

Utlåtande 2003:58 RIII (Dnr 302-859/2003)

**Köp av mark för bostadsbebyggelse inom del av Sjövik 5
samt upplåtelse av marken med tomträtt till AB
Familjebostäder**

Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden

Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast den 1 juli 2003

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Köpeavtal med JM AB angående förvärv av del av Sjövik 5 för en köpeskilling om 60 mnkr godkänns.
2. Gatu- och fastighetsnämnden medges ökade investeringsutgifter med 60 mnkr. Finansieringen sker genom ökat finansieringsbeting under Finansförvaltningen.
3. Gatu- och fastighetsnämnden, genom gatu- och fastighetskontoret, bemyndigas att vidta de åtgärder som är erforderliga för avtalets fullföljande.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Bakgrund

Staden föreslås köpa en planlagd byggrätt för bostäder i Årstadal, inom del av Sjövik 5. Marken ägs av JM och var tänkt att bebyggas med 130-140 bostadsrättslägenheter eller kontor. JM vill nu sälja marken till staden, som i sin tur upplåter den med tomträtt till AB Familjebostäder för byggande av hyresrätter. Priset är framförhandlat till 4100 kr/m² BTA. Storleken på byggrätten är ca 14 500 kvm. Priset blir således ca 60 miljoner kronor. Köpet går ej att finansiera inom nuvarande budgetramar, vilket medför att

era inom nuvarande budgetramar, vilket medför att kommunfullmäktige måste medge en utökad investeringsram med 60 mnkr.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Affären rörande Sjövik 5 beräknas medföra ett underskott för staden med ca 30-40 mnkr. Stadsledningskontoret tillstyrker trots det förslagen eftersom ett förvärv direkt av Familjebostäder skulle riskera att bolaget inte skulle få investeringsbidrag för de lägenheter som skall byggas på fastigheten.

Mina synpunkter

Årstadal är ett av de områden i staden som är under snabbast utveckling. Ett nytt bostadsområde är på väg att växa fram med goda kommunikationer samt närhet både till arbetsplatser och natur. Eftersom områdets karaktär nu håller på att växa fram är det extra viktigt att staden påverkar det i en positiv riktning. En del i detta är att möjliggöra att bostäder byggs som många kan efterfråga och att dessa kommer in i projektet tillräckligt tidigt för att vara med och sätta prägel på området. I och med att staden köper den föreslagna fastigheten och upplåter den åt AB Familjebostäder tillskapas större andel hyresrätter i området. Dessutom kommer de in i byggprojektet tidigare än planerat. Därför föreslår jag att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta följande.

1. Köpeavtal med JM AB angående förvärv av del av Sjövik 5 för en köpeskilling om 60 mnkr godkänns.
2. Gatu- och fastighetsnämnden medges ökade investeringsutgifter med 60 mnkr. Finansieringen sker genom ökat finansieringsbeting under Finansförvaltningen.
3. Gatu- och fastighetsnämnden, genom gatu- och fastighetskontoret, bemyndigas att vidta de åtgärder som är erforderliga för avtalets fullföljande.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Kristina Axén Olin* (m) enligt följande.

Jag föreslår komunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avstyrka ärendet
2. därutöver anföras.

Nämnden menar att det är bra att Årstadal även bebyggs med hyresrätter. Dock ser nämnden inte tillräckliga skäl att använda uttaxerade skattemedel till en kostnad av 350 000- 400 000 kr per lägenhet för att uppnå detta. Det är rimligt att Familjebostäder inom ramen för sitt av kommunfullmäktige givna bostadsuppdrag använder en del av sina reavinster till att köpa den aktuella marken.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Köpeavtal med JM AB angående förvärv av del av Sjövik 5 för en köpeskilling om 60 mnkr godkänns.
2. Gatu- och fastighetsnämnden medges ökade investeringsutgifter med 60 mnkr. Finansieringen sker genom ökat finansieringsbeting under Finansförvaltningen.
3. Gatu- och fastighetsnämnden, genom gatu- och fastighetskontoret, bemyndigas att vidta de åtgärder som är erforderliga för avtalets fullföljande.

Stockholm den 27 maj 2003

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Kristina Axén Olin, Mikael Söderlund, Kristina Alvendal och Rolf Könberg* (alla m) och *Lotta Edholm och Ann-Katrin Åslund* (båda fp) med hänvisning till reservationen av (m) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

För ärendet om köp av mark för bostadsbebyggelse inom del av Sjövik 5 samt upplåtelse av marken med tomträtt till AB Familjebostäder, se gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 januari 2003 i *bilaga 2*.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 18 februari 2003 följande.

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del köpeavtal med JM AB för del av Sjövik 5 i Liljeholmen och en utökad investeringsram med 60 mnkr.
2. Nämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner köpeavtalet och medger en utökad investeringsram med 60 mnkr för gatu- och fastighetsnämnden.
3. Nämnden hemställer att kommunfullmäktige bemyndigar gatu- och fastighetsnämnden, genom gatu- och fastighetskontoret, att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpeavtalets fullföljande.

Reservation anfördes av *Sten Nordin m.fl. (m)*, *Madeleine Sjöstedt m.fl. (fp)* och *Mats Rosén (kd)*, *bilaga 1*.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat av den 28 mars 2003 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontorets synpunkter

När ett av de kommunala bostadsbolagen vill bygga bostäder på mark som ägs av en enskild, är självfallet det naturliga att bolaget förvärvar marken utan att staden uppträder som mellanhand. Var och ett av bolagen har tillräcklig finansiell styrka för att utan vidare klara sådana fastighetsförvärv som det nu aktuella.

Eftersom reglerna för investeringsbidrag har getts en utformning som hindrar – eller i varje riskerar att hindra – sådana förvärv finns dock anledning för staden att köpa marken och därefter upplåta den med tomträtt till AB Familjebostäder trots att kalkylen ger ett betydande underskott. För att åstadkomma ett högt bostadsbyggande är det viktigt att staden har en aktiv roll och medverkar till att lösningar kan komma tillstånd när en privat aktör av finansiella eller andra skäl inte vill fullfölja en byggnation. Stadsledningskontoret tillstyrker därför att kommunfullmäktige godkänner

tion. Stadsledningskontoret tillstyrker därför att kommunfullmäktige godkänner avtalet. Nämnden bör dock kunna finansiera förvärvet inom ram.

RESERVATIONER M.M.

Gatu- och fastighetsnämnden

Reservation anfördes av Sten Nordin m.fl. (m), Madeleine Sjöstedt m.fl. (fp) och Mats Rosén (kd) enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att

1. avstyrka ärendet
2. samt därutöver anföra

Nämnden menar att det är bra att Årstadal även bebyggs med hyresrätter. Dock ser nämnden inte tillräckliga skäl att använda uttaxerade skattemedel till en kostnad av 350 000- 400 000 kr per lägenhet för att uppnå detta. Det är rimligt att Familjebostäder inom ramen för sitt av Kommunfullmäktige givna bostadsuppdrag använder en del av sina reavinster till att köpa den aktuella marken.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 januari 2003

JM AB äger stora delar av marken inom bostadsprojektet Årstadal. Markområdet, del av fastigheten Sjövik 5, som staden förslås köpa ingår i den första etappen av det program för hela stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen, som godkänts av gatu- och fastighetsnämnden. Markområdet har idag en flexibel planbeteckning i den detaljplan som blev klar 2001. Den tillåter både bostäder och kontor, samt butiker i bottenvåningen. JM planerade att bebygga marken med 130-140 bostadsrättslägenheter samt butiker.

Köpeavtalet

Ett förslag till köpeavtal mellan JM och staden har upprättats. Köpeavtalet innebär att JM säljer ca 3500 m² av Sjövik 5 till staden till ett pris av ca 60 mnkr. Köpeskillingen baseras på en värdegrundande byggrätt om 14 500 m² BTA och ett pris av 4 100 kronor per m² BTA för bostäder och butiker. Om bygglov avviker från avtalets värdegrundande byggrätt ska köpeskillingen justeras. Eftersom det finns en färdig plan för området är parterna överens om att den värdegrundande byggrätten aldrig ska bli mindre än 13 400 m² BTA, vilket motsvarar priset 55 mnkr.

Överenskommelse om exploatering med Familjebostäder

Staden och AB Familjebostäder kommer att upprätta en överenskommelse om exploatering, som bygger på den sedvanliga mallen för dessa typer av avtal. Någon avgäldsnivå för tomträtter inom bostadsområdet Årstadal har ännu ej etablerats, eftersom området helt nyligen började omvandlas från industriområde. Parterna är i detta fall överens om att nyttja samma avgäld som nyupplåtelser för hyresrätter inom Hammarby Sjöstad.

Tidsplan

Om gatu- och fastighetsnämnden godkänner avtalet 1:a kvartalet 2003 och det sedan behandlas av kommunfullmäktige före sommaren 2003 bör köpet kunna genomföras under 3:e kvartalet 2003. Staden kan sedan upplåta marken med tomträtt till AB Familjebostäder under 4:e kvartalet 2003 och Familjebostäder får då möjlighet att påbörja byggandet under detta år. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktiges beslut vinner laga kraft under 2003 och att fastighetsbildningen även hinner genomföras under 2003.

Ekonomiska konsekvenser

Den föreslagna köpeskillingen behandlas av stadens expertråd för fastighetsvärdering den 10/2 – 2003 (diariernr 2003-0384-00342). Underskottet som blir följd av att köpa

marken av JM och sedan upplåta den med tomträtt blir 30-40 mnkr, beroende på hur man räknar avgäldsunderlag mm. Detta motsvarar 200 000 - 300 000 kr per lägenhet.

Kontorets synpunkter och förslag

Den markaffär som föreslås är ovanlig eftersom de byggbolag som förädlar egen ägd mark i de flesta fall även vill uppföra bebyggelsen på den. JM har dock i dagsläget sagt att man kan sälja till staden för att möjliggöra att hyresrätter byggs tidigt i den nya bostadsstadsdelen Årstadal. JM har lagt ned stora pengar i början av projektperioden för inköpet av mark från AB Vin & Sprit och för byggande av infrastruktur i området. I intentionsavtalet mellan JM och staden regleras att JM ska bygga 5-15 % hyresrätter inom området, dels som vanliga bostäder, dels som student-, ungdoms-, vård- eller gruppboheter. Det finns ej reglerat när i tiden de ska komma. Med hänsyn till JM:s tunga investeringar i början av projektet ligger dessa troligtvis sent i JM:s utbyggnadsplanering. De hyresrätter som byggs på det markområde staden föreslås köpa ska ej räknas med i den andel hyresrätter som JM ska bygga i enlighet med intentionsavtalet enligt ovan. Parterna är vidare överens om att JM på den befintliga industritomträtten Sjövik 4 ska ha rätt att bygga bostadsrätter på tomträttsmark i motsvarande omfattning. Affären gör att andelen hyresrätter i området ökar och att det kommer fram hyresrätter tidigare i den totala produktionen inom Årstadal.