

Handläggare: Yussuf Hassen
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 08-508 262 87
e-mail: yussuf.hassen@mk.stockholm.se

Dnr: 02-760-1452:2

Till
Marknämnden

Ändrad inriktning och detaljplan för Sjöstadporten inom Hammarby Sjöstad

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Marknämnden godkänner den nya inriktningen i enlighet med detta utlåtande samt tilläggsavtal med Gelbgjutaren HB med anledning därav
2. Beslutet i detta ärende justeras omedelbart.

Göran Långsved

Lars Fränne

SAMMANFATTNING

Gällande Detaljplan för planområdet Sjöstadporten vann laga kraft juni 2003. Planens fem kvarter innehåller 225 lägenheter, 100 studentbostäder och ca 56 000 kvm BTA för kommersiella ändamål, bl.a. ett mindre hotell.

Inom planområdet har två av fem kvarter med drivmedelsstation respektive bostäder uppförts enligt gällande plan.

De övriga tre kvarteren tillåter huvudsakligen kontor och hotell och har trots aktiv marknadsbearbetning inte kunnat genomföras på grund av svag efterfrågan på såväl kontor som hotell. Hösten 2005 uppkom dock ett intresse från en aktör för ett kvarter med hotell, lokaler och bostäder, vilket markanvisades hösten 2005.

För återstående kvarter har möjligheten att överföra vissa kontorsytor till bostäder studerats i samarbete mellan staden och byggherrarna.

SBN beslutade [2006-03-16](#) att påbörja planarbete med syfte att ändra gällande detaljplan för Sjöstadporten och pröva en komplettering med bostäder.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Detaljplanen för Sjöstadporten vann laga kraft juni 2003. Planens fem kvarter innehåller 225 lägenheter, 100 studentbostäder och ca 56 000 kvm BTA för kommersiella ändamål. Genomförandebeslutet för planområdet togs av KF 2003-09-08. Huvuddelen av kontorets anläggningsarbeten, som omfattar gator, ledningar och vissa konstruktioner är klara. Finplaneringsarbeten beräknas fortgå tills samtliga fastigheter är inflyttningsklara.

Av de fem kvarteren har två uppförts, Statoils drivmedelsstation och Svenska Bostäders Snickeriet 1 med 122 hyres- och 87 studentlägenheter.

De övriga tre kvarteren tillåter huvudsakligen kontor och hotell och har trots aktiv marknadsbearbetning inte kunnat genomföras på grund av svag efterfrågan på såväl kontor som hotell. Hösten 2005 uppkom dock ett intresse från en aktör för ett kvarter med hotell, lokaler och bostäder, vilket markanvisades hösten 2005.

För återstående kvarter har möjligheten att överföra vissa kontorsytor till bostäder studerats i samarbete mellan staden och byggherrarna.

SBN beslutade 2006-03-16, efter samråd med markkontoret och berörda byggherrar, att påbörja planarbete med syfte att ändra den gällande detaljplanen så att en större del bostäder kan inrymmas. Justeringen av planen gäller tre kvarter som tidigare har förvärvats eller upplåtits till olika byggherrar enligt följande:

| <u>Fastighet</u> | <u>Byggherre</u> | <u>Anmärkning</u> |
|------------------|------------------|---|
| Mältaren 1 | Primula AB | Tomträtt, markanvisad 2005 |
| Mältaren 2 | Fabege AB | Äganderätt |
| Torkhuset 1 | Skanska | Tomträtt |
| Träslöjden 1 | Botrygg Bygg AB | Tomträtt för hotell, bostäder m.m. markanvisad 2005 |

Nedan redovisas skillnaden mellan byggrätter i befintlig plan och föreslagen. (kvarteren som är uppförda är utelämnade i sammanställningen)

| Fastighet | Befintlig plan | | Föreslagen plan | | Skillnad | |
|---------------|----------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|------------------------------|
| | Bostäder | Kontor/hotell | Bostäder | Kontor/hotell | Bostäder | Kontor/hotell |
| Mältaren 1 | 70 HR | | 70 HR | | | |
| Mältaren 2 | | 10 000 | 55 BR | 4 000 | +55 | -6 000 |
| Torkhuset 1 | | 29 000 | 75 BR | 18 000 | +75 | -11 000 |
| Träslöjden | 35 HR | 13 500 | 55 BR | 13 000 | +20 | -5 000 |
| Summa: | 105 st | 52 500 m² | 255 st | 35 000 m² | +150 st | -17 500 m² |

GFN godkände 2003-06-10 överenskommelse med Gelbgjutaren HB, nedan kallat Bolaget, avseende exploatering samt tilläggsavtal mm till tomträttsupplåtelse av fastigheten Torkhuset 1 inom planområdet. Fastigheten innehåller byggrätt om 29 000 kvm kontor. Överenskommelsen innebar att en årlig avgäld om 8 Mkr börjar gälla från och med 1 juli 2006 under förutsättning att Bolaget dessförinnan ej använder sin rätt enligt gällande avtal att frånträda tomträtten. Även i övrigt är ett flertal rättsverkningar knutna till samma tidpunkt.

Tilläggsavtalet

Bolaget har i samråd med Staden tagit fram ett förslag där tomten används till både kontor och bostadsändamål. I det förslag som Bolaget har presenterat ryms ca 18 000 kvm kontor och ca 75 lägenheter.

Tilläggsavtalet innebär att den avtalade tidpunkten då den nya avgälden skulle börja gälla skjuts upp från 2006-06-30 till 2007-12-31. Under denna period erlägger Bolaget årsavgäld om 250 000 kronor som idag. Perioden om 18 månader medger att en ny detaljplan kan upprättas för fastigheten och intilliggande område. Bolaget har undertecknat tilläggsavtalet.

Konsekvenser

Det nya planförslaget innebär att antalet bostäder ökar med 150 lägenheter medan ytorna för verksamheter minskar med sammanlagt 17 500 kvm. Det aktuella tilläggsavtalet innebär ekonomiskt att tidigare förväntade avgäldsintäkter från Torkhuset 1 för perioden 2006-07-01 – 2007-12-31 om ca 11,6 Mkr uteblir.

Marknaden för kontor har dock varit svag och staden har inte blivit kontaktad av några andra aktörer som velat genomföra stora kommersiella projekt, varför vår bedömning är att det bästa för staden är att Skanska driver projektet vidare under den aktuella perioden med inriktning på byggstart våren 2008.

Förväntade avgäldsintäkter under avgäldsperioden till 2010-06-30 minskar med ca 1,7 Mkr per år på grund av minskade byggrätter.

Den ekonomiska utfallet för hela Sjöstadsporten är fortfarande det bästa hittills för stadsdelen. Detta beror dels på att exploateringsutgifterna i detta delområde är förhållandevis begränsade, totalt 205 Mkr eller 188.000 kr per ekvivalent lägenhet, dels på planområdets höga exploateringsnivåer för verksamhetsdelarna.

Avgäldsunderlagen beräknas till ca 240 Mkr och markförsäljningen till ca 37 Mkr vilket tillsammans med övriga inkomster om 37 Mkr ger totalt 314 Mkr.

Detta ger ett resultat per ekvivalent lägenhet på 124 tkr. Den slutliga fördelningen bostäder-kontor kan dock minska resultatet något. Kostnaderna för kommande finplaneringsarbeten och vissa kompletterande gatuarbeten inryms inom ramen för det gällande genomförandebeslutet.

Kontorets synpunkter och förslag

Den gällande detaljplanen medger byggrätt om 52 500 kvm för kommersiella ändamål för de tre aktuella kvarteren.. Mot bakgrund av överskott på planlagd mark för kontorsändamål ser kontoret positivt på att en ny detaljplan upprättas där kontorsytorna bantas för att möjliggöra plats åt ytterligare ca 150 lägenheter i Mältaren respektive Torkhuset. Det nya planförslaget innehåller byggrätt om 35 000 kvm för kommersiella ändamål som kontoret bedömer rimlig för att ambitionen om byggstart för samtliga kvarter i början av år 2008 skulle kunna realiseras. Det fortsatta planeringsarbetet förutsätter att nämnden godkänner det bilagda tilläggsavtalet för Torkhuset 1 så att bolaget ska kunna vara kvar som tomträttsinnehavare.

SLUT