

Utlåtande 2003:121 RIII (Dnr 641-2877/2003)

Förköp av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:50

Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden

Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 3 november 2003

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Förköpet av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:50 godkänns.
2. Finansiering av köpeskillingen sker inom gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2003.
3. Drift- och kapitalkostnaden får inrymmas inom gatu- och fastighetsnämndens driftbudget.
4. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Det har inkommit en förfrågan om staden har för avsikt att utnyttja sin rätt till förköp avseende fastigheten Ladugårdsgärdet 1:50. Fastigheten är på väg att överlåtas från Järnhusen fastigheter AB till AFA sjukförsäkrings AB. Fastigheten Ladugårdsgärdet 1:50 är belägen vid Södra Värtahamnen, mellan Tegeluddsvägen och Värtabanan/Södra Hamnvägen. Idag används den för parkering. Fastigheten berörs av planerings- och utvecklingsarbetet för Södra Värtahamnen.

Gatu- och fastighetsnämnden bedömer att det finns ett behov av att förköpa fastigheten, då delar av den med stor sannolikhet kommer att behöva tas i anspråk för att förbättra trafikapparaten i området. Köpeskillingen som uppgår till en nivå om 2 miljoner kronor bedöms inte vara hög.

För att kunna utnyttja förköpsrätten krävs att staden senast den 18 november till tingsrätten inkommer med handlingar som styrker att staden har för avsikt att utnyttja förköpsrätten. Detta förutsätter att kommunfullmäktige godkänner förköpet senast den 3 november 2003.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret tillstyrker gatu- och fastighetsnämndens förslag om förköp av den aktuella fastigheten och föreslår även kommunstyrelsen att föreslå att köpet finansieras inom gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2003 och att driftkostnaden finansieras inom nämndens budget. Förköpet bedöms vara till fördel för den fortsatta planeringen av Södra Värtahamnen. Nämnden har driftkostnader för parkeringen under den period som marken används som parkering. Dessa beräknas dock kunna täckas av intäkterna. Efter att parkeringsverksamheten upphör har nämnden främst kapitalkostnader som beräknas understiga 0,1 mnkr per år.

Mina synpunkter

Jag instämmer i gatu- och fastighetsnämndens analys och ställningstagande. Fastigheten bör användas för att förbättra trafiksituationen i samband med utvecklingen av Södra Värtahamnen. För att klara den framtida trafikmängden. Eftersom det inte bedöms få några negativa konsekvenser och parkeringen troligen kan lösas på annat sätt förordar jag att köpet godkännes.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avstyrka föredragande borgarråds förslag samt
2. därutöver anföras.

Fastigheten Ladugårdsgärdet 1:50 används idag för parkering och är på väg att överlåtas till AFA Sjukförsäkrings AB. Det framhålls i motiveringen från föredragande borgarråd att den aktuella fastigheten kan komma att behövas för den framtida planeringen av Södra Värtahamnen. Det finns emellertid ingen redovisning av på vilket sätt eller i vilket skede den aktuella fastigheten måste övertas av staden.

I ärenden som handlar om förköp finns alltid anledning att iaktta stor försiktighet. Mot bakgrund av den knapphändiga motiveringen är det därför inte rimligt att staden i nuläget forskrider i sin planering att friköpa fastigheten.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Förköpet av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:50 godkänns.
2. Finansiering av köpeskillingen sker inom gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2003.
3. Drift- och kapitalkostnaden får inrymmas inom gatu- och fastighetsnämndens driftbudget.
4. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 22 oktober 2003

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Kristina Axén Olin*, *Mikael Söderlund* och *Rolf Könberg* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 9 september 2003 att hemställa att kommunfullmäktige godkänner förköp av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:50 senast den 3 november 2003.

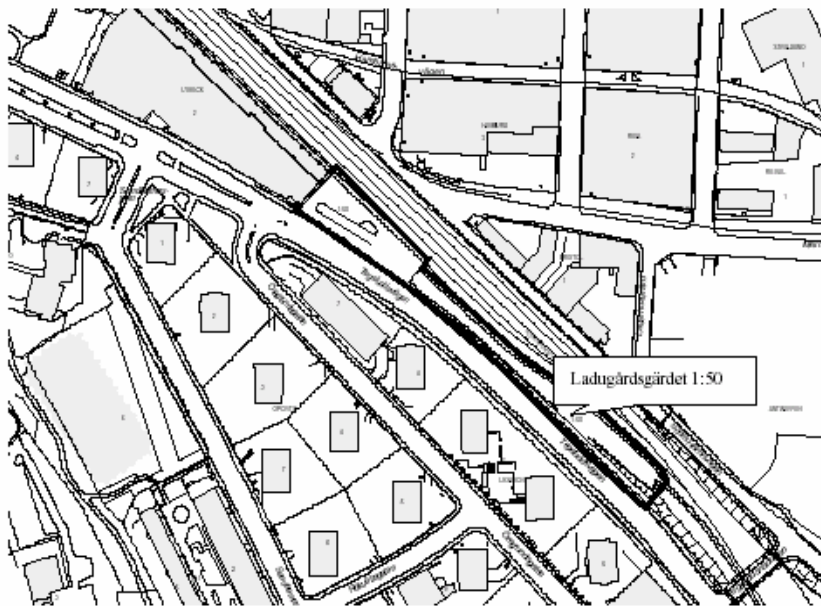
Sten Nordin, Berthold Gustavsson och Birgitta Holm (alla m), *Ulf Fridebäck* och *Claes Fleming* (båda fp) och *Björn Nyström* (kd) anmälde att de inte deltog i beslutet med hänvisning till att deras bordläggningsyrkande fallit.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 september 2003 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Det har inkommit en förfrågan om staden har för avsikt att utnyttja sin rätt till förköp avseende fastigheten Ladugårdsgärdet 1:50. Fastigheten är på väg att överlätas från Järnhusen fastigheter AB till AFA sjukförsäkrings AB för en köpeskilling om 2 miljoner kronor. Köparen arrenderar idag marken för parkeringsändamål. Fastigheten ligger mellan Tegelluddsvägen och Värtabanan vid Södra Värtahamnen.

Arbetet med planeringen av Södra Värtahamnen har kommit långt. Kontoret kan redan idag se att den fastighet, som nu är föremål för förköp, sannolikt kommer att beröras för trafikändamål. I de trafikutredningar som hittills gjorts i området framgår att Södra Hamnvägen kommer att behöva breddas eller förskjutas i sidled invid Tegelluddsviadukten för att klara av kommande trafikflöden. Detta påverkar spårområdet som i sin tur berör aktuell fastighet.



Analys

Rådighet över fastigheten Ladugårdsgärdet 1:50 förenklar det kommande arbetet. Enligt förköpslagens första paragraf, första punkt, har kommunen rätt att förköpa fast egendom, som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.

Det är kontorets bedömning att detta förköp kan underordna sig den beskrivningen. Det finns ett arrendeavtal knutet till fastigheten, som avser parkering. Avtalet löper ett år i taget med en uppsägningstid om nio månader. Arrendeavgiften uppgår till 128.000 kronor per år, som räknas upp varje år med hänsyn till KPI. Därmed bedöms inte arrendet vara något hinder för framtiden, utan inbringar istället lite inkomster under det fortsatta planeringsarbetet.

Samråd

Kontorets avdelning Strategi och värdering har under hand bedömt att nivån på köpeskillingen inte är för hög. Den uppgår till två miljoner kronor eller 476 kr/kvm. Ärendet har ännu inte varit uppe i expertrådet, pga den korta handläggningstiden, men kommer att tas upp där den 22 september.

Kontoret har under hand även tagit kontakt med köparen, Afa. Avsikten är att hitta en tillfredställande lösning för såväl Afas parkeringsbehov som stadens utbyggnadsplaner. Pga den korta handläggningstiden är denna fråga ej färdigutredd.

Samråd har skett med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

Konsekvenser

-ekonomiska

De ekonomiska konsekvenserna bedöms som små.

-miljö

Förvärvet av denna fastighet har ingen påverkan på några miljöfrågor.

-måluppfyllelse

Förvärvet av denna fastighet förenklar för kontoret att nå de uppsatta målen för trafik och utbyggnation i Södra Värtahamnen.

- näringsliv och jobb i regionen

Förvärvet av denna fastighet har ingen påverkan på näringsliv och jobb i regionen i det korta perspektivet. (förutom möjligen att det kan bidra till att förbättra trafiklösningen på lång sikt, vilket kan förbättra för bilpendlare.)

-kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grön yta tas i anspråk genom detta förvärv.

-tillgänglighet

Tillgängligheten påverkas inte genom detta förvärv

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret anser att staden bör utnyttja förköpsrätten och att stadens behov är ett berättigat syfte.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner att staden utnyttjar förköpsrätten samt hemställer att kommunfullmäktige godkänner detsamma.

För att kunna utnyttja förköpsrätten krävs att staden senast den 18 november till tingsrätten inkommer med handlingar som styrker att staden har för avsikt att utnyttja förköpsrätten. Detta förutsätter att kommunfullmäktige godkänner förköpet senast den 3 november.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 22 september 2003, har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontorets synpunkter

Vid kontakt med gatu- och fastighetskontoret har klarlagts att:

- ? Köpet avses finansieras inom gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan 2003.
- ? Nämnden har driftkostnader för parkeringen under den period som marken används som parkering. Dessa beräknas dock kunna täckas av intäkterna. Efter att parkeringsverksamheten upphör har nämnden främst kapitalkostnader som beräknas understiga 0,1 mnkr per år.

Stadsledningskontoret tillstyrker gatu- och fastighetsnämndens förslag om förköp av den aktuella fastigheten och föreslår även kommunstyrelsen att föreslå att köpet finansieras inom gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2003 och att driftkostnaden finansieras inom nämndens budget. Förköpet bedöms vara till fördel för den fortsatta planeringen av Södra Värtahamnen.