



Handläggare: Peter Granström 2004-11-03
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 265 12
e-mail: peter.granstrom@gfk.stockholm.se

Dnr: Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Tilläggsavtal nr 2 till köpeavtal för Lustgården 10, Kungsholmen.
Genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del föreliggande tilläggsavtal nr 2 till köpeavtal mellan staden och NCC Property Development AB rörande fastigheten Lustgården 10 samt hemställer att kommunfullmäktige senast den 31 mars 2005 godkänner detsamma.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheten Lustgården 10 omfattande investeringsutgifter om 10 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
3. Ovanstående beslut justeras omedelbart.

Göran Gahm
t f

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

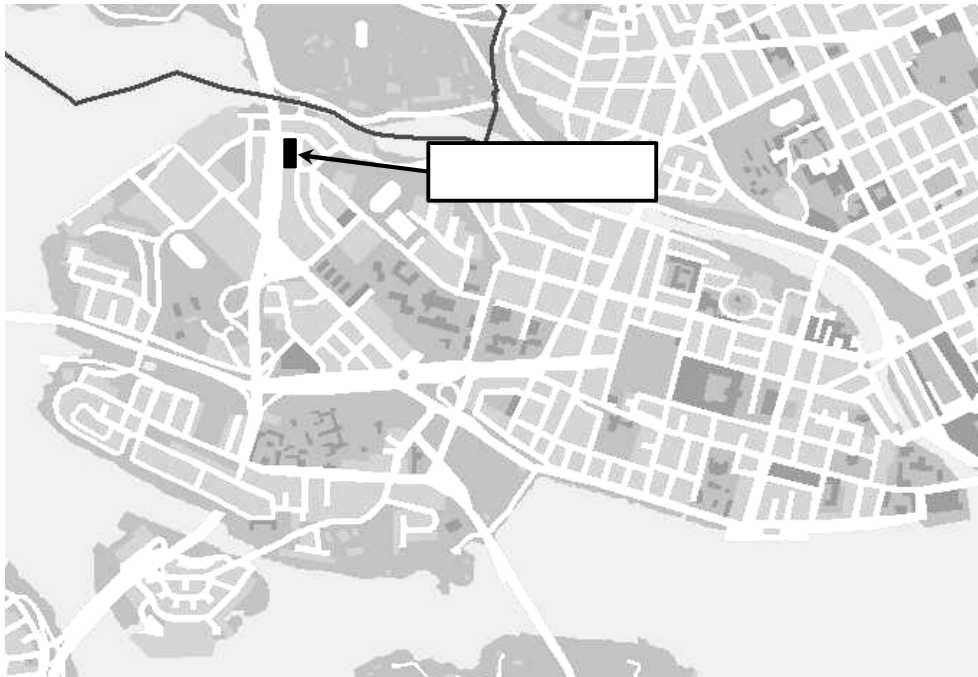
Projektet innebär att ett nytt kontorshus uppförs inom fastigheten Lustgården 10 inom stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen. I samband med detta rustar staden upp omkringliggande gångbanor och gatubelysning.

Staden träffade år 2002 ett avtal med NCC om försäljning av fastigheten. Den nya detaljplanen för fastigheten vann laga kraft hösten 2003. NCC skulle därmed tillträtt fastigheten. På grund av vissa bestämmelser i detaljplanen, vilka inte var kända då köpeavtalet skrevs, framfördes dock önskemål från NCC om att förhandla om villkoren i köpeavtalet.

Det bifogade tilläggsavtalet nr 2 till köpeavtalet innebär att köpeskillingen sänks från 158 956 000 kr till 133 800 000 kr. Tillträdesdagen flyttas fram

S

till 2005-04-01. NCC betalar 7,8 mnkr i ränta till staden för den tid som förflutit från den tidigare avtalade tillträdesdagen (2003-10-01) till och med november 2004. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner det senast 2005-03-31.



annan planbestämmelse än kontor. Kontoret inledde därför förhandlingar med NCC om att omförhandla villkoren i köpeavtalet. Eftersom dessa förhandlingar redan pågick när detaljplanen antogs fullföljde inte NCC det ingångna köpeavtalet. Kontoret träffade en överenskommelse med bolaget om att uppta förhandlingar om att häva köpet, och istället upplåta fastigheten med tomträtt med en option att köpa den vid ett senare tillfälle.

Först nu har förhandlingarna kommit så långt att parterna kunnat enas om en uppgörelse. Uppgörelsen innebär att NCC fullföljer köpet av fastigheten som avtalat, men att köpeskillingen sänks.

Tidigare beslut

- 2000-10-17: GFN – Beslut att för sin del godkänna köpeavtal med NCC beträffande fastigheten Lustgården 10.
- 2001-06-18: KF – Beslut att godkänna köpeavtal med NCC beträffande fastigheten Lustgården 10.
- 2002-01-17: SBN – Beslut att i huvudsak godkänna programmet för Nordvästra Kungsholmen.
- 2002-05-07: GFN – Beslut att för sin del godkänna tilläggsavtal till köpeavtal med NCC beträffande fastigheten Lustgården 10.
- 2002-09-23: KF – Beslut att godkänna tilläggsavtal till köpeavtal med NCC beträffande fastigheten Lustgården 10.
- 2003-03-13: SBN – Remissredovisning efter plansamråd. Beslut om utställning.
- 2003-09-25: SBN – Beslut att anta detaljplan Dp 2002-01888-54.

Detaljplanen har vunnit laga kraft.

Beskrivning av projektet

Projektet innebär att befintliga industri- och kontorsbyggnader inom fastigheten rivs och ersätts med en ny kontorsbyggnad innehållande 22 708 m² ljus BTA. För stadens del innebär projektet utrustning av gångbanor, övergångsställen och gatubelysning längs med Franzéngatan, Warfvings Väg och Strandbergsgatan.



Fig 2. Det nya kontorshuset sett från Warfvings Väg. Illustration: Bau Arkitekter.

S

Tilläggsavtal nr 2 till köpeavtal avseende Lustgården 10

Den bifogade avtalet (bilaga 1) innebär i huvudsak följande.

- ? Staden överlåter fastigheten Lustgården 10 till NCC för en köpeskilling om 133 800 000 kronor.
- ? Tillträdesdagen flyttas fram till 2005-04-01, eller det senare datum som infaller dagen efter att KF:s beslut att godkänna avtalet vunnit laga kraft.
- ? NCC skall betala 7 805 000 kr i ränta till staden för den tid som förflutit från den tidigare avtalade tillträdesdagen (2003-10-01) fram till och med november 2004.

Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner det senast 2005-03-31.

Genomförande och tidplan

NCC har för avsikt att riva befintlig bebyggelse inom fastigheten så snart man tillträtt fastigheten. Det nya kontorshuset uppförs inte förrän NCC tecknat kontrakt med en hyresgäst. Kontoret förutsätter dock att projektet är genomfört senast 2009-12-31. I annat fall måste NCC betala vite till staden. Kontoret bedömer inte att en försenad projektstart påverkar övriga kontors- och bostadsprojekt inom Nordvästra Kungsholmen.

Kontoret avser inte genomföra upprustningen av de kringliggande gångbanorna förrän det nya kontorshuset är uppfört.

Nästa beslutstillfälle för GFN blir i samband med slutredovisningen.

Konsekvenser av projektet

Miljö

Projektet medför inte några kända negativa miljökonsekvenser. Enligt den miljökonsekvensbeskrivning som togs fram i samband med detaljplanen medför projektet inte att miljö kvalitetsnormen för partiklar riskerar att överskridas.

Trafik

Projektet innebär ett nytillskott av arbetsplatser. Trafiken på omringliggande gator kommer därmed att öka, om än marginellt. Fastigheten är väl försörjd vad gäller kollektivtrafik, med busshållplats alldeles utanför entrén och gångavstånd till tunnelbanestationen Stadshagen.

Tillgänglighet

Projektet medför inte några kända negativa konsekvenser för funktionshindrade. I samband med upprustningen av kringliggande gångbanor kommer befintliga övergångsställen att tillgänglighetsanpassas.

Offentliga rummet/stadsmiljö

Projektet innebär att en kontorsbyggnad inom fastigheten, som av Stadsmuséet klassats som kulturhistoriskt värdefull, rivs. Byggnaden i fråga har dock stått tom sedan mitten av 90-talet, sedan den dömts ut som ett s.k. sjukt hus. Tilläggas bör också att Stadsmuséet inte hade några invändningar mot det slutliga planförslaget.

Grönyta

Det nya kontorshuset uppförs på redan exploaterad mark. Den exploaterade markytan minskar något, vilket möjliggör att en trädrad kan planteras på kvartersmark längs med Warfvinges Väg.

Näringsliv och jobb i regionen

Projektet möjliggör ett tillskott av nya arbetsplatser. Projektet är en del av stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen, vars syfte är att omvandla ett centralt beläget men omodernt industriområde till en attraktiv

S

stadsdel med blandade verksamheter. Detta är mycket positivt ur näringslivssynpunkt.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning	-1,4
Projektering	-0,2
Sanering	-3
Anläggning	-3,1
Övrigt	-0,6
Summa utgifter	-8,3
Inkomster	
Markförsäljning	133,8
Ränta på markförsäljning	7,8
Summa inkomster	141,6
Sammanställning	
Resultat	133,3
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	0,6
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	0
Exploateringsgrad	3,5

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 8,3 mnkr i penningvärde 2004, varav ca 1 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst sanering av marken inom fastigheten och upprustning av kringliggande gångbanor.

Marken kommer att överlåtas med äganderätt. Inkomsterna beräknas till ca 141,6 mnkr. Hela denna post utgörs av markförsäljning inklusive ränta.

Sammantaget uppvisar projektet en mycket god ekonomi för staden.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 10 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

	Ack t.o.m. 2004	2005	2006	2007	Senare	Totalt
Mnkr						
Utgifter (-)	-1,1	-0,2	-0,2		-8,5	-10,0
Inkomster (exkl markförsäljning)						0
Nettoutgift (-)						-10,0

¹ Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

Stadens utgifter för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget. Medel finns upptagna i nämndens budget 2005 och förslag till budget 2006 med inriktning för 2007-2008.

Driftbudget

Då inga nya gator och parker anläggs belastas varken gatu- och fastighetsnämndens eller Kungsholmens stadsdelsnämnds respektive driftbudget.

Kapitalkostnaderna² för projektet beräknas uppgå till ca 400 tkr per år. Dessa kostnader börjar dock inte belasta driftbudgeten förrän projektet färdigställts, vilket tidigast kan bli 2007.

Kostnad per år	Tkr
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-252
-avskrivning (-)	-151

Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastigheten har tidigare använts för tillverkning av läkemedel. De fyllnadsmassor som finns inom fastigheten kan därför vara förorenade. Då den mark som skall exploateras till största delen består av berg har det dock inte funnits någon anledning att tro att staden skulle drabbas av några omfattande saneringskostnader. I exploateringskalkylen är 3 miljoner kronor avsatta i reserv för eventuell sanering. Det föreligger en marginell men dock risk att saneringskostnaderna blir större än så.

Tidpunkten för genomförande av projektet är osäker. NCC kommer med största sannolikhet inte att uppföra det nya kontorshuset förrän man tecknat avtal med en hyresgäst. När detta kan ske beror på utvecklingen av kontorshyresmarknaden. Kontoret bedömer dock att en försenad projektstart inte påverkar övriga kontors- och bostadsprojekt inom stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen.

Kontorets synpunkter och förslag

Den föreslagna reduktionen av köpeskillingen beror på följande faktorer. Säkerhetskraven mot Essingeleden har medfört en betydligt dyrare fasad än normalt. Säkerhetskraven innebär också att fasaden får en mindre fönsteryta än vad som anses normalt, vilket sänker attraktiviteten för kontorsytorna innanför. Slutligen har vissa ytor på de nedre våningsplanen fått en annan planbestämmelse än kontor.

Hade dessa faktorer varit kända när det ursprungliga köpeavtalet skrevs, hade det utan tvivel påverkat köpeskillingen. Kontoret anser därför att det är rimligt att köpeskillingen nu reduceras genom det föreliggande tilläggsavtal

² Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

S

nr 2, även om det rent formellt innebär att staden gör en eftergift genom att omförhandla ett ingånget och i alla delar giltigt köpeavtal.

Med hänvisning till ovanstående föreslår kontoret att nämnden för sin del godkänner bilagda tilläggsavtal nr 2 till köpeavtal avseende Lustgården 10, samt hemställer att kommunfullmäktige senast 2005-03-31 godkänner detsamma.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 10 mnkr.

SLUT