



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

2003-09-04

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Förköp av Ladugårdsgärdet 1:50, invid Södra Värtahamnen

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner förköp av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:50 senast den 3 november 2003.
2. Beslut i detta ärende justeras omedelbart

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Stefan Eriksson
eu

SAMMANFATTNING

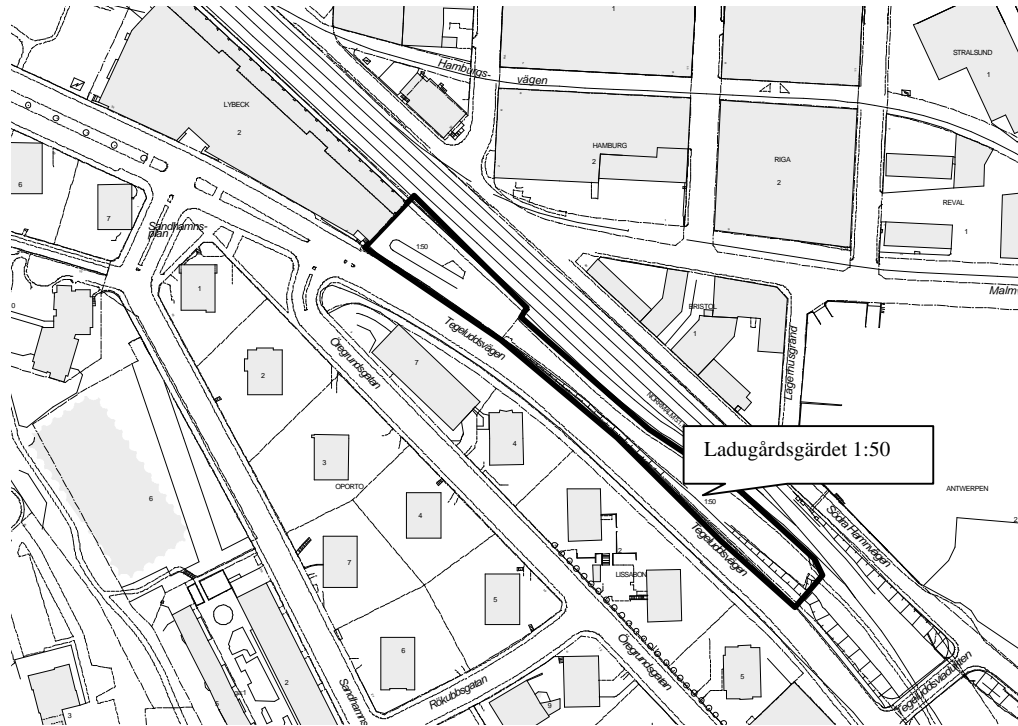
Fastigheten Ladugårdsgärdet 1:50 är belägen vid Södra Värtahamnen, mellan Tegelluddsvägen och Värtabanan / Södra Hamnvägen. Idag används den för parkering. Fastigheten berörs av planerings- och utvecklingsarbetet för Södra Värtahamnen. Kontoret bedömer att det finns ett behov av att förköpa fastigheten, då delar av den med stor sannolikhet kommer att behöva tas i anspråk för att förbättra trafikapparaten i området. Ägare idag är Jernhusen fastigheter AB och köpare är AFA sjukförsäkrings AB, som arrenderar mark för parkering på fastigheten. Köpeskillingen som uppgår till en nivå om 2 miljoner kronor bedöms inte vara hög.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Det har inkommit en förfrågan om staden har för avsikt att utnyttja sin rätt till förköp avseende fastigheten Ladugårdsgärdet 1:50. Fastigheten är på väg att överlåtas från Jernhusen fastigheter AB till AFA sjukförsäkrings AB för en köpeskillning om 2 miljoner kronor. Köparen arrenderar idag marken

för parkeringsändamål. Fastigheten ligger mellan Tegeluddsvägen och Värtabanan vid Södra Värtahamnen.



Arbetet med planeringen av Södra Värtahamnen har kommit långt. Kontoret kan redan idag se att den fastighet, som nu är föremål för förköp, sannolikt kommer att beröras för trafikändamål. I de trafikutredningar som hittills gjorts i området framgår att Södra Hamnvägen kommer att behöva breddas eller förskjutas i sidled invid Tegeluddsviadukten för att klara av kommande trafikflöden. Detta påverkar spårområdet som i sin tur berör aktuell fastighet.

Analys

Rådighet över fastigheten Ladugårdsgärdet 1:50 förenklar det kommande arbetet.

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 bedömning att detta förköp kan underordna sig den beskrivningen.

Det finns ett arrendeavtal knutet till fastigheten, som avser parkering. Avtalet löper ett år i taget med en uppsägningstid om nio månader. Arrendeavgiften uppgår till 128.000 kronor per år, som räknas upp varje år med hänsyn till KPI. Därmed bedöms inte arrendet vara något hinder för framtiden, utan inbringar istället lite inkomster under det fortsatta planeringsarbetet.

Samråd

Kontorets avdelning Strategi och värdering har under hand bedömt att nivån på köpeskillingen inte är för hög. Den uppgår till två miljoner kronor eller 476 kr/kvm. Ärendet har ännu inte varit uppe i expertrådet, pga den korta handläggningstiden, men kommer att tas upp där den 22 september.

Kontoret har under hand även tagit kontakt med köparen, Afa. Avsikten är att hitta en tillfredställande lösning för såväl Afas parkeringsbehov som stadens utbyggnadsplaner. Pga den korta handläggningstiden är denna fråga ej färdigutredd.

Samråd har skett med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

Konsekvenser

-ekonomiska

De ekonomiska konsekvenserna bedöms som små.

-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 trafik och utbyggnation i Södra Värtahamnen.

- näringsliv och jobb i regionen

Förvärvet av denna fastighet har ingen påverkan på näringsliv och jobb i regionen i det korta perspektivet. (förutom möjligen att det kan bidra till att förbättra trafiklösningen på lång sikt, vilket kan förbättra för bilpendlare.)

-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.

För att kunna utnyttja förköpsrätten krävs att staden senast den 18 november till tingsrätten inkommer med handlingar som styrker att staden har för avsikt att utnyttja förköpsrätten. Detta förutsätter att kommunfullmäktige godkänner förköpet senast den 3 november.

SLUT