

Handläggare
Jenny Lindén
08-508 266 99**Till**
Exploateringsnämnden
2019-10-17

Överenskommelse om exploatering med tomträtt för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Rinkeby med Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Akalla 4:1 vid Rinkeby Allé/Hjulstavägen omfattande investeringsutgifter om 16 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Den aktuella exploateringen avser 90 stycken lägenheter för vård och omsorg. Marken kommer att upplåtas med tomträtt till Micasa Fastigheter i Stockholm AB (nedan Micasa). För att ge plats för vård- och omsorgsboendet i korsningen Rinkeby allé/Hjulstavägen så kommer förskolan på fastigheten Kvarnvalsen 1, upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (nedan SISAB), att påverkas. En

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 99
Växel 08-508 276 00
jenny.m.linden@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

överenskommelse om fastighetsreglering kommer därför tecknas med SISAB. Förskolans byggnad påverkas inte av exploateringsförslaget men förskolans gård kommer att omlokaliseras och delvis utökas mot Rinkeby allé och Gamlebyplan. I övrigt kommer Gamlebyplan att omdanas, en dagvattenledning flyttas och en ny gång- och cykelväg anläggas.

Detaljplanen för exploateringen beräknas bli antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2019-11-28. Stadens arbeten beräknas preliminärt påbörjas under kvartal två år 2020 och första inflytt i vård- och omsorgsbostäderna beräknas ske i slutet av 2022.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 8 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 16 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 44 %.

Sedan projektet markanvisades har tomträttsavgälderna i Rinkeby justerats från 56 kr per kvm ljus BTA till 30 kr per kvm ljus BTA. Trots ett negativt nettonuvärde bedömer kontoret att projektet bidrar med ett välbehövligt tillskott av lägenheter för vård och omsorg i stadsdelen. I dagsläget finns det 180 stycken lägenheter för vård- och omsorg inom stadsdelen Rinkeby-Kista, varav 16 stycken i Rinkeby. Projektet överensstämmer med planeringen enligt äldreboendeplanen.

Projektet går i linje med strukturplanen för Rinkeby allé och är en viktig del i att göra Rinkeby allé till en mer levande gata med större uppsikt, orienterbarhet och upplevd trygghet. Ett genomförande av projektet innebär dessutom en större förskolegård och att en bättre och mer hälsosam ljudmiljö tillskapas på gården i jämförelse med dagens situation. Slutligen bedöms boendet samt gång- och cykelvägen bidra med ökad närvaro och rörlighet i området samt goda förutsättningar för utbyte och samspel mellan åldersgrupperna i de två verksamheterna.

Bakgrund till överenskommelsen

Micasa planerar 90 stycken lägenheter för vård och omsorg i flerbostadshus i fem-sex våningar med tillhörande gemensamhets- och verksamhetsutrymmen. Lägenheterna planeras som hyresrätter och kommer att hyras ut till Rinkeby-

Kista stadsdelsförvaltning. Marken används idag som parkmark och ägs av Stockholms stad.

För att ge plats för vård- och omsorgsboendet i korsningen Rinkeby allé/Hjulstavägen så kommer förskolan på fastigheten Kvarnvalsen 1, upplåten med tomträtt till SISAB, att påverkas. En överenskommelse om fastighetsreglering kommer därför att tecknas med SISAB. Förskolans byggnad påverkas inte av exploateringsförslaget men förskolans gård kommer att omlokaliseras och delvis utökas mot Rinkeby allé och Gamlebyplan. Till följd av det kommer även Gamlebyplan att omdanas och bli något mindre till ytan. I övrigt kommer en dagvattenledning flyttas och en ny gång- och cykelväg anläggas.

Förslaget stämmer överens med strukturplanen för Rinkeby Allé. Utgångspunkten för projektet är att Rinkeby Allé, genom en ny bro, kopplas till Stora Ursvik i Sundbyberg. Därmed finns förutsättningar att utveckla Rinkeby Allé till en mer stadslik gata med entréer, butiker och lokaler. Kopplingen till det växande Stora Ursvik innebär att Rinkeby för första gången får en direkt gatuförbindelse till en annan stadsdel.



Bild 1: Orienteringskarta över planområdet

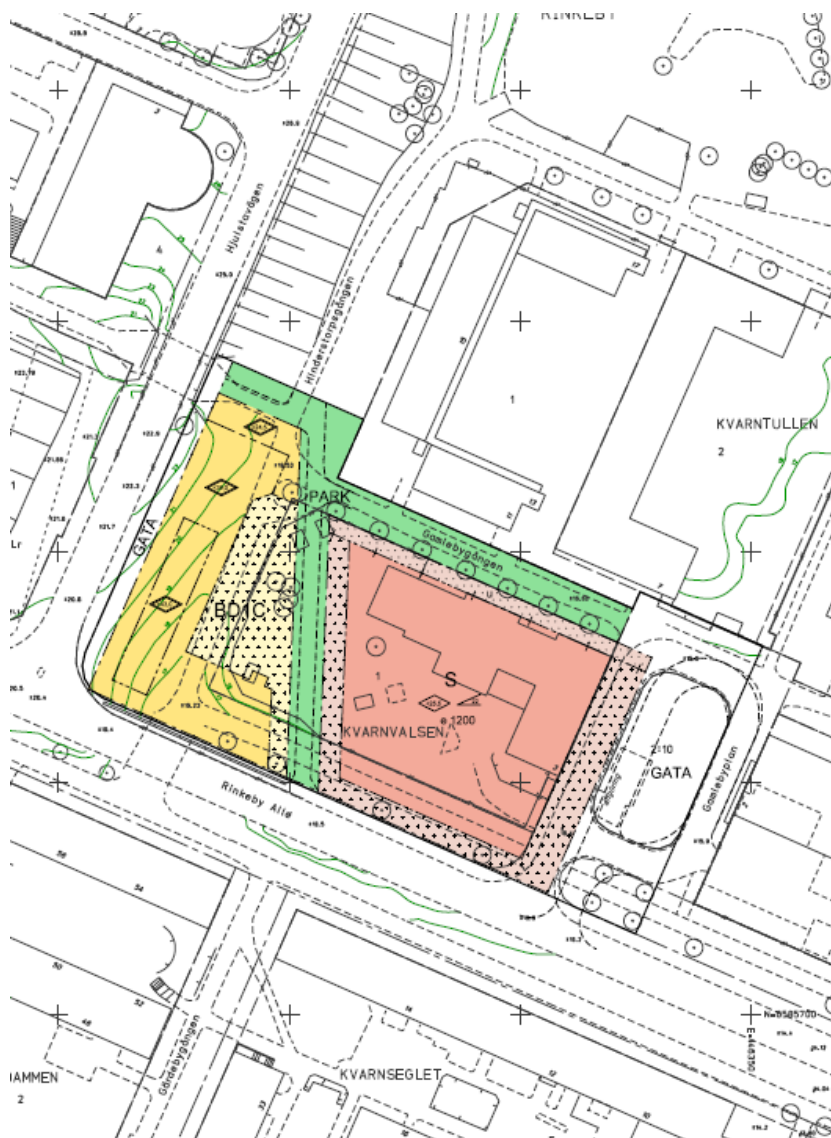


Bild 2: Utdrag ur plankartan

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har anvisat mark för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 vid Rinkeby allé/Hjulstavägen till Micasa 2014-06-12. Beslutet avsåg en markanvisning om 60 lägenheter, varav 54 boendeplatser för vård- och omsorgsboende samt ett LSS-boende med 6 boendeplatser.

Exploateringsnämnden har anvisat mark för förskoleändamål inom delar av fastigheterna Akalla 4:1 och Rinkeby 2:10 SISAB 2017-06-08. Denna markanvisning avsåg utökningen av förskolegården mot Rinkeby allé och Gamlebyplan.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning i maj 2015.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering kommer att tecknas med Micasa. Överenskommelsen har kontorets sedvanliga innehåll för liknande projekt.

Överenskommelse om fastighetsreglering kommer att tecknas med SISAB i och med omlokalisering och delvis utökning av förskolegården, vilket innebär ändrade fastighetsgränser för Kvarnvalsen 1.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 16 mnkr.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 8 mnkr motsvarande -108 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 3,1.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 16 mnkr, varav 0,9 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst investeringar i gata och parkväg.

Bolaget står för VA-anslutning m.m. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Staden bekostar uppförandet av en stödmur och en bullerskärm mot Rinkeby allé och Gamlebyplan för att uppfylla krav på

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

utemiljö för förskolan. Staden bekostar också iordningställandet av den mark som blir ny förskolegård samt flytt av befintliga förråd och lekutrustning i och med ombyggnationen av gården. Vidare bekostas en flytt av en dagvattenledning och anläggandet av en ny gång- och cykelväg för att möjliggöra byggnationen av vård- och omsorgsboendet. Slutligen bekostas en omdaning av Gamlebyplan då förskolans gård utökas mot vändplanen och den därmed minskar till ytan.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 213 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 44 %.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till 16 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,9	-1,3	-	-1,3	-0,6	0,0	-16,0
			11,9				
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,9	-1,3	-	-1,3	-0,6	0,0	-16,0
			11,9				
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 2020. 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							
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,2	0,2	0,2	0,2	max 0,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,2	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,4	max -0,4	år 2022
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,2	0,2	-0,3	-0,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet inte öka. Detta eftersom gång- och cykelvägen som anläggs ersätter en befintlig gång- och cykelväg samt att utökningen av förskolegården mot Rinkeby allé och Gamlebyplan innebär att ytan för allmän plats minskar. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka -0,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,2 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

I tidigare genomförda markarbeten inom projektet Rinkeby allé har gatumarken kring Rinkeby allé visats innehålla markföroreningar. I kalkylen för detta projekt har hänsyn tagits till att det sannolikt även finns markföroreningar i Gamlebyplan. Omfattningen av dessa är dock i nuläget oklar vilket eventuellt kan påverka de beräknade saneringskostnaderna i kalkylen.

I övrigt är kontorets bedömning att det i nuläget inte föreligger några särskilda risker för att projektets ekonomi utvecklas annorlunda än vad som redovisats i detta beslut.

Slutsats-ekonomi

Sedan projektet markanvisades har tomträttsavgälderna i Rinkeby justerats från 56 kr per kvadratmeter ljus BTA till 30 kr per kvadratmeter ljus BTA. Trots att projektet nu har ett negativt netto-nu-värde om 8 mnkr bedömer kontoret att projektet bidrar med ett välbehövligt tillskott av lägenheter för vård och omsorg i stadsdelen samt innebär att en bättre och mer hälsosam ljudmiljö tillskapas på förskolegården i jämförelse med dagens situation. Vidare anser kontoret att projektet är en viktig del i att göra gatan mer levande med större uppsikt, orienterbarhet och upplevd trygghet, som går i linje med strukturplanen för Rinkeby allé.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet överensstämmer med planeringen enligt äldreboendeplanen. Den aktuella exploateringen avser 90 lägenheter för vård och omsorg med tillhörande gemensamhets- och verksamhetsutrymmen. Det kan ställas i relation till att det i stadsdelen Rinkeby-Kista i dag finns 180 stycken lägenheter för vård och omsorg, varav 16 stycken i Rinkeby. Det blir ett viktigt tillskott av boende för äldre i området och anses därmed bidra till att uppfylla stadens mål om att möjliggöra värdeskapande kompletteringar.

Miljö

Under planarbetet har en bullerutredning tagits fram för vård- och omsorgsboendet och förskolegården. En dagvattenutredning samt en miljöteknisk markundersökning har även gjorts för hela detaljplaneområdet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Del av fastigheten Akalla 4:1 som tas i anspråk för den nya bebyggelsen utgörs inte av någon grönyta idag. Den del av Gamlebyplan som ianspråk tas är en asfalterad yta som omvandlas till förskolegård med planteringar m.m.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt

exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Stadens krav på tillgänglighet beaktas i planprocessen och i fortsatt arbete med detaljprojekteringen.

Påverkan på barn

En bullerutredning har genomförts för att utreda hur förskolegården påverkas av buller. Staden bekostar uppförandet av en stödmur och en bullerskärm mot Rinkeby allé och Gamlebyplan, varför ett genomförande av detaljplanen innebär att en bättre och mer hälsosam ljudmiljö tillskapas på förskolegården i jämförelse med dagens situation.

Mark som idag är en del av förskolegården planeras att tas i anspråk för att möjliggöra plats för vård- och omsorgsboendet och en gång- och cykeltväg. För att kompensera detta överförs istället mark från stadens fastighet Akalla 4:1 till förskolan. SISAB erhåller cirka 1000 kvm mark som kompensation för de cirka 760 kvm mark som ianspråk tas för vård- och omsorgsboendet. Detta innebär en större förskolegård efter ett genomförande av detaljplanen.

Vidare bedöms vård- och omsorgsboendet samt gång- och cykeltvägen bidra med ökad närvaro och rörlighet i området. Det skapas även goda förutsättningar för utbyte och samspel mellan åldersgrupperna i de två olika verksamheterna.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt avsätts inte medel för offentlig konstnärlig gestaltning. Däremot utreder projektet möjligheten att stödmuren och bullerskärmen som planeras mot Rinkeby Allé och Gamlebyplan kan gestaltas och utformas för att verka trygghetsskapande i området och motverka barriäreffekter.

Vidare har en större investering i offentlig konstnärlig utsmyckning gjorts inom det angränsade projektet Rinkeby allé, varför kontoret gjort bedömningen att inga medel avsätts inom ramen för detta projekt.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden genomför erforderlig ledningsflytt, uppför stödmuren med bullerskärm samt bygger om Gamlebyplan under 2020. Under 2021 iordningställs förskolegården i samverkan med SISAB.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Risker och osäkerheter

Ovanstående tidplan är preliminär och riskerar att förskjutas om detaljplanen överklagas. Upphandling av entreprenör till önskad tidpunkt kan också påverka tidplanen. Flera utbyggnadsprojekt pågår i området och samordning med dessa kan behövas.

I övrigt bedöms inte några större risker föreligga i detta projekt.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

I detta projekt är bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen inte längre aktuellt enligt besked från stadsdelsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet bidrar med ett viktigt tillskott av lägenheter för vård och omsorg till stadsdelen, då det endast finns 16 platser i Rinkeby idag. Det överensstämmer även med planeringen enligt äldreboendeplanen. Vidare anser kontoret att projektet bidrar till att göra gatan mer levande med större uppsikt, orienterbarhet och upplevd trygghet, vilket är i linje med strukturplanen för Rinkeby allé. Slutligen innebär ett genomförande av detaljplanen en större förskolegård samt att en bättre och mer hälsosam ljudmiljö tillskapas på förskolegården i jämförelse med dagens situation.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl
2. Exploateringsnyckeltal