



Handläggare: Gunilla Wastesson  
Region Innerstad  
Projekt Hammarby Sjöstad  
Tel: 50826202  
gunilla.wastesson@hammarbysjostad.stockholm.se

2001-02-23

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Markanvisning avseende detaljplaneområdena Kölnan och Sjöstadporten, Hammarby Sjöstad**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att upphäva beslut fattat den 12 december 2000 om markanvisning till Skanska Nya Hem inom detaljplaneområdena Kölnan och Sjöstadporten.
2. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder att upplåtas med hyresrätt till Stockholms Kooperativa Bostadsförening inom detaljplaneområdet Kölnan på villkor som anges i detta utlåtande.
3. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att sälja mark för bostäder inom detaljplaneområdet Sjöstadporten till JM AB för 6.000 kr/m<sup>2</sup> BTA i prisläge november 2000 på villkor som anges i detta utlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Göran Träff

#### **SAMMANFATTNING**

Mot bakgrund av de problem Skanska haft med sitt projekt på Sickla Udde är Skanska villigt att avstå från nyligen lämnade markanvisningar inom detaljplaneområdena Kölnan och Sjöstadporten för att koncentrera sina resurser till pågående projekt. Tidigare fattat beslut om markanvisning bör därför upphävas.

# S

Med ledning av tidigare inlämnade anbud kan nya markanvisningar genomföras. Inom kv Kölnan föreslås Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) erhålla en markanvisning för uppförande av 175 lägenheter med hyresrätt. Marken avses upplåtas med tomträtt. SKB bedöms uppfylla kraven enligt markanvisningspolicyn, är sparsamt representerat i Sjöstaden och har en upplåtelseform som har en förutsättning att varaktigt erbjuda hyresrätter i en stadsdel som i övrigt innehåller en stor andel bostadsrätter.

Inom detaljplaneområdet Sjöstadporten föreslås JM erhålla en markanvisning omfattande 100 lägenheter. JM hade lämnat näst högsta pris, 6.000 kr/m<sup>2</sup> BTA, i det anbudsförfarande som föregick Skanskas markanvisning.

Åtgärderna medför en starkt försämrad exploateringsekonomi för detaljplaneområdet Kölnan, eftersom en övergång från försäljning till tomt-rättsupplåtelse medför minskade inkomster på 100 Mkr med dagens avgäldsnivå. Förutsatt att andelen hyresrätter totalt sett för stadsdelen är oförändrad, blir de ekonomiska konsekvenserna för helheten mer begränsad. Sannolikt minskar dock försäljningsinkomsterna. För Sjöstadporten medför övergången till näst bästa anbud en minskad försäljningsinkomst med fem miljoner kronor.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Efter anbudsförfarande beslutade gatu- och fastighetsnämnden den 12 december 2000 att sälja mark för bostadsändamål inom detaljplaneområdena Kölnan och Sjöstadporten till Skanska Nya Hem som lämnat högst anbud på bägge tomterna, 7.500 kr/m<sup>2</sup> BTA respektive 6.500 kr/m<sup>2</sup> BTA. Därutöver beslutade nämnden att anvisa mark inom Kölnan för uppförande av hyresrätter till Hägerstens Enskilda Fastighetsägare (HEFAB) och AB Familjebostäder.

Skanska uppför sammanlagt 300 lägenheter på Sickla Udde. Skanska har i skrivelse den 23 februari 2001 (*bilaga*) förklarat att man mot bakgrund av problemen med vattenskador i projektet kommer att sätta in alla de resurser som fordras för att genomföra arbetena på Sickla Udde på bästa sätt. För att kunna koncentrera sig på denna uppgift är Skanska villigt att avstå från att köpa mark inom Kölnan och Sjöstadporten.



### **Analys, synpunkter och förslag**

Kontoret delar Skanskas uppfattning att resurserna måste koncentreras till att lösa problemen på Sickla Udde. Nämnden bör därför upphäva beslutet att anvisa mark till Skanska för 175 lägenheter inom detaljplaneområdet Kölnan och 100 lägenheter inom detaljplaneområdet Sjöstadsporten och omgående göra nya markanvisningar inom dessa områden. Tidigare anbudsinfordran kan utgöra underlag för beslut.

Kontoret anser att det finns skäl att anvisa ytterligare mark för hyresrätt inom kv Kölnan. I anbudsförfarandet har fyra byggherrar utöver Familjebo-städer och HEFAB ansökt om markanvisning för tomträtt/hyresrätt. Dessa är Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, Stockholms Kooperativa Bostads-förening (SKB), AB Svenska Bostäder och Wåhlin Fastigheter AB. Av des-sa anser kontoret att SKB bör erhålla en markanvisning för tomträttsupplå-telse inom kv Kölnan . SKB bedöms uppfylla kraven enligt markanvis-ningspolicyn, är sparsamt representerat i Sjöstaden och har en upplåtelse-form som har en förutsättning att varaktigt erbjuda hyresrätter i en stadsdel som i övrigt innehåller en stor andel bostadsrätter.

Nio byggherrar utöver Skanska har lämnat anbud på Sjöstadsporten. När-mast efter Skanska kom JM med 6.000 kr/m<sup>2</sup> BTA i prisläge november

2000 och därefter NCC med 5.600 kr/m<sup>2</sup>. JM har lämnat högst pris bör därför komma ifråga för en markanvisning inom Sjöstadporten.

Markanvisningarna skall följas av markanvisningsavtal med bl a följande villkor:

- Byggherrarna skall förbinda sig att följa de krav som ställs på byggherren enligt stadens policy för markanvisning
- Byggherrarna förbinder sig att följa riktlinjerna för stadens program "Ekologiskt byggande i Stockholm"
- Byggherrarna skall sträva efter att uppnå de mål som anges i "Miljöprogram för Hammarby Sjöstad"
- Byggherrarna skall sträva efter att uppfylla mål och riktlinjer i "Riktlinjer för handikappanpassning i utemiljön" och "Spetskrav rörande tillgänglighet i Hammarby Sjöstad".
- Byggherrarna skall förbinda sig att starta byggproduktionen och genomföra projektet i enlighet med de tidplaner som staden och byggherrarna gemensamt kommer att upprätta.
- Byggherrarna skall ej ha rätt till kompensation i det fall byggrätterna i det fortsatta arbetet skulle minska.
- Överenskommelse om exploatering träffas inom två år.
- Beträffande JM skall markanvisningsavtalet innehålla en omräkningsfaktor för marknadsförändringar till byggstart alternativt en låsning av ett omförhandlat pris.
- Avtalet med JM villkoras av ett godkännande av köpeskillingen i kommunfullmäktige. Detta sker först i samband med tecknade av köpeavtal.

Utöver dessa villkor skall byggherren vara medveten om att staden i kommande exploateringsavtal kan komma att ställa ytterligare krav på hur uppfyllandet av utfästelser beträffande kvalitet och miljö skall redovisas.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

Övergång från försäljning till tomträttsupplåtelse avseende en byggrätt omfattande 175 lägenheter inom kv Kölnan har mycket stora konsekvenser för exploateringsekonomin för detta delområde. Inkomsterna minskar med 100 Mkr, eller 170.000 kr/lägenhet totalt inom delområdet om avgäldsnivån vid upplåtelse tillfället är densamma som idag. Om man ser till ekonomin för hela Hammarby Sjöstad blir bilden en annan, eftersom vi förutsätter att andelen hyresrätter totalt inom stadsdelen är oförändrad. De ekonomiska konsekvenserna blir då beroende av marknadspriser vid kommande försäljningar. Med tanke på att det var stor skillnad i pris mellan högsta och näst högsta bud för kv Kölnan, 33 Mkr för en byggrätt om 175 lägenheter, är det sannolikt att inkomsterna totalt sett minskar.

Konsekvenserna av att välja näst högsta anbud för byggrätten inom Sjöstadporten innebär minskade inkomster med fem miljoner kronor.

#### *Måluppfyllelse*

Föreslagna åtgärder enligt detta utlåtande bedöms innebära en ökad grad av uppfyllelse av miljömålen genom att ytterligare fokus satts på miljö och kvalitet.

Åtgärderna bedöms medföra en försämrad exploateringsekonomi för stadsdelen som helhet. Hur mycket den påverkas beror på kommande marknadssituation och är svårt att uppskatta. Exploateringsekonomi för delområdena Kölnan och Sjöstadporten försämras p g a minskade inkomster.

Eftersom det egentliga planarbetet precis påbörjats för både Kölnan och Sjöstadporten innebär de nya markanvändningarna ingen försening av detaljplanearbetet.

**SLUT**