



Lars Thorstensson
Mark och värdering
Telefon: 08-508 270 87
lars.thorstensson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-09-17

Tomträttsavgäld för bostadsmark (flerbostadshus) vid nyupplåtelse och avgäldsreglering/förnyad upplåtelse i Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar om nya tomträttsavgälder för flerbostadshus vid nyupplåtelse respektive avgäldsreglering/förnyad upplåtelse i stadsdelen Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden.
2. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige beslutar om ändring av tomträttsavgälden i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Åsa Wigfeldt

Sammanfattning

Det pågående detaljplanearbetet och den kommande utvecklingen och exploateringen av stadsdelen Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden har medfört en påverkan på markvärdena i området. Detta föranleder en justering av avgälderna i området. Kontorets föreslår att avgälden för Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden justeras till 94,00 kr/kvm BTA vid avgäldsreglering/förnyad upplåtelse och 178,70 kr/kvm BTA vid nyupplåtelse, vilket är i nivå med Hammarby Sjöstad.

Bakgrund

I Norra Djurgårdsstaden kommer en ny stadsdel att byggas ut i etapper fram till år 2020. Totalt kommer stadsdelen fullt utbyggt innehålla ca 5 000 bostäder samt lokaler för handel, mindre kontor och kultur. Den nya stadsdelen gränsar i söder till stadsdelen Hjorthagen, i norr till Husarviken och Nationalstadsparken, i väster till Storängsbotten och i öster till Ropsten. Totalt kommer mark för ca 3 500 lägenheter inom området att upplåtas med tomträtt eller säljas i enlighet med gällande markanvisningspolicy.

Detaljplanearbetet för de två första etapperna intill Storängsbotten pågår och byggstart för den första etappen om ca 700 lägenheter planeras till våren 2010. Båda dessa etapper kommer att upplåtas med tomträtt.



Det pågående detaljplanearbetet och den kommande utvecklingen och exploateringen av stadsdelen har medfört en påverkan på markvärdena i området, bl a genom den förbättrade infrastrukturen och det ökade serviceunderlaget som skapas i stadsdelen. Detta föranleder en justering av avgälderna i området.

Ärendet

Det är enligt vår bedömning inte aktuellt att redan nu göra en översyn av avgälderna för flerbostadshus för staden som helhet. Den justering som föreslås anknyter därför till nu gällande bostadsavgälder för flerbostadshus beslutade av kommunfullmäktige 2004, såväl vad gäller värdetidpunkt som avgäldsnivå.

Gällande avgäldsnivåer för flerbostadshus i Hjorthagen är 74,30 kr/kvm BTA vid reglering och 133,10 kr/kvm BTA vid nyupplåtelse. Dessa avgälder är bestämda utan påverkan av att stadsdelen framdeles skulle komma att utvecklas på det sätt som nu sker.

Ingen försäljning av bostadsmark har skett i närområdet under senare år. Det är därför svårt att bedöma stadsförnyelsens effekt på markvärdet med stöd av marköverlåtelse. Bästa jämförelsen kan istället göras med omdaning av Södra Hammarbyhamnen/Hammarby Sjöstad. I samband med att utbyggnaden av stadsdelen inleddes år 1998 anpassades bostadsavgälden till den nivå som gällde för övriga Södermalm, även indelningen i stadsdelsnämndsområden justerades.

Med ett likartat tillvägagångssätt skulle avgälden för den nya stadsdelen Hjorthagen/ Norra Djurgårdsstaden kunna anpassas till den nivå som gäller för den intilliggande stadsdelen Gärdet. Den ortsprisutredning som låg till grund för beslutet om nya avgälder 2004 visade dock på högre markvärden på Gärdet än på Södermalm/Hammarby Sjöstad. Avgälden på Gärdet sattes därför högre, se tabellen nedan.

	Avgäld kr/kvm BTA	
	reglering/ förnyad upplåtelse	nyupplåtelse
Gärdet	109,00	201,80
Södermalm inkl Hammarby Sjöstad	94,00	178,70

Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden ligger relativt långt från city och är inte en naturlig del i en expanderande innerstad på samma sätt som Gärdet är länkat till Östermalm. Av detta skäl bör det vara en skillnad i markvärde (och avgäld) mellan Gärdet och den nya stadsdelen Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden.

Kontorets bedömning är att det år 2004 torde ha varit motsvarande skillnad i markvärde mellan den nya stadsdelen Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden och Gärdet som den då konstaterade skillnaden i markvärde mellan Södermalm/Hammarby Sjöstad och Gärdet. Mot denna bakgrund föreslår kontoret att avgälden för Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden justeras till samma nivå som gäller för Södermalm och Hammarby Sjöstad, d v s 94,00 kr/kvm BTA vid avgäldsreglering och 178,70 kr/kvm BTA vid nyupplåtelse.

De nya avgälderna föreslås gälla fr o m 1 januari 2010 vid nyupplåtelse och fr o m 1 januari 2012 vid reglering och förnyad upplåtelse. Ett tjugotal befintliga tomträtter berörs av förslaget. Avgäldsreglering för dessa sker huvudsakligen under åren 2015-2017.

Gällande avgälder för olika stadsdelar följer i huvudsak den allmänna fastighets-taxeringens indelning i riktvärdeområden. Den nya stadsdelen Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden ligger delvis inom riktvärdeområde 0180136 "Norra Djurgården" (grönmarkerat på karta på nästa sida), delvis inom område 0180138 "Hjorthagen och Albano" (blåmarkerat).

Tomträtter som ligger inom riktvärdeområdena men utanför den nya stadsdelen berörs inte av förändringen. För dessa tomträtter föreslås således de år 2004 beslutade avgälderna gälla även fortsättningsvis.



Expertrådet kommer att behandla ärendet den 9 september 2009.

Kontorets förslag

Mot bakgrund av ovanstående föreslår kontoret att exploateringsnämnden beslutar att justera tomträttsavgälden för flerbostadshus i Norra Djurgårdsstaden och Hjorthagen till 94,00 kr/kvm BTA vid avgäldsreglering/förnyad upplåtelse och 178,70 kr/kvm BTA vid nyupplåtelse samt hemställer att kommunfullmäktige beslutar om ändring av tomträttsavgälden i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Slut