



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2003-03-11

Handläggare: Lars Fyrvald  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 263 61  
e-mail: [lars.fyrvald@gfk.stockholm.se](mailto:lars.fyrvald@gfk.stockholm.se)

2003-02-21

Dnr: 03-785-578

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Köp av fastigheterna Sjövik 7 och 8 i Liljeholmen.**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

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. Gatu- och fastighetsnämnden ger gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till köpeavtal inför kommunfullmäktiges behandling av ärendet.
3. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner köpeavtalet och medger en utökad investeringsram med 88 mnkr för gatu- och fastighetsnämnden.
4. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige bemyndigar gatu- och fastighetsnämnden, genom gatu- och fastighetskontoret, att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpeavtalets fullföljande.

Göran Gahm  
Tf

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

#### **SAMMANFATTNING**

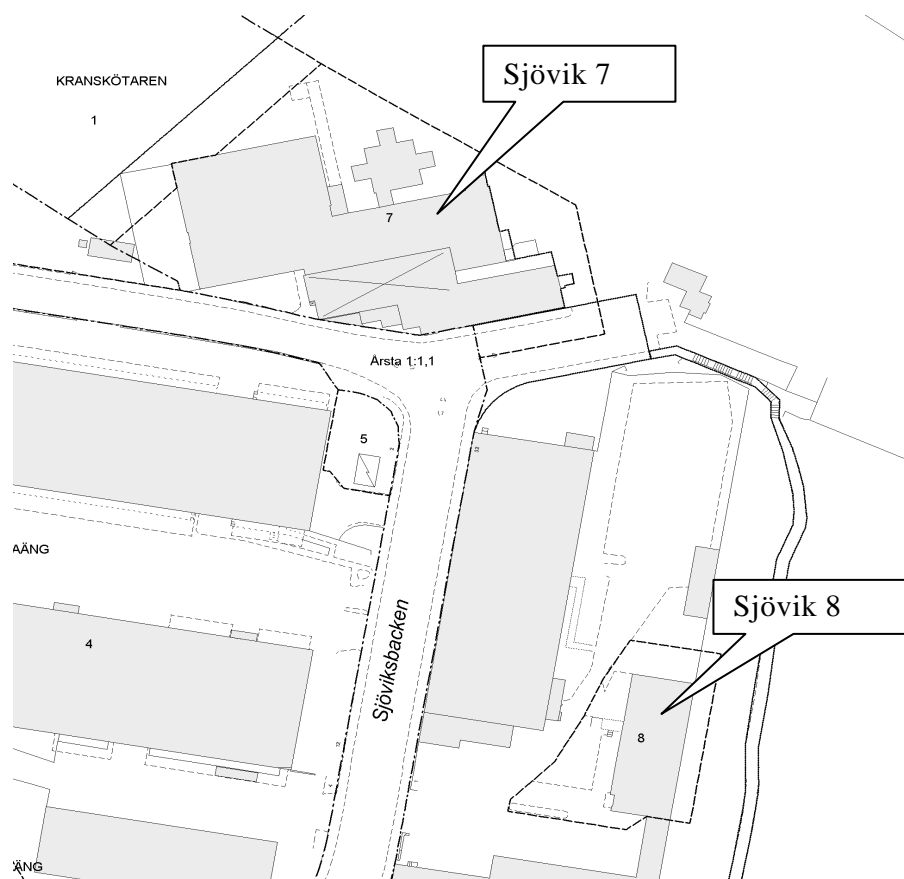
Staden föreslås köpa V&S Vin & Sprit AB:s, nedan kallat Vin & Sprit, gamla huvudkontor i Årstadal. På Marievik 7 finns en kontorsbyggnad om ca 5 000 kvm BTA samt en gymnastiksal och matsal i en vidbyggd envåningsbyggnad. Om

envåningsbyggnaden rivs kan det 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. När staden köpt fastigheterna blir det möjligt att upplåta fastigheterna med tomträtt och i samband med detta överlåta de befintliga byggnaderna på fastigheterna. 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. Eftersom staden kommit in sent i säljprocessen där Vin & Sprit hade långt gångna förhandlingar med andra intressenter måste staden vara beredd att tåla mer långtgående friskrivningar än vad man normalt gör, t ex kring byggnadernas skick och markens beskaffenhet. Gatü- 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 köpeskillingen behandlas av stadens expertråd för fastighetsvärdering den 3 mars 2003 (diariernr 2003-0381-00523).

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

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. Fastigheterna är markerade på bilden nedan.



## **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 (diariernr 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. T ex bör det 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.

**SLUT**