



Handläggare: Stefan Eriksson
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 27001
Stefan.eriksson@gfk.stockholm.se

2001-01-02

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Försäljning av fastigheten Riga 2 inom stadsdelen Ladugårdsgärdet

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del exploateringsavtalet avseende fastigheten Riga 2.
2. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige senast den 2 april godkänner försäljningen.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Ett köpeavtal har upprättats där staden överlåter fastigheten Riga 2 till KB Positionen 2. För den överlåtna fastigheten har en ny detaljplan upprättats som förväntas antas av stadsbyggnadsnämnden i januari. Köpeskillingen uppgår till 80 mkr samt tillägg för tillkommande byggrätt i den nya detaljplanen med 6.000 kronor per kvadratmeter bruttoarea. Sammanlagt bedöms köpeskillingen uppgå till minst 135 mkr.

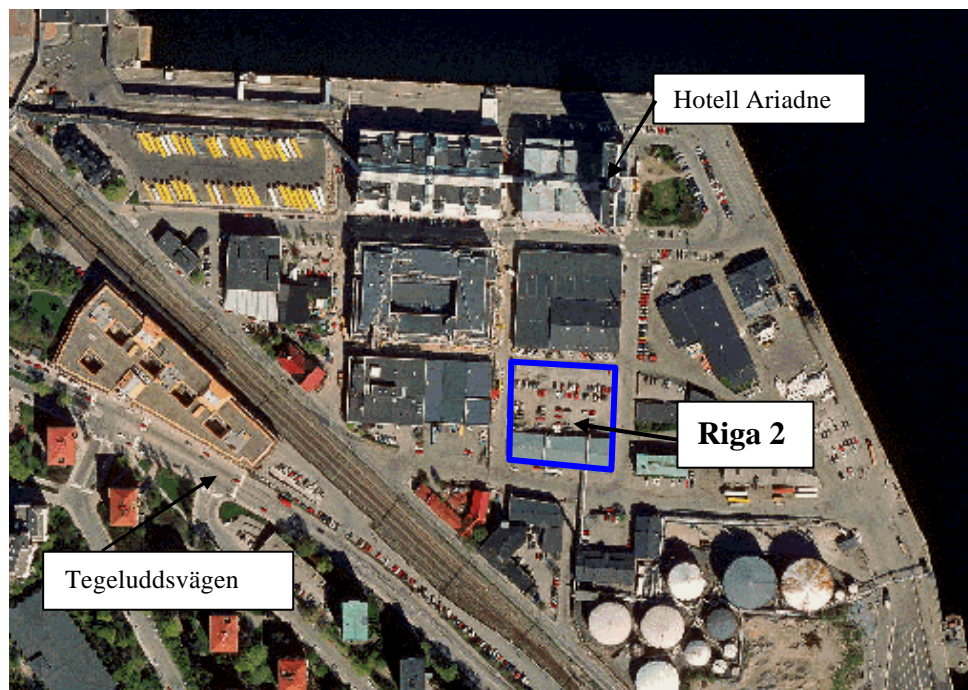
UTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2000-09-04 att hamnstyrelsen avvecklas och att gatu- och fastighetsnämnden övertar förvaltningen av det markinnehav som hamnstyrelsen idag förvaltar för stadens räkning. Från och med 2001 kommer bl.a. delar av Värtan och Frihamnsområdet vara tillgängliga för annan verksamhet än hamn.

I Stockholms översiktsplan är Värtan och Frihamnsområdet utpekade som utvecklingsområde och ett arbete pågår med att ta fram en vision över hur ett större område som sträcker sig från Loudden till Husarviken skulle kunna gestalta sig år 2020. Kontoret har för avsikt tillsammans med stadsbyggnadskontoret lämna en redovisning under våren 2001.

Parallellt med de övergripande och mer långsiktiga planerna för området finns det intresse att påbörja omdaning av området där så kan ske utan att den nya bebyggelsen medför problem för framtiden. Position Stockholm AB innehar själv eller via dotterbolag ett flertal fastigheter i Värta-området med arrende, däribland Riga 2 samt även ett par fastigheter med tomträtt. Sedan tidigare har långt gående förhandlingar pågått mellan Position Stockholm AB och hamnstyrelsen avseende tomträttsupplåtelse av fastigheten Riga 2. Utgångspunkten för de tidigare förhandlingarna har varit gällande plan som medger industribebyggelse.



En ny bebyggelse av industrikaraktär rimmar illa med de tankar som finns för området. För att inte fördröja bebyggelsen har stadsbyggnadskontoret tagit fram en detaljplan för aktuell fastighet, SDp 2000-08579-54. Planförslaget, som följer den befintliga kvartersstrukturen men medger ett kontorshus om sex våningar plus indragen takvåning samt butiker och restauranger i bottenvåningen, förväntas antas av stadsbyggnadsnämnden i januari.

Köpeavtal

Gatu- och fastighetskontoret har fullföljt hamnens diskussioner med Position Stockholm AB och upprättat ett exploateringsavtal där fastigheten Riga 2 överläts till KB Positionen 2, se bilaga 1. Avtalet är upprättat i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

Fastigheten Riga 2 har sanerats avseende olja till en nivå motsvarande 1000 mg/kg torrs substans, vilket godkänts av miljöförvaltningen. I avtalet ingår att

KB Positionen 2 bekostar erforderlig markundersökning etc såväl som merkostnader för deponi etc för massor där oljehalten understiger av miljöförvaltningen godkänd nivå. Staden bekostar deponi etc för massor som har blivit rekontaminerade så att oljehalten överstiger den nivå som miljöförvaltningen godkänt likväl som eventuell merkostnad för skyddsåtgärder för att förhindra att oljeföroreningar i den intilliggande gatan sprider sig till fastigheten Riga 2. Eftersom en verksamhetsutövare - Shell / Pol Transport AB - finns i området är kontorets utgångspunkt att stadens merkostnad skall överföras på verksamhetsutövaren.

Enligt avtalet överlåtes byggrätt enligt befintlig plan för 80 mkr. Reglering av köpeskilling sker dock med utgångspunkt från tillkommande byggrätt enligt ny detaljplan med 6.000 kr/kvm BTA. Sammanlagt bedöms den slutliga köpeskillingen uppgå till minst 135 mkr. Tillträde och erläggande av köpeskilling sker senast två veckor efter det att kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft. Försäljningen är anmäld till gatu- och fastighetskontorets expertråd den 22 januari.

Konsekvenser

Staden åtar sig att iordningställa de gator som ligger intill den överlåtna fastigheten. Dessa åtgärder hänger ihop med utbyggnaden av området i stort såväl som de åtgärdsförslag avseende sanering av Malmvägen som verksamhetsutövaren ska redovisa. Kostnadsbilden är därför osäker. Investering avseende aktuella anläggningar skulle kunna vara aktuellt under första halvåret 2002. Eftersom marken övergår till gatu- och fastighetsnämnden från och med årsskiftet 2000/2001 har aktuellt ärende inte tidigare varit uppe i nämnden. Kontoret har för avsikt att återkomma med genomförandebeslut under våren.

Kontorets förslag och synpunkter

Kontoret bedömer Värtan-området som intressant för etablering av verksamheter inom de nya näringarna telecom, IT, media och entertainment. Aktuell fastighet är avröjd och det krävs därför inga evakueringar eller andra åtgärder som påverkar näringsidkare.

Enligt gatu- och fastighetsnämndens försäljningspolicy skall staden sälja mark och bebyggda fastigheter i färdigutvecklade områden, i första hand genom anbudsförfarande. Med den nya detaljplanen upphör förväntningar om tillkommande byggrätt och kontoret ser det därför som positivt att fastigheten Riga 2 överlåtes som ett första steg i omdaning av Värtan-området. Med hänsyn till de diskussioner som tidigare skett mellan Position Stockholm och hamnen bedöms en direktförsäljning vara motiverad. Kommande försäljningar i området bör dock baseras på anbud.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden för sin del godkänner avtalet om köp och exploatering avseende fastigheten Riga 2. Avtalet är bl.a. villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast den 28 maj. Ett snabbt beslut är dock angeläget för köparen, varför kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner avtalet senast den 2 april.

SLUT