

**Handläggare**  
Björn Bergebo  
08-508 268 36**Till**  
Exploateringsnämnden  
2014-06-12

## **Tomträttsavgäld vid utökad byggrätt. Skrivelse från Maria Östberg Svanelind och Lars Arell (s)**

### **Förslag till beslut**

1. Skrivelsen besvaras med kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz  
FörvaltningschefÅsa Wigfeldt  
Avdelningschef

### **Bakgrund**

Maria Östberg Svanelind och Lars Arell (s) har tillskrivit nämnden med ett antal frågor kring påbyggnader av tomträtter. I sin skrivelse (bilaga 1) hänvisar Svanelind och Arell till tomträttsavtal som gäller påbyggnader av Snäckan 8 och kvarteret Trollhättan (Gallerian) samt rivning och nybyggnad inom kv Hästen. De vill också ha förslag som uppmuntrar förtätning inom befintliga tomträttsfastigheter för bostäder. Följande frågor ställs:

- Är det korrekt att staden tecknat ett avtal med 100%-ig rabatt på tomträttsavgälden för tillkommande ytor inom kvarteret Hästen?
- Vem har beslutat om detta avtal/har det redovisats för nämnden?
- Kan kontoret bekräfta att det finns en uppfattning bland kommersiella tomträttshavare i innerstaden att tillkommande byggrätter utan avgäld i 20 år är en del av stadens tomträttspolicy?

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Mark och värderingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 268 36  
Växel 08-508 276 00  
Fax 08-508 265 65  
bjorn.bergebo@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

## Exploateringskontorets synpunkter

Staden har länge fått synpunkter från tomträttshavare som anser att tomträttsinstitutet bromsar utvecklingen i city. Kontoret har därför försökt hitta och prövat olika lösningar för att hitta en balans mellan staden och tomträttshavarna, en lösning som stimulerar en positiv utveckling i city samtidigt som staden får en godtagbar avkastning på sitt markkapital. Uppgårelsen rörande kv Hästen är ett uttryck för denna ambition.

Bakgrunden är att ett påbyggnadsprojekt, eller ett så omfattande projekt som kv Hästen, ger upphov till betydligt högre produktionskostnader än ett normalt nybyggnadsprojekt där allt byggs från början och i ett sammanhang.

Det finns ett par exempel på tidigare omdaningsprojekt i city där omvandlingskostnaderna varit höga. Under våren 2004 träffade dåvarande gatu- och fastighetskontoret ett avtal med Ramsbury AB om förändring av Beridarebanan 13 (f d Adam och Eva 16 och f d Beridarebanan 13) belägen vid korsningen Drottninggatan – Mäster Samuelsgatan.respektive vid Slöjdgatan. Förändringen för f d Adam och Eva 16 innebar att den tidigare bebyggelsen, som inrymde ett parkeringshus, kontor, butiker och lager, revs och ersattes med en byggnad som innehåller kontor, butiker och lager. Värdet av den befintliga bebyggelsen beaktades vid uppgörelsen. År 2008 träffade dåvarande markkontoret ett avtal med Deamatrix Förvaltning AB rörande tomträtten Krejaren 2 vid Östermalmstorg. Den tidigare bebyggelsen som innehöll bostäder, kontor, butiker och teater (Folkan) revs och ersattes med en byggnad som inrymmer handel, kontor och bostäder. Hänsyn togs till värdet av den tidigare bebyggelsen. I båda dessa fall hade bebyggelsen ett begränsat värde. Det avtal som träffades med tomträttshavarna innebar att avgälden reducerades under de första tio åren.

Omdaning av kv Hästen innebär att all bebyggelse rivs och att en ny byggnad uppförs som är ca 10 000 m<sup>2</sup> BTA större än den numera rivna byggnaden. Den tidigare byggnaden hade ett mycket stort värde vilket fick en stor negativ påverkan på värdet av den tillkommande byggrätten. Marknadsvärdet på den tillkommande byggrätten blev alltså mycket lägre än för en normal byggrätt och därmed även avgälderna. Det tomträttsavtal som tecknades innebär att staden får samma nuvärde av avgälder som om den gamla bebyggelsen behållits, d v s staden gör inte någon förlust på

uppgörelsen. Innebörden av avtalet är också att tomträttshavaren inte behöver betala någon avgäld för den tillkommande byggrätten. Uppgörelsen i kv Hästen visade sig dock få den oönskade konsekvensen att tomträttshavarna i vissa fall fann det bättre att riva funktionsdugliga byggnader istället för att utveckla tomträtten på annat sätt, t ex genom en påbyggnad.

I de uppgörelser som träffats under senare tid kompenseras tomträttshavarna istället för de extraordinära byggkostnaderna genom en avgäldsbefrielse för tillkommande byggrätt i högst 20 år. Överenskommelserna innebär att staden inte går miste om några intäkter för den befintliga byggnaden utan istället får en ökad intäkt från den tillkommande byggrätten, inte direkt utan om ett antal år (max 20 år). Eftersom denna byggrätt tillkommer istället för eller i luften ovanpå en befintlig byggnad som ägs av tomträttshavaren kan den inte realiseras utan en överenskommelse mellan staden och tomträttshavaren.

Hur lång tid tomträttshavaren beviljas avgäldsfrihet beror på hur omfattande projektet är och hur mycket högre produktionskostnaden är jämfört med normal kostnad. Detta gäller oavsett om tomträttshavaren river befintlig bebyggelse eller om byggrätten tillkommer som en påbyggnad. Uppgörelserna beträffande kv Snäckan och kv Trollhättan utgår från detta. I det första fallet rivs byggnaden och en ny större byggnad uppförs. I det andra fallet behålls i huvudsak den befintliga bebyggelsen och byggs på med två till tre våningar.

Ärendet rörande kv Hästen togs av kontoret på delegation. Detta gjordes den 13 september 2012 enligt då gällande delegationsordning. Delegationsbeslutet anmälades till nämndens sammanträde den 18 oktober 2012. Sedan dess har kontorets delegationsordning ändrats och hade ärendet kommit upp idag skulle nämnden fattat beslut om avtalet. Ärendet togs med stöd av delegation eftersom det inte var frågan om någon markanvisning av mark. Exploateringen innebär inte heller några investeringsutgifter för staden eller andra ekonomiska åtaganden för tomträttshavaren gentemot staden.

Marknaden har uppfattat att staden är beredd att kompensera tomträttshavare för de extraordinära kostnader som en påbyggnad innebär genom att sätta ned avgälden för den tillkommande byggrätten i högst 20 år. Vår uppfattning är att marknaden ser positivt på att staden har en tydlig hållning i frågan som är förutsägbar för tomträttshavaren. Det innebär dock inget gynnande

av tomträttshavaren då kompensationen är föranledd av fördyringar jämfört med ett normalt projekt.

Vid påbyggnadsprojekt avseende bostäder sker samma prövning av den extraordinära kostnaden jämfört med marknadsvärdet. Bostadsavgälder är mycket låga i förhållande till marknadsvärdet på marken. Det gör att fördyringarna oftast ryms inom skillnaden mellan marknadsvärde och avgäldsunderlag. Om så inte är fallet kan även ett bostadsprojekt få kompensation för detta. Vid utveckling av en bostadstomträtt kan tomträttshavaren dessutom kombinera tomträtt och bostadsrätt. Det saknas därför anledning att ge tomträttshavaren ytterligare stimulans vid påbyggnader för bostadsändamål.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Skrivelse från Maria Östberg Svanlind och Lars Arell (s).