



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

2003-10-03

Dnr 01-630-3844

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Avtal med AMF Pension avseende försäljning av del av Skansen 23
mm**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner avtal med AMF Pension avseende försäljning av del av Skansen 23 mm

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Lars Callemo

SAMMANFATTNING

Kommunfullmäktige har godkänt principöverenskommelse med berörda parter angående ombyggnad och inglasning av Hästskogången mellan Sergels Torg och NK. Kf har även godkänt en överenskommelse med AMF Pension i vilken bl a anges att staden skall sälja ett område av stadens fastighet Skansen 23 till AMF. Området är beläget under Malmskillnadsgatans viadukt och skall efter ombyggnad bl a innehålla ny entré till Gallerian. Kontoret genomför f n de evakueringar av kommersiella hyresgäster och teknikutrymmen som idag finns inom området. Parterna har nu upprättat det formella köpeavtalet. Köpeskillingen är 47 Mkr och tillträdesdag är 2004-01-19. Stadens utrymmen och anläggningar inom området säkras med servitut. En tilläggsöverenskommelse har också träffats med AMF angående vissa rivningsarbeten som staden avsett att utföra inom AMF's tomträttsfastigheter Trollhättan 29 och 30. Enligt tilläggsöverenskommelsen utför AMF dessa arbeten mot ersättning om 7,5 Mkr.

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2003-10-21\Tjut\22.doc

- Bilaga 1: Gallerians entréer mot Hamngatan och Hästskogången
2. Köpekontrakt
 3. Tilläggsöverenskommelse

UTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2002-12-16 en principöverenskommelse med berörda fastighetsägare/tomträttshavare i anslutning till Hästskogången, dvs den gång under Hamngatan som förbinder Sergels Torg med NK och fastigheten Spektern 13 (Förenings-sparbanken). Enligt principöverenskommelsen skall staden svara för och bekosta inglasning, upprustning och klimatisering av gången. Tomträttshavarna/fastighetsägarna svarar för och bekostar byte av butiksfronter samt övriga följdändringar inom resp fastighet. Vidare övertar dessa den till gemensamhetsanläggning ombildade gången.

Kommunfullmäktige godkände även en överenskommelse med AMF Pension, tomträttshavare till fastigheterna Trollhättan 29 och 30 (del av Gallerian). Överenskommelsen reglerar de följdändringar inom och i anslutning till fastigheterna som sker när Hästskogången byggs in. Bl a ska en ny entré som ersätter Smedjerampen anläggas under Malmskillnadsgatans viadukt. Detta område utgör idag del av stadens fastighet Skansen 23 (Kulturhusfastigheten). Denna del av fastigheten har dock aldrig innehållit några lokaler med kulturell verksamhet utan enbart butiker och externa teknikutrymmen. Gallerians entréer mot Hamngatan före och efter ombyggnaden framgår av **bilaga 1**.

I överenskommelsen enades parterna om att området i första hand skall avstyckas från Skansen 23 och försäljas till AMF för en köpeskillning om 47 Mkr. Staden åtog sig att på egen bekostnad evakuera de hyresgäster och de tekniska utrymmen som berörs. Evakueringskostnaderna har uppskattats till ca 30 Mkr. Investeringsutgiften och försäljningsintäkten godkändes i ett separat ärende av kommunfullmäktige 2003-05-19.

Genomförandebeslut togs av gfn 2003-09-09 avseende utbyggnad av Kulturhuset med nya kommersiella lokaler i Hästskogångens plan samt med nya utrymmen för Lava i Hamngatans plan.

Dagsläget

Ombyggnadsarbetena i Hästskogången har pågått sedan i maj i år. F n är arbetet främst koncentrerat till gångens östra sida närmast NK och kv Spektern. Denna del kommer till stora delar att vara färdigställd till månadsskiftet november/december i år. Nya rullband till Gallerian och ny entré till NK's nedre plan under Hamngatan skall vara färdigställda samtidigt. Arbetet ligger därefter i stort sett nere till vecka 3 2004 för att inte störa julhandeln. Arbetet med att evakuera lokalhyresgäster samt teknikutrymmen inom den del av Skansen 23 som försäljs pågår.

Under januari 2004 kommer den västra delen av Hästskogången att sänkas för att öka takhöjden och förbättra miljön för gångtrafikanterna. Inom den ovannämnda delen av Skansen 23 ska Smedjerampen rivas och nya rullband

samt ny entré för Gallerian mot Sergels Torg anläggas. Utbyggnaden av Kulturhuset väntas påbörjas i april 2004.

Kontorets bedömning är f n att såväl tidplan som budget för Hästskogångsprojektet innehålles. Ombyggnaden beräknas vara klar i sin helhet augusti 2004.

Avtal med AMF Pension

För att fullfölja stadens och AMF's engagemang i projektet enligt ovan har två avtal upprättats:

Köpeavtal avseende del av Skansen 23

Som ovan nämnts säljer staden den del av fastigheten Skansen 23 som är belägen under Malmskillnadsgatans viadukt. Köpeavtalet (**bilaga 2**) har följande huvudsakliga innehåll:

- ? Köpeskillingen, 47 Mkr, skall erläggas på tillträdesdagen 2004-01-19.
- ? Staden ansöker om fastighetsbildning. AMF svarar för fastighetsbildningskostnaden.
- ? Servitutsavtal skall upprättas i vilket stadens rättigheter inom försold fastigheten säkras, dvs ledningstunnlar, allmänna gång- och körytor mm.
- ? Fastigheten överläts i befintligt skick.
- ? Försäljningen är villkorad av att fastighetsbildning genomförts senast 2004-01-12.

Tilläggsöverenskommelse

I överenskommelsen mellan staden och AMF regleras parternas utförande- och kostnadsansvar för vissa rivningsarbeten främst inom fastigheterna Trollhättan 29 och 30. Parterna har nu i en tilläggsöverenskommelse enats om att vissa av dessa arbeten skall utföras av AMF på stadens bekostnad (**bilaga 3**). Staden skall som ersättning för arbeten erlægga 7,5 Mkr.

Gatu- och fastighetskontorets synpunkter

Som ovan nämnts är försäljningen av den aktuella delen av Skansen 23 en följd av Hästskogångsprojektet och Gallerians utbyggnad. Genomförande- beslut för båda dessa projekt har godkänts av kommunfullmäktige. Kontoret har inga ytterligare synpunkter avseende föreslagen försäljning. Köpeskillingen har godkänts av stadsledningskontorets expertråd för fastighetsfrågor 2002-06-10.

De anläggningar och konstruktioner som enligt tilläggsöverenskommelsen skall rivras av staden är samtliga belägna inom AMF's entreprenadområde. Parterna har enats om att det är rationellt att rivningsarbetena utförs av

Σ

AMF på stadens bekostnad. Kostnaden, 7,5 Mkr, ryms i kontorets budget för Hästskogångsprojektet.

SLUT