



Anna-Greta Holmbom Björkman
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 267 77
anna-greta.holmbom@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-09-29

Ombyggnad av Rinkeby Allé samt markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Rinkeby till AB Svenska Bostäder. In- riktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna för detta.
2. Exploateringsnämnden anvisar tillskottsmark för att möjliggöra ombyggnad av befintliga bostadshus samt för nybyggnad av två bostadshus med ca 70 lgh inom del av fastigheten Akalla 4:1 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund



Sammanfattning

Enligt Stockholms vision för utveckling av stadsdelarna kring Järvafältet, Vision Järva 2030, ska de centrala stråken utvecklas samt trafiksepareringen brytas där det gör nytta. Rinkeby Allé är ett huvudstråk inom östra delen av stadsdelen Rinkeby, som bör rustas upp och byggas om. Som ett led i att uppfylla målen inom Vision Järva 2030 har en strukturplan tagits fram för området omkring Rinkeby Allé i samarbete med berörda förvaltningar och bolag inom staden samt med förvaltaren av Rinkeby Centrum och Islamiska Förbundet i Järva. Planen innehåller fler infrastrukturprojekt, som kan utföras oberoende av varandra, varav ombyggnad av gatustrukturen i Rinkeby Allé är en av dessa. Se Bilaga 1.

Exploateringsnämnden gav 2010-11-18 exploateringskontoret i uppdrag att utreda möjligheterna för en ombyggnad av Rinkeby Allé från en trafikseparerad gata till en stadsgata. En utredning har genomförts där de tekniska förutsättningarna för en sådan ombyggnad studerats. Rinkeby Allé föreslås byggas om från Rinkebysvängen till Rinkebyplan liksom de intilliggande stråken som påverkas av Rinkeby Allés föreslagna förändring.

Samtidigt planerar AB Svenska Bostäder en om- och tillbyggnad av sina befintliga bostadshus i Rinkeby. Bolaget förslår att alla befintliga byggnader tilläggsisolerar samt att nya entréer byggs mot Rinkeby Allé där viss tillskottsmark på allmän platsmark behövs. Ett befintligt hus planeras byggas på med en extra våning om 15 nya lägenheter samt att två nya bostadshus med vardera 35 lgh planeras på allmän plats mark. AB Svenska Bostäder äger de flesta fastigheterna utmed Rinkeby Allé, dock inte fastigheten där nybyggnad och påbyggnad föreslås. Kontoret föreslår därmed att en del av fastigheten Akalla 4:1 markanvisas till AB Svenska Bostäder för byggande av två nya bostadshus med tillsammans 70 lägenheter samt för tillskottsmark för entréer och tilläggsisolering.

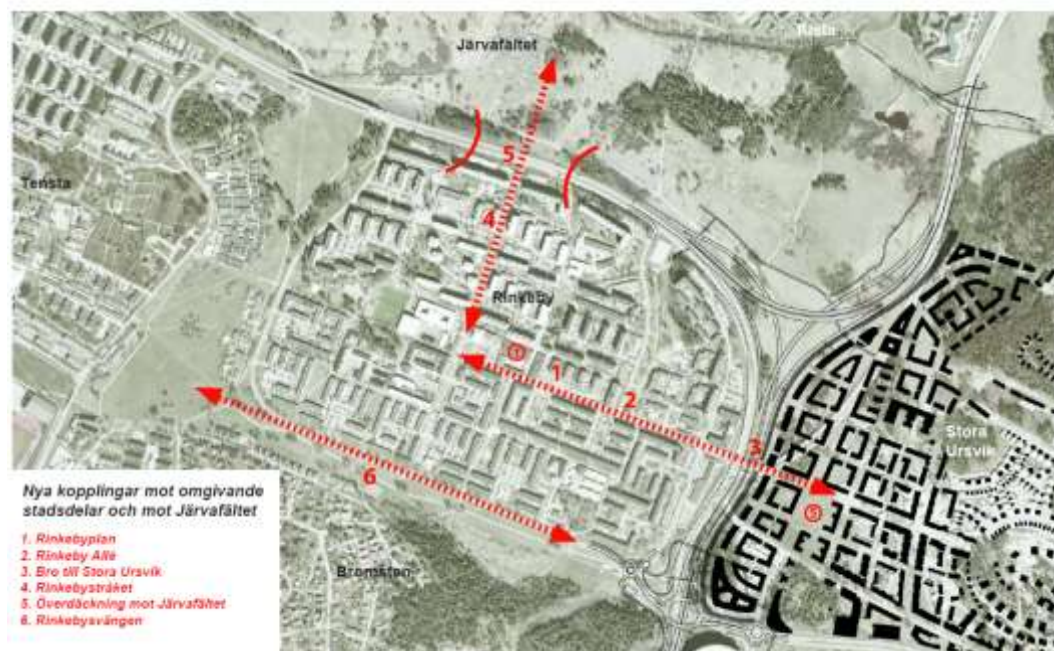
Den nybyggnad som AB Svenska Bostäder planer omfattas av strukturplanen för Rinkeby Allé. Planen anger även ett utvecklingsområde längs Rinkeby Allé där ytterligare ca 250 lägenheter alternativt arbetsplatser kan byggas.

Tidigare har mark intill Rinkeby Allé anvisats till Islamiska Förbundet i Järva för byggande av en moské med tillhörande lokaler. Utformningen av marken omkring moskén är beroende av ombyggnadsplanerna för Rinkeby Allé.

En investeringsanalys, för en ombyggnad av Rinkeby Allé, har utförts enligt nuvärdesmetoden. Den visar att de sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca - 105 mnkr. AB Svenska Bostäder förutsätts bidra med en del av dessa kostnader. Vidare förutsätts att ombyggnaden av gatan på sikt initierar fler nybyggnadsprojekt i området. I ett beräkningsexempel med nybyggnad av en moské, AB Svenska Bostäders markanvisning för byggande av 70 lägenheter samt påbyggnad med 15 lägenheter på befintlig byggnad och därtill framtida markanvisningar om ca 250 nya lägenheter redovisar nuvärdesanalysen ett negativt nettonuvärde om -3 mnkr och projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 96 %. I denna kalkyl har antagits att all nybyggnad är inom tomträtt och att AB Svenska Bostäder bekostar 33 % av gatukostnaden.

Samråd har skett med stadsledningskontoret och övriga berörda nämnder.

Exploateringskontoret anser att en ombyggnad av Rinkeby Allé är positivt för stadsdelens utveckling och föreslår att nämnden godkänner inriktningsbeslutet för ombyggnad av Rinkeby Allé samt markanvisning av del av fastigheten Akalla 4:1 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt föreslår att exploateringsnämnden begär ny detaljplan för området. Planeringskostnaderna för projektet beräknas uppgå till 5 – 6 mnkr fram till dess att genomförandebeslut fattas.



Bilden visar de gatustråk i Rinkeby som utreds inom Vision Järva 2030 där 2= Rinkeby Allé



Bakgrund

Som ett led i att uppfylla målsättningarna inom Vision Järva 2030, samt med anledning av de förändringar som AB Svenska Bostäder, Micasa AB och Stockholms fastighetskontor planerade inom området vid Rinkebyplan och Rinkeby Allé, startades en översyn av området 2009. Utgångsläget var att stadsdelnämndens byggnad inom Kvarnberget 1 skulle rivas. Dessutom hade Micasa AB begärt planändring hos stadsbyggnadsnämnden för omvandling av äldreboendet inom den egna fastigheten Kvarnberget 2. Ett utvecklingsområde identifierades och under stadsbyggnadskontorets ledning genomfördes tre parallella uppdrag för området i syfte att föreslå en ny struktur för området. Grad Arkitektkontor fick därefter i uppdrag att göra en strukturplan för området.

Exploateringsnämnden gav 2010-11-18 exploateringskontoret i uppdrag att utreda möjligheterna för en ombyggnad av Rinkeby Allé från en trafikseparerad gata till en stadsgata. Grontmij fick uppdraget att utreda de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för gatuomvandlingen.

Ett annat mål inom Vision Järva 2030 är att länka samman stadsdelen Rinkeby med Stora Ursvik i Sundbyberg. Broförbindelsen, som en förlängning av Rinkeby Allé, finns också med i strukturplanen för området. Denna bro mellan Rinkeby och Stora Ursvik presenteras i separat tjänsteutlåtande.

AB Svenska Bostäder äger ett stort antal bostadshus i Rinkeby intill Rinkeby Allé. Bostadshusen är belägna dels på egna fastigheter dels på tomträttsfastigheter. Bolaget planerar en omfattande upprustning av bostadsområdena samt även nybyggnad av 70 lägenheter.

Beslut

- Vision Järva 2030 godkändes av kommunfullmäktige 2009-04-22.
- Utredningsbeslut för ombyggnad av Rinkeby Allé mm godkändes i exploateringsnämnden 2010-11-18.
- Markanvisning till Islamiska Förbundet i Järva för byggande av en moské med tillhörande lokaler godkändes av exploateringsnämnden 2010-04-22.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid genomförandebeslut för ombyggnad av Rinkeby Allé, preliminärt kv. 1, 2013.

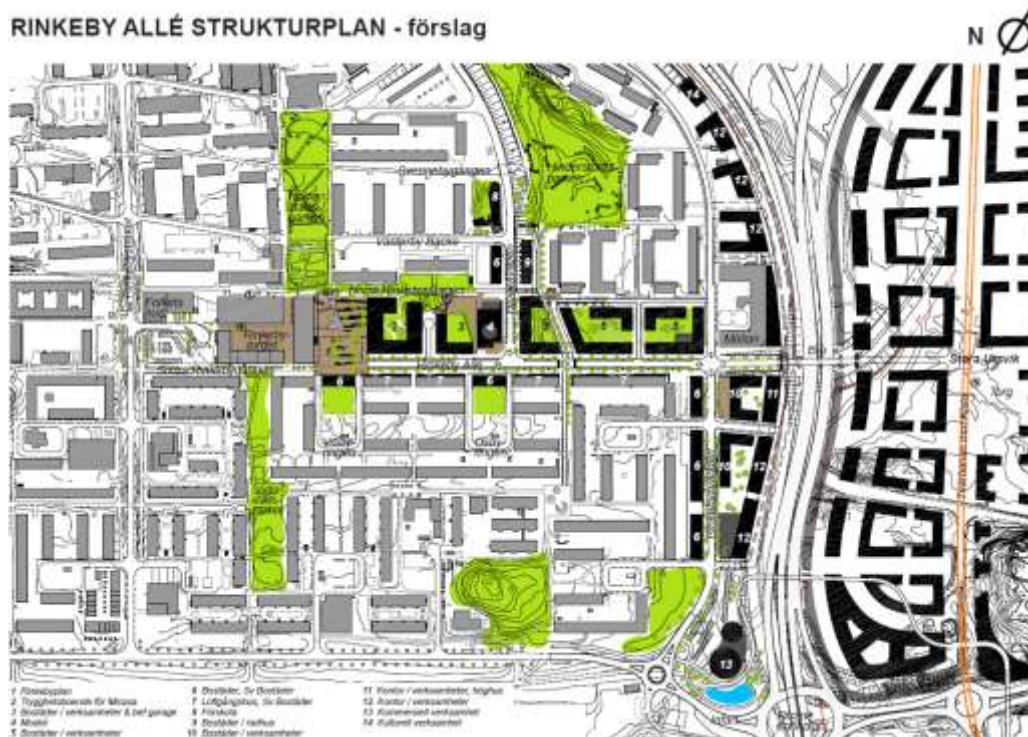
Strukturplanen

I ett samarbete inom staden har en strukturplan arbetas fram där målsättningen varit att utveckla området omkring Rinkeby Allé i östra delen av Rinkeby. De

infrastrukturprojekt som föreslås är en bro till Stora Ursvik, en ombyggnad av Rinkeby Allé, en ombyggnad av Rinkebyplan till ett torg samt förslag till en bussgata. Dessa projekt kan genomföras oberoende av varandra. Förslag till nybyggnad av en bro till Stora Ursvik samt genomförande av förberedande arbeten för bron beskrivs i ett separat tjänsteutlåtande.

En ny busslinje från Stora Ursvik i Sundbybergs kommun via Rinkeby Allé och Rinkeby Centrum till Rinkebystråket har studerats. Det finns ett smalt utrymme mellan Rinkebycentrum och befintliga bostadshus som är möjligt att trafikera med buss. Vilka konsekvenser detta för med sig måste dock utredas vidare, inte minst av bullerskäl, innan kontoret kan föra fram ett ombyggnadsförslag.

Förutsättningarna för en ombyggnad av Rinkebyplan, enligt strukturplanens förslag, baseras på den rivningsplanering som Micasa AB hade 2009/10. I dagsläget överväger bolaget andra lösningar varför kontoret avvaktar fortsatt planering för Rinkebyplan.



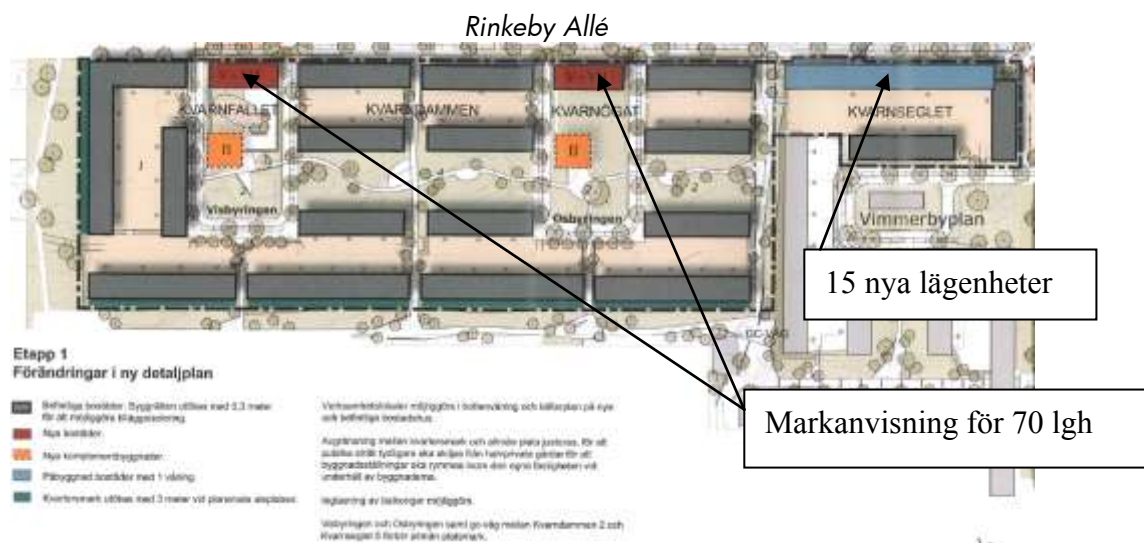
Kartan visar Rinkeby Allé med nuvarande bebyggelse i grått och förslag till nybebyggelse i svart

Rinkeby Allé

I enlighet med strukturplanen föreslås Rinkeby Allé byggas om vilket medför en genomgripande förändring av hela gatu- och gångsystemet inom området. En omvandling från separerade trafiksystem till en stadsgata ger nya gatunivåer vilket medför även att den anslutande Hjulstavägen (tidigare Kvarnbyvägen) och några gång- och cykelvägsanslutningar måste byggas om. En ombyggnation av gatan, som medför provisoriska trafiklösningar under byggtiden, måste göras i en sammanhängande etapp från Rinkebyplan till Rinkebysvängen.

Markanvisning

AB Svenska Bostäder äger ett stort antal bostadshus i Rinkeby intill Rinkeby Allé. Bostadshusen finns dels inom egna fastigheter dels inom tomträttsfastigheter. Bolaget planerar en upprustning av bostadsområdena med tilläggsisolering och nya entréer mot Rinkeby Allé. Nuvarande fastighetsgräns ligger i fasadliv och tillskottsmark erfordras för att kunna genomföra nya entréer och tilläggsisolering. Förslaget innehåller även en påbyggnad av 15 lägenheter på ett befintligt bostadshus inom en tomträttsfastighet samt nybyggnad av två bostadshus med ca 70 lgh på gatumark inom stadens fastighet Akalla 4:1.



AB Svenska Bostäders planeringsskiss för bostadsområdet söder om Rinkeby Allé

Den del av fastigheten Akalla 4:1 som ingår i projektet föreslås därför anvisas till AB Svenska Bostäder. De nya lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

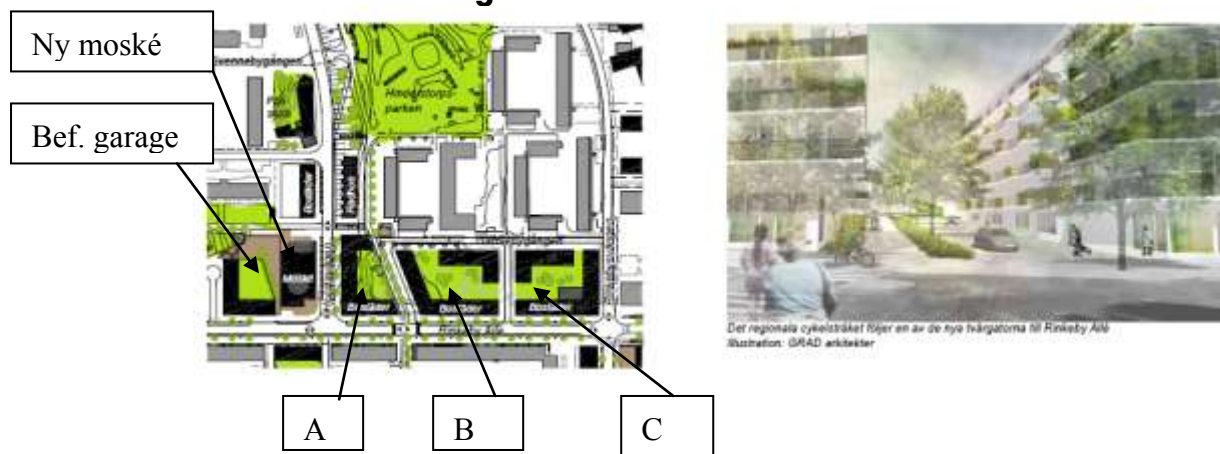
Moskébyggnad vid Rinkeby Allé

Under 2010 anvisades mark intill Rinkeby Allé till Islamiska Förbundet i Järva för byggande av moské med tillhörande lokaler. En detaljplan vann laga kraft 28 juli 2011. Utformningen av marken omkring moskén är beroende av ombyggnadsplanerna för Rinkeby Allé och då byggstart för moskén planeras till 2012 är det troligt att tillfälliga lösningar inledningsvis behöver göras för marken omkring moskén.

Garagebyggnad utmed Rinkeby Allé

Stockholms fastighetsnämnd äger idag ett garage invid Rinkeby Allé men finner förvaltningen av detta olönsamt. Garaget finns med som en resurs i strukturplanen för Rinkeby Allé. Besökare till moskén har behov av parkering och ett befintligt garage underlättar när parkeringsfrågan ska lösas vid framtida markanvisningar inom området. Att bygga nya parkeringsgarage är kostsamt och det bör därför utredas om det går att hitta en aktör som kan rusta upp och förvalta det befintliga garaget som ett led inom de förbättringsåtgärder som föreslås inom Vision Järva 2030.

Framtida utvecklingsområden



På norra sidan om Rinkeby Allé finns utvecklingsmöjligheter för ny bebyggelse i tre etapper, A, B och C, enligt figur ovan. Här finns möjlighet att uppföra bostadshus med ca 250 lägenheter alternativt att bygga kontorslokaler. I ett första steg kan ca 60 – 65 lägenheter byggas inom området A och om en befintlig förskola flyttas till annat läge ökar möjligheterna betydligt att åstadkomma nybyggnation inom område B och C. Någon byggherre finns ännu inte för projektet.

Genomförande och tidplan

Ombyggnation av Rinkeby Allé mm:

2013	Byggstart, omledning av nuvarande trafik
2015	Vägen är ombyggd



Bostadsbebyggelse mm:

- | | |
|------|---|
| 2012 | Byggstart för moskén |
| 2013 | Tidigaste byggstart för AB Svenska Bostäders bostadshus |
| 2015 | Byggstart för utvecklingsområdet invid Rinkeby Allé, område A |

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år till 2013.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Under byggtiden behöver trafiken ledas förbi arbetsområdet. Då fler infrastrukturprojekt pågår samtidigt i Rinkeby måste dessa projekt samordnas för att undvika trafikchaos.

För fortsatt bebyggelseutveckling utmed Rinkeby Allé med ca 250 lägenheter måste några befintliga hus rivas eller byggas om. T ex måste en förskola rivas och lokalfrågan är inte löst.

Samordning ska ske med Islamiska Förbundet i Järva som bygger en moské i området. Föreningens finansiering av moskén är ännu inte löst.

Intill moskébyggnaden finns ett parkeringsgarage som ägs av Stockholms fastighetskontor. Framtiden för garaget är inte klarlagd. Dock är parkeringsbehovet stort för den framtida moskén och inom utvecklingsområdet strax intill.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar och belyser 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, driftkostnader och intäkter.

Investeringen utgörs av kostnaden för en ombyggnad av Rinkeby Allé. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 105 mnkr, varav 0,5 mnkr är utgifter före år 2011, dvs. redan nedlagda utgifter för utredningskostnader. Kostnaden för ombyggnad av den trafikseparerade gatan är ca 200 000 kr per löpmeter vilket är jämförbart med kostnaden för Rinkebystråkets ombyggnation.

AB Svenska Bostäder äger de flesta fastigheterna för bostadsändamål vid Rinkeby Allé. Bolaget förutsätts bidra med en del av kostnaden för gatuombyggnaden enligt de principer som gäller vid gatukostnadsersättning vilka bygger på fördelning av kostnaderna mellan närliggande berörda fastighetsägare.

Ombyggnaden av gatan förväntas att ge en positiv utveckling i området, öka dess attraktivitet och på sikt initierar fler nybyggnadsprojekt i området.

I ett beräkningsexempel med nybyggnad av en moské, AB Svenska Bostäders markanvisning för byggande av 70 lägenheter samt påbyggnad med 15 lägenheter på befintlig byggnad och därtill framtida markanvisningar om ca 250 nya lägenheter inom tomträttsfastigheter redovisar nuvärdesanalysen ett negativt nettonuvärde om -3 mnkr motsvarande -9 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 145 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 96 %. I denna kalkyl har antagits att 315 lägenheter byggs inom tomträtt och att AB Svenska Bostäder bekostar 33 % av gatukostnaden.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 105 mnkr i löpande prisnivå och investeringsinkomster om ca 35 mnkr i form av gatukostnadsersättning.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,5	-4,4	-1,3	-1,9	-36,0	-61,0	-105,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	35,0	35,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,5	-4,4	-1,3	-1,9	-36,0	-61,0	-70,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2011. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

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



Driftbudget

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas öka med ca -0,1 mnkr per år för tillkommande ytor. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca -3,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 2,1 mnkr per år när området är fullt uppbyggt.

Ekonomiska osäkerheter

En kostnadsanalys för ombyggnad av områdets infrastruktur har genomförts. Genomförandekostnaden kan variera med marknadsläget inom anläggningsentreprenadsidan.

Syftet med ombyggnaden av Rinkeby Allé är att få tillstånd en utveckling av Rinkeby med nya bostads- och kontorskvarter. Någon byggherre, förutom AB Svenska Bostäder, finns ännu inte för de utvecklingsområden som har identifierats, vilket betyder att projektets totalekonomi är mycket osäkert.

En uppgörelse med AB Svenska Bostäder om gatukostnadsersättning föreslås genomföras. I analysen har antagits att bolaget svarar för 33 % av kostnaderna för en ombyggnation av Rinkeby Allé.

Slutsats/ekonomi

Finansieringen av projektet måste beaktas i kommande budgetarbete. Omvandlingen av området vid Rinkeby Allé är ett angeläget projekt inom Visionsarbetet för Järva.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Omhändertagande av schaktmassor utreds inom projektet. Buller från trafiken på Rinkeby Allé ska utredas inom projektet.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon större miljöpåverkan på området.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Vissa gräsytor av låg kvalitet kommer att tas i anspråk för ombyggnaden av gatan och för de nya bostadshusen. Kompensation kommer att ske genom plantering av

nya träd längs allén. Det är viktigt att de gårdar som anläggs på kvartersmark förses med grönytor av hög kvalitet.

-Tillgänglighet

Ombyggnaden av Rinkeby Allé uppfyller stadens mål beträffande tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Förslaget uppfyller väl målsättningen inom Vision Järva 2030.

Enligt denna vision ska de centrala stråken utvecklas och trafiksepareringen brytas där det gör nytta. Dessutom framförs i visionen att nybebyggelse ska ske i strategiska lägen.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen. Inom utvecklingsområdet finns möjlighet att bygga nya arbetsplatser.

-Påverkan på barn

Rinkeby Allé är idag en trafikseparerad gata där gångvägarna leds ned i tunnlar under gatan. När trottoar och gata förläggs i samma plan anläggs övergångsställen. Efter ombyggnaden kommer en viss försämring att inträffa för de barn som inte har trafikvana. En barnkonsekvensanalys har genomförts med anledning av detta. I samband med ombyggnaden föreslås att övergångsställena förses med refuger och förhöjningar i gatan för att skydda gångtrafikanterna. Även förslag med signalreglering har diskuterats. Trafikkontoret anser dock att trafikmängden inte är så stor att den motiverar signalreglering.

Samråd och information till andra förvaltningar

Strukturplanen har tagits fram i ett samarbete med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, AB Svenska Bostäder, Micasa AB, SISAB, stadsdelsförvaltningen, Islamiska Förbundet i Järva, samt Centeni (förvaltare av Rinkeby Centrum).

Kontoret har haft samråd med Stockholms fastighetskontor och AB Stockholms parkering.

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämnden ledamöter.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har samråd skett även med stadsledningskontorets finansavdelning.



Exploateringskontorets synpunkter och förslag

En ombyggnad av Rinkeby Allé mm uppfyller stadens vision för området vid Järvaområdet, Vision Järva 2030. Exploateringskontoret menar att en ombyggnad av Rinkeby Allé får en positiv påverkan på stadsdelen Rinkebys utveckling.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner inriktningsbeslut för ombyggnad av Rinkeby Allé samt markanvisning av en del av Akalla 4:1 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt föreslår att exploateringsnämnden begär ny detaljplan för området. Planeringskostnaderna för projektet beräknas uppgå till 5 – 6 mnkr fram till dess att genomförandebeslut fattas.

SLUT