



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-05-04

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

2004-04-15

Dnr: 04-413-1134

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Avtal om avflyttning, upphörande av tomträtt samt förvärv av byggnader och anläggningar rörande Ängsbotten 7 i Hjorthagen med Svenska Hus i Göteborg AB

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del "Avtal om avflyttning" med bilaga "Avtal om upphörande av tomträtt och köp av byggnader och anläggningar", rörande Ängsbotten 7 i Hjorthagen.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Stefan Eriksson

SAMMANFATTNING

I Hjorthagenområdet pågår förberedande arbeten för detaljplan för 3000-5000 lägenheter. Under förutsättning att avtal mellan Staden och Fortum godkänns under maj månad planerar kontoret att ta upp markanvisningar för ca 2000 lägenheter till nämnden för beslut innan sommaren. I områdets södra del, Storängskroken, pågår evakuering av befintliga arrendatorer, som fram till nyligen bedrivit verksamhet av mindre, industriell karaktär. I samma område äger Svenska Hus i Göteborg AB (Svenska Hus) genom kommanditbolaget Ängsbotten 7, en tomträtt. I dess byggnad från 1960-talet sitter två hyresgäster som säljer textilier och bäddmaterial respektive hyr ut utrustning för catering. Tomträten ligger inom det område som är tänkt för bostadsbyggnation och evakuering är nödvändig om inte exploateringen skall försvåras kraftigt. Staden har

Bilaga 1: "Avtal om avflyttning" med bilaga "Avtal om upphörande av tomträtt och köp av byggnader och anläggningar"

sedan sommaren 2003 förhandlat med Svenska Hus och parterna är nu överens om att Staden övertar byggnaderna och anläggningarna och att tomträten upphör. Köpeskillingen uppgår till 25 miljoner kronor. Det åligger Svenska Hus att tillse att byggnaderna överlämnas tomställda, för detta utbetalar staden en tillkommande s.k. evakueringsersättning om 7 miljoner kronor. Till överenskommelsen hör även att Svenska Hus föreslås få en markanvisning längre norrut i området, på samma villkor som övriga byggherrar. Svenska Hus avflyttar och Staden tillträder byggnaden den 1 oktober 2004.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 26 april 2004.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Under arbetet med planeringen för Hjorthagenområdet har, i väntan på att en överenskommelse skulle träffas mellan staden och Fortum, mycket tid och resurser lagts bl.a. på att optimera områdets höjdsättning. Optimeringen har gjorts med hänsyn till områdets dåliga grundförhållanden (gammal sjöbotten) och de markreningsåtgärder som behöver göras. Denna innebär att marknivån i delar av områdets södra del, Storängskroken, där Ängsbotten 7 är belägen, kommer att höjas ca 2 meter jämfört med dagens nivå. Det får till följd att det skulle bli näst intill omöjligt att spara tomträten i sitt nuvarande skick och låta verksamheten fortsätta. Staden har därför sedan sommaren 2003 fört förhandlingar med ägaren, Svenska Hus, i syfte att komma överens om villkoren för ett övertagande och därmed undslippa expropriation.

För området idag gäller en stadsplan Pl 5256, fastställd 1961, enligt vilken fastigheten är avsedd för industri- lager- och därmed jämförliga ändamål.



Karta, utvisande området Storängskroken och tomträttens läge.

Tidigare beslut

Under den tid som planeringen för Hjorthagens framtid har pågått har flera beslut tidigare fattats av GFN resp. SBN, se nedanstående tabell:

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 010403	Principöverenskommelse avseende flytt av gaslagring och kraftledning mm.

	Godkändes aldrig fullt ut av motparten
GFN 020507 SBN 020321	Program för planering av utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut
GFN 021217	Remissvar för hela utvecklingsområdet. Nämnden anförde då att staden i ett första skede bör prioritera bebyggelsen i Hjorthagen.
GFN 030109	Lägesredovisning för hela utvecklingsområdet. Godkännande av ekonomisk redovisning samt beslut om fortsatta investeringsutgifter för utredningar mm
SBN 030612	Godkännande av redovisning av programsamråd samt uppdrag att gå vidare med programarbetet för Hjorthagen och Södra Värtahamnen
GFN 031125	Lägesredovisning markrening, med delgenomförandebeslut för att gå vidare med bl a projektering avseende masshantering och kraftledningstunnel
GFN 031209	Norra Länken, godkännande av Projekteringsöverenskommelse med vägverket, planbeställning samt inriktningsbeslut avseende hamnavfart.
GFN 040217	Ropstensrondellen. Inriktningsbeslut
GFN 040413	Hjorthagenavtal med Fortum

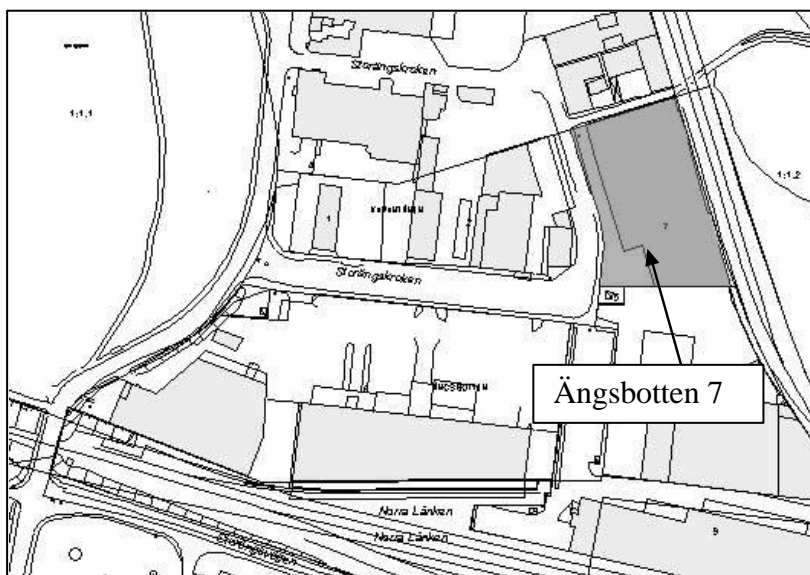
Detta är dock första gången som förhandlingarna med Svenska Hus redovisas för gatu- och fastighetsnämnden.

Förslag till avtal

Kontoret har upprättat förslag till "avtal om avflyttning" med bilaga "avtal om upphörande av tomträtt och köp av byggnader och anläggningar". Dessa båda avtalsförslag har båda godkänts av köparen. Avtalsförslagen har tagits fram i samarbete med juridiska avdelningen.

Avtalsförslagen bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Godkännande av avtalet om avflyttning innebär att staden och Svenska Hus kommer överens om att byggnaden skall vara tomställd och hyresgästerna avflyttade till den 1 oktober 2004. Det datumet tillträder staden byggnaderna och anläggningarna. För detta skall staden erlägga en evakueringsersättning om sju miljoner kronor (7.000.000:-).



Godkännande av avtalet om upphörande av tomträtt och köp av byggnader och anläggningar, innebär att staden och Svenska Hus är överens om att tomträtten till Ängsbotten 7 upphör den 1 oktober 2004. Då förvärvar staden byggnaderna och anläggningarna för en köpeskilling om 25 miljoner kronor (25.000.000:-).

Avdelningen för Strategi och Värdering har bidragit till förhandlingarna genom att värdera tomträten samt fört resonemang kring värdering av ovan nämnda evakueringsersättning. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 26 april 2004.

Konsekvenser

-Ekonomi

Staden erlägger evakueringsersättning om 7 miljoner kronor och förvärvar byggnad och anläggning på Ångsbotten 7 för en överenskommen tillkommande köpeskilling om 25 miljoner kronor.

Den totala ersättningen om 32 miljoner kronor finns med som evakueringskostnad, i den exploateringskalkyl som upprättats för projektet och som redovisats för gatu- och fastighetsnämnden i samband med Fortumavtalet, GFN 040323.

Den totala ersättningen om 32 miljoner kronor ryms i budgeten för 2004.

-Övriga konsekvenser

Genom detta förvärv får staden kontroll på den sista delen i området och därmed på tidplanen. Förvärvet innebär att staden kan genomföra de förändringar av marknivån, som är tänkta i syfte att spara stora belopp. Markarbeten, rivning, schaktning och markrening i Storängskroken kommer att påbörjas under sommaren 2004, avseende ledningar för gas och dagvatten.

Byggnaden kan eventuellt användas som kontor eller liknande under den övergångsperiod, då de första markarbetena kommer att göras i området.

Kontorets synpunkter och förslag

Mot bakgrund av detta samt att Staden genom detta förvärv får frihet att genomföra de optimeringar av marknivån inom Storängskroken som besparar Staden stora kostnader, föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprättade förslag till avtal.

SLUT