

**Utlåtande 2008:88 RI (Dnr 302-442/2008)**

## **Överlåtelse av mark för bostäder inom kvarteret Tältlägret m.m. till Riksbyggen**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Avtal mellan Stockholms kommun genom exploateringsnämnden och Riksbyggen avseende försäljning av del av fastigheten Tältlägret 5 samt del av fastigheten Västberga 1:1 för 129,2 mnkr godkänns.
2. Exploateringsnämnden bemyndigas att vidta erforderliga åtgärder för att genomföra försäljningen.

**Föredragande borgarrådet Sten Nordin** anför följande.

### *Ärendet*

Projektet Gyllene Ratten innehåller ca 1 000 nya bostäder m.m. i Fruängen. Projektet består av kv. Muffen, kv. Tältlägret och kv. Motellet. I kvarteret Tältlägret avser Riksbyggen att uppföra cirka 200 lägenheter, upplåtna med bostadsrätt, under åren 2008-2013. Marken överläts för 129,2 mnkr. Överlåtelser av del av fastigheten Tältlägret 5 samt del av fastigheten Västberga 1:1 kräver godkännande av kommunfullmäktige. Exploateringsnämnden fattade beslut den 24 januari 2008.

### *Beredning*

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande.

### *Mina synpunkter*

I det gamla industriområdet vid E4 där det numera rivna motellet Gyllene Ratten förut låg, växer ett nytt bostadsområde med ca 1 000 lägenheter fram. Det är angeläget att bostäderna präglas av moderna och miljöanpassade lösningar. Inom ramen för projekt Gyllene Ratten kommer utöver bostäderna en livsmedelsbutik, förskola och förvaringslokaler byggas i området. Vantörsvägen byggs om till en 30 m bred allégata med trädrader och gång- och cykelbanor på bägge sidor.

Riksbyggen avser att bygga cirka 200 bostadsrätter på mark som Stockholms stad överlåter till byggherren för 129,2 mnkr. Jag anser att tillskottet av bostäder med bostadsrätt i området är ett välkommet tillskott till staden. Den service som planeras hit, och den upprustning av gatumiljön som redan påbörjats här, är också något som är mycket positivt.

### *Bilagor*

1. Reservationer m.m.
2. Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom kvarteret Tältlägret m.m., Fruängen, Stockholm.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden *Carin Jämtin* och *Roger Mogert* (båda s) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Avslå föredragande borgarrådets förslag till beslut
2. Att uppdra åt exploateringsnämnden att återkomma med ett förslag till markanvisning som innebär att marken kvarstår i stadens ägo.
3. Därutöver anföra följande.

Mark inom stadens gränser skall inte säljas om inte särskilda skäl föreligger. Genom att sälja ut våra gemensamma tillgångar genomför den nuvarande borgerliga majoriteten en allt snabbare privatisering av Stockholm. Något som undandrar framtida Stockholmare intäkter och innebär en misshushållning med gemensamma resurser. Visst kan försäljning av mark vara del av en god förvaltning, men den ska då vara motiverad av något annat än enbart viljan att sälja. En sådan politik, som vill privatisera av ideologiska skäl, innebär oftast att man slumpar bort innevånarnas gemensamma tillgångar.

En aktiv fastighetsförvaltning innehåller dessutom både köp och försäljningar, inte enbart försäljningar.

Nya stadsdelar bör också planeras för att möjliggöra framtida offentlig service till medborgarna. Mot den bakgrunden bör man redan i planeringsskedet säkerställa förutsättningarna för offentlig service. Därför bör barnstugelokalerna vara disponibla för staden framgent och inte riktas till ett privat företag. Erfarenheterna från skolsituationen i Hammarby Sjöstad förskräcker. Där har staden efteråt fått rätta till liknande misstag. Privat driven verksamhet är inte per automatik bra för barnen, eller för deras förutsättningar och framtida resultat inom utbildningssystemet, därför är det viktigt att även den kommunala verksamheten ges reell möjlighet att verka i de planerade lokalerna.

**Reservation** anfördes av borgarrådet *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå ärendet
2. därefter anföra följande

Vänsterpartiet motsätter sig inte byggandet av bostäder i området. Däremot motsätter vi oss utförsäljning av stadens mark om inte särskilda skäl föreligger. Att sälja stadens mark innebär att framtida generationer stockholmare inte får tillgång till intäkter och att våra gemensamma tillgångar slumpas bort till privata företag

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

För att minska klimatpåverkan måste staden ha högt ställda miljökrav på dem som bygger i Stockholm. Det är avgörande för koldioxidutsläppen att man minskar energibehovet och satsar på förnybar energi. All byggnader som uppförs bör därför vara lågenergi/passivhus och nyttja solenergi. Parkeringsnormen måste sänkas för att styra mot en bilsnålare stad. Man bör också se till att en andel av de nybyggda husen upplåts med hyresrätt.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Avtal mellan Stockholms kommun genom exploateringsnämnden och Riksbyggen avseende försäljning av del av fastigheten Tältlägret 5 samt del av fastigheten Västberga 1:1 för 129,2 mnkr godkänns.

2. Exploateringsnämnden bemyndigas att vidta erforderliga åtgärder för att genomföra försäljningen.

Stockholm den 14 maj 2008

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

*Anette Otteborn*

**Reservation** anfördes av *Tomas Rudin, Roger Mogert, Teres Lindberg och Malte Sigemalm* (alla s) med hänvisning till reservationen av (s) i borgarrådsberedningen.

**Reservation** anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (v) i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av *Stefan Nilsson* (mp) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (mp) i borgarrådsberedningen.

## ÄRENDET

I kvarteret Tältlägret avser Riksbyggen att uppföra cirka 200 lägenheter, upplåtna med bostadsrätt, under åren 2008-2013. Marken överlåtts för 129,2 mnkr. Inom samma kvarter uppför Lidl en livsmedelsbutik och innehar för närvarande nyttjanderätt till den mark som avses förvärvas. Marken överlåtts för 12,0 mnkr. Byggstart för Riksbyggens bostäder är planerad till hösten 2008. Uppförande av Lidls butik startade under hösten 2007.

I kvarteret Motellet planerar KB Gyllene ratten att uppföra cirka 450 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Exploateringsnämnden har tecknat en överenskommelse med KB Gyllene ratten om upplåtelse av marken med tomträtt.

Mellan planerade bostäder och E4:an, på mark avsedd för kommersiell användning, föreslås en överlåtelse till Shurgard som avser uppföra förvaringslokaler här. Byggstart planeras ske under hösten 2008 och utbyggnad beräknas ske fram till 2013. Parterna har enats om ett överlåtelsepris om 36,0 mnkr.

### **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 24 januari 2008 att ge kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om överlåtelse och exploatering för del av kv. Tältlägret med Lidl respektive för del av kv. Motellet med Shurgard samt att genomföra försäljningarna. Nämnden godkände för sin del överenskommelse om överlåtelse och exploatering för del av kv. Tältlägret med Riksbyggen samt underställde beslutet om överlåtelse till Riksbyggen till kommunfullmäktige för godkännande och för att ge nämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra försäljningen. Därutöver gav nämnden kontoret i uppdrag att anvisa mark för förskola i kv. Tältlägret.

*Reservation* anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m fl (s), *bilaga 1*.

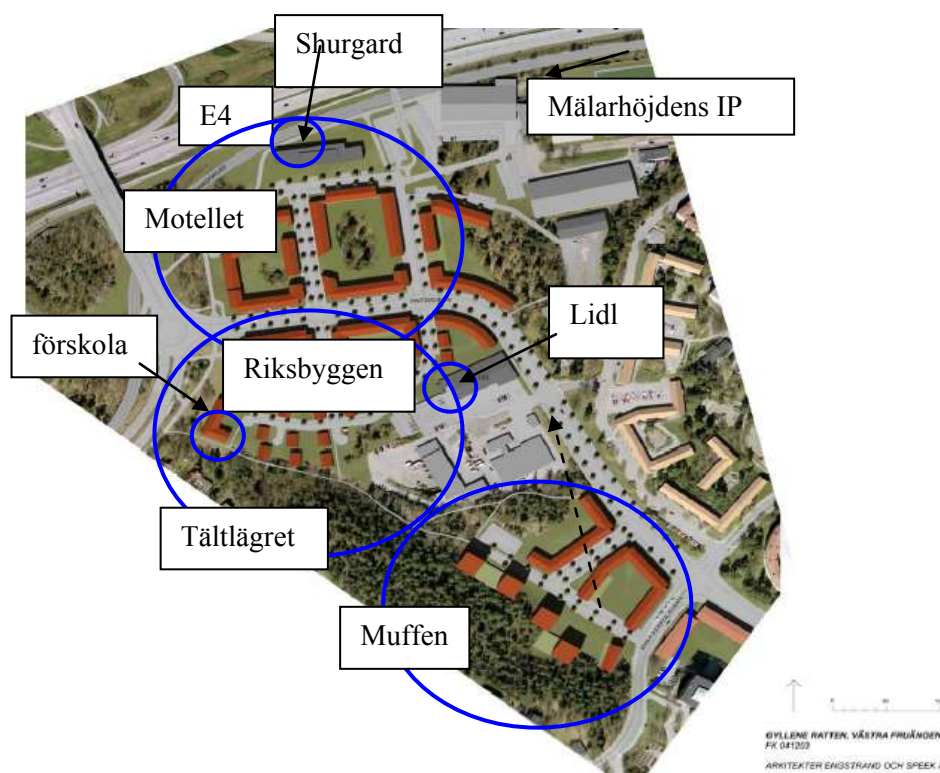
*Reservation* anfördes av ledamoten Ann-Margarethe Livh (v), *bilaga 1*.

*Reservation* anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (mp), *bilaga 1*.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 20 december 2007 har i huvudsak följande lydelse.

### Sammanfattning

Projektet Gyllene Ratten innehåller ca 1000 nya bostäder m.m. i Fruängen. Projektet består av kv Muffen, kv Tältlägret och kv Motellet. Detaljplan för kv Tältlägret och Muffen har vunnit laga kraft och för kv Motellet beräknas vinna laga kraft under våren 2008. Genomförandebeslut för hela projektet Gyllene Ratten har fattats av kommunfullmäktige 2006-09-04. Överlåtelse av mark föreslås till Riksbyggen, Lidl och Shurgard. Expertrådet kommer att behandla överlåtelseerna 2008-01-16. Vidare föreslås mark anvisas för förskola. Byggstart planeras ske hösten 2008 för Riksbyggens bostäder och Shurgards förvaringslokaler. Lidl's butik och stadens gatuarbeten mm byggstartade under hösten 2007.



### Bakgrund och tidigare beslut

Projektet Gyllene Ratten innehåller ca 1000 nya bostäder mm i Fruängen. Projektet består av kv Muffen, kv Tältlägret och kv Motellet. Detaljplan för kv Tältlägret och Muffen har vunnit laga kraft och för kv Motellet beräknas detaljplanen vinna laga kraft under våren 2008. Genomförandebeslut för hela projektet Gyllene Ratten har fattats av kommunfullmäktige 2006-09-04. Mark har anvisats till Riksbyggen (GFN 2001-08-21) och Lidl (GFN 2003-12-09). Mark till Shurgard och för förskola är ej anvisad tidigare

men redovisades i detaljplaneremisser (ExplN 2007-04-19) respektive (Mn 2006-08-31).

#### *Genomförande och tidplan*

##### *Kv Muffen- överlåtelse till Peab*

I kv Muffen är marken överlåtten till Peab som under hösten 2007 byggstartat och kommer i en första etapp att bygga ca 200 bostadsrätter. Peab har option till 2008-12-31 på resten av kv Muffen för ytterligare ca 140 bostadsrätter. Kontoret återkommer till nämnden om optionen hösten 2008.

##### *Kv Tältlägret - överlåtelse till Riksbyggen och Lidl samt anvisning för förskola*

Riksbyggen avser att bygga ca 200 bostadsrätter i kv Tältlägret under åren 2008-2013 och överlåtelsepriset för marken är 129 mnkr. I samma kvarter bygger Lidl en livsmedelsbutik och innehar för närvarande nyttjande rätt till den mark som avses att förvärfvas. Överlåtelsepriset är 12 mnkr. Överenskommelser för överlåtelse och exploatering har upprättats enligt kontorets sedvanliga mall med Riksbyggen och Lidl. Byggstart planeras ske hösten 2008 för Riksbyggens bostäder. Lidls butik byggstartade under hösten 2007.

I kv Tältlägret ryms även en förskola. Stadsdelsnämnden förhandlar för närvarande med flera intressenter till förskolan. Exploateringsnämnden förslås ge exploateringskontoret i uppdrag att anvisa mark för förskola till den intressent stadsdelsnämnden utser.

Avsikten är att upplåta med tomträtt med bostadsavgäld. Kontoret föreslås få i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering enligt kontorets sedvanliga mall. Konsekvenser för miljö, tillgänglighet och påverkan på barn har tidigare redovisats för nämnden vid detaljplaneremissen (ExplN 2006-02-16).

Översiktskarta med markanvisningen av förskolan markerad, se bilaga 4.

##### *Kv Motellet överlåtelse till Shurgard*

I kv Motellet planerar KB Gyllene ratten för ca 450 bostadsrätter. Marken upplåts med tomträtt och överenskommelser är tecknade på uppdrag av exploateringsnämnden.

Mellan bostäderna och E4:an på mark för kommersiell användning föreslås nu en överlåtelse till Shurgard. Shurgard planerar att bygga förvaringslokaler. Byggstart är planerad till hösten 2008 och utbyggnad sker fram till 2013. Förhandlingar pågår och parterna är överens om ett överlåtelsepris om 36 mnkr. Kontoret föreslås få i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark i huvudsak enligt bifogade avtalsförslag, bilaga 3.

##### *Stadens investeringar*

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 Tältlägret och utökade p-platser åt Mälarhöjdens IP. Ur produk-

tionsplaneringssynpunkt påbörjas stadens gatuombyggnader mm innan bostäderna i kv Tältlägret och Motellet kan byggstarta. Byggherrarna anlägger i sin tur nya kvartersgator på tomtmark när bostäderna uppförs.

Genomförandebeslut för hela projektet Gyllene Ratten har fattats av kommunfullmäktige

2006-09-04. För genomförandet av gatuutbyggnader mm. i kommungräns och mot E4:an har avtal tecknats med Vägverket och Huddinge kommun. Stadens gatuarbeten mm byggstartade under hösten 2007.

### **Exploateringskontorets förslag**

Expertrådet kommer att behandla överlåtelseerna 2008-01-16.

Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra nämnda överlåtelser samt teckna överenskommelse om exploatering för förskolan när intressent finns.

## **BEREDNING**

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 18 mars 2008 har i huvudsak följande lydelse.

För försäljning av del av kvarteret Tältlägret, till Riksbyggen, krävs beslut av kommunfullmäktige, för övriga överlåtelser som beskrivs i ärendet har beslut fattats av exploateringsnämnden den 24 januari 2008.

Expertrådet för fastighetsfrågor vid exploateringskontoret har den 6 februari 2008 behandlat ärendet om försäljning av del av fastigheten Tältlägret 5 samt del av fastigheten Västberga 1:1 utan erinran.

Stadsledningskontoret anser att försäljningspriset om 129,2 mnkr för del av fastigheten Tältlägret 5 samt del av fastigheten Västberga 1:1, som ska försälas till Riksbyggen, kan betraktas som rimligt utifrån bedömt marknadsvärde. Enligt uppgift från exploateringskontoret beräknas försäljningen medföra en realisationsvinst om cirka 100 mnkr.

Stadsledningskontoret föreslår därför att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet mellan staden, genom dess exploateringsnämnd, och Riksbyggen avseende försäljning av del av fastigheten Tältlägret 5 samt del av fastigheten Västberga 1:1 till Riksbyggen samt ger exploateringsnämnden i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för att genomföra försäljningen.





RESERVATIONER M.M.

**Exploateringsnämnden**

*Reservation* anfördes av Mirja Räihä Järvinen m fl (s) enligt följande

Exploateringsnämnden beslutar

att återremittera ärendet,

att uppdra åt kontoret att återkomma med ett förslag till markanvisning som innebär att marken kvarstår i stadens ägo,

samt

att därutöver anföra följande:

Mark inom stadens gränser skall inte säljas om inte särskilda skäl föreligger. Genom att sälja ut våra gemensamma tillgångar genomför den nuvarande borgerliga majoriteten en allt snabbare privatisering av Stockholm. Något som undandrar framtida Stockholmare intäkter och innebär en misshushållning med gemensamma resurser. Visst kan försäljning av mark vara del av en god förvaltning, men den ska då vara motiverad av något annat än enbart viljan att sälja. En sådan politik, som vill privatisera av ideologiska skäl, innebär oftast att man slumpar bort innevånarnas gemensamma tillgångar. En aktiv fastighetsförvaltning innehåller dessutom både köp och försäljningar, inte enbart försäljningar!

Nya stadsdelar bör också planeras för att möjliggöra framtida offentlig service till medborgarna. Mot den bakgrunden bör man redan i planeringsskedet säkerställa förutsättningarna för offentlig service. Därför bör barnstugelokalerna vara disponibla för staden framgent och inte riktas till ett privat företag. Erfarenheterna från skolsituationen i Hammarby Sjästad förskräcker. Där har staden efteråt fått rätta till liknande misstag. Den aktuella nyhetsrapporteringen från den privata förskoleverksamheten i Rinkeby torde inte stärka någon i uppfattningen att privat driven verksamhet per automatik skulle vara bra för barnen, eller för deras förutsättningar och framtida resultat inom utbildningssystemet.

*Reservation* anfördes av Ann-Margarethe Livh (v) enligt följande

Exploateringsnämnden beslutar

att avslå förslaget,

att därutöver anföra följande:

Vi anser att mark inom stadens gränser inte ska säljas ut om inte särskilda skäl föreligger. En utförsäljning undandrar framtida stockholmare intäkter och innebär en misshushållning med våra gemensamma resurser.

Vi anser att förskolan ska drivas i egen regi. Omsorgen om barn är inte en verksamhet vilken som helst och skattebetalarnas pengar ska gå till barnen, inte till privata företags vinster.

*Reservation* anfördes av Emilia Hagberg (mp) enligt följande

Exploateringsnämnden beslutar

- att avslå försäljning av mark till Lidl, Shurgard och Riksbyggen,
- att bifalla markanvisning av mark för förskola,
- att i samband med exploatering ställa krav på att programmet för miljöanpassat byggande ska följas och att byggnaderna ska vara lågenergihus/passivhus och ha anläggning för solenergi,
- att sänka parkeringsnormen till högst 0,7,
- att i övrigt bifalla kontorets förslag.

Det finns ingen anledning att regelmässigt sälja marken till exploatörerna, särskilt inte när det gäller verksamheter som kan komma att ändras i framtiden, såsom handel och lagerverksamhet. Det är av strategisk betydelse att staden behåller marken i sin ägo.

För att minska klimatpåverkan måste Stockholm ställa krav på att de som bygger i Stockholm följer högt ställda miljökrav. Att minska energibehovet och satsa på förnybar energi är avgörande för att minska koldioxidutsläppen. Därför bör alla byggnader som uppförs i staden vara lågenergihus/passivhus och nyttja solenergi.

När gestaltningsprogram tas fram måste en av målsättningarna vara att minska klimatpåverkan, vilket kan göras både vid materialval och transporter. Ursprunget för både graniten och växterna har stor betydelse för klimatpåverkan. Gestaltningsprogrammet säger sig utgå från den naturmiljö som finns i området, men trots det föreslås växter som inte alls har sitt ursprung på våra breddgrader.