



Handläggare: Martin Skillbäck
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 262 76
martin.skillback@gfk.stockholm.se

2001-03-14

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Försäljning av fastigheten Gripen 12 på Norrmalm

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu och fastighetsnämnden godkänner avtal med Ramsbury AB angående försäljning av fastigheten Gripen 12.
2. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige att fullmäktige godkänner avtalet senast 2001-09-17.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

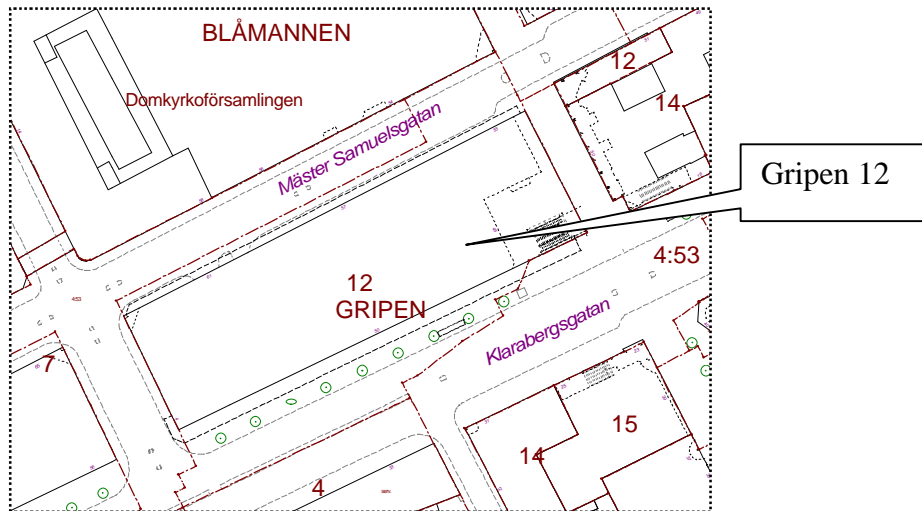
SAMMANFATTNING

Fastigheten Gripen 12 (Åhlénsfastigheten) är upplåten med tomträtt till Ramsbury AB. Befintlig byggnad på fastigheten inrymmer ca 26.000 m² BTA varav merparten är varuhus. Utgående avgäld är f n 7,4 Mkr/år. Tomträttshavaren har vänt sig till kontoret och hemställt om att få friköpa fastigheten. I förslag till avtal försäljer staden Gripen 12 (marken) till bolaget för 450 Mkr med tillträde 2001-10-01. Staden eller den staden sätter i sitt ställe ska tillförsäkras servitut eller ledningsrätt för diverse anläggningar och ledningar på fastigheten. Köparen förbinder sig att medverka i ett upprustnings- och ombyggnadsprojekt avseende T-Centralens norra biljetthall. Avtalet är bl a villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 2001-09-17. Kontoret anser att avtalet är träffat på för staden acceptabla villkor.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Fastigheten Gripen 12 (Åhlénsvaruhuset) med adress Klarabergsgatan 48-54, Drottninggatan 45-47, Mäster Samuelsgatan 53-63 och Klara Norra Kyrkogata 4-10 är sedan 1964 upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträtts-havare är Ramsbury AB. Befintlig bebyggelse på fastigheten inrymmer ca 26.000 m² BTA lokaler varav merparten är varuhus.



Tomträttsavgälden uppgår till 7.400.000 kr/år. Nästa reglering ska ske 2004-11-01.

Tomträtts-havaren har vänt sig till kontoret med förfrågan om friköp av mar-ken. Ett avtal med följande huvudsakliga innehåll har upprättats (bilaga):

- ? Staden försäljer fastigheten Gripen 12 (marken) till Ramsbury AB
- ? Köpeskillingen ska vara 450.000.000 kronor och ska erläggas på tillträ-desdagen 2001-10-01.
- ? Staden eller den staden sätter i sitt ställe ska tillförsäkras servitut eller ledningsrätt för diverse anläggningar och ledningar på fastigheten.
- ? Köparen förbinder sig att medverka i ett upprustnings- och ombygg-nadssprojekt avseende T-Centralens norra biljetthall.
- ? Försäljningen är villkorad av att kommunfullmäktige godkänner avtalet senast 2001-09-17. Bolaget har även möjlighet att häva avtalet om bola-get senast detta datum ej träffat avtal med Åhléns AB angående hyres-tillägg för tomträttsavgälden på sätt som hittills tillämpats.

Gatu- och fastighetskontorets synpunkter

I den försäljningspolicy som godkändes av gatu- och fastighetsnämnden 1999-11-02 anges bl a att 'staden skall sälja mark och bebyggda fastigheter i

färdigutvecklade områden och behålla mark och bebyggda fastigheter i utvecklingsområden'.

Fastigheten Gripen 12 har nyttjats för varuhusändamål sedan mitten på 1960-talet. Några planer på att ändra användningssättet finns inte såvitt kontoret erfar. Däremot kommer varuhuset troligtvis att genomgå en omfattande upprustning.

Köparen förbinder sig att bidra ekonomiskt till kommande upprustning av T-Centralens norra biljetthall. Staden förbinder sig i gengäld att vederlagsfritt upplåta av staden ägd mark i biljetthallsplanet med servitut till köparen. Detta avses regleras i detalj i ett senare avtal mellan staden, köparen och SL. Kontorets målsättning är att återkomma med en redovisning av biljetthallsprojektet under våren 2001.

Köparen har planer på att bygga om "Åhléns Hörna". Staden medger att del av de allmänna gångutrymmena reduceras. Parterna ska träffa avtal om de närmare villkoren för ombyggnaden.

Kontoret anser att avtalet om försäljning av Gripen 12 är träffat på för staden acceptabla villkor. Köpeskillingen ska redovisas för stadsledningskontorets expertråd för fastighetsfrågor 2001-04-02. Avtalet har upprättats i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

SLUT