



Patrik Dahlin
Projektutveckling
08-50826000
patrik.dahlin@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden
2010-08-26

Andreas Jaeger
Utveckling
08-508 270 02
andreas.jaeger@fsk.stockholm.se

Fastighetsnämnden
2010-08-24

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark till Stockhome Fastighetsförvaltning AB med anledning av genomförandet av Stockholmsarenan m m

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att för sin del godkänna avtal mellan Stockhome fastighetsförvaltning AB samt Stockholms stad genom dess exploaterings- och fastighetsnämnder med anledning av genomförande av Stockholmsarenan m m.
2. Fastighetsnämnden beslutar att för sin del godkänna avtal mellan Stockhome fastighetsförvaltning AB samt Stockholms stad genom dess exploaterings- och fastighetsnämnder med anledning av genomförande av Stockholmsarenan m m.
3. Fastighetsnämnden godkänner att bergrummet på fastigheten Enskede Gård 1:1 överförs från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.
4. Exploateringsnämnden godkänner att bergrummet på fastigheten Enskede Gård 1:1 överförs från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.
5. Exploateringsnämnden beslutar om omedelbar justering.
6. Fastighetsnämnden beslutar om omedelbar justering.

Krister Schultz
Exploateringskontoret

Hans Pettersson
Fastighetskontoret



Sammanfattning

Föreliggande avtalsförslag reglerar samarbetet mellan staden och dess bolag Stockhome Fastighetsförvaltning AB med anledning av bolagets ansvar för genomförandet av Stockholmsarenan m m.

Avtalet inkluderar överlåtelse av dels de fastigheter som tillsammans ska utgöra arenafastigheten, dels fastigheter med byggrätt för tillbyggnad av Quality Hotel Globe samt kontor söder om Stockholmsarenan. Avtalet innehåller även villkor rörande fortsatt planering, projektering och genomförande av projektet. Stockhome Fastighetsförvaltning AB åtar sig att med trafik- och renhållningsnämnden teckna avtal om fördelning av kostnader till följd av tidigare tecknat avtal mellan Trafikverket och staden.

Exploateringsnämnden är lagfaren ägare till fastigheten Enskede Gård 1:1 där fastighetsnämnden förvaltar ett bergrum. I samband med försäljningen av del av Enskede Gård 1:1 till Stockhome Fastighetsförvaltning AB förs bergrummet över från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.

Exploateringskontoret och fastighetskontoret föreslår att respektive nämnd beslutar dels att godkänna avtalet med Stockhome Fastighetsförvaltning AB, dels godkänner överföring av bergrummet på fastigheten Enskede Gård 1:1 från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.

Bakgrund

Stockholms kommunfullmäktige fattade den 14 december 2009 genomförandebeslut för Stockholmsarenan och gav i uppdrag till Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och dess dotterbolag Stockhome Fastighetsförvaltning AB att genomföra projektet samt teckna erforderliga avtal. Båda bolagen ägs av staden. Stockhome Fastighetsförvaltning AB är för närvarande under namnändring till Stockholmsarenan AB.

Den 24 maj 2010 antogs detaljplan för Stockholmsarenan m m av kommunfullmäktige och planen har därefter vunnit laga kraft. Planen omfattar även utbyggnaden av hotellet samt ett nytt kontorshus söder om arenan. Arenan ska enligt inriktningsbeslut den 8 september 2008 vara skatteneutral varför några investeringsmedel inte finns inrymda i vare sig exploateringsnämndens eller fastighetsnämndens treårsprogram.

Bolaget har tecknat avtal med PEAB som totalentreprenör för uppförandet av arenan och markarbeten har påbörjats inom de fastigheter som ägs av bolaget. I finansieringen av projektet ingår byggrätter för utbyggnad av Quality Hotel Globe samt ett kontorshus söder om arenan. De fastigheter som enligt detaljplanen ska utgöra arenafastigheten samt mark för tillbyggnad av Quality Hotel Globe och kontorsbyggrätten ägs av exploateringskontoret och fastighetskontoret och ska därför överlåtas till Stockhome Fastighetsförvaltning AB.

För de fastigheter som tillhör exploateringsnämnden har ärendet godkänts av expertrådet den 9 december 2009 och 18 augusti 2010, dnr E2009-385-628. Värdering av de fastigheter som tillhör fastighetskontoret har skett av externt värderingsinstitut. Värderingen är daterad den 12 juli 2010.

Den 1 april 2008 fördes 49 bergrum över från brand- och räddningsnämnden till fastighetsnämnden. Ett av dem ligger i Johanneshov på fastigheten Enskede Gård 1:1 inom det område som kommer att tas i anspråk av den nya arenan och behöver därför rivas. Bergrummet som var tänkt att fungera som en framskjuten ledningsplats för brandförsvaret i händelse av krig är sedan länge taget ur bruk och är uthyrt. Då exploateringsnämnden är lagfaren ägare till fastigheten där bergrummet ligger ska det i samband med försäljningen föras över från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.

Exploateringskontorets och Fastighetskontorets förslag

Detaljplanen för stockholmsarenan har vunnit laga kraft och exploateringskontoret och fastighetskontoret har tillsammans förhandlat fram ett förslag till överenskommelse (överenskommelse om exploatering med marköverföring) med Stockhome Fastighetsförvaltning AB se bilaga 1. Överenskommelsen reglerar även förutsättningarna för fortsatt planering, projektering och genomförande av projektet och de anläggningsdelar inom planområdet (gång- och cykelvägar och torgytor mm) som i framtiden ska ägas och skötas av staden.

Överenskommelsen innebär för exploateringsnämnden försäljning av del av Enskede Gård 1:1, nuvarande Sandstuparken och del av Arenavägen, samt ett mindre tredimensionellt utrymme inom fastigheten/tomträtten Sandhagen 8 – en ca 2 m utskjutande del av arenans fasad ca 19-36 m ovan gatuplanet - till Stockhome Fastighets AB för en överenskommen köpeskilling om 30 050 000 kronor.

Byggnationen av arenan medför intrång på fastighetsnämndens fastigheter Styckmästaren 2 och Johanneshov 1:1. Intrånget uppkommer utmed arenans västra långsida. Styckmästaren 2 är uthyrd och berört område inom Johanneshov 1:1

utgörs av gatumark för tillfart till Styckmästaren 2. Inom Styckmästaren 2 är intrånget förutom ett markområde även ett tredimensionellt utrymme beläget ca 17-33 meter ovan gatuplanet. Större delen av fastigheten Styckmästaren 2 hyrs idag av Grönsakshallen Sorunda AB. Hyresgästen använder åtta lastportar med lastkajer för distributionsbilar. Det bedöms att åtminstone sex av dessa lastportar med lastkajer ligger inom det område som kommer att överföras till arenafastigheten. Försäljningen av del av Johanneshov 1:1 och del av Styckmästaren 2 till Stockhome Fastighetsförvaltning AB innebär att den fortsatta funktionen av godsintag och tillfart istället säkerställs genom servitutsrätt.

Fastighetskontoret har låtit göra en extern värdering av de delar av fastigheterna Johanneshov 1:1 och Styckmästaren 2 som berörs av intrånget. Under förutsättning av att godsintag och tillfart säkerställs för all framtid är en köpeskilling om totalt 1 650 000 kronor acceptabel. Försäljningen har ingen resultatpåverkan för fastighetsnämnden.

Fastighetsnämnden saknar bokförda värden på bergrummet på fastigheten Enskede Gård 1:1, men har ett negativt resultat om totalt cirka 30 000 kronor per år. Vid en överföring av bergrummet till exploateringsnämnden förbättras därför fastighetsnämndens resultat med cirka 30 000 kronor per år. Exploateringsnämnden avyttrar i sin tur den del av fastigheten där bergrummet är beläget till Stockhome Fastighetsförvaltning AB som i sin tur river det för att ge plats åt den nya arenan. Därmed påverkas inte exploateringsnämndens resultat eller driftsbudget av överföringen.

Mot denna bakgrund föreslår exploateringskontoret och fastighetskontoret att respektive nämnd godkänner dels avtalet med Stockhome Fastighetsförvaltning AB och dels överföring av bergrummet på fastigheten Enskede Gård 1:1 från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden samt beslutar om omedelbar justering av ärendet.

Slut