



Handläggare: 2003-10-30
Martin Skillbäck
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 262 76
Martin.skillback@gfk.stockholm.se

Dnr: 02-511-1083 Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Försäljning av del av fastigheten Beridarebanan 10 (Första höghuset) på Norrmalm

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner avtal med Vasakronan AB (publ) avseende försäljning av del av Beridarebanan 10.
2. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige senast 2003-12-29 godkänner avtal med Vasakronan AB (publ) avseende försäljning av del av Beridarebanan 10

Beslut i detta ärende bör justeras omedelbart eftersom försäljningen förutsätts genomföras 2003-12-29.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

SAMMANFATTNING

För att åstadkomma flera studentbostäder har föreslagits en bytesaffär mellan staden och Vasakronan AB;

- Staden säljer del av fastigheten Beridarebanan 10 (Första höghuset) till Vasakronan för en köpeskillning om 650 mnkr.
- Vasakronan Holdingfastigheter AB säljer Vasakronan Lagerhus 15 som äger del av Gamen 8 ("Skatteskrapan") till ett av staden helägt bolag. Då denna del av bytesaffären genomförs genom förvärv av aktier, och gatu- och fastighetsnämnden ej berörs, bereds ärendet hos kommunstyrelsen.

I köpeavtal med Vasakronan AB (publ) anges att bolaget förvärvar ca 3.280 m² av Beridarebanan 10 för en köpeskillning om 650 mnkr. Tillträdesdag skall vara 2003-12-29. Köpeskillningen erläggs på tillträdesdagen. I bilaga till köpeavtalet slås formerna fast för att omvandla Hötorgsfaret och Hötorgsgaraget till en gemensamhetsanläggning, ägd och förvaltd av de tre dominerande ägarna i området (staden, Vasakronan AB och Ramsbury AB). Avtalet är villkorat av bl a kommunfullmäktiges godkännande senast 2003-12-29 samt att förvärvet av det bolag som äger aktuell del av Gamen 8 genomförs.

Kontoret anser att försäljningen av Första höghuset är träffad på för staden godtagbara villkor.

Köpeskillningarna skall behandlas av expertrådet för fastighetsfrågor.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Inom Stockholms kommun råder stor brist på studentbostäder. Bristsituationen har förvärrats på senare år och kötiden till centralt belägna studentbostad är lång. Detta medför att Stockholms attraktionskraft som ort för högre studier minskat. Universitets- och högskolestuderande tenderar i allt större utsträckning att välja andra studieorter med en bättre bostadsmarknad.

Som ett led i att skapa bättre förutsättningar för Stockholms möjligheter att utvecklas har staden och Vasakronan AB föreslagit en bytesaffär enligt följande.

1. Staden säljer del av fastigheten Beridarebanan 10 (Första höghuset) till Vasakronan för en köpeskillning om 650 mnkr.
2. Vasakronan säljer det bolag som äger aktuell del av fastigheten Gamen 8, Vasakronan Lagerbolag 15, till ett av staden helägt bolag. Då denna del av bytesaffären genomförs genom förvärv av aktier, och gatu- och fastighetsnämnden ej berörs, bereds ärendet hos kommunstyrelsen.

Beridarebanan 10

Allmänt

Fastigheten, med adress Sveavägen 17, Oxtorgsgatan 2, Slöjdgatan 6-14 samt Sergelgatan 20-22, består av en höghusdel (Första höghuset) och en låghusdel (Filmstadshuset). Höghusdelen inrymmer ca 14.200 m² kontor och butiker. Låghusdelen inrymmer ca 14.200 m² kommersiella lokaler, bl a Hötorgshallen och Filmstaden Sergel. Närmast under gatuplanet finns merparten av den varuförsörjningsanläggning som betjänar Hötorgscity (Hötorgsfaret). Under detta finns ett kommersiellt garage i två plan (del av Hötorgsgaraget). Garagets areal inom Beridarebanan 10 är ca 12.000 m². Fastighetens tomtareal är 11.244 m². Fastighetens totala taxeringsvärde är ca 591 mnkr. Det bokförda värdet är 735 mnkr.

Bebyggelsen på fastigheten uppfördes åren 1955-60 av Stockholms stad, som ägt och förvaltat fastigheten sedan dess. Höghusdelen genomgick en större ombyggnad åren 1993-95. Låghusdelen byggdes om och på under samma år. Hötorgsfaret har rustats upp under 1998. Bl a kompletterades anläggningen med en ny miljöstation. De fem höghusen utgör som grupp betraktat ett riksintresse för kulturminnesvården.

Fastigheten var den första som bebyggdes i Hötorgscity och har sedan dess haft en nyckelfunktion i området, inte minst vad gäller varuförsörjning och teknik. Föreslagen avstyckning och försäljning innebär att en rad anläggningar måste ses över främst vad gäller huvudmannaskap och funktion.

Hötorgsfaret

Varuförsörjningen till ca 15 fastigheter i Hötorgscity med omnejd sker via Hötorgsfaret. Lastfaret, som sträcker sig under flera av fastigheterna i området, förvaltas av staden genom gatu- och fastighetskontoret på egen bekostnad. Några fastigheter nyttjar faret vederlagsfritt enligt gällande tomtträttsavtal, andra betalar en årlig avgift. Kontoret anser att den nuvarande förvaltningsformen är otidsenlig. Samtliga lastfar av denna typ som byggts i Stockholms City sedan 1970-talet och framåt har inrättats som gemensamhetsanläggningar enligt Anläggningslagen. Detta betyder att de ägs och förvaltas av de berörda fastighetsägarna/tomträttshavarna.

Hötorgsgaraget

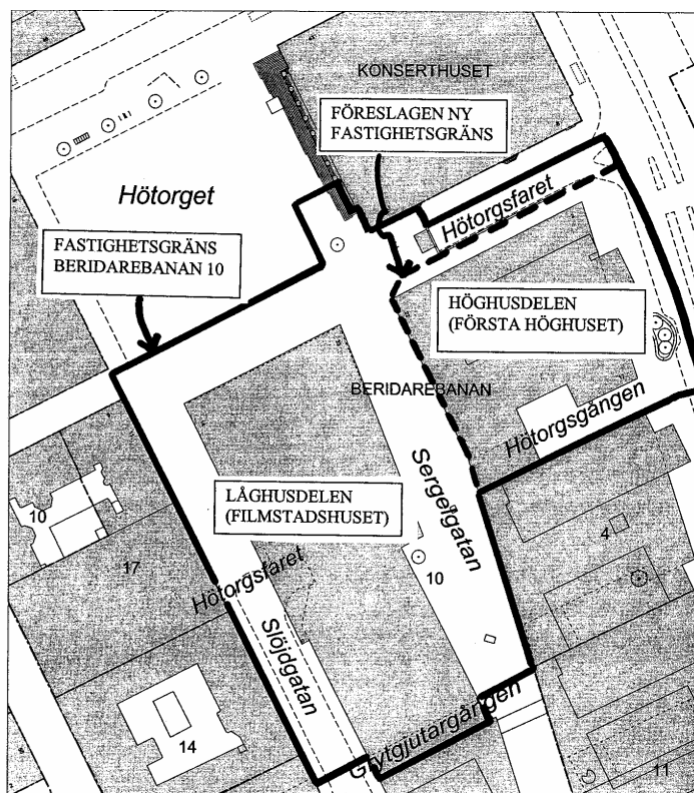
En garageanläggning i två plan (Hötorgsgaraget) sträcker sig under flera av fastigheterna i Hötorgscity. Anläggningen rymmer ca 670 platser. Enligt gällande tomtträttsavtal skall uthyrningen av samtliga berörda garageutrymmen på tomtträttsmark administreras av staden, som i sin tur hyr ut hela garaget till en operatör (f n Nordisk Parkering AB). En fördelning av hyresintäkten sker därefter mellan berörda tomtträttshavare och staden. Även denna förvaltningsform, med ursprung från 1950-talet, får idag betraktas som otidsenlig. I samband med avstyckningen av Höghusdelen bör formerna och de

huvudsakliga villkoren för ett inrättande av en framtida gemensamhetsanläggning för såväl Hötorgsfaret som Hötorgsgaraget slås fast.

Teknik

Fastigheten Beridarebanan 10 inrymmer ett antal tekniska anläggningar som betjänar flera fastigheter i Hötorgscity, t ex pumpstation för tryckstegring av vatten till samtliga fem höghus

Fastigheten Beridarebanan 10 utgör idag en egen enhet vad gäller teknisk försörjning, dvs anläggningar för el, ventilation, fjärrvärme, vatten, fjärrkyla, styr- och reglering mm. I samband med en avstyckning av höghusdelen måste klargöras hur den tekniska försörjningen för såväl höghus- som låghusdel skall klaras. Principen är att varje fastighet så långt möjligt skall ha egna system.



Köpeavtal för del av Beridarebanan 10

Parterna har upprättat köpeavtal med följande huvudsakliga innehåll (**bilaga 1**):

- ? Staden försäljer ca 3.280 m² av Beridarebanan 10 (Första höghuset) till Bolaget för en köpeskilling om 650 mnkr.
- ? Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning vilken bekostas av staden.

- ? Tillträdesdag skall vara 2003-12-29. Köpeskillingen erläggs på tillträdesdagen varvid köpebrev upprättas.
- ? Alla kostnader för fastigheten som belöper på tiden före tillträdesdagen skall betalas av staden och för tiden därefter av bolaget. Motsvarande skall gälla för intäkterna.
- ? Parterna skall verka för att en gemensamhetsanläggning för Hötorgsfaret och Hötorgsgaraget inrättas. I avvaktan på att gemensamhetsanläggningen bildas skall bolagets rätt att nyttja faret samt nå garageplanen säkras med servitut.
- ? Parterna förbinder sig att medverka till att vissa tekniska anläggningar och utrymmen inrättas som gemensamhetsanläggningar, säkras med servitut eller med annan avtalsrätt.
- ? Staden utfärdar vissa garantier beträffande fastigheten, bl a att denna är fri från penninginteckningar och att användningen överensstämmer med gällande detaljplan.
- ? Köpeavtalet är villkorat av följande:
 - Kommunfullmäktiges godkännande senast 2003-12-29 genom beslut som senare vinner laga kraft.
 - Kommunfullmäktige senast 2003-12-29 godkänner aktieöverlåtelseavtal mellan bolaget och ett av staden helägt bolag beträffande aktierna i Vasakronan Lagerbolag 15.
 - Samtliga villkor i ovannämnda aktieöverlåtelseavtal blir uppfyllda.
 - Erforderlig fastighetsbildning avseende Beridarebanan 10 genomförs.

Gatu- och fastighetskontorets synpunkter

Beridarebanan 10

Hötorgsfaret och Hötorgsgaraget

Som ovan nämnts finns ett stort behov av att modernisera ägar- och förvaltningsformerna för Hötorgsfaret och Hötorgsgaraget. Den föreslagna långsiktiga lösningen är att faret och garaget omvandlas till en gemensamhetsanläggning ägd och förvaltd av de parter som idag äger Hötorgsgaraget (staden, Vasakronan och Ramsbury AB). Övriga fastigheter som idag nyttjar faret tillförsäkras rätt att nyttja detta vederlagsfritt eller mot ersättning i enlighet med nu gällande avtal. En principöverenskommelse med detta innehåll har bilagts köpeavtalet. I principöverenskommelsen anges anläggningens omfattning och gränser samt andelstal. Parterna förbinder sig att verka för att gemensamhetsanläggningen inrättas. I avvaktan på att denna bildas får Vasakronan nyttja faret samt tillfart till garaget med servitutsrätt. Resultatet av en pågående undersökning av betongkvalitén i faret och garaget kan komma att påverka den framtida definitiva uppgörelsen mellan de blivande delägaren av gemensamhetsanläggningen.

Teknik

Till avtalet finns bilagt en förteckning över de anläggningar och utrymmen vars framtida säkerställande parterna enats om. Bland dessa finns tre kategorier:

- Anläggningar där annan part är berörd, t ex nätstation för Fortum, anläggning för tryckstegring till de fem höghusen m m.
- Tekniska installationer som idag försörjer hela Beridarebanan 10 men som måste delas på/göras gemensamma vid avstyckningen av Första höghuset.
- Utrymmen och områden inom försåld fastighet där staden eller allmänheten skall ha ständigt tillträde, t ex ledningstunnlar och allmänna gång- och körytor.

Parterna är ense om att nyttjandet av anläggningarna/utrymmena i ovan nämnda förteckning skall säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut eller via avtal.

Kontorets bedömning är att utrednings- och avtalsarbetet avseende teknik och utrymmen enligt ovan kommer att bli tidsödande och kan knappast vara klart före den tilltänkta tillträdesdagen. Den tekniska försörjningen vad gäller höghus- och låghusdel kommer att, under en övergångsperiod, behöva regleras med tillfälliga leverensavtal, avräkningar m fl metoder.

Ekonomi

Försäljningen av Första höghuset utgör således en del av bytesaffären med Vasakronan vars syfte är att åstadkomma fler studentbostäder. Försäljningen är också villkorad av att köpet avseende del av Gamen 8 genomförs. Försäljningen av Första höghuset är – enligt kontorets mening – träffad på för staden godtagbara villkor. Köpeskillingen skall godkännas av expertrådet för fastighetsfrågor.

Försäljningen av Första höghuset innebär ett driftnettobortfall för kontoret om ca 30 mnkr/år. Förutom faktiska hyresintäkter är marknadsmässiga hyresintäkter från idag tomma lokaler medräknade.

Övrigt

Bytesaffären mellan staden och Vasakronan, som innebär att staden säljer del av fastigheten Beridarebanan 10 och att det sker en aktieöverlåtelse som hanteras i särskild ordning, bör ses utifrån ett helhetsperspektiv.

Stockholm har idag en framskjuten position i Europa inom högre utbildning och forskning. Det finns oroande tendenser till att denna position hotas pga av brist på student och forskarbostäder.

Det är därför av stor vikt för Stockholm att staden kan tillhandahålla attraktiva studentbostäder. En satsning på bostäder visar att staden är villig att satsa långsiktigt för att stärka Stockholms anseende som attraktiv studieort.

Affären får betraktas i ljuset av stadens ansvar för bostadsförsörjningen och för tillväxten i regionen där en av stadens mest kända byggnader avkontorieras till förmån för centralt belägna studentbostäder.

Affären är därför en långsiktigt satsning på att stärka stadens konkurrenskraft

SLUT