



MARKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
MK 2005-06-23  
1(3)

Handläggare: Yussuf Hassen  
Stora Projekt  
Projekt Hammarby Sjöstad  
Tel: 508 262 87  
e-mail: [yussuf.hassen@mk.stockholm.se](mailto:yussuf.hassen@mk.stockholm.se)

2005-06-07

Dnr: 00-511-3800

Till  
Marknämnden

## Ändrad markanvisning och upplåtelseform i Hammarby Gård

### FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Marknämnden godkänner förslaget till ändrad upplåtelseform för bostadsmark inom fastigheterna Kryssningen 1 och Kryssningen 2 i Hammarby Gård enligt kontorets utlåtande.
2. Beslutet i detta ärende justeras omedelbart.

Göran Långsved

Lars Fränne

### SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden har genom beslut 2000-05-02 och 2001-10-23 anvisat mark inom fastigheterna Kryssningen 1 och Kryssningen 2 inom Hammarby Gård i Hammarby Sjöstad till Veidekke respektive Byggnadsfirman Erik Wallin för uppförande av sammanlagt ca 155 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Synpunkter som kom in i samband med samrådet samt Fortums överklagande av detaljplanen innebär att byggherrarnas projekt senarelagts med ca två år. Med anledning av detta begärde byggherrarna omförhandling för att kunna bygga hyresrätter om det uppstår säljsvårigheter med bostadsrätterna. Förhandlingarna resulterade i att kontoret nu i stället har tecknat tomträttsavtal baserat på hyresrätt med de två byggherrarna. Enligt tidplanen skall de två byggherrarna starta sin respektive husproduktion 2005-09-01.

Ekonomiskt innebär en ändrad upplåtelseform för de två byggherrarna att stadens inkomster i projektet sjunker från 341 mkr till 305 mkr. Kontoret anser att den försämrade ekonomin är acceptabel med hänsyn till politiska beslut om ökad andel



Kommunfullmäktige godkände 2003-10-21 genomförandebeslut för Hammarby Gård. Kontorets anläggningsarbeten inom området pågår nu för fullt.

Kommunfullmäktige beslutade den 7 juni om en differentierad nivå för tomträttsavgäld mellan flerbostadshus för hyresrätt och flerbostadshus för bostadsrätter. Som en följd av detta godkände Gatu- och fastighetsnämnden 2004-06-07 kontorets förslag till ändrad upplåtelseform för bostadsmark inom Hammarby Gård. De två aktuella byggherrarna fick därigenom möjligheten att få marken upplåten med tomträtt.

Synpunkter som kom in i samband med samrådet samt Fortums överklagande av detaljplanen innebär att byggherrarnas projekt senarelagts med ca två år. Med anledning av detta begärde byggherrarna omförhandling för att kunna bygga hyresrätter om det uppstår säljsvårigheter med bostadsrätterna. Förhandlingarna resulterade i att kontoret nu i stället har tecknat tomträttsavtal baserat på hyresrätt med de två byggherrarna. Enligt tidplanen skall de två byggherrarna starta sin respektive husproduktion 2005-09-01. De båda byggherrarna har en gemensamhetsanläggning för garage och har funnit det fördelaktigt att ha gemensam projekterings- och produktionsorganisation. Byggherrarna har också informerat om att planer finns på att överlåta ovannämnda kvarter på en annan byggherre, vilket förutsätter kontorets godkännande.

## **Konsekvenser**

### *Ekonomi*

Avgäldsunderlag för tomträtt för bostäder vid sjölägen upplåtna med hyresrätt och bostadsrätt är för området 3164 kr/m<sup>2</sup> BTA respektive 5477 kr/m<sup>2</sup> BTA. Dessa ger som resultat att stadens inkomster i projektet kommer att sjunka från ca 341 mkr till 305 mkr. "Hyrestrappan" beaktas t.v. ej i kontorets exploateringskalkyler. Här finns ju också en viss osäkerhet p.g.a. överklagandet av stadens beslut om nya tomträttsavgälder.

## **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att inkomstminskningen är acceptabel med hänsyn till politiska beslut om ökad andel hyresrätter. I hela planområdet blir ändå bostadsrätterna övervägande. Projektets ekonomi försämras eftersom hyresrätter ger lägre intäkter för staden men är trots denna förändring jämförbar med övriga planområden inom stadsdelen.

Kontoret föreslår att marknämnden godkänner ändring av upplåtelseform såsom redovisat ovan. Beslutet i detta ärende bör justeras omedelbart så att tidplanen för Hammarby Gård kan hållas.

**SLUT**