



Handläggare: Monica Almquist
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 262 52
e-mail: monica.almquist@gfk.stockholm.se

2003-04-24

Dnr: 03-413-666

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Överenskommelse med JM AB om upplåtelse med tomträtt av delar
av Lustgården 6 på Kungsholmen för kontor och bostäder.
Genomförandebeslut. Återremiss**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 44,4 mnkr och investeringsinkomster om 7,7 mnkr och hemställer om kommunfullmäktiges godkännande av genomförandebeslutet.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del upprättade överenskommelser med JM AB, för del av Lustgården 6 på Kungsholmen och hemställer om kommunfullmäktiges godkännande av överenskommelserna senast den 31 december 2003.
3. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner att sidoavtal för de två kontorshusen upprättas i samband med senare tomträttsupplåtelse enligt förslag i detta tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Fastigheten Lustgården 6 på Kungsholmen rymmer ca 13.000 kvm kommersiell bebyggelse och två bostadsprojekt om vardera 100 lägenheter. Kontoret föreslår att den kommersiella bebyggelsen, två kontorshus och det ena bostadsprojektet (100 lgh) upplåts med tomträtt till JM AB. SKB har tidigare fått markanvisning för 100 lgh.

Gatu- och fastighetskontoret har förhandlat med JM AB sedan våren 2002, då tidigare träffat köpeavtal med bolaget föll, angående en tomträttsupplåtelse av de två kontorshusen och ett bostadshus. Kontoret har därefter upprättat tre överenskommelser om tomträttsavtal med JM AB för del av Lustgården 6. I överenskommelserna ingår en möjlighet för bolaget att före 31 december 2008 friköpa tomträtterna för kontor till ett marknadsmässigt pris och bostadstomträtten för 7.750 kr/kvm ljus BTA.

Efter återremiss från nämnden har kontoret förhandlat med JM om möjligheten att ta bort rätten att friköpa tomträtterna. Kontoret anser att JM:s förslag för att ta bort optionen för bostadsmarken är alltför kostsam för staden. Kontoret vill också påpeka att optionen för kontorsfastigheterna innebär att friköpet ska ske till ett marknadsmässigt pris som det ska förhandlas om vid den tidpunkt som JM vill friköpa. Det finns också risk för stora fördröjningar av projektet om kontoret ska söka efter en ny intressent till kontor och bostäder.

Gatu- och fastighetskontoret anser att upprättade överenskommelser om tomträtt till JM är godtagbara för staden. Kontorets expertråd har godkänt uppgörelsen den 3 mars 2003, dnr 2003-4131-00667.

De sammanlagda utgifterna beräknas uppgå till 44,4 mnkr varav 17,5 mnkr är upparbetat. Utgifter avser evakuering, rivning, marksanering och gatukostnader.

I och med detta avskrivs det av gatu- och fastighetsnämnden (2003-03-11) återremitterade ärendet om att undersöka möjligheten att ta bort rätten att friköpa tomträtterna samt återkomma till nämnden med resultatet av förhandlingarna till följd av detta”.

UTLÅTANDE

Skiss på planerad bebyggelse

Bakgrund och tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2000-03-07 att sälja Lustgården 6 till JM AB. Avtalet föll 2002-04-01 därför att detaljplanarbetet dragit ut på tiden. Ändrade förhållanden på marknaden gör att JM valt att inte medverka till en ren förlängning av det tidigare avtalet. I stället har diskussioner förts om tomträttsupplåtelse. Projektet har utvecklats till att förutom ca 13.000 kvm kommersiell bebyggelse mot Lindhagensgatan omfatta två enheter om vardera ca 100 bostadslägenheter mot Warfinges väg.

SKB fick den 20 september 2002 markanvisning för 100 lgh i Lustgården 6.

Byggnaderna på fastigheten Lustgården 6 är tomma förutom ett korttidskontrakt som Stockholm Entreprenad AB har för kallgarage.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-03-11 att återremittera kontorets tjänsteutlåtande (dnr 03-413-666) med uppdrag till kontoret ”att undersöka möjligheten att ta bort rätten att friköpa tomträtterna samt återkomma till nämnden med resultatet av förhandlingarna till följd av detta”.

Överenskommelse om exploatering

Gatu- och fastighetskontoret har upprättat överenskommelse om tomträttsavtal med JM AB för del av Lustgården 6, avseende dels två kontorshus om 6.500 kvm vardera mot Lindhagensgatan dels ett bostadshus i hörnet Kellgrensgatan-Warfinges väg om 100 lgh. Avgäldsperioden skall vara 10 år.

Överenskommelserna för de två kontorshusen innebär följande:

- Avgälden är 400 kr/kvm ljus BTA och år, dvs 2.6 mnkr per kontorshus.
- JM AB har rätt att senast den 31 december 2008 få friköpa tomträtterna till marknadsmässigt pris.
- Nybebyggelsen skall vid vite vara färdigställd senast den 31 december 2009.
- JM AB åtar sig att riva befintlig bebyggelse. Staden ska bidra till rivningen med 5.6 mnkr kr.
- Staden ska betala ev marksaneringskostnader.
- Överenskommelsen är villkorad av att kommunfullmäktige godkänner den senast den 31 december 2003 samt att ny detaljplan är antagen senast 1 oktober 2004.

I övrigt innehåller överenskommelserna sedvanliga villkor.

Överenskommelsen för bostadshuset innebär följande:

- Avgälden är 75 kr/kvm ljus BTA och år.
- JM AB har rätt att senast den 31 december 2008 få friköpa tomträtten för 7750 kr/kvm ljus BTA. Värdetidpunkten för detta pris skall vara 2003-07-01. Köpeskillingen skall omräknas med ett tillägg av 5 % per år till dess betalning sker.
- Nybebyggelsen skall vid vite vara färdigställd senast den 31 december 2009.
- Staden ska betala ev marksaneringskostnader.

- Om bolaget under den första avgäldsperioden avser att överlåta tomträten/fastigheten till en bostadsrättsförening, förbinder sig bolaget att före överlåtelsen köpa fastigheten (marken) av staden för 77,5 mnkr.
- Överenskommelsen är villkorad av att kommunfullmäktige godkänner den senast den 31 december 2003 samt att ny detaljplan är antagen senast 1 oktober 2004.

I övrigt innehåller överenskommelsen sedvanliga villkor.

Dessutom finns förslag till sidoöverenskommelser upprättade avseende de två kontorshusen som innehåller en trappning av avgälden, samt en rabatt för butikslokaler el dyl i bottenvåningen de två första åren.

Expertrådet har godkänt ärendet den 3 mars 2003, dnr 2003-4131-00667.

Ekonomi

De sammanlagda utgifterna beräknas uppgå till 44,4 mnkr varav 17,5 mnkr är upparbetat. Utgifter avser evakuering, rivning, marksanering och gatukostnader. I nedanstående exploateringskalkyl redovisas även en bedömning av ingångsvärdet ¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till 135,3 mnkr varav huvuddelen 127,6 mnkr utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen.

Projektet beräknas ge ett överskott om 41 mnkr motsvarande 124 000 kronor per lägenhet.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2003-07-01 (mnkr)

Utgifter (-)	
Iordningställande av mark	37,2
Anläggning	7,2
Summa utgifter före ingångsvärde	44,4
Ingångsvärde ¹	50,0
Summa utgifter	94,4
Inkomster	
Avgäldsunderlag	127,6
Övrigt	7,7
Summa inkomster	135,3
Resultat	41
Resultat per ekvivalent lägenhet ²	124
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	21

¹ Med ingångsvärde avses stadens värde på marken vid nuvarande markanvändning. Ingångsvärdet är en kalkylpost, ingen faktisk utgift.

² Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till 44,4 mnkr och investeringsinkomsterna till 7,7 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2002	2003	2004	2005	2006	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-17,5	-5,2	-16,9		-1,5	-3,3	-44,4
Inkomster (exkl. försäljning)	7,7						7,7
Nettoutgift	-9,8	-5,2	-16,9		-1,5	-3,3	-36,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget och medel finns i huvudsak upptagna i nämndens verksamhetsprogram 2003 och förslag till budget 2004 med inriktning för 2005-2006. De redovisade utgifterna i förslag till budget 2004 med inriktning för 2005-2006 uppgår till 41,5 mnkr jämfört med nu redovisade 44,4 mnkr. Avvikelsen kommer att inrymmas genom omdisponering inom programmet bostäder och arbetsplatser.

Driftbudget

Gatu- och fastighetskontoret drift och underhållskostnader för Lustgården 6 beräknas efter genomförandet bli oförändrade. Detsamma gäller för stadsdelsnämnden. Kapitalkostnaderna beräknas till 2,1 mnkr. Intäkter från tomträttsavgälder beräknas uppgå till 6,7 mnkr/år.

Kostnad/intäkt per år mnkr	
Drift- och underhåll (-)	oför
Kapitalkostnad	-2,1
Tomträttsavgäld	6,7
Drift och underhåll Sdn (-)	oför

Risker/osäkerhet

Det finns inget fullständigt underlag för att beräkna utgifterna för marksaneringen vilket innebär att kalkylen för saneringen är osäker.

Genomförande och tidplan

Lustgården 6 ingår i programmet för Nordvästra Kungsholmen. Upprättande av detaljplan och samråd kan ske under hösten 2003, antagen detaljplan kan finnas 2 kvartalet 2004.

Rivning av befintliga byggnader och byggstart kan i så fall ske under år 2004. Första inflyttning blir under år 2006.

Kontoret kommer att bygga om Kellgrensgatan dels under 2004 samt under 2006.

Beslut om överenskommelse av tomträttsupplåtelse till SKB för 100 lgh kommer att tas av kontoret på delegation.

Förhandlingar med JM om köptionerna

Med anledning av återremissen har gatu- och fastighetskontoret förhandlat med JM AB och gått igenom ett antal möjligheter att förändra avtalen för att uppnå att köptionerna ska kunna tas bort. JM har dock inte ansett sig kunna gå med på att optionerna slopas om inte samtidigt väsentliga avgäldssänkningar görs för kontoren.

Slutresultatet är att JM erbjuder sig att ta bort rätten att friköpa bostadsmarken om avgälden för kontorsfastigheterna sänks från 400 kr/m² till 350 kr/m². Därmed garanteras också att det är hyresrätter som byggs. Däremot anser JM att köptionen för kontorsmarken måste kvarstå. Möjligheten att fullfölja de ursprungliga avtalen finns kvar.

Kontorets synpunkter och förslag

Gatu- och fastighetskontoret har förhandlat med JM AB sedan våren 2002 angående en tomträttsupplåtelse av de två kontorshusen och ett bostadshus. JM AB har hela tiden hävdats att man vill ha en optionsmöjlighet för att friköpa tomträtterna för både kontorshusen och bostadshuset.

JM:s erbjudande, efter förhandlingarna på återremissen från nämnden, innebär uteblivna avgäldsintäkter, diskonterade till i dag, för staden på i storleksordningen 5 mnkr för att slopa bostadsoptionen. Därutöver får den lägre nivån konsekvenser för andra pågående avgäldsdiskussioner och domstolsförhandlingar. Enligt kontorets uppfattning är de ursprungliga överenskommelserna med JM förmånligare och bör fullföljas av följande skäl:

- ? Kontoret anser att JM:s förslag för att ta bort optionen för bostadsmarken är alltför kostsam för staden
- ? Om varken de ursprungliga överenskommelserna eller alternativet med avgäldssänkning för kontoren godtas kommer det att bli en avsevärd fördröjning för att bygga de 200 lgh i kvarteret (vilka kräver kontorshuset som bullerskärm) om staden nu ska söka annan intressent
- ? Fastigheten Lustgården 6 ligger mitt i programområdet för Nordvästra Kungsholmen och det är viktigt att denna fastighet får en ny bebyggelse för att förhöja statusen i området samt att få till stånd nya bostäder. Det är i dag inte enkelt att finna andra intressenter som vill bygga enbart de två kontorshusen.
- ? Kontorsmarknaden är i dag avvaktande och de ursprungliga uppgörelserna är ekonomiskt fördelaktiga för staden
- ? Det har blivit alltmer angeläget för alla aktörer på kontorsmarknaden att få äganderätt på marken i och med att internationella aktörer, som är skeptiska till tomträtt, går in på den svenska marknaden

Kontoret vill också påpeka att optionen för kontorsfastigheterna innebär att friköpet ska ske till ett marknadsmässigt pris som det ska förhandlas om vid den tidpunkt som JM vill friköpa.

Gatu- och fastighetskontoret anser att upprättade överenskommelser om tomträtt till JM är godtagbara för staden.

Kontoret föreslår att nämnden beslutar godkänna upprättade överenskommelser om upplåtelse med tomträtt inom Lustgården 6 till JM AB jämte tillhörande sidoavtal.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 44,4 mnkr och investeringsinkomster om 7,7 mnkr och hemställer om kommunfullmäktiges godkännande av genomförandebeslutet.

I och med detta avskrivs det av gatu- och fastighetsnämnden (2003-03-11) återremitterade ärendet om att undersöka möjligheten att ta bort rätten att friköpa tomträtterna samt återkomma till nämnden med resultatet av förhandlingarna till följd av detta”.

SLUT