

Utlåtande 2013:58 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 15 maj 2013

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

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.

Nu ifrågasätter länsstyrelsen detaljplaneförslaget (Valla 1) vilket är bra, då kanske vi får se en seriös miljöutredning för hela Årstafältet. Det är inte bara risken för skred

och ras som är illa utredd. Det är också oklart hur grundvattnet påverkas och hur bullriga studentlägenheterna blir. Naturmiljön på Årstafältet beskrivs på ett felaktigt och osakligt sätt i flera fall. Byggplanerna ger i själva verket ”ekologiska konsekvenser av betydelse”. Årstafältets öppna gräsmarker är en sällsynt naturtyp i centrala Stockholm med ”avgörande betydelse för den biologiska mångfalden i söderort”. Sånglärkan och tornfalken riskerar exempelvis att försvinna från fältet. Länsstyrelsen påminner också staden om att nya miljökvalitetsnormer kan påverka den förorenade Årstaviken. Slutorden är att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning bör övervägas, vilket vi instämmer i.

Länsstyrelsen efterlyser med rätta en helhetssyn där alla byggplaner för fältet tas med i bedömningen. I en helhetssyn måste ovillkorligen trafikplaneringen ingå. Företagare i Årsta partihallar befarar trafikkaos i samband med bostadsbyggande i området. Tyvärr har staden övergett helhetssynen. Vi har också varnat för att hårdexploatera Årstafältet, bland annat för att det är sank mark. När vi var med och styrde ville vi ha Årstafältet som landsskapspark, inte minst för att kompensera den stora förtätningen av Årsta och de nya bostäderna på Årstastråket. Vad är en krympt stadspark och bostäder på osäker grund mot en varsam bebyggelse av hyresrätter och rekreationsvärdet med ett bevarat sista söderorts gärde i en landskapspark, där även våra barnbarn kan få chansen att höra sånglärkan sjunga?

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 erlægga 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. Uppgörelsen 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 erlægga 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.

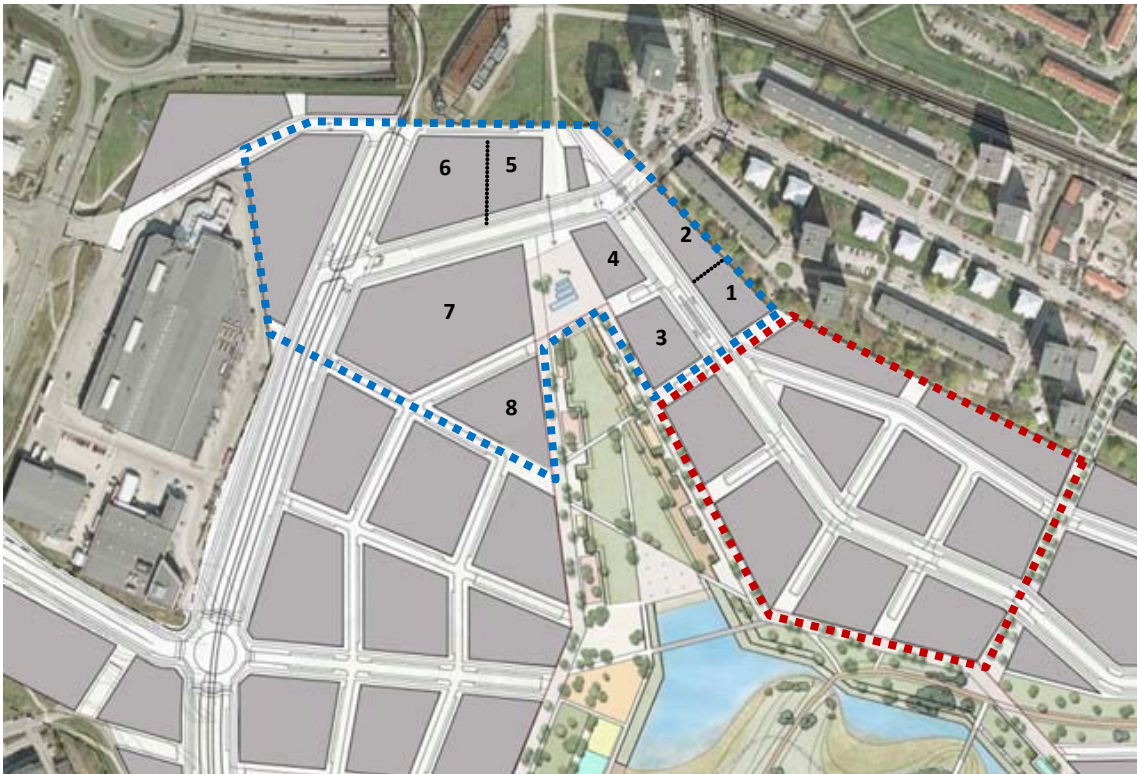
Vänsterpartiet tycker det är bra att bygga bostäder runt Årstafältet men står samtidigt fast vid att det är bättre att förädla landskapsparken än att krympa den till en stadspark. Vi anser att både Årsta Golf och koloniträdgårdarna ska vara kvar på sina nuvarande platser. Bebyggelsen bör främst läggas 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.

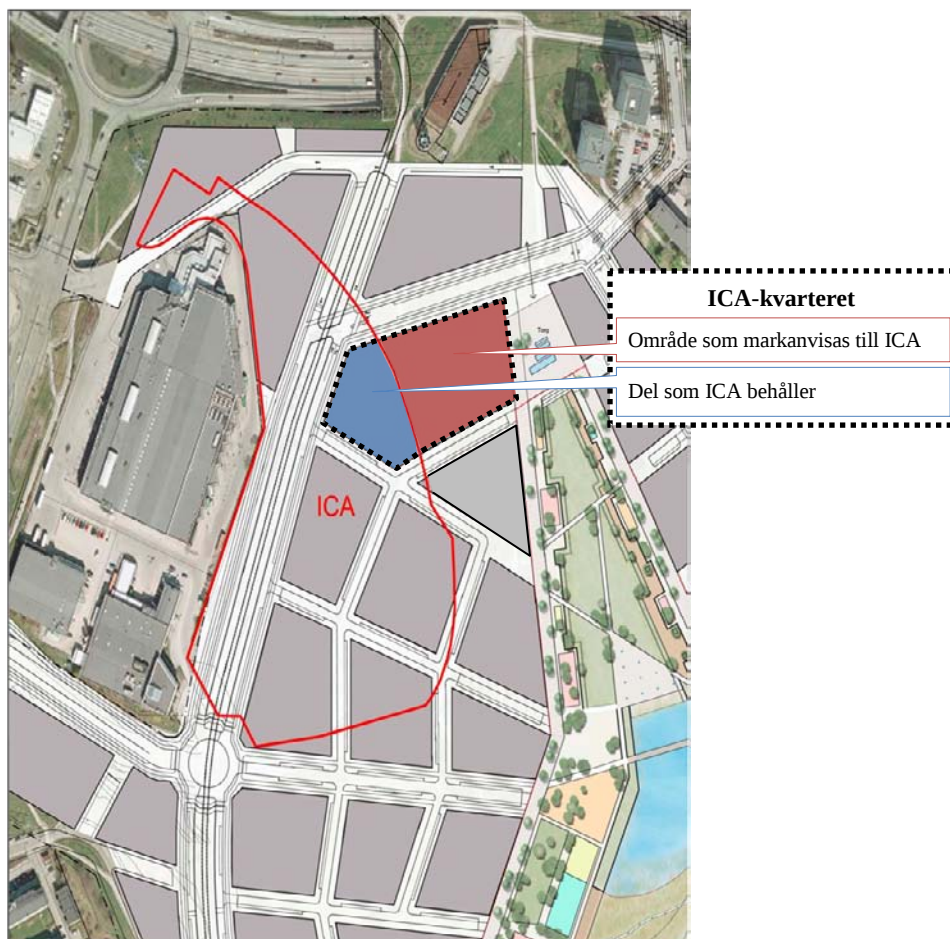
Markanvisning

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

Uppgåelsen 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.

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.

Planprogrammet omfattar, utöver det område av fastigheten Årsta 1:1 som ägs av staden, även fastigheten Postgården 1 som ägs av ICA Fastigheter Sverige AB. Där finns idag lokaler för lagerhantering. ICA Fastigheter Sverige AB och Staden är överens om att gemensamt utveckla fastigheten Postgården 1 och intilliggande områden av fastigheten Årsta 1:1 i enlighet med planprogrammets intentioner, huvudsakligen för bostäder och handel.

Parterna har gemensamt 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 (nedan kallat **ICA-kvarteret**, markerat i bilaga 1). För att närmare reglera samarbetet kring en exploatering och fastighetsreglering har parterna, Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och ICA Fastigheter Sverige AB (org.nr. 556033-8518), nedan kallat **Bolaget**, under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL SAMT INTENTIONSAVTAL AVSEENDE FASTIGHETSREGLERING

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2013-02-07 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta ([bilaga 1](#)) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Årsta 1:1 i stadsdelen Årsta. Markanvisningen innebär att Bolaget, under en tid av två år, dock senast 2015-05-01, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering och överenskommelse om fastighetsreglering för detta markområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det anvisade området inom Årsta 1:1 samt del av Postgården 1, nedan kallat **ICA-kvarteret**, planläggs för ny bebyggelse med ca 170 bostadslägenheter, lokaler för livsmedelshandel (ca 4 500 kvm butiksyta) samt ytterligare ca 1 900 kvm ljus BTA övriga lokaler för handel/service i bottenvåningen.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bostäderna får upplåtas med bostadsrätt,
- Bebyggelsen inom stadsutvecklingsområdet Årstafältet förväntas ha höga krav på utformning vilket t.ex. kan prövas genom parallella uppdrag,
- Parkeringsbehovet ska lösas under mark inom den egna fastigheten,
- ICA-kvarteret ska tillförsäkras god tillgänglighet för varutransporter, kundtrafik och till bostadsentréer som ej ligger i direkt anslutning till gata.
- Avfallshanteringen för bostäderna avses ske via en stationär sopsugsanläggning.

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att resterande del av Postgården 1 planläggs för ny bebyggelse med bostadslägenheter och med viss del lokaler i bottenvåning i huvudsaklig överensstämmelse med bilaga 1.

Bolaget och Staden ska genomföra ett markbyte där Bolaget erhåller det nu mark-anvisade området och Staden erhåller den del av Postgården 1 som ej ska ingå i ICA-kvarteret. Markbytet ska ske genom en fastighetsreglering innebärande att den del av Årsta 1:1 som ingår i ICA-kvarteret överförs till Postgården 1 samt den del av Postgården 1 som inte ingår i ICA-kvarteret överförs till Årsta 1:1. Ersättning i anledning av marköverföringen ska fastställas enligt 4.3 nedan.

Tillträde av respektive område ska ske 1 månad efter det att fastighetsreglering vunnit laga kraft, dock tidigast när rivning av befintlig byggnad på Postgården 1 har skett. Kostnaden för lantmäteriförrättningen ska delas lika mellan parterna.

Parterna är överens om att driva projektet i överensstämmelse med av parterna framtagna tidplan (bilaga 2). Om någon part ser att tidplanen inte kan hållas så ska denne genast underrätta den andra parten.

Bolaget medger att Staden anvisar mark som nu ingår i Postgården 1 och som ska överföras till Årsta 1:1 till annan part för utveckling av stadsdelen. Bolaget förbinder sig att inte förlänga, eller teckna nya, hyreskontrakt för befintlig byggnad inom Postgården 1 utan medgivande från Staden.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för såväl ICA-kvarteret som resterande del av Postgården 1 tas fram, antas och vinner laga kraft. Om stadsbyggnadskontoret så önskar ska planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult. Bolaget ska efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet av ICA-kvarteret.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för utrednings- och projekteringskostnader som behövs för planläggning av ICA-kvarteret och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering och överenskommelse om fastighetsreglering. Staden står för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Bolaget ska träffa ett planavtal med stadsbyggnadskontoret.

Staden står för utrednings- och projekteringskostnader som behövs för planläggning av de delar av Postgården 1 som ska överföras till Årsta 1:1.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

Bolaget bekostar och svarar för rivning av befintlig byggnad inom fastigheten Postgården 1. Rivning kan påbörjas tidigast när hyresavtalen upphört och hyresgästerna avflyttat och ska, under förutsättning att detaljplanen för ICA-kvarteret vunnit laga kraft, vara avslutad senast 2017-02-01.

Bolaget ansvarar för provtagning och utredning för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder för eventuella markföroreningar inom de markområden som ska övergå till Årsta 1:1. För mark som övergår från Årsta 1:1 till Postgården 1 ansvarar Staden för provtagning och utredning på motsvarande sätt. Utredningarna ska vara genomförda i samband med att överenskommelse om exploatering och fastighetsreglering enligt § 4.3 nedan träffas mellan parterna.

Kostnader för de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i de blivande detaljplanerna ska för mark som idag omfattas av Postgården 1 bäras av Bolaget. För mark som idag omfattas av Årsta 1:1 ansvarar Staden för kostnader för erforderliga efterbehandlingsåtgärder.

Bolaget ska därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom det blivande ICA-kvarteret.

Gatu- och parkmark

Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av gator och parker. Bolaget ska bidra till exploateringskostnaderna i enlighet med punkt 4.3 nedan. Utöver detta bidrag ska inga ytterligare gatukostnadsersättningar utgå. Bolaget ska dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid ICA-kvarteret, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom ICA-kvarteret.

4.3. Marköverföring och ersättning

Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering och fastighetsreglering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2015-05-01. Om planarbetet inför 2015-05-01 ej kommit tillräckligt långt eller utvecklats på så sätt att avtal om exploatering och fastighetsreglering ej kan träffas utifrån förutsättningarna i detta avtal, ska parterna ta upp förnyade förhandlingar.

Vid fastighetsreglering ska mellanlikviden bestämmas på följande sätt:

1. Den mark som ska överföras till Postgården 1 ska prissättas utifrån byggrätten enligt blivande detaljplan för ICA-kvarteret och nedanstående värden. Därvid ska genomsnittsvärdeprincipen tillämpas så att varje kvadratmeter markareal inom kvarteret åsätts ett värde som motsvarar kvarterets totala värde dividerat med kvarterets areal.
2. Den mark som ska överföras från Postgården 1 och som ingår i den blivande detaljplanen omfattande bland annat ICA-kvarteret ska prissättas utifrån byggrätten enligt den blivande detaljplanen och nedanstående värden för olika byggrätter. Från detta värde ska kostnader för anläggning av allmänna platser dras. Genomsnittsvärdeprincipen ska tillämpas inom de kvarter där mark från både Postgården 1 och Årsta 1:1 ingår.
3. Den mark som ska överföras från Postgården 1 och som ej ingår i den blivande detaljplanen omfattande bland annat ICA-kvarteret ska prissättas utifrån den byggrätt som kan uppskattas utifrån de planförslag etc som finns framtagna vid tecknandet av avtalet om fastighetsreglering. Därvid ska nedanstående värden ligga till grund för beräkningen. Från den prissatta byggrätten ska kostnader för anläggning av allmänna platser dras. För det fall att planförslaget redovisar kvartersmark med allmänt ändamål, exv skola/förskola/idrottsändamål, ska priset dock bestämmas utifrån den byggrätt (ändamål och omfattning) som illustreras i bilaga 1.
4. Staden ska till Bolaget erlagga en ersättning för kostnader för rivning av befintlig byggnad inom Postgården 1 för de kvarter där rivning är en förutsättning för bebyggelse och mark från Årsta 1:1 ingår. Ersättningen beräknas utifrån Stadens andel av kvartersmarken (Årsta 1:1) i förhållande till kvarteret som helhet (genomsnittsvärdeprincipen). Faktiska kostnader för rivningen ligger till grund för ersättningen enligt denna punkt.
5. Mellanlikviden utgör skillnaden mellan 1 och 2-4 och ska erläggas 1 månad efter tillträde. Vid beräkning av mellanlikviden ska posterna 1-4 indexregleras fram till tillträdestidpunkten i enlighet med vad som anges i bilaga 3.

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 i bostadshus)	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	Maklarstatistik
Lokaler inom ICA-kvarteret och övriga lokaler (bottenvåningar)	IPD butiksindex
Lokaler (ej bottenvåningar)	IPD kontorsindex
Anläggningskostnader (allmän plats)	Entreprenadindex

Beräkningen av markvärden vid tillträdestidpunkten ska ske utifrån de formler som redovisas i bilaga 3.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Om inte annat uttryckligen anges i detta avtal ska Bolaget följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (bilaga 4), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget ska följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning, materialanvändning mm.

§ 6

ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Staden medger att Bolaget överlåter avtalet till ett av Bolaget helägt dotterbolag. Bolaget svarar solidariskt tillsammans med dotterbolaget för åtaganden enligt detta avtal.

§ 7

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal samt intentionsavtal avseende fastighetsreglering är villkorat av att kommunfullmäktige senast 2013-06-30 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft. Avtalet är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering och fastighetsreglering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2015-05-01.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning,
- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För ICA Fastigheter Sverige AB

.....
Gunnar Jensen

.....
Lena Boberg

.....
Rebecca Westring

.....
()

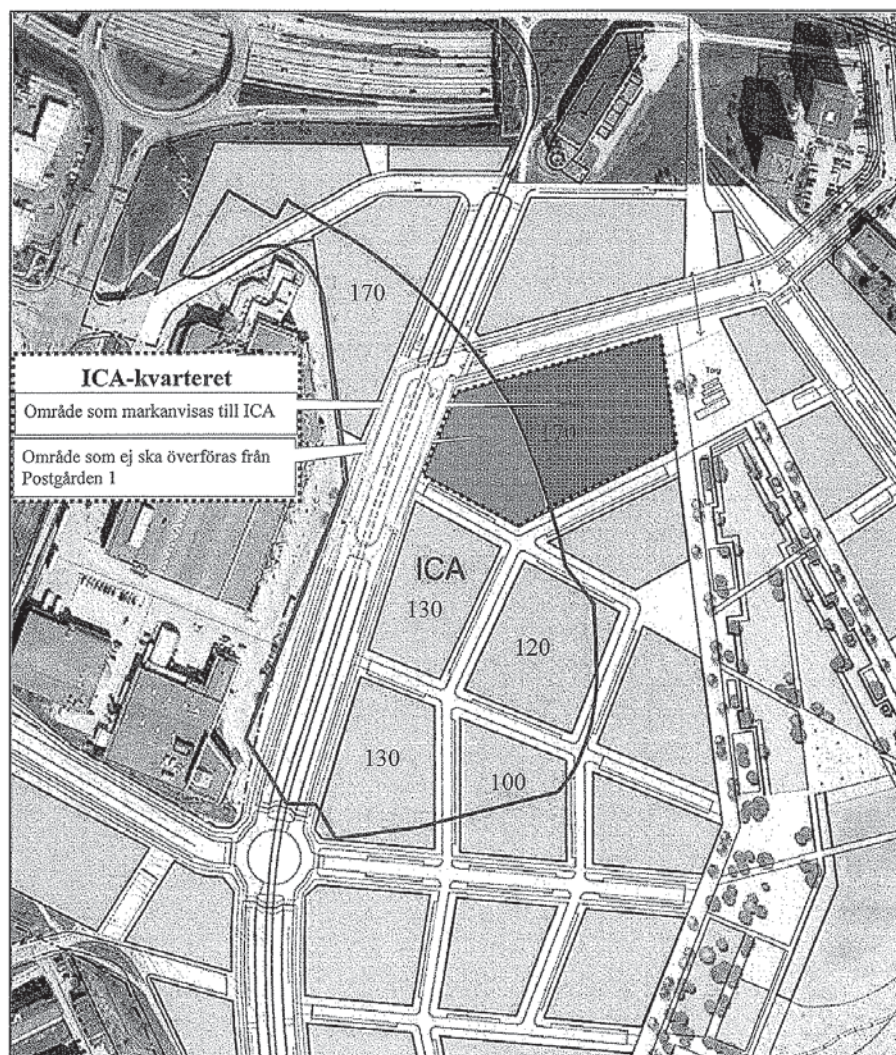
.....
Catrine Axelsson

BILAGOR

1. Karta över markområden som omfattas av markanvisning och fastighetsreglering,
2. Översiktlig tidplan,
3. Markvärdesberäkning vid tillträdestidpunkten,
4. Markanvisningspolicy.

Karta över markområden som omfattas av markanvisning och fastighetsreglering samt planeringsförutsättningar och preliminär omfattning av byggrätter (bostäder).

Fastigheten Postgården 1 omfattar det med röd begränsningslinje markerade området.



Siffrorna anger ungefärligt antal lägenheter som beräknas kunna rymmas inom de olika kvarteren (totalt). En lägenhet motsvarar 100 kvm ljus BTA vid beräkning av byggrätt enligt §4.3 punkt 3 i avtalet. I byggnad utmed huvudgata ska lokaler inrymmas i bottenvåningen.

För de kvarter där mark från både Postgården 1 och Årsta 1:1 ingår ska byggrätterna fördelas utifrån det tillförda markområdets andel av kvarteret.

Det kvarter som ICA utvecklar rymmer förutom ca 170 bostäder även lokaler för livsmedelshandel (ca 4 500 kvm butiksytta) och ytterligare 1 900 kvm ljus BTA övriga lokaler i bottenvåningen. Kvarteret ska vid planläggning tillförsäkras god tillgänglighet för varutransporter, kundtrafik och angöring till bostadsentréer som ej ligger i direkt anslutning till gata.

Preliminär Tidplan etapp 2-3 Årstafältet, 2012-12-11

Aktivitet	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ETAPP 2							
– Detaljplanearbete							
– Förarbete gata/ledning							
– Byggnadsarbeten kvartersmark							
ETAPP 3							
– Detaljplanearbete							
– Förarbete gata/ledning							
RIVNING							
– Rivn bef byggnad Postgården 1							
AVTAL MM							
– Markanvisningsavtal samt intentionsavtal avseende fastighetsreglering							
– Avtal om exploatering och fastighetsreglering							
– Preliminärt tillträde							

Markvärdesberäkning vid tillträdestidpunktenBostäder inklusive vårdboende/trygghetsboende m m

Överenskommet pris, 11 500 kr/kvm ljus BTA är bestämt i prisläge 2012-10-01 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutligt värde beräknas som den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA_{bostäder} som medges enligt lagakraftvunnen detaljplan inom varje kvarter multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr/m² BTA (A). Värdet ska fördelas mellan parterna enligt genomsnittsvärdeprincipen.

$$A = B + 25\% * (C-D)$$

där

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Söderorts närförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Söderorts närförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten.

Lokaler inom ICA-kvarteret samt övriga lokaler (bottenvåningar)

Överenskommet pris för byggrätten inom ICA-kvarteret är 3 700 kr/kvm ljus BTA och för övriga lokaler i bottenvåningar är priset 4 000 kr/kvm ljus BTA vid värdetidpunkten 2012-10-01. Priset ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela Storstockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2011-12-31 (indextal för år 2011) är indextalet 343 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2012 har publicerats beräknas indextalet per 2012-10-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indexalen för 2011 och 2012. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

På tillträdesdagen ska slutgiltigt värde beräknas som den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA_{handels} som medges enligt lagakraftvunnen detaljplan inom varje kvarter multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr/m² BTA (A). Värdet ska fördelas mellan parterna enligt genomsnittsvärdeprincipen.

Vid tillträde beräknas priset enligt följande:

1. Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:
Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Priset vid tillträdet beräknas som priset i prisläge 2012-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*

Priset vid tillträde beräknas som priset i prisläge 2012-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för 2012-10-01.

Lokaler (ej bottenvåningar)

För byggrätt för kontor eller annat lokaländamål (ej bottenvåning) är priset 4 500 kr/m² ljus BTA och avser prisläge 2012-10-01 (värdetidpunkten). Priset skall regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms övriga Storstockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2011-12-31 (indextal för år 2011) är indextalet 147 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2012 har publicerats beräknas indextalet per 2012-10-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indexalen för 2011 och 2012. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

På tillträdesdagen ska slutgiltigt värde beräknas som den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA_{lokr}, som medges enligt lagakraftvunnen detaljplan inom varje kvarter multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr/m² BTA (A). Värdet ska fördelas mellan parterna enligt genomsnittsvärdeprincipen.

Vid tillträde beräknas priset enligt följande:

1. *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Priset vid tillträde beräknas som priset i prisläge 2012-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*

Priset vid tillträde beräknas som priset i prisläge 2012-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för 2012-10-01.

Kostnad för anläggning av allmän plats

Överenskommen kostnad, 1 550 kronor per kvm ljus BTA, är bestämd i prisläge 2012-10-01 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i entreprenadindex E 84 enligt följande:

Bas månad (EI 1) = 2012-10.

Beräknings månad (EI 2) = 2 månader före tillträdet.

Den överenskomna kostnaden indexregleras med ett viktat medelvärde av EI 2 / EI 1 för nedan angivna grupper och vikter (procentsatser):

111	Jordarbeten	15%
113	Asfaltarbeten	15%
114	Trädgårdsarbeten	25%
115	Betongarbeten	15%
116	Betongpålar	15%
118	KC pelare	15%