

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2022/390)

Förvärv av byggnader samt upphörande av tomträtt på Postgården 2 och 4 inom projektet Årstafältet

Genomförandebeslut

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämndens förvärv av Postgården 2 och 4 med tillhörande byggnader av S:t Erik Markutveckling AB till en preliminär köpeskilling om cirka 676 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra förvärvet i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden beslutade den 24 mars 2022 om att för sin del godkänna avtal om överlåtelser av byggnader samt upphörande av tomträtt på Postgården 2 och 4 med S:t Erik Markutveckling AB med en preliminär köpeskilling om ca 676 miljoner kronor till Stockholms stad genom exploateringsnämnden.

Ärendet har i enlighet med stadens investeringsregler hemställts till kommunfullmäktige för godkännande då utgiften överstiger 50 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att förvärvet är ett viktigt led i förverkligandet av stadsutvecklingsområdet Årstafältet.

Mina synpunkter

Jag ser positivt på Projekt Årstafältet, vilket har som mål att möjliggöra för cirka 6 000 nya bostäder för 14 000 invånare under en period av cirka 15 år. Läget är centralt och attraktivt och har god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service. Jag instämmer i vad stadsledningskontoret framhåller i sitt tjänsteutlåtande om att det finns goda förutsättningar att bygga en levande och hållbar stadsdel på Årstafältet med bostäder, kultur, service, idrott och arbetsplatser. Jag instämmer även i att förvärvet är ett viktigt led i förverkligandet av stadsutvecklingsområdet Årstafältet.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Överlåtelseavtal för Postgården 2 och 4 samt upphörande av tomträtt
2. Förteckning över serviceavtal
3. Avtal om överlåtelser av byggnader samt upphörande av tomträtt
4. Hyresavtalen
5. Metria Fastighetsök – Stockholm Postgården 2
6. Metria Fastighetsök – Stockholm Postgården 4
7. Årstafältet Förvärv tomträtter Postgården 2 och 4
8. Expl-Nyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämndens förvärv av Postgården 2 och 4 med tillhörande byggnader av S:t Erik Markutveckling AB till en preliminär köpeskilling om cirka 676 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra förvärvet i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet.

Stockholm den 18 maj 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

Årstafältsprojektet är ett av stadens större stadsutvecklingsprojekt med cirka 6 500 bostäder, kontor och en ny stor park. Planeringen påbörjades 2007 och sedan 2018 pågår genomförandet av den första etappen med omfattande ledningsomläggningar, utbyggnad av nya dagvattendammar och arbetsgator för cirka 1 000 bostäder. Byggstart för bostäder planeras så snart som de förberedande arbetena är klara, vilket planeras bli under 2023.

År 2015 köpte S:t Erik Markutveckling in tomträtterna Postgården 2 och 4 i syfte att de senare skulle överlåtas till exploateringsnämnden för att bli en del av Årstafältsprojektets sjunde utbyggnadsetapp. På tomträtterna har bland annat Martin & Serveras och Fruktimporten verksamhet. Exploateringsnämnden har beslutat om ett avtal tillsammans med S:t Erik Markutveckling AB som reglerar upphörande av tomträtter och överlåtelse av byggnader.

Preliminär köpeskilling är 676 miljoner kronor med värdetidpunkt den 31 december 2021. Tomträtterna har värderats utifrån befintlig markanvändning. Samtliga intäkter från stadsutvecklingsprojektet tillfaller exploateringsnämnden och det är därför också exploateringsnämnden som står för alla utgifter förknippade med omvandlingen som till exempel evakuering av hyresgäster, rivning, sanering samt utbyggnad av nya gator och parker.

De sammanlagda utgifterna för förvärvet i löpande prisnivå beräknas till cirka 689,5 miljoner kronor. Förvärvet belastar nettonuvärdet i investeringskalkylen för Projekt Årstafältet negativt med 657 miljoner kronor. Förvärvet genererar dock framtida försäljningsinkomster som inte är medräknade i detta ärende.

Stadens investeringsutgifter, inklusive detta fastighetsförvärv, har hanterats i kommunfullmäktige den 28 september 2020 genom ett reviderat inriktningsbeslut. Exploateringsnämnden bedömer att Projekt Årstafältet som helhet ger ett överskott till staden. Rivning, sanering och utbyggnad av gator och parker i Årstafältets sjunde etapp, samt försäljning och upplåtelse av mark för bostäder och kontor kommer att hanteras i senare genomförandebeslut inom Årstafältsprojektet.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 mars 2022 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del avtal om överlåtelse av byggnader samt upphörande av tomträtt på Postgården 2 och 4 med S:t Erik Markutveckling med en preliminär köpeskillning om ca 676 miljoner kronor samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra förvärvet.
2. Exploateringsnämnden godkänner att utgifter kopplade till avtalets genomförande utöver köpeskillningen inkluderas i tidigare fattat genomförandebeslut för Årstafältet, etapp 1.
3. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 8 mars 2022 har i huvudsak följande lydelse.

2015 köpte S:t Erik Markutveckling in tomträtterna Postgården 2 och 4 i syfte att de senare skulle överlätas till exploateringskontoret för att bli en del av Årstafältsprojektets sjunde utbyggnadsetapp. På tomträtterna har bl a Martin & Servera och Fruktimporten verksamhet.

Exploateringskontoret har nu tagit fram ett avtal tillsammans med S:t Erik Markutveckling som reglerar upphörande av tomträtter och överlåtelse av byggnader (bilaga 1). Avtalet är villkorat kommunfullmäktiges godkännande för att det ska gälla. Preliminär köpeskillning är 676 miljoner kronor med värdetidpunkt 2021-12-31. Tomträtterna har värderats utifrån befintlig markanvändning. Samtliga intäkter från stadsutvecklingsprojektet tillfaller exploateringskontoret och det är därför också exploateringskontoret som står för alla utgifter förknippade med omvandlingen som t ex evakuering av hyresgäster, rivning (inkl hantering av farligt avfall), sanering och utbyggnad av nya gator och parker.

De sammanlagda utgifterna för förvärvet i löpande prisnivå beräknas till cirka 689,5 miljoner kronor. Förvärvet belastar nettonuvärdet i investeringskalkylen för projekt Årstafältet negativt med 657 miljoner kronor. Förvärvet genererar dock framtida försäljningsinkomster som inte är medräknade i detta ärende.

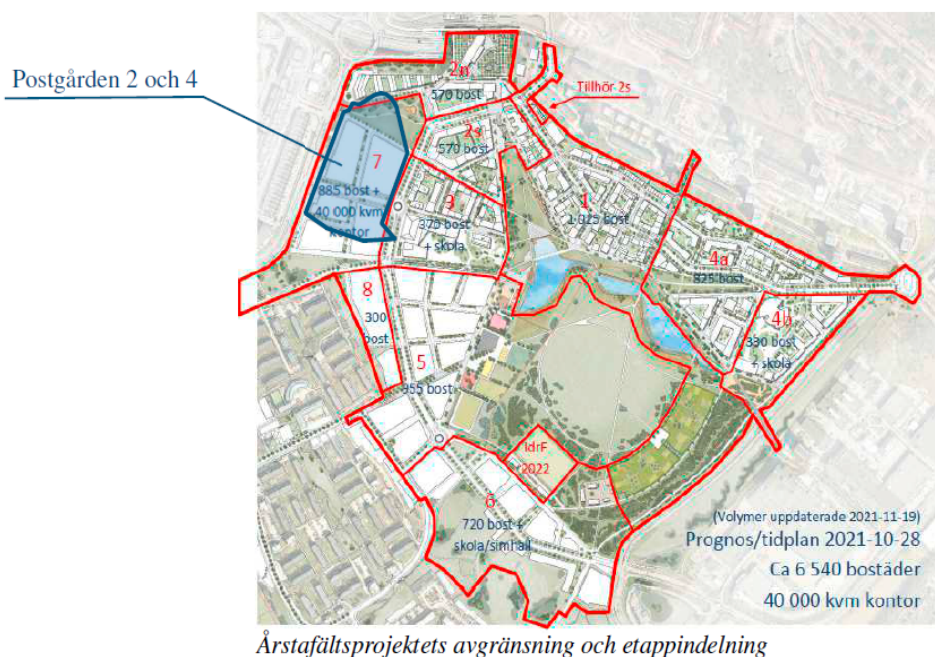
Stadens investeringsutgifter, inkl detta fastighetsförvärv, har hanterats i kommunfullmäktige 2020-09-28 genom ett reviderat inriktningsbeslut. Kontoret bedömer att exploateringen (Årstafältet som helhet) ger ett överskott till staden. Rivning, sanering

och utbyggnad av gator och parker i Årstafältets sjunde etapp, samt försäljning och upplåtelse av mark för bostäder och kontor kommer att hanteras i senare genomförandebeslut inom Årstafältsprojektet. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-03-17. Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till överenskommelsen

Årstafältsprojektet är ett av stadens större stadsutvecklingsprojekt med ca 6 500 bostäder, kontor och en ny stor park. Planeringen påbörjades 2007 och sedan 2018 pågår genomförandet av den första etappen med omfattande ledningsomläggningar, utbyggnad av nya dagvattendammar och arbetsgator för ca 1 000 bostäder.

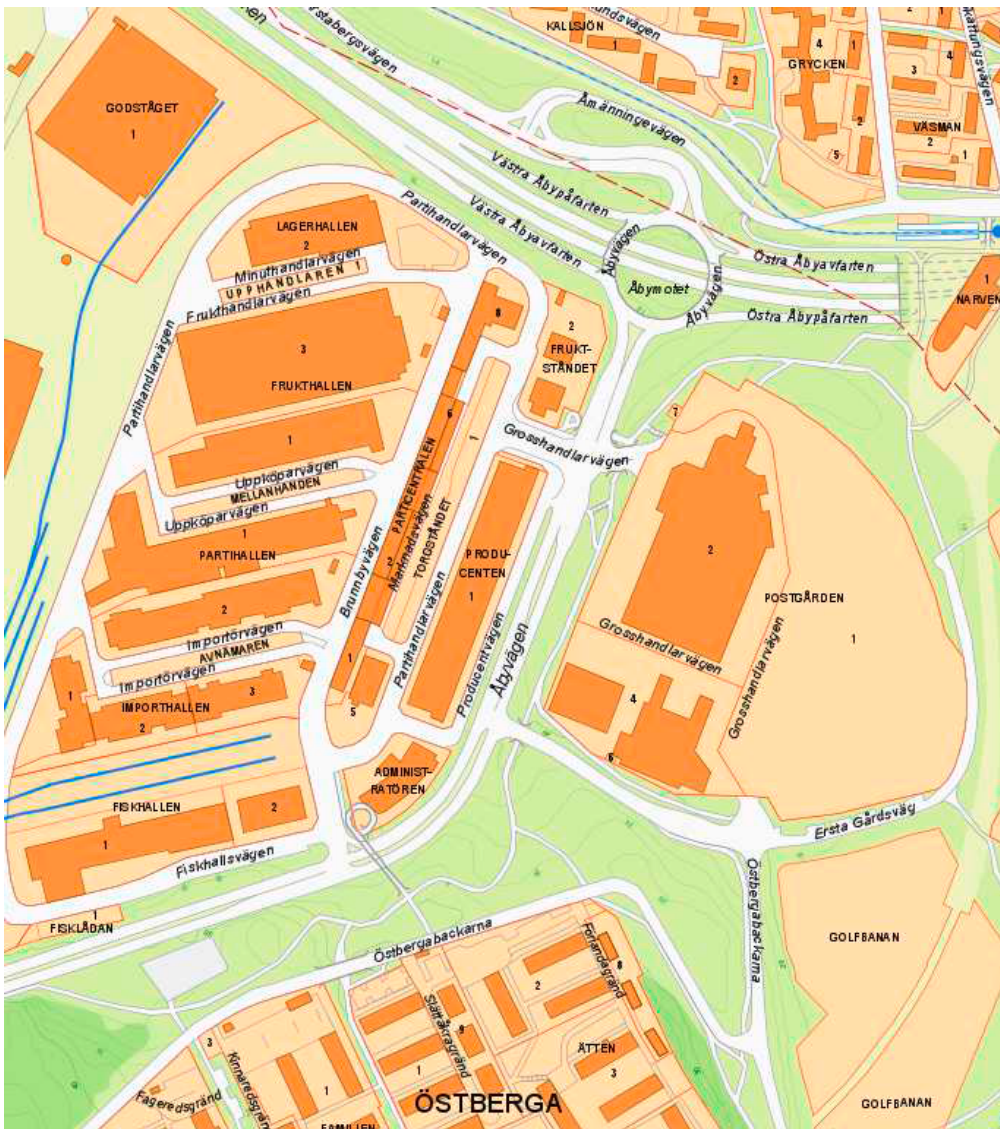
Byggstart för bostäder planeras så snart som de förberedande arbetena är klara, vilket planeras bli under 2023.



2015 köpte S:t Erik Markutveckling in det fastighetsbolag som ägde tomträtterna Postgården 2 och 4 i syfte att de skulle kunna bli en del av Årstafältsprojektet. Innan 2015 var inriktningen att befintlig industriverksamhet inom Postgården 2 och 4 skulle kunna vara kvar, vilket skapade vissa begränsningar för den nya stadsdelen. S:t Erik Markutvecklings förvärv av fastighetsbolaget som ägde tomträtterna beslutades av kommunfullmäktige 2015-10-19.

Huvudsakliga hyresgäster i Postgården 2 och 4 är Martin & Servera och Fruktimporten. Utöver dem finns ett par mindre hyresgäster, samt några andrahandshyresgäs-

ter. Martin & Servera, som är den största hyresgästen, har idag kvar sitt huvudkontor i byggnaden på Postgården 2, men hyr i övrigt ut lagerlokalerna i andra hand.



Fastigheterna Postgården 2 och 4

Den sjunde etappen av Årstafältet är en viktig pusselbit även för tidigare etapper då det i etappen planeras en park som kommer att fungera som översvämningssyta för hela västra delen av Årstafältsprojektet. Utan denna yta går det inte att bebygga etapp

2, 3 och 5 som planerat. Detaljplanerna som tagits fram för etapp 2 och 3 är beroende av att etapp 7 genomförs.

Genomförandet av etapp 2 och 3 är även direkt beroende av åtkomst till Postgården 2 och 4 för utbyggnad av vissa gator och ledningar.

Tidigare beslut

För Postgården 2 och 4 finns en detaljplan från 1982 som anger industriändamål för fastigheterna. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt till Fatighets AB Grosshandlarvägen, vilket ägs av S:t Erik Markutveckling.

Senaste inriktningsbeslutet för Årstafältet som godkändes av kommunfullmäktige 2020-09-28 inkluderar Postgården 2 och 4 i Årstafältets stadsutvecklingsprojekt. Inriktningsbeslutet inkluderar utgifter för markåtkomst av Postgården 2 och 4.

I samband med att inriktningsbeslutet reviderades 2020-09-28 reviderades även det genomförandebeslut som finns för genomförande av Årstafältets första etapp. I första etappen finns utgifter för genomförande om de nya dagvattendammarna, ledningsomläggningar som även sträcker sig in i detaljplaneområden för etapp 2 och 4, flytt av koloniområde, utbyggnad av gator inom detaljplan 1, ersättning till berörda tomträttsinnehavare norr om Årstafältet samt genomförande av delar av detaljplanen för parken. Totala utgifter i genomförandebeslutet uppgår till 1 720 miljoner kronor i löpande prisnivå.

Mindre delar av Postgården 2 och 4 berörs av de detaljplaner för etapp 2 och 3 som Stadsbyggnadsnämnden godkänt.

Detaljplanerna är tänkta att antas av kommunfullmäktige under 2022.

Överlåtelseavtal för Postgården 2 och 4

Under 2021 har ett avtal upprättats mellan Staden och S:t Erik Markutveckling för upphörande av tomträter och överlåtelse av byggnader inom Postgården 2 och 4 till Exploateringsnämnden.

Tomträterna för Postgården 2 och 4 är värderade utifrån gällande markanvändning baserat på detaljplanen från 1982 som anger industriändamål. Preliminär köpeskilling är utifrån detta satt till 676 miljoner kronor vid värdetidpunkt 2021-12-31. Två oberoende värderingar ligger till grund för värderingen. Samtliga intäkter från stadsutvecklingsprojektet tillfaller exploateringskontoret och det är därför också exploateringskontoret som står för alla utgifter förknippade med omvandlingen som t ex evakuering av hyresgäster, rivning (inkl hantering av farligt avfall), sanering och utbyggnad av nya gator och parker. Enligt överlåtelseavtalet är avsikten att överlåtelsen av byggnaderna respektive upphörande av tomträterna ska ske 2023-02-01 (tillträdesdagen).

Befintliga hyresgäster har hyresavtal som löper till april respektive oktober 2023. Planen är att hyresgäster sägs upp för att byggnaderna ska vara tomställda till dess att genomförandet av etapp 2/3 är tänkt att påbörjas Q4 2024. Uppsägningstid är ett år, vilket innebär att hyresgästerna ska sägas upp i april respektive oktober 2022 för att inte hyresavtalen ska förlängas. Överlåtelseavtalet reglerar därför att S:t Erik Markutveckling i samråd med exploateringskontoret ska genomföra uppsägningarna, samt verka för att avflyttning ska kunna ske så kort inpå att hyresavtalet upphör som möjligt.

Förvaltningsansvaret, inklusive att hantera befintliga hyresgäster, övergår på tillträdesdagen till exploateringskontoret. Exploateringskontoret avser därför att teckna förvaltningsuppdrag med Fastighetskontoret fram till dess att byggnaderna är tomställda och att rivning kan påbörjas.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-03-17 (dnr nr E2021-01992).

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen för förvärvet till 689,5 miljoner kronor. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor och då förvärvet överstiger 90 miljoner kronor.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för förvärvet respektive Årstafältsprojektet som helhet

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Förvärvet belastar nettonuvärdet i investeringskalkylen för projekt Årstafältet negativt med 657 miljoner kronor. De framtida försäljningsinkomsterna är dock inte medräknade i detta ärende utan kommer att redovisas i kommande genomförandebeslut för Årstafältets senare etapper.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 689,5 miljoner kronor. Utgifterna avser köpeskilling för tomträtterna Postgården 2 och 4. Den sammanlagda preliminära köpeskillingen är 676 miljoner kronor. Det finns inga investeringsinkomster i detta ärende.

Förvärvet är en del av genomförandet av projektet Årstafältet. Stadens investeringsutgifter, inkl detta fastighetsförvärv, har hanterats genom det reviderade inriktningsbeslutet. Kontoret bedömer att exploateringen (Årstafältet som helhet) ger ett överskott till staden, vilket framgår av det reviderade inriktningsbeslutet. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden, budgetkonsekvenser, samt driftbudget för Årstafältsprojektet som helhet har redovisats i det reviderade inriktningsbeslutet.

Köpeskillingen för de två tomträtterna uppskattades i inriktningsbeslutet till 565 miljoner kronor, vilket är 111 miljoner kronor lägre än den preliminära köpeskilling som nu avtalats. Anledningen är dels att marknaden för industrifastigheter har varit väldigt stark de senaste åren och dels att det var svårt att överblicka värderingen av de två tomträtterna utifrån enbart gällande markanvändning vid det tillfälle som S:t Erik Markutveckling förvärvade tomträtterna.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för förvärvet beräknas till cirka 689,5 miljoner kronor i löpande prisnivå. Det finns inga investeringsinkomster i ärendet. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	0,0	-689,5	0,0	0,0	0,0	-689,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	0,0	0,0	-689,5	0,0	0,0	0,0	-689,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	-20,7	-20,7	-20,7	-20,7	max -20,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	-20,7	-20,7	-20,7	-20,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Det finns inga drift- och underhållskostnader i detta ärende. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 20,7 miljoner kronor från 2023.

Ekonomiska osäkerheter

Enligt avtalet är det exploateringskontoret som står för alla risker kopplat till evakuering och sanering. Utgifter kopplat till evakuering kommenteras vidare i bilaga 3.

En miljöutredning har genomförts för byggnaderna och marken inom fastigheterna, vilken konstaterar att det finns en del farligt avfall att omhänderta, samt att det kan finnas föroreningar i marken som innebär att storstadsspecifika riktvärden överskrids när fastigheterna ska omvandlas till bostäder, kontor och allmänna platser. Utgifterna för sanering kan komma att överstiga de poster som finns i inriktningsbeslutet, men det finns poster för oförutsedda utgifter som täcker in de osäkerheter som kan kopplas ihop med evakuering, rivning, sanering och hantering av farligt avfall.

Utgifter för rivning och sanering kommer att hanteras i kommande genomförandebeslut inom Årstafältsprojektet.

Slutsats-ekonomi

Köpeskillingen för Postgården 2 och 4 är högre än vad som var beräknat i det reviderade inriktningsbeslutet, men den ökade utgiften är på en nivå som gör att den tillsammans med osäkerheterna runt utgifter för evakuering, rivning och sanering ryms inom inriktningsbeslutets ramar.

Den ökade köpeskillingen bidrar till att det uppstår en vinst i S:t Erik Markutveckling i samband med att förvärvet genomförs, vilket kommer bolaget till godo i sin fortsatta verksamhet.

Under 2022 kommer genomförandebeslut att tas för dels etapp 2/3, rivning av byggnader inom kvarteret Postgården och etapp 4 i Årstafältsprojektet. I samband med att de besluten förbereds till Exploateringsnämnden kommer en ny bedömning att göras av Årstafältsprojektets totala utgifter och risknivåer.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Detta ärende är i enlighet med på det reviderade inriktningsbeslutet där måluppfyllelsen för staden beskrivs. Ingen ytterligare beskrivning av måluppfyllelsen har gjorts i detta ärende.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Årstafältsprojektet har en översiktlig tidplan som omfattar utbyggnad av de respektive etapperna. Utbyggnad av gator, ledningar och annan infrastruktur för etapp 2/3 inklusive rivningen av bebyggelsen inom kv Postgården framgår av nedanstående tidplan.

2021				2022				2023				2024				2025				2026				2027				2028				
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1				
0				0				0				0				400				300								215				360
				a överklagande								bostadsproduktion																				
bysoprojekttering grov								upphandling				groventreprenad																				
				projektering rivning				UHMov				rivning M&S 1				finprojektering																
				evakuering M&S																												

Gröna stapeln avser detaljplaneprocessen, röda stapeln under den gröna avser stadens projektering och utbyggnad av etapp 2/3

Nästa beslutstillfälle infaller vid antagande av detaljplaner för etapp 2 och 3 då ett genomförandebeslut ska fattas för etapp 2/3 senare under 2022. Fram till att det fattas kommer tidplanen för rivning att studeras mer i detalj.

Utbyggnad av gator, bostäder och kontor inom Årstafältet, etapp 7 kommer enligt tidplanen att pågå mellan 2029 och 2035.

Investeringsvolymen i detta beslut kommer att överstiga 50 miljoner kronor, varför beslutet ska fattas av KF.

Risker och osäkerheter

Ärendet innebär inga ytterligare risker än de som beskrivits i det reviderade inriktningsbeslutet.

Kommunikation

Behovet av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och Socialtjänstlagen diskuteras kontinuerligt inom Årstafältsprojektet med Årsta-Enskede-Vantörs stadsdelsförvaltning och påverkas inte av detta beslut.

Övriga nämnder påverkas inte utöver vad som redan angetts i det reviderade inriktningsbeslutet.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets sammanfattande bedömning är att ärendet är ett viktigt led i genomförandet av Årstafältsprojektet.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 april 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Projekt Årstafältet syftar till att möjliggöra för cirka 6 000 nya bostäder för 14 000 invånare under en period av cirka 15 år i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service. På Årstafältet finns goda förutsättningar att bygga en levande och hållbar stadsdel med bostäder, service, kultur, idrott och arbetsplatser i ett av gynnsamt läge i stadens södra delar.

Stadsledningskontoret konstaterar att köpeskillingen för Postgården 2 och 4 är högre än vad som var beräknat i det reviderade inriktningsbeslutet, men att den ökade utgiften är på en nivå som gör att den tillsammans med osäkerheterna runt utgifter för evakuering, rivning och sanering ryms inom inriktningsbeslutets ramar.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att förvärvet är ett viktigt led i förverkligandet av stadsutvecklingsområdet Årstafältet som helhet varför förvärvet också kan anses bidra positivt till stadens utveckling.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna avtal om överlåtelser av byggnader samt upphörande av tomträtt på Postgården 2 och 4 med S:t Erik Markutveckling AB med en preliminär köpeskillning om cirka 676 miljoner kronor samt att medge rätt för exploateringsnämnden att genomföra förvärvet.