



Tid: 22 september 2005 kl 15.00 – 15.50

Plats: Bråvallasalen, Stadshuset

Justerat: 2005-10-04

Leif Rönngren

Sten Nordin

Närvarande:

Ledamöter

Leif Rönngren (s), ordförande
Sten Nordin (m), vice ordförande
Ulf Fridebäck (fp)
Berthold Gustavsson (m)
Martina Lind (fp)
Lennart Mikaelsson (kd)
Johanna Nilsson (s)
Åsa Romson (mp)
Kajsa Stenfeldt (v)
Anna Wersäll (m)

Ersättare

Marianne Ahlgren (fp)
Maurice Forslund (kd)
Per Hallerby (fp)
Gunilla Hansson (s), tjänstgörande
Olivia Hasahya (s), tjänstgörande
Ann-Marie Strömberg (v)
Jan Tigerström (m)
Charlotte Unger (mp)
Ornina Younan (s), tjänstgörande

Markdirektören Göran Långsved och nämndsekreteraren Hans Engstrand.
Vidare tjänstemännen vid kontoret Stefan Eriksson, Lars Fränne, Lennart Gustafsson,
Bengt Hjelm, Gunnar Jensen, Eva Olsson, Göran Widegren samt borgarråds-
sekreteraren från roteln Petra Nieto.

Ordföranden Leif Rönngren (s) hälsade nye ledamoten Lennart Mikaelsson (kd)
välkommen till nämnden.

§ 17

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

Dnr M2005-554-00680

Protokollsutdrag

Markkontoret hade den 29 augusti 2005 avgivit tjänsteutlåtande i rubricerade ärende, till vilket hänvisas. I tjänsteutlåtandet föreslogs 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.

Beslut

Marknämnden beslöt enligt kontorets förslag.

Vid protokollet
Hans Engstrand

Rätt utdraget intygar:



MARKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M05-554-680

2005-08-29

Kontaktperson

Urban Edvardson

Innerstad

Telefon: 08-508 262 27

urban.edvardson@mk.stockholm.se

Torsten Samuelsson

Mark och Värdering

Telefon: 08-508 27043

torsten.samuelsson@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-09-22

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

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner för sin del föreliggande förslag 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 detta tjänsteutlåtande och hemställer hos kommunfullmäktige att fullmäktige senast den 31 december 2005 godkänner det och bemyndigar kontoret att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet.

Göran Långsved

Torsten Samuelsson

Stefan Eriksson

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 Karlaplan), 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 kvartersmark. Se bifogar 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 gatuvärme till befintlig gångbro över Valhallavägen.

Staden skall svara för drift och underhåll av hiss 33 och för gångförbindelsen från denna hiss till tunnelbanans biljetthall. Se **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.

SLUT

Måsholmen 3 m fl (Skärholmens Centrum)

Fältöversten 7 m m

Mellan Stockholms kommun genom dess marknämnd, nedan kallad **Staden** och Centrum Kompaniet i Stockholm AB, org nr 556112-1871, nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som nedan anges i § 11, träffats följande

KÖPEAVTAL

§ 1

ÖVERLÅTEN EGENDOM M M

Staden överlåter till Bolaget fastigheterna Måsholmen 3, Måsholmen 4, Måsholmen 16, Måsholmen 20, Måsholmen 22, Måsholmen 24, Måsholmen 29 och Måsholmen 30 (Måsholmen 13 + 14), nedan kallade **Fastigheterna**, i Stockholms kommun för en överenskommen köpeskilling om 375 000 000 kronor. Det antecknas att fastigheterna idag är upplåtna med tomträtt till Bolaget och att viss justering av fastighetsgränserna pågår. Den tilltänkta fastighetsindelningen framgår av bifogad karta, **bilaga 1**.

Staden överlåter vidare till Bolaget, ett område om ca 60 kvadratmeter av fastigheten Östermalm 3:55, nedan kallat **Området**, (invid fastigheten Fältöversten 7) i Stockholms kommun för en överenskommen köpeskilling om 5 000 000 kronor. Områdets huvudsakliga omfattningen framgår av bifogad karta, **bilaga 2**. Områdets slutliga omfattning är beroende av detaljpanelläggning och fastighetsbildningsåtgärder enligt §2 nedan.

Parterna är införstådda med att Bolaget inom ramen för erlagd köpeskilling gör vissa skötselåtaganden enligt detta avtal.

§2

DETALJPLAN OCH FASTIGHETSBILDNING

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för kvarteret Fältöversten ändras på så vis att befintliga x-områden inom fastigheten Fältöversten 7 utom de två s k hörnavskärningarna mot Valhallavägen tas bort samt att det markområde invid fastigheten Fältöversten 7 som idag är bebyggt och upplåtet till Mc Donald enligt bilaga 1 överförs till kvartersmark med en byggrätt om en våning. Avsikten är att Området genom fastighetsreglering därefter skall ingå i fastigheten Fältöversten 7.

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning. Det antecknas att Bolaget i skrivelse till stadsbyggnadskontoret ansökt om ändrad detaljplan för Området.

Staden skall verka för att upplåtelseavtal avseende markdisposition för Området skall gälla till dess frågorna avseende detaljplan och fastighetsbildning är avgjorda.

§ 3

TILLTRÄDE

Bolaget skall tillträda Fastigheterna enligt §1 första stycket ovan den 2 januari 2006.

Bolaget tillträder Området när fastighetsbildningen registrerats.

§ 4

DÖDNING AV TOMTRÄTT M M

Parterna är överens om att tomträttsavtalen avseende Fastigheterna skall upphöra att gälla på tillträdesdagen.

Parterna skall snarast efter tillträdet hos inskrivningsmyndigheten ansöka om dödning av tomträtterna. Bolaget skall vidta erforderliga åtgärder avseende befintliga pantbrev.

§ 5

BETALNING MM

Bolaget skall betala de i § 1 angivna köpeskillingarna på respektive tillträdesdag. Staden skall vidare på tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande Fastigheterna och Området som är i Stadens ägo och bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheterna och Området.

§ 6

KOSTNADER OCH INTÄKTER

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheterna och Området som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande skall gälla för intäkterna.

§ 7

FASTIGHETENS SKICK MM

Bolaget, som innehar Fastigheterna med tomträtt och som har besiktigt Området, förklarar sig härmed godta Fastigheternas och Områdets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheterna och Området.

§ 8

GATUKOSTNAD

Efter genomförande av detta avtal är nuvarande och blivande ägare till Fastigheterna och Området befriade från gatukostnadsersättning enligt nu gällande detaljplaner.

Detta gäller inte kostnader för framtida förbättring av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

SERVITUT, LEDNINGAR MM

Bolaget medger Staden eller annan, som därtill har Stadens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Bolaget, i eller över Fastigheterna och Området anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum, gång- och körtrafikområden m m samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad.

Inom Fastigheterna och Området får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar. Bolaget är pliktig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom Fastigheterna och Området.

Till säkerhet för denna rättighet äger Staden eller den Staden sätter i sitt ställe rätt att teckna servitutsavtal med Bolaget och inskriva i Fastigheterna och Området.

Bolaget förbinder sig att tillse att avtalade rättigheter enligt tomträttsavtalen eller annan utfästelse för Fastigheterna samt befintliga ledningar o d inom Fastigheterna och Området om staden så påfordrar tryggas genom servitut.

Staden äger rätt att ersätta ovannämnda servitutsrättigheter med ledningsrätt eller servitut enligt fastighetsbildningslagen.

§ 10

SKÖTSELÅTAGANDEN M M (Fältöversten 7 m m)*x-områden m m*

Bolaget förbinder sig att från och med den 2 januari 2006 svara för samtliga kostnader som kan uppkomma för de områden som enligt gällande detaljplan och avtal varit avsedda för allmän gångtrafik (gångstråk, rulltrappor, hissar m m) inom fastigheten Fältöversten 7. Dock skall de två s k hörnavskärningarna mot Valhallavägen även fortsättningsvis handhas och bekostas av staden.

Staden svarar för drift och underhåll av hiss 33 från tunnelbanans biljetthallsplan till fastigheten Fältöversten 7:s terrassplan. Staden svarar även för drift och underhåll av gångförbindelsen från denna hiss till biljetthallen. Hissens och gångförbindelsens belägenhet framgår av bifogad skiss, **bilaga 3**. Bolaget är medvetet om och medger att staden kan komma att sätta SL/landstinget i sitt ställe.

gatuvarme till gångbro över Valhallavägen

Bolaget förbinder sig att leverera och bekosta gatuvarme till befintlig gångbro över Valhallavägen till fastigheten Fältöversten 7 så länge gångbron är i drift. Bolaget bekostar och svarar härvid för drift och underhåll av inom fastigheten Fältöversten 7 belägen undercentral. Staden svarar för samtliga installationer i gångbron.

belysning

Parterna är överens om att Staden fortsättningsvis inte skall ha något ansvar för belysningen i skärmtaken eller annorstädes inom fastigheten Fältöversten 7. Staden har inte något krav på att Bolaget bibehåller belysningsarmaturerna i skärmtaken.

§ 11

VILLKOR

Detta avtal är till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någondera parten, om inte Stockholms kommunfullmäktige senast 2005-12-31 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

2005- - 2005- -

För Stockholms kommun
genom dess marknämnd

Centrum Kompaniet i Stockholm AB

.....

$$(\quad)$$

.....

$$(\quad)$$

.....

$$(\quad)$$

.....

$$(\quad)$$

Stadens namnteckning bevittnas:

.....

$$(\quad)$$

.....

$$\left(\begin{array}{c} \text{ } \end{array} \right)$$

