

Utlåtande 2006: RIII (Dnr 302-1452/2006)

Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom Marievik och Kalkbruket m.m. i Årstadal med Marieviks Fastigheter AB.

Hemställan från marknämnden

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering m.m. inom kv. Marievik och Kalkbruket m.m. i Årstadal med Marievik Fastigheter AB godkänns.
2. Marknämnden, genom markkontoret, ges i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för genomförandet av överenskommelsen om överlåtelse och exploatering.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Ärendet

Stadsutvecklingsområdet Årstadal i Liljeholmen håller på att genomgå en total omvandling från industriområde till en attraktiv stadsdel för både boende och arbetande. Kommunfullmäktige godkände den 18 april 2005 ett genomförandebeslut avseende exploatering i Årstadal omfattande investeringsutgifter om 348,4 mnkr.

För att möjliggöra utbyggnaden inom Årstadal på det sätt som staden och de inblandade markägarna/tomträttshavarna varit överens om har ett flertal avtal tecknats och redovisats i gatu- och fastighetsnämnden. Det viktigaste kvarstående avtalet är denna överenskommelse med den befintliga tomträttshavaren Marievik Fastigheter AB. När genomförandebeslut om

investeringsutgifterna godkändes i kommunfullmäktige kunde de exakta inkomsterna från markförsäljningar m.m. endast uppskattas eftersom avtalen inte var färdigförhandlade.

Marknämnden har den 3 mars 2006 för sin del godkänt överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering m.m. inom kv Marievik och Kalkbruket m.m. i Årstadal med Marievik Fastigheter AB samt föreslagit att kommunfullmäktige godkänner överlåtelsen och ger marknämnden, genom markkontoret, i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för genomförandet om överenskommelsen om överlåtelse och exploatering.

Remisser

Ärendet är för synpunkter remitterat till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att den föreslagna överenskommelsen ligger i linje med tidigare fattat genomförandebeslut för exploateringen i Årstadal. Det ekonomiska resultatet beräknas nu bli något sämre men utslaget på fler lägenheter blir inte skillnaden så stor.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen i Årstadal är ett värdefullt tillskott i bostadsbyggandet och tillstyrker därför att kommunfullmäktige beslutar att godkänna överenskommelsen med Marievik Fastigheter AB samt uppdrar åt marknämnden, genom markkontoret, att vidta de åtgärder som erfordras för genomförande av överenskommelsen.

Mina synpunkter

Stadsutvecklingsområdet Årstadal i Liljeholmen är ett av de områden i staden som är under snabbast utveckling. Området håller på att genomgå en total omvandling från industriområde till en attraktiv stadsdel för både boende och arbetande med goda kommunikationer samt närhet till arbetsplatser och natur. Genom nybyggnationen av bostäder ges också allmänheten tillträde till vattnet och kajen. Många av exploateringsprojekten i Årstadal ryms inom ramen för kommunfullmäktiges ambitiösa projekt att bygga 20 000 nya bostäder under mandatperioden 2002-2006.

Detta ärende rör en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark från staden till den nuvarande tomträttshavaren Marievik Fastigheter AB (ägt av Fabege). För 65 mnkr köper tomträttshavaren Marievik Fastigheter AB delar av de befintliga tomträtterna Kalkbruket 1, Marievik 12 och Marievik 13. I uppgörelsen ingår även att Marievik Fastigheter AB medger att AB Familjebostäder kan få en markanvisning för byggande av ca 170 lägenheter inom deras nuvarande tomträtt Kalkbruket 1.

I underlaget för kommunfullmäktiges genomförandebeslut om exploateringen i Årstadal framtoqs en investeringskalkyl, där nettovärdet beräknades till ett underskott om 138 mnkr (inkl. redan nedlagda utgifter om 29,7 mnkr.), vilket motsvarar ett underskott om 34 mnkr per ekvivalent lägenhet. Nya förutsättningar har tillkommit sedan dess med lägre inkomster än beräknat men samtidigt ett ökat antal lägenheter. Det nya nettonuvärdet för stadens investeringar beräknas istället uppgå till ett underskott om 166 mnkr, vilket motsvarar ett underskott om 40 tkr per ekvivalent lägenhet. Detta underskott är fortfarande betydligt lägre än i flera andra exploateringsområden och exploateringen i Årstadal utgör ett värdefullt tillskott i bostadsbyggandet.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering m.m. inom kv. Marievik och Kalkbruket m.m. i Årstadal med Marievik Fastigheter AB godkänns.
2. Marknämnden, genom markkontoret, ges i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för genomförandet av överenskommelsen om överlåtelse och exploatering.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

ÄRENDET

Marknämnden beslutade enligt den 9 mars 2006 att godkänna kontorets förslag till beslut enligt följande

1. Marknämnden godkänner för sin del överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering m m inom kv Marievik och Kalkbruket med Marievik Fastigheter AB samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överlåtelsen och ger marknämnden, genom markkontoret, i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för genomförandet av överenskommelsen om överlåtelse av mark och exploatering.
2. Nämnden godkänner avtal med Marievik Fastigheter AB rörande inskränkning av industritomträten Kalkbruket 1 samt anvisar mark för bostäder inom kv Kalkbruket m m till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Markkontorets tjänsteutlåtande, daterat den 20 februari 2006, har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Markkontoret och Fabege Storstockholm AB har kommit överens i tre ärenden som berör gemensamma intressen och som tas upp för beslut samtidigt i marknämnden. Förutom detta ärende rörande Årstadal handlar det om ett ärende om markanvisning till Fabege vid kv Glädjen, där Familjebostäder tidigare haft markanvisning, samt ett ärende om stadens köp av Svavelsyrefabriken i Vinterviken.

Stadsutvecklingsområdet Årstadal i Liljeholmen håller på att genomgå en total omvandling från industriområde till en attraktiv stadsdel för både boende och arbetande. Genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter om 348,4 mnkr har fattats i kommunfullmäktige 2005-04-18. Förhandlingar rörande försäljning av delar av de befintliga tomträtterna Kalkbruket 1, Marievik 12 och Marievik 13 har förts med tomträtthavaren Marievik Fastigheter AB. Parterna har nu kommit överens om en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för 65 mnkr till den nuvarande tomträtthavaren Marievik Fastigheter AB (ägt av Fabege). Expertrådet kommer att behandla ärendet 1 mars 2006, dnr M06-382-216.

I uppgörelsen ingår även att Marievik Fastigheter AB medger att deras nuvarande tomträtt Kalkbruket 1 inskränks så att AB Familjebostäder kan få en markanvisning för byggande av ca 170 lgh i Årstadal.

Bakgrund

Stadsutvecklingsområdet Årstadal i Liljeholmen håller på att genomgå en total omvandling från industriområde till en attraktiv stadsdel för både boende och

arbetande. Inom stadsutvecklingsområdet har kommunfullmäktige tidigare godkänt två markförvärv, dels del av fastigheten Sjövik 5 för 55 mnkr 2003-02-18, dels Sjövik 7 och 8 för 88 mnkr 2003-03-11. Del av Sjövik 5 (Lagbasen 1) har upplåtits med tomträtt till AB Familjebostäder och Sjövik 7 har sålts vidare till AB Stockholmshem. Sjövik 8 har upplåtits med tomträtt till SISAB för skoländamål. Kommunfullmäktige godkände 2005-04-18 ett genomförandebeslut avseende stadsutvecklingsområdet Årstadal omfattande investeringsutgifter om 348,4 mnkr.

För att möjliggöra utbyggnaden inom Årstadal på det sätt som staden och de inblandade markägarna/tomträttshavarna varit överens om har ett flertal avtal tecknats och redovisats i gatu- och fastighetsnämnden. Det viktigaste kvarstående avtalet är denna överenskommelse med den befintliga tomträttshavaren Marievik Fastigheter AB. När genomförandebeslut om investeringsutgifterna godkändes i kommunfullmäktige kunde de exakta inkomsterna från markförsäljningar mm endast uppskattas eftersom avtalen inte var färdigförhandlade.

Överenskommelse om överlåtelse och exploatering

Staden och Marievik Fastigheter AB (ägt av Fabege) har under en längre tid förhandlat kring avvecklingen av bolagets kvarvarande industritomträtter i Årstadal. Konkret har det medfört att bolaget har sagt upp sina hyresgäster och evakuerat den största byggnaden till sommaren 2005. Förhandlingarna kring försäljningen av marken har dock försenats till viss del beroende på förändringar i ägarstrukturen inom Fabege.

De inblandade tomträttsfastigheterna omfattas av den nyligen antagna detaljplanen för Sjövikstorget, Dp 2001-12306-54. Detaljplanen kan tidigast vinna laga kraft under mars 2006, under förutsättning att den inte överklagas. Nedan visas en illustration över planområdets läge.



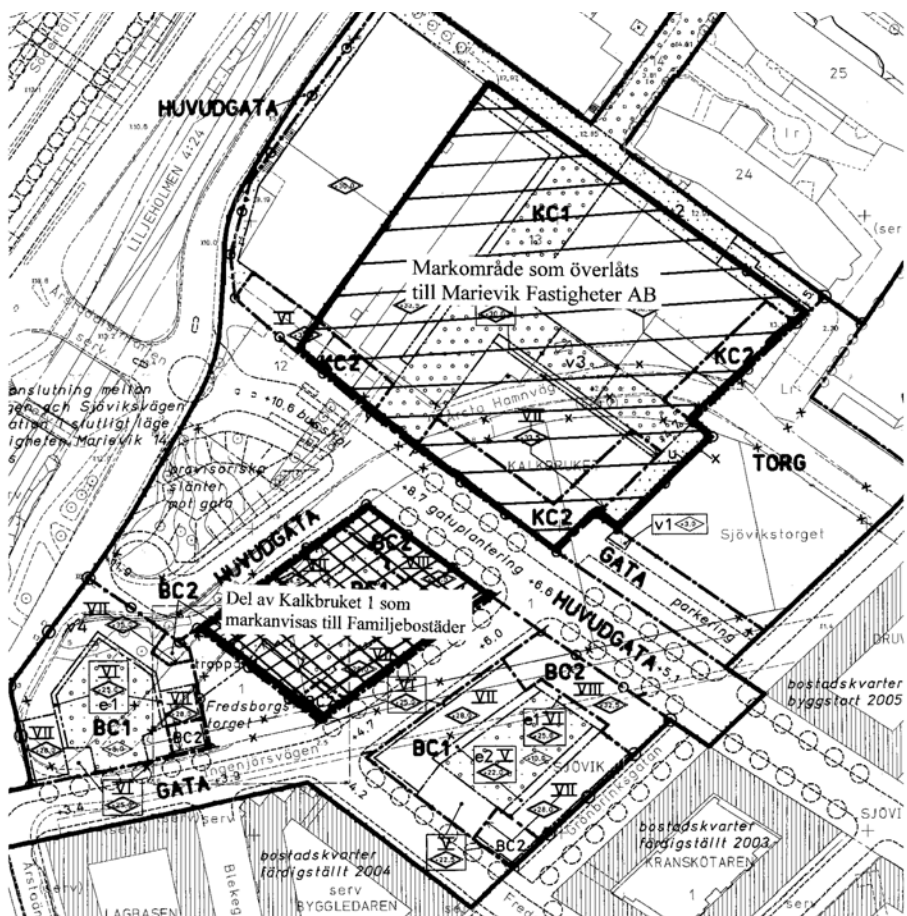
Överenskommelsen om överlåtelse och exploatering med Marievik Fastigheter AB omfattar bl a rivning av flera stora industribyggnader och avveckling av befintliga verksamheter inom tomträttsfastigheterna Kalk bruket 1 och Marievik 13 samt avveckling av en tomträtt för parkering inom fastigheten Marievik 12. Delar av de tidigare tomträtterna tillsammans med delar av fastigheten Årsta 1:1, belägna längs västra sidan av det nya Sjövikstorget, föreslås säljas för en köpeskilling om 65 mnkr till den nuvarande tomträttsinnehavaren Marievik Fastigheter AB. Markområdet som föreslås överlåtas är markerat på detaljplanekartan på sid 4. Parterna är överens om att köpeskillingen är satt med hänsyn till värdet av de befintliga ingående tomträtterna. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 1 mars 2006, dnr M06-382-216. Förslag till överenskommelse finns som bilaga 1.

I överenskommelsen konstateras även att parterna har en gemensam viljeinriktning om att den nyligen antagna detaljplanen i dessa delar kommer att föreslås förändrad från kontorsanvändning till bostadsanvändning. Planändringen bedöms kunna genomföras med enkelt planförfarande. Detta skulle i sådant fall medföra att ytterligare ca 350 bostadslägenheter kan byggas i stadsutvecklingsområdet Årstadal i Liljeholmen.

Parallellt med ovannämnda överenskommelse har även ett förslag till avtal om inskränkning av tomträtten till Kalk bruket 1 tagits fram som innebär att staden kan upplåta delar av Kalk bruket 1, som inte säljs, med tomträtt för bostadsbyggande. Avtalet innebär även att staden får rätt att utföra vissa anläggningsarbeten inom delar

av Kalkbruket 1, som senare avses övergå till staden. Förslag till avtal finns som bilaga 2.

I samband med förhandlingarna med Fabege rörande markfrågorna i Årstadal har en fråga aktualiserats om att marken inom del av Kalkbruket 1 skulle kunna anvisas till AB Familjebostäder i utbyte mot att Fabege får markanvisning för mark inom kv Glädjen, där AB Familjebostäder nu har markanvisning. I samband med detta har även frågan om att staden skall förvärva två tomträtter i Vinterviken (f.d Svavelsyrefabriken) aktualiserats. Samtliga dessa ärenden avses behandlas samtidigt i marknämnden och villkoras av varandras godkännande.



Markanvisning till AB Familjebostäder

Detaljplan för Sjövikstorget, Dp 2001-12306-54, antogs av stadsbyggnads-nämnden 2006-01-19. Under förutsättning av att detaljplanen vinner laga kraft kan ca 170

lägenheter byggas inom del av Kalkbruket 1. I och med att ovannämnda byte av markanvisningar aktualiserats föreslås att AB Familjebostäder får markanvisning inom kv Kalkbruket. Markområdet som föreslås anvisas till AB Familjebostäder är markerat på detaljplanekartan på sid 4. Eftersom detaljplanen redan är antagen avser kontoret att teckna överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse med AB Familjebostäder så fort avtalet om inskränkning av tomträten till Kalkbruket 1 är träffat, vilket kan ske när samtliga marknämndbeslut som är villkorade av varandra vunnit laga kraft. Detta kan tidigast ske i mitten av april.

Markkontorets synpunkter och förslag

Kontoret kan konstatera att det är mycket bra för utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Årstadal att dessa avtal nu kan träffas. Avtalen och överenskommelserna är en förutsättning för att utbyggnaden av bostäder, gator och torg skall framskrida enligt tidsplanerna, men påverkar i övrigt inte de investeringsutgifter som redan beslutats av kommunfullmäktige. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden för sin del godkänner överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering mm inom kv Marievik och Kalkbruket med Marievik Fastigheter AB samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överlåtelsen och ger marknämnden, genom markkontoret, i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för genomförandet av överenskommelsen om överlåtelse av mark och exploatering.

Vidare föreslår kontoret att marknämnden godkänner avtal med Marievik Fastigheter AB rörande inskränkning av industritomträten Kalkbruket 1 samt anvisar mark för bostäder inom kv Kalkbruket mm till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 18 april 2006, har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

I Liljeholmen sker de närmaste åren en omfattande stadsdelsförnyelse, varav de största förändringarna inom det tidigare industriområdet Årstadal. När genomförandebeslut om investeringsutgifterna i Årstadal godkändes i kommunfullmäktige kunde inkomsterna från markförsäljningar mm endast uppskattas eftersom avtalen inte var färdigförhandlade.

Staden och Marievik Fastigheter AB har under en längre tid förhandlat kring avvecklingen av bolagets kvarvarande industritomträter i Årstadal och nu kommit

fram till en överenskommelse. Delar av de tidigare tomträterna tillsammans med delar av fastigheten Årsta 1:1, belägna längs västra sidan av det nya Sjövikstorget, förslås säljas av staden för en köpeskilling om 65 mnkr. Parterna är överens om att detaljplanen för Sjövikstorget bör förändras för de fastigheter som berörs av överenskommelsen – från kontorsanvändning till bostadsanvändning.

Stadsledningskontoret har gjort en reviderad investeringskalkyl för Årstadal utifrån de nya förutsättningarna genom överenskommelsen. Där redovisas att nettonuvärdet för stadens del i exploateringen nu beräknas uppgå till ca -166 mnkr, vilket motsvarar -40 tkr per ekvivalent¹ lägenhet. Detta underskott är fortfarande betydligt lägre än i flera andra exploateringsområden och stadsledningskontoret bedömer att resultatet får anses som acceptabelt.

Stadsledningskontoret anser att den föreslagna överenskommelsen ligger i linje med tidigare fattat genomförandebeslut för exploateringen i Årstadal. Det ekonomiska resultatet beräknas nu bli något sämre men utslaget på fler lägenheter blir inte skillnaden så stor. Stadsledningskontoret anser att exploateringen i Årstadal är ett värdefullt tillskott i bostadsbyggandet och tillstyrker därför att kommunfullmäktige beslutar att godkänna överenskommelsen med Marievik Fastigheter AB.

Bakgrund

Stadsutvecklingsområdet Årstadal i Liljeholmen håller på att genomgå en total omvandling från industriområde till en attraktiv stadsdel för både boende och arbetande. Kommunfullmäktige godkände 2005-04-18 ett genomförandebeslut avseende exploatering i Årstadal omfattande investeringsutgifter om 348,4 mnkr.

För att möjliggöra utbyggnaden inom Årstadal på det sätt som staden och de inblandade markägarna/tomträtthavarna varit överens om har ett flertal avtal tecknats och redovisats i gatu- och fastighetsnämnden. Det viktigaste kvarstående avtalet är denna överenskommelse med den befintliga tomträtthavaren Marievik Fastigheter AB. När genomförandebeslut om investeringsutgifterna godkändes i kommunfullmäktige kunde de exakta inkomsterna från markförsäljningar mm endast uppskattas eftersom avtalen inte var färdigförhandlade.

Ärendet

Staden och Marievik Fastigheter AB (ägt av Fabege) har under en längre tid förhandlat kring avvecklingen av bolagets kvarvarande industritomträter i Årstadal. Konkret har det medfört att bolaget har sagt upp sina hyresgäster och evakuerat den största byggnaden till sommaren 2005.

Delar av de tidigare tomträterna tillsammans med delar av fastigheten Årsta 1:1, belägna längs västra sidan av det nya Sjövikstorget, förslås säljas för en köpeskilling om 65 mnkr till den nuvarande tomträtthavaren Marievik Fastigheter AB. Expertrådet har behandlat ärendet och har ingen erinran mot överenskomna villkor.

¹ Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

Parterna har en gemensam vilja att den nyligen antagna detaljplanen för Sjövikstorget förändras för de fastigheter som berörs av överenskommelsen – från kontorsanvändning till bostadsanvändning. Detta skulle i sådant fall medföra att ytterligare ca 350 bostadslägenheter kan byggas i stadsutvecklingsområdet Årstadal i Liljeholmen. Förslag till överenskommelse finns som bilaga 1.

Ärendets beredning

Marknämnden (MN) har den 3 mars 2006 för sin del godkänt överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering mm inom kv Marievik och Kalkbruket mm i Årstadal med Marievik Fastigheter AB samt föreslagit att kommunfullmäktige godkänner överlåtelsen och ger marknämnden, genom markkontoret, i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för genomförandet om överenskommelsen om överlåtelse och exploatering. Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av ekonomiavdelningen i samråd med infrastrukturavdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter

Ändrad markanvändning

Stadsledningskontoret har inga invändningar mot den föreslagna ändringen i markens användning och ser positivt på att det härigenom blir möjligt att utöka antalet bostäder i Årstadal.

Ekonomiska konsekvenser

I underlaget för kommunfullmäktiges genomförandebeslut om exploateringen i Årstadal framtog en investeringskalkyl där nettovärdet beräknades till -138² mnkr, vilket motsvarar -34 mnkr per ekvivalent lägenhet.

Inkomster från planerad försäljning av mark för kontorsbebyggelse uppskattades då till ca 75 mnkr men angavs inför förestående förhandlingar ligga i storleksordningen 100 mnkr. Den nu överenskommelsen med försäljningsinkomster om 65 mnkr innebär lägre inkomster än beräknat men överenskommelsen har andra fördelar som inte kunde förutses våren 2005. Antalet lägenheter beräknas öka såväl i Kalkbruket som i andra delar av Årstadal, vilket har en gynnsam effekt på resultatet per lägenhet. Totala antalet lägenheter väntas öka från ca 4 000 till ca 4 120.

Utifrån de nya förutsättningarna har stadsledningskontoret gjort en reviderad investeringskalkyl (bilaga 2). Där redovisas att nettonuvärdet för stadens investeringar nu beräknas uppgå till ca -166 mnkr, vilket motsvarar -40 tkr per ekvivalent lägenhet. Effekter på tomträttsavgälder för tillkommande lägenheter har härvid inte beaktats.

² Utöver förestående investeringsutgifter fr.o.m. 2005 om 318,7 mnkr tillkommer redan nedlagda utgifter om 29,7 mnkr.

Detta underskott är fortfarande betydligt lägre än i flera andra exploateringsområden och stadsledningskontoret bedömer att resultatet får anses som acceptabelt.

Samlad bedömning

Stadsledningskontoret anser att den föreslagna överenskommelsen ligger i linje med tidigare fattat genomförandebeslut för exploateringen i Årstadal. Det ekonomiska resultatet beräknas nu bli något sämre men utslaget på fler lägenheter blir inte skillnaden så stor.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen i Årstadal är ett värdefullt tillskott i bostadsbyggandet och tillstyrker därför att kommunfullmäktige beslutar att godkänna överenskommelsen med Marievik Fastigheter AB samt uppdra åt marknämnden, genom markkontoret, att vidta de åtgärder som erfordras för genomförande av överenskommelsen.

Bilagor

1. Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom Marievik, Kalkbruket mm i Årstadal (inkl en bilaga)
2. Investeringskalkyl för Årstadal (underlag för genomförandebeslut), reviderad m.a.a. överenskommelsen med Marievik Fastigheter AB