

Utlåtande 2005:194 RIII (Dnr 302-2917/2005)

Tilläggsöverenskommelse med Pionen AB om köp och försäljning av mark i Sjöstadporten, Hammarby Sjöstad

Hemställan från marknämnden

Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 31 december 2005

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Tilläggsöverenskommelse till avtal med Pionen AB, innebärande att staden överlåter till Pionen AB den blivande fastigheten Mältaren 2 för en köpeskilling om 35,5 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Bakgrund

Marknämnden har den 23 juni 2005 för sin del godkänt tilläggsöverenskommelse till avtal med Pionen AB innebärande att staden överlåter till Pionen AB den blivande fastigheten Mältaren 2 för en köpeskilling om 35,5 mnkr. Beslutet underställs nu kommunfullmäktige för godkännande.

Kommunfullmäktige beslutade den 30 oktober 2000, som en del i ett markbytesavtal m.m., att överlåta till Pionen AB (helägt dotterbolag till Wihlborgs Fastigheter AB) delar av f.d. Torkhuset 2 och Torkhuset 3 inom Hammarby Sjöstad för en köpeskilling om 52,5 mnkr med en bedömd bygggrätt om ca 15 000 kvm kontor.

Under detaljplanearbetets gång har kvarteret utvecklats till en kombination av kontor och bostäder, bl.a. med anledning av stadens ökade önskemål om

bostäder. Detaljplanen innehåller nu kontor om ca 10 000 kvm BTA och ca 70 bostadslägenheter. Eftersom Pionen AB inte vill vara byggherre för bostadsprojekt behöver en ny byggherre utses för denna del. Avtalet med Pionen AB måste dessutom omregleras.

Detaljplan för Sjöstadporten har antagits 2003. Det ovan nämnda kvarteret kommer att uppdelas i flera fastigheter, bl.a. Mältaren 1 (bostäder) och Mältaren 2 (kontor). Kontoren ska utgöra en skyddande skärm för bostäderna mot Södra Länken/drivmedelsstation.

Kommunfullmäktige fattade den 8 september 2003 genomförandebeslut för Sjöstadporten. Anläggningsarbeten inom planområdet påbörjades i slutet av 2003 och har bl.a. omfattat evakuering, marksanering samt gatu- och ledningsarbeten.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner den nu upprättade tilläggsöverenskommelsen, som innebär att köpesumman minskas från 52,5 mnkr till 35,5 mnkr. Stadens ekonomiska resultat av exploateringen i Sjöstadporten bedöms bli lägre än tidigare men ändå vara acceptabelt för staden.

Mina synpunkter

Exploateringen i fastigheterna Mältaren 1 och 2 ger en bra alternativanvändning av tidigare lågutnyttjad mark. Båda fastigheterna var ursprungligen avsedda att säljas till Pionen AB för uppförande av kontor. Under detaljplanarbetets gång uppkom behovet av bostadsbyggande och marken delades upp i en kontors- och en bostadsdel. Det är Primula Bostad som på Mältaren 1 med tomträtt ska bygga hyresrätter, vilket är ett bra tillskott i bostadsbyggandet. Mältaren 2 säljs följaktligen till Pionen AB och köpesumman minskas från 52,5 till 35,5 mnkr. Detta gör att stadens ekonomiska resultat av exploateringen i Sjöstadporten beräknas bli något lägre men den samhälleliga vinsten blir desto större, då det innebär ett tillskott i bostadsbeståndet.

Jag föreslår med hänvisning till ovanstående att staden fullföljer försäljningen av fastigheten Mältaren 2 till Pionen AB i enlighet med detta ärende.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Tilläggsöverenskommelse till avtal med Pionen AB, innebärande att staden överlåter till Pionen AB den blivande fastigheten Mältaren 2 för en köpeskilling om 35,5 mnkr, godkänns.

Stockholm den 9 november 2005

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

ÄRENDET

Marknämnden (MN) har den 23 juni 2005 för sin del godkänt tilläggsöverenskommelse till avtal med Pionen AB innebärande att staden överlåter till Pionen AB den blivande fastigheten Mältaren 2 för en köpeskilling om 35,5 mkr. Beslutet underställs nu kommunfullmäktige (KF) för godkännande.

Marknämnden beslutade den 23 juni 2005 att tillstyrka kontorets förslag enligt följande.

1. Marknämnden godkänner för sin del tilläggsöverenskommelse till avtal med Pionen AB innebärande att staden överlåter till Pionen AB den blivande fastigheten Mältaren 2 för en köpeskilling om 35,5 mkr.
2. Nämnden underställer beslutet kommunfullmäktige för godkännande senast den 10 november 2005.
3. Nämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Mältaren 1 till Primula Byggnads AB.

Markkontorets tjänsteutlåtande, daterat den 7 juni 2005, har i huvudsak följande lydelse.

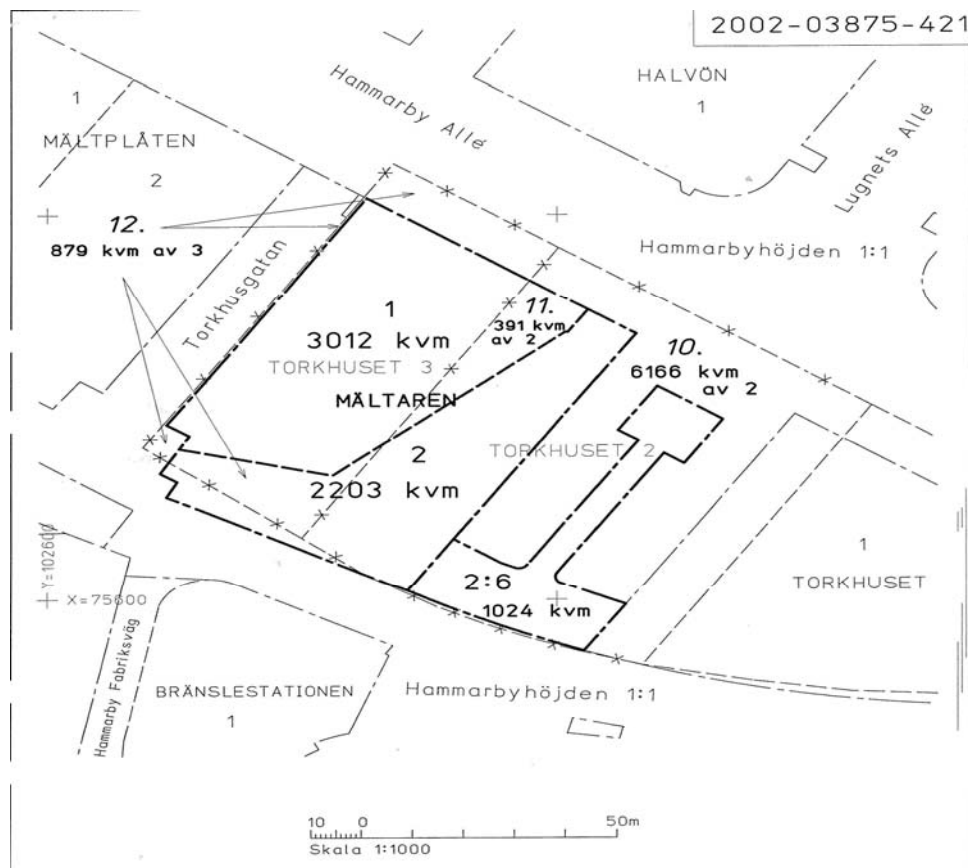
KF beslutade 2000-10-30, som en del i ett markbytesavtal m.m., att överlåta till Pionen AB (helägt dotterbolag till Wihlborgs Fastigheter AB) delar av f d Torkhuset 2 och Torkhuset 3 inom Hammarby Sjöstad för en köpeskilling om 52.5 mkr med en bedömd byggrätt om ca 15.000 kvm kontor.

Under detaljplanearbetets gång utvecklades kvarteret till en kombination av kontor och bostäder, bl.a. med anledning av stadens ökade önskemål om bostäder. Således inrymmer detaljplanen kontor om ca 10.000 kvm BTA och ca 70 bostadslägenheter. Bostäderna placeras bakom kontorsbebyggelsen. Kontorsbebyggelsen fungerar därmed som en skyddande skärm mellan Södra Länken/Statoils drivmedelsstationen och de planerade bostäderna. Bostadsdelen saknar byggherre då Pionen AB inte vill syssla med bostäder.

Mot denna bakgrund har kontoret förhandlat med Pionen AB och upprättat bilagda förslag till tilläggsöverenskommelse varigenom parterna har justerat ursprungsavtalet innebärande att staden överlåter enbart blivande Mältaren 2 till Pionen AB för en köpeskilling om 35.5 mkr. En förutsättning för att överhuvudtaget starta byggproduktion på de blivande fastigheterna är att bostadsdelen markanvisas till en byggherre eftersom fastigheterna kommer att inneha en gemensamhetsanläggning för garage.

Kontoret föreslår att blivande Mältaren 1 markanvisas till Primula Bostad AB för uppförande av bostäder upplåtna med hyresrätt. Bolaget har åtagit sig att bygga bostadslägenheter till en låg produktionskostnad så att lägenheterna kan upplåtas till en

inflyttningshyra på högst 1.325 kr/m² BOA för en lägenhet om ca 77/m². Inflyttningshyran förutsätter att nuvarande bidragssystem och avgäldstrappa gäller. Bolaget har en avsikt att varaktigt erbjuda hyresrätter i en stadsdel som i övrigt innehåller en stor andel bostadsrätter.



Förslag till fastigheterna Mältaren 1 och Mältaren 2

UTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2000-10-30 att staden skulle förvärva den bebyggda fastigheten Mårtensdal 3 (nya Fryshuset) i Södra Hammarbyhamnen från Pionen AB för en köpeskilling om 85 mkr. I gengäld skulle staden överlåta fastigheterna delar av f d Torkhuset 2 och Torkhuset 3 i Hammarby Sjöstad till Pionen AB för en köpeskilling om 52.5 mkr. Försäljningen av fastigheterna var ett led i utvecklingen av ett verksam-

hetsområde i Sjöstaden. Köpeskillingen för Mältaren 1 och Mältaren 2 baserades på en byggrätt om 15.000 kvm ljus BTA för kontor. Skulle den slutliga byggrätten avvika mer än 100 kvm från ovan skall köpeskillingen justeras med 3.500 kronor/kvm BTA. Staden har avtalsenligt vid tillträde 2000-12-01 av Mårtensdal 3 erlagt köpeskillingen.

Under detaljplanearbetets gång utvecklades kvarteret till en kombination av kontor och bostäder, bl.a. med anledning av stadens önskemål om bostäder. Således inrymmer detaljplanen kontor om ca 10.000 kvm BTA och ca 70 bostadslägenheter.

Planutformningen innebär att bostäderna placeras bakom kontorsbebyggelsen. Kontorsbebyggelsen fungerar därmed som en skyddande skärm mellan Södra Länken/Statoils drivmedelsstation och de planerade bostäderna. Mältaren 1 saknar för nuvarande byggherre.

TIDIGARE BESLUT

KF godkände 2000-10-30 avtal mellan Staden och Pionen AB om köp och försäljning av mark och byggnader inom Hammarby Sjöstad.

I samband med planarbetet enades parterna om att en del av kvarteret skulle utgöra bostäder i enlighet med stadens önskan.

Detaljplanen för Sjöstadporten vann laga kraft den 3 juni 2003.

KF tog 2003-09-08 genomförandebeslut för Sjöstadporten.

Kontoret började med sitt anläggningsarbete inom planområdet under 4:e kvartalet år 2003.

Förslag till tilläggsöverenskommelse

Kontoret har upprättat förslag till tilläggsöverenskommelse, vilket undertecknats av Pionen AB och bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1). Tilläggsöverenskommelsen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande.

Tilläggsöverenskommelsen innebär att staden överlåter till Pionen AB ett mindre markområde än vad som anges i ursprungsavtalet. Den faktiska byggrätten blir enligt den gällande detaljplanen ca 10.150 kvm ljus BTA kontor vilken Pionen AB förslås förvärva för en köpeskillning om ca 35.5 mkr. Fastighetsbildningen skall baseras på denna överenskommelse.

I övrigt skall bestämmelserna i ursprungsavtalet gälla oförändrade.

KONSEKVENSER

EKONOMI

De byggrätter som skapades inom fastigheterna (kontor & bostäder) inom ramen för detaljplanen och som baserades på det ursprungliga avtalet skulle innebära en intäkt till staden på ca 66 mkr. Föreliggande förslag innebär att staden överlåter en mindre del av markområdet till Pionen AB än vad som anges i ursprungsavtalet för en köpeskilling om 35,5 mkr. Resterande markområde som utgör fastigheten Mältaren 2 innehållande ca 70 bostadslägenheter föreslås markanvisas tomträtt till Primula Bostad AB för att bygga bostäder upplåtna med hyresrätt. Tomträtten ger en intäkt om ca 22 mkr till staden. Detta ger som resultat att stadens intäkt minskas med ca 8 mkr. Totalt sett visar exploateringskalkylen för Sjöstadporten ändå ett överskott på ca 36 mkr. Pionen AB erlägger kontant köpeskillingen om 35,5 mkr vid tillträde av Mältaren 2. Köpeskillingen ska uppräknas med KPI från 2000-12-01 och fram till betalningstillfället.

Kontorets synpunkter och förslag

Det ursprungliga avtalet mellan staden och Pionen AB bygger på en preliminär antagande vad det gäller storleken på byggrätter samt de blivande fastigheternas innehåll. Den gällande detaljplanen medger ca 10.000 kvm ljus BTA kontor samt ca 70 bostadslägenheter som i dagsläget saknar byggherre. De två blivande fastigheterna har en gemensamanläggning för garage vilken förutsätter att byggproduktion på dem måste samordnas och starta samtidigt. Samtliga byggherrar som har visat intresse att bygga bostäder på Mältaren 1 önskar bygga bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt.

Kontoret föreslår att Mältaren 1 anvisas till Primula Bostad AB. Bolaget, som redan är representerat i området har vid anbudsförfarande i samband med Henriksdalshamnen lämnat ett förmånligt bud vilket innebär att Bolaget åtar sig att bygga hyreslägenheter till en låg produktionskostnad och upplåta lägenheterna till en inflyttningshyra på högst 1.325 kr/m² BOA i prisnivå 2005-06-31 för en lägenhet om ca 77 m². Inflyttningshyran förutsätter att nuvarande bidragssystem och avgäldstrappa består. Uppräkning får ske tills inflyttning sker och därefter under första avgäldsperioden med högst 3 % per år.

Markanvisningsavtal har, på sedvanligt sätt, upprättats med Primula Byggnads AB. Avtalet följer i huvudsak kontorets mallar, men har kompletterats med erbjuden inflyttningshyra. Avtalet har villkorats av villkorad av kommunfullmäktiges godkännande av förslaget till tilläggsöverenskommelsen med Pionen AB. Primula Byggnads AB har undertecknat markanvisningsavtalet.

Mot bakgrund av överskott på planlagd mark för kontorsändamål och svag efterfrågan har nu aktualiserats att ytterligare öka andelen bostäder inom det aktuella kvarteret och närliggande fastigheten Torkhuset 1 i syfte att dels öka bostadsbyggandet i enlighet med stadens ambition dels att öka förutsättningen för ett genomförande av

såväl bostäder som kontor i en nära framtid. Kontoret avser att senare återkoma i denna fråga.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden godkänner tilläggsöverenskommelsen med Pionen AB och markanvisningen till Primula Bostad AB. Tilläggsöverenskommelsen är undertecknad av Pionen AB.

REMISSER

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 13 september 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Beslutsunderlag

I underlaget för genomförandebeslutet för Sjöstadporten 2003 redovisades en exploateringskalkyl och budgetkonsekvenser för hela projektet Sjöstadporten. Det går dock inte att härur utläsa det ekonomiska resultatet på de olika delprojekten varför det nu är svårt att göra jämförelser med konsekvenserna av tilläggsöverenskommelsen.

Stadsledningskontoret anser att det nu presenterade beslutsunderlaget därför borde ha varit mer utförligt vad gäller jämförelser av det ekonomiska resultatet. Dessutom borde ha redovisats aktuella budgetkonsekvenser.

Ekonomiska förutsättningar

Genomförandebeslutet för Sjöstadporten år 2003 baserades på en exploateringskalkyl med ett beräknat överskott om ca 50 mnkr (senare justerats till ca 44 mnkr). Genom tilläggsöverenskommelsen beräknas nu ett överskott för Sjöstadporten om ca 36 mnkr. Den ekonomiska effekten av tilläggsöverenskommelsen på inkomsterna i Mältaren 1 och 2 kan beskrivas på följande sätt.

Enligt det ursprungliga avtalet skulle markförsäljningen ge en köpesumma om 52,5 mnkr. Vid tiden för genomförandebeslutet beräknades inkomsterna genom markförsäljning uppgå till 66 mnkr. Det fanns då en preliminär överenskommelse med Pionen AB om uppförande av 10 500 m² kontor och 7 900 m² bostäder. Pionen AB har senare begärt att bara köpa mark för kontorsändamål, till en köpesumma av 35,5 mnkr. Jämfört med genomförandebeslutet minskar därmed försäljningsinkomsterna med ca 30,5 mnkr.

Detta inkomstbortfall kompenseras i viss utsträckning genom tomträttsupplåtelse till Primula AB för bostadsbyggandet. Avgäldsunderlaget beräknas uppgå till ca 21,6 mnkr. Med denna beräkning minskar inkomsterna med totalt $30,5 - 21,6 =$ ca 9 mnkr.

Markkontoret har inte kunnat särskilja vilka investeringsutgifter inom Sjöstadporten som kan kopplas till exploateringen i Mältaren 1 och 2. Enligt markkontoret på-

verkas dock inte investeringsutgifterna i Sjöstadporten av den ändrade fördelningen mellan kontor och bostäder i Mältaren 1 och 2.

I stadens budget 2005 anges att beslutsunderlagen för investeringar fortsättningsvis ska kompletteras med tydligare kostnads-/intäktsanalyser som bl.a. redovisar investeringarnas nettonuvärde. I samråd med stadsledningskontoret har markkontoret gjort sådana kalkyler för beslutsunderlaget före och efter tilläggsöverenskommelsen. Nuvärdeberäkningen omfattar dock bara inkomster och kan inte användas för jämförelser mot framtagna nuvärden för andra exploateringsområden.

Nuvärdet av inkomsterna vid exploatering enligt ursprungligt avtal beräknas uppgå till ca + 66,7 mnkr. Nuvärdet vid exploatering enligt tilläggsöverenskommelsen (inklusive tomträttsavgälder fr.o.m. 2007) beräknas till ca + 49,8 mnkr, d.v.s. en minskning med ca 16,9 mnkr. Nuvärdeberäkningen visar att värdet av tillkommande årliga tomträttsavgälder långtifrån uppväger minskningen av köpesumman.

Sammantaget finns det skäl att ifrågasätta om det ekonomiska resultatet av exploateringen i Sjöstadporten blir så positivt (+ 36 mnkr) som det anges i markkontorets tjänsteutlåtande. För flera områden inom Hammarby Sjöstad har konstaterats och godkänts underskott i exploateringskalkylen. För Sjöstadporten förväntas dock resultatet bli mer gynnsamt. Den nu planerade exploateringen i Mältaren 1 och 2 beräknas enligt markkontoret ge ett positivt tillskott i ekonomin för Sjöstadporten.

Eftersom man inte kan särredovisa vilka utgifter som kan hänföras till kv Mältaren 1 och 2 går det inte heller att göra någon resultatanalys (inkl. kapital- och driftkostnadseffekter) som visar resultatpåverkan respektive år. Resultatpåverkan av markförsäljningen sker 2006. Stadsledningskontoret förutsätter att redan beslutade utgifter i Sjöstadporten och deras driftbudgeteffekter för MN och Katarina-Sofia stadsdelsnämnd kommer att inrymmas i beslutade budgetramar.

Stadsledningskontoret förutsätter vidare att det kommer att göras en tydlig beskrivning av det ekonomiska resultatet när slutredovisning framläggs för Sjöstadporten som helhet.

Samlad bedömning

Stadsledningskontoret anser att exploateringen i fastigheterna Mältaren 1 och 2 ger en bra alternativanvändning av tidigare lågutnyttjad mark och är ett bra tillskott i bostadsbyggandet. Det ekonomiska resultatet bedöms bli acceptabelt för staden.

Stadsledningskontoret tillstyrker därför att kommunfullmäktige godkänner förslaget till tilläggsöverenskommelse med Pionen AB.

Bilaga Tilläggsöverenskommelse