

Handläggare

Erik Einarsson
08-508 876 68

Till

Exploateringsnämnden
2024-12-12

Försäljning av fastigheten Sandgropen 7 i Stockholms kommun

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljningen av fastigheten Sandgropen 7 i Stockholms kommun för en köpeskilling om 77 500 000 kr, i enlighet med bifogat köpekontrakt.
2. Exploateringsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Susanne Bengtsson
Avdelningschef

Charlotte Gerger
Enhetschef

Sammanfattning

Fastigheten Sandgropen 7 är belägen på Sveavägen 65 i Vasastaden intill Observatorielunden och på denna står en skolbyggnad som inrymmer Handelshögskolan. Fastigheten har varit upplåten med tomträtt enligt äldre lagstiftning från 1924-07-01 till 2024-06-30. Inför att tomträttsavtalet skulle löpa ut och en förnyad tomträttsupplåtelse skulle ske enligt nu gällande lagstiftning har en extern värdering inhämtats för att ligga till grund för den nya tomträttsavgälden. Med hänsyn till den värdering som inhämtats och övriga omständigheter för objektet har parterna sedan hösten 2023 förhandlat kring villkor för en förnyad tomträttsupplåtelse. Vid förhandling gällande en förnyad upplåtelse har tomträttshavaren sedan visat intresse för att friköpa

tomträten. Mot bakgrund av detta inleddes interna diskussioner om förutsättningar för staden att genomföra en sådan försäljning. Då fastigheten inte ligger i ett projekt- eller utvecklingsområde samt då fastigheten i detaljplan är en offentlig byggnad ser exploateringskontoret inte att det är strategiskt viktigt att behålla nämnda fastighet och att den därför är lämplig för försäljning.

Bakgrund

Fastigheten Sandgropen 7 är belägen på Sveavägen 65 i Vasastaden intill Observatorielunden och på denna står en skolbyggnad som inrymmer Handelshögskolan. Skolbyggnaden uppfördes 1925 och enligt ritningar uppgår bruttoarean till cirka 10 900 kvm. Tomtarean uppgår till 3 296 kvm. Fastigheten har varit upplåten med tomträtt enligt äldre lagstiftning från 1924-07-01 till 2024-06-30. Den utgående avgälden har under den ursprungliga upplåtelsen uppgått till 100 kr/år. Inför att tomträttsavtalet skulle löpa ut och en förnyad tomträttsupplåtelse skulle ske enligt nu gällande lagstiftning har en extern värdering beställts av CBRE för att ligga till grund för den nya tomträttsavgälden. Med hänsyn till den värdering som inhämtats och övriga omständigheter för objektet har parterna sedan hösten 2023 förhandlat kring villkor för en förnyad tomträttsupplåtelse. Vid förhandling gällande en förnyad upplåtelse har tomträttshavaren sedan visat intresse för att friköpa tomträten. Mot bakgrund av detta inleddes interna diskussioner om förutsättningar för staden att genomföra en sådan försäljning.

Fastigheten används för skoländamål och i detaljplan ska fastigheten användas som offentlig byggnad. Objektet har blå kulturklassificering enligt Stockholms stadsmuseum vilket innebär att fastighet och bebyggelse är av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

Exploateringskontorets analys och synpunkter

Kulturklassificeringen samt noteringen om offentlig byggnad i detaljplan innebär begränsningar vad avser ombyggnad till annat ändamål eller utbyggnad/förädling. Detta bedöms medföra att nuvarande användning kvarstår under överskådlig framtid trots friköp.

Exploateringskontoret bedömer att fastigheten och området i direkt anslutning till fastigheten inte ligger i ett projektområde som skulle kräva en förändring av den nuvarande användningen.

Fastigheten bedöms därför inte vara strategiskt viktig för stadsutveckling och exploateringskontorets verksamhet.

Ingen avgäld ska utgå från det att tomträttsavtalet förföll tills det att fastigheten friköps. Den upplupna avgälden anses vara inkluderad i friköpspriset.

Friköpspriset ligger i nivå med avkastningsvärdet motsvarande nuvärdet av framtida marknadsmässiga tomträttsavgälder och prissättningen ligger därför i linje med stadens försäljningspolicy beslutad av exploateringsnämnden 2015-06-11. Prissättningen har behandlas i expertrådet 2023-06-01 (Dnr E2022-04419) som godkänt friköpspriset.

Försäljningen av tomträtten bedöms även i övrigt ligga inom ramen för stadens försäljningspolicy.

Stadens bokförda värde av fastigheten uppgår till 100 kr. Avstämning har gjorts med ekonomiavdelningen på exploateringskontoret som i övrigt inte ser några andra skatte- eller bokföringsmässiga konsekvenser för transaktionen.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till köpekontrakt samt ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra överlåtelsen.

Slut

Bilagor

1. Förslag till köpeavtal