

Utlåtande 2009: RI (Dnr 302-2034/2009)

**Tomträttsavgäld för bostadsmark (flerbostadshus) vid
nyupplåtelse och avgäldsreglering/förnyad upplåtelse i
Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden
Hemställan från exploateringsnämnden**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande
Tomträttsavgälden för flerbostadshus i Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden
ändras till 94,00 kr/kvm BTA vid avgäldsreglering/förnyad upplåtelse och
till 178,70 kr/kvm BTA vid nyupplåtelse i enlighet med detta utlåtande.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Det pågående detaljplanearbetet och den kommande utvecklingen och exploateringen av den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden påverkar markvärdena i området, bland annat genom den förbättrade infrastruktur och det ökade serviceunderlag som skapas i stadsdelen. Påverkansfaktorer på markvärdena föranleder en justering av avgälderna i området.

Exploateringsnämnden har för egen del beslutat att en lämplig anpassning av avgälderna motsvaras av en justering till samma nivå som gäller för Södermalm och Hammarby Sjöstad, det vill säga 94,00 kr/kvm BTA vid avgäldsreglering och 178,70 kr/kvm BTA vid nyupplåtelse. Nämnden har hemställt att kommunfullmäktige ska besluta om en likalydande ändring av tomträttsavgälden.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige att besluta om ändring av tomträttsavgälden i enlighet med exploateringsnämndens beslut av den 17 september 2009.

Mina synpunkter

Det gamla industriområdet i Hjorthagen kommer under de närmaste decennierna att omvandlas till miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Detta tillskott av bostäder, kontor, kulturverksamheter och service kommer att bli ett värdefullt tillskott för det växande Stockholm och en attraktiv utvidgning av innerstaden norr om Östermalm.

Givet den väsentligt förändrade markanvändningen är det rimligt att tomträttsavgälden justeras för att bättre korrespondera mot de ändrade markvärdena. Avgäldsnivåerna i Hammarby Sjöstad, som genomgått en liknande omvandling som Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden, torde därvidlag kunna tjäna som ett rimligt riktmärke. Jag anser därför att kommunfullmäktige bör justera tomträttsavgälden för stadsdelen enligt vad exploateringsnämnden har beslutat.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Yvonne Ruwaida* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. bifalla borgarrådets förslag
2. uppdra åt exploateringsnämnden att göra en heltäckande översyn av tomträttsavgälderna enligt vad som anförs nedan.

Tomträttsavgälderna bör ses över så att de förutom att ta hänsyn till lokalisering t ex stimulerar byggandet av små lägenheter för studenter och ungdomar och premierar miljö- och klimatsmarta lösningar som t ex förnyelsebar energi, låga parkeringstal och bilpooler. Tomträttsavgälder är ett av flera verktyg staden har för att leda stadsplaneringen i en hållbar riktning.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

Tomträttsavgälden för flerbostadshus i Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden ändras till 94,00 kr/kvm BTA vid avgäldsreglering/förnyad upplåtelse och till 178,70 kr/kvm BTA vid nyupplåtelse i enlighet med detta utlåtande.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

ÄRENDET

Det pågående detaljplanearbetet och den kommande utvecklingen och exploateringen av den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden påverkar markvärdena i området, bland annat genom den förbättrade infrastruktur och det ökade serviceunderlag som skapas i stadsdelen. Den utredning som låg till grund för kommunfullmäktiges beslut om avgälder 2004 tog inte hänsyn till dessa faktorer. Påverkansfaktorer på markvärdena föranleder en justering av avgälderna i området.

Gällande avgiftsnivåer för flerbostadshus i Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden är 74,30 kr/kvm BTA vid reglering och 133,10 kr/kvm BTA vid nyupplåtelse. Nu gällande avgälder beslutades utan beaktande av att stadsdelen framledes skulle komma att utvecklas på det sätt som nu sker.

Ingen försäljning av bostadsmark har skett i närområdet under senare år varför det är svårt att bedöma stadsförnyelsens effekt på markvärdet med stöd av marköverlåtelse. Bästa jämförelsen kan istället göras med omdaningen av Södra Hammarbyhamnen/Hammarby Sjöstad. I samband med att utbyggnad av stadsdelen inleddes 1998 anpassades bostadsavgälden till den nivå som gällde för övriga Södermalm.

En anpassning av avgälderna i Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden till intilliggande stadsdelen Gärdet är inte helt tillämpligt. Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden ligger relativt långt från City och är inte en naturlig del i en expanderande innerstad på samma sätt som Gärdet som är länkat till Östermalm. En mer lämplig anpassning motsvaras av att avgälderna justeras till samma nivå som gäller för Södermalm och Hammarby Sjöstad, det vill säga 94,00 kr/kvm BTA vid avgäldsreglering och 178,70 kr/kvm BTA vid nyupplåtelse.

De nya avgälderna föreslås gälla från och med 1 januari 2010 vid nyupplåtelse och från och med 1 januari 2012 vid reglering och förnyad upplåtelse. Ett tjugotal befintliga tomrätter berörs av förslaget. Avgäldsreglering för dessa sker i huvudsak under åren 2015-2017. Tomrätter som ligger utanför den nya stadsdelen Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden berörs inte av förändringen. För dessa tomrätter gäller även fortsättningsvis de avgälder som beslutades 2004.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 september 2009 följande.

1. Exploateringsnämnden beslutar om nya tomträttsavgälder för flerbo-

2. Nämnden hemställer att kommunfullmäktige beslutar om ändring av tomträttsavgälden i enlighet med kontorets utlåtande.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 september 2009 har i huvudsak följande lydelse.

I Norra Djurgårdsstaden kommer en ny stadsdel att byggas ut i etapper fram till år 2020. Totalt kommer stadsdelen fullt utbyggt innehålla ca 5 000 bostäder samt lokaler för handel, mindre kontor och kultur. Den nya stadsdelen gränsar i söder till stadsdelen Hjorthagen, i norr till Husarviken och Nationalstadsparken, i väster till Storängsbotten och i öster till Ropsten. Totalt kommer mark för ca 3 500 lägenheter inom området att upplåtas med tomträtt eller säljas i enlighet med gällande markanvisningspolicy.

[illegible]

Det pågående detaljplanearbetet och den kommande utvecklingen och exploateringen av stadsdelen har medfört en påverkan på markvärdena i området, bl a genom den förbättrade infrastruktur och det ökade serviceunderlag som skapas i stadsdelen. Detta föranleder en justering av avgälderna i området.

Ärendet

Det är enligt vår bedömning inte aktuellt att redan nu göra en översyn av avgälderna för flerbostadshus för staden som helhet. Den justering som föreslås anknyter därför till nu gällande bostadsavgälder för flerbostadshus beslutade av kommunfullmäktige 2004, såväl vad gäller värdetidpunkt som avgäldsnivå.

Gällande avgäldsnivåer för flerbostadshus i Hjorthagen är 74,30 kr/kvm BTA vid reglering och 133,10 kr/kvm BTA vid nyupplåtelse. Dessa avgälder är bestämda utan påverkan av att stadsdelen framdeles skulle komma att utvecklas på det sätt som nu sker.

Ingen försäljning av bostadsmark har skett i närområdet under senare år. Det är därför svårt att bedöma stadsförnyelsens effekt på markvärdet med stöd av marköverlåtelse. Bästa jämförelsen kan istället göras med omdaning av Södra Hammarbyhamnen/Hammarby Sjöstad. I samband med att utbyggnaden av stadsdelen inleddes år 1998 anpassades bostadsavgälden till den nivå som gällde för övriga Södermalm, även indelningen i stadsdelsnämndsområden justerades.

Med ett likartat tillvägagångssätt skulle avgälden för den nya stadsdelen Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden kunna anpassas till den nivå som gäller för den intilliggande stadsdelen Gärdet. Den ortsprisutredning som låg till grund för beslutet om nya avgälder 2004 visade dock på högre markvärden på Gärdet än på Södermalm/Hammarby Sjöstad. Avgälden på Gärdet sattes därför högre, se tabellen nedan.

	Avgäld kr/kvm BTA	
	reglering/ förnyad upplåtelse	nyupplåtelse
Gärdet	109,00	201,80
Södermalm inkl Hammarby Sjöstad	94,00	178,70

Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden ligger relativt långt från city och är inte en naturlig del i en expanderande innerstad på samma sätt som Gärdet är länkat till Östermalm. Av detta skäl bör det vara en skillnad i markvärde (och avgäld) mellan Gärdet och den nya stadsdelen Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden.

Kontorets bedömning är att det år 2004 torde ha varit motsvarande skillnad i markvärde mellan den nya stadsdelen Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden och Gärdet som den då konstaterade skillnaden i markvärde mellan Södermalm/ Hammarby Sjöstad och Gärdet. Mot denna bakgrund föreslår kontoret att avgälden för Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden justeras till samma nivå som gäller för Södermalm och Hammarby Sjöstad, d v s 94,00 kr/kvm BTA vid avgäldsreglering och 178,70 kr/kvm BTA vid nyupplåtelse.

De nya avgälderna föreslås gälla fr o m 1 januari 2010 vid nyupplåtelse och fr o m 1 januari 2012 vid reglering och förnyad upplåtelse. Ett tjugotal befintliga tomträtter berörs av förslaget. Avgäldsreglering för dessa sker huvudsakligen under åren 2015-2017.

Gällande avgälder för olika stadsdelar följer i huvudsak den allmänna fastighets-

Tomträtter som ligger inom riktvärdeområdena men utanför den nya stadsdelen berörs inte av förändringen. För dessa tomträtter föreslås således de år 2004 beslutade avgälderna gälla även fortsättningsvis.



Kontorets förslag

BEREDNING

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 26 oktober 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att stadsomvandlingen av Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden ger ett viktigt tillskottet av nya bostäder i en blandning av hyresrätter och bostadsrätter tillsammans med offentlig och kommersiell service, kultur och nya arbetstillfällen. Att det förorenade gamla industriområdet renas och bebyggs med bostäder och dessutom får en miljöprofil är mycket positivt för Stockholm.

Stadsledningskontoret delar uppfattningen att det finns ett behov av justering av avgälderna i området till följd av bland annat den förbättrade infrastruktur och det ökade serviceunderlag som skapas i stadsdelen. Den nya avgäldsnivån ger för Norra Djurgårdsstaden, fullt utbyggd, intäkter på cirka 62 miljoner kronor per år. Motsvarande intäkt med den gamla nivån hade gett cirka 41 miljoner kronor. Stadsledningskontoret konstaterar att exploateringsnämnden i det ärendet som låg till grund för inriktningsbeslut och genomförandebeslut för etapp ett (dnr 302-755/2009) i beräkningarna utgått från den högre ännu icke fastställda avgäldsnivån. Att nämnden i underlaget utgick från den avgäldsnivån borde framgått.

Stadsledningskontoret föreslår en ändring av tomträttsavgäld i enlighet med exploateringsnämndens beslut 2009-09-17, § 13, vilket innebär att avgälderna justeras till samma nivå som gäller för Södermalm och Hammarby Sjöstad, det vill säga 94,00 kr/kvm BTA vid avgäldsreglering och 178,70 kr/kvm BTA vid nyupplåtelse.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (mp) enligt följande

1. Godkänna kontorets förslag tills vidare
2. Ge kontoret ett uppdrag att göra en heltäckande översyn av tomträttsavgälderna enligt vad som anføres nedan.

Tomträttsavgälderna bör ses över så att de förutom att ta hänsyn till lokalisering stimulerar byggandet av mindre lägenheter för studenter och ungdomar, lägre kostnad för riktigt miljömarta lösningar och för dem som minskar parkeringstalet och istället erbjuder bilpool eller andra liknande lösningar.