



Yussuf Hassen
Hammarby Sjöstad
Telefon: 08-508 262 87
yussuf.hassen@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-11-15

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse av mark avseende fastigheten Torkhuset 1 inom Hammarby sjöstad med Fastighetsbolaget Gelbgjutaren HB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med Fastighetsbolaget Gelbgjutaren HB för uppförande av kontor och bostäder inom Torkhuset 1 inom kvarteret Sjöstadporten inom Hammarby Sjöstad.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med detta utlåtande.
3. Beslutet i detta ärende justeras omedelbart.

Krister Schultz

Lars Fränne

Sammanfattning

Fastigheten Torkhuset 1 är upplåten med tomträtt till fastighetsbolaget Gelbgjutaren HB, ett helägt dotterbolag till Skanska Fastigheter Stockholm AB. Enligt en ny detaljplan för del av Sjöstadporten inom Hammarby sjöstad får fastigheten användas för kontors- och bostadsändamål. Man avser att indela fastigheten i tre fastigheter där en inskränkt Torkhuset 1 kommer att utgöra stamfastighet medan två styckningslotter bildas av de blivande fastigheterna Torkhuset 2 och Torkhuset 3. Torkhuset 1 inrymmer ca 7300 kvm ljus BTA (kontor), Torkhuset 2 ca 9000 kvm ljus BTA (kontor) och Torkhuset 3 ca 8600 kvm ljus BTA (bostäder).

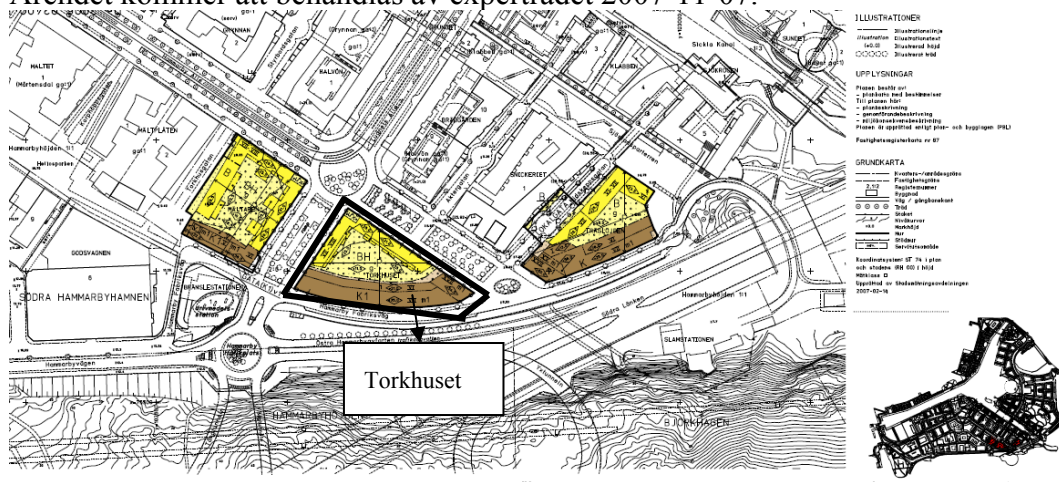
Kontoret har förhandlat med bolaget och kommit överens om exploatering av fastigheten enligt den nya detaljplanen. Överenskommelsen innebär att den årliga avgälden blir 2 006 000 kr för Torkhuset 1, 2 487 000 kr för Torkhuset 2 och 1 545 000 kr för Torkhuset 3. Avgälden för den första 10-årsperioden för kontor är 275 kr/kvm ljus BTA. För bostäder gäller fastställd avgäld enligt KF beslut.

De upprättade avtalen innebär att den årliga avgälden för fastigheten höjs från dagens 250 000 till ca 6 000 000 kr f o m 1 januari 2010. Stadens investerings- och inkomstutgifter ligger för fastigheten inom nämndens beslut 2006-06-15 om ändrad inriktning och detaljplanen inom Sjöstadporten. Kostnaderna för kommande finplaneringsarbeten och vissa kompletterande gatuarbeten ryms inom ramen för gällande genomförandebeslut.

Detaljplanens totala ekonomiska utfall är den bästa hittills för stadsdelen, vilket bland annat beror på att områdets exploateringsnivåer är höga för de kommersiella delarna.

Mot ovanstående bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner förslaget till överenskommelsen om exploatering och ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering enligt detta utlåtande. Dessutom förslås att nämnden beslutar att omedelbart justera beslutet så att Gelbgjutaren HB får möjlighet att fatta ett investeringsbeslut så att byggstart kan ske under våren 2008.

Ärendet kommer att behandlas av expertrådet 2007-11-07.



Del av Sjöstadporten med Torkhuset 1 inringad

Bakgrund

En detaljplan för Sjöstadporten upprättades och vann laga kraft i juni 2003. Planen innehöll fem kvarter innehållande ca 225 lägenheter, 100 studentbostäder och ca 56 000 BTA för kommersiella ändamål. Genomförandebeslut för planområdet togs av KF 2003-09-08. Av de fem kvarteren har två uppförts, Statoils drivmedelsstation och Svenska Bostäders Snickeriet 1 med 122 hyres- och 87 studentlägenheter. De övriga tre kvarteren, därav Torkhuset 1, som huvudsakligen tillåter kontor och hotell kunde inte genomföras på grund av svag efterfrågan. Huvuddelen av kontorets anläggningsarbeten, som omfattar gator, ledningar, och vissa konstruktioner är klara. Finplaneringsarbeten beräknas fortgå tills samtliga fastigheter är inflyttningsklara.

Fastighetsbolaget Gelbgjutaren HB, vilket helt ägs av Skanska, har tomträtt för Torkhuset 1. I samband med denna detaljplan godkände Exploateringsnämnden 2003-06-10 en överenskommelse om exploatering samt tilläggsavtal m.m. till tomträttsavtalet av den 1 juli 1965 som baserades på den nya planens bygggrätter samt förlängde 2006-06-15 avtalstiden till den 31 december 2007 för att kunna genomföra en ny plan.

SBN beslutade på förslag av byggherrarna och exploateringskontoret 2006-03-16 att börja planarbete med syfte att ändra gällande detaljplan för del av Sjöstadporten och pröva en komplettering med bostäder. Den nya planen vann laga kraft 2007-07-11. För Torkhuset 1 tillåter den nya planen dels kontor om ca 16 000 kvm BTA samt ca 86 lägenheter. Byggstart beräknas ske under våren 2008.

Förhandlingar om exploatering har slutförts.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har förhandlat med Fastighetsbolaget Gelbgjutaren HB och upprättat förslag till överenskommelse om exploatering enligt den nya detaljplanen.

Överenskommelsen innebär bl.a. följande:

- I enlighet med den tidigare överenskommelsen ska staden ersätta Gelbgjutaren HB för hyresförluster och resterande värde för befintlig byggnad som rivits med ett belopp om aderton miljoner (18 000 000) kr i prisnivå december 2002.



- Bolaget utför schakten av förorenade massor inklusive omhändertagande av massorna. Staden ersätter Gelbgjutaren HB för utfört saneringsarbete och rivning av betongrester med totalt fyra miljoner (4 000 000) kr.

Tilläggsavtal för Torkhuset 1

Kontoret har förhandlat med Skanska och upprättat ett tilläggsavtal till tomträttsupplåtelsen från 1 juni 1965 enligt den nya detaljplanen för kontor.

Tilläggsavtalet innebär att den årliga avgälden för Torkhuset 1 ska vara 2 006 000 kr vilket motsvarar 275 kr/kvm ljus BTA kontor och ska börja gälla f o m 2008-01-01.

Sidoavtal

Kontoret har i anslutning till ovanstående tilläggsavtal upprättat ett sidoavtal. Sidoavtalet innebär att den årliga avgälden för tomträtten till och med 2009-12-31 erläggs med nedsatt belopp enligt följande:

2008-01-01 -- 2008-12-31	815 000 kr (byggtid)
2009-01-01 -- 2009-12-31	1 000 300 kr (byggtid)

Tomträttsavtal för Torkhuset 2

Tomträttsavtalet innebär att den årliga avgälden för Torkhuset 2 ska vara 2 487 000 kr vilket motsvarar 275 kr/kvm ljus BTA kontor och ska börja gälla f o m 2008-01-01.

Sidoavtal

Kontoret har i anslutning till ovanstående tomträttsavtal upprättat ett sidoavtal. Sidoavtalet innebär att den årliga avgälden för tomträtten till och med 2009-12-31 erläggs med nedsatt belopp enligt följande:

2008-01-01 -- 2008-12-31	996 000 kr (byggtid)
2009-01-01 -- 2009-12-31	1 000 300 kr (byggtid)

Tomträttsavtal till Torkhuset 3

Tomträttsavtalet innebär att den årliga avgälden för bostäderna inom Torkhuset 3 ska vara 1 545 000 kr vilket motsvarar 178,6 kr/kvm ljus BTA. Upplåtelsedagen har bestämts till 2008-12-31.

Ekonomi

Den årliga avgälden för tomträtten för Torkhuset uppgår under perioden 1995-06-01 -- 2007-12-31 till 250 000 kr. De Föreslagna tomträttsavtalen innebär att

årsvgälden höjs till ca 6 000 000 kr från 1 januari 2010. Under byggtiden 2008-2010 utgår nedsatt avgäld för kontoren. Stadens investeringskostnader och inkomster ligger för fastigheten inom ramen för nämndens beslut 2006-06-15 om ändrad inriktning och detaljplanen inom Sjöstadporten. Kostnaderna för kommande finplaneringsarbeten och vissa kompletterande gatuarbeten ryms inom ramen för gällande genomförandebeslut.

Den ekonomiska utfallet för hela Sjöstadporten är det bästa hittills för stadsdelen. Exploateringsutgifterna i detta delområde om 318 000 kr per ekvivalent lägenhet är lägre än genomsnittet och inkomsterna om 448 000 kr per ekvivalent lägenhet är avsevärt högre bland annat beroende på planområdets höga exploateringsnivåer för de kommersiella delarna.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret förslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen avseende exploatering av kvarteret Torkhuset och ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering enligt detta utlåtande. Dessutom föreslås att nämnden beslutar att omedelbart justera beslutet så att Gelbgjutaren HB får möjlighet att fatta ett investeringsbeslut så att byggstart kan ske under våren 2008.

Slut