



Rebecca Westring
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 12
rebecca.westring@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-02-07

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 till beslut

1. 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.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Detta ärende ingår i planeringen av stadsdelen Årstafältets etapp 2 och avser dels en markanvisning av tillskottsmark till ICA Fastigheter Sverige AB som äger mark inom stadsutvecklingsområdet och dels en fastighetsreglering som innebär att mark inom fastigheten Postgården 1 överförs till stadens fastighet Årsta 1:1. Vid tillträdet till de olika fastighetsdelarna ska en mellanlikvid erläggas. Mellanlikviden beräknas utifrån den byggrätt som finns i de detaljplaner som tas fram.

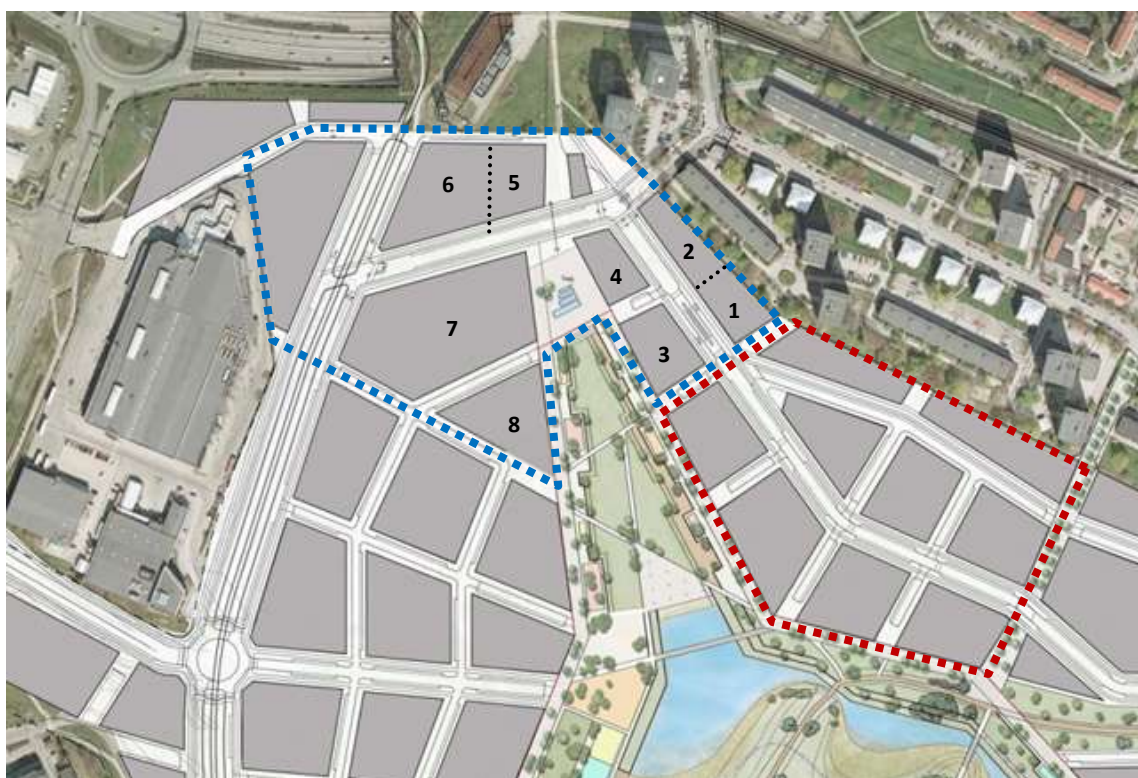
Kontorets bedömning är att mellanlikviden kommer att uppgå till ca 500 mnkr som ska erläggas av staden till ICA vid tillträdestidpunkten. Staden kommer i sin tur att få inkomster genom tomträttsavgälder och markförsäljning för kvartersmark som anvisas av staden inom nuvarande Postgården 1.

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. Uppgörelsen 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. Expertrådet har godkänt ärendet 2012-12-05 (Dnr E2012-385-518).

Bakgrund

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.

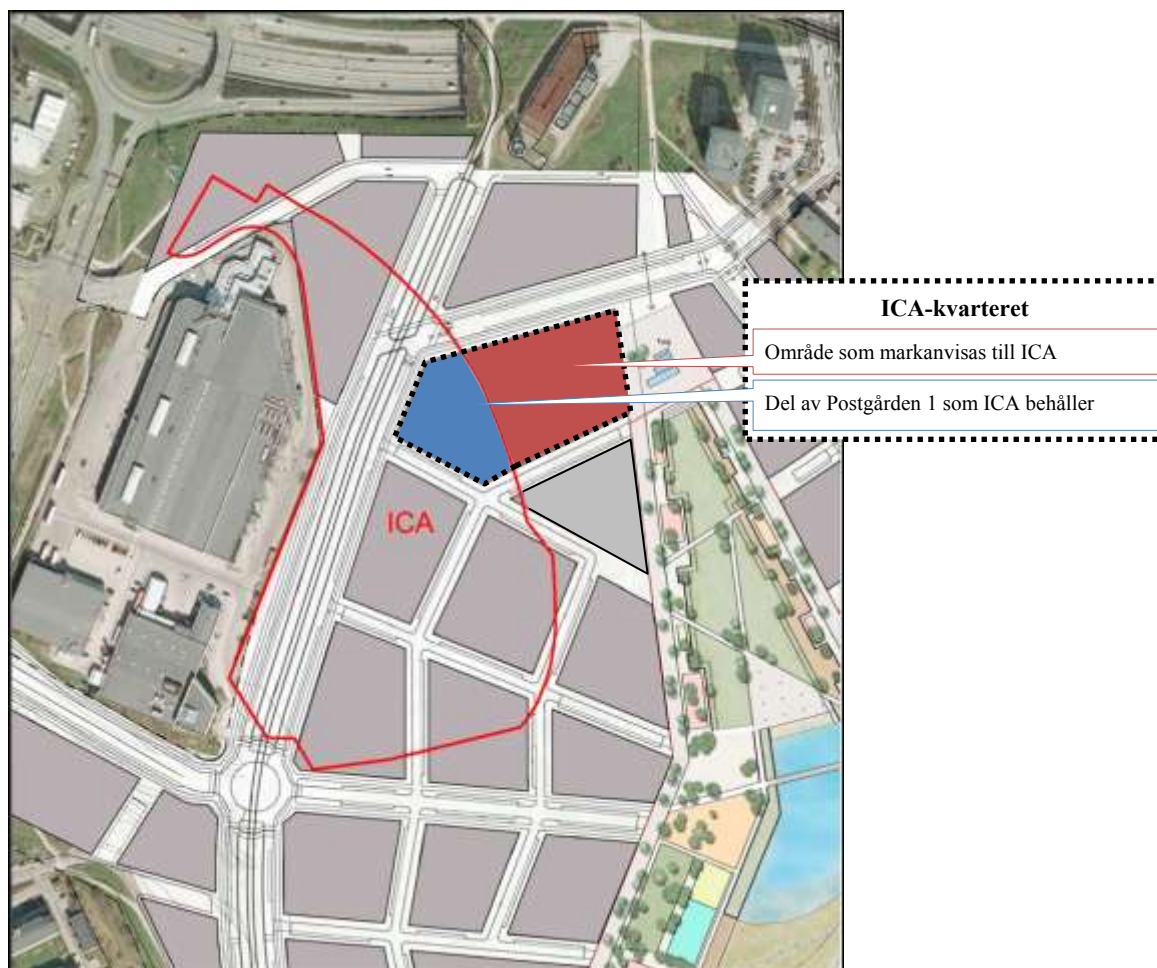
Markanvisning

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 Årstafältet 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.



2013-01-11
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2012-513-01922

Slut