



Handläggare: Andris Rozenbachs
\Temp\GFK\2001-06-
Telefon: 508 270 25

2001-05-18

Dnr:
00-411-2001

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning inför programutredning "E4 Fruängen" i Hägersten

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar anvisa mark i enlighet med detta utlåtande till konsortiet Peab/Riksbyggen/Wihlborgs samt KB Gyllene Ratten för att genomföra programutredning "E4 Fruängen"

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Området i en båge, längs E4:an och mot Fruängen C är extensivt utnyttjad kvartersmark. En programutredning föreslås där randzonen längs E4:an skulle utvecklas för idrott, andra verksamheter och parkering så att en avskärmande och bullerskyddande zon skapas och innanför denna zon placeras bostäder. Programområdet bedöms rymma mellan 700-900 lgh. Intressenter är beredda att bekosta utredning mot markanvisning. Programmets mål är att intäkterna ska balansera kostnaderna. Programidéen överensstämmer med stadens policy att förädla och utveckla både kvartersmark och allmän mark.

BIL1: Överenskommelse konsortiet
BIL2: Överenskommelse KB Gyllene Ratten

UTLÅTANDE



Bakgrund

Översikt

De områden som föreslås markanvisas bildar en båge från Fruängsgatan längs Vantörsvägen, E4:an, och tunnelbanan mot Fruängens C. Marken ägs av staden och är i huvudsak anspråkstagen men har idag en extensiv användning. Områdena är kv Muffen, Tältlägret, Motellet, Mälärhöjdens IP samt en infartsparkering och kv Direktrisen och bildar tillsammans programprojektet "E4 Fruängen". Nuläget för områdena presenteras nedan.

Kv Muffen och Tältlägret

Muffen är extensivt utnyttjat för verkstads- och upplagsändamål av Stockholm Entreprenad/Peab. Enligt stadens avtal med Peab vid försäljningen av Stockholm Entreprenad ska fastigheten upplåtas med tomrätt till Peab.

Tältlägret förvaltas av kontoret och är extensivt utnyttjat för verkstads- och upplagsändamål. En mindre del, Tältlägret 3, arrenderas för bensinstation av OK.

Kv Motellet

Kv Motellet innehåller det fd motellet Gyllene Ratten som idag i huvudsak används som flyktingförläggning och dessutom en bensinstation. Fastigheten Motellet 3 är upplåten med tomträtt till KB Gyllene Ratten och Motellet 4 arrenderas av Svenska Shell.

Infartsparkering Fruängens C

Strax norr om Fruängens C längs tunnelbanan finns idag en avgiftsfri infarts- och kundparkering på ca 200 platser. Parkeringen är fullbelagd dagtid. Efter beslut i stadsbyggnadsnämnden har ett program/planarbete påbörjats för att bebygga parkeringen med bostäder och förlägga parkeringen i garage. Avsikten var att sk Dennis-medel skulle finansiera infartsgaraget. I och med att dessa medel avvecklades så har planarbetet stannat av och varit vilande i ca 2 år. Kontoret har bedömt att underskottet i projektet motsvarar markvärdet för en byggrätt för bostäder på ca 10.000 kvm BTA. Kontoret har förhandlat tidigare med intressenter men inte kunnat nå en ekonomiskt rimlig uppgörelse.

Analys

Utvecklingsmöjligheter

Det finns förutsättningar att utveckla randzonen längs E4:an för idrott, andra verksamheter och parkering så att en avskärmande och bullerskyddande zon skapas och innanför denna zon kan man då placera bostäder. I en översiktlig bedömning så skulle mellan 700-900 lgh och ca 10000 kvm BTA för verksamheter kunna skapas inom hela projektet E4 Fruängen. Idrottsanläggningen skulle uppgraderas inom ramen för projektet och eventuellt integreras med andra verksamheter och parkering.

Programutredning och markanvisning

Ett konsortium bestående av Peab/Riksbyggen/Wihlborgs/ samt tomträttshavaren KB Gyllene Ratten har lämnat in idéförslag och idrottsförvaltningen har gjort en förstudie. Förutsättningar finns att starta en programutredning i samarbete med intressenter, idrottsförvaltning, stadsbyggnadskontor och stadsdelsförvaltningen i Hägersten. Intressenterna är villiga att bekosta en utredning med villkoret att man får markanvisning.

Kontoret har tagit fram förslag till överenskommelser med intressenterna. Se bil. Intressenterna föreslås få markanvisning som gäller under utredningstiden men längst till 2002-12-31. Till dess ska parterna om man vill fullfölja projektet ha tecknat exploateringsavtal och köpeavtal som bl.a. reglerar principer för framtida markägande och bedömda byggrätter inom området. KB Gyllene Ratten föreslås få markanvisning kring kv Motellet och konsortiet övriga områden.

S

Som villkor för att konsortiet ska få en direktanvisning så får man också markanvisning på infartsparkeringen för att genomföra en bostadsbebyggelse innehållande ca 10.000 kvm BTA och ett infartsgarage med minst 270 bilplatser.

De ekonomiska villkoren är att infartsgaraget kvittas mot markvärdet för bostäderna (ca 100 lgh). Dessutom ska konsortiet verka för att rusta upp/utveckla kv Direktrisen i Fruängens centrum och staden ska verka för en utökad byggrätt i kvarteret. Under utredningstiden och fram till 2004-12-31 kommer en del av kv Tältlägret att upplåtas för 10 flyktingfamiljelägenheter.

Konsekvenser

Miljö

- + Mälarhöjdens IP uppgraderas
- + Bostadsmiljöer skapas bakom en avskärmande och bullerskyddande zon mot E4.
- + Extensivt utnyttjad kvartersmark bebyggs med bostäder och verksamheter
- + En infartsparkering uppgraderas till garage/däck
- + Del av Fruängens centrum upprustas

Ekonomi och genomförande

Exploateringsprogrammets mål är att intäkterna ska balansera kostnaderna. Marken föreslås att säljas.

Måluppfyllelse

Programidéen överensstämmer med stadens policy att förädla och utveckla både kvartersmark och allmän mark och att inte göra intrång i gröna ytor.

SLUT