



Handläggare: 2001-11-27
Gunilla Wastesson / Victoria Berggren
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 508 262 02 / 546 667 22
gunilla.wastesson@hammarbysjostad.stockholm.se
victoria.berggren@hammarbysjostad.stockholm.se

Dnr 00-511-4476

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Avtal om köp/tomträttsupplåtelse och exploatering avseende sex fastigheter inom Sickla Kanal i Hammarby Sjöstad.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner överenskommelse med Reinhold Gustafsson Fastighets AB avseende tomträttsupplåtelse och exploatering inom blivande fastigheten Klabben 1 med delegation för kontoret att teckna köpeavtal i det fall option om förvärv utlöses.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner avtal med Einar Mattsson Byggnads AB avseende köp och exploatering inom blivande fastigheten Klabben 2.
3. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att träffa avtal med övriga tre byggherrar inom kvarteret Klabben i enlighet med detta utlåtande.
4. Beslut i detta ärende bör omedelbart justeras.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Göran Träff

SAMMANFATTNING

Utbyggnaden av Hammarby Sjöstad pågår för fullt. Detaljplan för Sickla Kanal inom Hammarby Sjöstad har antagits av kommunfullmäktige och vunnit laga kraft. Detaljplanen möjliggör flerbostadshusbebyggelse omfattande ca 260 lägenheter och ca 3.700 m² kontor och lokaler i fyra- till sjuvåningshus. Utbyggnaden skall ske under åren 2002-2004.

All mark inom planområde Sickla Kanal ägs av staden. Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 1997-04-22 att anvisa mark inom planområdet för bostadsbebyggelse och för upplåtelse med tomträtt gemensamt till de s k "Stockholmsbyggmästarna". Genom beslut i nämnden 1998-12-15 anvisades Katarinagruppen HB mark för vårdboheter/äldreboende inom planområdet. Samtliga byggherrar har därefter erbjudits att förvärva marken.



Katarinagruppen HB avser fortfarande att uppföra hyresrätter med tomträttsupplåtelse. Överenskommelse om tomträttsupplåtelse och exploatering kan träffas på delegation av kontoret.

Kontoret har upprättat avtal med Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB och Einar Mattsson Byggnads AB, båda med byggstart i januari/februari 2002. Einar Mattsson Byggnads AB avser förvärva marken och uppföra bostadsrätter. Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB avvaktar till 6 månader före första inflyttning med att bestämma om de vill uppföra hyresrätter efter tomträttsupplåtelse eller bostadsrätter efter förvärv av marken. Tills vidare upplåts marken med tomträtt, de har en option att köpa marken.

Förhandlingar om upplåtelseform pågår med övriga byggherrar; Lennart Ericsson Fastigheter AB i samarbete med SBC Bostad AB, Folkhem Byggnads AB samt Besqab Mark AB. Kontoret föreslås ges delegation att träffa överenskommelse/avtal med övriga byggherrar inom planområdet i enlighet med detta utlåtande.

Kontoret avser att redovisa den slutliga fördelningen hyresrätter/
bostadsrätter inom planområde Sickla Kanal i kommande lägesredovisning
för Hammarby Sjöstad.

Beslut i detta ärende bör justeras omedelbart för att inte försena byggstarten
för Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB (byggstart 2002-01-15) och Einar
Mattsson Byggnads AB (byggstart 2002-02-01).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Utbyggnaden av Hammarby Sjöstad pågår för fullt. Detaljplan för Sickla
Kanal inom Hammarby Sjöstad har antagits av kommunfullmäktige och
vunnit laga kraft. Detaljplanen möjliggör flerbostadshusbebyggelse
omfattande ca 260 lägenheter och ca 3.700 m² kontor och lokaler i fyra- till
sjuvåningshus. Utbyggnaden skall ske under åren 2002-2004.

Markanvisning

All mark inom planområde Sickla Kanal ägs av staden. Gatu- och
fastighetsnämnden beslöt 1997-04-22 att anvisa mark inom planområdet för
bostadsbebyggelse och för upplåtelse med tomträtt gemensamt till Reinhold
Gustafsson Förvaltnings AB, Einar Mattsson Byggnads AB, Folke Ericsson
Byggnads AB (nu Lennart Ericsson Fastigheter AB), Folkhem Byggnads
AB samt Besqab Byggnads och Fastighets AB (nu Besqab Mark AB)
avseende hyresrätt. Genom beslut i nämnden 1998-12-15 anvisades
Katarinagruppen HB mark för vårbostäder/ äldreboende inom
planområdet.

Samtliga byggherrar har erbjudits att förvärva marken. I samband med att
nämnden i januari 2001 beslutade om svar på stadsbyggnadskontorets
remiss av detaljplaneförslag för Sickla Kanal så redovisades ett förslag till
förnyat markanvisningsavtal med byggherrarna som bl a reglerade
köpeskilling samt tidpunkt för byggherrarnas beslut om upplåtelseform.

Lennart Ericsson Fastigheter AB har inlett ett samarbete med
SBC Bostad AB och kommer uppföra bostadsbebyggelsen tillsammans med
dem.

Genomförande av detaljplan Sickla Kanal

Parallellt med planarbetet har projektorganisationen förberett ett
genomförande av detaljplanen. Genomförandebeslut för sanering fattades
av nämnden 2001-04-03, genomförandebeslut för resterande delar av Sickla
Kanal fattades av nämnden 2001-06-12. Enligt tidplan för Sickla Kanal
skall byggstart på kvartersmark påbörjas i januari 2002. Under sommaren
och hösten 2001 har marken sanerats och friklassats till vissa bestämda
schaktbottennivåer. Markarbeten för arbetsgator och ledningar inom
området har påbörjats.

Avtal avseende tomträtt/köp och exploatering

Samtliga byggherrar har erbjudits att förvärva marken. Katarinagruppen HB avser fortfarande att uppföra hyresrätter med tomträttsupplåtelse. Einar Mattsson Byggnads AB avser att förvärva marken och uppföra bostadsrätter. Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB vill avvakta till 6 månader före första inflyttning med att bestämma om de vill uppföra hyresrätter eller bostadsrätter. Förhandlingar om upplåtelseform pågår med övriga byggherrar; Lennart Ericsson Fastigheter AB, Folkhem Byggnads AB samt Besqab Mark AB.

Kontoret har upprättat avtal med Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB och Einar Mattsson Byggnads AB, båda med byggstart i januari/februari 2002:

- ✍ överenskommelse om tomträttsupplåtelse och exploatering med Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB för blivande fastigheten Klabben 1.
- ✍ avtal om köp och exploatering med Einar Mattsson Byggnads AB för blivande fastigheten Klabben 2,.

Förslagen består av del A som omfattar tomträttsupplåtelsen/förvärvet, del B som reglerar exploateringen genomförande samt del C som reglerar förutsättningar och villkor.

Förslagen innehåller i huvudsak sedvanliga bestämmelser. Nedan redovisas de bestämmelser som är speciella för planområde Sickla Kanal samt för respektive fastighet.

Marksanering

Staden ansvarar för sanering av planområdet i enlighet med upprättad kontrollplan för sanering inom Sickla Kanal. Schaktbottnar är kontrollerade och friklassade med avseende på platsspecifika riktvärden i området i enlighet med upprättade friklassningsprotokoll.

I de fall saneringen medför att även grovschaktning blir utförd för hela eller delar av exploateringsområdet skall byggherren ersätta staden med 195 kr/m³.

Tider

Avtalet reglerar uppförandet av bebyggelse inom fastigheten enligt detaljplan och gemensamt upprättad tidplan. Utbyggnadsperioden är januari 2002 till juni 2004. Huvudtidplan för planområde Sickla Kanal:

<i>Fastighet</i>	<i>Byggherre</i>	<i>Byggstart</i>	<i>Första inflyttning</i>	<i>Färdigställd bebyggelse</i>
Klabben 1	Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB	2002-01-15	2003-07-10	2003-10-10
Klabben 2	Einar Mattsson Byggnads AB	2002-02-01	2003-08-01	2003-10-31
Brädgården 10	Katarinagruppen HB	2002-03-01	2003-03-17	2003-05-30
Klabben 3	Besqab Projekt och Fastigheter AB	2002-03-15	2003-08-01	2003-10-31
Klabben 4	Lennart Ericsson Fastigheter AB / SBC Bostad AB	2002-09-02	2004-05-03	2004-06-30
Klabben 5	Folkhem Byggnads AB	2002-09-02	2004-05-03	2004-06-30

Utbyggnaden ställer stora krav på samordning inom området. En promemoria bifogas avtalen avseende produktionsförutsättningar som anger förutsättningar för byggherrens verksamhet i området. Del B anger också mål för miljö och tillgänglighet och reglerar hur frågorna hanteras i projektering och byggande. I del B regleras även vissa anläggningsfrågor, t ex tillkomst av erforderliga gemensamhetsanläggningar, nyttjande av mark för allmän gång- och cykeltrafik, enskild körtrafik, ledningar m m.

Klabben 1, Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB

Ett avtal om tomträtt och exploatering har upprättats och undertecknats av Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB. De avser att i första hand bygga hyresrätter, men vill fram till 6 månader före första inflyttning kunna välja mellan hyresrätt och bostadsrätt, dvs tomträtt eller köp av marken. Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB föreslås därför tomträtt till marken, från och med 2002-01-15, med fortsatt valmöjlighet om upplåtelseform. Senast 6 månader före första inflyttning, dvs 2002-11-01 enligt gällande tidplan, finns en option för Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB att friköpa tomträtten till fastigheten Klabben 1 till ett överenskommet pris om 5 750 kr/m² ljus BTA enligt detaljplan. Köpeskillingen skall då erläggas kontant senast vid tillträdesdagen enligt köpeavtalet.

Klabben 2, Einar Mattsson Byggnads AB

Vid förfrågan om intresse för fortsatt markanvisning och val av upplåtelseform har Einar Mattsson Byggnads AB visat intresse för en övergång till bostadsrätt. Efter förhandlingar har förutsättningarna för detta klarats ut, varför Einar Mattsson Byggnads AB kommer att förvärva marken. Ett avtal om köp och exploatering har upprättats och undertecknats av Einar Mattsson Byggnads AB. Enligt avtalet förvärvar Einar Mattsson Byggnads AB blivande fastigheten Klabben 2 mot ett överenskommet å-pris om 5 750 kr/m² ljus BTA enligt detaljplan.

Köpeskillingen skall erläggas kontant med 5% vid tecknandet av avtalet och resterande belopp vid tillträdesdagen antingen kontant eller genom överlämnande av skuldebrev. Skuldebrevet skall vara ställt till staden och förfalla till betalning senast vid första inflyttning enligt huvudtidplanen. På beloppet skall ränta utgå från tillträdesdagen med motsvarande 3 månaders stiborränta + 110 punkter. Till säkerhet för skuldebrevet skall de till staden överlämna pantbrev på skuldebrevets belopp med bästa rätt inom fastigheten. Staden skall lämna inteckningsmedgivande för uttagande av pantbrev i fastigheten.

Klabben 3-5, Besqab Mark AB, Lennart Ericsson Fastigheter AB samt Folkhem Byggnads AB

Förhandlingar beträffande upplåtelseform pågår med Besqab Mark AB, Lennart Ericsson Fastigheter AB samt Folkhem Byggnads AB. Kontoret föreslås ges delegation att träffa överenskommelse/avtal med övriga byggherrar inom planområdet med likartade villkor som för fastigheterna Klabben 1 och 2.

Lennart Ericsson Fastigheter AB har inlett ett samarbete med SBC Bostad AB och kommer uppföra bostadsbebyggelsen tillsammans med dem.

Brädgården 10, Katarinagruppen HB

Katarinagruppen HB skall bygga hyresrätter (äldreboende) och får tomträtt till marken. Överenskommelse om tomträttsupplåtelse och exploatering kan träffas på delegation av kontoret. Överenskommelse avses tecknas före årsskiftet.

Kontorets synpunkter/förslag

Staden säljer respektive blivande fastighet inom Sickla Kanal enligt de gränser som anges i detaljplanen mot en köpeskilling som skall baseras på följande överenskomna à-priser:

<i>Användning enligt Dp</i>	<i>kr/m² BTA</i>
B2 (bostäder)	5 750
BK (bostäder/kontor mot Södra Länken ¹)	4 850

för enligt detaljplanen medgiven bygg rätt ovan mark. À-priserna gäller för samtliga fastigheter inom planområdet.

Vid förvärv skulle köpeskillingen för respektive fastighet i enlighet med angivna preliminära ytor i detaljplanen för Sickla Kanal bli följande:

<i>Fastighet</i>	<i>Byggherre</i>	<i>Förvärv/ tomträtt</i>	<i>Preliminär köpeskilling</i>
Klabben 1	Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB	osäkert	26 220 000
Klabben 2	Einar Mattsson Byggnads AB	förvärv	29 285 000
Brädgården 10	Katarinagruppen HB	tomträtt	-
Klabben 3	Besqab Projekt och Fastigheter AB	osäkert	23 575 000
Klabben 4	Lennart Ericsson Fastigheter AB / SBC Bostad AB	osäkert	23 575 000
Klabben 5	Folkhem Byggnads AB	osäkert	56 559 500

Detta ger en sammanlagd köpeskilling på maximalt 160 Mkr baserat på de ytor som finns angivna i detaljplanen om samtliga byggherrar, förutom Katarinagruppen HB, skulle välja bostadsrätt. Ytorna kontrolleras för varför köpeskillingen kan komma att ändras något. Köpeskillingarna skall vara baserade på angiven bygg rätt enligt detaljplan.

Överenskommelse om tomträttsupplåtelse och exploatering med Katarinagruppen HB för blivande fastigheten Brädgården 10 kan träffas på delegation av kontoret.

¹ Eftersom biltrafiken på Södra Länken beräknas medföra buller över stadens och riksdagens riktvärden för god boendemiljö har de mest bullerutsatta byggnadernas användning anpassats så att de även planeras inrymma lokaler.

Villkoren i redovisad överenskommelse om tomträttsupplåtelse, med option om förvärv av marken, och exploatering för blivande fastigheten Klubben 1, Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB, samt redovisat avtal om köp och exploatering för blivande fastigheten Klubben 2, Einar Mattsson Byggnads AB, är godtagbara och kontoret föreslås ges delegation att träffa överenskommelse/avtal med övriga byggherrar inom planområdet med likartade villkor.

Kontoret avser att redovisa den slutliga fördelningen hyresrätter/bostadsrätter inom planområde Sickla Kanal i kommande lägesredovisning för Hammarby Sjöstad.

SLUT