



Handläggare: Yussuf Hassen  
Region Innerstad  
Markbyrå  
Tel: 508 262 87  
Yussuf.hassen@gfk.stockholm.se

2003-05-23

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Överenskommelse avseende exploatering samt tilläggsavtal mm till  
tomträtsupplåtelse av Torkhuset 1, Hammarby Sjöstad**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att godkänna överenskommelse avseende exploatering av fastigheten Torkhuset 1 samt tilläggsavtal till tomträtsupplåtelsen
2. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera detta beslut.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Lars Fränne

**SAMMANFATTNING**

Fastigheten Torkhuset 1 är upplåten med tomträtt för industri- och kontorsanvändning till Fastighetsbolaget Gelbgjutaren HB, ett helägt dotterbolag till Skanska Fastigheter Stockholm AB. Enligt den nya detaljplanen för Sjöstadporten får byggnader på fastigheten användas för kommersiellt ändamål avseende kontor och företagslägenheter/hotell. Planförslaget medger en total byggrätt om ca 29 000 kvm ljus BTA.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2003-04-01 ett förslag till genomförandebeslut av detaljplanen Sjöstadporten inom Hammarby

# S

Sjöstad. Planen antogs 2003-04-24 av stadsbyggnadsnämnden. Planen har senare blivit överklagad.

Kontoret har förhandlat med bolaget och kommit överens om exploatering av fastigheten enligt den nya detaljplanen. Överenskommelsen innebär att den årliga avgälden blir åtta (8) mnkr och kommer att börja gälla från och med 1 juli 2006 under förutsättning att Skanska dessförinnan ej använder sin rätt att frånträda från tomträten.

Detaljplanens totala ekonomiska utfall är den bästa hittills för stadsdelen. Detta beror på planområdets exploateringsnivåer som är mycket höga både för bostads- och verksamhetsdelarna.

Mot ovanstående bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden godkänner förslaget till överenskommelse om exploatering samt tilläggsavtal till tomträtsupplåtelsen. Dessutom föreslås att nämnden beslutar att omedelbart justera beslutet eftersom stadens rätt att säga upp tomträten upphör senast 2003-06-30

## **UTLÅTANDE**

### **Bakgrund**

För fastigheten Torkhuset 1 i Hammarby Sjöstad gäller en industri-detaljplan, 3047 A från 1945. Fastigheten är upplåten med tomträtt enligt tomträtsavtal från 1 juni 1965. Avtals period är 40 år och går ut den 1 juli 2005. Stadens rätt att säga upp tomträten upphör senast 2003-06-30.

Inom fastigheten finns en äldre industri- och kontorsbebyggelse från 1950-talet, med två till fem våningshöjd. Den sammanlagda arealen uppgår till 5.500 kvm. Samtliga hyresrätter är evakuerade och byggnaderna inom fastigheten kommer inom kort att rivras.

*Illustration, kvartersnummer inom planområdet (Torkhuset 1 är kvarter 2)*

Fastigheten kommer enligt kommande detaljplan för planområdet Sjöstadsporten att användas för kommersiellt ändamål avseende kontor och företagslägenheter/hotell. Den nya detaljplanen medger en total byggrätt om ca 29 000 kvm ljus BTA. För fastigheten bedöms produktionsstart kunna ske tidigast augusti 2004.

Ett förslag till genomförandebeslut om planområdet har godkänts av gatu- och fastighetsnämnden 2004-03-01 och skall fastställas av KF. Ny detaljplan för Sjöstadsporten antogs av stadsbyggnadsnämnden 2003-04-24. Detaljplanen har dock överklagats.

Förhandlingar om exploatering och ny avgäld från 1 juli 2006 har slutförts.

Tomträtten innehas av fastighetsbolaget Gelbgjutaren HB, vilket ägs av Skanska. Bolaget har deltagit i detaljplanearbetet.

### **Överenskommelse om exploatering mm**

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

Överenskommelsen innebär bl a följande:

- Staden ska ersätta Gelbgjutaren HB för hyresförluster och resterande värde för befintlig byggnad med ett belopp om aderton miljoner (18.000.000) kronor under förutsättning att bolaget avstår från sin rätt att begära att tomträtten skall upphöra.

# S

- Staden ska bekosta rivning av befintlig byggnad på fastigheten.
- Staden ska utföra erforderlig marksanering.

Bolaget har undertecknat överenskommelsen.

## *Tilläggsavtal*

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

Tilläggsavtalet innebär bl a följande:

- Den årliga avgälden ska vara åtta (8) mnkr vilken motsvarar 275 kr/kvm ljus BTA.
- Innevarande avgäldsperiod utsträcks med fem år till och med 2010-06-30. Därefter skall perioder om 10 år gälla.

Bolaget har undertecknat tilläggsavtalet.

## *Sidoavtal*

Kontoret har i anslutning till ovanstående tilläggsavtal upprättat ett sidoavtal. Sidoavtalet innebär att den årliga avgälden för tomträten till och med 2006-06-30 skall erläggas med 250 000 kronor nedsatt belopp.

Bolaget har undertecknat sidoavtalet.

## **Ekonomi**

Den årliga avgälden för tomträten Torkhuset uppgår under perioden 1 juni 1995 till 1 juni 2005 till 250 000 kronor. Den upprättade tilläggsavtalet innebär att årsavgälden höjs till 8.000.000 kronor från den 1 juli 2006. Stadens investeringsutgifter och inkomstutgifter som har redovisats i ovanstående överenskommelse om exploatering är inom ramen för det föreslagna genomförandebeslutet. Detaljplanens totala ekonomiska utfall är den bästa hittills för stadsdelen. Detta beror på planområdets exploateringsnivåer som är mycket höga både för bostads- och verksamhetsdelarna.

## **Kontorets förslag**

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner överenskommelsen avseende exploatering av fastigheten Torkhuset 1 samt tilläggsavtal och sidoavtal till tomträttsupplåtelsen.

**SLUT**