



MARKKONTORET

Kontaktperson

Yussuf Hassen

Hammarby Sjöstad

Telefon: 08-508 262 87

Yussuf.hassen@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-11-16

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr 512-00888

2006-10-30

Ökad bostadsbebyggelse i kvarteret Sjöstadporten inom Hammarby Sjöstad

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner inriktningen mot ökad bostadsbebyggelse i Sjöstadporten inom Hammarby Sjöstad.
2. Marknämnden godkänner köpeavtal med Pionen AB respektive Primula Byggnads AB rörande köp och försäljning av mark inom fastigheten Mältaren 2 i Södra Hammarbyhamnen.
3. Marknämnden godkänner utökning av tidigare markanvisning till Primula Byggnads AB med ytterligare ca 60 hyreslägenheter.

Göran Långsved

Lars Fränne

Sammanfattning

Gällande detaljplan för Sjöstadporten som till stor del omfattar kontor och till mindre del bostäder vann laga kraft juni 2003. Stadens anläggningsarbeten är klara med undantag för finplaneringsarbetet. Inom området har två av fem kvarter med drivmedelsstation respektive bostäder uppförts. De övriga tre kvarteren som innehåller kontor och hotell har trots aktiv marknadsbearbetning inte kunnat genomföras på grund av överskott av kontor på planlagd mark och svag efterfrågan. Hösten 2005 uppkom dock ett intresse från en aktör för ett kvarter inom planområdet med hotell, kontor och bostäder, vilket markanvisades hösten 2005. För återstående kvarter har möjligheten att överföra vissa kontorsytor till bostäder studerats i samarbete med stadsbyggnadskontoret och de berörda byggherrarna.

Planarbete med syfte att ändra den gällande planen och öka andelen bostäder pågår. Planändringen innebär att de kommersiella delarna bantas för att medge fler bostäder. För kvarteret Mältaren innebär ändringen att omfattningen av de kommersiella ytorna blir rimliga för att byggstart skall kunna ske i början av år 2008 i enlighet med kontorets tidplan. Kontorsbebyggelsen inom kvarteret fungerar som en skyddande skärm mellan Södra Länken/Statoils drivmedelsstation och bostäderna och utgör därmed en förutsättning för att dessa skall kunna byggas.



Plankarta redovisande den aktuella fastigheten

Mältaren 2 (nedan kallad Fastigheten) ägs av Pionen AB (helägt dotterbolag till Fabege AB) medan Mältaren 1 är markanvisad till Primula Byggnads AB. Det nya planförslaget innebär att del av Fastigheten, som tidigare enbart innehöll kontor, föreslås användas för bostadsändamål. Kontoret har därför under hösten förhandlat med Pionen om att staden återköper Fastigheten, som planeras att innehålla ca 60 lägenheter och kontor om ca 5000 kvm BTA, för en överenskommen köpeskilling om 39 187 000 kr. Primula har anmält sitt intresse att utöka sin tidigare markanvisning med ca 50-60 lägenheter samt förvärva den återstående kontorsdelen för en köpeskilling om 18 954 000 kr.

Kontorets förslag innebär en helhetslösning med resultatet att staden får garantier för byggstart, med en byggherre över hela kvarteret, inom rimlig tid.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2006-11-02.

Bakgrund

KF godkände 2000-10-30 avtal mellan staden och Pionen AB om köp och försäljning av mark och byggnader inom Södra Hammarbyhamnen. Detaljplanen för Sjöstadporten vann laga kraft juni 2003. Mältaren 1 är markanvisad till Primula för uppförande av ca 70 hyreslägenheter. Kontorets anläggningsarbeten är klara med undantag för finplaneringsarbetet.

Pionen AB har under denna period marknadsfört kontor och sökt hyresgäster utan framgång, varför förslag väckts att minska kontorsdelen till ca hälften, vilket bedöms möjliggöra ett genomförande. Förslaget innebär att staden då köper tillbaka Fastigheten för samma pris som Pionen tidigare erlagt till staden. Primula har anmält sitt intresse att utöka sin tidigare markanvisning med ytterligare ca 60 hyreslägenheter samt erbjudit sig att köpa kontorsdelen, idag ca 5 000 m², av staden och garantera en byggstart i enlighet med kontorets tidplan. Kontorsbebyggelsens placering och utformning skall utgöra en skyddande skärm mellan Södra Länken/Statoils drivmedelsstation och bostäderna.

En fördjupning av tidigare gjord riskanalys och bullerutredning ger bedömningen att bostäder kan uppföras i kvarteret enligt planförslaget om vissa föreslagna åtgärder genomförs.

Tidigare beslut

KF godkände 2000-10-30 avtal mellan Staden och Pionen AB om köp och försäljning av mark och byggnader inom Hammarby Sjöstad.

Detaljplanen för Sjöstadporten vann laga kraft 2003-06-03.

KF tog 2003-09-08 genomförandebeslut för Sjöstadporten.

Marknämnden anvisade mark 2005-06-23 för bostadsändamål inom fastigheten Mältaren 1 till Primula Byggnads AB.

KF godkände 2005-11-21 tilläggsöverenskommelse till Avtal med Pionen AB innebärande att staden överlåter till Pionen AB fastigheten Mältaren 2 för en köpeskilling om 35.5 mk.

SBN beslutade 2006-03-16 att påbörja planarbete för en del av Sjöstadporten med syfte att ändra den gällande detaljplanen och pröva en utökad andel bostäder.

Förslag till köpeavtal

Två förslag till köpeavtal har upprättats, vilka undertecknats av Pionen respektive Primula och bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1 och bilaga 2).

Avtalet med Pionen innebär att staden köper tillbaka Fastigheten för en överenskommen köpeskilling om 39 187 000 kr. Staden skall betala köpeskillingen senast 2007-03-31. Avtalet är villkorat av att marknämnden senast 2007-01-31 godkänner avtalet.

Avtalet med Primula innebär att Primula förvärvar en angiven del av Fastigheten avsedd för kontor för en överenskommen köpeskilling om 18 954 000 kr. Primula skall betala köpeskillingen senast vid tillträdesdagen. Avtalet är villkorat av att marknämnden senast 2007-01-31 godkänner avtalet samt att den aktuella detaljplanen antages senast 2007-12-31.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2006-11-02.

Konsekvenser

Ekonomi

Staden förvärvar Mältaren 2 för en överenskommen köpeskilling om 39 mkr vilken är samma köpeskilling som Pionen tidigare erlagt till staden med viss justering för lagfartskostnad. Del av Fastigheten förvärvas av Primula för uppförande av ca 5000 kvm BTA kontor för en överenskommen köpeskilling om ca 19 mkr och är baserad på samma kvm pris som gäller för stadens återköp från Pionen.

Resterande del av Fastigheten upplåts med tomträtt som möjliggör ca 6000 kvm BTA bostäder. Tomträtten ger ett avgäldsunderlag om ca 16,5 mkr. Sammantaget för hela kvarteret Mältaren 2 beräknas den totala inkomsten således uppgå till 35,5 mkr baserad på de nya förslagen.

Ovanstående innebär att Primula kan bygga ytterligare 60 lägenheter utöver de ca 70 lägenheter inom Mältaren 1 som tidigare anvisats till Primula.

Markkontorets förslag

Bostäderna inom det aktuella kvarteret placeras bakom kontorsbebyggelsen. Kontorsbebyggelsen fungerar därmed som en skyddande skärm mellan Södra Länken/Statoils drivmedelsstation och de planerade bostäderna och utgör en förutsättning för att dessa skall kunna byggas. Således är köpeavtalen ett nödvändigt led i exploatering av hela kvarteret. Därmed möjliggörs att Primula i egenskap av enda aktör inom hela kvarteret kan

samordna sin byggproduktion och byggstart för både kontor och bostäder möjliggörs enlighet med kontorets tidplan. Det är mycket värdefullt att detta kvarter alldeles intill Sjöstadens "centrum" härigenom kan färdigställas.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden godkänner ovannämnd inriktning och upprättade förslag till köpeavtal.

SLUT