

Handläggare
Andris Rozenbachs
08-508 270 25**Till**
Exploateringsnämnden
2016-08-25

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder mm i projektet Gyllene Ratten i Fruängen

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder mm i projektet Gyllene Ratten i Fruängen.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

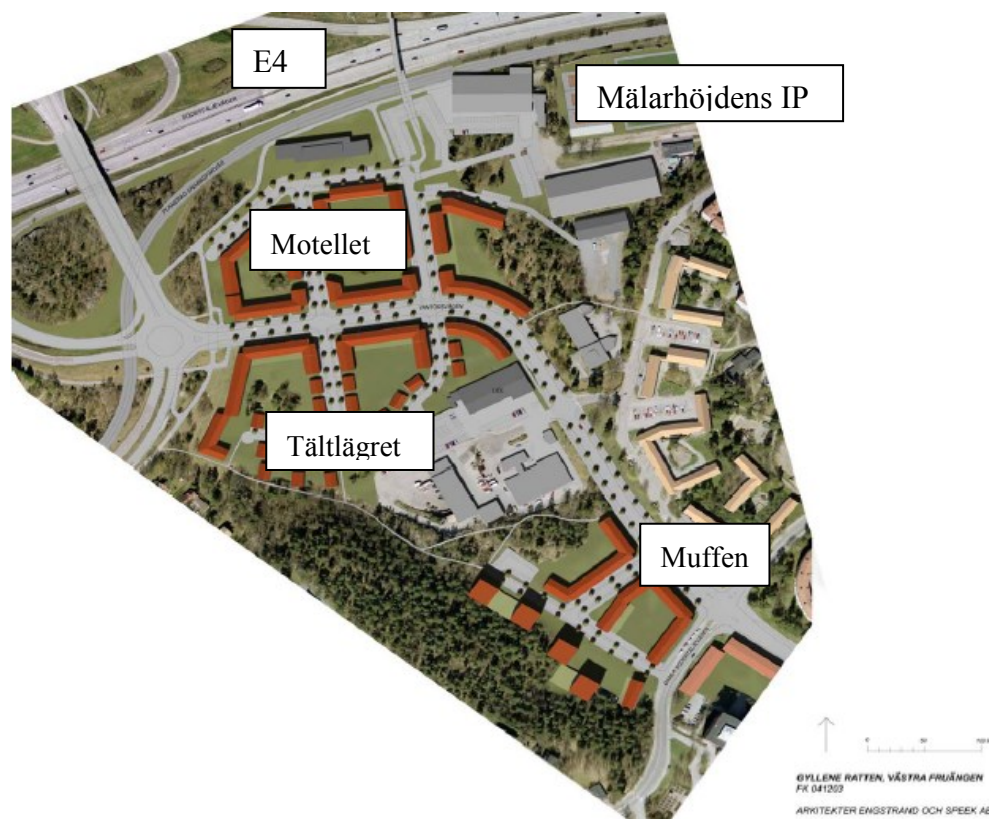
Projektet Gyllene Ratten i Fruängen innehöll ca 1100 lgh och byggdes ut 2007-2015. Staden investerade 197 mnkr i gatuombyggnader, evakueringar mm och intäkterna var 229 mnkr.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 270 25
Växel 08-508 276 00
andris.rozenbachs@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Bakgrund

Projektet Gyllene Ratten i Fruängen innehöll ca 1100 nya bostäder mm. Projektet omfattade kv Muffen, kv Tältlägret och kv Motellet. Mark anvisades till Peab, Riksbyggen och KB Gyllene Ratten (2001-08-21) för bostäder samt till Lidl (2003-12-09) för butik och Shurgard för förvaring samt för förskola (2008-01-24). Genomförandebeslut togs i KF 2006-09-04. Utbyggnaden genomfördes 2007-2015.



Projektbeskrivning och genomförande

Kv Muffen

För att exploatera i kv Muffen evakuerades Peab/Stockholm Entreprenad till i norra Sköndal. Peab byggde 2007-2014 ca 200 bostadsrätter och ca 140 hyresrätter. Marken såldes till Peab för ca 52 mnkr.

Kv Tältlägret

Riksbyggen byggde 2011-2014 ca 180 bostadsrätter i kv Tältlägret under åren 2011-2014. Marken såldes till Riksbyggen för 129 mnkr. Riksbyggen överlät del av marken till SKB som 2011-2014 uppförde ca 100 kooperativa hyresrätter. I kvarteret byggde Lidl 2007 en livsmedelsbutik. Marken överläts för 12 mnkr. Under 2015 uppförde Actus Fastigheter en förskola där marken uppläts med tomträtt.

Kv Motellet

Marken i kv Motellet var upplåten med tomträtt till KB Gyllene ratten. KB Gyllene Ratten överlät tomträtterna till SSM, Ikano och Familjebostäder. SSM byggde ca 80 bostadsrätter, Ikano ca 190 bostadsrätter och Familjebostäder ca 170 hyresrätter. Uppfört 2010-2015. Vid E4:an överlät staden mark för 36 mnkr till Shurgard som byggde förvaringslokaler.

Stadens investeringar

Inom ramen för projektet Gyllene Ratten byggdes Vantörsvägen och Lotta Svärds gränd inklusive gång- och cykelvägar och en cirkulationsplats anlades vid Häradsvägen med anslutningar mot E4:an samt bullerskärmar. En ny park anlades mellan Muffen och Tältlägret och utökade p-platser åt Mälarhöjdens IP..

Byggherrarna anlade nya kvartersgator på tomtmark.

För genomförandet av gatuutbyggnader mm. mot E4:an och i kommungräns tecknades avtal med Vägverket och Huddinge kommun. Stadens arbeten genomfördes 2007-2014.

Måluppfyllelse

Projektet Gyllene Ratten har uppfyllt bostadmålet med marginal. Projektet innehöll i programskedet ca 800 lgh och byggklart ca 1100 lgh. Projektet har i övrigt genomförts enligt programmet.

Ekonomi**Investering**

De sammanlagda utgifterna uppgår till 197 mnkr. Utgifterna avser främst gator, ledningar, cirkulationsplats och anslutningar till E4:an, ny park, p-platser åt Mälarhöjdens IP och evakuering av Stockholm Entreprenad. De sammanlagda försäljningsinkomsterna uppgick till 229 mnkr exklusive kapitaliserade tomträttsavgälder.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut	Avvikelse
	197	230	33
Inkomster	229	162	67

Utgiftsminskningen beror i huvudsak på lägre kostnad för marksanering som inför genomförandebeslutet bedömdes till 27 mnkr. Efter markanalys inför byggskedet konstaterades att föreningarna var av mindre omfattning.

De förorenade massorna kunde då till stor del hanteras inom projektet till en betydligt lägre kostnad och kunde avtalas att hanteras och i huvudsak bekostas av byggherrarna.

Inkomstökningen beror på kraftig värdestegring innan finanskrisen och på att staden lyckades sälja marken innan krisen och att ny intressent (Shurgard) kom in som innebar att ett högre markvärde kunde tas ut för planlagd mark för kontor och industri.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkom till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 1,7 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 8 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 2 mnkr per år.

Risikfaktorer

Riskerna har avsett osäkerhet kring evakuering inklusive marksanering samt försäljningsintäkter. Evakueringen har lösts tillfredställande och marksaneringen har kunnat lösas enklare. Försäljningsintäkterna har visat sig överstiga prognoserna i genomförandebeslutet på grund av gynnsam utveckling av markvärden och bättre markutnyttjande i detaljplanen.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut