



Andris Rozenbachs
Projektutveckling
Telefon: 08-508 270 25
andris.rozenbachs@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-10-22

Markanvisning för bostäder på fastigheterna Muffen 5, 6 och 7 i Fruängen till Peab.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar fastigheterna Muffen 5, 6 och 7 i Fruängen för bostäder till Peab och ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med tomträtt.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Kontoret föreslår markanvisning till Peab för ca 175 lgh som etapp 2 i kv Muffen i Fruängen. Marken föreslås att upplåtas med tomträtt för hyresrätt. Kv Muffen utgör del av projektet Gyllene Ratten där genomförandebeslut togs av KF 2006-09-04. Detaljplan finns och byggstart ska ske efter årsskiftet.

Bakgrund

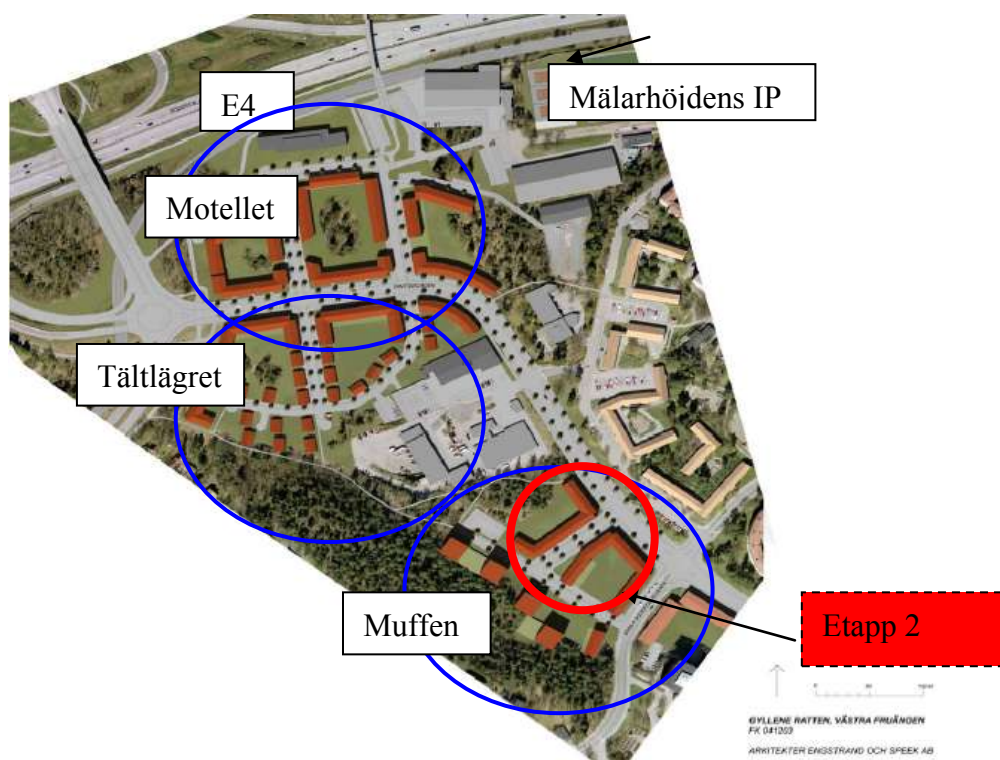
Peab har inkommit med en ansökan om markanvisning för nya bostäder om ca 175 lägenheter i Fruängen som etapp 2 i kv Muffen där Peab tidigare genomfört etapp 1. Etapp 2 i kv Muffen utgör del av projektet Gyllene Ratten med ca 1000 lgh innehållande delprojekten Muffen, Tältlägret samt Motellet och är den sista återstående anvisningen. Projektet Gyllene Ratten startade 2000 och är nu under genomförande. Genomförandebeslut för hela projektet Gyllene Ratten togs av KF 2006-09-04. Detaljplan finns för kv Muffen och fastigheterna är bildade. Området är fd industrimark som evakuerats av Peab i etapp 1. Andelen bostadsrätter i stadsdelen är idag 66 % och hyresrätter 34 %.

Tidigare beslut

Genomförandebeslut för projektet Gyllene Ratten inklusive kv Muffen togs av KF 2006-09-04. Denna markansvisning är det sista beslutet för genomförande av projektet Gyllene Ratten. Detaljplan för kv Muffen vann laga kraft i november 2006.

Utbyggnadsförslag

Peab vill uppföra flerbostadshus att upplåtas med hyresrätt. Förslaget innehåller ca 175 nya lägenheter i 4-5 vån i hörnet Vantörsvägen/G:a Södertäljevägen. Angöring och parkering sker på kvartersmark i enlighet med detaljplan.



Förslag till markanvisning

I samband med etapp 1 som Peab nu färdigställer fick man en option för att köpa marken för etapp 2. Bolaget har valt att utnyttja optionen, men i stället för tänkta bostadsrätter som i etapp 1 föreslagit hyresrätter. Kontoret har tagit fram ett förslag till överenskommelse om exploatering för tomträtt med hyresrätt baserat på sedvanlig mall.

Konsekvenser

-Ekonomi

Projektet Gyllene Ratten redovisar i genomförandebeslutet ett negativt nettovärde om 43,7 mnkr eller 54 tkr/ekvivalent lgh. Efter genomförandebeslutet har försäljningar i etapp 1 genomförts med bättre utfall än prognosticerat i genomförandebeslutet och i och med det har lönsamheten i projektet Gyllene Ratten förbättrats. Med aktuella siffror har projektet Gyllene Ratten ett positivt nettovärde om 61 mnkr eller 56 tkr/ekvivalent lgh.

-Tidig miljöbedömning och grönkompensation

Området är fd industrimark och inget intrång sker i närrekreationsmiljön. Upprustningen av allmän mark är i huvudsak genomförd.

- Tillgänglighet

Tillgängligheten förbättras när nivåskillnader utjämnas i anslutning till ny bebyggelse.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-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.

-Påverkan på barn

Projektet har ingen negativ påverkan på barn.

Genomförande och tidplan

Kontoret föreslår att Peab tillträder tomträtten 2010-01-01 och att byggstart sker efter årsskiftet. Staden har byggt ut gator mm i projektet Gyllene Ratten som i huvudsak avslutas under hösten 2009. Återstår smärre åtgärder på parkmark som utförs 2010-2011.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen.

Kontorets förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden anvisar fastigheterna Muffen 5, 6 och 7 i Fruängen till Peab och ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med tomträtt.

Slut