



Handläggare: Yussuf Hassen
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 508 262 87
yussuf.hassen@hammarbysjostad.stockholm.se

2001-10-03

Dnr 99-511-2767

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning inom Hammarby Gård m m inom Hammarby Sjöstad

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner markanvisningsavtal inom planområdet Hammarby Gård till Byggnadsfirman Erik Wallin AB (Wallin) med de förutsättningar som anges i detta tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Göran Träff

SAMMANFATTNING

Hammarby Gård är nästa stora detaljplan för bostäder inom Hammarby Sjöstad efter Sickla Udde och Sickla Kaj. Planarbetet beräknas bli klart i början av år 2003. Antalet lägenheter uppgår till storleksordningen 1000. Marken ägs delvis av staden och delvis av Wihlborgs. Markanvisningar har genomförts för ¾ av stadens andel av planområdet till Veidekke (tidigare Selmer Bostäder Stockholm AB), Riksbyggen och SKB. SKB har för avsikt att uppföra kooperativa hyresrätter och Riksbyggen bostadsrätter. Veidekke har för ambition att uppföra bostadsrätter ,vid kajen, i kombination med hyresrätter vid Hammarby Allé. Veidekkes avsikt att bygga hyresrätter är ett välkommet bidrag till behovet att öka andelen hyresrätter inom planområdet med hänsyn till att Wihlborgs mark sannolikt kommer att innehålla enbart bostadsrätter. Andelen hyresrätter ökar således från ca 12 % till ca 17 %. Stadens resterande andel innehållande 60-80 lägenheter föreslås anvisas till Wallin. Bolaget är en ny aktör i Sjöstaden och en markanvisning till bolaget är i linje med ambitionen att erhålla variation och mångfald genom den begränsade storleken på den aktuella markanvisningen samt blandade

byggherrekategorier. Köpeskillingen om 10.000 kr/m² ljus BTA i fast pris till tillträdesdagen har av kontoret bedömts vara godtagbart.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Program för detaljplanläggning av Hammarby Sjöstad har godkänts av stadsbyggnadsnämnden i september 1996. Målsättning är att utbyggnad av området skall ske med 800 lägenheter om året. Under 1999-2004 pågår utbyggnad av sammanlagt ca 2680 lägenheter inom Sickla Udde, Sickla Kaj och Sickla kanal. Planarbetet pågår för ytterligare bostäder inom områdena Hammarby Gård, Sickla Park, Sjöstadporten och Kölnan. I Hammarby Gård planeras i huvudsak bostäder och diskussioner om genomförande har inletts. Området ägs dels av staden (38 %), dels av Wihlborgs Fastigheter AB helägda dotterbolaget Induco AB (62 %). Staden och Wihlborgs har träffat ett samarbetsavtal avseende exploatering av området.

Markanvisning

I lägesredovisning avseende Hammarby Sjöstad, redovisad i gatu- och fastighetsnämnden i oktober 1999, anges ett förhållningssätt till markanvisningar inom Hammarby Sjöstad som gäller utöver stadens generella markanvisningspolicy. Bl a anges följande:

- ? Variation och mångfald eftersträvas genom begränsad storlek på markanvisningarna samt blandade upplåtelseformer och byggherrekategorier. Varje detaljplan ska innehålla såväl hyresrätter som bostadsrätter. Totalt inom stadsdelen skall finnas minst 30% av vardera kategorin.

? Miljöprogrammet för Hammarby Sjästad ska tillämpas.

Gatu- och fastighetsnämnden har 2000-05-05 anvisat mark inom planområdet Hammarby Gård till SKB, Veidekke och Riksbyggen. SKB har för avsikt att uppföra hyresrätter, de övriga två i huvudsak bostadsrätter.

Ansökan om markanvisningar inom Hammarby Gård har inkommit från Svenska Bostäder, Folkhem, Seniorsgården, Arcona, Västkuststugan, Svenska Hus och Wallin (bilaga 2). Diskussioner om markanvisning har också skett med Einar Mattsson.

Kontorets förslag/synpunkter

För att kunna bedriva planarbetet på ett ändamålsenligt sätt är det angeläget att få med byggherrar tidigt i processen. Kontoret anser därför att den återstående delen av stadens mark i planområdet nu bör markanvisas.

Kartan visar markanvisningar inom Hammarby Gård. Stadens markinnehav har skräfferats.

S

Wihlborgs mark kommer med all sannolikhet att bebyggas med bostadsrätter. Med hänsyn till detta är det positivt att Veidekke har ambitionen att uppföra bostäder med hyresrätt.

Tidigare markanvisningar har inte varit lägesbestämda. Flera möjligheter har funnits. Diskussioner har förts med de som redan har och de som sökt markanvisning. Diskussionerna har lett till att markanvisningarna har specificerats och en ny markanvisning görs om 60-80 lägenheter och 1500 m² lokaler vid kajen.

Fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter för hittills gjorda markanvisningar och byggherrar inom Hammarby Gård samt Wihlborgs mark är enligt följande:

<i>Företag</i>	<i>Antal lägenheter</i>	<i>Kommentar</i>
Riksbyggen	75-125	bostadsrätter
Veidekke	50-70	bostadsrätter
	40-50	kooperativa hyresrätter
SKB	75-125	kooperativa hyresrätter
Wallin	60-80	bostadsrätter
Wihlborgs	640	sannolikt endast bostadsrätter

Markanvisningarna är härmed specificerad till innehåll och läge. Andelen hyresrätter blir 17 % och 20 % i Hammarby Gård respektive Sjöstaden totalt.

Wallin söker markanvisning med äganderätt för att bygga bostadsrätter. Bolaget som avser att komplettera sin entreprenadverksamhet med bostadsproduktion är hittills inte representerade bland byggherrarna inom Sjöstaden. En markanvisning till en ny aktör i Sjöstaden är i samklang med ambitionen att erhålla variation och mångfald genom den begränsade storleken på det aktuella markanvisningen samt blandade byggherrekategorier.

Med hänsyn till ovanstående föreslår kontoret att Wallin ges markanvisning inom Hammarby Gård med förutsättningar enligt bifogat avtal (bilaga 1). Avtalet reglerar bl a köpeskillingen, ansvarsfördelning och huvudprinciper för planering och genomförande. Köpeskillingen om 10.000 kr/m² ljust BTA i fast pris till tillträdesdagen har av kontoret bedömts vara godtagbart.

De företag som har ansökt om markanvisning och fortfarande är intresserade kan bli aktuella i de kommande markanvisningar inom Sjöstaden. Det finns dock fler aktörer som är intresserade av kommande markanvisningar, varför nästa anvisning för försäljning bör föregås av ett anbudsförfarande.

SLUT