

Utlåtande 2013: RI+RV (Dnr 302-313/2013)

Markanvisning för bostäder och handel till ICA Fastigheter Sverige AB samt intentionsavtal avseende fastighetsreglering mellan fastigheterna Årsta 1:1 och Postgården 1 inom stadsutvecklingsområdet Årstafältet
Förslag från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Markanvisningsavtal för bostäder och handel till ICA Fastigheter Sverige AB samt intentionsavtal avseende fastighetsreglering mellan fastigheterna Årsta 1:1 och Postgården 1, enligt bilaga till utlåtandet, godkänns.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Staden planerar en ny stadsdel på Årstafältet som omfattar ca 4000 nya bostäder, service, skola, arbetsplatser och lokal handel. Ett planprogram har upprättats, och de första detaljplanerna för park och bebyggelse påbörjades under år 2011. Fastigheten Postgården 1, som ägs av ICA Fastigheter Sverige AB (ICA), ligger inom stadsutvecklingsområdet. Staden och ICA är överens om att gemensamt utveckla Postgården 1 och intilliggande områden av stadens fastighet Årsta 1:1 i enlighet med planprogrammets intentioner. Parterna har funnit att det mest gynnsamma läget för etablering av lokal handel och service är inom ett område som berör både Postgården 1 och Årsta 1:1.

Ärendet avser dels en markanvisning av tillskottsmark till ICA Fastigheter Sverige AB, dels en överenskommelse om fastighetsreglering som innebär att mark inom ICA:s fastighet Postgården 1 överförs till stadens fastighet Årsta 1:1. Exploateringsnämnden bedömer att staden som ett resultat av uppgörelsen med ICA ska erlagga ca 500 mnkr till ICA vid tillträde och har därför hemställt ärendet till kommunfullmäktige.

Uppgårelsen i detta ärende innebär att både investeringsinkomster och investeringsutgifter ökar för projektet som helhet jämfört med de inkomster och utgifter som redovisades i det reviderade inriktningsbeslut som behandlades av kommunfullmäktige den 15 oktober 2012. Projektets positiva nettonuvärde om ca 780 mnkr bedöms dock kvarstå då tillkommande utgifter och inkomster bedöms vara i samma storleksordning.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att markanvisningen till ICA och intentionsavtalet avseende fastighetsreglering kan godkännas eftersom markanvisningen sker i enlighet med stadens markanvisningspolicy. Kontoret bedömer dock att det med uppgörelsen följer en risk för negativ påverkan på kassaflödet och därmed nettonuvärdet. De vill därför betona vikten av att tidsaspekten bevakas och att detaljplanearbetet i området prioriteras.

Våra synpunkter

Den nya stadsdelen Årstafältet kommer att tillföra bostäder till ca 10 000 invånare i en attraktiv miljö med närhet till kollektivtrafik, rekreation och service. Årstafältet blir en tät kvartersstad där den nya bebyggelsen skapar ett starkt och tydligt möte med den park som blir en viktig mötesplats i området.

Att ICA vill vara kvar i området och utveckla det tillsammans med Stockholms stad känns mycket glädjande, både för staden som helhet och för de som kommer bo på Årstafältet i framtiden. Den nya butiken och de tillkommande bostäderna utgör positiva inslag i en stadsdel i förvandling.

Uppgårelsen innebär att staden får inkomster för den mark som anvisas till ICA och utgifter för den mark som tillförs stadens mark från kvarteret Postgården 1. För stadens del ökar således både intäkter och utgifter. För att det inte ska påverka kassaflödet negativt bör tidsaspekten för området bevakas noggrant i det fortsatta arbetet.

Bilaga

Markanvisningsavtal samt intentionsavtal avseende fastighetsreglering

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Markanvisningsavtal för bostäder och handel till ICA Fastigheter Sverige AB samt intentionsavtal avseende fastighetsreglering mellan fastigheterna Årsta 1:1 och Postgården 1, enligt bilaga till utlåtandet, godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

ÄRENDET

Ärendet avser dels en markanvisning av tillskottsmark till ICA Fastigheter Sverige AB, dels en överenskommelse om fastighetsreglering som innebär att mark inom ICA:s fastighet Postgården 1 överförs till stadens fastighet Årsta 1:1. Exploateringsnämnden bedömer att staden som ett resultat av uppgörelsen med ICA ska erlägga ca 500 mnkr till ICA vid tillträde och har därför hemställt ärendet till kommunfullmäktige.

En del av Årsta 1:1 markanvisas till ICA för att möjliggöra etablering av en livsmedelsbutik i ett centralt läge i stadsdelen. Inom kvarteret som ICA utvecklar kommer det även att rymmas lokaler för annan service och handel samt ca 170 bostadsrättslägenheter. Markanvisning sker i enlighet med stadens markanvisningspolicy och för bostäderna gäller samma villkor som för andra byggherrar inom stadsutvecklingsområdet Årstafältet. Stadens expertråd har godkänt ärendet den 5 december 2012.

Fastighetsregleringen innebär att staden tillförs de delar av Postgården 1 som inte kommer att ingå i kvarteret som ICA utvecklar. ICA medger att staden i sin tur anvisar marken vidare för utveckling av stadsdelen. Uppgårelsen innebär att staden får inkomster för den mark som anvisas till ICA och utgifter för den mark som tillförs stadens mark från Postgården 1. Affären föreslås genomföras i samband med antagande av detaljplanen för ICA-kvarteret. Exploateringsnämnden bedömer att staden som ett resultat av uppgörelsen med ICA ska erlägga ca 500 mnkr till ICA vid tillträde. Nämnden bedömer att staden i sin tur kommer att få inkomster i samma storleksordning från tomträttsavgälder och försäljning av kvartersmark som anvisas av staden inom nuvarande Postgården 1. Tillträde och betalning beräknas ske tidigast i slutet av år 2016. Stadens inkomster beräknas kunna inflyta vid ungefär samma tidpunkt.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 7 februari 2013 följande.

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostads- och handelsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till ICA Fastigheter Sverige AB och godkänner för sin del bilagda Markanvisningsavtal samt intentionsavtal avseende fastighetsreglering samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet.

Särskilt uttalande gjordes av Ann-Margarethe Livh (V), enligt följande.

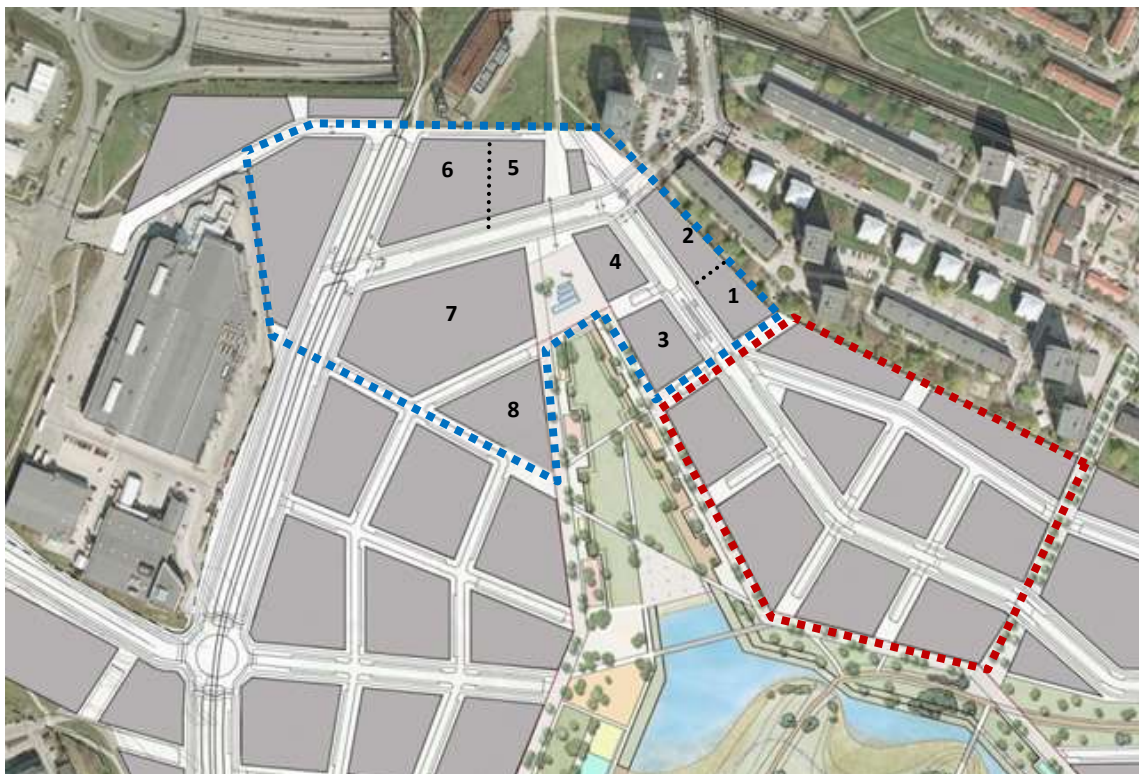
Vänsterpartiet tycker det är bra att bygga bostäder runt Årstafältet men står samtidigt fast vid att det är bättre att förädla landskapsparken än att krympa den till en stadspark. Vi anser att både Årsta Golf och koloniträdgårdarna ska vara kvar på sina nuvarande platser. Bebyggelsen bör främst läggas i nord-sydliga stråk, i öster mellan Arlabacken och uppfarten mot Östberga. Vi vill däcka över Huddingevägen och bygga på den hårdgjorda marken och på ytorna mellan motorleden och Årsta Park verksamhetsområde.

När det gäller Ica-tomten anser vi att den kan innehålla både en affär och bostäder. Vi tycker att Östberga och Årsta kan länkas samman i väster med bostäder och en grön park med koloniträdgårdar och en bevarad grön omgivning för kulturarvet Göta Landsväg.

De bostäder som ska byggas, oavsett om det är enligt den föreslagna detaljplanen eller enligt vår alternativa plan ska till övervägande delen vara hyresrätter med hyror som även folk med låg medelinkomst kan efterfråga. Eftersom stora delar av Östberga och Årsta består av bostadsrätter måste det byggas hyresrätter om inte segregationen ska fördjupas ännu mer.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 januari 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Staden planerar en ny stadsdel på Årstafältet som omfattar ca 4 000 nya bostäder, service, skola, arbetsplatser och lokal handel. Ett planprogram har upprättats och de första detaljplanerna för park och bebyggelse har påbörjats under år 2011. Inom stadsutvecklingsområdet Årstafältet finns fastigheten Postgården 1 som ägs av ICA Fastigheter Sverige AB (nedan kallat ICA). Där finns idag lokaler för lagerhantering. Staden och ICA är överens om att gemensamt utveckla fastigheten Postgården 1 och intilliggande områden av Årsta 1:1 i enlighet med planprogrammets intentioner. Parterna har funnit att det för stadsdelen mest gynnsamma läget för etablering av lokal handel och service är inom ett område som berör både Postgården 1 och Årsta 1:1 inom kvarter 7 i bilden nedan.



Bilden är från tjänsteutlåtande avseende markanvisning av etapp 2 för Årstafältet (dnr E2012-513-01797). Kvarter 7 i bilden berör mark från både Postgården 1 och Årsta 1:1 och markanvisning av tillskottsmark föreslås i detta ärende till ICA.

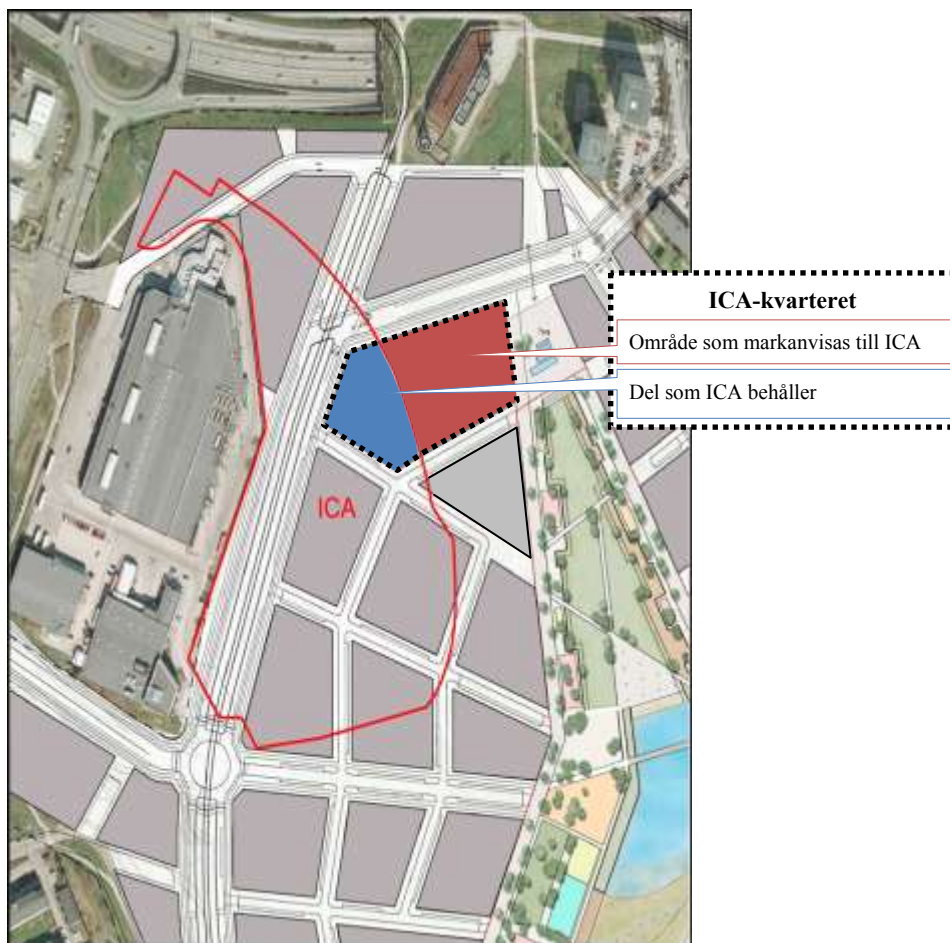
Markanvisning

ICA äger Postgården 1 och erhåller en markanvisning för tillskottsmark, där en del av Årsta 1:1 markanvisas för att möjliggöra en etablering av en livsmedelsbutik i ett centralt läge i stadsdelen. Inom kvarteret som ICA utvecklar för livsmedelshandel (**ICA-kvarteret**) kommer det även att rymmas lokaler för annan service och handel samt ca 170 bostadsrättslägenheter. Parkering för både butikens och bostädernas behov ska lösas inom kvarteret i undermarksgarage. Markanvisningen sker i enlighet med stadens markanvisningspolicy. För bostäderna gäller samma villkor som för andra byggherrar inom stadsutvecklingsområdet Årstafältet.

Fastighetsreglering

I uppgörelsen med ICA finns också en överenskommelse om fastighetsreglering som innebär att staden tillförs de delar av Postgården 1 som ej kommer att ingå i ICA-kvarteret. ICA medger att staden anvisar mark som idag ingår i Postgården 1 men som i enlighet med överenskommelsen och intentionerna för stadsutvecklingsområdet Årsta-

fältet inte ska ingå i det nya ICA-kvarteret. I figuren nedan innebär det att ICA behåller det blå området och erhåller markanvisning av det röda området. Resterande del av Postgården 1 förs över till stadens fastighet Årsta 1:1 för vidare utveckling av stadsdelen.



Fastigheten Postgården 1 omfattar det med röd begränsningslinje markerade området. Det röda området markanvisas till ICA och det blå området utgör tillsammans med det röda det nya ICA-kvarteret, övrig mark inom Postgården 1 tillförs stadens fastighet Årsta 1:1.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Uppgårelsen innebär att staden får inkomster för den mark som anvisas till ICA och utgifter för den mark som tillförs stadens mark från Postgården 1. Affären föreslås genomföras i ett steg i samband med att detaljplanen för ICA-kvarteret blir klar för antagande och en mellanlikvid ska erläggas i samband med tillträdet.

Mellanlikviden ska beräknas utifrån den byggrätt som finns i de detaljplaner som tas fram. Parterna är överens om följande markvärden och kostnadsposter vid värdetidpunkten (2012-10-01):

Bostäder inklusive vårdboende/trygghetsboende m m	11 500 kr/kvm ljus BTA
Lokaler inom ICA-kvarteret*	3 700 kr/kvm ljus BTA
Lokaler (ej bottenvåningar)	4 500 kr/kvm ljus BTA
Övriga lokaler (bottenvåningar)	4 000 kr/kvm ljus BTA
Kostnad för anläggning av allmän plats	1 550 kr/kvm ljus BTA
Bedömd kostnad för rivning av befintlig byggnad inom Postgården 1	16 miljoner kr (exkl moms)

—*Förutsätter undermarksparkering inom kvarteret.

Ovanstående pris i kronor per kvm ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priser enligt följande index:

Bostäder	Mäklarstatistik
Lokaler inom ICA-kvarteret och övriga lokaler (bottenvåningar)	IPD butiksindex
Lokaler (ej bottenvåningar)	IPD kontorsindex
Anläggningskostnader (allmän plats)	Entreprenadindex

Rivning av befintlig byggnad på Postgården 1 ska utföras av ICA och från markvärdet för den nya byggrätten inom nuvarande Postgården 1 kommer ett exploateringsbidrag för anläggande av allmän plats inom stadsdelen att dras. Utöver den ersättningen kommer inga ytterligare gatukostnadsersättningar att tas ut. För kvarter där mark från både Postgården 1 och Årsta 1:1 ingår beräknas ersättningen utifrån genomsnittsvärdesprincipen. Expertrådet har godkänt ärendet 2012-12-05 (dnr E2012-385-518).

Kontorets bedömning är att mellanlikviden kommer att uppgå till ca 500 mnkr som ska erläggas av staden till ICA vid tillträdestidpunkten. Staden kommer sedan i sin tur att få inkomster i samma storleksordning genom tomträttsavgälder och markförsäljning för kvartersmark som anvisas av staden inom nuvarande Postgården 1.

Inkomster och utgifter för projektet som helhet redovisades i det reviderade inriktningsbeslut som behandlades av exploateringsnämnden 2012-06-14 och av KF 2012-10-15. Uppgårelsen i detta ärende innebär att både investeringsinkomster och investeringsutgifterna ökar, men projektets positiva nettonuvärde om ca 780 mnkr bedöms kvarstå då dessa poster är i samma storleksordning.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 5 april 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Den nya stadsdelen Årstafältet kommer att tillföra bostäder i en attraktiv miljö med närhet kollektivtrafik, rekreation och service. Stadsledningskontoret ser positivt på ambitionerna i projektet, som stämmer väl överens med kommunfullmäktiges inriktningsmål, stadens översiktsplan samt övergripande mål för stadsplanering, *Vision 2030*.

Stadsledningskontoret konstaterar att uppgörelsen i detta ärende innebär att både investeringsinkomster och investeringsutgifter ökar för projektet som helhet jämfört med de inkomster och utgifter som redovisades i det reviderade inriktningsbeslut som behandlades av kommunfullmäktige 2012-10-15. Stadsledningskontoret kan även konstatera att projektets positiva nettonuvärde om ca 780 mnkr bedöms kvarstå då tillkommande utgifter och inkomster bedöms vara i samma storleksordning.

Stadsledningskontoret anser att markanvisningen till ICA och intentionsavtalet avseende fastighetsreglering kan godkännas. Markanvisningen sker i enlighet med stadens markanvisningspolicy, för bostäderna gäller samma villkor som för andra byggherrar inom stadsutvecklingsområdet Årstafältet och exploateringsnämnden bedömer att stadens anvisning av mark inom nuvarande Postgården 1 kan ske till motsvarande villkor. Stadsledningskontoret bedömer att det med uppgörelsen följer en risk för negativ påverkan på kassaflödet, och därmed nettonuvärdet. Kassaflödet kommer att påverkas negativt om en tidsförskjutning uppstår mellan den tidpunkt då staden ska betala ICA och den tidpunkt då staden i sin tur erhåller försäljningsinkomster från anvisning av mark inom nuvarande Postgården 1. Stadsledningskontoret vill därför betona vikten av att tidsaspekten bevakas, och att detaljplanearbetet i området prioriteras.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner markanvisningsavtal för bostäder och handel till ICA Fastigheter Sverige AB samt intentionsavtal avseende fastighetsreglering mellan fastigheterna Årsta 1:1 och Postgården 1 inom stadsutvecklingsområdet Årstafältet.

