



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

2002-04-17

Dnr: 98-785-3003

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Tilläggsavtal till köpeavtal för Lustgården 10, Kungsholmen

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner föreliggande tilläggsavtal till försäljningen av fastigheten Lustgården 10 med omedelbar justering samt hemställer om att kommunfullmäktige senast den 30 september 2002 godkänner detsamma.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Staden har genom fullmäktigebeslut, sålt fastigheten Lustgården 10 till NCC Fastigheter AB (NCC) för en total köpeskilling om ca 179 500 000 kr. Det köpeavtalet, daterat 2000-10-13 resp. 2002-03-21, var villkorat av att detaljplan för fastigheten, med en byggrätt om ca 25 000 kvm BTA kontor, skulle antas senast den 1 oktober 2002. Då programmet för nordvästra Kungsholmen har försenat den aktuella detaljplanen måste köpeavtalet förlängas, annars förfaller köpet, vilket är skälet till att ett tilläggsavtal upprättats. I tilläggsavtalet förlängs tidsfristen för ny detaljplan med ett år samt förskjuts betalningen till färdig detaljplan. Staden bekostar förvaltningen under denna förlängda tidsperiod.

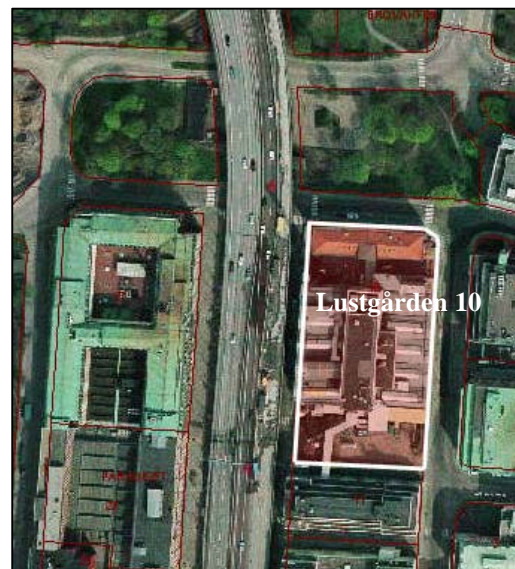
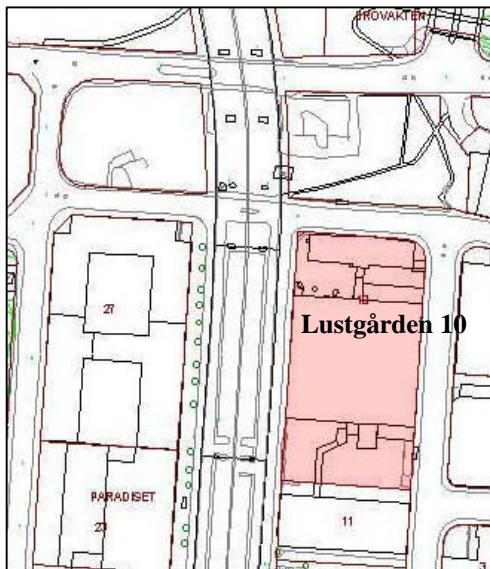
UTLÅTANDE

Bakgrund

Fastigheten Lustgården 10 är belägen invid Essingeleden, nära Karlbergskanalen och övergången till Solna på Kungsholmen. Staden har genom fullmäktigebeslut sålt fastigheten Lustgården 10 till NCC Fastigheter AB (NCC), med tillträde den 20 maj 2001. Köpeavtalet är undertecknat 2000-10-13 av NCC och 2002-03-21 av Staden.



Översiktsskarta, utvisande var på Kungsholmen fastigheten är belägen.



Karta och flygfoto, utvisande aktuell fastighet

När det ursprungliga köpeavtalet skrevs var tanken att området för Lustgården 10 skulle utgöra ett eget programområde, varför en färdig detaljplan bedömdes kunna vara klar i oktober 2002. Under tiden som förlöpt sedan dess har området för Lustgården 10 inlemmats i programområdet för nordvästra Kungsholmen, vilket har lett till kraftiga förseningar. Det är mot bakgrund av dessa förseningar som ett tilläggsavtal

måste upprättas, eftersom det gamla köpeavtalet förfaller om inte detaljplan blir klar innan 1 oktober 2002.

Analys

Tilläggsavtalet bygger på det gamla köpeavtalet med följande skillnader:

- ⌘ Tidsfristen för färdig detaljplan är framskjuten med ett år till 30 september 2003.
- ⌘ Tidsfristen för färdigställandet av bebyggelsen är framskjuten två år till 31 december 2009.
- ⌘ Betalningsupplägget är förändrat, så att tillträde sker i samband med antagen detaljplan, dock senast 1 oktober 2003.
- ⌘ Parterna skall verka för en förtida rivning, vilket också innebär att staden åtar sig att återbetala nedlagda kostnader för denna, i händelse av att köpet skulle gå åter.
- ⌘ Staden bekostar förvaltningen under perioden från den tänkta tillträdesdagen 20 maj 2002 t.o.m. den blivande tillträdesdagen.

Konsekvenser

-ekonomiska

Staden får stå för de merkostnader som förseningen av detaljplanen för med sig. Merkostnaderna består av förlorade ränteintäkter på försenad betalning, förvaltningskostnader (ca. 1-3 mnkr, beroende på om värmen kan stängas av eller inte) för en längre tidsperiod. Dessutom tar staden en risk om återbetalning av nedlagda kostnader för en ev. förtida rivning (som inte bedöms överstiga 12 mnkr), om köpet skulle gå åter.

-miljö

Rivningen av befintlig kontorsbyggnad kan bli en tvistefråga liksom frågan om att bebygga i fasadlinje m.h.t. riskerna med platsens belägenhet nära Essingeleden. Dessa miljöfrågor kan medföra att bedömd tidsperiod för färdig detaljplan förskjuts.

- näringsliv och jobb i regionen

Byggnation av kontor på anvisat område bidrar till att öka attraktiviteten och pulsen inom denna del av Kungsholmen. Dessutom tillkommer ett antal nya arbetsplatser.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner föreslagna tilläggsavtal.

SLUT