



Kontaktperson exploateringskontoret
Åsa Wigfeldt
Mark och värdering
Telefon: 08-508 262 83
asa.wigfeldt@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden
2007-11-15
Fastighetsnämnden
2007-11-21

Kontaktperson fastighetskontoret
Bo Helin
Stab
Telefon: 08-508 269 53
bo.helin@fsk.stockholm.se

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

Förslag till beslut

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.

Bilaga 1: Överlåtelseavtal avseende Apotekaren 22

Bilaga 2: Överlåtelseavtal avseende byggnaderna på tomträtterna Visthusboden 1-3 och Orgelpipan 5

Bilaga 3: Överlåtelseavtal avseende Bocken 46

Bilaga 4: Markanvisningsavtal för bostäder och lokaler inom Norrmalm 2:62



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.

Krister Schultz

Sten Wetterblad

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.

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

Uppgårelsen 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 upplåtta fastigheten Bocken 46 för 66,2 mnkr (friköp), tecknar ett avtal om tilläggsköpskilling 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 Fabege 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 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 bl a att staden får rådighet över Orgelpipan 5. Staden har i genomförandeaftalet för Citybanan åtagit sig att på Banverkets bekostnad lösa in tomträtten till fastigheten. Orgelpipan 5 innehas med tomträtt av Fastighets AB Redlab.

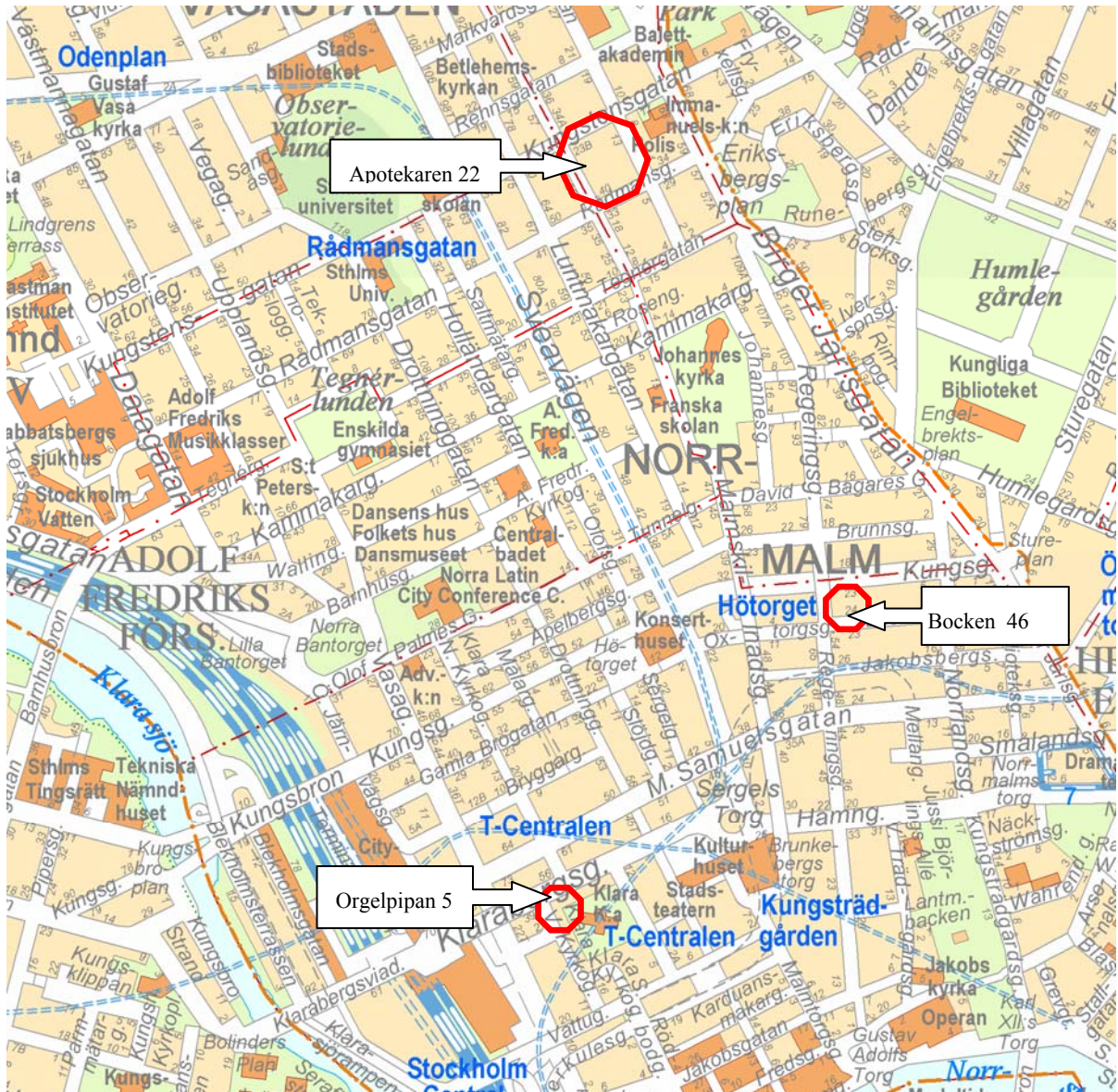
Fabege AB kontrollerar i egenskap av moderbolag alla i uppgörelsen ingående bolag och innehavare av berörda tomträtter. Detta gör att förvärven kan ske i en och samma uppgörelse som redovisas i detta tjänsteutlåtande.

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

Affären i sin helhet

Uppgörelsen innebär att fyra tomträtter upphör, Visthusboden 1-3 och Orgelpipan 5, samt att staden förvärvar byggnaderna på tomträtterna. Vidare säljer staden den bebyggda 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.



Överlåtelse som föreslås genomföras av fastighetsnämnden

Försäljning av Apotekaren 22

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

Staden föreslås sälja fastigheten till Fabege 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/Rådmanngatan 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 tomt-rätt. 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 genomförandeavtalet 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 genomförandeavtalet senare överföras till Banverket och stadens kostnader för inlösen av tomträtten jämte ersättning för marken ska vidarefaktureras Banverket.

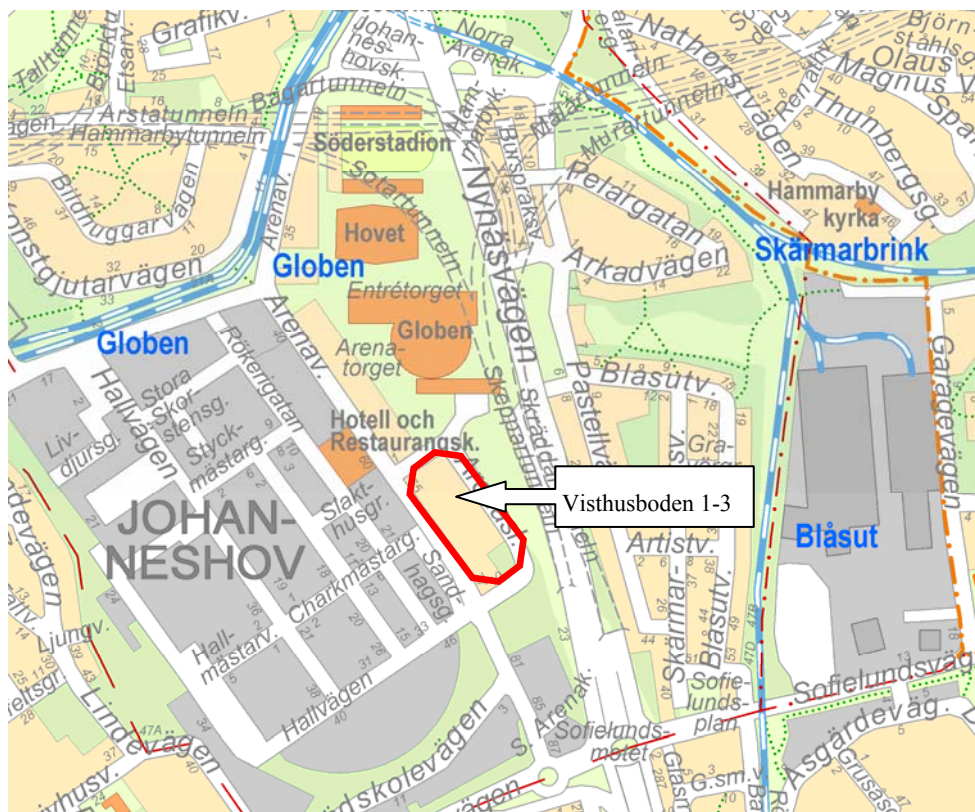
Förvärvet belastar exploateringsnämndens investeringsbudget. Medel för detta förvärv saknas i budget varför kontoret föreslår att exploateringsnämnden hos kommunfullmäktige hemställer om en utökning av investeringsbudgeten med 90 mnkr.

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 tomträttsavgälder 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 överlåtas vidare till Stockholm Globe Arena Fastigheter AB. I samband med den överlåtelserna 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 tilläggsköpeskilling för tillkommande bygg rätt 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

Uppgörelsen 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
Bygg rätt 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 Fabège 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 mkr. 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 mkr. 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 mkr för Visthusboden 1-3 och högst 175 mkr 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. Uppgårelsen 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.

Slut