



Handläggare: Yussuf Hassen
Region Innerstad
Hammarby Sjöstad
Tel: 508 26927
e-mail: yussuf.hassen@gfk.stockholm.se

2004-10-26

Dnr: 00-511-3800

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ändrad upplåtelseform för bostadsmark i Hammarby Gård,
Hammarby Sjöstad**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner förslaget till ändrad upplåtelseform för bostadsmark inom Hammarby Gård enligt kontorets utlåtande.
2. Beslutet i detta ärende justeras omedelbart.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Lars Fränne

UTLÅTANDE

Sammanfattning

Gatu- och fastighetsnämnden har genom beslut 2000-05-02 och 2001-10-23 anvisat mark inom planområdet Hammarby Gård till Riksbyggen, Veidekke och Byggnadsfirman Erik Wallin för uppförande av sammanlagt 300 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Marken skulle säljas till byggherrarna.

I genomförandebeslutet för Hammarby Gård godkänt av gatu- och fastighets nämnden 2003-10-21 och fastställd av KF 2004-02-09 förutsatte exploateringskalkylen markförsäljning till preliminära marknadspriser

indikerade i markanvisningarna eftersom beslut om nya tomträttsavgälder m m ej var klart när kalkylen redovisades till nämnden.

KF antog 2004-06-07 ärendet om nya tomträttsavgälder för upplåtelse av mark för uppförande av bostadsrätter med tomträtt.

Kontorets anläggningsarbeten inom området pågår nu för fullt. Byggstart för första husproduktion beräknas ske under 1:e kvartalet 2005. Exploateringsavtal bör därför snarast tecknas med byggherrarna.

Ekonomiskt skulle en ändrad upplåtelseform för de tre byggherrarna innebära att inkomsterna sjunker för de tre markanvisningarna från den tidigare redovisade nivån på 179 mnkr till 163 mnkr. Inkomstminskningen beror på att de nya avgäldsunderlagen för bostadsrätter upplåtna med tomt-rätt är något lägre än de markpriser vid försäljning som antogs tidigare. Kontoret anser att den försämrade ekonomin om ca 16 mnkr är acceptabel med hänsyn till projektets omfattning och komplexitet.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner ändring av upplåtelseform såsom redovisat ovan. Beslutet i detta ärende bör justeras omedelbart för att projektets tidplan ska kunna hållas.

Bakgrund

Hammarby Gård utgör, med storleksordning ca 1060 lägenheter, nästa stora delområde för bostäder i Hammarby Sjöstad. Marken inom området ägs delvis av staden och delvis av Wihlborgs. Inom området finns tio byggherrar därav fem inom de fastigheter som ägs av staden.

Gatu- och fastighetsnämnden anvisade 2000-05-02 mark inom området till Veidekke (f d Selmer Bostäder Stockholm AB) och Riksbyggen; 75-125 lägenheter var för uppförande av bostadsrätter. Marken skulle förvärvas med äganderätt till marknadspris. Genom ett nämndbeslut 2001-10-23 erhöll Byggnadsfirman Erik Wallin mark inom området för att bygga ca 60-80 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Den för området antagna detaljplanen medger byggrätter enligt följande:

Byggherre Antal lägenheter

Riksbyggen	124
Veidekke	72
Wallin	84

Detaljplanen för Hammarby Gård försenades kraftigt p g a Fortums synpunkter om att de nya bostäderna låg alltför nära Hammarbyverkets produktionsanläggningar.

Kontoret fick av KF i uppdrag 2004-02-09 att genomföra projektet. Kontorets anläggningsarbeten påbörjades under våren 2004 och pågår för fullt. Byggstart för den första husproduktionen beräknas ske under det 1:a kvartalet 2005.

Ekonomi

Genomförandebeslutet medgav investeringsutgifter på 376 mnkr. Exploateringskalkylen förutsätter att staden, som hittills i stadsdelen, skulle fortsätta att sälja mark för bostadsrätter. De nya avgäldsunderlagen för tomt-rätt för bostäder med sjöutsikt upplåtna med bostadsrätt (5478 kr/m² BTA) i Hammarby Sjöstad understiger de markpriser vid försäljning som har anta-gits i exploateringskalkylen (6000 kr/m² BTA). Med tomträtt kommer in-komsterna från de tre byggherrarna att sjunka från tidigare 179 mnkr till 163 mnkr.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att inkomstminskningen är acceptabel med hänsyn till projektets omfattning och komplexitet. Projektet ekonomi är trots denna förändring jämförbar med flera av planområdena inom stadsdelen.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner ändring av upplåtelseform såsom redovisat ovan. Beslutet i detta ärende bör justeras omedelbart för att projektets tidplan ska kunna hållas.

SLUT