

Handläggare: Urban Edvardson
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 262 27
urban.edvardson@gfk.stockholm.se

2002-02-25

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Förtida tillträde av arrende inom kvarteret Shanghai vid Ropsten

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. GFN godkänner föreliggande förslag till avtal med Förvaltnings AB Värtahamnen om förtida tillträde av arrende inom kvarteret Shanghai vid Ropsten och att erforderliga medel för avtalets genomförande får tas i anspråk.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

UTLÅTANDE

Bakgrund

Förvaltnings AB Värtahamnen företrätt av K-G Håkansson arrenderar ett område om 3 172 m² inom fastigheten Shanghai 1 vid Ropsten (område A på **Bilaga 1**). På arrendeområdet finns en kontorsbyggnad, en kontorsbarack samt en bensinstationsanläggning (JET). Arrendet löper t o m den 31 december 2011. Värtans Maskinuthyrning AB företrätt av K-G Håkansson arrenderar ett område om ca 1585 m² för lagerverksamhet (område B på Bilaga 1). Arrendet löper på ett år i taget. Håkansson har på det mindre arrendeområdet haft planer på att nyinvestera i nybyggnad men inte fått bygglov för detta på grund av närheten till Birka Energis energihamn. Håkansson har vänt sig till staden för att efterhöra stadens intresse att ta över arrendena. Områdets framtida användning är föremål för studier i det

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2002-03-19\Tjut\22.doc

Bilaga 1: Situationsplan, karta

2: Förslag till avtal med Förvaltnings AB Värtahamnen

förslag till program för området Hjorthagen- Värtahamnen- Frihamnen-Loudden, som utarbetats av stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret. Programförslaget visar på en möjlig exploatering om uppemot 10.000 nya bostäder och 30.000 nya kontorsarbetsplatser i nära anslutning till hamnverksamhet och energiproduktion.

Gatu- och fastighetskontoret har med anledning av osäkerheten om den framtida markanvändning för arrendeområdet ansett det vara lämpligt att skaffa sig rådighet över området. Kontoret har därför upprättat ett förslag till avtal med Förvaltnings AB Värtahamnen.

Förslag till avtal

Avtalet innebär att Förvaltnings AB Värtahamnen i förtid frånträder arrendeområdet den 31 januari 2003. Staden övertar härvid befintlig byggnad på arrendeområdet. Staden övertar vidare ansvaret för bolagets andrahandshyresgäster, vilka då blir stadens hyresgäster.

Som ersättning för bolagets förtida frånträde från arrendestället skall staden till bolaget erlagga ett kontant belopp om 11,5 Mkr. Utbetalningen skall ske på så vis att bolaget erhåller 5,75 Mkr en månad efter det att gatu- och fastighetsnämndens beslut att godkänna avtalsförslaget vunnit laga kraft och 5,75 Mkr då staden tillträder arrendestället den 31 januari 2003. För förslagens närmare innebörd hänvisas till **Bilaga 2**.

Kontorets synpunkter

Kontoret anser att det kan finnas fördelar med att nu ta över arrendet. Ett innehav innebär att staden får rådighet över området. Övertagandet innebär emellertid att staden får ett antal förstahandshyresgäster att evakuera om dessa inte passar in i den framtida användningen av området. Härvid torde vissa evakueringskostnader uppstå. Kontorets bedömning är ändå att den nu träffade uppgörelsen är acceptabel.

Ärendet har redovisats för gatu- och fastighetsnämndens expertråd för fastighetsfrågor den 10 december 2001.

Förvaltningen av den befintliga kontorsbyggnaden m m kommer att handhas av kontorets förvaltningsavdelning på förvaltningsuppdrag av region innerstad. De årliga hyresintäkterna uppgår till ca 1,8 Mkr. Det årliga arrendet för område A är 515.078 kronor (år 2001).

Arrendet med Värtans Maskinuthyrnings AB (område B) har sagts upp för avflyttning till den 31 december 2002. Anstånd med avflyttningen kommer dock att medges till den 1 juli 2003. Det årliga arrendet för område B är 254.477 kronor (år 2001).

SLUT

Bilaga 1

