

Överenskommelse mellan staden och Fabege AB omfattande försäljning av fastigheten Apotekaren 22, friköp av tomträtten till Bocken 46, förvärv av Visthusboden 1-3, förvärv av Orgelpipan 5 samt markanvisning för kontor och bostäder inom Norrmalm 2:62 i stadsdelen Norrmalm

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Avtal med Fabege Stockholm AB och Fastighets AB Redlab avseende förvärv av byggnaderna på tomträtterna till Orgelpipan 5 och Visthusboden 1-3 samt upphörande av tomträttsavtalen till nämnda fastigheter, bilaga 2, godkänns. Köpeskillingen uppgår till totalt 325,0 mnkr.
2. Avtal med Fabege Lästis AB avseende försäljning av marken till den med tomträtt upplåtna fastigheten Bocken 46 för en köpeskillning om 66,2 mnkr, bilaga 3 samt markanvisningsavtal med Fabege Lästis AB för bostäder och kontor inom fastigheten Norrmalm 2:62, bilaga 4, godkänns.
3. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att sälja mark och byggnader på fastigheterna Visthusboden 1-3 till ett pris om högst 300,0 mnkr till Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB ges i uppdrag att förvärva mark och byggnader på fastigheterna Visthusboden 1-3 till samma pris.
4. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att sälja mark och byggnader på fastigheten Orgelpipan 5 till ett pris om högst 175,0 mnkr till Banverket.
5. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att vidta de åtgärder som erfordras för genomförande av affärsöverenskommelserna beträffande Orgelpipan 5, Visthusboden 1-3 samt Bocken 46.
6. Avtal med Fabege V6 AB om försäljning av Apotekaren 22 för 780,0 mnkr godkänns och fastighetsnämnden ges i uppdrag att genomföra de åtgärder som erfordras för affärens genomförande.

7. Exploateringsnämndens begäran om en utökning av investeringsbudgeten för 2008 om 325,0 mnkr, varav 90,0 mnkr avser förvärv av Orgelpipan 5 och 235,0 mnkr avser förvärv av Visthusboden 1-3 godkänns. Finansiering sker genom utökat finansieringsbeting under Finansförvaltningen.
8. Fastighetsnämndens begäran om kompensation för årliga resultatbortfall om 21,5 mnkr vid försäljningen av Apotekaren 22 får prövas i särskilt ärende om justering av budget 2008.

Föredragande borgarrådet Ulla Hamilton anför följande.

Ärendet

Ärendet berör två projekt inom staden. I budget för 2007 anges att staden ska utreda en ny arena inom Globenområdet. Citybanan är ett samarbetsprojekt mellan Banverket, Stockholms läns landsting och Stockholms stad. Genom överenskommelsen erhåller staden rådighet och strategisk kontroll över fastigheter som är väsentliga för bägge projektens förverkligande.

Beredning

Ärendet har beretts av exploateringsnämnden och fastighetsnämnden. Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Mina synpunkter

Genom överenskommelsen mellan Stockholms stad och Faberge får staden strategisk kontroll över fastigheter i två viktiga områden. För det första kommer staden att få rådighet över mark i Globenområdet. För det andra innebär affären att en fastighet vid Centralstationen förvärvas av staden vilket påverkar Citybaneprojektet.

I enlighet med Vision 2030 och budget för 2008 ska staden planera för nya arrangemangsarenor. Möjligheterna för en ny arena inom Globenområdet utreds av staden och inom ramen för det arbetet är det nödvändigt att staden får rådighet över marken.

Ärendet har tillstyrkts av exploateringsnämnden och fastighetsnämnden och jag konstaterar att även expertrådet för fastighetsfrågor vid exploateringskontoret har tillstyrkt förslaget. Deras yttrande är dock hemligt och kan därför inte

biläggas ärendet. Jag instämmer i stadsledningskontorets synpunkter och förslag på det framlagda förslaget.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Överlåtelseavtal avseende Apotekaren 22
3. Överlåtelseavtal avseende byggnaderna på tomträtterna Visthusboden 1-3 och Orgelpipan 5
4. Överlåtelseavtal avseende Bocken 46
5. Markanvisningsavtal för bostäder och lokaler inom Norrmalm 2:62

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Roger Mogert* (s) enligt följande.

Vi anser att det är angeläget att tillskapa fungerande arenor för stockholmsidrotten. En av de enskilt viktigaste insatser som kan göras för stockholmsidrotten är att öka tillgången till arenor och idrottshallar för idrottsutövare på olika nivåer och inom olika idrotter.

Socialdemokraterna har redan föreslagit en lösning som innebär en ytterligare utveckling av Globenområdet genom bland annat ny arena. Socialdemokraterna välkomnar mot den bakgrunden det föreliggande ärendet.

Socialdemokraterna har också tagit ställning för att ytterligare arenapacitet för stockholmsfotbollen är en prioriterad fråga och att vi bedömer att det kräver att staden tar ett ansvar för genomförandet av ett sådant projekt. Det rimmar väl med en sådan ambition att ytterligare utveckla Globenområdet som ett sammanhållet område för idrott och evenemang.

Förutom att det finns möjlighet för staden att skapa en modern arena för stockholmsfotbollen i området, så skapar ett sammanhållet område för idrott och evenemang i Globenområdet bättre förutsättningar för Stockholm att vara värdstad för turneringar, cup- spel och större evenemang.

Expertrådets yttrande har inte kunna tillföras ärendet, men vi förutsätter att uppgörelsen är acceptabel för staden ekonomiskt i och med att expertrådet förordar affären.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Den borgerliga majoriteten hastar igenom denna fastighetsaffär som framför allt handlar om att dels förvärva en fastighet som kommer inrymma en av ingångarna till Citybanan och dels möjliggöra för en arena i Globenområdet, genom att köpa den kontorsfastighet som står på stadens mark. På så sätt skapas rådighet över marken.

Miljöpartiet motsätter sig inte möjligheten till att bygga en ny arena, men vi anser att diskussionen om nödvändigheten av en ny arena i staden måste fortsätta. Solna stad planerar att bygga en nationalarena som skall ersätta Råsundastadion, vilket minskar behovet av en jättearena i Stockholm. Om en ny arena byggs söder om Globen för att

ersätta Söderstadion så kan det vara möjligt. Möjligheten bör undersökas om de allsvenska lagen i Stockholm kan dela arena. Det bör också undersökas om andra idrotter än fotboll kan använda platsen för nuvarande Söderstadion när denna försvinner. Exempel på användning skulle kunna vara bandyhall, simhall och anläggning för racket-sporter och mindre idrotter som t.ex. dans.

Möjligheten bör undersökas om staden bör ta betalt för mark som används för arenabygge. Erbjudandet att staden skulle skänka marken är väldigt fördelaktigt med tanke på markpriset och bristen på mark, det är inte självklart att marken ska skänkas bort gratis.

En miljökonsekvensbeskrivning, som även inkluderar hur de stora energikostnader som en ny arena genererar kan minimeras, samt en konsekvensbeskrivning över sociala aspekter och tillgänglighet för andra aktörer än fotbollsklubbar måste genomföras för fastigheten Visthusbodarna 1-3.

Även frågan om slakthusområdets framtid som ett viktigt handels- och företagarsområde med många arbetsplatser bör vägas in i denna diskussion.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Avtal med Fabege Stockholm AB och Fastighets AB Redlab avseende förvärv av byggnaderna på tomträtterna till Orgelpipan 5 och Visthusbodarna 1-3 samt upphörande av tomträttsavtalen till nämnda fastigheter, bilaga 2, godkänns. Köpeskillingen uppgår till totalt 325,0 mnkr.
2. Avtal med Fabege Lästis AB avseende försäljning av marken till den med tomträtt upplåtna fastigheten Bocken 46 för en köpeskillning om 66,2 mnkr, bilaga 3 samt markanvisningsavtal med Fabege Lästis AB för bostäder och kontor inom fastigheten Norrmalm 2:62, bilaga 4, godkänns.
3. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att sälja mark och byggnader på fastigheterna Visthusboden 1-3 till ett pris om högst 300,0 mnkr till Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB ges i uppdrag att förvärva mark och byggnader på fastigheterna Visthusboden 1-3 till samma pris.
4. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att sälja mark och byggnader på fastigheten Orgelpipan 5 till ett pris om högst 175,0 mnkr till Banverket.
5. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att vidta de åtgärder som erfordras för genomförande av affärsöverenskommelserna beträffande Orgelpipan 5, Visthusboden 1-3 samt Bocken 46.
6. Avtal med Fabege V6 AB om försäljning av Apotekaren 22 för 780,0 mnkr godkänns och fastighetsnämnden ges i uppdrag att genomföra de åtgärder som erfordras för affärens genomförande.

7. Exploateringsnämndens begäran om en utökning av investeringsbudgeten för 2008 om 325,0 mnkr, varav 90,0 mnkr avser förvärv av Orgelpipan 5 och 235,0 mnkr avser förvärv av Visthusboden 1-3 godkänns. Finansiering sker genom utökat finansieringsbeting under Finansförvaltningen.
8. Fastighetsnämndens begäran om kompensation för årliga resultatbortfall om 21,5 mnkr vid försäljningen av Apotekaren 22 får prövas i särskilt ärende om justering av budget 2008.

Stockholm den 28 november 2007

På kommunstyrelsens vägnar:
CARIN JÄMTIN

Ulla Hamilton

Anette Otteborn

Särskilt uttalande gjordes av *Carin Jämtin, Roger Mogert, Teres Lindberg* och *Kersti Py Börjeson* (alla s) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (s) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av *Stefan Nilsson* (mp) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (mp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Överenskommelsen mellan staden och Fabege Stockholm AB, Fastighets AB Redlab samt Fabege Lästis AB innebär i korthet att fyra tomträtter upphör, Visthusboden 1-3 och Orgelpipan 5, samt att staden förvärvar byggnaderna på dessa tomträtter. Vidare säljer staden den bebyggda fastigheten Apotekaren 22, marken till tomträtten Bocken 46 samt markanvisar ett område invid kvarteret Bocken.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 15 november 2007 att tillstyrka exploateringskontorets förslag:

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del tecknade avtal med Fabege Stockholm AB och Fastighets AB Redlab avseende förvärv av byggnaderna på tomträtterna till Orgelpipan 5 och Visthusbodarna 1-3 samt upphörande av tomträttsavtalen till nämnda fastigheter. Nämnden godkänner vidare tecknat avtal med Fabege Lästis AB avseende försäljning av marken till den med tomträtt upplåtna fastigheten Bocken 46 samt tecknat markanvisningsavtal med Fabege Lästis AB för bostäder och kontor inom fastigheten Norrmalm 2:62 samt ger kontoret i uppdrag att genomföra de åtgärder som erfordras för hela affärens genomförande.
2. Nämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner uppgörelsen med Fabege Stockholm AB, Fastighets AB Redlab samt Fabege Lästis AB.
3. Nämnden hemställer hos kommunfullmäktige om utökad investeringsbudget med 90 mnkr för förvärv av Orgelpipan 5 och med 235 mnkr för förvärv av Visthusboden 1-3.
4. Nämnden föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden i uppdrag att sälja mark och byggnader på fastigheterna Visthusboden 1-3 till ett pris om högst 300 mnkr till Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och ger Stockholm Globe Arena Fastigheter AB i uppdrag att förvärva mark och byggnader till samma pris.
5. Nämnden föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden i uppdrag att sälja mark och byggnader på fastigheten Orgelpipan 5 till ett pris om högst 175 mnkr till Banverket.
6. Nämnden uppdrar, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut under punkterna 4 och 5 ovan, åt förvaltningschefen för exploateringskontoret att underteckna erforderliga avtal för försäljningen av Visthusboden 1-3 och Orgelpipan 5.
7. Nämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m fl (s) med hänvisning till sitt yrkande, *bilaga 1*.

Reservation anfördes av ledamoten Ann-Margarethe Livh (v) med hänvisning till sitt yrkande att nämnden lämnar ärendet utan eget ställningstagande.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 21 november 2007 att tillstyrka fastighetskontorets förslag:

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del tecknade avtal med Fabege Stockholm AB och Fastighets AB Redlab avseende förvärv av byggnaderna på tomträtterna till Orgelpipan 5 och Visthusbodarna 1-3 samt upphörande av tomträttsavtalen till nämnda fastigheter. Exploateringsnämnden godkänner vidare tecknat avtal med Fabege Lästis AB avseende försäljning av marken till den med tomträtt upplåtna fastigheten Bocken 46 samt tecknat markanvisningsavtal med Fabege Lästis AB för bostäder och kontor inom fastigheten Norrmalm 2:62 samt ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra de åtgärder som erfordras för hela affärens genomförande.
2. Exploateringsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner uppgörelsen med Fabege Stockholm AB, Fastighets AB Redlab samt Fabege Lästis AB.
3. Exploateringsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige om utökad investeringsbudget med 90 mnkr för förvärv av Orgelpipan 5 och med 235 mnkr för förvärv av Visthusboden 1-3.
4. Exploateringsnämnden föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden i uppdrag att sälja mark och byggnader på fastigheterna Visthusboden 1-3 till ett pris om högst 300 mnkr till Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och ger Stockholm Globe Arena Fastigheter AB i uppdrag att förvärva mark och byggnader till samma pris.
5. Exploateringsnämnden föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden i uppdrag att sälja mark och byggnader på fastigheten Orgelpipan 5 till ett pris om högst 175 mnkr till Banverket.
6. Exploateringsnämnden uppdrar, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut under punkterna 4 och 5 ovan, åt förvaltningschefen för exploateringskontoret att underteckna erforderliga avtal för försäljningen av Visthusboden 1-3 och Orgelpipan 5.
7. Exploateringsnämnden beslutar om omedelbar justering.
8. Fastighetsnämnden godkänner för sin del försäljningen av fastigheten Apotekaren 22 enligt tecknat avtal till Fabege V6 AB för 780 miljoner kronor samt ger fastighetskontoret i uppdrag att genomföra de åtgärder som erfordras för

affärens genomförande.

9. Fastighetsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen av fastigheten Apotekaren 22 till Fabege V6 AB för 780 miljoner kronor.

10. Fastighetsnämnden föreslår att kommunfullmäktige minskar avkastningskravet på nämndens budget med upp till 21,5 miljoner kronor per år motsvarande den påverkan på nämndens resultat som försäljningen av Apotekaren 22 innebär.

11. Fastighetsnämnden beslutar om omedelbar justering.

Reservation anfördes av vice ordföranden Martin Michel (mp), ledamoten Bengt Sandberg m.fl. (s) och ledamoten Åke Mezán (v) enligt deras gemensamma bordläggningsyrkande.

Vice ordföranden Martin Michel (mp) deltog inte i beslutet i sakfrågan.

Reservation anfördes av ledamoten Bengt Sandberg m.fl. (s) och ledamoten Åke Mezán (v) enligt det av dem framställda yrkandet, *bilaga 1*.

Exploateringskontorets och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 november 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

I budget för 2007 anges att staden ska utreda en ny arena inom Globenområdet. För att en sådan anläggning ska kunna byggas krävs att staden får rådighet över marken inom det aktuella området. Staden måste då förvärva ett antal tomträtter i området. De aktuella tomträtterna, Visthusboden 1-3, innehas av Fabege Stockholm AB.

Citybanan är ett samarbetsprojekt mellan Banverket, Stockholms läns landsting och Stockholms stad. Fastigheten Orgelpipan 5 på Klarabergsgatan kommer att inrymma en av entréerna till Citybanans station City. Ett genomförande av projektet kräver ett förvärv av Orgelpipan 5. Orgelpipan 5 innehas med tomträtt av Fastighets AB Redlab.

Fabeg AB kontrollerar i egenskap av moderbolag alla i uppgörelsen ingående bolag, vilket gör att förvärven kan ske i en och samma uppgörelse.

Uppgörelsen innebär att

- staden genom exploateringsnämnden avtalar med tomträttshavaren om upphörande av tomträttsavtalen för fyra tomträtter, Visthusboden 1-3 och Orgelpipan 5 samt förvärv av byggnaderna för totalt 325 mnkr,

- staden genom fastighetsnämnden säljer den bebyggda fastigheten Apotekaren 22 för 780 mnkr till Fabege V6 AB,

- staden genom exploateringsnämnden säljer marken till den med tomträtt upplåtna fastigheten Bocken 46 för 66,2 mnkr (friköp), tecknar ett avtal om tilläggsköpeskilling för tillkommande byggrätt inom Bocken 46 samt markanvisar ett område invid kv Bocken till Fabege Lästis AB.

Samtliga överlåtelseavtal är villkorade av kommunfullmäktiges godkännande genom beslut som senare vinner laga kraft. Markanvisningsavtalet är villkorat av exploateringsnämndens godkännande samt av att överlåtelseavtalen godkänns av fullmäktige. Styrelsen i Fabège AB har godkänt uppgörelsen. Expertrådet behandlar ärendet den 7 november 2007.

Exploateringsnämnden förvärvar byggnaderna på tomträtterna Visthusboden 1-3 samt Orgelpipan 5 för totalt 325 mnkr. Förvärvet belastar exploateringsnämndens investeringsbudget. Medel för dessa förvärv saknas i budget varför exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden hos kommunfullmäktige hemställer om en utökning av investeringsbudgeten med 325 mnkr.

Köpeskillingen om totalt 325 mnkr avser endast byggnaderna inom berörda tomträtter. När mark och byggnader säljs vidare måste priset justeras för att omfatta även marken. Exploateringskontoret föreslår därför också att exploateringsnämnden hos kommunfullmäktige begär att nämnden får i uppdrag att sälja mark och byggnader vidare till ett pris som motsvarar högst 300 mnkr för Visthusboden 1-3 och högst 175 mnkr för Orgelpipan 5. Kontoret föreslår också att exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningschefen för exploateringskontoret att underteckna erforderliga avtal för att genomföra dessa försäljningar.

Uppgårelsen påverkar exploateringsnämndens driftbudget genom att tomträtterna till Visthusboden 1-3, Orgelpipan 5 och Bocken 46 upphör varvid de årliga intäkterna från tomträttsavgälder minskar. Försäljningarna ger också upphov till reavinster.

Fastighetsnämndens försäljning av Apotekaren 22 ger en reavinst på drygt 600 mnkr och ett underskott på 21,5 mnkr per år på fastighetsnämndens driftbudget med början 2008. Fastighetskontoret föreslår att nämnden begär justering av avkastningskravet på nämndens budget motsvarande den påverkan på nämndens resultat som försäljningen av Apotekaren 22 innebär, i enlighet med fastighetsnämndens försäljningspolicy.

Kontoren föreslår slutligen att exploateringsnämnden respektive fastighetsnämnden för sin del godkänner de av respektive kontor tecknade avtalen, ger exploateringskontoret respektive fastighetskontoret i uppdrag att genomföra de ytterligare åtgärder som krävs för affärens genomförande, hemställer hos kommunfullmäktige att godkänna uppgörelsen i sin helhet samt beslutar om omedelbar justering.

Bakgrund

I budget för 2007 anges att staden ska utreda en ny arena inom Globenområdet och diskussioner har förts om förutsättningarna för detta. För att en sådan anläggning ska kunna byggas krävs bl a att staden får rådighet över marken inom det aktuella området. Detta kan ske genom att ett antal tomträttsavtal upphör och byggnaderna på tomträtterna övertas av staden. De aktuella tomträtterna, Visthusboden 1-3, innehas av Fabège Stockholm AB.

Citybanan är ett samarbetsprojekt mellan Banverket, Stockholms läns landsting och Stockholms stad. Fastigheten Orgelpipan 5 på Klarabergsgatan kommer att inrymma en av entréerna till Citybanans station City. Ett genomförande av projektet kräver bl a att staden får rådighet över Orgelpipan 5. Staden har i genomförandavtalet för City-

banan åtagit sig att på Banverkets bekostnad lösa in tomträtten till fastigheten. Orgelpipan 5 innehas med tomträtt av Fastighets AB Redlab.

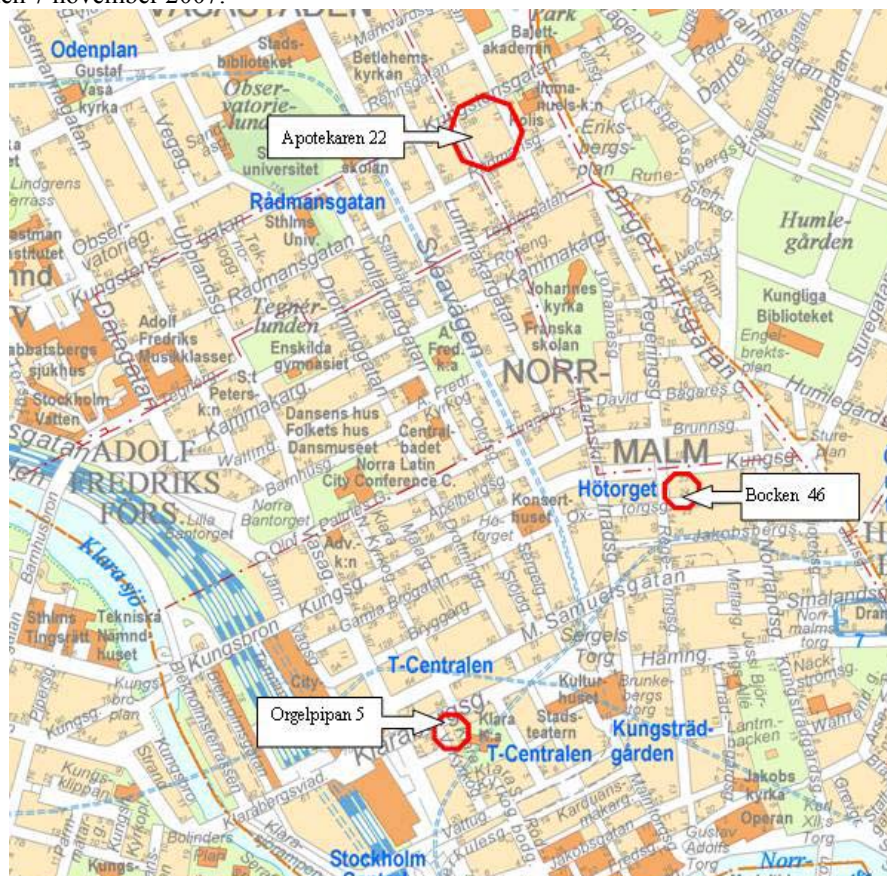
Fabege AB kontrollerar i egenskap av moderbolag alla i uppgörelsen ingående bolag och innehavare av berörda tomträtter. Detta gör att förvärven kan ske i en och samma uppgörelse som redovisas i detta tjänsteutlåtande.

Samråd har skett mellan fastighetskontoret, exploateringskontoret, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB samt stadsledningskontoret. Affären har samordnats av stadsledningskontoret.

Affären i sin helhet

Uppgårelsen innebär att fyra tomträtter upphör, Visthusboden 1-3 och Orgelpipan 5, samt att staden förvärvar byggnaderna på tomträtterna. Vidare säljer staden den byggda fastigheten Apotekaren 22, marken till tomträtten Bocken 46 samt markanvisar ett område invid kv Bocken.

Samtliga överlåtelseavtal är villkorade av kommunfullmäktiges godkännande genom beslut som senare vinner laga kraft. Markanvisningsavtalet är villkorat av exploateringsnämndens godkännande samt att överlåtelseavtalen godkänns av kommunfullmäktige genom beslut som senare vinner laga kraft. Expertrådet behandlar ärendet den 7 november 2007.



Försäljning av Apotekaren 22

Staden genom fastighetsnämnden äger fastigheten **Apotekaren 22** med adresserna Döbelnsgatan 20-24, Kungstensgatan 21-23, Rådmansgatan 40-42, Tulegatan 7-3.

Staden föreslås sälja fastigheten till Fabège V6 AB. Köpeskillingen uppgår till 780 mnkr. Värdering av fastigheten har gjorts av Newsec Advice AB och Forum Fastighetsekonomi AB. Båda värderingsföretagens värderingar bedöms av kontoret ge stöd för den överenskomna köpeskillingen.



Bebyggelsen inom fastigheten uppfördes för Stockholms Elverk under huvudsakligen två tidsperioder. Byggnaderna runt den norra gården uppfördes i början av 1900-talet medan de i kvarterets södra tredjedel uppfördes under 1950- och 1960-talet. Ett nytt kontorshus uppfördes i början 2000-talet vid Döbelnsgatan/Rådmansgatan och anslutande transformatorstation har byggts om till kontor.

Byggnaderna omfattar ca 30 000 kvm uthyrbar yta, varav ca 20 000 kvm kontor. Resterande ytor är främst olika verksamhetsytor, garage och lager. Norrmalms stadsdelsnämnd hyr drygt 3 800 kvm kontor. AB Stokab, som är ett dotterbolag till Stockholm stadshus AB hyr ca 3 700 kvm främst kontor. Av resterande ytor hyr Utbildningsradion ca 15 500 kvm och Kanal 5 AB ca 2 400 kvm.

Överlåtelse m m som föreslås genomföras av exploateringsnämnden

Förvärv av byggnaderna på tomträtten Orgelpipan 5

Fastighets AB Redlab innehar fastigheten **Orgelpipan 5**, Klarabergsgatan 37, med tomträtt. Staden genom exploateringsnämnden äger marken. Byggnaden innehåller ca 2 600 kvm lokaler, huvudsakligen kontor men även butiker och lager. Alla externa hyresgäster är evakuerade. För att säkerställa åtkomsten till lokalerna för projektet Citybanan hyr staden de tomställda lokalerna (beslut i marknämnden den 26 januari 2006).

Byggnaden ska rivas för att antingen återuppföras eller ersättas av en mindre stationsbyggnad för Citybanan. Banverket avser påbörja rivningsarbetena vid årsskiftet 2008/2009. Staden har i genomförandeaftalet för Citybanan åtagit sig att på Banverkets bekostnad lösa in tomträtten till fastigheten.

Eftersom staden äger marken omfattar förvärvet endast befintliga byggnader. Köpeskillingen uppgår till 90 mnkr. Tomträttsupplåtelsen upphör och tomträtterna dödas efter förvärvet. Fastigheten ska enligt genomförandeaftalet senare överföras till Banverket och stadens kostnader för inlösen av tomträtten jämte ersättning för marken ska vidarefaktureras Banverket.

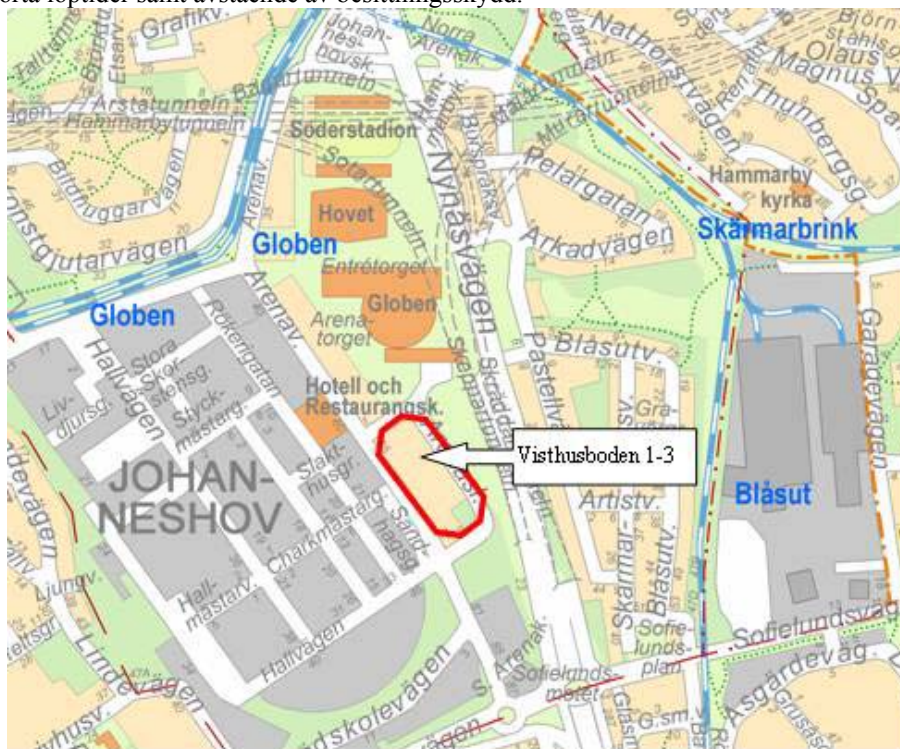
Förvärvet belastar exploateringsnämndens investeringsbudget. Medel för detta förvärv saknas i budget varför kontoret föreslår att exploateringsnämnden hos kommunfullmäktige hemställer om en utökning av investeringsbudgeten med 90 mnkr.

Orgelpipan 5 förvaltas idag av fastighetsnämnden genom förvaltningsuppdrag av exploateringsnämnden. Fastigheten kommer även efter förvärvet och fram till byggstart för entrén till Citybanan att förvaltas av fastighetsnämnden. Förvaltningskostnaden ska belasta Banverket.

Förvärvet påverkar nämndens driftbudget när intäkterna från årliga tomträttsavgifter minskar med 500 tkr. Markens bokförda värde uppgår till totalt ca 9,3 mnkr.

Förvärv av byggnaderna på tomträtterna Visthusboden 1-3

Fabege Stockholm AB innehar tomträtterna till fastigheterna **Visthusboden 1 – 3**, med adress Arenaslingan 10, Arenavägen 65-77. Staden genom exploateringsnämnden äger marken. Byggnaderna innehåller totalt 12 948 kvm (bilhall, verkstadslokaler, butikslokaler samt garage och lager). Flertalet hyresgäster har tecknat kontrakt med korta löptider samt avstående av besittningsskydd.



Staden äger marken varför förvärvet endast omfattar befintliga byggnader. Köpeskillingen uppgår till totalt 235 mnkr. Tomträttsupplåtelsen upphör och tomträtterna dödas efter förvärvet. Eftersom exploateringsnämnden endast förvärvar byggnaderna ger förvärvet inte upphov till stämpelskatt. Byggnaderna ska senare överlätas vidare till Stockholm Globe Arena Fastigheter AB. I samband med den överlåtelsen måste Stockholm Globe Arena Fastigheter AB även köpa marken inom berörda tomträtter.

Förvärvet belastar exploateringsnämndens investeringsbudget. Medel för detta förvärv saknas i budget varför kontoret föreslår att exploateringsnämnden hos kommunfullmäktige hemställer om en utökning av investeringsbudgeten med 235 mnkr.

Förvärvet påverkar nämndens driftbudget när intäkterna från årliga tomträttsavgälder minskar med totalt ca 1 mnkr. Markens bokförda värde uppgår till totalt ca 19,2 mnkr.

Försäljning av Bocken 46 (friköp av tomträttsmark)

Fabege Lästis AB innehar tomträtten till fastigheten **Bocken 46**, Lästmakargatan 26/ Regeringsgatan 56 och äger därför redan byggnaderna på tomträtten. Staden genom exploateringsnämnden äger marken. Staden föreslås sälja marken till bolaget (friköp). Köpeskillingen uppgår till 66,2 mnkr. Tomträtten dödas efter försäljningen. Försäljningen påverkar driftbudgeten eftersom de årliga intäkterna från tomträttsavgälder minskar med ca 1,6 mnkr. Markens bokförda värde uppgår till totalt ca 25,5 mnkr.

Markanvisning samt tillkommande byggrätt inom kv Bocken

Arbete pågår med att ta fram en ny detaljplan för kv Bocken m m. Den nya detaljplanen innebär tillkommande byggrätt dels inom Bocken 46, dels på Lästmakargatan i anslutning till Bocken 35 och Bocken 39. Mot bakgrund av detta har parterna avtalat om dels en tilläggsköpeskillning för tillkommande byggrätt inom Bocken 46, dels en markanvisning för ca 2 500 kvm BTA bostäder och lokaler inom Norrmalm 2:62 till Fabege Lästis AB. Priset är i båda fallen 20 000 kr/m² tillkommande BTA.

Omfattningen på tillkommande byggrätt är svår att bedöma innan detaljplanen vunnit laga kraft. Inkomsten kan dock överslagsmässigt bedömas till totalt 75 mnkr och erläggs när detaljplanen vinner laga kraft.

Markanvisningen sker i huvudsak enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan vinna laga kraft under första kvartalet 2008 varvid byggnadsarbeten kan påbörjas till sommaren 2008 med inflyttning i slutet av 2009.

Analys och konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser för exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden förvärvar byggnaderna på tomträtterna Visthusboden 1-3 samt Orgelpipan 5 för totalt 325 mnkr. Förvärvet belastar exploateringsnämndens investeringsbudget. Medel för dessa förvärv saknas i budget varför kontoret föreslår att exploateringsnämnden hos kommunfullmäktige begär en utökning av investeringsbudgeten med 325 mnkr. Inget av förvärven ger upphov till stämpelskatt. Köpeskillingen om totalt 325 mnkr avser endast byggnaderna inom berörda fastigheter. När mark och byggnader säljs vidare måste priset justeras för att omfatta även marken.

Exploateringsnämnden säljer marken till Bocken 46 vilket ger en försäljningsinkomst på 66,2 mnkr. Den föreslagna markanvisningen och tilläggsköpeskillning för tillkommande byggrätt inom Bocken 46 ger ytterligare försäljningsinkomster om totalt ca 75 mnkr som erläggs när detaljplanen vinner laga kraft.

Tomträtterna till Visthusboden 1-3, Orgelpipan 5 och Bocken 46 dödas. Detta påverkar kontorets driftbudget genom att de årliga intäkterna från tomträttsavgälder minskar med totalt ca 3,1 mnkr. Det bokförda värdet uppgår till totalt ca 54 mnkr.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden säljer fastigheten Apotekaren 22. Det bokförda värdet uppgår till ca 177,7 mnkr. Fastigheten beräknas 2008, justerat till normalår, omsätta ca 48,2 mnkr med ett netto efter finansiella kostnader på ca +21,5 mnkr. I enlighet med fastighetsnämndens försäljningspolicy ska nämnden begära justering av avkastningskravet på nämndens budget motsvarande försäljningens påverkan på nämndens resultat.

Försäljningen bedöms innebära en reavinst på drygt 600 mnkr.

Sammanfattning av de ekonomiska konsekvenserna

Uppgårelsen innebär ekonomiska konsekvenser för såväl exploateringsnämnden som fastighetsnämnden. Inkomst av försäljning och utgift för förvärv avser 2008. Påverkan på driftbudget sker med början från år 2008.

Exploateringsnämnden	Inkomst försäljning tkr	Utgift förvärv tkr	Påverkan på driftbudget ¹⁾ tkr	Bokfört värde Tkr
Bocken 46	66 200	0	-1 614	25 536
Byggrätt kv Bocken	ca 75 000	0	0	0
Visthusboden 1-3	0	- 235 000	-1 028	19 152
Orgelpipan 5	0	- 90 000	-500	9 310
Totalt exploateringsnämnden	141 200	- 325 000	-3 142	53 998
Fastighetsnämnden	Inkomst försäljning tkr	Utgift förvärv tkr	Påverkan på driftbudget ²⁾ tkr	Bokfört värde tkr
Apotekaren 22	780 000	0	-21 500	177 700

1) Årliga intäkter från tomträttsavgälder

2) Nettointäkt efter finansiella kostnader

Genomförande och tidplan

Uppgårelsen ska behandlas i fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, kommunstyrelsen samt kommunfullmäktige. Styrelsen i Fabege AB har godkänt uppgörelsen. Ärendet kommer även att redovisas i styrelsen för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB. Ärendet ska behandlas i exploateringsnämnden den 15 november 2007 och i fastighetsnämnden den 21 november 2007.

Synpunkter och förslag

Staden har träffat en uppgörelse som innebär att staden får rådighet över ett område söder om Globen för utbyggnad av en ny arena, samt området vid Klaraterminalen som krävs för utbyggnad av Citybanans entré City. Uppgårelsen innebär stora fördelar för staden i det fortsatta arbetet med att utveckla Stockholm.

Exploateringsnämnden förvärvar byggnaderna på tomträtterna Visthusboden 1-3 samt Orgelpipan 5 för totalt 325 mnkr. Förvärvet belastar exploateringsnämndens investeringsbudget. Medel för detta förvärv saknas i budget varför exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden hos kommunfullmäktige begär en utökning av investeringsbudgeten med 325 mnkr. Köpeskillingen avser endast byggnaderna inom berörda tomträtter. När mark och byggnader säljs vidare måste priset justeras för att omfatta även marken. Exploateringskontoret föreslår därför att exploateringsnämnden hos kommunfullmäktige begär att nämnden får i uppdrag att sälja mark och byggnader vidare till ett pris som motsvarar högst 300 mnkr för Visthusboden 1-3 och högst 175 mnkr för Orgelpipan 5 samt att ge ett uppdrag till Stockholm Globe Arena Fastigheter AB att förvärva Visthusboden 1-3. Kontoret föreslår också att exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningschefen för exploateringskontoret att underteckna

erforderliga avtal för att genomföra dessa försäljningar. Uppgåelsen kräver vidare att exploateringskontoret genomför och medverkar i olika markförvaltningsåtgärder för att affären ska kunna slutföras, dödning av tomträtter m m.

Fastighetsnämndens försäljning av Apotekaren 22 medför konsekvenser för driftbudgeten. Fastighetskontoret föreslår därför att fastighetsnämnden begär att kommunfullmäktige minskar avkastningskravet på nämndens budget för 2008 med upp till 21,5 miljoner kronor motsvarande den påverkan på nämndens resultat som försäljningen av Apotekaren 22 innebär.

Kontoren föreslår avslutningsvis att exploateringsnämnden respektive fastighetsnämnden för sin del godkänner de av respektive kontor tecknade avtalen, ger exploateringskontoret respektive fastighetskontoret i uppdrag att genomföra de ytterligare åtgärder som krävs för affärens genomförande, hemställer hos kommunfullmäktige att godkänna uppgörelsen i sin helhet, samt beslutar om omedelbar justering.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 november 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

I stadens budget för 2008 anges att staden ska planera för nya arrangemangsarenor och att Stockholm är i behov av nya arenalösningar för fotboll. För närvarande utreds möjligheterna för en ny arena inom Globenområdet. För att en sådan anläggning ska kunna bli verklighet krävs bl.a. att staden får rådighet över marken inom det aktuella området. Detta kan ske genom att ett antal tomträttsavtal upphör och byggnaderna på tomträtterna övertas av staden. En av entréerna till Citybanans station City avses inrymmas i fastigheten Orgelpipan 5 på Klarabergsgatan. Ett genomförande av projektet kräver bl.a. att staden får rådighet över Orgelpipan 5. Staden har i genomförandeaftet för Citybanan åtagit sig att på Banverkets bekostnad lösa in tomträtten till denna fastighet. Överens-kommelsen mellan staden och Faberge Stockholm AB, Fastighets AB Redlab samt Faberge Lästis AB innebär i korthet att fyra tomträtter upphör, Visthusboden 1-3 och Orgelpipan 5, samt att staden förvärvar byggnaderna på dessa tomträtter för totalt 325,0 mnkr. Vidare säljer staden den bebyggda fastigheten Apotekaren 22 för 780,0 mnkr, marken till tomträtten Bocken 46 för 66,2 mnkr samt markanvisar ett område invid kvarteret Bocken. Den föreslagna markanvisningen och tilläggsköpeskilling för tillkommande byggrätt inom Bocken 46 beräknas ge ytterligare försäljningsinkomster om totalt cirka 75,0 mnkr.

Förvärven av Orgelpipan 5 och Visthusboden 1-3 samt friköpet av marken till tomträtten Bocken 46 innebär ett årligt intäktsbortfall för exploateringsnämnden till följd av minskade avgäldsintäkter om cirka 3,1 mnkr. Försäljningen av Apotekaren 22 medför ett årligt bortfall av resultat om 21,5 mnkr för fastighetsnämnden. Överens-

kommelsen medför en realisationsvinst för staden om cirka 650 mnkr, varav drygt 600 mnkr härrör från försäljningen av fastigheten Apotekaren 22 och cirka 40,7 härrör från försäljningen av Bocken 46.

Stadsledningskontoret anser att affärsöverenskommelsen mellan staden, genom exploateringsnämnden och fastighetsnämnden, och Fabege AB sammantaget är svårbedömd då det är ett avtalspaket, vilket medför att enskilda delar i uppgörelsen är svåra att analysera. Stadsledningskontoret anser dock att affären i huvudsak måste anses som godtagbar för staden, även om priset för Visthusboden 1-3 är högt.

Delar av affären är en följd av stadens önskan om att uppföra en arrangemangsarena vid Globenområdet, och syftet är därför att få rådighet över områdets utveckling, vilket ligger i linje med stadens budget för 2008. Dessutom är andra delar av affären, dvs. förvärvet av fastigheten Orgelpipan 5, en av förutsättningarna för projektet Citybanan, då en av entréerna till station City avses inrymmas i denna fastighet. Detta är dessutom redan beslutat i samband med genomförandeavtalet för Citybanan, där staden åtagit sig att lösa in tomträtten för att sedan sälja vidare till Banverket. Stadsledningskontoret anser därför att affärsöverenskommelsen kan anses strategiskt viktig för staden ur flera avseenden och anser att villkoren för de redovisade försäljningarna, förvärven och markanvisningen sammantaget är rimliga för staden och därför kan godkännas.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämndens begäran om en utökning av investeringsbudgeten för 2008 med 325,0 mnkr avseende förvärv av fastigheterna Orgelpipan 5 samt Visthusboden 1-3 godkänns. Finansiering föreslås ske genom utökad finansieringsbeting under finansförvaltningen. Stadsledningskontoret finner det rimligt att fastighetsnämnden kompenseras för bortfallet av resultatet om 21,5 mnkr som konsekvens av försäljningen av Apotekaren 22. Det är emellertid även rimligt att därtill beakta de negativa resultat som nämnden ej längre behöver bära till följd av andra större försäljningar under 2007. En justering av fastighetsnämndens budget får prövas i särskilt ärende om justering av budget 2008.

Bakgrund

I stadens budget för 2008 anges att staden ska planera för nya arrangemangsarenor och att Stockholm är i behov av nya arenalösningar för fotboll samt att förverkligandet av dessa ska ske i samarbete med externa parter samt i samarbete med klubbarna. För närvarande utreds möjligheterna för en ny arena inom Globenområdet och diskussioner har förts om förutsättningarna för detta. För att en sådan anläggning ska kunna bli verklighet krävs bl.a. att staden får rådighet över marken inom det aktuella området. Detta kan ske genom att ett antal tomträttsavtal upphör och byggnaderna på tomt- rätterna övertas av staden. De aktuella tomträtterna, Visthusboden 1-3, innehas av Fabege Stockholm AB.

Citybanan, dvs. projektet att leda pendeltågstrafiken genom centrala Stockholm i separata tågtunnlar, är ett samarbetsprojekt mellan Banverket, Stockholms läns landsting och Stockholms stad. En av entréerna till Citybanans station City avses inrymmas i fastigheten Orgelpipan 5 på Klarabergsgatan. Ett genomförande av projektet kräver bl.a. att staden får rådighet över Orgelpipan 5. Staden har i genomförandeavtalet för Citybanan åtagit sig att på Banverkets bekostnad lösa in tomträtten till denna fastighet. Fastigheten Orgelpipan 5 innehas med tomträtt av Fastighets AB Redlab.

Fabege AB kontrollerar i egenskap av moderbolag alla i uppgörelsen ingående bolag och är innehavare av berörda tomträtter. Detta gör att förvärven kan ske i en och

samma uppgörelse, vilken redovisas i ett av exploateringsnämnden samt fastighetsnämnden gemensamt ärende.

Ärendet

Överenskommelsen mellan staden och Fabege Stockholm AB, Fastighets AB Redlab samt Fabege Lästis AB innebär i korthet att fyra tomträtter upphör, Visthusboden 1-3 och Orgelpipan 5, samt att staden förvärvar byggnaderna på dessa tomträtter. Vidare säljer staden den bebyggda fastigheten Apotekaren 22, marken till tomträtten Bocken 46 samt markanvisar ett område invid kvarteret Bocken.

Försäljning och förvärv m.m. som genomförs av exploateringsnämnden

Förvärv av byggnaderna på tomträtten Orgelpipan 5

Staden, genom exploateringsnämnden, förvärvar byggnaderna på fastigheten Orgelpipan 5 på Klarabergsgatan 5. Fastighets AB Redlab innehar fastigheten med tomträtt och staden, genom exploateringsnämnden, äger marken. Byggnaden innehåller cirka 2 600 kvm lokaler, huvudsakligen kontor men även butiker och lager. Alla externa hyresgäster är evakuerade. För att säkerställa åtkomsten till lokalerna för projektet Citybanan hyr staden de tomställda lokalerna efter beslut i marknämnden den 26 januari 2006.

Byggnaden ska rivas för att antingen återuppföras eller ersättas av en mindre stationsbyggnad för Citybanan. Banverket avser påbörja rivningsarbetena vid årsskiftet 2008/2009. Staden har i genomförandeaftalet för Citybanan åtagit sig att på Banverkets bekostnad lösa in tomträtten till fastigheten.

Eftersom staden äger marken omfattar förvärvet endast befintliga byggnader. Köpeskillingen uppgår till 90,0 mnkr. I samband med förvärvet upphör tomträttsupplåtelsen och tomträtten dödas. Fastigheten ska enligt genomförandeaftalet senare överföras till Banverket och stadens kostnader för inlösen av tomträtten jämte ersättning för marken ska vidarefaktureras Banverket. Mark och byggnader på fastigheten Orgelpipan 5 ska säljas vidare till Banverket till ett pris om högst 175,0 mnkr.

Orgelpipan 5 förvaltas idag av fastighetsnämnden genom förvaltningsuppdrag av exploateringsnämnden. Fastigheten kommer även efter förvärvet och fram till byggstart för entrén till Citybanan att förvaltas av fastighetsnämnden. Förvaltningskostnaden ska belasta Banverket.

Förvärv av byggnaderna på tomträtterna Visthusboden 1-3

Staden, genom exploateringsnämnden, förvärvar byggnaderna på tomträtterna Visthusboden 1-3 med adress Arenaslingan 10, Arenavägen 65-77. Fabege Stockholm AB innehar byggnaderna på tomträtterna. Staden, genom exploateringsnämnden, äger marken. Byggnaderna innehåller totalt 12 948 kvm och utgörs av bilhall, verkstadslokaler, butikslokaler samt garage och lager. Flertalet hyresgäster har tecknat kontrakt med korta löptider samt avstående av besittningsskydd.

Då staden äger marken omfattar förvärvet endast befintliga byggnader. Köpeskillingen uppgår till totalt 235,0 mnkr. Tomträttsupplåtelsen upphör och tomträtterna dödas efter förvärvet. Byggnaderna ska senare överlätas vidare till Stockholm Globe Arena Fastigheter AB. I samband med den överlåtelsen måste Stockholm Globe Arena Fastigheter AB även köpa marken inom berörda tomträtter. Mark och byggnader ska säljas vidare till ett pris om högst 300,0 mnkr.

Försäljning av Bocken 46 (friköp av tomträttsmark)

Staden, genom exploateringsnämnden säljer marken (friköp) till fastigheten Bocken 46 med adress Lästmakargatan 26/Regeringsgatan 56 till Fabege Lästis AB. Då fastigheten är en tomträtt äger därför redan Fabege Lästis AB byggnaderna på tomträtten. Staden, genom exploateringsnämnden, äger marken. Köpeskillingen uppgår till 66,2 mnkr. Tomträtten dödas efter försäljningen.

Markanvisning samt tillkommande byggrätt inom kvarteret Bocken

Arbete med att ta fram en ny detaljplan för kvarteret Bocken m.m. pågår. Den nya detaljplanen innebär tillkommande byggrätt dels inom Bocken 46, dels på Lästmakargatan i anslutning till fastigheterna Bocken 35 och Bocken 39. Mot bakgrund av detta har parterna avtalat om dels en tilläggsköpeskillning för tillkommande byggrätt inom Bocken 46, dels en markanvisning för cirka 2 500 kvm BTA bostäder och lokaler inom Norrmalm 2:62 till Fabege Lästis AB. Priset är i båda fallen 20 000 kr/m² tillkommande BTA.

Omfattningen på tillkommande byggrätt är svår att bedöma innan detaljplanen vunnit laga kraft. Inkomsten har dock av exploateringsnämnden överslagsmässigt bedömts till totalt 75,0 mnkr och erläggs när detaljplanen vinner laga kraft. Stadsbyggnadsnämnden bedömer att detaljplanen kan vinna laga kraft under första kvartalet 2008 varvid byggnadsarbeten kan påbörjas sommaren 2008 och inflyttning ske i slutet av 2009.

Försäljning som genomförs av fastighetsnämnden

Staden genom fastighetsnämnden äger fastigheten Apotekaren 22 med adresserna Döbelnsgatan 20-24, Kungstensgatan 21-23, Rådmansgatan 40-42, Tulegatan 7-3. Fastigheten omfattar cirka 30 000 kvm uthyrbar yta, varav cirka 20 000 kvm kontor. Resterande ytor är främst olika verksamhetsytor, garage och lager. Norrmalms stadsdelsnämnd hyr drygt 3 800 kvm kontor, AB Stokab, som är ett dotterbolag till Stockholms Stadshus AB hyr cirka 3 700 kvm främst kontor, Utbildningsradion förhyr cirka 15 500 kvm och Kanal 5 AB cirka 2 400 kvm.

Staden föreslås sälja fastigheten till Fabege V6 AB. Köpeskillingen uppgår till 780,0 mnkr. Värdering av fastigheten har gjorts av Newsec Advice AB och Forum Fastighetsekonomi AB. Båda värderingsföretagens värderingar bedöms av fastighetsnämnden ge stöd för den överenskomna köpeskillingen.

Ekonomiska konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser för exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden förvärvar byggnaderna på tomträtterna Visthusboden 1-3 samt på Orgelpipan 5 för totalt 325,0 mnkr, inget av förvärven ger upphov till stämpelskatt då exploateringsnämnden endast förvärvar byggnaderna. Köpeskillingen avser endast byggnaderna inom berörda fastigheter. När mark och byggnader sedan säljs vidare måste priset justeras för att omfatta även marken.

Exploateringsnämnden säljer marken tillhörande fastigheten Bocken 46 vilket ger en försäljningsinkomst på 66,2 mnkr. Den föreslagna markanvisningen och tilläggsköpeskillning för tillkommande byggrätt inom Bocken 46 beräknas ge ytterligare försäljningsinkomster om totalt cirka 75,0 mnkr, vilket kommer att erläggs när detaljplanen vunnit laga kraft.

Förvärven påverkar nämndens driftbudget vilket medför att intäkterna från årliga tomträttsavgälder minskar med 500 tkr avseende Orgelpipan 5 respektive cirka 1,0 mnkr avseende Visthusboden 1-3 samt cirka 1,6 mnkr avseende Bocken 46.

Markens bokförda värde uppgår till totalt cirka 9,3 mnkr för fastigheten Orgelpipan

5, totalt cirka 19,2 mnkr för Visthusboden 1-3 samt cirka 25,5 mnkr för Bocken 46.

Förvärven belastar exploateringsnämndens investeringsbudget. Medel för dessa förvärv saknas i budget varför nämnden hemställer hos kommunfullmäktige om en utökning av investeringsbudgeten med 325,0 mnkr för 2008, varav 90 mnkr avser förvärvet av Orgelpipan 5 och 235 mnkr avser förvärv av Visthusboden 1-3.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden säljer fastigheten Apotekaren 22. Det bokförda värdet uppgår till cirka 177,7 mnkr. Fastigheten beräknas 2008, justerat till normalår, omsätta cirka 48,2 mnkr med ett netto efter finansiella kostnader på cirka +21,5 mnkr. Försäljningen bedöms medföra en realisationsvinst på drygt 600 mnkr.

Nämnden hemställer hos kommunfullmäktige om justering av avkastningskravet på nämndens budget motsvarande försäljningens påverkan på nämndens resultat, dvs. en sänkning av avkastningskravet om 21,5 mnkr per år från 2008.

Sammanfattning av de ekonomiska konsekvenserna för båda nämnderna

I tabellen nedan finns en redogörelse av de ekonomiska konsekvenserna för såväl exploateringsnämnden som fastighetsnämnden. Inkomst av försäljning och utgift för förvärv avser 2008. Påverkan på driftbudget sker med början från år 2008. Fastigheterna Orgelpipan 5 och Visthusboden 1-3 ska exploateringsnämnden sedan säljas vidare till Banverket respektive Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, vilket ej finns med i tabellen nedan.

exploateringsnämnden	Inkomst försäljning tkr	Utgift förvärv tkr	Påverkan på driftbudget ¹⁾ tkr	Bokfört värde tkr
en 46	66 200	0	-1 614	25 536
rätt kv Bocken	ca 75 000	0	0	0
usboden 1-3	0	- 235 000	-1 028	0
pipan 5	0	- 90 000	-500	0
t exploateringsnämnden	141 200	- 325 000	-3 142	25 536

fastighetsnämnden	Inkomst försäljning tkr	Utgift förvärv tkr	Påverkan på driftbudget ²⁾ tkr	Bokfört värde tkr
ekaren 22	780 000	0	-21 500	177 700
t fastighetsnämnden	780 000	0	-21 500	177 700

1) Årliga intäkter från tomträttsavgälder

2) Nettointäkt efter finansiella kostnader

Ärendets beredning

Ärendet kommer att behandlas i exploateringsnämnden den 15 november 2007 samt i fastighetsnämnden den 21 november 2007. Kommunfullmäktige måste senast den 11 december 2007 godkänna affären mellan staden, genom exploateringsnämnden respektive fastighetsnämnden, och Fabege Stockholm AB, Fastighets AB Redlab samt Fabege Lästis AB. Styrelsen i Fabege AB har godkänt uppgörelsen. Ärendet kommer även att redovisas i styrelsen för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB. Expertrådet för fastighetsfrågor vid exploateringskontoret har godkänt ärendet den 7 november 2007.

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret. Inom stadsledningskontoret har

ärendet beretts av finansavdelningen i samråd med juridiska avdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret anser att affärsöverenskommelsen mellan staden, genom exploateringsnämnden och fastighetsnämnden, och Fabège AB sammantaget är svårbedömd då det är ett avtalspaket. Detta medför att enskilda delar i uppgörelsen blir svåra att analysera. Exempelvis har fastigheterna som staden säljer samt förvärven ej varit föremål för marknadens prövning. De värderingar av Apotekaren 22 som utförts av två externa värderingsföretag stöder dock den överenskomna köpeskillingen. Stadsledningskontoret anser att affären i huvudsak måste anses som godtagbar för staden, även om köpeskillingen avseende förvärvet av Visthusboden 1-3 måste betraktas som något hög.

Delar av affären är en följd av stadens önskan om att uppföra en arrangemangsarena vid Globenområdet, och syftet är därför att få rådighet över områdets utveckling, vilket ligger i linje med stadens budget för 2008. Dessutom är andra delar av affären, dvs. förvärvet av fastigheten Orgelpipan 5, en av förutsättningarna för projektet Citybanan, då en av entréerna till station City avses inrymmas i denna fastighet. Detta är dessutom redan beslutat i samband med genomförandeavtalet för Citybanan, där staden åtagit sig att lösa in tomträtten för att sedan sälja vidare till Banverket. Stadsledningskontoret anser därför att affärsöverenskommelsen kan anses strategiskt viktig för staden ur flera avseenden och anser att villkoren för de redovisade försäljningarna, förvärven och markanvisningen sammantaget är rimliga för staden och därför kan godkännas.

Förvärven av Orgelpipan 5 och Visthusboden 1-3 samt friköpet av marken till tomt-rätten Bocken 46 innebär ett årligt intäktsbortfall för exploateringsnämnden till följd av minskade avgäldsintäkter om cirka 3,1 mnkr.

Försäljningen av Apotekaren 22 medför ett årligt bortfall av resultat om 21,5 mnkr för fastighetsnämnden.

Överenskommelsen medför en realisationsvinst för staden om cirka 650 mnkr, varav drygt 600 mnkr härrör från försäljningen av fastigheten Apotekaren 22 och cirka 40,7 härrör från försäljningen av Bocken 46. Detta medför ett förbättrat räntenetto för staden.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämndens begäran om en utökning av investeringsbudgeten för 2008 med 325,0 mnkr, varav 90,0 mnkr avser förvärv av Orgelpipan 5 och 235,0 mnkr avser förvärv av Visthusboden 1-3. Finansiering föreslås ske genom ett utökat finansieringsbeting under finansförvaltningen.

Stadsledningskontoret finner det rimligt att fastighetsnämnden kompenseras för bortfallet av resultatet om 21,5 mnkr som konsekvens av försäljningen av Apotekaren 22. Det är emellertid även rimligt att därtill beakta de negativa resultat som nämnden ej längre behöver bära till följd av andra större försäljningar under 2007. En justering av fastighetsnämndens budget för 2008, utifrån gjorda försäljningar av större omfattning, får prövas i särskilt ärende om justering av budget 2008.

I övrigt förutsätter stadsledningskontoret att berörda nämnder beaktar de ekonomiska konsekvenserna av överenskommelsen med Fabège AB inom ramen för budget 2008.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen godkänner uppgörelsen mellan staden, genom exploateringsnämnden respektive fastighetsnämnden, och Fabège Stockholm AB, Fastighets AB Redlab samt Fabège Lästis AB samt ger nämnderna i

uppdrag vidta de åtgärder som erfordras för genomförande av affärsöverenskommelserna. Kontoret föreslår också att kommunstyrelsen godkänner försäljning av mark och byggnader på fastigheterna Visthusboden 1-3 till Stockholm Globe Arena Fastigheter AB samt godkänner försäljning av mark och byggnader på fastigheten Orgelpipan 5 till Banverket.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m fl (s) enligt följande

Exploateringsnämnden beslutar

att godkänna kontorets förslag till beslut,

samt

att därutöver anföras följande:

Det är angeläget att tillskapa fungerande arenor för stockholmslagen. Socialdemokraterna har redan ställt sig bakom en lösning i Globenområdet. Socialdemokraterna välkomnar ärendet mot den bakgrunden.

Expertrådets yttrande har inte kunna tillföras ärendet och vi förutsätter att uppgörelsen, trots den skyndsamma hanteringen, är acceptabel för staden ekonomiskt. Vid den slutliga behandlingen i kommunfullmäktige förutsätter vi att alla dokument förs in i ärendet, inklusive expertrådets ställningstagande.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av Bengt Sandberg m.fl. (s) och Åke Mezán (v) enligt följande

Fastighetsnämnden beslutar

att godkänna kontorets förslag till beslut.

samt

att därutöver anföras följande

Det är angeläget att tillskapa fungerande arenor för stockholmslagen. Socialdemokraterna har redan ställt sig bakom en lösning i globenområdet. Socialdemokraterna välkomnar ärendet mot den bakgrunden.

Expertrådets yttrande har inte kunna tillföras ärendet och vi förutsätter att uppgörelsen, trots den skyndsamma hanteringen, är acceptabel för staden ekonomiskt. Vid den slutliga behandlingen i kommunfullmäktige förutsätter vi att alla dokument förs in i ärendet, inklusive expertrådets ställningstagande.