



MARKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
MK 2005-12-15
1(6)

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

2005-11-25

Dnr: 00-511-535

Till
Marknämnden

**Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse av mark
avseende den blivande fastigheten Träslöjden inom kvarteret
Sjöstadsporten inom Hammarby Sjöstad för uppförande av hotell
och bostäder**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Marknämnden godkänner överenskommelse om exploatering med Botrygg Bygg AB för uppförande av hotell och bostäder inom den blivande fastigheten Träslöjden inom kvarteret Sjöstadsporten inom Hammarby Sjöstad.

Göran Långsved

Lars Fränne

SAMMANFATTNING

Kontoret har upprättat förslag till exploateringsavtal med Botrygg Bygg AB för uppförande av hotell och bostäder inom den blivande fastigheten Träslöjden inom kvarteret Sjöstadsporten på Hammarby Sjöstad. Avtalet fullföljer intentionerna som staden har redovisat i den gällande detaljplanen där den aktuella tomten är planerad för att innehålla hotell/lägenhetshotell, kontor och bostäder.

Den aktuella planen vann laga kraft redan våren 2003 men kontorets kontakter med olika intressenter de senaste två åren resulterade tyvärr inte i något förslag som kunde utvecklas vidare till ett konkret projekt.

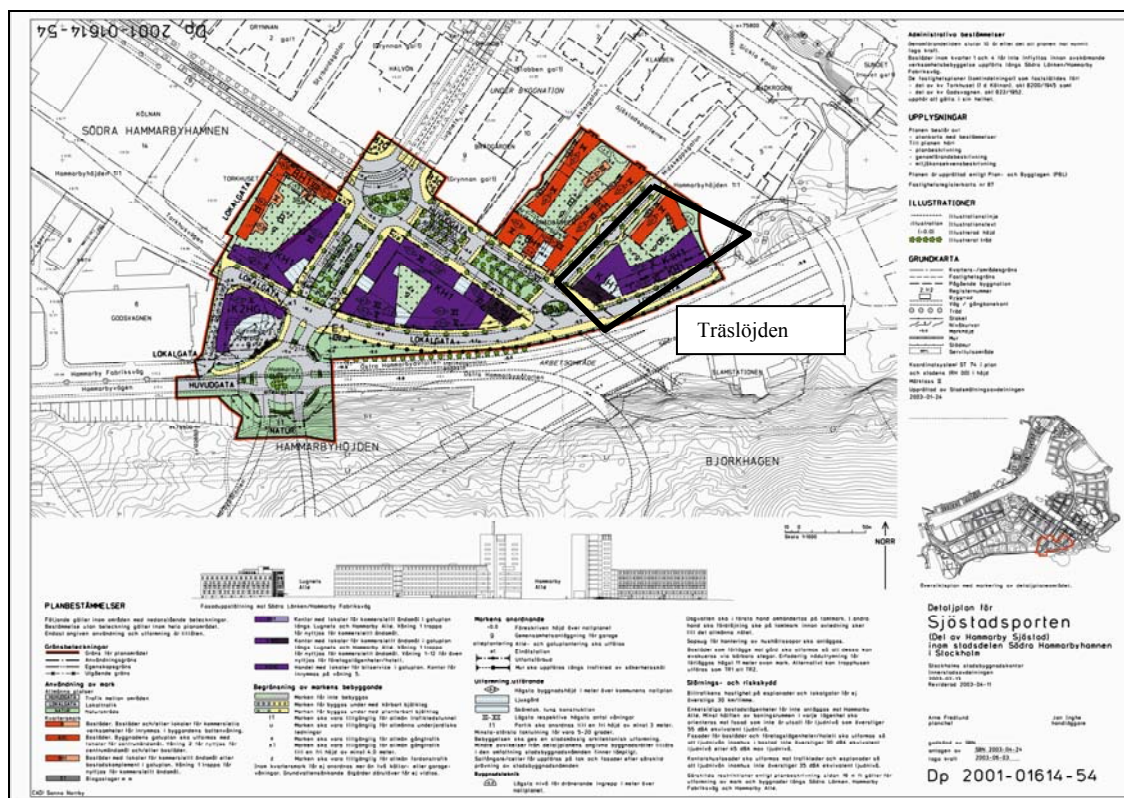
Botrygg Bygg AB, som redan idag är representerat i stadsdelen, har med utgångspunkt från den gällande detaljplanen presenterat ett rimligt koncept och har kommit överens med kontoret om en avgäldsnivå som är godtagbar för staden. Botrygg har också en överenskommelse med en seriös operatör avseende hotelldelen. Bostäderna avser Botrygg att uppföra som bostadsrätter.

Överenskommelsen innebär i huvudsak följande:

- *Detaljplan*- Parterna ska tillsammans med stadsbyggnadskontoret verka för att gällande detaljplan ändras i huvudsaklig överenskommelse med de intentioner som staden har redovisat i den gällande detaljplanen för Sjöstadporten.
- *Fördelning av kvarter*- Botrygg kommer att använda delar av fastigheten för uppförande av hotell (ca 130 rum), lägenhetshotell (ca 90 rum) alternativt kontor om ca 4800 kvm och resterande delen för bostäder (ca 50 lägenheter)
- *Avgäld*- För hotelldelen och lägenhetshotell/kontor ska gälla en årsavgäld om ca 200 kr/m² BTA ljustyta .
- *Avgäldperiod*- För hotelldelen gäller en första avtalsperiod om 20 år, 2008-01-01-- 2028-12-31. Därefter skall gälla en sedvanlig avgäldsreglering om 10 år.
- *Villkor*: Överenskommelsen är villkorad av att detaljplanen vinner lag kraft senast 2007-02-28.

Den avgäld som är föreslagen för hotelldelen kommer att behandlas av expertrådet vid sitt sammanträde den 7 december 2005.

Kontoret anser att överenskommelsen är godtagbar för staden.



Den gällande detaljplanen med den blivande fastigheten Träslöjden

UTLÅTANDE

Bakgrund

Den gällande planen för Sjöstadporten medger i huvudsak verksamheter och en mindre del bostäder. Planen inrymmer byggnadsrätter om ca 225 lägenheter, ca 100 studentbostäder samt ca 56000 kvm yta för verksamheter/hotell. Huvuddelen av marken ägs av staden. De aktuella bostäderna placeras bakom hotellbebyggelsen. Hotell- och eller kontorsbebyggelsen fungerar därmed som en skyddande skärm mellan Södra Länken och bostäderna.

Byggnaderna inom den aktuella tomten har en gemensamhetsanläggning för garage och förutsätter en samordning av byggproduktionen.

KF tog 2003-09-08 genomförandebeslut för Sjöstadporten. Anläggningsarbeten som omfattar gator, ledningar och vissa konstbyggnader är klara. Finplaneringsarbeten däremot beräknas fortgå tills samtliga fastigheter är inflyttningsklara.

Planområdets olika fastigheter har tidigare förvärvats eller upplåtits till olika byggherrar enligt följande:

<u>Fastighet</u>	<u>Byggherre</u>	<u>Antal lgh/ studentbostäder m.m.</u>	<u>Anmärkning</u>
Snickeriet 1	Svenska Bostäder	120/84	Inflyttning 060701
Bränslest. 1	Statoil	drivmedelsstation	Togs i bruk 041101
Mältaren 1	Primula AB	70	Markanvisats
Mältaren 2	Wihlborgs	ca 10 000 kvm kontor	äger marken
Torkhuset 1	Skanska	ca 28 000 kvm kontor	Tomträtt

Under planarbetet saknades byggherre för den nu aktuella fastigheten. Därför är det aktuellt med planändring.

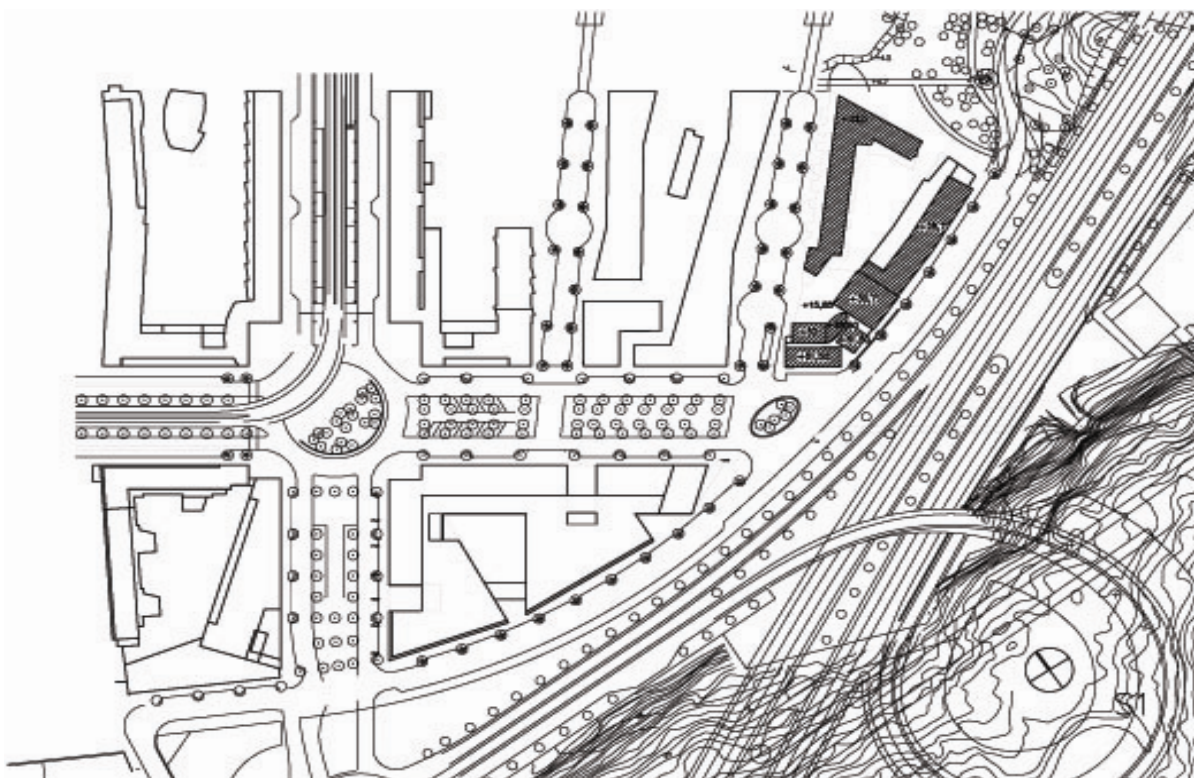
Botryggs förslag

Botryggs avsikt är att använda tomten till fyra olika verksamheter med viss flexibilitet dem emellan.

I enlighet med gällande detaljplan avser Botrygg att använda tomtens nordöstra del för bostadsändamål. I den illustration till detaljplan som gjorts av Erséus Arkitekter ryms ca 35 lägenheter vid två trapphus. Botrygg föreslår att antal lägenheter ökas till ca 50 vid tre trapphus genom att övriga byggnadskroppar görs smalare.

I den västra delen placeras ett mellanklasshotell med ca 130 rum, de flesta belägna i det höghus med 12 våningar som planeras ligga vid Hammarby Allé. I den kraftigt uppglasade lågdelen mellan höghuset och bostadshuset finns en restaurantlokal som är tänkt att kunna fungera oberoende av eller tillsammans med hotellet.

Längs tomtens södra sida placeras en byggnadskropp med 6 våningar som i första hand är tänkt att användas för hotelllägenheter men vars mått, konstruktion, trapphus- och schaktplacering är sådan att den även kan nyttjas för kontor.



Botryggs översiktliga förslag till fördelning av Träslöjden

Som i detaljplaneillustrationen förläggs ett garage med ca 150 platser i två plan under de aktuella byggnaderna.

Tidigare beslut m.m.

Detaljplanen för Sjöstadporten vann laga kraft den 3 juni 2003.

KF tog 2003-09-08 genomförandebeslut för Sjöstadporten.

Huvuddelen av kontorets anläggningsarbete är klart förutom finplaneringen.

Exploateringsavtalet

Kontoret har förhandlat med Botrygg och upprättat förslag till överenskommelse om exploatering. Överenskommelsen innehåller i huvudsak följande punkter.

1. *Detaljplan-* Parterna ska tillsammans upprätta en ny detaljplan i huvudsaklig överenskommelse med de intentioner som staden har redovisat i den gällande detaljplanen för Sjöstadporten.
2. *Fördelning av tomten-* Botrygg kommer att använda delar av tomten för uppförande av hotell (ca 130 rum), lägenhetshotell (ca 90 rum) alternativt kontor (4800) och resterande delen för bostäder (ca 50 lägenheter).
3. *Avgäld-* För hotelldelen ska gälla en årsavgäld om ca 200 kr/m² BTA ljusyta.

4. *Avgäldsperiod-* för hotelldelen gäller en första avtalsperiod om 20 år, 2010-01-01-- 2030-12-31. Därefter skall gälla sedvanlig avgäldsreglering om 10 år.
5. *Marksanering-* Staden bekostar sanering av markföroreningar inom fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med den ändrade detaljplanens bestämmelser.
6. *Byggstart:* Botrygg förbinder sig att vid vite av 25 000 kr per vecka senast 2008-01-01 starta byggproduktionen.

Överenskommelsen är villkorad av att detaljplanen vinner laga kraft senast 2007-02-28.

I övrigt innehåller överenskommelsen sedvanliga bestämmelser avseende ekologiskt byggande, tillgänglighet m.m.

Konsekvenser

Ekonomi

Överenskommelsen innebär att den årliga avgälden för tomträtten för hotelldelen uppgår till 200 kr/m² BTA ljustyta vilket motsvarar ett avgäldsunderlag om ca 3400 kr/m² under den första 20-årsperioden. För bostadsdelen gäller 178,6 kr/m².

Som redovisades vid flera tillfällen tidigare är detaljplanens ekonomiska utfall den bästa hittills för stadsdelen. Detta beror på planområdets exploateringsnivåer som är mycket höga för framför allt verksamhetsdelarna. Överenskommelsens gatukostnader klaras inom ramen för det gällande genomförandebeslutet.

Kontorets synpunkter och förslag

Den gällande detaljplanen medger hotell/lägenhetshotell/kontor och bostäder. Hotelldelen och bostadsdelen har en gemensamanläggning för garage vilken förutsätter att byggproduktionen på dem måste samordnas och startas samtidigt. Mot bakgrund av överskott på planlagd mark för kontorsändamål och svag efterfrågan och på grund av det samordningsbehov som uppstår här är det rimligt och fördelaktigt att den aktuella tomten upplåts till en byggherre.

Markkontoret ser mycket positivt på att ett hotell/lägenhetshotell etableras inom Hammarby Sjöstad. Det kommer att förstärka områdets funktion och attraktivitet och samtidigt bidra till att tillgodose det ökande behovet av övernattningsmöjligheter i Stockholm. Tillgängliga prognoser pekar på ett behov av ytterliga ca 1500 rum fram till 2010.

Kontoret föreslår att fastigheten markanvisas till Botrygg Bygg AB. Botrygg Bygg AB, som redan är representerat i stadsdelen, är det bolag som har visat det mest utvecklingsbara konceptet med en seriös hotelloperatör och är beredd att starta bygget så snart planförslag och övriga tillstånd är klara. Årsavgälden om 200 kr/m² BTA är på

en marknadsmässigt godtagbar nivå. Avgälden kommer att behandlas av expertrådet den 7 december 2005.

Överenskommelse om exploatering har, på sedvanligt sätt, upprättas med Botrygg Bygg AB. Avtalet följer i huvudsak kontorets mallar, men har kompletterats med framför allt en byggstarttidpunkt som är kopplad till vite. Överenskommelsen är villkorad av att ikraft vunnen ny detaljplanen finns senast 2007-02-28

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden godkänner överenskommelsen med Botrygg Bygg AB.

SLUT