

Utlåtande 2006: RIII (Dnr 302-2542/2006)

Genomförandebeslut för projektet Gyllene Ratten i Hägersten

Hemställan från marknämnden

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av projektet Gyllene Ratten med investeringsutgifter om totalt 230 mnkr och investeringsinkomster om 162 mnkr godkänns.
2. Investeringsutgifter och investeringsinkomster för år 2006 får rymmas inom marknämndens investeringsplan för 2006.
3. Investeringsutgifter och investeringsinkomster för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
4. Kapitalkostnader för marknämnden får beaktas i budgetarbetet för kommande år liksom driftkonsekvenser för trafiknämnden och Hägerstens stadsdelsnämnd.
5. Protokollat i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Bakgrund

Ett program har tagits fram för ca 900 nya bostäder i projektet Gyllene Ratten, kv. Muffen, kv. Tältlägret och kv. Motellet, i Fruängen. Markanvisning har skett till ett konsortium med bl.a. PEAB och Riksbyggen samt till KB Gyllene Ratten. Området nyttjas idag i huvudsak för industriverksamhet där kv. Muffen inrymmer verksamhet för PEAB/Stockholm Entreprenad. Denna

verksamhet planeras evakueras till Stockholm Entreprenads anläggning i kv. Förbrännaren i norra Sköndal.

I projektet Gyllene Ratten planeras byggas 900 lägenheter, varav 240 hyresrättslägenheter. De flesta av bostadsrättslägenheterna avses byggas på mark som staden säljer till respektive byggherre. Förhandlingar pågår om försäljningspris och andra förutsättningar för exploateringen, bl.a. om evakuering av Stockholm Entreprenads renhållningsstation.

Exploateringen beräknas medföra (i löpande prisnivå) investeringsutgifter om 230 mnkr och investeringsinkomster om 162 mnkr. Därtill kommer intäkter från tomträttsavgälder med ca 2 mnkr per år. Drift- och underhållskostnaderna bedöms vara oförändrade under de första 10 åren.

Till följd av de relativt omfattande markförsäljningarna är ekonomin i projektet relativt fördelaktig. Nettonuvärdet av utgifter/inkomster (inklusive tomträttsavgälder och driftkonsekvenser) fr.o.m. 2006 beräknas i total kalkylen uppgå till ca -41 mnkr. Det framräknade nettonuvärdet motsvarar ca -52 tkr per ekvivalent lägenhet.

Stadsledningskontoret anser att det ekonomiska resultatet för exploatering av området är acceptabelt och betydligt bättre än för flera andra exploateringsområden i ytterstaden. Stadsledningskontoret anser att den planerade exploateringen ger ett bra tillskott i bostadsutbyggnaden. Kontoret tillstyrker därför att projektet genomförs på sätt som framgår i detta ärende.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet ingår delvis i stadens plan för att påbörja byggande av 20 000 lägenheter åren 2003-2006. Bostadsbyggandet i kv. Muffen, etapp 1 kan påbörjas under 2006 liksom vissa gatuarbeten.

Stadsledningskontoret anser att det ekonomiska resultatet för exploatering av området är acceptabelt och betydligt bättre än för flera andra exploateringsområden i ytterstaden. Osäkerheten i projektet beräknas minska när planerade exploateringsöverenskommelser med byggherrar träffats. Kontoret förutsätter att konsekvenser för det ekonomiska resultatet redovisas när marknämnden fattar beslut om överenskommelserna.

Stadsledningskontoret anser att den planerade exploateringen ger ett bra tillskott i bostadsutbyggnaden. Kontoret tillstyrker därför att projektet genomförs på sätt som framgår i detta ärende. Stadsledningskontoret förutsätter därvid att investeringsutgifterna och investeringsinkomsterna

inryms i beslutad och kommande investeringsplaner för marknämnden och att drift- och kapitalkostnader kommer att inrymmas i berörda nämnders kommande budgetramar.

Mina synpunkter

Det är mycket positivt att ännu ett beslut för fler bostäder i Stockholm tas. Behovet av bostäder i Stockholm är fortsatt stort. Fram till år 2030 behövs 80 000 nya bostäder.

Bostaden är viktig för människor genom hela livet. Att bo bra – i ett bostadsområde där man känner sig trygg, i en lägenhet, radhus eller villa som är funktionell men också vacker att se på – är en central del av det vi kallar livskvalitet. Före valet 2002 lovade vi att det skulle byggas 20 000 nya bostäder under mandatperioden. Det löftet kommer att överträffas. Bostadsbyggandet ökar kraftigt. Men fortfarande är behoven stora. En fortsatt offensiv politik för en god bostad åt alla är viktigt.

Bostaden är inte vilken vara som helst - det är en social rättighet för var och en. Självklart för många, men inte för alla.

Staden har arbetat hårt för att uppfylla kommunfullmäktiges mål om 20 000 nya bostäder under mandatperioden 2003-2006. Bostadsbyggandet är en del av Stockholms framtid. Stockholm har som huvudstad en stark attraktionskraft på människor från hela landet men bristen på bostäder omöjliggör en flytt och kanske möjligheten till ett arbete.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Sten Nordin* (m) och *Lotta Edholm* (fp) enligt följande.

Det är positivt att ett beslut om fler bostäder nu tas. Särskilt med tanke på att det står bortom all tvivel att den styrande socialistiska majoriteten i stadshuset inte har lyckats med att nå upp till målet om 20.000 nya bostäder under mandatperioden. Enligt de senaste siffrorna från utrednings- och statistikkontoret (USK) har det påbörjats 10561 bostäder. Knappt hälften återstår att byggas på 32 dagar. Det är mot denna bakgrund fascinerande att ta del av vad föredragande borgarråd skriver i ärendet ”Före valet 2002 lovade vi att det skulle byggas 20.000 nya bostäder under mandatperioden. Det löftet kommer att överträffas.”

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av projektet Gyllene Ratten med investeringsutgifter om totalt 230 mnkr och investeringsinkomster om 162 mnkr godkänns.
2. Investeringsutgifter och investeringsinkomster för år 2006 får rymmas inom marknämndens investeringsplan för 2006.
3. Investeringsutgifter och investeringsinkomster för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
4. Kapitalkostnader för marknämnden får beaktas i budgetarbetet för kommande år liksom driftkonsekvenser för trafiknämnden och Hägerstens stadsdelsnämnd.
5. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

ÄRENDET

Marknämnden har den 23 maj 2006 för sin del godkänt att investeringsutgifter om totalt 230 mnkr avsätts för genomförandet av exploatering av projektet Gyllene Ratten. Beslutet underställs nu kommunfullmäktige för godkännande.

I kv. Muffen avser PEAB bygga ca 350 bostadsrättslägenheter, varav ca 210 lägenheter i en första etapp som bedöms kunna byggstartas under hösten 2006. Det finns ett förslag till överenskommelse med PEAB om överlåtelse av mark och ersättning för evakuering av Stockholm Entreprenads renhållningsstation. PEAB har en tidsbegränsad option på att förvärva mark även för en andra etapp om ca 140 lägenheter.

Marknämnden planerar även sälja mark till Riksbyggen, som avser bygga ca 200 bostadsrättslägenheter i kv. Tältlägret med beräknad byggstart våren 2007. I kv. Motellet handlar det istället om upplåtelse av mark till KB Gyllene Ratten, som avser bygga ca 120 hyresrättslägenheter och ca 240 bostadsrättslägenheter med planerad byggstart våren 2008.

Enligt marknämnden kommer exploateringen att medföra behov av flera gatu- och parkinvesteringar, bl.a. ombyggnad av Vantörsvägen, flyttning av en gångtunnel samt anläggande av en cirkulationsplats med anslutningar mot E4:an och bullerskärmar.

Marknämnden beslöt den 23 maj 2006 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.

Reservation anfördes av 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, *bilaga 1*.

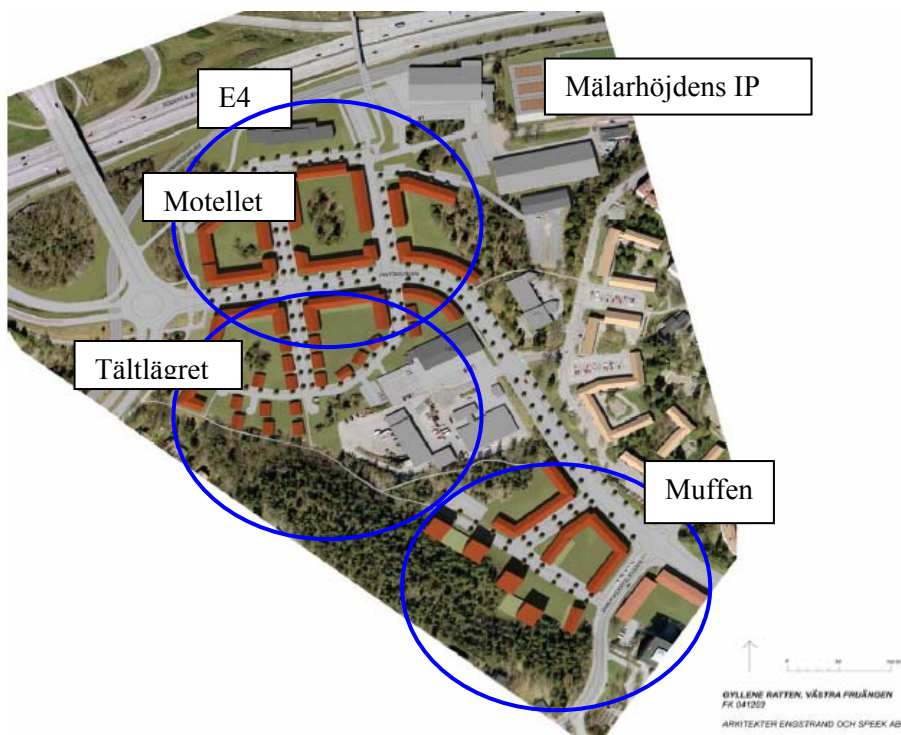
Markkontorets tjänsteutlåtande, daterat den 16 maj 2006, har i huvudsak följande lydelse.

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 Tätlägret 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.

Tältlägret och Motellet

Evakuering av kv Tältlägret pågår redan. Byggherrar för kv Tältlägret 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 Tältlägret 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 Tältlägret och utökade p-platser åt Målarhöjdens IP. Ur produktionsplaneringssynpunkt 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.

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 lektytor 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
Iordningställande 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 markföreningar främst i kv Muffen där kompletterande markundersökningar utförs.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 20 juni 2006, har i huvudsak följande lydelse.

Områdets förutsättningar

Projektet ingår delvis i stadens plan för att påbörja byggande av 20 000 lägenheter åren 2003-2006. Bostadsbyggandet i kv Muffen, etapp 1 kan påbörjas under 2006 liksom vissa gatuarbeten. I föreliggande ärende redovisar och kommenterar stadsledningskontoret det beräknade totala ekonomiska resultatet för samtliga etapper, inkl. gatuombyggnader och parkåtgärder m.m. i området.

Beslutsunderlag

Varken marknämnden eller f.d. gatu- och fastighetsnämnden har fattat något inriktningsbeslut för Gyllene Ratten. Redan 2001 vid anvisning av mark för projektet fanns anvisningar i staden som reglerade hur varje nämnd ska besluta om inriktning

för stora investeringar. Stadsledningskontoret anser att så borde ha skett och att beslutsunderlaget skulle ha utformats enligt kraven i då gällande anvisningar.

I det nu aktuella ärendet om genomförandebeslut följer beslutsunderlaget i stort stadens gällande regler för utformning av genomförandebeslut. Ärendet är dock relativt kortfattat och ger endast en översiktlig bild av projektets förutsättningar. Avsnittet om risker borde kunnat vara mer utförligt och det finns ingen redogörelse för hur man genom alternativa lösningar kan förbättra det ekonomiska resultatet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det finns viss osäkerhet i **tidplanen**, framförallt på grund av oklarhet om när överenskommelse har träffats beträffande evakueringen av Stockholm Entreprenad från kv Muffen.

Osäkerheten om de **tekniska förutsättningarna** är förhållandevis liten och markkontoret förväntar sig inte några större problem med markföreningar.

Vidare finns oklarheter i de **ekonomiska förutsättningarna** med anledning av att förhandlingar om markförsäljning inte är slutförda. Dessutom pågår rättstvist om stadens avgäldssättning¹. De ekonomiska kalkylerna för projektet har försiktigtvis grundats på en låg avgäldsnivå och trappvis uppräknings av avgäldsintäkterna för hyresrätter. Det finns även risker för ökade utgifter som följd av överhettad byggkonjunktur.

Ekonomiskt resultat

Exploateringen beräknas medföra (i löpande prisnivå) investeringsutgifter om 230 mnkr och investeringsinkomster om 162 mnkr. Dessutom tillkommer årliga intäkter från tomträtsavgälder. Drift- och underhållskostnaderna bedöms vara oförändrade under de första 10 åren för att därefter nå s.k. normal nivå.

Till följd av de relativt omfattande markförsäljningarna är ekonomin i projektet relativt fördelaktig (se nedan). Detta hindrar dock inte att man bör pröva möjligheter att nå ett ännu bättre resultat. Stadsledningskontoret har frågat vilka konsekvenser som uppstår om man försöker begränsa gatuinvesteringarna. Enligt erhållna uppgifter finns det emellertid små möjligheter att nämnvärt minska investeringsutgifterna eftersom exploateringsöverenskommelserna bygger på att gatu- och parkmiljön ordnas i området.

Enligt stadens nya regler för styrning och uppföljning av investeringar ska beslutsunderlagen för stora investeringar fortsättningsvis kompletteras med tydligare kostnads-/intäktsanalyser som bl.a. redovisar investeringarnas nettonuvärde. Markkontoret har tagit fram en sådan kalkyl som i samråd med stadsledningskontoret

¹ Staden har en lägre avgäldsnivå för hyresrätter som trappvis uppnås efter 10 år. Tillämpningen med olika principer för hyresrätter och bostadsrätter har överklagats och är föremål för rättslig prövning.

har justerats något i förhållande till den version som ingick i nämndens beslutsunderlag.

Nettonuvärdet av utgifter/inkomster (inklusive tomträttsavgälder och driftkonsekvenser) fr.o.m. 2006 beräknas i totalkalkylen uppgå till ca -41 mnkr. Det framräknade nettonuvärdet motsvarar ca -52 tkr per ekvivalent lägenhet. Om intäkterna från dessa hyresrättslägenheter istället skulle beräknas på samma sätt som bostadsrätter (med högre avgäld och utan trappa) blir nuvärdet bättre = ca -36 mnkr, motsvarande ca -45 tkr per ekvivalent lägenhet.

Ett kompletterande nyckeltal är exploateringsutgifter per ekvivalent lägenhet och för etapp 1 beräknas detta värde till ca 256 tkr (i löpande prisnivå). Enligt uppgift brukar nyckeltalet för exploateringar i ytterstaden ligga i den storleksordningen.

Under de två första åren täcks kapitalkostnaderna av tomträttsavgälder och reavinster - 2008 uppstår dessutom ett betydande överskott. Därefter medför projektet en belastning på stadens löpande ekonomi men den avtar dock successivt p.g.a. trappvis ökning av tomträttsavgälder (t.o.m. 2016) och en kontinuerlig minskning av räntekostnader. Årskostnaderna är som mest ca 6 mnkr år 2008 men redan 2015 har de reducerats till ca 4,4 mnkr.

Samlad bedömning

Stadsledningskontoret anser att det ekonomiska resultatet för exploatering av området är acceptabelt och betydligt bättre än för flera andra exploateringsområden i ytterstaden. Osäkerheten i projektet beräknas minska när planerade exploateringsöverenskommelser med byggherrar träffats. Kontoret förutsätter att konsekvenser för det ekonomiska resultatet redovisas när marknämnden fattar beslut om överenskommelserna.

Stadsledningskontoret anser att den planerade exploateringen ger ett bra tillskott i bostadsutbyggnaden. Kontoret tillstyrker därför att projektet genomförs på sätt som framgår i detta ärende. Stadsledningskontoret förutsätter därvid att investeringsutgifterna och investeringsinkomsterna inryms i beslutad och kommande investeringsplaner för marknämnden och att drift- och kapitalkostnader kommer att inrymmas i berörda nämnders kommande budgetramar.

Bilaga 2

Investeringskalkyl (med nuvärde).

RESERVATIONER M.M.

Marknämnden

Reservation anfördes av 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 .

Marknämnden beslutar

- 1 att i huvudsak bifalla kontorets förslag till beslut samt
- 2 att därutöver anföras 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.