



Staffan Lorentz
Stora projekt
Telefon: 08-508 260 81
staffan.lorentz@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-02-17

Jörgen Palm
Stora projekt
Telefon: 08-508 263 04
jorgen.palm@stockholm.se

Godkännande av Avtal om avflyttning och ersättning mm mellan Staden, Axfood Sverige AB och PrisXtra AB avseende Norra Stationsområdet och Norra Djurgården

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner avtal om avflyttning och ersättning mm, avseende lokalhyresavtal och arrendeavtal å Vasastaden 1:16 och Ängsbotten 6 mellan Staden och Axfood Sverige AB samt PrisXtra AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner markanvisning avseende område för dagligvaruhandel inom del av Sköndal 2:1 till Axfood Sverige AB.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsvtal med Axfood Sverige AB avseende del av Sköndal 2:1.

Krister Schultz

Martin Skillbäck
tf

Sammanfattning

Bilaga 1: Avtal om avflyttning och ersättning mm

Bilaga 2: Situationsplan Sköndal 2:1



Staden har beslutat att bebygga Norra Stationsområdet respektive Norra Djurgården. De nya stadsdelarna ska innehålla såväl bostadshus som lokaler för kommersiell verksamhet.

Idag finns byggnader med kommersiella verksamheter i de områden som ska nyexploateras. För att lämna plats åt den nya bebyggelsen krävs att de befintliga byggnaderna evakueras och rivs.

PrisXtra AB och Axfood Sverige AB bedriver idag verksamhet i Norra Stationsområdet och i Norra Djurgårdsstaden. Genom olika hyres- och arrendeavtal förhyr och arrenderar bolagen ett område om totalt ca 9 000 kvm. Kopplat till lokalhyresavtalen finns indirekta besittningsskydd, vilket bl a ger bolagen möjlighet att kräva ersättning vid uppsägning för avflytt samt begära uppskov med avflyttningen.

Staden och bolagen har ingått ett avtal, vilket innebär att PrisXtra och Axfood lämnar sina lokaler senast vid de tidpunkter som krävs för att exploateringen av marken inte ska försenas. I såväl Norra Station som i Norra Djurgårdsstaden arbetar Staden aktivt för att bolagen ska kunna, på marknadsmässiga villkor, hyra nya lokaler för att ersätta de gamla lokalerna. För att möjliggöra detta har Staden, i exploateringsavtal med NCC, förpliktat bolaget att förhandla med PrisXtra om förhyrning av en lokal för livsmedelshandel inom Norra Station. Staden avser att, om möjligt, teckna motsvarande avtal med en byggherre i Norra Djurgårdsstaden.

I Norra Station är avsikten att PrisXtra ska etablera sig i det första kommersiella kvarteret som byggs i området och som planeras stå klart under hösten 2013. Då avvecklar PrisXtra sin befintliga verksamhet, byggnaderna tomställs och rivs. Som partiell ersättning för att hyresavtalet med Staden upphör reduceras lokalhyran för befintlig lokal med 50% from 1 juli 2010 till och med dagen för inflyttning i den nya lokalen.

I Norra Djurgårdsstaden är förutsättningarna annorlunda. Axfood behöver evakueras redan under 2013 och kommer sannolikt stå utan lokaler under tre års tid. För detta ersätts bolaget med 25 Mnkr, vilket motsvarar tre prognostiserade årsvinster.

Utöver ovanstående erhåller Axfood en markanvisning för etablering av ytterligare en marknadsplats för dagligvaror som ersättning för att PrisXtras och Axfoods befintliga lokalhyresavtal upphör. Markanvisningen sker på marknadsmässiga villkor för ändamålet. Markområdet som anvisas är beläget i Sköndal.

Bakgrund

Staden har beslutat bebygga Norra Stationsområdet respektive Norra Djurgården. De nya stadsdelarna ska innehålla såväl bostadshus som lokaler för kommersiell verksamhet.

PrisXtra och Axfood¹ bedriver idag verksamhet i Norra Stationsområdet och i Norra Djurgården/Ängsbotten. Verksamheten bedrivs i förhyrda lokaler som upplåts av Staden och på angränsande markområden som Staden arrenderar ut till respektive bolag.

Byggandet av de nya stadsdelarna är komplexa och tidskritiska projekt som bl a förutsätter att befintliga byggnader i stor utsträckning måste evakueras och rivas för att lämna plats åt den nya bebyggelsen. Det är av yttersta vikt för Staden att kunna säkerställa att tidplanen för rivning och evakuering kan hållas.

Norra station

Norra Stationsområdet är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. Stadsutvecklingen inom området förutsätter en överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Tidpunkten för utbyggnaden är av strategisk betydelse då den samordnas med bl a Norra länkens utbyggnad. Överdäckningen, eller strategiska delar av överdäckningen, måste vara klar till dess att Norra länken öppnas för trafik preliminärt 2015. Överdäckningen kommer att finansieras genom inkomster från upplåtelser och försäljningar av byggrätter inom området.

Den första bostadsetappen om totalt 900 lägenheter startar i mitten av 2014. Ambitionen är att etapp 1 ska vara fullt utbyggd 2018. Utbyggnaden kommer att ske i östlig riktning med start vid Solnabron och kommer snabbt i konflikt med den befintliga bebyggelsen på området. För att tidplanen ska hållas krävs att befintliga verksamheter evakueras och byggnaderna rivs med start senast i början av 2015. Kontoret och NCC tecknade i augusti 2010 en överenskommelse om exploatering för kommersiell verksamhet invid Solnabron. I avtalet förbinder sig bolaget att erbjuda hyresgäster i de befintliga byggnaderna lokaler till marknadsmässig hyra inom den nya byggnaden.

Befintliga hyresavtal Norra station

PrisXtra bedriver idag verksamhet på Norra Stationsområdet. Mellan Staden och PrisXtra föreligger tre hyresavtal om totalt 4 039 kvm samt ett arrendeavtal om 1 500 kvm där hyresgästen har uppfört en byggnad. Kopplat till arrendet finns ett

¹ PrisXtra AB och Axfood Sverige AB är båda helägda dotterbolag till Axfood AB

avstående från besittningsskydd. För de tre hyresavtalen har hyresgästen besittningsskydd, vilket bl a innebär att denne har möjlighet att begära ersättning från Staden vid uppsägning för avflyttning samt begära uppskov med avflyttningen.

Norra Djurgården

I det fördjupade programmet för Hjorthagen, som är den del av Norra Djurgården, pekas på hållbarhetsmål ur fyra huvudperspektiv: socialt, ekologiskt/miljömässigt, ekonomiskt och fysiskt-rumsligt. De sociala målen syftar till att skapa en trygg boendemiljö för både barn och vuxna, med en god integration mellan befintligt och nytt samt tillgång till offentlig och kommersiell service liksom goda möjligheter till avkoppling lek och idrott i området. Ur såväl ekologiskt som ekonomiskt perspektiv är målet att återanvända sedan tidigare brukad mark på ett så effektivt sätt som möjligt. Hjorthagens centrala läge i staden och ambitionen att skapa en blandad bebyggelse skapar goda förutsättningar för ett gott företagsklimat i området. När programområdet är fullt utbyggt kommer det att innehålla cirka 5 000 bostäder blandat med lokaler för olika former av service och verksamheter.

Delprojekt Ängsbotten

Inom kvarteret Ängsbotten planeras ca 300 bostäder samt lokaler för kommersiell verksamhet, däribland dagligvaruhandel. Området ligger i direkt anslutning till detaljplaneområde "Västra" som kommer att börja bebyggas med stadsliknande bebyggelse under 2012. Planläggningen syftar till att färdigställa den nya stadsdelen och skapa ett sammanhållet stadsrum med redan planlagd bebyggelse. Fastigheten Ängsbotten 6 ägs av Staden sedan 2004. Fastigheten var dessförinnan upplåten med tomträtt. År 2004 såldes tomträtten varvid staden nyttjade rätten att utöva förköpsrätt inför förestående detaljplaneändring. I samband med förvärvet tecknades ett hyresavtal med den tilltänkta köparen PrisXtra.

Befintliga hyresavtal Norra Djurgården

Mellan Staden och Axfood föreligger ett lokalhyresavtal omfattande en total yta om ca 3 000 kvm för butik. Avtalet gäller t o m den 31 mars 2013 med 9 månaders uppsägningstid. Därutöver föreligger ett arrendeavtal mellan parterna samt avtal om ändring och tillägg daterat den 1 januari 2008 avseende ett område om totalt 2 500 kvm för parkeringsändamål inom fastigheten Ängsbotten 6 i Stockholm. Avtalet gäller t o m den 31 mars 2013 med tre månaders uppsägningstid. För hyresavtalet har hyresgästen besittningsskydd, vilket bl a innebär att denne har möjlighet att begära ersättning från Staden vid uppsägning för avflyttning samt begära uppskov med avflyttningen.

Avtal om avflyttning och ersättning

Norra Station

Det upprättade avtalsförslaget om avflyttning och ersättning (bilaga 1) innebär kortfattat att PrisXtra förbinder sig att ha avflyttat och tomställt sina lokaler senast den 31 december 2014 (anstånd kan dock bli aktuellt fram till och med 31 mars 2015)

Parterna är överens om att Staden, då nedanstående tre villkor är uppfyllda:

- NCC eller bolag som trätt i NCC:s ställe erbjudit PrisXtra, eller bolag PrisXtra anvisar inom koncern som PrisXtra tillhör, en lokal för livsmedelshandel till marknadsmässig hyra med en storlek på ca 3 200-4 000 kvm inklusive biutor och med inflyttning senast den 31 december 2014
- Hyresreduktion har utgått from 1 juli 2010 till och med dagen för inflyttning i lokal enligt ovan
- Ett markområde för handel med dagligvaror har anvisats Axfood inom fastigheten Sköndal 2:1

har uppfyllt den eventuella ersättningsskyldighet Staden kan ha gentemot PrisXtra enligt avtal och gällande lag med anledning av att Lokalhyresavtal Norra Station och Arrendeavtal Norra Station upphör enligt ovan. Avtalet utgör full och slutlig ersättning för PrisXtras samtliga kostnader och åtaganden med anledning av nämnda lokalhyres- och arrendeavtals upphörande och ingen annan ersättning eller ersättning i annan form skall utgå. Dock kan PrisXtra vara berättigad till skadestånd för hinder och men i nyttjanderätten.

Om den nya lokalen, eller annan lokal, är möjlig att flytta in i före den 31 december 2014 förbinder sig PrisXtra att avflytta i förtid. PrisXtra ska dock under alla förhållanden ha avflyttat från sina lokaler senast den 31 mars 2015. Staden säkerställer således åtkomsten av mark för kommande exploatering, vilket är ett av syftena med avtalet. Om PrisXtra inte senast vid vissa i avtalet angivna tidpunkter avflyttat från de befintliga lokalerna skall bolaget ersätta Staden med 500 000 kr för varje påbörjad vecka till dess avflyttning slutförts.

Norra Djurgården

Det upprättade avtalsförslaget om avflyttning och ersättning innebär kortfattat att Axfood förbinder sig att avflytta i förtid från det arrenderade markområdet senast den 31 mars 2011 respektive avflytta från lokalen vid avtalets upphörande den 31 mars 2013.

Staden förbinder sig att vid anvisning av mark till byggherre inom samma område skriva in ett åtagande för byggherren att på marknadsmässiga villkor erbjuda Axfood en lokal för livsmedelshandel om ca 3000 kvm inklusive biytor.

Parterna är överens om att Staden, då följande tre villkor är uppfyllda:

- Axfood har träffat en överenskommelse som innebär att bolaget kan tillträda/flytta in i en ersättningslokal senast 31 december 2015,
- Axfood har erhållit en kontant ersättning om 25 Mkr från Staden samt
- Ett markområde för handel med dagligvaror har anvisats Axfood inom fastigheten Sköndal 2:1

har uppfyllt den eventuella ersättningsskyldighet Staden kan ha gentemot Axfood enligt avtal eller gällande lag med anledning av att Lokalhyresavtal Norra Djurgården och Arrendeavtal Norra Djurgården upphör enligt ovan. Avtalet utgör full och slutlig ersättning för Axfoods samtliga kostnader och åtaganden med anledning av nämnda lokalhyres- och arrendeavtals upphörande och ingen annan ersättning eller ersättning i annan form skall utgå. Dock kan PrisXtra vara berättigad till skadestånd för hinder och men i nyttjanderätten.

I det fall beslut fattas att ej markanvisa byggrätt för lokal för livsmedelshandel inom samma område som bolagets nuvarande lokal är belägen i inom Norra Djurgården eller inom annat område i Norra Djurgården förbinder sig Staden att verka för att hitta en annan lokallösning för bolaget inom Norra Djurgården

Markanvisning Sköndal

Som partiell ersättning till PrisXtra och Axfood anvisar Staden Axfood ett markområde om ca 14 000-15 000 kvm (tomtarea) med ca 5 000 kvm byggrätt för dagligvaror. Byggrätten är lokaliserad på del av fastigheten Sköndal 2:1 vid korsningen Nynäsvägen-Tyresövägen ([bilaga 2](#)). Markanvisningen innebär att bolaget ges rätt att, inom två år från exploateringsnämndens beslut om markanvisningen, förvärva marken på marknadsmässiga villkor. Markanvisningen sker enligt principerna i stadens markanvisningspolicy. Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara 45 miljoner kronor.

Priset är avhängigt att detaljplanen ger en byggrätt mellan 4750 och 5250 kvm BTA. Priset är bestämt i prisläge 2010-12-01 och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdestidpunkten med SFI (Svenskt Fastighetsindex). Om SFI inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av SFI skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Expertrådet behandlade ärendet 2010-10-22 (DNR E2010-385-1194).

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

Ekonomiskt utfall

Utbyggnaden av Norra Stationsområdet och Norra Djurgården/Ängsbotten skapar även andra värden än rent ekonomiska. Men även ur ett strikt ekonomiskt perspektiv är det väsentligt för staden att projekten genomförs. Båda projekten är belägna centralt i staden i områden med stor efterfrågan på ny bebyggbar mark. Genom att flytta hyresgästerna och verka för att de kan återetablera sig skapas möjligheter att ersätta befintliga byggrätter med nya utökade byggrätter. Genom en väl genomtänkt planering och val av upplåtelseformer för de nya byggrätterna kommer staden både att kunna frigöra kapital genom försäljning av byggrätter samt ökade intäkter från tomträtter genom nyupplåtelse av större byggrätter. Inom aktuell del av fastigheten Vasastaden 1:16 i Norra Stationsområdet väntas byggrätten öka från ca 10 000 kvm BTA till ca 37 000 kvm BTA varav ca 380 bostäder. Inom fastigheten Ängsbotten 6 i Norra Djurgården förväntas motsvarande utveckling vara från ca 3500 kvm lokalyta till ca 3000 kvm lokalyta och ca 80-120 bostäder. Det finns således även ett ekonomiskt incitament för staden att genomföra en evakuering/omflyttning av hyresgästerna.

Näringsliv och jobb i de nya stadsdelarna

Norra Station

Norra Stationsområdet kommer att innehålla en blandning av lärosäten, företag, forskningsinstitut, sjukhus, caféer, restauranger, butiker, kultur och service med sammanlagt 36 000 nya arbetsplatser. Ett nytt universitetssjukhus uppförs i Solna och utöver detta ska 600 000 kvm lokalyta avsedda för Life Science verksamhet byggas. Life Science omfattar vetenskapsområden inom bland annat medicin, biologi och kemi. Satsningen på Life Science är nödvändig för att svara mot den globala konkurrensen inom detta område och för att stärka den världsledande position som Stockholmsregionen har inom Life Science-området.



Utbyggnaden av Norra stationsområdet kommer att stärka näringsliv och jobb i regionen liksom möjligheter till nära samverkan mellan näringsliv, utbildning och forskning.

Norra Djurgården-Hjorthagen

Inom Ängsbotten finns redan en etablerad dagligvaruhandel med en etablerad kundbas i befintliga Hjorthagen. Genom att planlägga för återetablering tillgodoses de redan nu boendes fortsatta tillgång till dagligvaruhandel och genom att etablera handel tidigt och på strategiska platser, grundläggs vanor och skapas goda förutsättningar för en etablering av näringsverksamhet och arbetstillfällen även för de boende i den tillkommande bebyggelsen. Inom detaljplaneetapp "Norra 2", i direkt anslutning till Gasverksområdet, har redan markanvisats byggrätt för lokal för dagligvaruhandel. Därtill kommer handel att etableras i närheten av Ropsten i kommande etapper.

Service i de nya stadsdelarna

Norra Station

Den befintliga handelsanläggningen som inrymmer bl.a. PrisXtra, försörjer idag en stor del av nordvästra Vasastadens handels- och servicebehov. Genom att färdigställa en ny handelsanläggning med ett utökat innehåll innan den befintliga evakueras och rivs säkerställs och stärks servicen inom området.

Norra Djurgården – Hjorthagen

Kvarteret Ängsbotten kommer att tillhandahålla närservice framförallt i form av dagligvaruhandel för de boende inom Ängsbotten och de första byggnadsetapperna Norra 1 och Västra. Andra former av närservice kommer att etableras i gasverksområdet, vid Ropsten och i kvarteret Valparaiso i nordvästra delen av Värthamnen.

Konsekvenser om avtalet inte skulle tecknas

Som alternativ till att teckna föreliggande avtal och säga upp hyresavtalen och arrendeavtalen för avflyttning med hänvisning till att lokalerna ska rivas finns naturligtvis möjligheten att enbart genomföra uppsägningar av avtalen.

I såväl Norra Station som Norra Djurgården har bolagen emellertid ett så kallat indirekt besittningsskydd till sina förhyrda lokaler (för arrendeavtalen föreligger inget besittningsskydd). Det indirekt besittningsskyddet innebär bl a att lokalhyresgästen kan vara berättigad till ersättning på grund av att lokalhyresavtalet upphör (om inte exempelvis hyresvärden anvisar en godtagbar ersättningslokal) samt uppskov med avflyttningen.

Kan parterna inte komma överens på frivillig väg om en eventuell ersättningslokals godtagbarhet, ersättningens storlek och möjligheterna för hyresgästen att få uppskov med avflyttningen kommer dessa frågor att hanteras dels i hyresnämnden inom ramen för deras medlingsförfarande, dels prövas i domstol.

I avsikt att försöka undvika en hyresnämnds- och domstolsprocess, som kan vara tids- och kostnadskrävande, har parterna uttryckt en ömsesidig vilja att komma överens om formerna för PrisXtras och Axfoods avflyttning från lokalerna och möjligheterna till återetablering i respektive område.

Konsekvenser om avtalet inte uppfylls till alla delar

Om förutsättningarna som anges under punkten ”Överenskommelse om avflyttning och ersättning – avtalsinnehåll” inte uppfylls senast vid angivna tidpunkter (2014-12-31 respektive 2015-12-31) är PrisXtra och Axfood bibehållna sin rätt att begära ersättning enligt 12 kap 58b § jordabalken. Parterna är överens om att redan överenskommen ersättning till respektive bolag då skall avräknas mot den totala ersättning domstolen kan komma att ålägga Staden att utge till respektive bolag. Genom avtalet säkerställer Staden i första hand markåtkomsten för kommande exploatering.

Tidigare beslut

Norra Station	
KF 2007-06-11	Projekt Norra Station. Inriktningsbeslut samt förvärv av fastigheten Vasastaden 1:17.
EN 2008-02-14	Markanvisning för kommersiellt ändamål inom fastigheten Vasastaden 1:16 (Norra Station)
SBN 2009-12-10	Godkännande av detaljplan för fastigheten Vasastaden 1:16 mm.
KF 2010-03-15	Godkännande av genomförandebeslut för Norra Station.
Norra Djurgården	
MN 2004-05-18	Beslut om förköp, Marknämnden
EN 2009-03-20 §24	Norra Djurgårdsstaden. Inriktningsbeslut. Överenskommelse om exploatering inom detaljplanen Norra 1, Norra Djurgårdsstaden, i stadsdelen Hjorthagen. Genomförandebeslut 2
EN 2009-08-24 §30	Hemställan om detaljplaneläggning av Ängsbotten



Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att 'Avtal om avflyttning och ersättning mm' mellan Staden, Axfood Sverige AB och PrisXtra AB avseende Norra Stationsområdet och Norra Djurgården godkänns. Kontoret föreslår också att markanvisningen inom del av fastigheten Sköndal 2:1 till Axfood Sverige AB godkänns och att Kontoret ges i uppdrag att teckna markanvisningsavtal

Slut