



MARKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
MK 2005-06-23
1(5)

Handläggare: Yussuf Hassen
Stora Projekt
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 508 262 87
e-mail: yussuf.hassen@mk.stockholm.se

2005-06-07

Dnr: 00-511-535

Till
Marknämnden

Tilläggsöverenskommelse till avtal med Pionen AB om köp och försäljning av mark samt markanvisning för bostadsändamål till Primula Byggnads AB i Sjöstadporten i Hammarby Sjöstad

FÖRSLAG TILL BESLUT

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 för kommunfullmäktiges godkännande senast den 10 november 2005.
3. Nämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Mältaren 1 till Primula Byggnads AB.

Göran Långsved

Lars Fränne

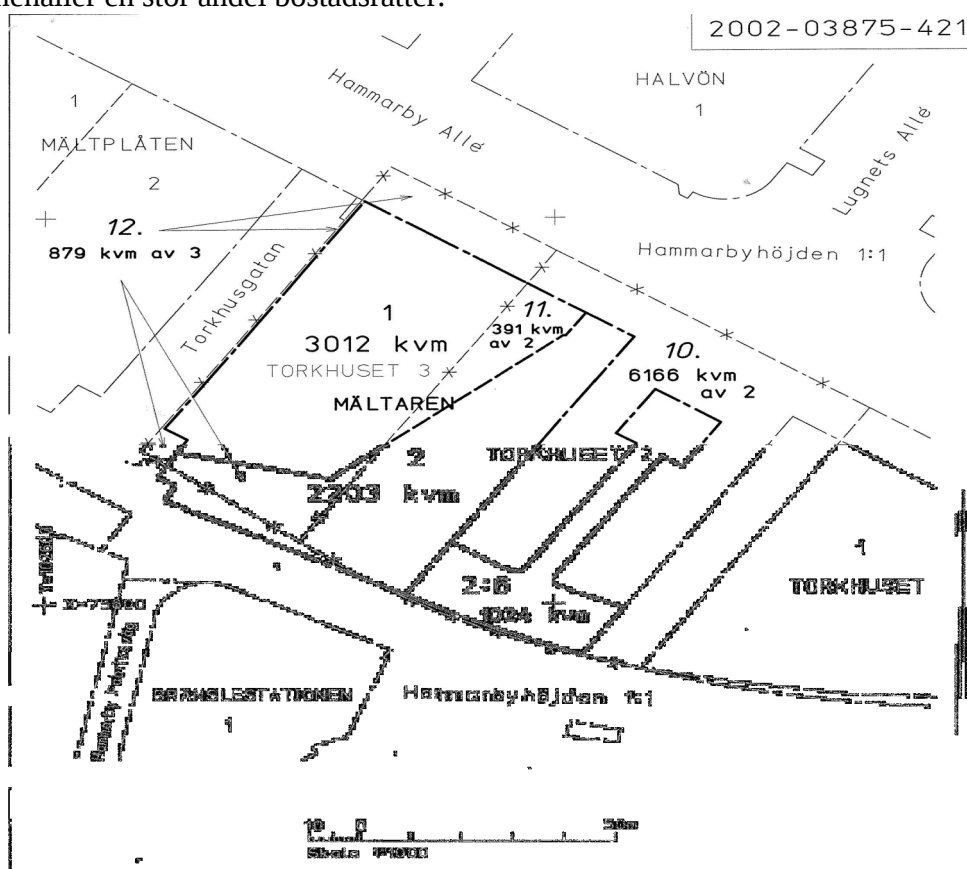
SAMMANFATTNING

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 bygg rätt 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 innehålla 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 verksamhetsområde 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 köpeskilling 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, upprättas 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.

S

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

SLUT