



Gatu- och fastighetskontoret
Handläggare: Stefan Eriksson
Region Innerstad, Markbyrå
Tel: 508 27001
stefan.eriksson@gfk.stockholm.se

2001-05-21

Stockholms Hamn AB
Handläggare: Kjell Karlsson
Tel: 670 2620
kjell.karlsson@stockholmshamn.se

Till
Gatu- och fastighetsnämnden
Styrelsen för Stockholms Hamn AB

Avtal avseende överlåtelse av mark och tomträtt till fastigheten fd Fordfabriken mm

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden och styrelsen för Stockholms Hamn AB hemställer att kommunfullmäktige senast den 19 november 2001 godkänner förvärv av ett bolag och bemyndigar gatu- och fastighetsnämnden att genomföra förvärvet.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner avtal om köp och exploatering av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 samt del av Ladugårdsgärdet 1:10 och hemställer att kommunfullmäktige senast den 19 november 2001 godkänner detsamma. Köpeskillingen uppgår till ca 256 Mkr.
3. Styrelsen för Stockholms Hamn AB godkänner avtal om överlåtelse av tomträtten till fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 och hemställer att kommunfullmäktige senast den 19 november 2001 godkänner detsamma. Köpeskillingen uppgår till 45 Mkr.
4. Gatu- och fastighetsnämnden och styrelsen för Stockholms Hamn AB hemställer att kommunfullmäktige godkänner överlåtelse av aktier i punkt 1 nämnda bolag senast den 19 november 2001.
5. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner avtal avseende avflyttning från lokal i fastigheten Rådstugan 1, Gamla Stan ("Börshuset") och hemställer att kommunfullmäktige senast den 19 november 2001 godkänner detsamma. Ersättningen uppgår till 1 Mkr.

Olle Zetterberg

Christel Wiman

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2001-06-12\Tjut\27.doc

Bilaga 1: Stadsmuseets skyddsföreskrifter

Bilaga 2: Köpeavtal om överlåtelse av tomträtten till fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48

Bilaga 3: Avtal om köp och exploatering av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 mm

Bilaga 4: Aktieöverlåtelseavtal

Bilaga 5: Avtal om OMs avflytt från lokaler i Börshuset i Gamla Stan

Bilaga 6: Kartbilaga till dispositionsavtal mellan GFN och Hamnstyrelsen

SAMMANFATTNING

Avtal har träffats dels mellan Stockholms Hamn AB och ett av staden direktägt bolag avseende förvärv av tomträtten till fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 för 45 Mkr och dels mellan gatu- och fastighetsnämnden och detsamma bolaget avseende förvärv av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 för 191 Mkr och del av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:10 för ca 65 mkr. Avtal har även träffats avseende överlåtelse av aktierna i ovan nämnda bolag till OM Treasury AB. Vidare har avtal träffats mellan OM och gatu- och fastighetsnämnden om att de flyttar från de lokaler de har i fastigheten Rådstugan 1 (Börshuset) i Gamla Stan mot en ersättning om 1 Mkr. Avtalen är bl.a. villkorade av bygglov, detaljplan och att kommunfullmäktige godkänner avtalen senast den 3 december 2001. För den praktiska hanteringen är det dock önskvärt att kommunfullmäktige godkänner avtalen senast den 19 november 2001.

Gatu- och fastighetskontoret bedömer att affären i sig såväl som OMs etablering i området är positiv. Gatu- och fastighetskontoret anser vidare att möjligheten att kunna nyttja Börshuset för annat ändamål är betydelsefull för staden.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Stockholms Hamn AB. Hamnbolaget köpte tomträtten 1994 av Ford Motor Company AB för 22,7 miljoner kronor efter det att anläggningen under en längre tid varit utbjuden till försäljning. Som motiv för förvärvet angavs att Hamnen behövde byggnaderna för verkstäder och lagerverksamhet, bl a som ersättning för byggnader som skulle rivras inom Frihamnsområdet för den då planerade Österleden. Man bedömde också att det framöver skulle finnas en marknadsmässig efterfrågan på såväl kontors- som lagerytor av det slag som kunde inrymmas i Fordbyggnaden.

Anläggningen innehåller två skilda huskroppar, dels själva Fordfabriken med ca 22.000 m² våningsyta, dels ett pannhus. Anläggningen uppfördes ursprungligen 1930-1931 och byggdes därefter till 1946-1949.

Huvudbyggnaden inrymde efter sista tillbyggnaden 4.300 kvm kontors- och personalutrymmen och 17.700 kvm verkstads- och lagerytor med fri takhöjd varierande mellan 5 och 12 meter. Idag återstår ca 7.000 kvm lagerytor i byggnadens östra del mot containerterminalen. Dessa ytor används idag för Hamnens lagerverksamhet, f n som däcklager och allmänt varmlager. Övriga delar är "kontoriserade" och av Hamnbolaget uthyrda till externa hyresgäster.

Hamnen har sedan förvärvet av Fordbyggnaden investerat ca 33 miljoner kronor i hyresgästanpassningar m m och utfört underhåll för ca 22 miljoner kronor i anläggningen. Hyresintäkterna för år 2000 uppgick till ca 16 miljoner kronor.

OM AB som driver Stockholmsbörsen har sedan tidigare kontor i område som gränsar till Frihamnen och är intresserat av att samla sin verksamhet i detta område. En sådan etablering skulle även kunna medföra att OMs lokaler i Börshuset i Gamla Stan görs tillgängliga för annat ändamål.

Ärendet

Fordfabriken

OM har visat intresse för att förvärva mark och tomträtt avseende fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 (Fordfabriken) samt intilliggande markområde på del av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:10. Under en period har förhandlingar pågått mellan gatu- och fastighetskontoret och OM avseende en sådan överlåtelse. Hamnbolaget har bl a genom deltagande i möten med OM hållits informerade om förhandlingarna.

Fordfabriken är ett tidigt exempel på industriarkitektur i funktionalistisk anda som till det yttre har behållit sin karaktär medan åtskilliga inre ombyggnader har skett. Stadsmuseet har gjort en inventering av bebyggelsen samt upprättat förslag på skyddsföreskrifter, **bilaga 1**. En begäran om byggnadsminnesförklaring har inkommit till Länsstyrelsen i Stockholm som skickat ärendet på remiss till Stockholm stad. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 24 april att föreslå att de kulturhistoriska värdena skyddas i kommande detaljplan och att ingen byggnadsminnesförklaring sker. Även Hamnbolaget har i sin remiss avrått från byggnadsminnesförklaring.

Fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 och berörd del av Ladugårdsgärdet 1:10 ligger utanför detaljpanelagt område intill nationalstadsparken.

Förhandlingar har skett avseende överlåtelse av såväl tomträtten som marken till Ladugårdsgärdet 1:48 samt markområde mellan denna fastighet och Lindarängsvägen. OM har för avsikt att nyttja åtkomliga delar av bebyggelsen för egen verksamhet och på sikt samla sin personal i Fordfabriken och intilliggande bebyggelse. En förutsättning för OMs intresse att förvärva Fordfabriken mm är att bygg- och rivningslov lämnas för ombyggnadsåtgärder i Fordfabrikens inre delar, vilket inte stämmer överens med stadsmuseets förslag på skyddsföreskrifter.

Börshuset

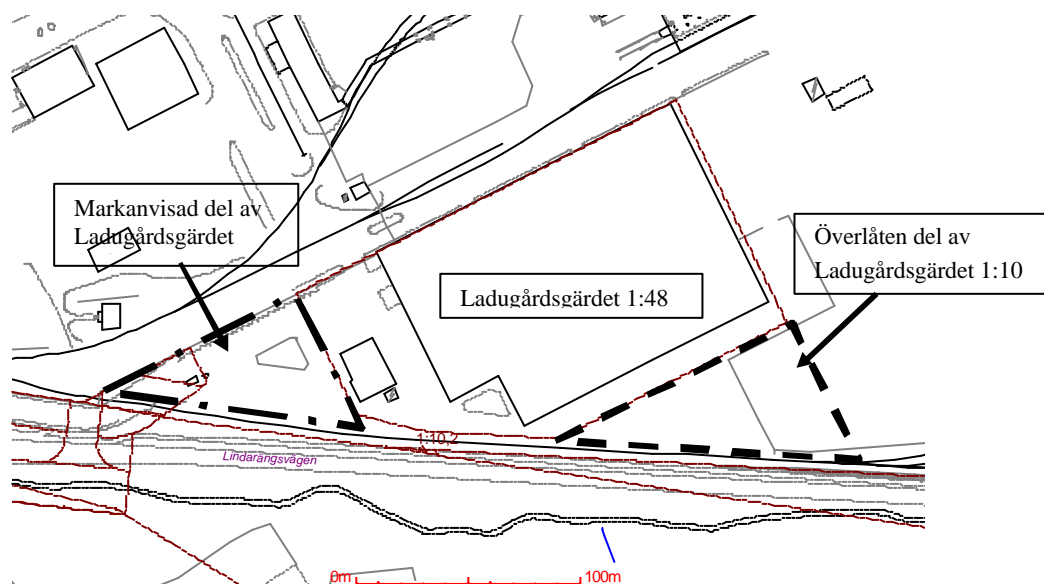
I samband med ovan nämnda förhandlingar har även diskuterats möjligheten att få OM att lämna den lokal som de har i Börshuset vid Stortorget i Gamla Stan, i fastigheten Rådstugan 1. Eftersom Börshuset enligt stadens mening inte längre har någon central funktion för Stockholms börsverksamhet är det önskvärt att OM lämnar lokalerna så att staden kan använda Börshuset i det strategiska läget vid Stortorget för annan verksamhet. OM disponerade ursprungligen lokalerna vederlagsfritt enligt ett avtal från 1865, men när lokalerna har nyttjats för annat ändamål än börsverksamhet har tilläggsavtal upprättats där hyra utgår och idag disponerar OM 2 420 kvm varav 982 kvm nyttjas vederlagsfritt. Under en period fram till 30 september 2004 har OM låtit Nobelstiftelsens Museiförening nyttja delar av lokalerna för ett tillfälligt Nobelmuseum.

Avtalspaket

Med anledning av ovanstående förhandlingar har ett avtalspaket med 4 avtal upprättats mellan staden, Stockholm Hamn AB och OM Treasury AB, som är ett helägt dotterbolag till OM AB.

1. *Överlåtelse av tomträtten till Ladugårdsgärdet 1:48 till ett nybildat av staden helägt aktiebolag, **bilaga 2**.*
Hamnbolaget överlåter tomträtten till fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 för en köpeskilling om 45 Mkr, vilket motsvarar det bokförda värdet, till ett av staden helägt bolag. Syftet med mellansteget att överlåta tomträtten till ett nybildat bolag är att förbereda inför punkten 3 nedan då OM inte önskar äga fastigheter direkt genom moderbolaget.
2. *Överlåtelse av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 samt del av Ladugårdsgärdet 1:10 till i punkten 1 nämnda bolag, **bilaga 3**.*
Samtidigt med hamnbolagets överlåtelse av tomträtten till Ladugårdsgärdet 1:48 överlåter staden, genom dess gatu- och fastighetsnämnd, marken till tomträtten samt intilliggande område på del av Ladugårdsgärdet 1:10.

Köpeskillingen uppgår till 191 Mkr för Ladugårdsgärdet 1:48 samt en tillkommande köpeskilling om ca 65 Mkr för berörd del av Ladugårdsgärdet 1:10, förutsatt att byggrätten på denna del uppgår till ca 10.000 kvm bta kontor mm i kommande detaljplan. Då berört markområde ligger utanför detaljplanelagt område krävs att OM aktivt deltar i det kommande detaljplanarbetet och OM är medveten om planförut sättningarna samt tar på sig risken för eventuell förgävesprojektering. Fastighetens utformning och slutlig köpeskilling anpassas till kommande detaljplan. Köpeskillingen justeras med utgångspunkt från bruttoarea i bygglov, med 6.500 kr/ kvm BTA, uppräknat med 5% från 1 april 2002.



Staden ger även OM en markanvisning under två år för området sydväst om Fordfabriken. Även för denna del justeras ersättningen för prissättningen av kommande byggrätt samt en regleringspost om 6.500 kr/kvm bta, uppräknat med 5% från 1 april 2001.

3. *Överlåtelse av aktierna i bolaget till OM Treasury AB, bilaga 4*
Staden överlåter aktierna i ett av staden direktägt bolag till OM. Bolagets tillgångar utgörs då av aktiekapitalet om 100 000 kronor. Utöver detta har bolaget vid överlåtelse tidpunkten ingått ovan beskrivna avtal.
4. *Avtal om åtkomst av OM ABs lokaler i fastigheten Rådstugan 1, Börshuset, bilaga 5.*
OM avflyttar från lokalerna i Rådstugan 1 (Börshuset) mot en ersättning om 1 Mkr.

Avtalen är villkorade av att dels Stockholms kommunfullmäktige godkänner dem senast 2001-12-03, dels att OMs styrelse godkänner dem senast 2001-09-15. Utöver detta är avtalen dessutom villkorade av dels att OM erhåller rivnings- och bygglov för föreslagna åtgärder i de inre delarna och dels att OM inte inom en tremånadersperiod efter lämnat rivnings- och bygglov har redovisat att hyresgästerna i fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 har haft synpunkter av en sådan karaktär att det ekonomiskt eller tidsmässigt inte är rimligt att genomföra de åtgärder som köparen avser. För att försäljningen av del av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:10 skall bli av krävs även att ny detaljplan antages för aktuellt område senast 2004-07-01.

Avtalen har upprättats i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning. För den praktiska hanteringen är det önskvärt att kommunfullmäktige godkänner avtalen senast 2001-11-19.

Kommande planering och beslut

Fordfabriken med intilliggande markområde ligger inom område som enligt avtal mellan Stockholms Hamn och Gatu- och fastighetsnämnden ska kunna nyttjas för annat ändamål än hamnverksamhet, se **bilaga 6**. För det större området Loudden – Frihamnen – Värtan – Ropsten – Hjorthagen pågår ett övergripande planeringsarbete och en lägesredovisning kommer att ske i särskilt ärende i gatu- och fastighetsnämnden. För aktuellt område kring Fordfabriken har gatu- och fastighetskontoret sedan tidigare skrivit en planbeställning till stadsbyggnadskontoret som har för avsikt att ta fram ett Start-PM avseende detaljpanelläggning efter sommaren.

I samband med kommande detaljplan får bl a tillfart, parkering, järnväg till Loudden och byggrättens omfattning såväl som närheten till nationalstadsparken studeras närmare. Aktuellt ärende bedöms i gatu- och fastighetsnämnden följas upp med inriktningsbeslut hösten 2001, programremiss 2002 samt genomförandebeslut och eventuellt planremiss 2003.

Konsekvenser

-ekonomiska

Avtalen bedöms ur stadens synpunkt vara ekonomiskt godtagbara. Det slutliga utfallet av affären ur exploateringshänseende beror på kommande detaljplanearbetet där byggrätt och utformning av det offentliga rummet avgörs.

- näringsliv

Gatu- och fastighetsnämnden bedömer det som positivt för Stockholm såväl som för Värtan – Frihamnsområdet att OM-gruppen etablerar sig i detta område och inte söker sig till en mer extern lokalisering utanför Stockholm. OM:s avflytt från börshuset i Gamla Stan medför nya möjligheter att nyttja dessa lokaler samtidigt som börsverksamheten synliggörs i det nya läget.

- hamnverksamhet m m

En fortsatt utveckling av hamnverksamheten bedöms kunna ske på de ytor som enligt avtalet mellan Hamnen och gatu- och fastighetskontoret reserverats för detta ändamål.

För att minska konflikterna mellan olika trafikslag och skapa en bättre trafikstruktur inom Frihamnsområdet, byggdes under hösten 2000 en ny infart till Containerterminalen via Lindarängsvägen. Hamnen planerar också att uppföra en ny infartsbyggnad till Containerterminalen i anslutning till den nya infartsvägen som ersättning för godsexpeditionen, som nu finns i Magasin 10 (Fordfabriken).

En avyttring av Fordfabriken innebär också för Hamnens del att man behöver ersätta de lagerytor om nu finns i Magasin 10.

- miljö

OMs etablering i Fordhuset och de avsikter de har med befintlig och ny bebyggelse får konsekvenser vad gäller den kulturhistoriska bebyggelsen såväl som synintryck från den intilliggande nationalstadsparken.

- måluppfyllelse

I tjänsteutlåtandet beskrivna åtgärder ligger i linje med kommunfullmäktiges målsättning att omvandla hamnområde till en blandad stadsbebyggelse. Detta kommer sannolikt att innebära vissa förändringar för den framtida hamnverksamheten.

Kontorets och bolagets förslag/synpunkter

Stockholms Hamns AB:s styrelse föreslås för egen del godkänna köpeavtal avseende överlåtelse av tomträtten till fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 till ett av staden direktägt bolag samt hemställer att kommunfullmäktige godkänner detsamma.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden för egen del godkänner avtal avseende köp och exploatering av Ladugårdsgärdet 1:48 och del av

Ladugårdsgärdet 1:10 inklusive markanvisning av del av Ladugårdsgärdet 1:10 till ovan nämnda bolag, samt hemställer att kommunfullmäktige godkänner detsamma.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner avtal avseende OMs avflytt från Börshuset.

Kontoret och bolaget föreslår att hamnbolagets styrelse respektive gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige dels godkänner förvärv av bolag med ett aktiekapital om 100.000 kronor samt överlåtelse av aktierna i detta bolag till OM och dels bemyndigar gatu- och fastighetsnämnden att verkställa beslutet. Eftersom bolaget skall säljas vidare föreslås att bolagsordningen avviker från stadens vanliga bolagsordning samt att gatu- och fastighetsnämnden ges i uppdrag att interimistiskt utse tjänstemannastyrelse.

Redovisat avtalspaket bedöms vara positivt för staden.

SLUT