



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-03-02

Handläggare: Lars Fyrvald
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 263 61
e-mail: lars.fyrvald@gfk.stockholm.se

2004-02-06

Dnr: 04-785-453

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Försäljning av del av fastigheten Årstaäng 3 i Liljeholmen till
AB Stockholmshem.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner att köpeavtal tecknas med AB Stockholmshem rörande försäljning av del av fastigheten Årstaäng 3 i Liljeholmen för 8 mnkr.
2. Nämnden ger gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att teckna de avtal och vidta de åtgärder som är erforderliga för genomförandet av försäljningen.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

AB Stockholmshem har köpt industritomträten Årstaäng 3. Stockholmshem har därefter begärt att få friköpa tomträten av staden. På tomträten finns idag en kontorsbyggnad, en kyld lasthall samt två utsprängda bergrum. Om lasthallen rivs kan det finnas en möjlig byggrätt för ca 100 lägenheter inom fastigheten. Parterna är överens om ett friköpspris om 8 mnkr för den del av Årstaäng 3 som är byggbar. I denna köpeskilling ingår att bolaget bekostar rivning av lasthall mm för att göra tomten byggbar med bostäder. Den föreslagna försäljningssumman behandlas av stadens expertråd för fastighetsvärdering den 23 februari 2003 (diariernr 2003-0382-00844).

UTLÅTANDE

Bakgrund

AB Stockholmshem har köpt tomträtten Årstaäng 3 av KB Nybodahemmet 7 Stockholm ägt av Schenker Property Sweden AB. Stockholmshem har därefter begärt att få friköpa tomträtten av staden. Fastigheten Årstaäng 3 har idag en planbestämmelse som säger industriändamål med en tillåten bygghöjd om 14 meter i en detaljplan från 1964. På fastigheten finns idag en enklare kontorsbyggnad i tre våningar och en kyld lasthall. I två utsprängda bergrum om totalt ca 4200 kvm finns fryslager med stora volymer. Tomträtten har fram tills nu använts för tungtransporter med 24-metersbilar till fryslagren i bergrummen. Om lasthallen rivs bör det, efter planändring, vara möjligt med en byggrätt för ca 100 lägenheter.

Köpeavtal

Den del av tomträtten som är byggbar är markerad på bilden på nästa sida. Övriga delar, belägna söder om den byggbara delen, består av skogsbevuxna bergssluttningar som i enlighet med nuvarande tomträttsavtal används som parkmark och sköts av staden. Den gräns som är markerad för den byggbara delen är inte exakt. Vid planläggningen kommer bostäderna att anpassas mot bergssidan på ett lämpligt sätt. Därefter kan den nya fastighetsgränsen läggas ut. Parterna är överens om ett friköpspris om 8 mnkr för den del av Årstaäng 3 som är byggbar. I denna köpeskilling ingår att bolaget bekostar rivning av lasthall mm för att göra tomten byggbar med bostäder. Vidare ska staden i möjligaste mån medverka till att hitta nya lokaler för en hyresgäst inom fastigheten, som måste evakueras för att ge plats för bostäderna. Fastighetens storlek är 14 943 m² varav 2000-3000 m² är byggbar och ingår i försäljningen. Denna del avses bli mark för bostäder, medan övriga delar föreslås bli parkmark i den kommande detaljplanen. Bergrummen knyts till bostadstomten med servitut. Vid planläggningen kommer hänsyn att tas till en önskan från Stockholmshem att pröva möjligheten att få fler tillfarter till bergrumsgaraget. I övrigt kommer köpeavtalet att innehålla sedvanliga villkor vid friköp av tomträtt. Parterna är överens om att Stockholmshem inte behöver betala tomträttsavgäld till staden efter 1 april 2004, under förutsättning att detta ärende är godkänt då.

Tidsplan

Friköp av tomträtten beräknas beslutas våren 2004. Då kan även en planändring påbörjas. Kontoret återkommer till nämnden i samband med planläggningen. En byggstart för bostadsbyggandet bör vara möjlig 2005-2006.

Ekonomiska konsekvenser

Priset för den del av fastigheten som är byggbar är 8 mnkr. Den föreslagna försäljningssumman behandlas av stadens expertråd för fastighetsvärdering den 23 februari 2004 (diariernr 2003-0382-00844).

Kontorets synpunkter och förslag

Bolaget har uttryckt att man vill friköpa marken eftersom man till stora delar äger sin övriga tomtmark. Kontoret har bedömt att man kan tillgodose denna önskan för en köpeskilling om 8 mnkr.

