



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-01-24

Överenskommelse om exploatering med Primula Byggnads AB av mark avseende fastigheterna Mältaren 1 och Mältaren 2 inom Hammarby Sjöstad (HS)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med Primula Byggnads AB för uppförande av bostäder och kontor inom fastigheterna Mältaren 1 respektive Mältaren 2 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 Primula Byggnads AB för uppförande av bostäder och kontor inom fastigheterna Mältaren 1 respektive Mältaren 2 i kvarteret Sjöstadporten inom Hammarby Sjöstad. Avtalet fullföljer den nu gällande planen som vann laga kraft 2007-07-11.

Fastigheten Mältaren 1 förslås upplåtas med tomträtt till Primula Byggnads AB med de villkor som redovisas i föreliggande utlåtande. Genom ett tidigare avtal mellan staden och Primula Byggnads AB har staden överlåtit Mältaren 2 med äganderätt till Primula Byggnads AB. Fastigheterna får enligt den aktuella planen användas för bostäder respektive kontor. Mältaren 1 inrymmer ca 12 800 kvm ljus BTA (bostäder) och Mältaren 2 ca 4 400 kvm ljus BTA (kontor).

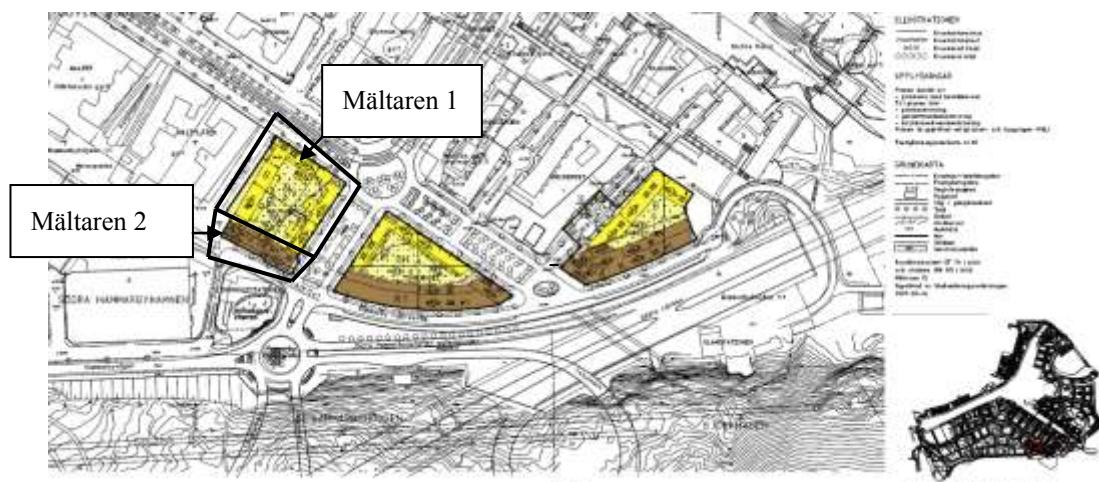
Kontoret har förhandlat med Primula Byggnads AB och kommit överens om exploatering av fastigheterna enligt den nya detaljplanen. Överenskommelsen innebär att den årliga avgälden blir 2 286 000 kr för Mältaren 1. Mältaren 2 har

enligt köpeavtal 2007-01-17 överlåtits till Primula Byggnads AB för en överenskommen köpeskilling om 18 954 000 kr. För bostäderna gäller fastställd avgäld enligt KF beslut.

Kostnaderna för kommande finplaneringsarbeten och vissa kompletterande gatuarbeten runt fastigheterna 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 godtagbar för staden och föreslår att exploateringsnämnden godkänner förslaget till överenskommelse och ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering.



Del av Sjöstadporten med Mältaren 1 och Mältaren 2 inringade

Bakgrund

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2005-06-23 lämnat markanvisning till Primula Byggnads AB för att uppföra ca 70 lägenheter inom fastigheten Mältaren 1. Nämnden utökade markanvisningen 2006-11-16 med ytterligare ca 60 lägenheter samt godkände köpeavtal med Primula Byggnads AB som förvärvar Mältaren 2 för uppförande av kontor. En ny detaljplan med detta innehåll upprättades och vann laga kraft 2007-07-11. Planen medger bland annat ca 12 800 kvm ljus BTA för bostäder och ca 4 400 kvm ljus BTA för kontor. Huvuddelen av kontorets anläggningsarbeten, som omfattar gator, ledningar, och vissa konstruktioner är klara. Finplaneringsarbeten kommer att slutföras när fastigheter i området är inflyttningsklara.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har förhandlat med Primula Byggnads AB och har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering för de aktuella fastigheterna i enlighet med den nya detaljplanen. Målsättningen för bostäderna är att hyresnivån ska ligga under bruksvärdesnivån.

Tomträttsavtal för Mältaren 1

Tomträttsavtalet innebär att den årliga avgälden för bostäderna inom Mältaren 1 ska vara 2 286 000 kr/kvm ljus BTA. Upplåtelsedagen har bestämts till 2008-01-01.

Mältaren 2

Staden har ombesörjt och bekostat byggandet av alla anläggningar på allmän platsmark. Bolaget ombesörjer och bekostar följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför fastigheten. Byggandet ska utföras i samråd med staden och enligt stadens standard.

Garagenedfart

Garagenedfarten överläts till Primula Byggnads AB för 0 kr och utgör kvartersmark. Staden ombesörjer och bekostar byggandet av garagenedfarten, varav huvuddelen redan utförts. Bolaget förbinder sig att träffa ett servitutsavtal avseende åtkomst till områdets nätstation med Fortum Distribution AB.

Ekonomi

De föreslagna tomträttsavtalen innebär att årsvärdet för Mältaren 1 blir 2 286 000 kr från 2009-01-01. Mältaren 2 överläts för en överkommen köpeskilling om 18 954 000 kr. Bolaget ska betala köpeskillingen senast på tillträdesdagen och skall uppräknas med KPI från 2006-06-01 och fram till betalningstillfället. Stadens investeringskostnader och inkomster för fastigheterna ligger 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 mark avseende fastigheterna Mältaren 1 och Mältaren 2 samt ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse med Primula Byggnads AB enligt detta utlåtande

Slut