



Handläggare: Ulrika Hellström
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 261 08
ulrika.hellstrom@gfk.stockholm.se

2004-05-02

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Förköp av Ängsbotten 6 i Hjorthagen

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner förköp av tomträtten Ängsbotten 6 senast den 7 juli 2004.
2. Beslut i detta ärende justeras omedelbart.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Tomträtten Ängsbotten 6 är belägen i stadsutvecklingsområdet Hjorthagen – Värtan. I planeringsarbetet med Hjorthagen Norra och Västra har denna fastighet inkluderats. Kontoret bedömer att det finns behov av att förköpa fastigheten av fyra tungt vägande skäl; den behöver bl.a. ur buller- och estetiskt hänseende kompletteras med en byggrätt i flera våningar som avslutar bostadsområdet, den är ett möjligt alternativ till parkeringsanläggning som det råder brist på i området, den behövs då intilliggande väg kommer att höjas upp till 2,5 m och slutligen behövs den för anläggande av ledningsstråk och teknikhus för teknisk försörjning av det nya bostadsområdet. Tomträtten ägs idag av Diligentia AB och ny köpare är Prisxtra. Kontoret har i förhandlingar med Prisxtra försökt nå en frivillig uppgörelse. Dessa förhandlingar är p.g.a. den korta handläggningstiden ännu inte avslutade. Ett förköp utesluter dock inte möjligheten för Prisxtra att öppna butik i den byggnad som var tänkt härför. Men istället för att äga kan de bli Stadens hyresgäster alternativt återsförsäljer staden den del av tomträtten som omfattar byggnaden. Köpeskillingen uppgår till ca 63 miljoner kronor, vilken bedöms vara acceptabel.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Det har inkommit en förfrågan (2004-04-21) om staden har för avsikt att utnyttja sin rätt till förköp avseende fastigheten Ängsbotten 6. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Diligentia AB och är nu på väg att överlåtas till Prisxtra för en köpeskilling om 63,15 miljoner kronor. Köparen vill använda en av byggnaderna till en ny lågprisbutik, som beräknas kunna öppna under våren 2005. Fastigheten ligger mellan blivande Norra länken och det blivande nya bostadsområdet Hjorthagen Västra.



Karta, utvisande Ängsbotten 6 och dess läge i Hjorthagen, mellan Storängskroken och blivande norra länken. De ljusare byggnaderna är befintliga, medan de mörkare visar på tänkta nya byggnader. I den högra av de befintliga vill Prisxtra öppna sin nya butik.

Arbetet med planeringen av Hjorthagen Norra och Västra har kommit långt. I den tänkta planstrukturen som framgår av ovanstående bild, finns planer på en ny långsmal byggrätt i tomträttens norra del. Anledningen till denna är att kontoret tillsammans med Stadsbyggnadskontoret vill hitta en lämplig avslutning på den kommande bostadsmiljön. Dels av estetiska skäl, för att undvika att de boende norr om tomträtten blickar ut över en stor parkeringsyta (som den används till idag) och dels av flera tekniska skäl.

Det är i dagsläget osäkert vilket innehåll denna byggrätt skall ha, handel eller kontor. Eventuellt kan byggrätten användas för någon form av parkeringsanläggning, eftersom anläggande av annat än gatuparkering är både svårt och kostsamt i området bl.a. beroende på ogynnsamma grundläggningsförhållanden. Alternativt kan byggrätten innehålla en kombination av dessa. Mellan Ängsbotten-fastigheterna och Hjorthagen Västra går vägen "Storängskroken", som i sin östra del behöver höjas uppemot 2,5 m. Det betyder att den måste motbyggas, antingen med en ny byggnad eller med en mur. Vidare visar gjorda utredningar att Ängsbotten 6 måste korsas av ett ledningsstråk, som skall försörja hela Hjorthagen Norra och Västra med el, vatten, fjärrvärme mm. Fastigheten är även p.g.a. sitt geografiska läge mycket lämplig att placera ett teknikhus på.

Parallellt med stadens arbete med planeringen av Hjorthagen Norra och Västra har det pågått ett arbete med att finna möjliga lägen för lågprisbutiker i Stockholms innerstad. Där har pekats på detta läge som en möjlig placering och Prisxtra vill ha sin butik i den östra av de två befintliga byggnaderna. Kontoret ser ingen motstridighet i detta så länge samverkan kan ske och staden ges möjlighet att avsluta bostadsmiljön på ett bra sätt samt lösa de tekniska problem som finns.

Analys

Rådighet över fastigheten Ängsbotten 6 skulle förenkla det kommande arbetet betydligt och skapa handlingsfrihet för staden.

Enligt förköpslagens första paragraf, första punkt, har kommunen rätt att förköpa fast egendom, som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Det är kontorets absoluta uppfattning och bedömning att detta förköp kan underordna sig den beskrivningen.

Ett förköp utesluter inte att Prisxtra kan bedriva verksamhet i den byggnad som de planerat. Kontoret kan hyra ut erforderlig yta för en lågprisbutik i den tänkta byggnaden alternativt tillskapa en ny mindre fastighet som omfattar den tänkta byggnaden och återförsälja den till Prisxtra. Parallellt med att detta förköp föreslås, pågår förhandlingar med Prisxtra om en frivillig överenskommelse. Med anledning av den korta handläggningstiden som styrs av förköpslagen är förhandlingen ännu inte avslutade.

Prisxtra har vid flera tillfällen sedan oktober 2003 informerats om den pågående planeringen och stadens vilja att exploatera delar av tomträtten samt stadens behov av att lösa de tekniska problemen.

Samråd

Kontorets avdelning Strategi och värdering har under hand bedömt att nivån på köpeskillingen är acceptabel. Den uppgår till sextiotre miljoner etthundrafemtiotusen tjugofem kronor (63.150.025:-) eller ca 7000 kr/kvm BTA. Ärendet har ännu inte varit uppe i expertrådet, men kommer att tas upp där den 10 maj 2004.

Konsekvenser*-ekonomiska*

De ekonomiska konsekvenserna bedöms som rimliga. Förvärvet av Ängsbotten 6 kan efter omprioritering inrymmas i budgeten för 2004 som redovisas i tertialrapport 2.

-miljö

Förvärvet av denna fastighet har ingen påverkan på några miljöfrågor.

-måluppfyllelse

Förvärvet av denna fastighet förenklar för kontoret att nå de uppsatta målen för utbyggnad i Hjorthagen.

- näringsliv och jobb i regionen

Förvärvet av denna fastighet har ingen påverkan på näringsliv och jobb i regionen i det korta perspektivet.

-kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grön yta tas i anspråk genom detta förvärv.

-tillgänglighet

Tillgängligheten påverkas inte genom detta förvärv

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret anser att staden bör utnyttja förköpsrätten och att stadens behov är ett berättigat syfte.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner att staden utnyttjar förköpsrätten samt hemställer att kommunfullmäktige godkänner detsamma. Parallellt med förköpet fullföljer kontoret förhandlingen med Prixtra för att om möjligt komma fram till en frivillig överenskommelse som passar båda parter.

För att kunna utnyttja förköpsrätten krävs att staden senast den 7 juli 2004 inkommer till tingsrätten med handlingar som styrker att staden har för avsikt att utnyttja förköpsrätten. Detta förutsätter att kommunfullmäktige godkänner förköpet senast den 7 juli.

SLUT