

Utlåtande 2007: RIII (Dnr 302-1337/2007)

Försäljning av fastigheten Sågen 19 i Stockholms kommun

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Försäljning av fastigheten Sågen 19 i Stockholms kommun till Fastighets AB Hornstull till en köpeskilling som uppgår till 149 mnkr godkänns. Fastighets AB Hornstull är ett helägt dotterbolag till John Mattson Fastighets AB.

Föredragande borgarrådet Ulla Hamilton anför följande.

Ärendet

I detta ärende föreslås att fastigheten Sågen 19 säljs för 149 mnkr till det av John Mattson Fastighets AB helägda dotterbolaget Fastighets AB Hornstull. Fastighets AB Hornstull avser att i fastigheten skapa mer butiksyta och uppgradera kontorsdelen till modern kontorsstandard. Försäljningen innebär en realisationsvinst för staden om ca 110 mnkr. Då försäljningsinkomsten överstiger 20 mnkr krävs beslut i kommunfullmäktige.

Fastighets- och saluhallsnämnden beslutade den 9 november 2006 om en försäljningspolicy som innebär att fastigheter som ej är strategiskt viktiga för staden ska avyttras. Fastigheten Sågen 19 inhyser inga kommunala verksamheter och bedöms inte heller ha något annat strategiskt värde för staden att behålla.

Fastighets- och saluhallsnämnden beslutade den 30 november att uppdra åt kontoret att genomföra en försäljning av fastigheten.

Fastigheten Sågen 19 är belägen på Långholmsgatan 34-36 i stadsdelen Hornstull. Den uppfördes 1958 och har åtta plan ovan mark samt källare. Den

uthyrbara ytan består av 6.024 kvm kontor och 617 kvm butiker. Byggnaden är tömd på kontorshyresgäster men används för närvarande som evakueringslokaler. Stora möjligheter finns för den som köper fastigheten att utveckla den samt att därmed också påverka utvecklingen av hela området runt Hornstull.

Beredning

Fastighetsnämnden har den 20 mars 2007 beslutat att godkänna försäljningen av fastigheten Sågen 19. Fastighetsnämnden beslutade den 26 april 2007 att för egen del godkänna försäljning till det av John Mattson Fastighets AB helägda dotterbolaget Fastighets AB Hornstull för 149 mnkr. Beslutet innebar en justering av tidigare beslut på så sätt att det senare beslutet tydliggjorde vilken del av John Matssons Fastighets AB som utgör köparen.

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret där det beretts av finansavdelningen i samråd med juridiska avdelningen. Ärendet har även remitterats till stadsbyggnadsnämnden. Stadsbyggnadskontoret har inkommit med ett kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret tillstyrker den föreslagna försäljningen av Sågen 19 till det av John Mattson Fastighets AB helägda dotterbolaget Fastighets AB Hornstull för 149 mnkr.

Försäljningen har genomförts genom ett anbudsförfarande. Vid utvärderingen av anbuderna har hänsyn tagits till både pris och koncept. Stadsledningskontoret anser att Fastighets AB Hornstulls anbud är godtagbart. Konceptet för utveckling av fastigheten bedöms som positivt för staden.

Försäljningen är i linje med stadens strävan efter att fastigheter som inte nyttiggörs i stadens egen verksamhet ska säljas. Fastigheten Sågen 19 inhyser inga kommunala verksamheter och bedöms inte heller ha något annat strategiskt värde för staden.

Stadsbyggnadskontoret tillstyrker försäljningen och är positivt till projektet så som det redovisats i ärendet. Kontoret bedömer dock tidsplanen för genomförandet alltför optimistisk, i varje fall vad gäller butiksprojektet. Ombyggnad av själva kontorsbyggnaden kan ske med gällande detaljplan som grund, men butiksprojektet, i den del den ligger under gatan, kräver detaljplaneändring. Även den i bilagan redovisade påbyggnaden med bostäder kräver en ny detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret har för avsikt att påbörja planarbete för fastigheten Bulten 19 m.m. och räknar med att presentera en startpromemoria för stadsbyggnadsnämnden den 14 juni 2007. Kontoret anser att erforderliga förändringar beträffande Sågen 19 och förbindelsen mellan fastigheterna kan behandlas i samma planarbete. Kontoret bedömer att det tar minst 1½ år innan en plan av detta slag är fastställd.

Mina synpunkter

Jag anser att det är positivt för utvecklingen av stadsmiljön i Hornstull att försäljning av fastigheten Sågen 19 kan ske till Fastighets AB Hornstull som är ett helägt dotterbolag till John Mattson Fastighets AB. Köparen äger även grannfastigheten på andra sidan gatan och planerar att utveckla dessa fastigheter så att butiker i markplan och under marknivå kommer till stånd som sammanbinder de båda sidorna av Långholmsgatan. Ett koncept som liknar Västermalmsgallerian på Kungsholmen kan därmed bli möjligt även vid Hornstull, något som jag tror skulle innebära mycket för områdets attraktionskraft. En utvecklad handel ger mer liv åt stadsdelen och bidrar på ett utmärkt sätt till utvecklingen av hela området.

Bedömningen är att butiksarean i Sågen 19 kan utökas från de nuvarande 600 kvm till ca 2 500 kvm. Utöver att tillskapa mer butiksarea är ambitionen att kontorsdelen byggs om till modern kontorsstandard. För att skapa attraktiva kontor i den hårda konkurrens om kontorshyresgäster som råder krävs omfattande insatser. Bland annat planeras att fasaden mot Långholmsgatan byts mot en fasad med annat material än plåt. Då Sågen 19 är en dominerande fastighet i området förbättras därmed hela upplevelsen av Hornstull.

I och med denna försäljning av Sågen 19 ligger utvecklingsansvaret för en stor del av Hornstull på en och samma fastighetsägare.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Roger Mogert* (s) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande

1. Ej godkänna överlåtelsen av fastigheten Sågen 19 i Stockholms kommun till Fastighets AB Hornstull.
2. Därutöver anför följande.

Hornstull är med sitt läge i omedelbar närhet till centrala delen av staden väl lämpat för ytterligare bostäder och hotell. Det hade därför varit av godo om fastighetsnämnden hade hörsammat förslaget att pröva möjligheten till nya hotellrum och nya bostäder i Sågen 19.

Värderingen som gjorts, och den avtalskonstruktion nämnden valt, uppfyller de krav man kan ställa och det finns ingen anledning att invända mot affären eller avtalet som sådant. Fastighetsnämnden borde dock ha prövat en annan användning av Sågen 19.

Reservation anfördes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. ej godkänna överlåtelsen av fastigheten Sågen 19 i Stockholms kommun till Fastighets AB Hornstull
2. därutöver anföra följande:

Eftersom det råder brist på såväl bostäder, hotellrum och serviceboende/äldreboende i staden ser vi helst att kontorshuset kan byggas om för något av dessa ändamål. Hornstull lider av problem med för stora luftföroreningar samt höga bullernivåer. Ett sätt att komma tillrätta med dessa problem är att minska biltrafiken till förmån för mer gång-, cykel- och kollektivtrafik. Enligt tidigare beslut hos miljöförvaltningen måste staden omgående finna lösningar på dessa problem. Vi inser att det är bra om man undviker en ändring av planbestämmelserna eftersom det tar lång tid att göra detta. Det är inte heller bra att lokalerna står tomma under lång tid vilket betyder att inkomstbortfallet blir stort. Att bygga nya kontor när det i staden finns 15 % tomma kontorslokaler förefaller inte vara någon bra lösning. Dessutom föreslår köparen fler butiker och gallerior kring torget som inte bidrar till en kvalitetshöjning till Hornstull och dessutom kommer att alstra ännu mer biltrafik till platsen och behov av fler garageplatser ökar. Det gamla kontorshuset är stort och högre (8 vån) än omgivande hus och får därför inte bli ännu högre vid en ombyggnad. En påbyggnad enligt förslaget lägger en ännu större del av gaturummet i slagskugga vilket klart försämrar trivselmöjligheterna på hela torget.

Torgförslaget är främst stadsbyggnadskontorets uppgift varför vi inte genom detta ärende tänker ta ställning för eller emot förslaget.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Försäljning av fastigheten Sågen 19 i Stockholms kommun till Fastighets AB Hornstull till en köpeskilling som uppgår till 149 mnkr godkänns. Fastighets AB Hornstull är ett helägt dotterbolag till John Mattson Fastighets AB.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
KRISTINA AXÉN OLIN

Ulla Hamilton

Anette Otteborn

ÄRENDET

I detta ärende föreslås att fastigheten Sågen 19 säljs för 149 mnkr till det av John Mattson Fastighets AB helägda dotterbolaget Fastighets AB Hornstull. Fastighets AB Hornstull avser att i fastigheten skapa mer butiksyta och uppgradera kontorsdelen till modern kontorsstandard. Försäljningen innebär en realisationsvinst för staden om ca 110 mnkr. Då försäljningsinkomsten överstiger 20 mnkr krävs beslut i kommunfullmäktige.

Fastighets- och saluhallsnämnden beslutade den 9 november 2006 om en försäljningspolicy som innebär att fastigheter som ej är strategiskt viktiga för staden ska avyttras. Fastigheten Sågen 19 inhyser inga kommunala verksamheter och bedöms inte heller ha något annat strategiskt värde för staden att behålla.

Fastighets- och saluhallsnämnden beslutade den 30 november att uppdra åt kontoret att genomföra en försäljning av fastigheten.

Fastigheten Sågen 19 är belägen på Långholmsgatan 34-36 i stadsdelen Hornstull. Den uppfördes 1958 och har åtta plan ovan mark samt källare. Den uthyrbara ytan består av 6 024 kvm kontor och 617 kvm butiker. Byggnaden är tömd på kontorshyresgäster men används för närvarande som evakueringslokaler. Stora möjligheter finns för den som köper fastigheten att utveckla den samt att därmed också påverka utvecklingen av hela området runt Hornstull.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 mars 2007 att för sin del godkänna försäljningen av fastigheten Sågen 19 till John Mattson Fastighets AB för 149 mnkr samt att hemställa om godkännande av försäljningen av fastigheten Sågen 19 till John Mattson Fastighets AB för 149 mnkr hos kommunfullmäktige.

Reservation anfördes av vice ordförande Martin Michel (mp), ledamoten Karin Wanngård m fl (s) och ledamoten Åke Mezán (v), *bilaga*.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 januari 2007 har i huvudsak följande lydelse.

I Fastighetsnämndens försäljningspolicy framgår att fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden ska säljas. I detta ärende beslutar nämnden att godkänna försäljningen av fastigheten Sågen 19 till John Mattson Fastighets AB för 149 mnkr. John Mattson Fastighets AB avser att i fastigheten tillskapa mer butiksyta och att uppgradera kontorsdelen till modern kontorsstandard.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 26 april 2007

att upphäva sitt beslut 2007-03-20 § 19 att för sin del godkänna försäljningen av fastigheten Sågen 19 till *John Mattson Fastighets AB* för 149 mnkr och sitt beslut att hemställa om godkännande av försäljningen hos kommunfullmäktige.

Fastighetsnämnden beslutar att för sin del godkänna försäljningen av fastigheten Sågen 19 till *Fastighets AB Hornstull*, ett helägt dotterbolag till John Mattson Fastighets AB för 149 mnkr samt att hemställa om godkännande av försäljningen av fastigheten Sågen 19 till Fastighets AB Hornstull för 149 mnkr hos kommunfullmäktige.

Fastighetsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Reservation anfördes av vice ordföranden Martin Michel (mp) och ledamoten Åke Mezán (v), *bilaga*.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 januari 2007 har i huvudsak följande lydelse.

I Fastighetsnämndens försäljningspolicy framgår att fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden ska säljas. I detta ärende beslutar nämnden att godkänna försäljningen av fastigheten Sågen 19 till Fastighets AB Hornstull, ett helägt dotterbolag till John Mattson Fastighets AB, nedan benämnt bolaget, för 149 mnkr. Bolaget avser att i fastigheten tillskapa mer butiksyta och att uppgradera kontorsdelen till modern kontorsstandard.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och stadsbyggnadsnämnden. Stadsbyggnadsnämnden avstår från att svara på remissen men stadsbyggnadskontoret lämnar ett kontorsutlåtande.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 26 april 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Staden eftersträvar att fastigheter som inte nyttiggörs i stadens egen verksamhet ska säljas. I detta ärende föreslås att fastigheten Sågen 19 säljs för 149 mnkr till det av John Mattson fastighets AB helägda dotterbolaget Fastighets AB Hornstull. Fastighets AB Hornstull avser att i fastigheten skapa mer butiksyta och uppgradera kontorsdelen till modern kontorsstandard. Försäljningen innebär en realisationsvinst för staden om

ca 110 mnkr.

Bakgrund

Fastigheten Sågen 19 är belägen på Långholmsgatan 34-36 i stadsdelen Hornstull. Byggnaden på fastigheten uppfördes 1958 och har åtta plan ovan mark samt källare. Den uthyrbara ytan består av 6.024 kvm kontor och 617 kvm butiker. Byggnaden är tömd på kontorshyresgäster men används för närvarande som evakueringslokaler. Stora möjligheter finns för den som köper fastigheten att utveckla den samt att därmed också påverka utvecklingen av hela området runt Hornstull.

Då försäljningsinkomsten överstiger 20 mnkr krävs beslut i kommunfullmäktige.

Försäljningsprocessen

DTZ International Property Advisors har i enlighet med LOU upphandlats av fastighetsnämnden för att driva försäljningsprocessen. Anbud har infordrats i flera omgångar, först indikativa bud, därefter slutbud varefter utvärderingar och förhandlingar vidtagit. Vid bedömningen av vem som ska bli köpare har priset haft stor betydelse men även hur Hornstull och Stockholm påverkas av den nya fastighetsägarens intentioner har bedömts. Målet är att försäljningen av fastigheten ska leda till en positiv utveckling av området.

Utvärdering

Sexton intressenter har lämnat antingen indikativa bud, slutbud eller både och. De fyra intressantaste anbuderna har särskilt analyserats med avseende på pris kontra koncept. Under utvärderingen har dessa fyra anbudsgivare även muntligen fått presentera och komplettera sina förslag.

Det högsta anbudet var lämnat av Aros bostad som föreslagit ett bostadsprojekt. För att kunna omvandla huset till ett bostadshus krävs en detaljplaneförändring vilket också villkorades. Efter samråd med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen har det beslutats att inte gå vidare med detta förslag då osäkerheten är för stor om en detaljplaneändring är möjlig med anledning av det extremt bullerutsatta läget.

Två av de fyra mest intressanta anbuderna var hotellprojekt. För hotellprojekt bedöms inte någon detaljplaneändring vara nödvändig och fastighetsnämnden har varit välvilligt inställt till ett hotellprojekt i detta läge. Bägge dessa anbudsgivare har dock under de kompletterande diskussionerna valt att ta tillbaka sina anbud p.g.a. att projekten inte bedömdes vara tillräckligt ekonomiskt bärkraftiga.

John Mattson Fastighets AB, som är moderbolag till det helägda dotterbolaget Fastighets AB Hornstull, har lämnat anbud med ett förslag som beskrivs som ett kontors- och butiksprojekt som ska ansluta till anbudsgivarens andra fastigheter i området. Inte heller här bedömer fastighetsnämnden att någon detaljplaneförändring är nödvändig.

Fastighetsnämnden har bedömt John Mattson fastighets AB:s förslag som mycket bra både ekonomiskt och konceptmässigt.

Projektet

Marknadsanalyser visar att det i Hornstull är möjligt att utveckla ett stadsdelscentra, jämförbart med Västermalmsgallerian.

John Mattson Fastighets AB äger genom sitt helägda dotterbolag Fastighets AB Hornstull grannfastigheten Bulten 19 på andra sidan av Långholmsgatan. Där planeras en omfattande ombyggnad av butiker och kontor till ett nytt stadsdelscentra. Att kopp-

la ihop Sågen 19 med Bulten 19 under gatan och på så sätt utöka butiksdelen har stor betydelse för utvecklingen av hela Hornstull. Stadsbyggnadskontoret påpekar emellertid i sitt yttrande till detta ärende att i den del som butiksprojektet ligger under gatan så krävs en detaljplaneändring.

Bedömningen är att butiksarean i Sågen 19 kan utökas från de nuvarande 600 kvm till ca 2 500 kvm. Utöver att tillskapa mer butiksarea är ambitionen att kontorsdelen byggs om till modern kontorsstandard. För att skapa attraktiva kontor i den hårda konkurrens om kontorshyresgäster som råder krävs omfattande insatser. Bland annat planeras att fasaden mot Långholmsgatan byts mot en fasad med annat material än plåt. Då Sågen 19 är en dominerande fastighet i området förbättras därmed hela upplevelsen av Hornstull.

Ett samarbete med SL har inletts angående anslutningarna till Bulten 19 och Sågen 19. Även möjligheterna att tillskapa mer butiksarea i Hornstulls tunnelbanestation ska analyseras.

I och med detta förvärv av Sågen 19 ligger utvecklingsansvaret för en stor del av Hornstull på en och samma fastighetsägare.

Köpare

Köpare av fastigheten är Fastighets AB Hornstull som är ett helägt dotterbolag till John Mattson fastighets AB. John Mattson fastighets AB som bildades 1945 är ett familjeägt fastighetsbolag med en omsättning 2005 på 295 mnkr och ett fastighetsinnehav på ca 3 900 mnkr. Bolaget äger främst kommersiella lokaler och bostäder i Stockholm och på Lidingö.

Den uttalade affärsidén är att på hyresmarknaden tillfredsställa efterfrågan på bostäder, lokaler och tillhörande tjänster med ett långsiktigt och aktivt fastighets ägande som bas.

Köpekontrakt och Tidsplan

Den 15 mars tecknades ett köpekontrakt med Fastighets AB Hornstull avseende överlåtelse av fastigheten Sågen 19. Köpeskillingen är 149 mnkr. Köparen tillträder fastigheten senast första vardagen i veckan som följer efter kommunfullmäktiges beslut om att godkännande av köpekontraktet vunnit laga kraft. Förhoppningen är att processen med att utveckla handel och närmiljö vid Hornstull därmed omgående kan påbörjas och att Sågen 19 inom ett år efter beslut i kommunfullmäktige blivit ett modernt och attraktivt kontor.

Försäljningen är villkorad av kommunfullmäktiges beslut senast den 30 juni 2006 och att beslutet vunnit laga kraft senast den 31 juli 2007.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 april 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret tillstyrker försäljningen och är positivt till projektet så som det redovisats i ärendet. Kontoret bedömer dock tidsplanen för genomförandet alltför optimistisk, i varje fall vad gäller butiksprojektet. Ombyggnad av själva kontorsbyggnaden kan ske med gällande detaljplan som grund, men butiksprojektet, i den del den ligger under gatan, kräver detaljplaneändring. Även den i bilagan redovisade påbyggnaden med

bostäder kräver en ny detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret har för avsikt att påbörja planarbete för fastigheten Bulten 19 m.m. och räknar med att presentera en startpromemoria för stadsbyggnadsnämnden den 14 juni 2007. Kontoret anser att erforderliga förändringar beträffande Sågen 19 och förbindelsen mellan fastigheterna kan tas med i samma planarbete. Kontoret bedömer att det tar minst 1½ år innan en plan av detta slag är antagen.

RESERVATIONER M.M.

Fastighetsnämnden den 20 mars 2007

Reservation anfördes av vice ordföranden Martin Michel (mp), ledamoten Karin Wanngård m fl (s) och ledamoten Åke Mezán (v) enligt följande

Fastighetsnämnden beslutar att sälja fastigheten enligt tidigare inriktningsbeslut samt att därutöver anför följande:

Eftersom det råder brist på såväl bostäder, hotellrum och serviceboende/äldreboende i staden ser vi helst att kontorshuset kan byggas om för något av dessa ändamål. Hornstull lider av problem med för stora luftföreningar samt höga bullernivåer. Ett sätt att komma tillrätta med dessa problem är att minska biltrafiken till förmån för mer gång-, cykel- och kollektivtrafik. Enligt tidigare beslut hos miljöförvaltningen måste staden omgående finna lösningar på dessa problem. Vi inser att det är bra om man undviker en ändring av planbestämmelserna eftersom det tar lång tid att göra detta. Det är inte heller bra att lokalerna står tomma under lång tid vilket betyder att inkomstbortfallet blir stort. Att bygga nya kontoret när det i staden finns 15 % tomma kontorslokaler förefaller inte vara någon bra lösning. Dessutom föreslår köparen fler butiker och gallerior kring torget som inte bidrar till en kvalitetshöjning till Hornstull och dessutom kommer att alstra ännu mer biltrafik till platsen och behov av fler garageplatser ökar. Det gamla kontorshuset är stort och högre (8 vån) än omgivande hus och får därför inte bli ännu högre vid en ombyggnad. En påbyggnad enligt förslaget lägger en ännu större del av gaturummet i slagskugga vilket klart försämrar trivselsemöjligheterna på hela torget.

Torgförslaget är främst stadsbyggnadskontorets uppgift varför vi inte genom detta ärende tänker ta ställning för eller emot förslaget.

Fastighetsnämnden den 26 april 2006

Reservation anfördes av vice ordföranden Martin Michel (mp) och ledamoten Åke Mezán (v) enligt följande enligt följande

Fastighetsnämnden beslutar att sälja fastigheten enligt tidigare inriktningsbeslut samt att därutöver anför följande:

Eftersom det råder brist på såväl bostäder, hotellrum och serviceboende / äldreboende i staden ser vi helst att kontorshuset kan byggas om för något av dessa ändamål. Hornstull lider av problem med för stora luftföreningar samt höga bullernivåer. Ett sätt att komma tillrätta med dessa problem är att minska biltrafiken till förmån för mer gång-, cykel- och kollektivtrafik. Enligt tidigare beslut hos miljöförvaltningen måste staden omgående finna lösningar på dessa problem. Vi inser att det är bra om man undviker en ändring av planbestämmelserna eftersom det tar lång tid att göra detta. Det är inte heller bra att lokalerna står tomma under lång tid vilket betyder att inkomstbortfallet blir stort. Att bygga nya kontor när det i staden finns 15% tomma kontorslokaler förefaller inte vara någon bra lösning. Dessutom föreslår köparen fler buti-

ker och gallerior kring torget som inte bidrar till en kvalitetshöjning till Hornstull och dessutom kommer att alstra ännu mer biltrafik till platsen och behov av fler garageplatser ökar. Det gamla kontorshuset är stort och högre (8 vån) än omgivande hus och får därför inte bli högre vid en ombyggnad. En påbyggnad enligt förslaget lägger en ännu större del av gaturummet i slagskugga vilket klart försämrar trivselmöjligheterna på hela torget.

Torgförslaget är främst stadsbyggnadskontorets uppgift varför vi inte genom detta ärende tänker ta ställning för eller emot förslaget.