



Yussuf Hassen
Hammarby Sjöstad
Telefon: 08-508 262 87
yussuf.hassen@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-11-15

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse av mark avseende fastigheten Träslöjden 1 inom Hammarby Sjöstad med Botrygg Bygg AB (HS)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med Botrygg Bygg AB för uppförande av hotell och bostäder inom fastigheten Träslöjden 1 inom kvarteret Sjöstadporten inom Hammarby Sjöstad och ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering på villkor som anges i detta utlåtande.

Krister Schultz

Lars Fränne

Sammanfattning

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med Botrygg Bygg AB för uppförande av hotell och bostäder inom fastigheten Träslöjden 1 i kvarteret Sjöstadporten inom Hammarby Sjöstad. Avtalet fullföljer den nu gällande planen som vann laga kraft 2007-07-11.

Fastigheten Träslöjden 1 förslås upplåtas med tomträtt till Botrygg Bygg AB med de villkor som redovisas i föreliggande utlåtande. Fastigheten får enligt planen användas för hotell och bostäder. Man avser att indela fastigheten i fyra fastigheter där en inskränkt Träslöjden 1 kommer att utgöra stamfastighet medan tre styckningslotter bildas av de blivande fastigheterna Träslöjden 2, Träslöjden 3 och Träslöjden 4. Träslöjden 4 utgör en fastighet för garageändamål med ca 163 p-platser. Träslöjden 1 inrymmer ca 8700 kvm ljus BTA (hotell), Träslöjden 2 ca 5300 kvm ljus BTA (bostäder) och Träslöjden 3 ca 6700 kvm ljus BTA (hotell).

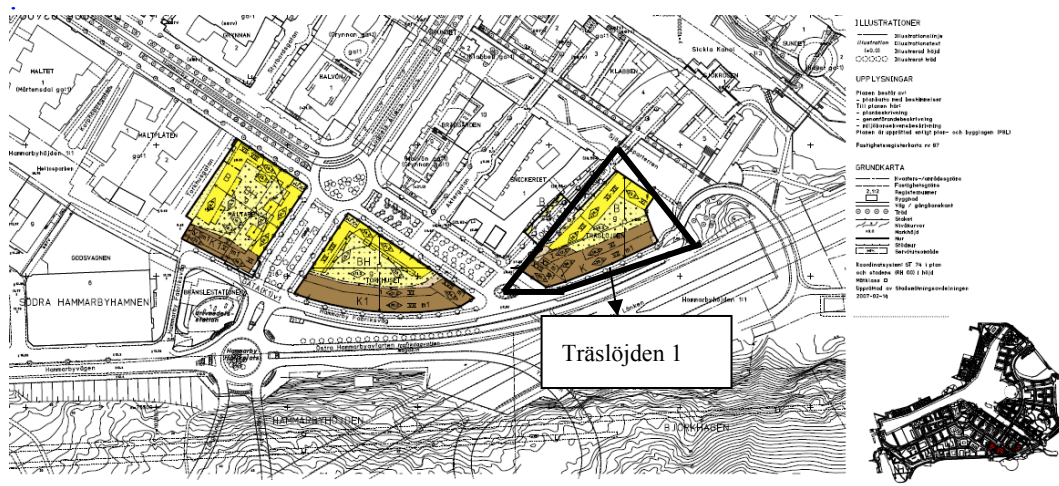
Kontoret har förhandlat med Botrygg Bygg AB och kommit överens om exploatering av fastigheten enligt den nya detaljplanen. Överenskommelsen innebär att den årliga avgälden blir 1 740 000 kr för Träslöjden 1 938 000 kr för Träslöjden 2 och 1 332 000 kr för Träslöjden 3. Avgälden för hotellfastigheterna för den första 20-årsperioden baseras på 200 kr/kvm ljus BTA. Därefter skall gälla en sedvanlig avgäldsperiod om 10 år. För bostäder gäller fastställd avgäld enligt KF beslut. För garagefastigheten gäller en årsavgäld om 10 000 kr.

Kostnaderna för kommande finplaneringsarbeten och vissa kompletterande gatuarbeten runt fastigheten ryms inom ramen för gällande genomförandebeslut.

Detaljplanens totala ekonomiska utfall är den bästa hittills för stadsdelen, vilket bland annat beror på att områdets exploateringsnivåer är höga för verksamhetsdelarna.

Kontoret anser att överenskommelsen är godtagbart för staden och föreslår att exploateringsnämnden godkänner förslaget till överenskommelsen och ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering.

Ärendet kommer att behandlas av expertrådet 2007-11-07.



Del av Sjöstadporten med Träslöjden 1 inringad

Bakgrund

Exploateringsnämnden godkände 2005-12-15 överenskommelse om exploatering med Botrygg Bygg AB för uppförande av hotell och bostäder inom den blivande fastigheten Träslöjden 1. Avtalet grundades på skisser som upprättades av Botrygg Bygg AB i väntan på en ny detaljplan. En ny detaljplan upprättades och

vann laga kraft 2007-07-11. Planen medger bland annat ca 15 000 kvm ljus BTA för hotellanvändning och ca 5300 kvm ljus BTA för bostäder. Huvuddelen av kontorets anläggningsarbeten, som omfattar gator, ledningar, och vissa konstruktioner är klara. Finplaneringsarbeten beräknas fortgå tills samtliga fastigheter är inflyttningsklara.

Förhandlingar om exploatering, som har haft den nya planen som utgångspunkt, har slutförts.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har förhandlat med Botrygg Bygg AB och har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering för de blivande fastigheterna i enlighet med den nya detaljplanen.

Tomträttsavtal för Träslöjden 1

Tomträttsavtalet innebär att den årliga avgälden för hotellet inom Träslöjden 1 ska vara 1 740 000 kr vilket motsvarar 200 kr/kvm ljus BTA. Upplåtelsedagen har bestämts till 2008-01-01.

Sidoavtal

Kontoret har i anslutning till ovanstående tomträttsavtal upprättat ett sidoavtal. Sidoavtalet innebär att den årliga avgälden för tomträtten till och med 2013-12-31 erläggs med nedsatt belopp.

Tomträttsavtal till Träslöjden 2

Tomträttsavtalet innebär att den årliga avgälden för bostäderna inom Träslöjden 2 ska vara 938 000 kr vilken motsvarar 178,60 kr/kvm ljus BTA. Upplåtelsedagen har bestämts till 2009-01-01.

Tomträttsavtal för Träslöjden 3

Tomträttsavtalet innebär att den årliga avgälden för hotellet inom Träslöjden 3 ska vara 1 332 000 kr vilken motsvarar 200 kr/kvm ljus BTA och ska börja gälla f o m 2008-01-01.

Sidoavtal

Kontoret har i anslutning till ovanstående tomträttsavtal upprättat ett sidoavtal. Sidoavtalet innebär att den årliga avgälden för tomträtten till och med 2013-12-31 erläggs med nedsatt belopp.

Ekonomi

De föreslagna tomträttsavtalen innebär att årsvärdet för fastigheten blir 939 000 kr från 2009-01-01 och ökar till 4 000 000 kr från 2014-01-01 då full avgäld kommer att gälla för hotellfastigheterna. Stadens investeringskostnader och inkomster ligger för fastigheten inom ramen för nämndens beslut 2006-06-15 om ändrad inriktning och detaljplan för Sjöstadporten. Kostnaderna för kommande finplaneringsarbeten och vissa kompletterande gatuarbeten ryms inom ramen för gällande genomförandebeslut.

Den ekonomiska utfallet för hela Sjöstadporten är det bästa hittills för stadsdelen. Exploateringsutgifterna i detta delområde om 318 000 kr per ekvivalent lägenhet är lägre än genomsnittet och inkomsterna om 448 000 kr per ekvivalent lägenhet är avsevärt högre bland annat beroende på planområdets höga exploateringsnivåer för de kommersiella delarna.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret anser att överenskommelsen är godtagbar för staden och föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen avseende exploatering av kvarteret Träslöjden och ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse med Botrygg Bygg AB enligt detta utlåtande

Slut