



Handläggare: Yussuf Hassen
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 262 87
yussuf.hassen@gfk.stockholm.se

2004-05-26

Dnr: 00-511-535

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Överenskommelse om exploatering med tomträtt med Svenska
Bostäder avseende fastigheten Snickeriet 1, Hammarby Sjöstad**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner bilagd överenskommelse om exploatering med Svenska Bostäder avseende fastigheten Snickeriet 1 inom Hammarby Sjöstad.
2. Beslutet i detta ärende bör justeras omedelbart.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Lars Fränne

SAMMANFATTNING

Kontoret har upprättat en överenskommelse om exploatering med Svenska Bostäder, nedan kallad bolaget, avseende fastigheten Snickeriet 1, nedan kallad *fastigheten*, inom detaljplåneområdet Sjöstadporten i Hammarby Sjöstad.

S

Överenskommelsen innebär i huvudsak följande:

- Staden upplåter marken inom *fastigheten* till bolaget med tomträtt. Bolaget skall med hyresrätt upplåta de 125 reguljära bostäder och 125 studentbostäder som avses byggas på *fastigheten*.
- Staden överlåter till bolaget kontorsbyggnaden inom *fastigheten* mot en ersättning om 8.5 mnkr för att byggas om till studentbostäder.
- Bolaget tillträder kontorsbyggnaden den 1 juli 2004.
- Överenskommelsen är villkorad av att gatu- och fastighetsnämnden senast 2004-06-15 godkänner överenskommelsen.

Kontoret anser att överenskommelsen är godtagbar för staden.

Beslut i detta ärende bör justeras omedelbart för att inte försena byggstarten för Svenska Bostäder (byggstart 2004-07-01).

UTLÅTANDE

Bakgrund

GFN godkände 2000-09-26 avtal avseende förvärv av kontorsbyggnaden inom *fastigheten*, från Renhållningssförvaltningen (f d SKAFAB), för en köpeskilling om 27,5 mnkr. Syftet med förvärvet var att behålla handlingsfriheten i planeringen av området.

GFN beslutade 2001-12-11 och 2002-09-30 att anvisa mark inom *fastigheten* till Svenska Bostäder för att uppföra hyreslägenheter varav en del som studentbostäder.

Detaljplanen för Sjöstadporten vann lag kraft den 3 juni 2003. Planen inrymmer, för *fastigheten*, byggrätter för 125 lägenheter och 125 studentrum.

KF tog 2003-09-08 genomförandebeslut för Sjöstadporten.

Kontoret började med sitt anläggningsarbete inom planområdet under 4:e kvartalet år 2003.

Överenskommelse om exploatering

Bilagd överenskommelse innehåller i huvudsak följande punkter:

1. *Tomträtt*- Staden upplåter marken inom *fastigheten* till bolaget med tomträtt. Parterna skall träffa tomträttsavtal för *fastigheten*.
2. *Avgäld*- Avgälden skall baseras på de av KF beslutade riktlinjer för tomträttsavgälden som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalets tecknande.

3. *Överlåtelse av kontorsbyggnaden*- Staden överlåter till bolaget kontorsbyggnaden inom *fastigheten* mot ersättning av 8,5 mnkr. Bolaget tillträder byggnaden den 1 juli 2004.
4. *Betalning*- Bolaget skall erlægga köpeskillingen kontant på tillträdesdagen.
5. *Marksanering*- Staden bekostar sanering av markföreningar inom *fastigheten* i den omfattning som krävs för att marken skall kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Överenskommelsen är villkorad av att gatu- och fastighetsnämnden godkänner den senast 2004-06-15.

I övrigt innehåller exploateringsavtalet sedvanliga bestämmelser avseende miljöfrågor, tillgänglighet, gestaltning m m.

Kontorets synpunkter

Förslaget till överenskommelse innebär dels att staden upplåter *fastigheten* med tomträtt till bolaget för att uppföra bostäder dels att staden till bolaget överlåter kontorsbyggnaden inom *fastigheten* mot en ersättning om 8,5 mnkr för att byggas om till studentbostäder. Planen medger att kontorsbyggnaden byggs om till ca 45 studentrum. Den nu föreslagna köpeskillingen om 8,5 mnkr anses vara marknadsmässig med hänsyn till den planerade användningen av byggnaden.

Kontoret anser att överenskommelsen är godtagbar för staden. Den föreslagna ersättningen från bolaget är rimlig mot bakgrund av den värdering som expertrådet godkände 2003-09-03 (dnr 2003-0384-02889).

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprättad överenskommelse med bolaget avseende *fastigheten* inom Hammarby Sjöstad, bilaga 1.

SLUT