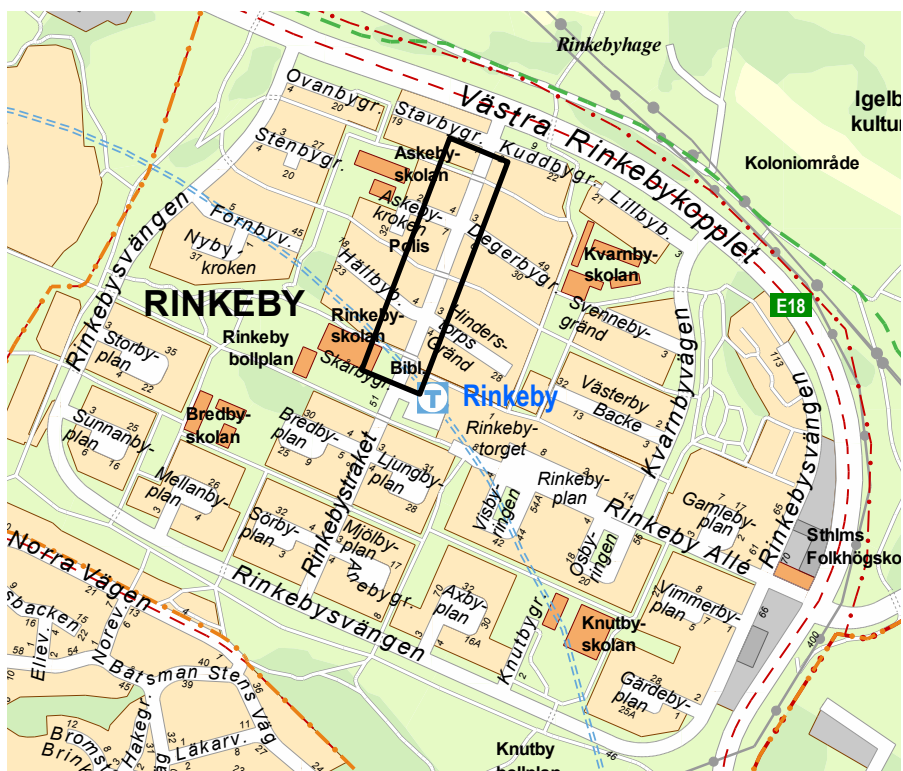
AB Familjebostäder har anmält intresse av att friköpa fastigheterna Kvarnspelet 1, Kvarntorpet 1, Enfotakvarnen 1, Tullkvarnen 1, Hemkvarnen 1 och Hinderstorp 1 intill Rinkebystråket. Friköpspriset för de sex fastigheterna skall uppgå till minst 100 400 000 kr, eller 1406 kr/kvm BTA. AB Familjebostäder skall dessutom erlægga 2000 kr/BTA för tillkommande lokaler enligt nytt detaljplanförslag Dp 2009-19937-54.

Ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt ombyggnad av Rinkebystråket har godkänts av AB Familjebostäder och biläggs utlåtandet, se Bilaga 1. Expertrådet behandlar ärendet den 7 december 2011 (diarienummer E2011-385-1015).

Bakgrund

Som ett led att uppfylla målen inom Vision Järva 2030 föreslog AB Familjebostäder 2009 en omvandling av Rinkebystråket i Rinkeby till en butiksgata med trottoarer och nya lokaler för handel, caféer, service mm. För ombyggnaden krävs en ny detaljplan. Detaljplanarbetet pågår och förslaget innebär att

ca 5000 kvm BTA lokaler kan tillskapas i gatuplanet inom kvartersmark på båda sidor om Rinkebystråket.



Karta över Rinkeby. Den norra delen av Rinkebystråket föreslås byggas om.

Förslaget innebär att nya butiker byggs utmed Rinkebystråket och samtidigt anläggs trottoarer, kantstensparkering mm och träd planteras utmed gatan med början strax norr om Rinkeby centrum fram till lokalgatan närmast E18. I och med ombyggnaden måste några ledningar i gatumark läggas om samt tre gångbroar bytas ut varvid den fria körhöjden under dessa höjs till 4,0 meter. Dessutom ansluts några gångstråk från omkringliggande bostadsområden till Rinkebystråkets trottoar med trappor och lutande plan.

AB Familjebostäder bygger och bekostar nybyggnad av alla butiker utmed gatan. Gatuombyggnaden, ledningsomläggning, nya broar mm i anslutning till AB Familjebostäders butiker genomförs av exploateringsnämnden på AB Familjebostäders bekostnad. En kostnadsanalys har genomförts som visar att investeringen i gatuombyggnaden är ca 80 mnkr.

AB Familjebostäder förvaltar alla byggnader intill Rinkebystråkets norra del i Rinkeby. Bolaget äger fastigheten Holkkvarnen 1 och innehar fastigheterna Kvarnhuset 1, Kvarnspelet 1, Kvarnspelet 4, Kvarnskruven 1, Kvarntorpet 1, Hinderstorp 1, Hemkvarnen 1, Tullkvarnen 1 samt Enfotakvarnen 1 med tomträtt. AB Familjebostäder har anmält intresse av att friköpa tomträtterna Kvarnspelet 1, Kvarntorpet 1, Enfotakvarnen 1, Tullkvarnen 1, Hemkvarnen 1 och Hinderstorp 1.

Exploateringskontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark med AB Familjebostäder, vilket är godkänt och undertecknat av bolaget, se Bilaga 1.

Tidigare beslut

Vision Järva 2030, visioner för utveckling av stadsdelarna vid Järvafältet, antogs av kommunfullmäktige i april 2009.

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 Järvalyftet.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i december 2009 start-PM för del av Rinkebystråket inom Rinkeby.

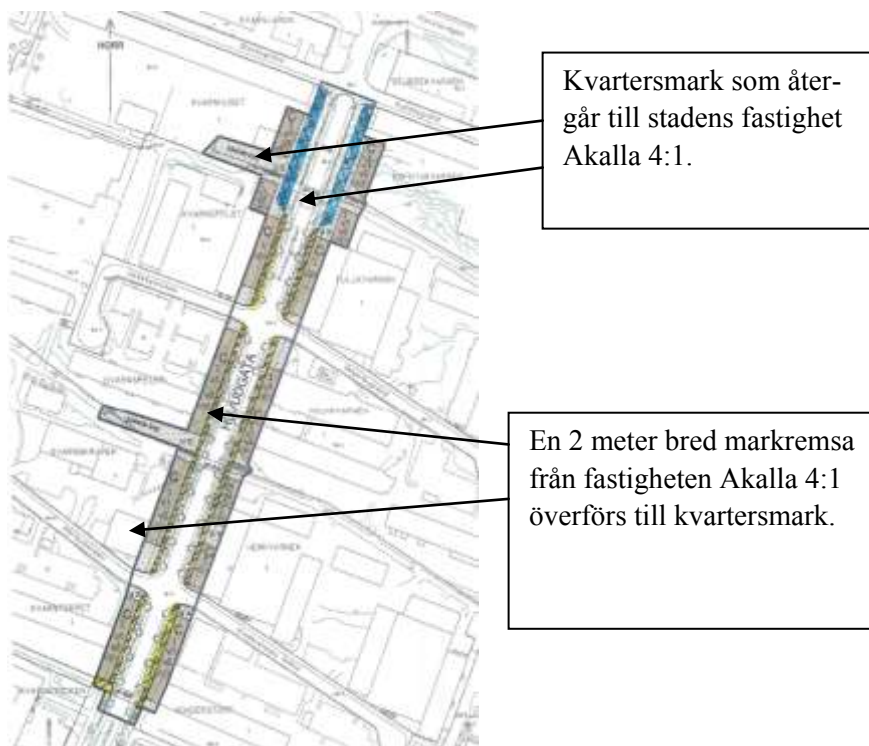
Exploateringsnämnden lämnade 2010-05-20 remissvar angående förslag till ändrad detaljplan för del av Rinkebystråket samt markanvisning.

AB Familjebostäders styrelse har 2011-11-08 godkänt förslag till överenskommelse om överlåtelse av mark samt exploatering vid Rinkebystråket.

Överenskommelse om exploatering

Fastighetsreglering

En 2 meter bred markremsa överförs från stadens fastighet Akalla 4:1 till fastigheterna Kvarnspelet 1, Kvarnspelet 4, Kvarnskruven 1, Kvarntorpet 1, Hinderstorp 1, Hemkvarnen 1, Holkkvarnen 1 och Tullkvarnen 1 för att möjliggöra byggande av butiker utmed Rinkebystråket. Vid den nordligaste delen av Rinkebystråket vidgas gaturummet vilket medför att mark från fastigheterna Kvarnhuset 1, Kvarnspelet 1, Enfotakvarnen 1 och Tullkvarnen 1 återförs till stadens fastighet Akalla 4:1 och blir allmän platsmark.



Reglering av mark inritat på plansamrådshandlingen.

AB Familjebostäder äger fastigheten Holkkvarnen 1 och innehar fastigheterna Kvarnhuset 1, Kvarnspelet 1, Kvarnspelet 4, Kvarnskruven 1, Kvarntorpet 1, Hinderstorp 1, Hemkvarnen 1, Tullkvarnen 1 samt Enfotakvarnen 1 med tomträtt.

Inför fastighetsbildningen ska staden teckna tilläggsavtal till tomträttsavtal till tomträttsfastigheterna. Avgälden för de tillkommande butikerna är 60 kr/BTA.

Kvarnhuset 1, Kvarnskruven 4 och Kvarnskruven 1 kommer att fortsätta att vara tomträttsfastigheter. Staden bekostar fastighetsregleringen för dessa.

Exploateringsnämnden överlåter äganderätten för fastigheterna Kvarnspelet 1, Kvarntorpet 1, Enfotakvarnen 1, Tullkvarnen 1, Hemkvarnen 1 samt Hinderstorp 1 till AB Familjebostäder. Fastighetsregleringen för dessa fastigheter bekostas av bolaget.



Markerade på denna karta är fastigheterna Kvarnspelet 1, Kvarntorpet 1, Enfotakvarnen 1, Tullkvarnen 1, Hemkvarnen 1 och Hinderstorp 1, vilka föreslås överlämnas till AB Familjebostäder.

Exploatering

AB Familjebostäder skall genomföra och bekosta all nybyggnad av butiker och lokaler mm utmed Rinkebystråket.

Staden ska på AB Familjebostäders bekostnad ansvara för projektering, upphandling och genomförande av gatuombyggnad mm intill de planerade butikerna vid Rinkebystråket. Ombyggnaden omfattar att anlägga trottoarer

utmed Rinkebystråkets båda sidor, anlägga parkeringsplatser, ledningsomläggning och plantera träd. Rinkebystråkets gatunivå ska sänkas på en sträcka av ca 100 meter. Vidare ska staden riva tre gång- och cykelbroar samt ersätta dessa med nya broar med en fri höjd om 4,0 m samt bygga två trappor och två lutande gångvägar mellan bostadskvarteren och Rinkebybystråket. En kostnadsanalys har genomförts som visar att investeringen som Familjebostäder ska göra för gatuombyggnaden är ca 80 mnkr.

Staden ska genomföra och bekosta en förlängning av trottoarer och gångvägar om ca 50 meter så att butiksgatans trottoarer förlängs och knyts samman med trottoarer och gångstråk i Rinkebys centrala delar.

Genomförande och tidplan

Arbetet med detaljplanen för ombyggnationen av Rinkebystråket pågår och planen beräknas vinna laga kraft sommaren 2012.

Exploateringskontoret planerar att starta gatuombyggnaden i oktober 2012 under förutsättning att detaljplanen vunnit laga kraft. Schaktarbetena för de första butikerna påbörjas samtidigt och ambitionen är att exploateringskontoret genomför en gemensam upphandling av markentreprenaderna för både gatuombyggnaden och AB Familjebostäders markarbeten för butiker. Arbetet med gatuombyggnaden och byggandet av butiker beräknas pågå i ca tre år.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kostnaden för en ombyggnad av Rinkebystråket har uppskattats till 80 Mnkr i en preliminär kostnadsanalys 2010. Justeringar av det första förslaget för gatuombyggnaden mm har genomförts under detaljplanearbetets gång och en ny kostnadsanalys är under framtagande. Entreprenadkostnaden kan även variera över tiden beroende på marknadsläget inom anläggningsbranschen.

Det ekonomiska ansvaret för genomförande av projektet vilar på AB Familjebostäder. Kontoret bedömer att risken är liten för att projektet inte ska bli genomfört.

Arbetet måste genomföras på ett sådant sätt att störningsrisker för de boende i området minimeras. Gatan skall kunna trafikeras under ombyggnadstiden och omläggningar av ledningar i gatan ska utföras så att driftavbrott inte inträffar.

Den asfaltsbeläggning som användes på 1960-talet då Rinkebystråket anlades kan eventuellt innehålla föroreningar. En ombyggnad av gatan kan medföra deponikostnader för omhändertagande av borttagen asfalt och vägfyllning direkt under beläggningen. En eventuell kostnad för detta är inte inräknad i budgeten och kan belasta AB Familjebostäder ytterligare.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Eftersom exploateringsnämnden genomför en ombyggnation av Rinkebystråket på AB Familjebostäders bekostnad är exploateringsnämndens utgifter inte stora i projektet. Nämnden ska dock bekosta ca 50 meter av gatans ombyggnad vad gäller nya trottoarer och gångstråk så att butiksgatan knyts samman med Rinkebys centrala delar. Utöver denna kostnad tillkommer en administrativ kostnad av kontorets egen personal. Nämndens kostnad bedöms bli ca 4 mnkr vilket ryms inom ramen för kontorets delegation för genomförandebeslut.

Överlåtelse – analys och ekonomi

Fastigheterna Kvarnspelet 1, Kvarntorpet 1, Enfotakvarnen 1, Tullkvarnen 1, Hemkvarnen 1 samt Hinderstorp 1 vid Rinkebystråket som föreslås överlåtas till AB Familjebostäder omfattar ca 60 000 kvm tomtarea. På fastigheterna finns huvudsakligen bostadshus som uppförts vid slutet av 1960-talet. Den totala bruttoarean uppgår till 71 421 kvm, varav 65 316 kvm är bostäder och 6 105 är lokaler. Fastigheterna är taxerade med typkod 321, dvs. hyreshusenheter med bostäder och lokaler, och det totala marktaxeringsvärdet uppgår till 94 069 000 kr, se Bilaga 2.

Enligt gällande detaljplan, Dp 8476 från 1989, får fastigheterna huvudsakligen användas för bostadsändamål. Enligt en tilläggsplan från 2010 föreslogs att bottenvåningarna användas för centrumändamål. Planen har dock överklagats.

Det nya detaljplaneförslaget, Dp 2009-19937-54, med byggrätt för nya butiker mm utmed Rinkebystråket förväntas vinna laga kraft under 2012. Vid försäljning ska Familjebostäder erlagga 2000 kr/BTA för tillkommande lokaler enligt detaljplanen. Den tillkommande bruttoarean för butikerna inom fastigheterna Kvarnspelet 1, Kvarntorpet 1, Enfotakvarnen 1, Tullkvarnen 1, Hemkvarnen 1 och Hinderstorp 1 är preliminärt 3173 kvm och motsvarar en intäkt om 6 346 000 kr. Tre tomträttsfastigheter Kvarnhuset 1, Kvarnskruven 4 och Kvarnskruven 1 behåller exploateringsnämnden. Tomträttsavgäld för tillkommande lokaler enligt detaljplaneförslaget skall utgöra 60 kr/BTA. Den tillkommande byggrätten är ca 1600 kvm inom dessa fastigheter och medför en ökning av tomträttsavgälden med 96 000 kr/år.

Friköpspriset för de sex fastigheterna skall uppgå till minst 100 400 000 kr, eller 1406 kr/kvm BTA. AB Familjebostäder skall dessutom erlagga 2000 kr/BTA för tillkommande lokaler enligt nytt detaljplaneförslag Dp 2009-19937-54. Expertrådet behandlar ärendet den 7 december 2011 (diarienummer E2011-385-1015).

Budgetkonsekvenser

Uppgårelsen påverkar exploateringsnämndens driftbudget i och med att tomt-rätten upphör och de årliga intäkterna från tomträttsavgälder minskar med 2 632 000 kr per år. Marken har ett bokfört värde om 37 119 000 kr, varför försäljningen ger upphov till en reavinst.

Slutsats ekonomi

Försäljningen av de sex fastigheterna ger en inkomst till staden av minst 100 400 000 kr och därtill kommer ytterligare försäljningsinkomster om ca 6 346 000 kr för nya byggrätter enligt den nya detaljplanen.

Försäljningen påverkar exploateringsnämndens driftbudget då den årliga tomträttsintäkten totalt minskar med 2 536 000 kr då 2 632 000 kr avgår vid försäljningen av de sex fastigheterna och 96 000 kr tillkommer med utökad byggrätt inom tre tomträttsfastigheter.

Stadens investering i projektet beräknas till ca 4 miljoner kronor.

Övriga konsekvenser av projektet

Miljö

Kontoret kommer att genomföra miljöprover av gatans och gångvägarnas asfaltsbeläggning samt jordmassor under beläggningen. Om föroreningar påträffas ska ett kontrollprogram upprättas för omhändertagande av dessa.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönytor i slänten kommer att tas i anspråk vid ombyggnaden och kommer i viss mån att kompenseras med trädplantering på båda sidor av gatan.

Tillgänglighet

Förslaget ökar tillgängligheten vid Rinkebystråket. Befintliga broar ersätts med nya broar och påverkar inte rörelserna mellan kvartersgårdar i området. Två lutande plan byggs mellan kvartersmark och Rinkebystråket vilket betydligt ökar tillgängligheten i området.

Måluppfyllelse

Förslaget uppfyller Vision Järva 2030. Bland visionerna nämns om- och nybyggnad av centrumstråk, att bryta trafiksepareringen samt skapa levande bottenvåningar med möjlighet för småföretagare att verka i.

Näringsliv och jobb i regionen

Förslaget medger etablering av nya verksamheter i lokaler som kan anpassas efter verksamhetens behov. Fler jobb och ökat företagande är ett huvudmål inom Vision Järva 2030.

Påverkan på barn

Broarna över Rinkebystråket finns kvar och gångtrafiken mellan bostadsområdena på var sida av gatan påverkas inte. När Rinkebystråket förses med trottoarer blir Rinkebystråket ett bra gångstråk.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret deltar i samråd med andra förvaltningar i staden och informerar kontinuerligt om exploateringsprojekt som ingår inom ramen för Vision Järva 2030.

Kontoret har diskuterat ombyggnaden av Rinkebystråket i samband med genomförande av detaljplanarbetet för Rinkebystråket med AB Familjebostäder och trafikkontoret. Trafikkontoret och AB Familjebostäder har deltagit i planeringen av området och deras synpunkter har inarbetats i detaljplaneförslaget och i exploateringskontorets planering av gatuombyggnaden mm.

Plan för uppföljning

Projektet kommer att följas upp i den normala ekonomirapporteringen genom avvikelseanalyser m.m.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 15 december 2011 att

1. Godkänna överenskommelsen om exploatering avseende ombyggnad av Rinkebystråket.
2. Godkänna för sin del försäljningen av fastigheterna Kvarnspelet 1, Kvarntorpet 1, Enfotakvarnen 1, Tullkvarnen 1, Hemkvarnen 1 samt Hinderstorp 1 i Rinkeby.
3. Hemställa hos kommunfullmäktige att godkänna försäljningen och ge kontoret i uppdrag att teckna de avtal och genomföra de markförvaltningsåtgärder som krävs för överlåtelsens genomförande.

Reservation anfördes av Clara Lindblom (V), i enlighet med sitt eget förslag enligt följande.

1. Att avslå förslaget
2. Att därutöver anföras

Vänsterpartiet har tidigare yrkat avslag på förslaget till ombyggnad. Vi har också i Familjebostäders styrelse yrkat avslag på att Familjebostäder ska bekosta ombyggnaden av själva vägen. Vägar ska bekostas av kommunen inte av bostadsbolagen. Ombyggnaden av Rinkebystråket leder till en mer otrygg miljö för barnen eftersom trafiksepareringen försvinner och cyklar kommer att blandas med bilar på gatan. På andra platser i Stockholm försöker man separera cyklar och bilar här gör man tvärt om. I området revs på 80-talet hus för att skapa grönytor för barnen och luft mellan husen. Nu ska området plötsligt bli ”stadslikt” och förtätas utan att någon analys gjorts av varför en förtätning nu är viktig när det tidigare var tätbebyggt.

Rinkeby centrum har förlorat mycket av kundunderlaget sedan förvaltningshuset revs och 400 arbetsplatser försvann. Vi anser att det är ansvarslöst att planera för en ny butiksgata utan att göra en grundlig analys av kundunderlaget, vilket inte har gjorts. Tomma butikslokaler kommer att innebära förluster för Familjebostäder, vilket på sikt belastar hyresgästerna. Tomma lokaler kommer att påverka hela miljön runt stråket negativt och bidra till otrivsel i stadsdelen.

Vi är positiva till att rusta upp och förbättra i miljonprogramsområdena. Men förändringar ska vara genomtänkta och genomföras med respekt för områdets karaktär och i samverkan med de boende. Så har inte skett i det här fallet.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 22 november 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret är positivt till att förslaget att bygga om Rinkebystråket genomförs. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark samt ombyggnad av Rinkebystråket med AB Familjebostäder samt hemställer hos kommunfullmäktige att godkänna försäljningen och ge kontoret i uppdrag att teckna de avtal och genomföra de markförvaltningsåtgärder som krävs för överlåtelsens genomförande.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 februari 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att friköpspriset för fastigheterna Kvarnspelet 1, Kvartorpet 1, Enfotakvarnen 1, Tullkvarnen 1, Hemkvarnen 1 och Hinderstorp 1 i Rinkeby är värderat till minst 100,4 miljoner kronor, vilket överstiger beloppsgränsen om 90 miljoner kronor där exploateringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta beslut om försäljning.

Friköpspriset är beräknat som nuvärdet av framtida tomträttsavgälder baserat på tillåten användning enligt detaljplan och tomträttsavtal med beaktande av fastigheternas förädlingsvärde i form av ändrad användning eller utökad byggrätt. Värderingen är gjord för respektive fastighet och sammantaget har friköpspriset värderats till 100,4 miljoner kronor. Till detta ska värdet av tillkommande byggrätter läggas som uppskattats till cirka 6,4 miljoner kronor, det vill säga 2 000 kr/BTA.

Stadsledningskontoret konstaterar att beräkningen av friköpspriset är i linje med stadens försäljningspolicy vilken är beslutad i exploateringsnämnden den 11 oktober 2007 och som fastslår att ”vid friköp av tomträttsmark bör friköpspriset lägst motsvara nuvärdet av alla framtida tomträttsavgälder”.

Priset har beräknats som nuvärdet av framtida tomträttsavgälder i enlighet med gällande försäljningspolicy. Nämnden har även beräknat friköpspriset utifrån den föreslagna modellen att friköpspriset ska baseras på marktaxeringsvärdet, vilket skulle ge ett försäljningspris om 100,6 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret konstaterar att det i huvudsak finns två skäl för staden att äga mark. Dels är stadens markinnehav ofta en förutsättning för och förenklar plangenomförande samt ökar stadens förutsättningar att genomföra utbyggnader och dels ger marken en god och tillförlitlig avkastning på stadens förmögenhet. Enligt exploateringsnämndens försäljningspolicy för mark som är upplåten med tomträtt bör bedömningen av vilken mark som är möjlig att säljas göras på grundval av markens ekonomiska utvecklingsmöjligheter samt med beaktande av de speciella skäl som staden kan ha för att behålla marken, exempelvis för att underlätta ett plangenomförande. Av försäljningspolicyn framgår också att staden bör vara återhållsam med att genomföra friköp i områden som ännu inte tagit till sig den värdestegring som uppstår ur investeringar i infrastruktur.

Stadsledningskontoret anser att försäljningspriset är godtagbart för staden utifrån beräknat nuvärde och framtida förädlingsvärde. Stadsledningskontoret anser dock att det i dagsläget är svårt att fullt ut bedöma det framtida förädlingsvärdet, men menar på att exploateringsnämnden ändå tagit hänsyn till någon form av utvecklingspotential för området. Det kan också konstateras att Familjebostäder gör ett relativt omfattande åtagande i form av gatuombyggnad och nybyggnad av butiker för att åstadkomma en

positiv utveckling av stadsdelen. Då Familjebostäder är ett bolag inom Stockholms stad och ett exploateringsavtal har tecknats där parterna är överens om och har en samsyn kring områdets framtida utveckling och de planändringar som detta kräver ser stadsledningskontoret inga hinder för försäljningen.

Försäljningen innebär att stadens intäkter från tomträttsavgälder minskar, räknat på dagens intäktsnivå, med cirka 2,6 miljoner kronor årligen. Stadsledningskontoret anser att intäktsbortfallet är marginellt i jämförelse med den totala årliga intäkten från tomträttsavgälder på cirka två miljarder kronor. Förädlingen av området kommer att ge staden något ökade intäkter från intelligande tomträtter, Kvarnhuset 1, Kvarnskraven 4 och Kvarnskraven 1, där exploateringsnämnden kvarstår som markägare. Intäktsökningen från dessa tomträtter har beräknats till 96 000 kronor per år. Marken har ett bokfört värde om cirka 37,1 miljoner kronor varför försäljningen ger upphov till en realisationsvinst. Marktaxeringsvärdet uppgår till cirka 94,1 miljoner kronor.

Tillträde och erläggande av köpeskilling är villkorat av att kommunfullmäktige fattar beslut om försäljningen, att fastighetsbildning sker samt att hela avtalet godkänns av exploateringsnämnden och AB Familjebostäders styrelse. Detta innebär att försäljningsinkomsterna kan infalla någon gång under perioden 2012 till 2014. Det är dock troligt, enligt stadsledningskontorets bedömning att tillträde kan ske under senare delen av 2012 eftersom detaljplanarbetet pågår och det i dagsläget inte finns något som pekar på att detaljplanarbetet inte skulle fortskrida enligt plan.

Stadsledningskontoret konstaterar att det efter exploateringsnämndens beslut i rubricerat ärende den 15 december 2011 har gjorts två mindre justeringar i avtalet, varför utbytessidor bifogas.

Stadsledningskontoret anser att den ombyggnad av Rinkebystråket som föreslås ligger i linje med visionen för Järva och är en mycket prioriterad åtgärd. Försäljningen ligger i linje med "Försäljningspolicy för mark som förvaltas av exploateringsnämnden" och försäljningspriset om lägst 100,4 miljoner kronor är att anse som godtagbart. Då intäktsbortfallet är att betrakta som relativt litet samt att AB Familjebostäder och exploateringsnämnden har en samsyn kring områdets utveckling har stadsledningskontoret inget att invända mot ett friköp av tomträtterna. Stadsledningskontoret föreslår därmed att kommunfullmäktige beslutar att godkänna köpeavtal mellan Stockholms stad och AB Familjebostäder om överlåtelse av fastigheterna Kvarnspelet 1, Kvartorpet 1, Enfotakvarnen 1, Tullkvarnen 1, Hemkvarnen 1 och Hinderstorp 1 i Rinkeby till en köpeskilling om lägst 100,4 miljoner kronor plus värdet för nya byggrätter om cirka 6,4 miljoner kronor.