



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

2004-04-02

Dnr: 99-511-3800

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Överenskommelse om exploatering med Wihlborgs avseende detaljplan för Hammarby Gård m m inom Hammarby Sjöstad

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner bilagd upprättad överenskommelse om exploatering med det av Wihlborgs Fastigheter helägda dotterbolaget Induco AB avseende detaljplan för Hammarby Gård m m (Dp 2000-04642-54) inom Hammarby Sjöstad.
2. Beslutet i detta ärende bör justeras omedelbart.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Lars Fränne

SAMMANFATTNING

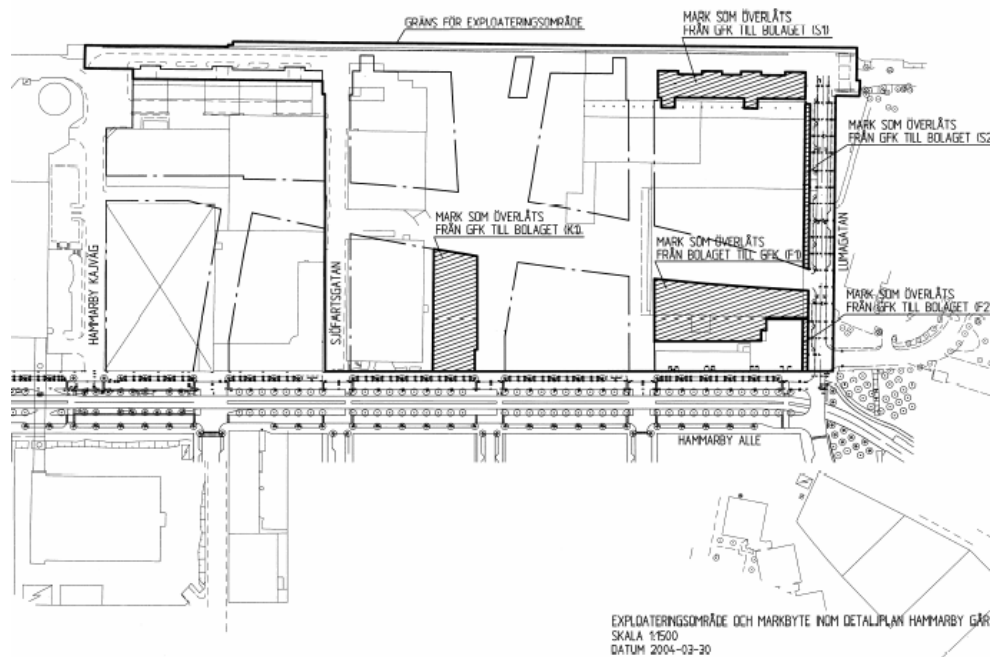
Utbyggnaden av Hammarby Sjöstad pågår för fullt. Hammarby Gård är nästa stora detaljplan för bostäder inom Hammarby Sjöstad efter Sickla Udde och Sickla Kaj. Föreliggande överenskommelse omfattar den östra delen av detaljplanområdet, nedan kallad Exploateringsområdet, och innehåller ca 900 lägenheter. Planen vann laga kraft 2004-03-10. Marken

inom Hammarby Gård ägs delvis av staden, delvis av Wihlborgs Fastigheter AB:s helägda dotterbolag Induco AB, nedan kallad Bolaget.

Kontoret har nu upprättat en överenskommelse om exploatering med Bolaget om genomförande av detaljplanen. Överenskommelsen fullföljer intentionerna från tidigare avtal med bolaget.

Överenskommelsen innebär i huvudsak följande:

- Staden och Bolaget gör kompletterande markbyte inom exploateringsområdet. För markbyten utgår ej ersättning eftersom markområdena som byts bedöms ha samma marknadsvärde.
- Bolaget betalar ett fast belopp för gatukostnader om 39 mnkr.
- Bolaget ansvarar för hantering av markföroreningar inom sitt markområde.
- Överenskommelsen är villkorad av att gatu- och fastighetsnämnden senast 2004-05-31 godkänner överenskommelsen.



Bolagets markområde inom Exploateringsområdet kommer att bebyggas enbart med bostäder upplåtna med bostadsrätt medan stadens markområde kommer att innehålla så väl hyresrätter som bostadsrätter. Andelen hyresrätter inom exploateringsområdet blir ca 40% d v s ca 190 st.

Kontoret anser att överenskommelsen är godtagbart för staden. Beslut i detta ärende bör juterats omedelbart för att inte försena starten för kontorets upphandlade anläggningsarbeten (byggstart i slutet av april 2004).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Marken inom Exploateringsområdet ägs delvis av staden (57%) och delvis av Bolaget (43%). KF godkände den 27 maj 1997 ett avtal mellan staden

och Bolaget avseende exploatering av Hammarby Gård m m inom Hammarby Sjöstad. Avtalet klarlägger förutsättningarna för ett genomförande och grunderna för markägarnas intentioner vad det gäller markanvändning i området.

Gatu- och fastighetsnämnden har tidigare anvisat mark inom området till fyra byggherrar; SKB (127 lägenheter), Riksbyggen (142 lägenheter), Veidekke (142 lägenheter) och Byggnadsfirman Erik Wallin AB (84 lägenheter). Ett av stadens markområde, innehållande ca 60 lägenheter, saknar t v byggherre. Av staden markanvisade markområden kommer att innehålla totalt ca 485 lägenheter därav 187 st hyresrätter. Bolaget har inom området inlett samarbete med HSB/Folkhem (247 lägenheter), PEAB (114 lägenheter) och Riksbyggen (55 lägenheter). Bolagets markområde kommer att innehålla totalt 416 lägenheter upplåtna enbart med bostadsrätt.

KF har 2003-10-21 godkänt ett förslag till genomförandebeslut för Hammarby Gård m m.

Detaljplanen vann laga kraft 2004-03-10. Planen innehåller ca 1060 lägenheter och ca 45.000 m² nya kontors-, butik- och lokalytor. Föreliggande överenskommelse omfattar den östra delen av Hammarby Gård och innehåller ca 900 lägenheter och ca 4400 m² nya kontors-, butik- och lokalytor.

Byggstart för huvuddelen av kontorets anläggningsarbeten beräknas ske i slutet av april år 2004.

Kontoret återkommer till gatu- och fastighetsnämnden inom kort med förslag till markanvisning för det markområde som är utan byggherre. Efter att nämnden har godkänt föreliggande överenskommelse kommer kontoret att träffa överenskommelser om exploatering med samtliga byggherrar som har fått markanvisning.

Överenskommelsen

Bilagt förslag till överenskommelse om exploatering (se bilaga 1) fullföljer intentionerna från tidigare avtal mellan staden och Bolaget.

Avtalet innehåller i huvudsak följande punkter:

1. *Markbyte*- Parterna är överens om att kompletterande markbyte sker inom området och att markområdena i första hand tillförs respektive part genom fastighetsreglering. Markområdena har bedömts ha samma marknadsvärde.
2. *Allmän platsmark*- Avtalet innebär att Bolaget i överensstämmelse med detaljplanen utan ersättning överlåter en del av sitt markinnehav till staden för allmän platsmark.

S

3. *Gatukostnadsersättning*: Staden och Bolaget har förhandlat fram en fast kostnad för Bolaget om 39 mnkr i prisnivå 2003-06-01 för gatukostnaderna, det motsvarar ca 1000 kr/kvm BTA för Bolagets del.
4. *Betalning*- Gatukostnadsersättningen skall av Bolaget erläggas senast 2006-12-31. Beloppet skall regleras med KPI fram till betalningen.
5. *Marksanering*- Bolaget bekostar sanering av markföroreningar inom sitt markområde.
6. *Flytt av ledningar*- Staden bekostar flytt av ledningar till befintliga byggnader.
7. *Parkering*- Bolaget förbinder sig att tillgodose p-platsbehovet för de planerade bostäderna inom det markområde som staden har bytt till sig av Bolaget.
8. *Pumpstation*- Bolaget medger Stockholm Vatten AB rätt att på sin fastighet, utanför exploateringsområdet, anlägga pumpstationen för området.

Överenskommelsen är villkorad av att gatu- och fastighetsnämnden godkänner den senast 2004-05-31.

I övrigt innehåller exploateringsavtalet sedvanliga bestämmelser avseende miljöfrågor, tillgänglighet, gestaltning m m.

Konsekvenser

-ekonomiska

Avseende gatukostnaderna motsvarar Bolagets bidrag om 39 mnkr ca 1000kr/kvm BTA för bolagets del vilket kontoret anser är godtagbart för staden. Ersättningen utgör ca 30% av den totala utgiften för allmän platsmark som bl a innehåller en ca 400 m lång ny kaj, en docka (vattenanläggning) samt hela gatusystemet inkl ett parkrum som sträcker sig tvärs över området.

Kontorets synpunkter

Förslaget till överenskommelse om exploatering fastslår Bolagets bidrag till gatukostnader i området samt parternas kompletterande markbyte. Överenskommelsen är en förutsättning för att exploatering av Hammarby Gård kan inledas.

Kontoret anser att exploateringsavtalet är godtagbart för staden.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprättad överenskommelse om exploatering med Bolaget avseende detaljplan för Hammarby Gård mm.

SLUT

S