

Utlåtande 2005:222 RIII (Dnr 641-3788/2005)

Avtal med Centrum Kompaniet i Stockholm AB om försäljning av tomträttsfastigheterna Måsholmen 3 m.fl. (Skärholmens Centrum) och del av Östermalm 3:55 samt skötselåtaganden inom fastigheten Fältöversten 7 m.m.

Hemställan från marknämnden

Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 31 december 2005

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Avtal med Centrum Kompaniet i Stockholm AB om försäljning av tomträttsfastigheterna Måsholmen 3 m.fl. (Skärholmens Centrum) och del av Östermalm 3:55 samt skötselåtaganden inom fastigheten Fältöversten 7 m.m. godkänns.
2. Köpeskillingen uppgår för Måsholmen 3 m.fl. (Skärholmens Centrum) till 375 mnkr och för Östermalm 3:55 till 5 mnkr och redovisas under Finansförvaltningen.
3. Marknämnden bemyndigas att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Bakgrund

Fastigheterna Måsholmen 3 m.fl. (Skärholmens Centrum) samt Östermalm 3:55 föreslås säljas till Centrum Kompaniet i Stockholm AB. Avtalet som upprättats mellan parterna innebär att Stockholms stad säljer fastigheterna

Måsholmen 3 m.fl. (Skärholmens Centrum) till bolaget, som idag innehar fastigheterna med tomträtt, för en köpeskilling om 375 mnkr. Staden säljer vidare, under förutsättning att ny detaljplan upprättas, ett område av Erik Dahlbergsgatan invid Fältöversten 7, för 5 mnkr till Centrum Kompaniet i Stockholm AB. Avtalet reglerar även drift- och underhållsansvaret för fastigheten Fältöversten 7 (bl.a. innehållande köpcentrumet Fältöversten) vid Karlaplan, vilken ägs av Centrum Kompaniet i Stockholm AB och avser de områden inom fastigheten som är avsedda för allmän gångtrafik dvs. gångstråk, rulltrappor, hissar, belysning m.m. vilka bolaget och Stockholms stad idag har ett delat ansvar för. Drift- och underhållskostnaderna för dessa områden uppgår till cirka 400 000 kr per år.

Marknämnden beslutade den 22 september 2005 att för egen del godkänna avtalet med Centrum Kompaniet i Stockholm AB och hemställa hos kommunfullmäktige att senast den 31 december 2005 godkänna avtalet och bemyndiga kontoret att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret tillstyrker det föreslagna avtalet med Centrum Kompaniet i Stockholm AB som innebär försäljning av fastigheterna Måsholmen 3 m.fl. (Skärholmens Centrum) och del av fastigheten Östermalm 3:55 samt ändrat drift- och underhållsansvar inom fastigheten Fältöversten 7.

Mina synpunkter

Detta avtal mellan Stockholms stad och Centrum Kompaniet i Stockholm AB kommer, i den del som rör Fältöversten 7, att leda till en betydande förenkling. I nuläget råder dubbelt ansvar, då ägare och driftansvarig inte är samma juridiska person. Avtalets syfte är även att skapa en mer effektiv förvaltning med endast en huvudman. Genom att Centrum Kompaniet i Stockholm AB övertar driftansvaret för Fältöversten 7 minskar trafikkontorets driftkostnader med 400 000 kronor per år och ger en för staden förbättrad ekonomi med motsvarande belopp. Ärendet är även en del i arbetet med att renodla stadens fastighetsbestånd.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Margareta Olofsson* (v) enligt följande.

Centrum Kompaniet i Stockholm AB har riktat en framställan om köp av tomrättsfastigheterna i Skärholmens centrum. Genom försäljningen uppnår marknämnden en väsentlig del av det av fullmäktige ålagda försäljningsbetinget. Försäljningen leder dock till en nettoförsämring av stadens resultatbudget, åtminstone de närmaste. Det finns en olycklig tendens att genom försäljningar av kommersiellt starka objekt byta driftsintäkter i resultatbudgeten mot en starkare balansräkning. Detta riskerar urholka driftsbudgeten dubbelt då den förstärkta investeringsbudgeten så småningom faller ut i ökade drifts- och kapitalkostnader.

Det sedan flera år antagna försäljningsbetinget bör därför ses över. Försäljningar bör inte genomföras p.g.a. att försäljningsbetinget kräver det, utan för att de långsiktigt sänker stadens kostnader eller på annat sätt gagnar staden.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Avtal med Centrum Kompaniet i Stockholm AB om försäljning av tomrättsfastigheterna Måsholmen 3 m.fl. (Skärholmens Centrum) och del av Östermalm 3:55 samt skötselåtaganden inom fastigheten Fältöversten 7 m.m. godkänns.
2. Köpeskillingen uppgår för Måsholmen 3 m.fl. (Skärholmens Centrum) till 375 mnkr och för Östermalm 3:55 till 5 mnkr och redovisas under Finansförvaltningen.
3. Marknämnden bemyndigas att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet.

Stockholm den 30 november 2005

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

Särskilt uttalande gjordes av *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (v) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Fastigheterna Måsholmen 3 m.fl. (Skärholmens Centrum) samt Östermalm 3:55 föreslås säljas till Centrum Kompaniet i Stockholm AB. Avtalet som upprättats mellan parterna innebär att Stockholms stad säljer fastigheterna Måsholmen 3 m fl (Skärholmens Centrum) till Centrum Kompaniet i Stockholm AB, som idag innehar fastigheterna med tomträtt, för 375 mnkr. Staden säljer vidare, under förutsättning att ny detaljplan upprättas, ett område av Erik Dahlbergsgatan invid Fältöversten 7, för 5 mnkr till Centrum Kompaniet i Stockholm AB. Avtalet reglerar även att drifts- och underhållsansvar för fastigheten Fältöversten 7 (bl.a. innehållande köpcentrumet Fältöversten) vid Karlaplan, vilken ägs av Centrum Kompaniet i Stockholm AB (bolaget). Det gäller de områden inom fastigheten som är avsedda för allmän gångtrafik dvs. gångstråk, rulltrappor, hissar, belysning m.m. vilka bolaget och Stockholms stad idag har ett delat ansvar för. Drift- och underhållskostnader för dessa områden uppgår till cirka 400 000 kr per år.

Marknämnden beslutade den 22 september 2005 att för egen del godkänna avtalet med Centrum Kompaniet i Stockholm AB och hemställa hos kommunfullmäktige att senast den 31 december 2005 godkänna avtalet och bemyndiga kontoret att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet.

Marknämnden beslutade den 22 september 2005 att godkänna kontorets förslag till beslut enligt följande.

Marknämnden godkänner för sin del förslag i utlåtandet till avtal med Centrum Kompaniet AB om försäljning av tomträttsfastigheterna Måsholmen 3 m fl (Skärholmens Centrum) och del av Östermalm 3:55 samt skötselåtaganden inom fastigheten Fältöversten 7 m m i enlighet med utlåtandet och hemställer hos kommunfullmäktige att fullmäktige senast den 31 december 2005 godkänner det och bemyndigar kontoret att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet.

Markkontorets tjänsteutlåtande, daterat den 29 augusti 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Staden säljer fastigheterna Måsholmen 3 m fl (Skärholmens Centrum) till Centrum Kompaniet AB, som idag innehar fastigheterna med tomträtt, för 375 mnkr. Staden

säljer vidare, under förutsättning att ny detaljplan upprättas, ett område av Erik Dahlbergsgatan invid Fältöversten 7, för 5 mnkr. Försäljningsintäkten för fastigheterna Måsholmen 3 m fl erhåller staden år 2006. Försäljningsintäkten för området vid Fältöversten 7 kommer först när ny detaljplan och erforderlig fastighetsbildning gjorts. Avtalet innebär också att Centrum Kompaniet AB övertar ansvaret för skötsel av hissar och rulltrappor m m inom fastigheten Fältöversten 7, exklusive hiss 33 (mot Karla-plan), vilket innebär att stadens årliga kostnader härför minskar med ca 400 000 kronor. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner det senast den 31 december 2005. Markkontorets expertråd för fastighetsfrågor avser behandla ärendet (Dnr M05-381-675) den 14 september 2005.

Trafikkontoret har för sin del godkänt villkoren i avtalet.

Bakgrund

Inom fastigheten Fältöversten 7 finns gångstråk, hissar, belysning m m som fastighetsägaren Centrum Kompaniet AB och staden delar ansvaret för. Staden har genom f d gatu- och fastighetskontoret under en längre tid förhandlat med bolaget om att bolaget skall ta över detta ansvar. I fastigheten har bolaget McDonald som hyresgäst. Bolaget disponerar en del av gatumarken (ca 60 m² av fastigheten Östermalm 3:55) som hyrs ut till McDonald. Utbyggnaden på gatumarken är en viktig del för rörelsen. Byggnaden har tillfälligt bygglov. Centrum Kompaniet AB har därför hos stadsbyggnadskontoret ansökt om detaljplaneändring som innebär att berörd gatumark överförs till kvartermark. Se bifogad karta (bilaga 2 till bilaga A).

I samband med diskussionerna kring kvarteret Fältöversten har bolaget tagit upp frågan om ett friköp av fastigheterna Måsholmen 3, 4, 16, 20, 22, 24, 29 och 30 (nybildas av Måsholmen 13 och 14 m m). Fastigheterna är belägna i Skärholmens Centrum. Se bifogad karta (bilaga 1 till bilaga A).

Med anledning härav har kontoret tagit fram ett förslag till köpeavtal.

Förslag till köpeavtal (se bilaga A)

Måsholmen 3 m fl (Skärholmens Centrum)

Staden säljer fastigheterna Måsholmen 3, 4, 16, 20, 22, 24, 29 och 30 till bolaget för 375 mnkr. Tillträde och betalning sker den 2 januari 2006.

Östermalm 3:55, del av

Staden säljer ca 60 m² av fastigheten Östermalm 3:55 invid fastigheten Fältöversten 7 för 5 mnkr. Tillträde och betalning är beroende av när detaljplaneändring och fastighetsbildning kan ske.

Fältöversten 7 m m (skötselåtaganden)

Bolaget svarar från och med den 2 januari 2006 för samtliga kostnader för gångstråk, rulltrappor, hissar m m inom fastigheten Fältöversten 7. De två s k hörnavskärningarna mot Valhallavägen skall dock staden svara för.

Bolaget skall leverera gatuvarme till befintlig gångbro över Valhallavägen.

Staden skall svara för drift och underhåll av hiss 33 och för gångförbindelsen från denna hiss till tunnelbanans biljetthall (bilaga 3 till bilaga A).

Villkor

Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner det senast den 31 december 2006.

För avtalets närmare innebörd hänvisas till bilaga A.

Markkontorets synpunkter

Enligt avtalet får staden försäljningsintäkter om 375 mnkr under år 2006.

Ytterligare 5 mnkr i försäljningsintäkter erhålles när detaljplaneändring och fastighetsbildning skett för aktuell del av Erik Dahlbergsgatan (del av Östermalm 3:55).

Staden (markkontoret) går genom försäljningen av tomträttsfastigheterna miste om tomträttsavgälder. Utgående årlig avgäld är idag 12 276 500 kronor.

Staden (trafikkontoret) går genom försäljningen av marken för Mc Donalds permanenta paviljong (del av Östermalm 3:55) miste om avgifter för upplåtelse på allmän plats. Utgående avgift är idag 146 600 kronor per år.

Staden (trafikkontoret) får minskade årliga driftskostnader om ca 400 000 kronor.

Markkontorets expertråd för fastighetsfrågor avser behandla ärendet (Dnr M05-381-675) den 14 september 2005.

Kontoret anser att uppgörelsen är acceptabel för staden. Trafikkontoret har medverkat vid diskussionerna och godkänt uppgörelsen.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 3 november 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Ärendet

Föreslaget avtal mellan parterna Stockholms stad och Centrum Kompaniet i Stockholm AB (bolaget) innebär följande:

Måsholmen 3 m.fl.

Staden säljer fastigheterna Måsholmen 3, 4, 16, 20, 22, 24, 29 och 30 (som nybildas av Måsholmen 13 och 14) till bolaget för 375,0 mnkr. Tillträde sker den 2 januari 2006. Betalning skall ske på tillträdesdagen. Måsholmen omfattar en bruttoarea om 133 529 kvm, se tabell 1. I ytan har garaget i Måsholmen 3 ej medräknats. Måsholmen 22 kommer att tillbyggas med en livsmedelsbutik om 8 000 kvm BTA och Måsholmen 24 byggs om till cirka 8 500 kvm BTA butiksyta.

Fastighet	BTA, kvm
Måsholmen 3	11 686
Måsholmen 4	3 200
Måsholmen 13	5 577
Måsholmen 14	6 718
Måsholmen 16	2 105
Måsholmen 20	10 923
Måsholmen 22	18 530
Måsholmen 24	8 500
Måsholmen 29	66 290
Summa	133 529

Tabell 1. För Måsholmen 3 har garaget inte medräknats. Måsholmen 22 kommer att tillbyggas med en livsmedelsbutik om 8 000 kvm BTA och Måsholmen 24 byggs om till cirka 8 500 kvm BTA butiksyta. Måsholmen 13 och 14 blir Måsholmen 30.

Del av Östermalm 3:55

Staden säljer del av fastigheten Östermalm 3:55, ett markområde om cirka 60 kvm invid fastigheten Fältöversten 7, för 5,0 mnkr. Försäljningen förutsätter detaljplaneändring samt fastighetsbildning. Avsikten är att området efter fastighetsbildning skall bli en del av fastigheten Fältöversten 7. Bolaget skall bekosta erforderlig fastighetsbildning. Tillträde sker när fastighetsbildningen registrerats och betalning skall ske på tillträdesdagen.

Skötselåtaganden (drift- och underhåll) Fältöversten 7 m.m.

Överenskommelsen enligt avtalet innebär att stadens del av drift- och underhållsansvaret för områden avsedda för gångtrafik m.m. inom fastigheten Fältöversten 7 skall övertas av bolaget. Staden kommer dock fortsättningsvis att ansvara för drift- och underhåll av hiss nr 33 från tunnelbanans biljetthallsplan till fastigheten Fältöversten 7:s terrassplan samt gångförbindelsen från hissen till biljetthallen. Den nya ansvarsfördelningen inom Fältöversten 7 gäller från 2 januari 2006.

Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige senast den 31 december 2005 godkänner detta.

Ärendet har behandlats i markkontorets expertgrupp för fastighetsfrågor den 14 september 2005 utan någon erinran.

Ärendets beredning

Marknämnden har den 22 september 2005 beslutat att för egen del godkänna avtalet med Centrum Kompaniet i Stockholm AB om försäljning av tomträttsfastigheterna Måsholmen 3 m.fl. (Skärholmens Centrum) och del av Östermalm 3:55 samt skötselåtaganden inom fastigheten Fältöversten 7 m.m och hemställer hos kommunfullmäktige att senast den 31 december 2005 godkänna det och bemyndiga kontoret att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet.

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av ekonomiavdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret tillstyrker det föreslagna avtalet med Centrum Kompaniet i Stockholm AB som innebär försäljning av fastigheterna Måsholmen 3 m.fl. (Skärholmen C) och del av fastigheten Östermalm 3:55 samt ändrat drift- och underhållsansvar inom fastigheten Fältöversten 7. Stadsledningskontoret anser att avtalet är godtagbart för staden.

Stadsledningskontoret har begärt in kompletterande uppgifter från markkontoret.

Avtalet mellan staden och Centrum Kompaniet i Stockholm AB innebär att tomt- och tomträttsavtalet för fastigheterna Måsholmen 3 m.fl. i Skärholmen upphör. Därmed går staden, i detta fall marknämnden, årligen miste om avgäldsintäkter för dessa. Nuvarande utgående avgäld uppgår till 12 276 500 kronor. Försäljningen av marken vid Fältöversten 7 innebär att staden årligen går miste om avgift för upplåtelse på allmän plats. Nuvarande avgift är 146 600 kronor per år. Avtalet innebär också minskade kostnader för staden, trafiknämnden, om cirka 400 000 kr/år i samband med att stadens befrias från drift- och underhållsansvar inom fastigheten Fältöversten 7.

Fastigheterna Måsholmen 3 m.fl. har idag ett bokfört värde om 49,2 mnkr. Försäljningen beräknas generera en reavinst om 325,8 mnkr år 2005, villkorat att kommunfullmäktige godkänner avtalet senast den 31 december 2005. Stadens planerade insatser inom ramen för stadsdelsförnyelsen skall finansieras via reavinster. Försäljningsintäkten för del av Östermalm 3:55, om 5,0 mnkr, kommer staden att erhålla efter att detaljplaneändring samt erforderlig fastighetsbildning utförts.

Det är positivt att staden genom avtalet nu befrias från drift- och underhållsansvar inom fastigheten Fältöversten 7. Drift- och underhållsansvar inom fastighet borde rimligen enbart vara respektive fastighetsägares ansvar. Stadsledningskontoret anser att även det drift- och underhållsansvar som fortsättningsvis kommer att åligga staden, dvs. hiss från tunnelbanans biljetthallsplan samt gångförbindelsen från hissen till biljetthallen borde överföras till berörd fastighetsägare.

Bilaga

Avtal mellan Stockholms stad och Centrum Kompaniet i Stockholm AB.