



Handläggare: Ulrika Hellström
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 261 08
e-mail: ulrika.hellstrom@gfk.stockholm.se

2004-06-09

Dnr: 03-413-436

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Överenskommelse om bl.a. transportköp av tomträtten till
Ängsbotten 6 i Hjorthagen med PrisXtra**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del upprättad överenskommelse med tillhörande bilagor, rörande fastigheten Ängsbotten 6 i Hjorthagen med PrisXtra.
2. Beslut i detta ärende justeras omedelbart.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

UTLÅTANDE

Bakgrund

Detta tjänsteutlåtande är resultatet av de förhandlingar som staden fört med PrisXtra Storängsbotten AB (PrisXtra) sedan vi fick kännedom om att de förvärvat tomträtten till Ängsbotten 6 av Diligentia Köp centrum AB (Diligentia), vilket i sin tur föranledde ett ärende om förköp (GFN 2004-05-18), se bilaga 1. Nu har staden och PrisXtra istället kommit överens om en uppgörelse på frivillig basis, vilket betyder att staden inte behöver utnyttja sin förköpsrätt.

För mer bakgrundsfakta och fler detaljer i ärendet hänvisas till tidigare nämnda tjänsteutlåtande, som biläggs detta tjänsteutlåtande, se bilaga 1.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt i tidigare nämnda ärende i enlighet med kontorets förslag, dvs. att bifalla förköp samt skicka ärendet vidare för beslut i kommunfullmäktige (2004-06-17).

Innehåll i frivillig överenskommelse

Parallellt har staden och PrisXtra istället kommit överens om en uppgörelse på frivillig basis, vilket betyder att staden inte behöver utnyttja sin förköpsrätt. Överenskommelsen innebär dels ett genomförande av transportköp, dvs att staden inträder i PrisXtras ställe gentemot Diligentia, dels att PrisXtra istället hyr lokaler samt arrenderar kompletterande markyta av staden.

Transportköp

Transportköpet har godkänts av PrisXtra. Köpeskillingen uppgår till 63 150 025 kronor. I det ursprungliga köpeavtalets fjärde paragraf finns dock en skrivning om eventuell tilläggsköpeskillning, som kan falla ut vid tillkommande byggrätt. Kontoret bedömer dock att denna skrivning inte innebär ett stort risktagande för staden, eftersom uppfattningen är att staden inte skall betala ut någon mer ersättning. Staden tillträder senast två veckor efter lagakraftvunnet beslut och betalar då köpeskillingen. Ett transportköp, som genomförs innan den 17 juni 2004, innebär att förutsättningar finns att kontoret slipper dubbel stämpelskatt, vilket skulle betyda en besparing om ca 1,8 miljoner kronor. Expertrådet godkände ärendet den 7 juni 2004 med diarienumr 2004-0382-1919.

Hyses- och arrendeavtal

Hysesavtalet har godkänts av PrisXtra. Om staden fullföljer transportköpet undertecknas hyresavtal mellan staden och PrisXtra om ca 3000 m² butiksyta med tillhörande lager samt markyta för ca 100 parkeringsplatser. Hysesavtalet är villkorat av att bygglovmyndigheten medger tillfälligt bygglov för ändrad användning från industri till detaljhandel. Därutöver tecknas ett arrendeavtal om markyta för ytterligare ca 100 parkeringsplatser på kortare tid. Hyses- och arrendeavtalen är upprättade inom de ramar som kontorets delegation medger. I de två befintliga byggnaderna finns lokaler för lager, industri och butiker om totalt ca 10500 m² med ca 20 hyresgäster.

Konsekvenser*-allmänna*

En direkt konsekvens av denna överenskommelse är att staden kan avstå från att utnyttja sin förköpsrätt. För en köpeskillning om drygt 63 miljoner kr förfogar staden över fastigheten och har därmed större handlingsfrihet i det fortsatta planarbetet.

-ekonomiska

De ekonomiska konsekvenserna bedöms som rimliga. Förvärvet av Ängsbotten 6 kan efter omprioritering inrymmas i budgeten för 2004, som redovisas i tertialrapport 2. Enligt uppgift från PrisXtra uppgår de totala hyresintäkterna för samtliga hyresgäster e. Mars 2005 till drygt 7 milj. kr/år, vilket efter avdrag för drift- och underhållskostnader beräknas ge ett årligt driftöverskott på drygt 5 milj kr/år. Utöver drift- och underhållskostnader tillkommer en kapitalkostnad om 2,5 milj kr/år.

S

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att staden bör genomföra den frivilliga överenskommelsen med transportköp i kombination med hyra och arrende. Genom denna frivilliga överenskommelse behöver staden inte utnyttja sin förköpsrätt men uppnår ändå önskad handlingsfrihet inför den kommande utbyggnaden av bostäder i Hjorthagen norra och västra. Överenskommelsen innebär samtidigt att en ny lågprisbutik för livsmedel kan öppnas i området med PrisXtra (gm. NetXtra) som hyresgäst, till rimliga ekonomiska konsekvenser för staden.

SLUT