

Utlåtande 2003:59 RIII (Dnr 302-1165/2003)

Köp av fastigheterna Sjövik 7 och 8 i Liljeholmen

Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden

Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast den 1 juli 2003

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Förvärvet av fastigheterna Sjövik 7 och 8 i Liljeholmen av V&S Vin & Sprit AB för en köpeskilling om 85 mnkr godkänns.
2. Gatu- och fastighetsnämnden medges ökade investeringsutgifter inkl. förvärvskostnader med 88 mnkr. Finansieringen sker genom ökat finansieringsbeting under Finansförvaltningen.
3. Gatu- och fastighetsnämnden, genom gatu- och fastighetskontoret, bemyndigas att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpets fullföljande.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Bakgrund

Staden föreslås köpa V&S Vin & Sprit AB:s, gamla huvudkontor i Årstadal, fastigheterna Sjövik 7 och 8. Om envåningsbyggnaden på Sjövik 7 rivs kan det finnas en möjlig byggrätt för uppemot 100 lägenheter. Priset för fastigheterna är 85 mnkr. Köpet går ej att finansiera inom nuvarande budgetramar. Det medför att kommunfullmäktige måste medge en utökad investeringsram med 88 mnkr eftersom lagfartskostnad tillkommer. Gatu- och fastighetskontoret avser därför att slutföra dessa diskussioner, komma överens med Vin & Sprit kring formuleringarna i ett köpeavtal för att sedan lägga ett avtalsförslag till ärendet inför godkännandet i kommunfullmäktige. Den föreslagna

inför godkännandet i kommunfullmäktige. Den föreslagna köpeskillingen behandlas av stadens expertråd för fastighetsvärdering den 3 mars 2003.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Gatu- och fastighetskontoret har ännu ej färdigställt det aktuella avtalsförslaget med säljaren V&S Vin och Sprit AB, vilket medför att stadsledningskontoret ej kan ta ställning till det aktuella avtalet utan istället besvarar remissen utifrån informationen om avtalet i gatu- och fastighetskontorets beslut. Stadsledningskontoret är sammanfattningsvis positiv till förslaget som bl.a. möjliggör skola och bostäder i det aktuella området. När köpeavtal föreligger enligt gatu- och fastighetsnämndens beslut tillstyrker stadsledningskontoret godkännande av köpeavtalet med en köpeskillning om 85 mnkr senast den 1 juli 2003 och bemyndiga gatu- och fastighetsnämnden, genom gatu- och fastighetskontoret att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpeavtalets fullföljande. Stadsledningskontoret avstyrker gatu- och fastighetsnämndens begäran om utökad investeringsram. Gatu- och fastighetsnämnden bör i första hand omprioritera investeringsmedel inom befintlig investeringsram och får vid behov av utökade investeringsmedel senare återkomma till kommunfullmäktige i ett särskilt ärende.

Mina synpunkter

Årstadal är ett av de områden i staden som är under snabbast utveckling. Ett nytt bostadsområde är på väg att växa fram med goda kommunikationer samt närhet både till arbetsplatser och natur. Eftersom områdets karaktär nu håller på att växa fram är det extra viktigt att staden påverkar det i en positiv riktning. En del i detta är att möjliggöra att bostäder byggs som många kan efterfråga och att dessa kommer in i projektet tillräckligt tidigt för att vara med och sätta prägel på området. Jag är positiv till förslaget som möjliggör en skola i området och utökad bostadsbebyggelse.

Eftersom besiktningen av fastigheten tagit längre tid än beräknat bör gatu- och fastighetsnämnden, genom gatu- och fastighetskontoret, bemyndigas att vidta alla de åtgärder som är erforderliga för köpets fullföljande, inklusive godkännande av köpeavtal.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta följande.

1. Förvärvet av fastigheterna Sjövik 7 och 8 i Liljeholmen av V&S Vin & Sprit AB för en köpeskilling om 85 mnkr godkänns.
2. Gatu- och fastighetsnämnden medges ökade investeringsutgifter inkl. förvärvskostnader med 88 mnkr. Finansieringen sker genom ökat finansieringsbeting under Finansförvaltningen.
3. Gatu- och fastighetsnämnden, genom gatu- och fastighetskontoret, bemyndigas att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpets fullföljande.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Kristina Axén Olin* (m) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå förslaget
2. därutöver anföras.

Det är bra att fler bostäder i Liljeholmen byggs. Det är dock inte nödvändigt att använda uttaxerade skattemedel till en kostnad av över 100 000 kronor per lägenhet för att uppnå detta. Det framgår av tjänsteutlåtandet att staden kommit in mycket sent i processen och att det funnits andra intressenter. Dessa intressenter var enligt uppgift beredda att bygga hyresrätter och hade dessutom hyresgäster till den befintliga fastigheten.

Staden har i det här fallet uppenbarligen varit beredd att bjuda betydligt mycket mer för marken än markanden. Då det redan pågick långtgående förhandlingar med andra intressenter, vilka även de kunde tänka sig att bygga hyresrätter, framstår stadens agerande i ärendet mer som ett uttryck för en politisk vilja hos den nya majoriteten att förvärva mark.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Förvärvet av fastigheterna Sjövik 7 och 8 i Liljeholmen av V&S Vin & Sprit AB för en köpeskilling om 85 mnkr godkänns.
2. Gatu- och fastighetsnämnden medges ökade investeringsutgifter inkl. förvärvskostnader med 88 mnkr. Finansieringen sker genom ökat finansieringsbeting under Finansförvaltningen.

3. Gatu- och fastighetsnämnden, genom gatu- och fastighetskontoret, bemyndigas att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpets fullföljande.

Stockholm den 27 maj 2003

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Kristina Axén Olin, Mikael Söderlund, Kristina Alvendal* och *Rolf Könberg* (alla m) och *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) med hänvisning till reservationen av (m) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

För ärendet om köp av fastigheterna Sjövik 7 och 8 i Liljeholmen, se gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 februari 2003 i *bilaga 2*.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 11 mars 2003 följande.

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del att köpeavtal tecknas med V&S Vin & Sprit AB rörande Sjövik 7 och 8 i Liljeholmen och en utökad investeringsram med 88 mnkr.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till köpeavtal inför kommunfullmäktiges behandling av ärendet.
3. Nämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner köpeavtalet och medger en utökad investeringsram med 88 mnkr för gatu- och fastighetsnämnden.
4. Nämnden hemställer att kommunfullmäktige bemyndigar gatu- och fastighetsnämnden, genom gatu- och fastighetskontoret, att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpeavtalets fullföljande.

Reservation anfördes av *Berthold Gustavsson m.fl. (m)*, *Madeleine Sjöstedt m.fl. (fp)* och *Björn Nyström (kd)*, *bilaga 1*.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 8 maj 2003 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontorets synpunkter

I stadsledningskontorets ärende har fastigheterna genomgående benämnts Sjövik 7 resp. 8, vilket är de korrekta fastighetsbeteckningarna enligt uppgift från gatu- och fastighetskontoret. I ärendet i gatu- och fastighetsnämnden förekom även benämningen Marievik 7 och 8, dock är Sjövik 7 och 8 den korrekta benämningen vilken även användes i gatu- och fastighetsnämndens beslutssatser.

Stadsledningskontoret lämnar inga synpunkter på köpeavtalet, i och med att inget avtal ännu finns från gatu- och fastighetsnämnden. Stadsledningskontoret besvarar därmed i första hand remissen utifrån de intentioner med köpeavtalet som framgår av gatu- och fastighetsnämndens beslut.

Den i ärendet diskuterade köpeskillingen har godkänts av gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor. Stadsledningskontoret finner ingen anledning att ifrågasätta köpeskillingen i sig, men betonar att det ej har varit möjligt att

ifrågasätta köpeskillingen i sig, men betonar att det ej har varit möjligt att ta ställning till köpets ekonomiska konsekvenser för staden i och med att köpeavtalet ej är klart och det ännu ej är klartlagt hur marken vidare kommer att användas.

Vid kontakt med gatu- och fastighetskontoret framgår det tydligt att det finns flera handlingsalternativ för staden med avseende på markens användning, upplåtelseform m.m. och att dessa alternativ medför olika ekonomiska konsekvenser för staden. Vilka av alternativen som är möjliga att realisera är dock ej ännu helt klartlagt. Stadsledningskontoret betonar vikten av att gatu- och fastighetsnämnden i sina förhandlingar prioriterar alternativ som ej medför en ekonomisk förlust för staden. Det är positivt att lokaler omvandlas till bostäder, förutsatt att det kan ske till rimliga ekonomiska villkor. I förevarande ärende är det inte helt klart huruvida de aktuella kontoren på ett enkelt sätt kan omvandlas till bostäder till en lägre kostnad än vad en nybyggnation skulle innebära. Därvid kan ett bibehållande av kontor även vara lämpligt. Stadsledningskontorets generella uppfattning är att i första hand bör respektive av stadens bolag direkt köpa de fastigheter de är intresserade av, förutsatt att inte medborgaren gynnas bäst av en annan hantering.

Vid varje köp, som utgör en investering, belastas stadens budget med kostnader för internränta med 4-5% av investeringen (avskrivningsunderlaget), där även avskrivningar skall beaktas för de delar som ej avser mark. I det aktuella fallet köper staden även byggnader. Hur stor del av köpekillingen som kommer att utgöra avskrivningsunderlaget beror på vilken användning marken och byggnaderna kommer att få och om delar säljs.

Sammanfattningsvis är stadsledningskontoret positivt till förslaget som bl.a. möjliggör en skola i området och bostadsbebyggelse.

När köpeavtal föreligger enligt gatu- och fastighetsnämndens beslut tillstyrker stadsledningskontoret godkännande av köpeavtalet med en köpeskillning om 85 mnkr senast den 1 juli 2003 och bemyndiga gatu- och fastighetsnämnden, genom gatu- och fastighetskontoret att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpeavtalets fullföljande. Stadsledningskontoret avstyrker gatu- och fastighetsnämndens begäran om utökad investeringsram. Gatu- och fastighetsnämndens bör i första hand omprioritera investeringsmedel inom befintlig investeringsram och får vid behov av utökade investeringsmedel senare återkomma till kommunfullmäktige i ett särskilt ärende.

RESERVATIONER M.M.

Gatu- och fastighetsnämnden

Reservation anfördes av Berthold Gustavsson m.fl. (m), Ulf Fridebäck m.fl. (fp) och Björn Nyström (kd) enligt följande.

Gatu – och fastighetsnämnden beslutar

1. avslå förslaget
2. samt därutöver anför

Nämnden menar att det är bra att det skapas fler bostäder i Liljeholmen. Dock ser nämnden det inte nödvändigt att använda uttaxerade skattemedel till en kostnad av över 100 000 kr per lägenhet för att uppnå detta. Det framgår av tjänsteutlåtandet att staden kommit in mycket sent i processen och att det funnits andra intressenter. Dessa intressenter var enligt uppgift beredda att bygga hyresrätter och hade dessutom hyresgäster till den befintliga fastigheten. Staden har i det här fallet uppenbarligen varit beredd att bjuda betydligt mer för marken än marknaden. Då det redan pågick långtgående förhandlingar med andra intressenter vilka även de kunde tänka sig att bygga hyresrätter så framstår stadens agerande i ärendet mer som ett uttryck för en politisk vilja hos den nya majoriteten att förvärva mark.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 februari 2003

Fastigheten Marievik 7 har idag en planbestämmelse som säger kontorsändamål i ca 6 våningar i en detaljplan från 1992. På fastigheten finns idag en kontorsbyggnad om ca 5000 kvm BTA samt en gymnastiksal och matsal i en vidbyggd envåningsbyggnad. Om envåningsbyggnaden rivs bör det, efter planändring, finnas en möjlig byggrätt för uppemot 100 lägenheter. På Marievik 8 finns Absolut Companys gamla huvudkontor. Det är en mindre trevåningsbyggnad, som bedöms vara möjlig att bygga om till skola. Vin & Sprit har nyligen flyttat till andra lokaler och har under en tid velat sälja sina gamla huvudkontor.

Köpeavtal

Parterna är överens om priset 85 mnkr för Marievik 7 och 8. Fastigheternas storlek är 5636 m2 respektive 1641 m2. Fördelningen av köpeskillingen mellan fastigheterna samt övriga villkor kring försäljningen håller på att förhandlas fram av parterna. Staden har kommit in sent i säljprocessen. Vin & Sprit hade redan långt gångna förhandlingar med andra intressenter. Detta gör att staden måste vara beredd att tåla mer långtgående friskrivningar än vad man normalt gör, t ex kring byggnadernas skick och markens beskaffenhet. En del av dessa villkor kräver vissa besiktningar innan avtalet kan skrivas. Gatu- och fastighetskontoret avser därför att slutföra dessa diskussioner, komma överens med Vin & Sprit kring formuleringarna i ett köpeavtal för att sedan lägga ett avtalsförslag till ärendet inför godkännandet i kommunfullmäktige. Vin & sprit vill inte att köpet drar ut på tiden. Avtalet är därför villkorat av att kommunfullmäktige tar beslut om att godkänna köpeavtalet senast 1 juli 2003 samt av att kommunfullmäktiges beslut ska ha vunnit laga kraft senast 31 december 2003.

Möjligheter till framtida överenskommelser om exploatering

Efter köpet har staden möjlighet att upplåta hela eller delar av fastigheterna med tomträtt. Efter en planändring från kontor till bostadsändamål och diverse rivningar, kan delar av Sjövik 7 bli möjlig att bebyggas med bostäder. I samband med att intilliggande detaljplan behandlades i GFN den 3 december 2002 anfördes att skolfrågan var mycket viktig i den nya stadsdelen Årstadal. Köpet av Marievik 8 ger en bra möjlighet att påbörja en lösning för skolfrågan i Årstadal. Marievik 8 gränsar mot naturmark. Naturmarken är relativt kuperad, men bör ändå ge möjlighet för lek i närheten av den tänkta skolan. Efter ombyggnad bör byggnaden ha möjlighet att fungera som en första skola för mindre barn i området. Senare måste den troligen byggas ut. Detta förutsätter att staden kan träffa överenskommelse med grannen JM om att delar av deras mark kan användas för skoländamål. Förhandlingar kring detta kommer att upptas.

Tidsplan

Om gatu- och fastighetsnämnden godkänner köpet 1:a kvartalet 2003 och det sedan behandlas av kommunfullmäktige före sommaren 2003 bör köpet kunna genomföras till den 1 augusti 2003, vilket även föreslås bli tillträdesdag i det kommande köpeavtalet. Sedan kan en planändring, som troligen går att genomföra med enkelt planförfarande, påbörjas. Staden kan sedan upplåta marken med tomträtt och överlåta byggnaderna under 2004.

Ekonomiska konsekvenser

Priset för fastigheterna är 85 mnkr. Den föreslagna köpeskillingen behandlas av stadens expertråd för fastighetsvärdering den 3 mars 2003 (diarienumr 2003-0381-00523). Köpet går ej att finansiera inom nuvarande budgetramar. Det medför att kommunfullmäktige måste medge en utökad investeringsram med 88 mnkr, eftersom kostnaden för lagfart ska läggas till köpeskillingen. Staden har möjlighet att få in intäkter för de byggnader som står på fastigheterna i samband med att de senare upplåts med tomträtt. Det bör bli aktuellt att SISAB köper den byggnad som är lämplig att bygga om till skola.

Kontorets synpunkter och förslag

Det föreslagna köpet är en bra möjlighet för staden att förvärva lokaler som ligger bra belägna i förhållande till naturmarken och därmed kan fungera som en första skola i området. Köpet gör också att mark som idag är planlagd för kontor i stället, efter planändring och diverse rivningar, kan bli möjlig att delvis bebyggas med bostäder.