



Tid: 23 maj 2006 kl 15.00 – 15.40

Plats: Bråvallasalen, Stadshuset

Justerat: 7 juni 2006

Leif Rönngren

Mikael Söderlund

Närvarande:

Ledamöter

Leif Rönngren (s), ordförande
Mikael Söderlund (m), vice ordförande
Ulf Fridebäck (fp)
Berthold Gustavsson (m)
Gabriel Marawgeh (kd)
Johanna Nilsson (s), §§1-8 och 11-37
Åsa Romson (mp)
Gunnar Sandell (s), §§ 1-2
Kajsa Stenfelt (v)
Anna Wersäll (m)

Ersättare

Helena Bonnier (m)
Bo Ekvall (s), tjänstgörande 9-10
Per Hallerby (fp), tjänstgörande
Gunilla Hansson (s), tjänstgörande §§ 3-37
Kenneth Nilsson (s), tjänstgörande
Bengt Sandberg (s)
Ewa Schenström (m)
Ann-Marie Strömberg (v)
Torkel Tigerschiöld (mp)
Jan Tigerström (m)
Ornina Younan (s), tjänstgörande

Tjänstemän

Markdirektören Göran Långsved och nämndsekreteraren Hans Engstrand.
Vidare tjänstemännen vid kontoret Stefan Eriksson, Anita Forsberg, Lars Fränne,
Lennart Gustafsson, Bengt Hjelm, Gunnar Jensen och Torsten Samuelsson samt
borgarrädssekreteraren från roteln Petra Nieto.

Överlåtelse av mark för bostäder i kv Muffen till Peab. Genomförandebeslut för projektet Gyllene Ratten i Hägersten

Dnr M2006-511-00891

Protokollsutdrag

Markkontoret hade den 16 maj 2006 avgivit tjänsteutlåtande i rubricerade ärende, till vilket hänvisas. I tjänsteutlåtandet föreslogs enligt följande:

- 1 Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om överlåtelse och exploatering mellan marknämnden och Peab i enlighet med utlåtandet med en försäljningsintäkt om 52 mnkr samt ger kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet av markförsäljningen.
- 2 Nämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering av projektet Gyllene Ratten omfattande investeringsutgifter om ca 230 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger marknämnden, genom markkontoret, i uppdrag att genomföra exploateringen.

Yrkanden

Bifall yrkades till kontorets förslag.

Vice ordföranden Mikael Söderlund m fl (m) samt ledamöterna Ulf Fridebäck m fl (fp) och Gabriel Marawgeh (kd) yrkade bifall till förslag som redovisas i **bilaga L**.

Beslut

Marknämnden beslöt, efter propositioner på framställda yrkanden, enligt kontorets förslag d v s

- 1 Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om överlåtelse och exploatering mellan marknämnden och Peab i enlighet med utlåtandet med en försäljningsintäkt om 52 mnkr samt ger kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet av markförsäljningen.
- 2 Nämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering av projektet Gyllene Ratten omfattande investeringsutgifter om ca 230 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger marknämnden, genom markkontoret, i uppdrag att genomföra exploateringen.

Reservation

Vice ordföranden Mikael Söderlund (m), ledamöterna Berthold Gustavsson (m), Anna Wersäll (m), Ulf Fridebäck (fp) och Gabriel Marawgeh (kd) samt tjänstgörande ersättaren Per Hallerby (fp) enligt det av vice ordföranden Mikael Söderlund m fl (m) samt ledamöterna Ulf Fridebäck m fl (fp) och Gabriel Marawgeh (kd) gemensamt framställda yrkandet.

Vid protokollet
Hans Engstrand

Rätt utdraget intygar:

Tillhör § 24, bilaga L

Marknämnden 2006-05-23

Ärende nr 24

Överlåtelse av mark för bostäder i
kv Muffen till Peab.
Genomförandebeslut för projektet
Gyllene Ratten i Hägersten.

Mikael Söderlund m fl (m)
Ulf Fridebäck m fl (fp)
Gabriel Marawgeh (kd)

Förslag till beslut

Marknämnden beslutar

1. att i huvudsak bifalla kontorets förslag till beslut samt
2. att därutöver anför följande:

Redan när detaljplanen remissbehandlades i nämnde instämde vi i kontorets oro över det låga parkeringstalet i projektet. För att få en långsiktigt hållbar parkeringssituation i området krävs att det planeras för ett parkeringstal på 1,0 parkeringsplats per lägenhet.



MARKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M2006-511-00891

2006-05-16

Kontaktperson

Andris Rozenbachs

Ytterstad

Telefon: 08-508 270 25

andris.rozenbachs@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-05-23

Överlåtelse av mark för bostäder i kv Muffen till Peab. Genomförandebeslut för projektet Gyllene Ratten i Hägersten.

Förslag till beslut

1. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om överlåtelse och exploatering mellan marknämnden och Peab i enlighet med detta tjänsteutlåtande med en försäljningsintäkt om 52 mnkr samt ger kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet av markförsäljningen.
2. Marknämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering av projektet Gyllene Ratten omfattande investeringsutgifter om ca 230 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger marknämnden, genom markkontoret, i uppdrag att genomföra exploateringen.

Göran Långsved

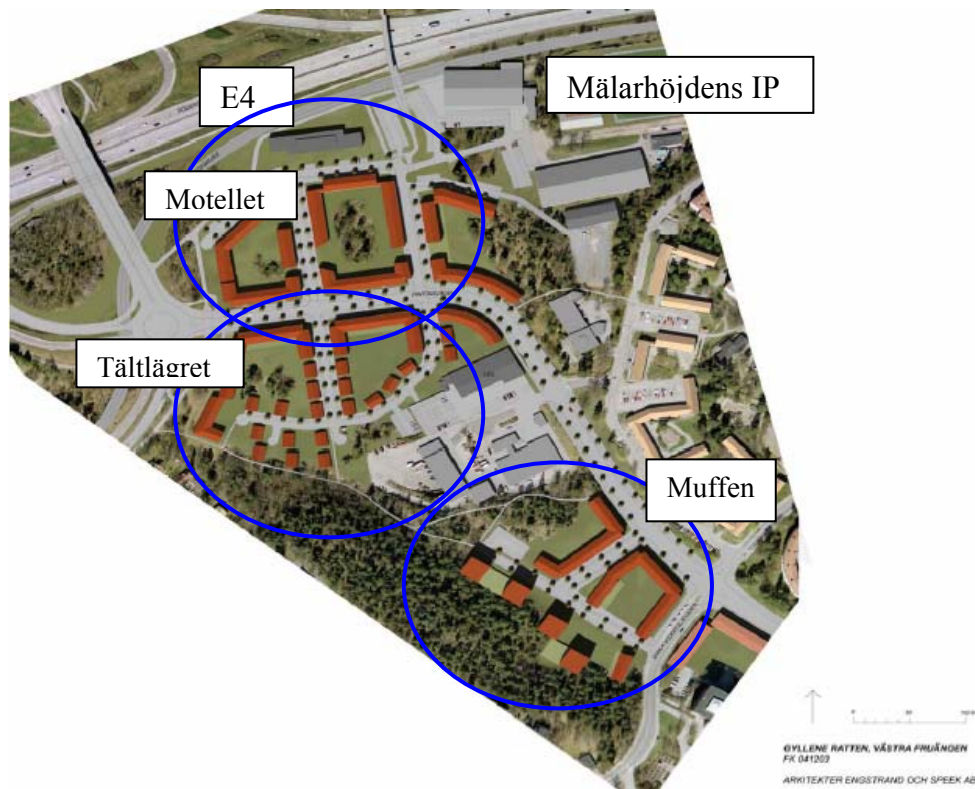
Gunnar Jensen

Sammanfattning

Projektet Gyllene Ratten i Fruängen innehåller ca 900 lgh där ca 200 lgh bedöms kunna byggstarta under hösten 2006. För att genomföra byggstarten mm har förslag till överenskommelse om överlåtelse och exploatering upprättats med Peab som omfattar bl.a. evakuering av Stockholm Entreprenads verksamhet i Fruängen. Genomförandet av projektet Gyllene Ratten medför utgifter för staden för gatuombyggnader, evakueringar mm på ca 230 mnkr och inkomster av samma storlek.

Bakgrund

Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret har tillsammans med bl.a. stadsdelsförvaltningen tagit fram ett program för ca 900 nya bostäder i projektet Gyllene Ratten, kv Muffen, kv Tältlägret och Motellet, i Fruängen.



Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2001-08-21 att anvisa projektet Gyllene Ratten till ett konsortium bestående av Peab/Riksbyggen/Wihlborgs samt KB Gyllene Ratten med avsikt att utreda förutsättningarna för exploatering och att marken ska säljas. Området nyttjas idag i huvudsak för industriverksamhet där kv Muffen inrymmer verksamhet för Peab/Stockholm Entreprenad.

Genomförande

Muffen

För att exploatera i kv Muffen måste Stockholm Entreprenad evakueras från hela kv Muffen till kv Förbrännaren i norra Sköndal där företaget redan har verksamhet. Genom effektivisering och nyanläggning ryms verksamheterna i kv Förbrännaren förutom ca 40 p-platser. Mark för dessa p-platser har förvärvats i intilliggande Mopsen 1 genom beslut i marknämnden 2005-10-13.

Byggherre för kv Muffen blir Peab som ska bygga ca 350 bostadsrätter. En första etapp i kv Muffen (ca 210 lgh) bedöms kunna byggstarta under hösten 2006.

Kontoret och Peab är i princip överens om ett förslag till överenskommelse om överlåtelse och exploatering av del av kv Muffen till Peab. Överenskommelsen föreslås följa kontorets sedvanlig mall och reglera bl.a. köpeskilling för första utbyggnadsetappen om 52 mnkr, ersättning för att Peab genomför evakuering av

Stockholm Entreprenad (ca 65 mnkr) och hantering av markföroreningar mm. Dessutom föreslås att Peab får option på att förvärva marken för en andra etapp (ca 140 lgh) med tillträde senast 2008. Överenskommelsen är villkorad av att Peab i sin tur tecknar avtal om evakuering med arrendatorn Stockholm Entreprenad.

Tätlägre och Motellet

Evakuering av kv Tätlägre pågår redan. Byggherrar för kv Tätlägre är Riksbyggen och för kv Motellet KB Gyllene Ratten som avser bygga ca 200 bostadsrätter resp ca 350 hyresrätter och bostadsrätter. Byggstart är planerad till våren 2007 resp våren 2008. Kontoret avser att återkomma med överenskommelser om exploatering för kv Tätlägre och Motellet under 2006.

Gatuinvesteringar

Inom ramen för projektet Gyllene Ratten föreslås ombyggnader av Vantörsvägen och Lotta Svärds gränd inklusive gång- och cykelvägar och en cirkulationsplats vid Häradsvägen med anslutningar mot E4:an och bullerskärmar. Vidare föreslås en ny park mellan Muffen och Tätlägre och utökade p-platser åt Mälarhöjdens IP. Ur produktionsplaneringssynpunkt påbörjas stadens gatuombyggnader mm innan bostäderna i kv Tätlägre och Motellet kan byggstarta. Byggherrarna anlägger i sin tur nya kvartersgator på tomtmark när bostäderna uppförs.

Konsekvenser

Projektet Gyllene Ratten bygger på att idag anspråkstagen mark för extensiva verksamheter kan bebyggas med bostäder och däremellan anläggas grönytor. Viss bullerutsatt parkmark längs Vantörsvägen föreslås också att bebyggas och naturmarken mot kommungränsen föreslås utökas. Inom ramen för projektet föreslås en upprustning av gatu- och parkmiljön.

Projektet har positiv påverkan på barn då nya lekytor skapas på gårdar och i den nya parken.

Stadens program för miljöanpassat byggande och krav på tillgänglighet kommer att gälla.

Ekonomi

Resultat av exploateringskalkyl

Programmet för Gyllene Ratten medför stora exploateringskostnader för staden.

Inkomsterna är köpeskilling och avgäldsunderlag för de ca 900 lgh, ca 222 mnkr.

Kostnaderna avser gatuinvesteringar, evakuering av bl.a. Stockholm Entreprenad och eventuell marksanering mm, ca 226 mnkr.

Exploateringskalkylen bedöms ge ett underskott i storleksordningen 4 mnkr.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

Utgifter (-)	
Projektering, utredning	-9,5
Ordningställande av mark	-28,5
Evakueringar	70,0
Marksaneringar	27,5
Anläggningsarbeten	-88,0
Markförvärv	-2,5
Summa utgifter	-226,0
Inkomster	
Avgäldsunderlag	60,0
Markförsäljning	162,0
Summa inkomster	222,0
Resultat	-4,0

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Denna analys beaktar de ekonomiska konsekvenserna både på investerings och driftssidan. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden (se bilaga) redovisar ett negativt nettonuvärde om 43,7 mnkr eller 54 tkr/ekvivalent lgh.

Budgetkonsekvenser - Finansiering

Investeringsutgifterna i löpande priser för genomförandet beräknas till ca 230 mnkr, avgäldsunderlaget till ca 60 mnkr och försäljningsinkomsterna till ca 162 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Investeringsbudget

Mnkr	Upparbetat t.o.m. dec 2005	2006	2007	2008	Totalt
Utgifter	-4	-123	-73	-30	-230
Inkomster försäljning		52	68	42	162

Medel för projektet beräknas kunna inrymmas i nämndens budget för 2006 med inriktning för 2007-2008.

Drift- och underhållskostnader för trafiknämnden respektive Hägerstens stadsdelsnämnd bedöms vara oförändrade under de första tio åren efter genomförandet av projektet, därefter bedöms de bli normala. Kapitalkostnaderna beräknas som högst uppgå till 7,8 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 2,2 mnkr per år.

Risker

Exploateringskalkylen har viss osäkerhet för överenskommelsen med Peab som förutsätter att Stockholm Entreprenad accepterar villkoren för evakuering från hela kv Muffen, samt för markföreningarna främst i kv Muffen där kompletterande markundersökningar utförs.

SLUT