



Martin Skillbäck
Hammarby Sjöstad
Telefon: 08-508 262 76
martin.skillback@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-10-09

Exploateringsavtal med Induco AB avseende utbyggnad av Hammarby Gård, Västra delen, Hammarby Sjöstad

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med Induco AB avseende utbyggnad av Hammarby Gård, Västra delen
2. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse med Fortum Värme samägt med Stockholms stad avseende överlåtelse av del av Hammarby Gård 11 m m

Krister Schultz

Lars Fränne

Sammanfattning

Staden träffade 2004 avtal med det av Wihlborg Fastigheter AB helägda dotterbolaget Induco AB angående exploatering av kvarteret Hammarby Gård i Hammarby Sjöstad. Östra delen av området med ca 1 000 lägenheter är snart färdigutbyggd. Västra delen av området, som ägs av bolaget, kan byggas ut först nu eftersom bolaget beslutat uppföra den kontorsbebyggelse som krävs som skärm mot Fortums intilliggande värmeverk. I exploateringsavtal mellan staden och bolaget överenskommer parterna om en mindre revidering av gällande detaljplan. Denna innehåller byggrätt för ca 165 lägenheter och ca 36 000 m² BTA lokaler. Vissa smärre markregleringar genomförs. Bolaget iordningsställer, på egen bekostnad, allmän platsmarken och överlämnar denna till staden. I överenskommelse med Fortum Värme överlåter bolaget till staden ett mindre område av fastigheten Hammarby Gård 11 som krävs för ombyggnad av Hammarby Kajgata.

Kontoret anser att avtalen är träffade på för staden godtagbara villkor. Avtalen möjliggör en angelägen utbyggnad av Sjöstaden med ytterligare bostäder, kontorsarbetsplatser och kommersiell service.

Bakgrund

Staden träffade 2004 avtal med det av Wihlborg Fastigheter AB helägda dotterbolaget Induco AB angående exploatering av kvarteret Hammarby Gård i Hammarby Sjöstad (Gfn 2004-03-23). I avtalet reglerade parterna markfrågor samt andra exploateringsåtaganden för att möjliggöra en utbyggnad av området för i huvudsak bostadsändamål.

Detaljplan för kvarteret vann laga kraft 2004-03-10 och innehåller nybyggnadsrätt för ca 1 160 bostäder och ca 45 000 m² kommersiella lokaler. Plangenomförande pågår för närvarande för östra delen av kvarteret, och när denna är fullt utbyggd våren 2009 har ca 1 000 lägenheter färdigställts.

I avtalet från 2004 överenskom parterna att avvakta med utbyggnaden av västra delen av kvarteret. Denna del utgörs i huvudsak av fastigheten Hammarby Gård 7 vilken ägs av Induco AB. Anledningen var att ny kommersiell bebyggelse krävs som skärm mellan Fortum Värmes värmeverk på den intilliggande fastigheten Hammarby Gård 11 och blivande ny bostadsbebyggelse inom Hammarby Gård 7.



Hammarby Gård

Induco AB har nyligen aktualiserat ett genomförande av det kommersiella projektet inom Hammarby Gård 7. En ny detaljplan för området har varit utsänd på samsrådsremiss. Planförslaget, som väntas antas av stadsbyggnadsnämnden hösten 2008, är i stort sett identiskt med detaljplanen från 2004 och hanteras med enkelt planförfarande.

Staden och bolaget har nu upprättat ett exploateringsavtal för att reglera resterande utbyggnadsfrågor inom västra delen av Hammarby Gård.

Exploateringsavtal

Avtalet har följande huvudsakliga innehåll:

- Parterna är ense om att verka för att ny detaljplan för Hammarby Gård 7 vinner laga kraft i enlighet med det nya reviderade planförslaget
- Staden överlåter en mindre del av fastigheten Hammarby Gård 6 till bolaget för en köpeskilling om 1,2 Mnkr. Försäljningen genomförs när långa transporter till grannfastigheten Hammarby Gård 11 kan omlokaliseras från Hammarby Kajgata
- Staden utarrenderar en mindre del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till bolaget som förgårdsmark i avvaktan på framtida utbyggnad
- Bolaget skall uppföra ca 165 lägenheter inom exploateringsområdet. Bostäderna får ej tas i bruk förrän avskärmande kontorsbebyggelse uppförts längs Hammarby Kajgata
- Efter överenskommelse med Södermalms stadsdelsnämnd skall bolaget utföra 2-3 permanenta barnstugeavdelningar
- Bolaget skall bygga om Hammarby Kajgata. Staden skall ersätta bolaget för åtagandet med 5,2 Mnkr.
- Bolaget skall iordningsställa all allmän platsmark inom exploateringsområdet och överlämna denna till staden. Staden skall som ersättning erlagga 30 Mnkr men i gengäld erhålla 30 Mnkr i gatukostnadsersättning från bolaget.

Avtalet innehåller i övrigt sedvanliga paragrafer angående bolagets skyldighet att följa Hammarby Sjöstads miljöprogram, Stadens program "Stockholm en stad för alla", Kvalitetsprogram för gestaltning av kv Hammarby Gård m m och kommenteras ej närmare.

Överenskommelse med Fortum Värme

Detaljplanen förutsätter ombyggnad av Hammarby Kajgata. Ombyggnaden inkräktar delvis på Fortum Värmes tomträttsfastighet Hammarby Gård 11. En överenskommelse har upprättats med bolaget i vilket parterna är ense om att ett mind-



re område av fastigheten överförs till stadens fastighet Hammarby Gård 6. Staden svarar för de följdändringar på Fortum Värmes fastighet som blir nödvändiga. I tilläggsavtal till tomträttsavtalet överenskommer parterna att avgälden skall reduceras med 24 000 kr/år fr o m 2009-01-01.

Exploateringskontorets synpunkter

Ekonomi

Induco AB svarar för nära nog hela investeringskostnaden för att genomföra projektet. Stadens kostnader för gatuombyggnad ryms inom gällande genomförandebeslut för Hammarby Gård.

Miljö

Projektet innebär att den befintliga låga industribebyggelsen inom Hammarby Gård 7 rivs och ersätts med bostadsbebyggelse och kontorsbyggnader. Bottenvåningarna mot Hammarby Allé kommer att innehålla butikslokaler. Områdets industrikaraktär försvinner till förmån för en stadsmässig bebyggelse, helt i linje med den höga standard som kännetecknar Sjöstaden.

Näringsliv

Projektet innehåller, av miljöskäl, en betydande andel kontorslokaler. Högklassiga kontorslokaler höjer områdets attraktivitet som arbetsområde. Detta är även positivt för staden som stor markägare i det intilliggande arbetsområdet.

Grönytor

Inga befintliga grönytor tas i anspråk vid genomförandet av projektet. Ny grönska tillkommer dock på de nya gårdarna, samt inom den del av Hammarbyterassen som ingår i utbyggnaden.

Allmänt

Projektet innebär sammanfattningsvis att planintentionerna för kvarteret Hammarby Gård från 2004 nu kan genomföras. Sjöstaden tillförs ytterligare bostäder och arbetsplatser vilket stärker områdets innerstadskaraktär

Slut