



Anna-Greta Holmbom Björkman
Telefon: 08-508 26777
anna-greta.holmbom@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-12-15

**Överenskommelse om exploatering med överlåtelse
av fastigheterna Kvarnspelet 1, Kvarntorpet 1, Enfotak-
varnen 1, Tullkvarnen 1, Hemkvarnen 1 och Hinder-
storp 1 samt ombyggnad av Rinkbystråket med AB Fa-
miljebostäder.**

Förslag till beslut

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

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Bilaga 1: Förslag till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt ombyggnad av Rinkebystråket.

Bilaga 2: Sammanställning av fastigheternas areor och marktaxeringsvärde mm.



Sammanfattning

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.

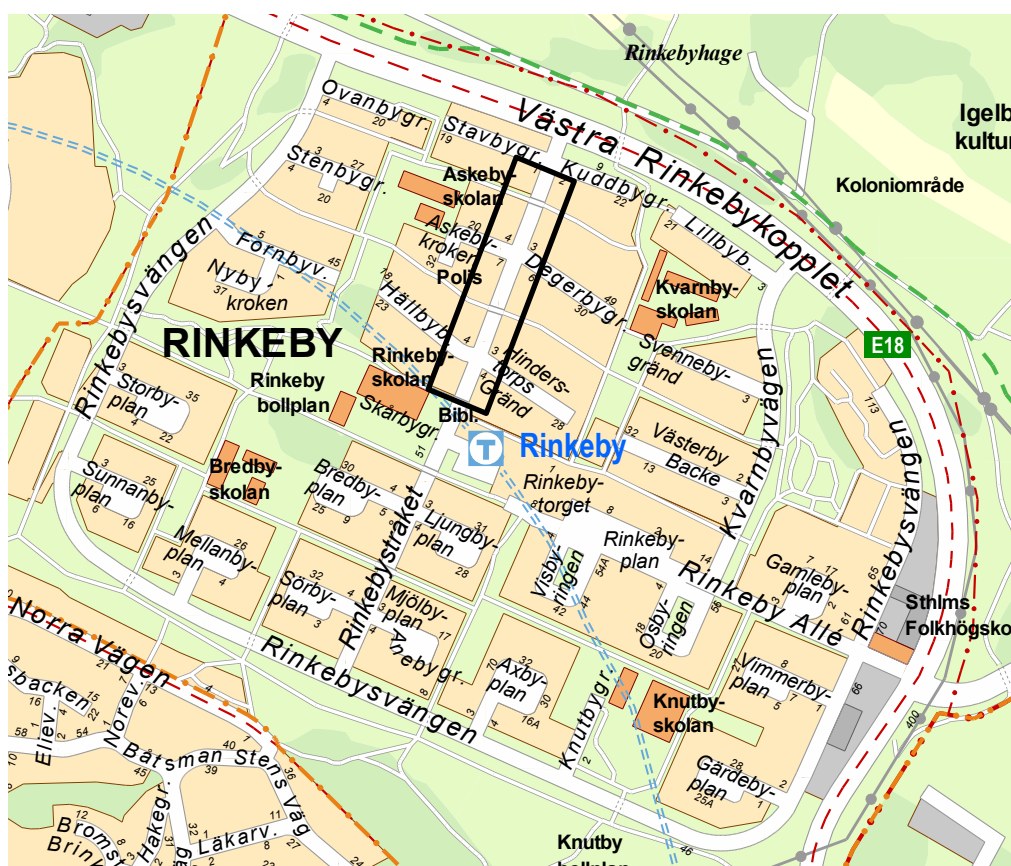
AB Familjebostäder har anmält intresse av att friköpa fastigheterna Kvarnspelet 1, Kvarntorpet 1, Enfotakvarnen 1, Tullkvarnen 1, Hemkvarnen 1 och Hinderstorp 1 intill Rinkebystråket. Friköpspriset för de sex fastigheterna skall uppgå till minst 100 400 000 kr, eller 1406 kr/kvm BTA. AB Familjebostäder skall dessutom erlägga 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 trot-

toarer och nya lokaler för handel, caféer, service mm. För ombyggnaden krävs en ny detaljplan. Detaljplanearbetet 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 Familjebostä-

ders bekostnad. En kostnadsanalys har genomförts som visar att investeringen i gatuombyggnaden är ca 80 mnkr.



Rinkebystråket efter ombyggnad, illustration Sweco Arkitects

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.

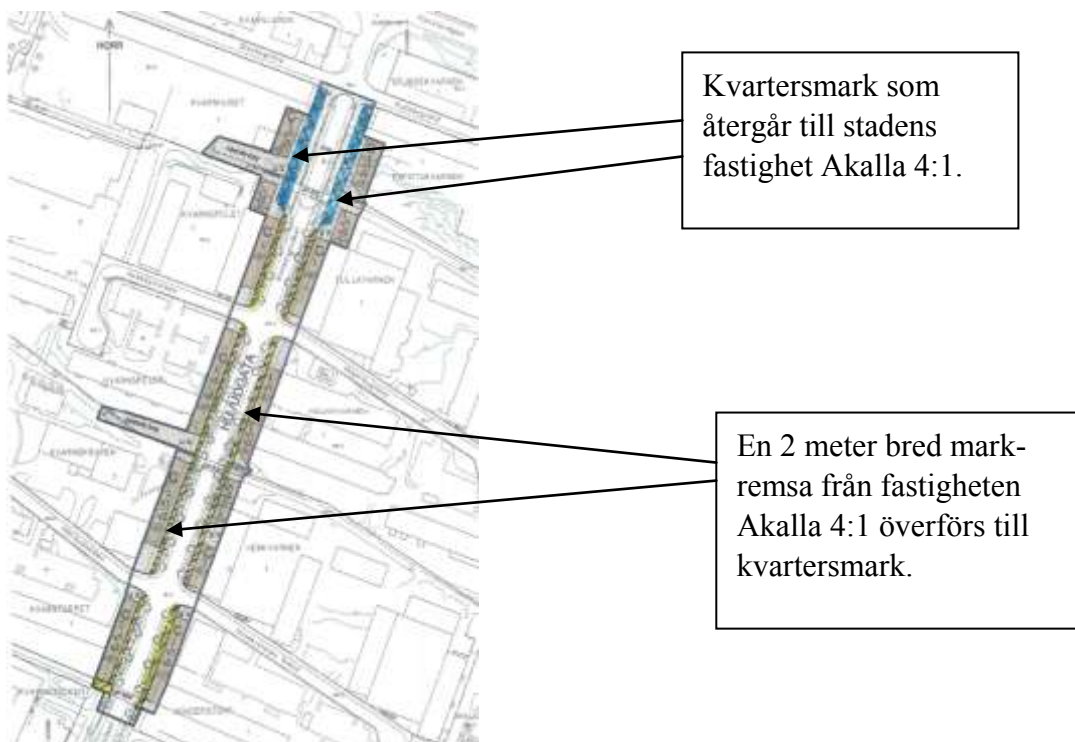
Exploateringsnämnden lämnade 2010-05-20 remissvar angående förslag till ändrad detaljplan för del av Rinkebystråket samt markanvisning.

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 överlåtas 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 Rinkebystråket. 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 deponi-kostnader 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 detalj-

planeförslaget skall utgöra 60 kr/BTA. Den tillkommande bygggrätten 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 erlägga 2000 kr/BTA för tillkommande lokaler enligt nytt detaljplanförslag Dp 2009-19937-54. Expertrådet behandlar ärendet den 7 december 2011 (diarienummer E2011-385-1015).

Budgetkonsekvenser

Uppgörelsen påverkar exploateringsnämndens driftbudget i och med att tomträtten 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 bygggrätter enligt den nya detaljplanen.

Försäljningen påverkar exploateringsnämndens driftbudget då den årliga tomt-rättsintäkten 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 bygggrätt 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 lu-



tande 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.

Exploateringskontorets förslag

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.

Slut