

**Utlåtande 2002:16 RIII (Dnr 868/01)**

**Avtal avseende överlåtelse av fastigheten  
Ladugårdsgärdet 1:48, aktieöverlåtelse m m**

**Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast den 6 mars 2002**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Förvärv av AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean, org. nr 556556-9596, från Stockholms Stadshus AB för senare överlåtelse till OM Treasury AB godkänns. Köpeskillingen uppgår till 100 000 kr.
2. Köp- och exploateringsavtal mellan gatu- och fastighetsnämnden och AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean avseende fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 samt markanvisning avseende del av Ladugårdsgärdet 1:10, godkänns. Köpeskillingen uppgår till 191 mkr.
3. Avtal om överlåtelse av tomträffen till fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 till AB Glasbrukskvarteret godkänns. Köpeskillingen uppgår till 45 mkr.
4. Aktieöverlåtelseavtal för aktier i AB Glasbrukskvarteret till OM Treasury AB godkänns. Köpeskillingen uppgår till 100 000 kr.
5. Avtal avseende avflyttning från lokal i fastigheten Rådstugan 1 i Gamla Stan (Börshuset), godkänns. Ersättning uppgår till 1 mkr.
6. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att snarast ta fram en detaljplan med skyddsföreskrifter för fastigheten.

**Föredragande borgarrådet Sten Nordin** anför följande.

#### *Ärendet*

Staden föreslås förvärva ett idag vilande bolag från Stockholms Stadshus AB. Bolaget ingår avtal om förvärv av tomträtten till fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48, förvärv av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 samt ges markanvisning för del av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:10. Aktieöverlåtelseavtal för bolaget tecknas mellan staden och OM Treasury AB. I uppgörelsen ingår att OM avflyttar från lokaler i Rådsstugan 1 i Gamla Stan (Börshuset).

Gatu- och fastighetsnämnden har beslutat att godkänna de aktuella avtalen och begärt om kommunfullmäktiges godkännande. Gatu- och fastighetsnämnden har beslutat om avtalen den 12 juni, 11 september, 20 november 2001 respektive den 11 december 2001. Stockholms Hamns styrelse har godkänt avtalen den 19 juni, den 13 november respektive den 14 december år 2001. Den överenskomna köpeskillingen för Ladugårdsgärdet 1:48 har den 11 juni 2001 godkänts av gatu- och fastighetsnämndens expertråd.

Avtalsförslag föreligger mellan Stockholms Hamn AB och AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean om förvärv av tomträtten till Ladugårdsgärdet 1:48 för 45 mkr. Till det ursprungliga avtalet finns tre tilläggsavtal som dels ändrar villkoren för avtalets giltighet med avseende på kommunfullmäktiges godkännande (senast den 6 mars 2002) och OM AB:s styrelses godkännande (senast den 14 december 2001), dels datum för tillträde (till tidigast den 27 mars 2002), dels utgår ett avsnitt ur ursprungsavtalet som hade gett köparen ytterligare möjligheter att säga upp avtalet. Avtalet är dock villkorat av att köparen erhåller bygg- och rivningslov för vissa åtgärder som köparen önskar genomföra. Avtalen bifogas i *bilaga 1:1-1:4*.

Avtalsförslag föreligger även mellan gatu- och fastighetsnämnden och AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean om förvärv av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 för 191 mkr. Avtalet avser även markanvisning för del av Ladugårdsgärdet 1:10. Avtalet godkändes av gatu- och fastighetsnämnden den 6 november 2001 och ersätter tidigare avtal där även förvärv av del av Ladugårdsgärdet 1:10 ingick. Till detta avtal finns ett tilläggsavtal som ändrar datumen för tillträde (till tidigast 27 mars 2002) samt anger nya datum i avtalets villkor för kommunfullmäktiges godkännande (till senast den 6 mars 2002) respektive OM AB:s styrelses godkännande (till senast den 14 december 2001). Avtalet är även villkorat av att köparen erhåller bygg- och rivningslov för vissa åtgärder som köparen önskar genomföra. Avtalen bifogas i *bilaga 2:1-2:2*.

Avtalsförslag föreligger även för överlåtelse av aktierna i AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean till OM Treasury AB. Det ursprungliga aktieöverlåtelseavtalet har kompletterats med tre tilläggsavtal, varav tre av avtalen uppdaterar förteckningen av de avtal som bolaget har ingått, d.v.s. de här omnämnda avtalen. I tilläggsavtal tre ändras datumet för tillträde till den 20 mars 2002. Tilläggsavtal två anger namnet på stadens bolag AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean, org.nr 556556-9596 samt anger dess bolagsordning. Avtalen bifogas i *bilaga 3:1-3:4*.

Därutöver föreligger även avtalsförslag mellan OM AB och gatu- och fastighetsnämnden om att OM flyttar från lokaler de nyttjar i fastigheten Rådstugan 1 (Börshuset) i Gamla Stan, mot en ersättning om 1 mkr. Ursprungsavtalet har tre kompletterande tilläggsavtal som ändrar datum i avtalets villkor om när kommunfullmäktige måste godkänna avtalen, senast den 6 mars 2002, respektive OM AB:s styrelse måste godkänna avtalet senast den 14 december 2001, dels utgår ett avsnitt som hade gett OM ytterligare möjligheter till att säga upp avtalet. Avtalet är villkorat med ovan nämnda bygg- och rivningslov i köpeavtalet till Ladugårdsgärdet 1:48. Avtalen bifogas i *bilaga 3:1-3:4*. Avtalen är villkorade av att kommunfullmäktige godkänner dessa senast den 6 mars 2002.

#### *Remiss*

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande.

Stadsledningskontoret anser att avtalen kan godkännas.

#### *Mina synpunkter*

Fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Stockholms Hamn AB. Hamnbolaget köpte tomträtten 1994 av Ford Motor Company AB.

Anläggningen innehåller två skilda huskroppar, dels själva Fordfabriken med ca 22.000 m<sup>2</sup> våningsyta, dels ett pannhus. Anläggningen uppfördes ursprungligen 1930-1931 och byggdes därefter till 1946-1949. Huvudbyggnaden inrymde efter sista tillbyggnaden 4.300 kvm kontors- och personalutrymmen och 17.700 kvm verkstads- och lagerytor. Idag återstår ca 7.000 kvm lagerytor i byggnadens östra del mot containerterminalen.

I det kommande detaljplanearbetet kommer skyddsföreskrifter som skyddar husets exteriör från ingrepp tas fram.

OM AB som driver Stockholmsbörsen har sedan tidigare kontor i område som gränsar till Frihamnen och är intresserat av att samla sin verksamhet i detta område. En sådan etablering skulle även kunna medföra att OM:s lokaler i Börshuset i Gamla Stan görs tillgängliga för annat ändamål.

Värtaområdet är ett av de områden som Stockholms stad klart uttalat att det skall ingå bland de områden som skall utvecklas med ett varierat inslag av bostäder, arbetsplatser och kommersiella lokaler. Arbetet med att ta fram ett dokument med idéer om hur området från Loudden till Husarviken skulle kunna gestalta sig år 2020 pågår.

Fordfabriken har ett kulturhistoriskt värde. En detaljplan ska därför tas fram snarast, och i samband med detta skyddsföreskrifter.

Genom att den gamla Fordfabriken nu utvecklas innebär det att fler arbetstillfällen skapas i området. Den tänkta verksamheten innebär inte något hinder i de ovan redovisade större visionerna utan ligger väl i linje med detta.

Jag ser därför mycket positivt på förnyelsen av Värtaområdet och jag föreslår därför att avtalen godkänns.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden *Annika Billström* och *Leif Rönngren* (båda s) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå förslagen till avtal
2. därutöver anförda följande.

De avtal som upprättats och nu föreställs fullmäktige för beslut har inte sin utgångspunkt i någon djupare analys av Stockholms behov, varken långsiktigt eller kortsiktigt. OM Treasury AB är en viktig aktör och en resurs för Stockholm och Sverige. Det är också Stockholms Hamn. Kommunens roll som representant för medborgarna och som förvaltare av dess gemensamma resurser borde vara att söka avvägningar och bra lösningar för att medge att kommunen och regionen utvecklas i positiv riktning. Det har inte skett i det här aktuella fallet.

Ingen analys har gjorts av hur hamnverksamheten i Stockholm och i regionen ska utvecklas och vilka mått och steg som bör vidtas för att skapa förutsättningar för en fördjupad internationalisering och utveckling av välbefindandet i hela östersjöregionen. Det är mycket möjligt att det är väl förenligt med att OM:s verksamhet etableras i det aktuella området. Någon redovisning av hur staden tänker sig hamnverksamhetens framtida utveckling eller en analys som visar på hur potentiella motsättningar mellan verksamheterna kan lösas har dock inte presenterats. Stadens uppgift borde vara att skapa förutsättningar för alla aktörer att dra åt samma håll för Stockholms och

förutsättningar för alla aktörer att dra åt samma håll för Stockholms och regionens bästa.

Det finns heller ingen anledning att göra de försäljningar av mark som affären innehåller. Mark inom stadens gränser skall inte säljas om inte särskilda skäl föreligger. Genom att sälja ut våra gemensamma tillgångar genomför den nuvarande borgerliga majoriteten en allt snabbare privatisering av Stockholm. Något som undandrar framtida Stockholmare intäkter och innebär en misshushållning med gemensamma resurser. Visst kan försäljning av mark vara del av en god förvaltning, men den ska då vara motiverad av något annat än enbart viljan att sälja. En sådan politik, som vill privatisera av ideologiska skäl, innebär oftast att man slumpar bort innevånarnas gemensamma tillgångar. En aktiv fastighetsförvaltning innehåller dessutom både köp och försäljningar, inte enbart försäljningar!

Sammantaget kan man säga att den affär som här föreslås inte grundas i en analys av hur Stockholms framtida utveckling ska se ut eller hur det berörda området ska utvecklas. Den utgör dock ytterligare ett exempel på den borgerliga privatiseringsiver som undandrar framtidens stockholmare handlingsmöjligheter och rådighet över sin stad.

**Reservation** anfördes av borgarrådet *Margareta Olofsson* (v) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå avtalet
2. anföra följande.

I avvaktan på remissammanställningen av den pågående hamnutredningen bör inga beslut tas som påverkar, eller beskär Stockholms hamns verksamhet. Vidare är den aktuella byggnaden föremål för en byggnadsminnesmärkning, vilket kan göra den ointressant för annan användning än den befintliga. Eftersom avtalet också innebär att en kulturminnesvärd interiör kraftigt kommer att förvanskas, måste det därför avslås.

Det är inte tillrådligt att överlåta tomträttsmark i hamnen i ett läge där denna kan förväntas att hantera ökade godsvolymer i en expansiv Östersjöregion. Stockholms hamns framtid är inte avgjord. Om handlingsutrymmet beskärs såsom avtalet föreskriver kan detta betyda väsentligt ökade kostnader för både miljö- och samhällsekonomi i ett senare skede.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Förvärv av AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean, org. nr 556556-9596, från Stockholms Stadshus AB för senare överlåtelse till OM Treasury AB godkänns. Köpeskillingen uppgår till 100 000 kr.

2. Köp- och exploateringsavtal mellan gatu- och fastighetsnämnden och AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean avseende fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 samt markanvisning avseende del av Ladugårdsgärdet 1:10, godkänns. Köpeskillingen uppgår till 191 mkr.
3. Avtal om överlåtelse av tomträtten till fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 till AB Glasbrukskvarteret godkänns. Köpeskillingen uppgår till 45 mkr.
4. Aktieöverlåtelseavtal för aktier i AB Glasbrukskvarteret till OM Treasury AB godkänns. Köpeskillingen uppgår till 100 000 kr.
5. Avtal avseende avflyttning från lokal i fastigheten Rådstugan 1 i Gamla Stan (Börshuset), godkänns. Ersättning uppgår till 1 mkr.
6. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att snarast ta fram en detaljplan med skyddsföreskrifter för fastigheten.

Stockholm den 6 februari 2002

På kommunstyrelsens vägnar:  
CARL CEDERSCHIÖLD

Sten Nordin

*Yvonne Modén*

**Reservation** anfördes av *Annika Billström, Dag Larsson, Leif Rönngren* och *Elisabeth Brandt-Ygeman* (alla s) med hänvisning till reservationen av (s) i borgarrådsberedningen.

**Reservation** anfördes av *Margareta Olofsson* och *Ann-Marie Strömberg* (båda v) med hänvisning till reservationen av (v) i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av *Viviann Gunnarsson* och *Christopher Ödmann* (båda mp) enligt följande.

Om vi hade haft yrkanderätt hade vi föreslagit kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå försäljningen av fastigheten.
2. därutöver anföra följande.

Fastigheten bör inte säljas utan upplåtas med tomträtt så att staden behåller rådigheten över marken och också får in avgälder som är ett viktigt inslag i driftsbudgeten. Det bör utredas om fastigheten kan användas för kulturändamål, t ex som utställningshall eller konsertlokal.

## ÄRENDET

Gatu- och fastighetsnämnden och styrelsen för Stockholms Hamn AB har för sin del godkänt upprättade förslag till avtal samt tilläggsavtal.

Avtalen förfaller om inte kommunfullmäktige godkänner dessa senast den 6 mars 2002.

**Gatu- och fastighetsnämnden** beslutade den 12 juni 2001 enligt vad som föreslagits för nämnden i kontorens förslag.

*Reservation* anfördes av vice ordföranden *Börje Vestlund* (s), ledamöterna *Teres Lindberg* (s), *Ann-Marie Strömberg* (v) och *Hamid Mosavi-Porasl* (v) samt tjänstgörande ersättaren *Catarina Agrell* (s) enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar  
att avslå avtalet  
att anförda följande

I avvaktan på remissammanställningen av den pågående hamnutredningen bör inga beslut tas som påverkar, eller beskär Stockholms hamns verksamhet. Vidare är den aktuella byggnaden föremål för en byggnadsminnesmärkning, vilket kan göra den ointressant för annan användning än den befintliga. Avtalet måste därför avslås.

*Reservation* anfördes av ledamoten *Per Bolund* (mp) enligt följande.

Nämnden beslutar att:

1. Ej överlåta marken
2. Upplåta med tomträtt.
3. I övrigt anförda följande:

Fabriksbyggnaden som är byggd i typisk funktisarkitektur bör skyddas från förändring genom en byggnadsminnesförklaring. Fastigheten bör inte säljas utan upplåtas med tomträtt så att staden behåller rådigheten över marken och också får in avgälder som är ett viktigt inslag i driftsbudgeten. Det bör utredas om fastigheten kan användas för kulturändamål, t.ex. som utställningshall eller konsertlokal.

**Styrelsen för Stockholms Hamn AB** beslutade den 19 juni 2001 enligt vad som föreslagits för styrelsen i VD:s förslag.



*Reservation* anfördes av *Malte Sigemalm* (s), *Maria Bosdotter Abrahamsson* (s), *Anette Höijer*(s) och *Patricio Rodriguez* (v) enligt följande.

Vår reservation grundar sig på följande ståndpunkter:

Vad vill ägarna med Stockholms hamn?

Anbudsförfarandet i ärendet?

Värdering av fastigheten?

*Vad vill ägarna med Stockholms hamn?*

Den borgerliga majoriteten i Stockholm genomför utförsäljning av stadens egendom. Fordhuset är en egendom ägd av staden. Säljs fastigheten mister staden rådighet över användningen av fastigheten samt marken för all framtid.

Detta är djupt beklagligt.

Ägaren d v s staden har idag inte lagt fram några framtidsplaner för hamnens långsiktiga verksamhet och utveckling. Så länge ej detta har skett är det orimligt att idag fatta beslut om försäljning av fastigheten samt överlåtelse av tomträtt.

Det är inte otänkbart att hamnens verksamhet i en framtid kommer att ha stort behov av fastigheten samt tillhörande mark.

Vi menar att en framtida expansionsmöjlighet kraftigt beskärs i och med beslutet om försäljning.

*Anbudsförfarandet i ärendet?*

OM Treasury AB har enligt tjänsteutlåtande visat intresse för att förvärva mark samt tomträtt i rubricerat ärende.

Hamnbolaget har hållits informerad om förhandlingarna, vilket innebär att stadens tidigare beslut att överföra delar av hamnens verksamhet till Gatu- och fastighetskontoret visar i detta fall att hamnens rådighet över den egna verksamheten är beaktad. Vår reservation grundar sig på att inga andra intressenter har inbjudits att delta i ett eventuellt köp. Hur många fler företag kommer att visa intresse för andra byggnader inom hamnen, och hur många kommer då att erbjudas få köpa.

*Värdering av fastigheten?*

Köpesumman är fastställd i ärendet. I och med att inga andra företag erhållits möjlighet att lägga anbud på fastigheten kan det ej säkerställas om den gjorda värderingen, som försäljningspriset bygger på, överensstämmer med ett faktiskt marknadsvärde. Både fastigheter och tomtmark inom hamnens område torde ha ett mycket högt marknadsvärde, med tanke på läget.

För att undanröja alla eventuella tvivelsmål om avtalets tillkomst borde det ha varit ett öppet anbudsförfarande (anbud från flera företag).”

*Särskilt uttalande* gjordes av ej tjänstgörande suppleant *Bror Stefenson* (kd) enligt följande.

Det är positivt att näringslivet av typ OM får utvecklas i vår stad. I fråga om Fordhuset är dock vissa frågor inte klarlagda. Främst berör de hamnverksamhetens framtida beroende av ett beslut om Fordhuset och vad avser de bindningar som ett försäljningsbeslut i hamnstyrelsen medför. Om jag hade haft beslutanderätt hade jag föreslagit bordläggning till nästa sammanträde i Stockholms Hamn AB och begärt att till dess få några frågor om framtiden analyserade.

**Gatu- och fastighetskontorets och Stockholms Hamns** gemensamma tjänsteutlåtande av den 21 maj 2001 har i huvudsak av följande lydelse.

1. Gatu- och fastighetsnämnden och styrelsen för Stockholms Hamn AB hemställer att kommunfullmäktige senast den 19 november 2001 godkänner förvärv av ett bolag och bemyndigar gatu- och fastighetsnämnden att genomföra förvärvet.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner avtal om köp och exploatering av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 samt del av Ladugårdsgärdet 1:10 och hemställer att kommunfullmäktige senast den 19 november 2001 godkänner detsamma. Köpeskillingen uppgår till ca 256 Mkr.
3. Styrelsen för Stockholms Hamn AB godkänner avtal om överlåtelse av tomträtten till fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 och hemställer att kommunfullmäktige senast den 19 november 2001 godkänner detsamma. Köpeskillingen uppgår till 45 Mkr.
4. Gatu- och fastighetsnämnden och styrelsen för Stockholms Hamn AB hemställer att kommunfullmäktige godkänner överlåtelse av aktier i punkt 1 nämnda bolag senast den 19 november 2001.
5. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner avtal avseende avflyttning från lokal i fastigheten Rådstugan 1, Gamla Stan ("Börshuset") och hemställer att kommunfullmäktige senast den 19 november 2001 godkänner detsamma. Ersättningen uppgår till 1 Mkr.

#### Fordfabriken

OM har visat intresse för att förvärva mark och tomträtt avseende fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 (Fordfabriken) samt intilliggande markområde på del av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:10. Under en period har förhandlingar pågått mellan gatu- och fastighetskontoret och OM avseende en sådan överlåtelse. Hamnbolaget har bl a genom deltagande i möten med OM hållits informerade om förhandlingarna.

Fordfabriken är ett tidigt exempel på industriarkitektur i funktionalistisk anda som till det yttre har behållit sin karaktär medan åtskilliga inre ombyggnader har skett. Stadsmuseet har gjort en inventering av bebyggelsen samt upprättat förslag på skyddsföreskrifter. En begäran om byggnadsminnesförklaring har inkommit till Länsstyrelsen i Stockholm som skickat ärendet på remiss till Stockholm stad. Gatu-

i Stockholm som skickat ärendet på remiss till Stockholm stad. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 24 april att föreslå att de kulturhistoriska värdena skyddas i kommande detaljplan och att ingen byggnadsminnesförklaring sker. Även Hamnbolaget har i sin remiss avrått från byggnadsminnesförklaring.

Fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 och berörd del av Ladugårdsgärdet 1:10 ligger utanför detaljplanlagt område intill nationalstadsparken.

Förhandlingar har skett avseende överlåtelse av såväl tomträtten som marken till Ladugårdsgärdet 1:48 samt markområde mellan denna fastighet och Lindarängsvägen. OM har för avsikt att nyttja åtkomliga delar av bebyggelsen för egen verksamhet och på sikt samla sin personal i Fordfabriken och intilliggande bebyggelse. En förutsättning för OM:s intresse att förvärva Fordfabriken mm är att bygg- och rivningslov lämnas för ombyggnadsåtgärder i Fordfabrikens inre delar, vilket inte stämmer överens med stadsmuseets förslag på skyddsföreskrifter.

### Börshuset

I samband med ovan nämnda förhandlingar har även diskuterats möjligheten att få OM att lämna den lokal som de har i Börshuset vid Stortorget i Gamla Stan, i fastigheten Rådstugan 1. Eftersom Börshuset enligt stadens mening inte längre har någon central funktion för Stockholms börsverksamhet är det önskvärt att OM lämnar lokalerna så att staden kan använda Börshuset i det strategiska läget vid Stortorget för annan verksamhet. OM disponerade ursprungligen lokalerna vederlagsfritt enligt ett avtal från 1865, men när lokalerna har nyttjats för annat ändamål än börsverksamhet har tilläggsavtal upprättats där hyra utgår och idag disponerar OM 2 420 kvm varav 982 kvm nyttjas vederlagsfritt. Under en period fram till 30 september 2004 har OM låtit Nobelstiftelsens Museiförening nyttja delar av lokalerna för ett tillfälligt Nobelmuseum.

### **Avtalspaket**

Med anledning av ovanstående förhandlingar har ett avtalspaket med 4 avtal upprättats mellan staden, Stockholm Hamn AB och OM Treasury AB, som är ett helägt dotterbolag till OM AB.

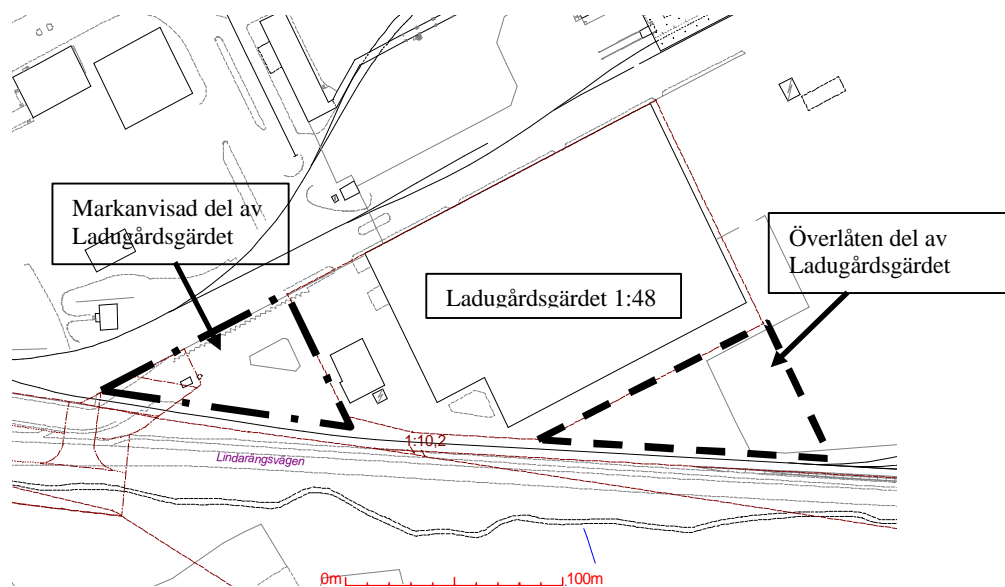
#### *1. Överlåtelse av tomträtten till Ladugårdsgärdet 1:48 till ett nybildat av staden helägt aktiebolag.*

Hamnbolaget överlåter tomträtten till fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 för en köpeskilling om 45 Mkr, vilket motsvarar det bokförda värdet, till ett av staden helägt bolag. Syftet med mellansteget att överlåta tomträtten till ett nybildat bolag är att förbereda inför punkten 3 nedan då OM inte önskar äga fastigheter direkt genom moderbolaget.

2. Överlåtelse av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 samt del av Ladugårdsgärdet 1:10 till i punkten 1 nämnda bolag.

Samtidigt med hamnbolagets överlåtelse av tomträtten till Ladugårdsgärdet 1:48 överlåter staden, genom dess gatu- och fastighetsnämnd, marken till tomträtten samt intilliggande område på del av Ladugårdsgärdet 1:10.

Köpeskillingen uppgår till 191 Mkr för Ladugårdsgärdet 1:48 samt en tillkommande köpeskillning om ca 65 Mkr för berörd del av Ladugårdsgärdet 1:10, förutsatt att byggrätten på denna del uppgår till ca 10.000 kvm bta kontor mm i kommande detaljplan. Då berört markområde ligger utanför detaljplanelagt område krävs att OM aktivt deltar i det kommande detaljplanearbetet och OM är medveten om planförutsättningarna samt tar på sig risken för eventuell förgävesprojektering. Fastighetens utformning och slutlig köpeskillning anpassas till kommande detaljplan. Köpeskillingen justeras med utgångspunkt från bruttoarea i bygglov, med 6.500 kr/ kvm BTA, uppräknat med 5% från 1 april 2002.



Staden ger även OM en markanvisning under två år för området sydväst om Fordfabriken. Även för denna del justeras ersättningen för prissättningen av kommande byggrätt samt en regleringspost om 6.500 kr/kvm bta, uppräknat med 5% från 1 april 2001.

3. *Överlåtelse av aktierna i bolaget till OM Treasury AB*

Staden överlåter aktierna i ett av staden direktägt bolag till OM. Bolagets tillgångar utgörs då av aktiekapitalet om 100 000 kronor. Utöver detta har bolaget vid överlåtelsepunkten ingått ovan beskrivna avtal.

4. *Avtal om åtkomst av OM ABs lokaler i fastigheten Rådstugan 1, Börshuset.*

OM avflyttar från lokalerna i Rådstugan 1 (Börshuset) mot en ersättning om 1 Mkr.

Avtalen är villkorade av att dels Stockholms kommunfullmäktige godkänner dem senast 2001-12-03, dels att OMs styrelse godkänner dem senast 2001-09-15. Utöver detta är avtalen dessutom villkorade av dels att OM erhåller rivnings- och bygglov för föreslagna åtgärder i de inre delarna och dels att OM inte inom en tremånadersperiod efter lämnat rivnings- och bygglov har redovisat att hyresgästerna i fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 har haft synpunkter av en sådan karaktär att det ekonomiskt eller tidsmässigt inte är rimligt att genomföra de åtgärder som köparen avser. För att försäljningen av del av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:10 skall bli av krävs även att ny detaljplan antages för aktuellt område senast 2004-07-01.

Avtalen har upprättats i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning. För den praktiska hanteringen är det önskvärt att kommunfullmäktige godkänner avtalen senast 2001-11-19.

### **Kommande planering och beslut**

Fordfabriken med intilliggande markområde ligger inom område som enligt avtal mellan Stockholms Hamn och Gatu- och fastighetsnämnden ska kunna nyttjas för annat ändamål än hamnverksamhet. För det större området Loudden – Frihamnen – Värtan – Ropsten – Hjorthagen pågår ett övergripande planeringsarbete och en lägesredovisning kommer att ske i särskilt ärende i gatu- och fastighetsnämnden. För aktuellt område kring Fordfabriken har gatu- och fastighetskontoret sedan tidigare skrivit en planbeställning till stadsbyggnadskontoret som har för avsikt att ta fram ett Start-PM avseende detaljplanläggning efter sommaren.

I samband med kommande detaljplan får bl a tillfart, parkering, järnväg till Loudden och byggrättens omfattning såväl som närheten till nationalstadsparken studeras närmare. Aktuellt ärende bedöms i gatu- och fastighetsnämnden följas upp med inriktningsbeslut hösten 2001, programremiss 2002 samt genomförandebeslut och eventuellt planremiss 2003.

## Konsekvenser

### *-ekonomiska*

Avtalen bedöms ur stadens synpunkt vara ekonomiskt godtagbara. Det slutliga utfallet av affären ur exploateringshänseende beror på kommande detaljplanearbetet där byggrätt och utformning av det offentliga rummet avgörs.

### *- näringsliv*

Gatu- och fastighetsnämnden bedömer det som positivt för Stockholm såväl som för Värtan – Frihamnsområdet att OM-gruppen etablerar sig i detta område och inte söker sig till en mer extern lokalisering utanför Stockholm. OM:s avflytt från börshuset i Gamla Stan medför nya möjligheter att nyttja dessa lokaler samtidigt som børsverksamheten synliggörs i det nya läget.

### *- hamnverksamhet m m*

*En fortsatt utveckling av hamnverksamheten bedöms kunna ske på de ytor som enligt avtalet mellan Hamnen och gatu- och fastighetskontoret reserverats för detta ändamål.*

För att minska konflikterna mellan olika trafikslag och skapa en bättre trafikstruktur inom Frihamnsområdet, byggdes under hösten 2000 en ny infart till Containerterminalen via Lindarängsvägen. Hamnen planerar också att uppföra en ny infartsbyggnad till Containerterminalen i anslutning till den nya infartsvägen som ersättning för godsexpeditionen, som nu finns i Magasin 10 (Fordfabriken).

En avyttring av Fordfabriken innebär också för Hamnens del att man behöver ersätta de lagerytor som nu finns i Magasin 10.

### *- miljö*

OMs etablering i Fordhuset och de avsikter de har med befintlig och ny bebyggelse får konsekvenser vad gäller den kulturhistoriska bebyggelsen såväl som synintryck från den intilliggande nationalstadsparken.

### *- måluppfyllelse*

I tjänsteutlåtandet beskrivna åtgärder ligger i linje med kommunfullmäktiges målsättning att omvandla hamnområde till en blandad stadsbebyggelse. Detta kommer sannolikt att innebära vissa förändringar för den framtida hamn-verksamheten.

## Kontorets och bolagets förslag/synpunkter

Stockholms Hamns AB:s styrelse föreslås för egen del godkänna köpeavtal avseende överlåtelse av tomträtten till fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 till ett av staden direktägt bolag samt hemställer att kommunfullmäktige godkänner detsamma.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden för egen del godkänner avtal avseende köp och exploatering av Ladugårdsgärdet 1:48 och del av Ladugårdsgärdet

1:10 inklusive markanvisning av del av Ladugårdsgärdet 1:10 till ovan nämnda bolag, samt hemställer att kommunfullmäktige godkänner detsamma.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner avtal avseende OMs avflytt från Börshuset.

Kontoret och bolaget föreslår att hamnbolagets styrelse respektive gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige dels godkänner förvärv av bolag med ett aktiekapital om 100.000 kronor samt överlåtelse av aktierna i detta bolag till OM och dels bemyndigar gatu- och fastighetsnämnden att verkställa beslutet. Eftersom bolaget skall säljas vidare föreslås att bolagsordningen avviker från stadens vanliga bolagsordning samt att gatu- och fastighetsnämnden ges i uppdrag att interimistiskt utse tjänstemannastyrelse.

Redovisat avtalspaket bedöms vara positivt för staden.

**Gatu- och fastighetsnämnden** har därefter den 11 september 2001, den 20 november 2001 och den 6 december, samt **styrelsen för Stockholms Hamn AB** den 13 november 2001 och den 14 december 2001 beslutat att tillstyrka ändringar i avtalen.

Kompletterande tjänsteutlåtanden för dessa avtal har i huvudsak följande lydelse.

*Tjänsteutlåtande av den 28 augusti 2001.*

*Ärendet*

Det har visat sig att OM inte kan ta upp avtalen till sin styrelse inom utsatt tid. Med anledning därav har tilläggsavtal träffats där tidpunkten för OMs styrelsegodkännande flyttas fram från den 15 september till den 22 oktober 2001.

Tilläggsavtalet till köpeavtalet avseende tomträtten till fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 beredes av hamnbolaget.

*Kontorets förslag/synpunkter*

En tidsförskjutning av OMs styrelsebeslut påverkar inte tidsplanen eller avtalspaketet i övrigt.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner tilläggsavtalen avseende Avtal om köp och exploatering, Avtal om avflytt från lokaler i börshuset samt Aktieöverlåtelseavtalet där tidpunkten för OMs styrelsebeslut i samtliga fall flyttas fram från 15 september till 22 oktober.

*Tjänsteutlåtande av den 29 oktober 2001.*

### *Bakgrund*

Hamnbolaget och gatu- och fastighetsnämnden har tidigare godkänt 4 avtal med tilläggsavtal mellan staden, bolaget och OM;

1. *Överlåtelse av marken till Ladugårdsgärdet 1:48 samt del av Ladugårdsgärdet 1:10 till av staden direktägt bolag*  
Köpeskillingen för Ladugårdsgärdet uppgår i avtalet till 191 Mkr och för delar av Ladugårdsgärdet 1:10 - förutsatt en byggrätt om 10.000 kvm BTA - till 65 Mkr.
2. *Överlåtelse av Hamnbolagets tomträtt till fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 till ovan nämnda bolag*  
Köpeskillingen uppgår till 45 Mkr.
3. *Överlåtelse av aktier i ovan nämnda bolag till OM*
4. *OMs avflytt från lokaler i börshuset i Gamla stan.*  
Staden ersätter OM med 1 Mkr för att de lämnar de lokaler i Börshuset som de hyr till förmånliga villkor av staden.

Enligt avtalen skulle OMs styrelse godkänna avtalspaketet senast den 22 oktober och kommunfullmäktige senast den 3 december. Avtalen var vidare villkorade av att dels rivnings- och bygglov lämnas för inre del av bebyggelsen på Ladugårdsgärdet 1:48 och dels OM inte inom en 3-månadersperiod efter lämnat rivnings- och bygglov redovisar krav från befintliga hyresgäster som omöjliggör köparens avsikt med bygglovet. Markområdet på del av Ladugårdsgärdet 1:10 villkoras dessutom av ny detaljplan. Tillträde och erläggande av köpeskillning ska ske när villkoren är uppfyllda.

Efter tidpunkten för nämndens godkännande har situationen förändrats och OM är inte längre beredd att binda sig för ett förvärv av berörd del av Ladugårdsgärdet 1:10. Tidpunkten för OMs styrelsebeslut har passerat utan godkännande av avtalspaketet.

### *Ärendet*

Med anledning av de nya förutsättningarna har förnyade förhandlingar skett mellan OM och staden varefter fyra nya avtal har upprättats;

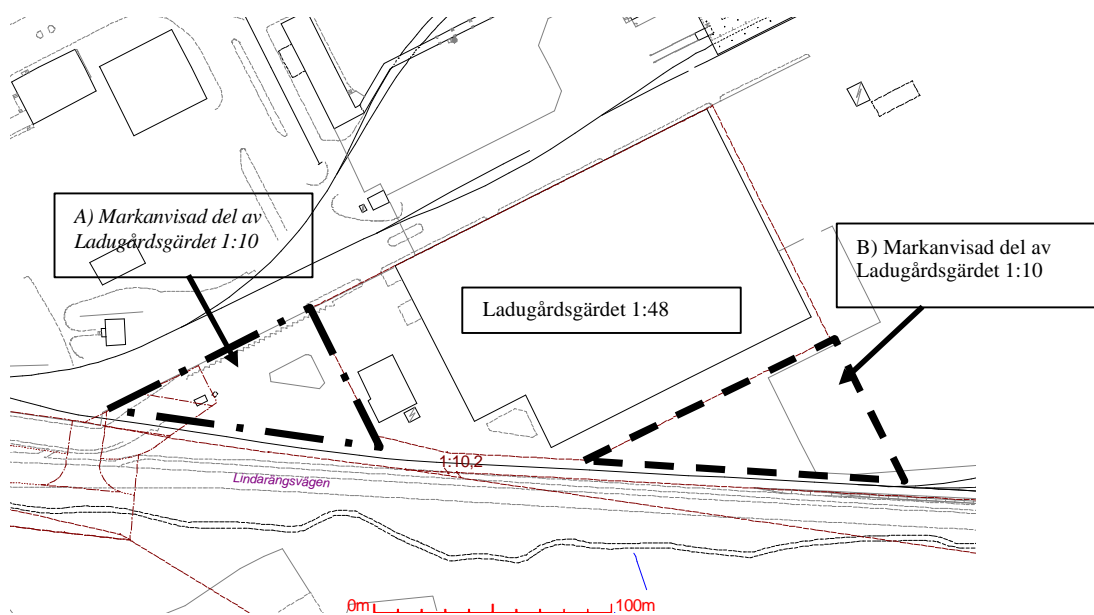


*1. Avtal om köp och exploatering av Ladugårdsgärdet 1:48 samt markanvisning avseende del av Ladugårdsgärdet 1:10*

Det nya avtalet som ersätter föregående avtal om köp och exploatering har i huvudsak justerats på fyra punkter;

- a) Markanvisning istället för överlåtelse för del av Ladugårdsgärdet 1:10
- b) Villkoren för avtalets giltighet förändras så att tidpunkten för KF-godkännande flyttas fram till den 1 februari 2002 och OMs styrelsebeslut till den 30 november 2001.
- c) OMs möjligheter att kliva ur avtalen efter kommunfullmäktiges godkännande pga krav från hyresgäster tas bort
- d) Villkoret om bygglöv tidsbestäms till senast den 1 februari 2002

Tillträde och erläggande av köpeskilling sker tre veckor efter det att alla villkor är uppfyllda, dock tidigast 25 februari 2002. Köpeskillingen för Ladugårdsgärdet 1:48 uppgår liksom tidigare till 191 Mkr. Kommande ersättning för det markanvisade området ska vara marknadsmässig och baseras på en värdenivå för kontor om 6 500 kr/kvm BTA vid värdetidpunkten 1 april 2001.



Område A är markanvisat redan i ursprungligt avtal och område B är den tillkommande markanvisningen som var en överlåtelse i ursprungligt avtal.

## *2. Tilläggsavtal till köpeavtal avseende tomträtten till Ladugårdsgärdet 1:48*

Till hamnbolagets köpeavtal har tilläggsavtal nr 2 upprättats med motsvarande justering avseende avtalets giltighet som i Avtal om köp och exploatering ovan.

Tillträde och erläggande av köpeskilling – som precis som i ursprungliga avtalet är 45 Mkr – sker när alla villkor är uppfyllda, dock tidigast 25 februari 2002.

Hamnbolaget har för avsikt att ta upp tilläggsavtalet i styrelsen den 13 november.

## *3. Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal*

Till aktieöverlåtelseavtalet har tilläggsavtal nr 2 träffats. I detta avtal tydliggörs bolagsnamn, organisationsnummer och bolagsordning för det bolag som avses överlåtas till OM; AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean. Vidare görs nödvändiga följdjusteringar som hänger ihop med de nya avtalen som redovisats ovan. Tillträdet bestäms till den 18 februari 2002.

## *4. Tilläggsavtal till avtal om avflytt från Börshuset*

Avtalet om OMs avflytt från Börshuset har kompletterats med tilläggsavtal nr 2 med motsvarande justering avseende avtalets giltighet som i Avtal om köp och exploatering.

## *Kontorets och synpunkter och förslag*

Kontoret bedömer att förändringarna i avtalspaketet är acceptabla och föreslår att gatu- och fastighetsnämnden för egen del godkänner det förändrade avtalspaketet samt hemställer att kommunfullmäktige gör detsamma.

*Tjänsteutlåtande av den 3 december 2001.*

## *Bakgrund*

Hamnbolaget och gatu- och fastighetsnämnden har tidigare godkänt avtal mellan staden, bolaget och OM avseende

1. Överlåtelse av marken till Ladugårdsgärdet 1:48 samt markanvisning avseende del av Ladugårdsgärdet 1:10 till av staden direktägt bolag
2. Överlåtelse av tomträtten till fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 till i punkt 1 nämnda bolag (tomträtten ägs av hamnbolaget)
3. Överlåtelse av aktier i ovan nämnda bolag till OM
4. OMs avflytt från lokaler i börshuset i Gamla stan.

Tilläggsavtal har träffats i omgångar – GFN den 12 juni, 11 september respektive 20 november 2001 - där tidpunkterna för parternas godkännande har flyttats fram.

## *Ärendet*

OM har inkommit med ett brev där de förklarar att bolaget av formaliaskäl i sin interna beredning inte har klarat av att få fram ett godkännande av styrelsen för OM AB i

utsatt tid men att OMs ledning önskar fullfölja avtalen och därför behöver flytta fram beslutstidpunkten.

Med anledning därav har nya tilläggsavtal träffats där tidpunkten för OMs styrelsegodkännande flyttas fram från den 30 november till den 14 december 2001 och kommunfullmäktiges godkännande från den 1 februari till den 6 mars 2003. Följdändringar sker även avseende tidpunkten för tillträdestidpunkterna.

Tilläggsavtalet till köpeavtalet avseende tomträtten till fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 bereds av hamnbolaget

#### *Kontorets och synpunkter och förslag*

En tidsförskjutning av besluten påverkar inte kontorets inställning till avtalspaketet. Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden för egen del godkänner det förändrade avtalspaketet samt hemställer att kommunfullmäktige gör detsamma.

#### **REMISS**

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande.

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande av den 27 augusti 2001 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att försäljningarna ligger i linje med inriktningen i stadens budgetbeslut 1999 och framåt. Fastigheterna är inte av sådan karaktär som "staden oundgängligen måste äga för att stadens verksamheter skall kunna fungera".

Enligt den av gatu- och fastighetsnämnden antagna (GFN 99-11-02) "Försäljningspolicy avseende fastigheter ägda av Stockholm stad" (Dnr 98-110-3091) skall dock staden "i första hand sälja fastigheter i färdigförädlade områden och bibehålla dem i utvecklingsområden". De berörda fastigheterna är belägna i ett utvecklingsområde, men försäljningen motiveras av flera, för staden strategiskt betydelsefulla, förändringar som redovisas nedan.

Värtan-Frihamnen-Loudden är i översiktsplanen angivet som ett av stadens utvecklingsområden och enligt budget för 2002 bör lämpliga delar av hamnmarken omvandlas till områden med blandad bebyggelse. Den föreslagna exploateringen av f.d. Fordfabriken kommer att utgöra ett värdefullt startskott för denna omvandling och medför ett lämpligt tillskott av arbetsplatser för att skapa en attraktiv miljö med stadskaraktär.

Flytten av delar av OM:s verksamhet från Börshuset ser kontoret också positivt på. Fastigheten, som ägs och förvaltas av staden, belastas sedan 1865 med ett icke marknadsmässigt kontrakt. Genom det föreslagna avtalspaketet löses även detta kontrakt. Börshuset i Gamla Stan blir därmed tillgängligt för mer publik verksamhet, vilket är lämpligt med det besöksfrekventa läge fastigheten har.

Sammantaget anser stadsledningskontoret att de redovisade försäljningarna kan godkännas samt förutsätter att gatu- och fastighetsnämnden beaktar de ekonomiska konsekvenserna av försäljningen.

**Stadsledningskontorets** kompletterande tjänsteutlåtande efter avtalsändringarna har i huvudsak följande lydelse.

#### *Bakgrund*

OM har visat intresse för Ladugårdsgärdet 1:48 (Fordfabriken) och del av Ladugårdsgärdet 1:10. OM Treasury AB önskar att via bolagsförvärv förvärva mark och tomträtt avseende fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 (Fordfabriken). Markens bokförda värde är ca 181 000 kr. OM är även intresserad av att markanvisning sker för två intilliggande markområden på del av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:10 mellan Ladugårdsgärdet 1:48 och Lindarängsvägen. Ursprungligen var OM även intresserad av att förvärv av del av Ladugårdsgärdet 1:10 skulle ingå, vilket var intentionen i det ursprungliga avtalet om köp och exploatering. I föreliggande avtal markanvisas denna del. OM avser att nyttja åtkomliga delar av bebyggelsen för egen verksamhet och på sikt samla sin personal i området. En förutsättning för detta är att bygg- och rivningslov lämnas för ombyggnadsåtgärder i Fordfabrikens inre delar, vilket inte överensstämmer med stadsmuséets förslag till skyddsföreskrifter. OM skall lämna de lokaler disponerar i Börshuset i Gamla Stan, fastigheten Rådstugan 1, som staden äger och OM önskar köpa bolag med de aktuella avtalen avseende fastigheterna. Stockholm Stadshus AB har ett vilande bolag, AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean org. nr 556556-9596, som kan överlåtas till staden för detta ändamål. Stockholms Stadshus AB förbereder överlåtelsen av AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean till staden genom att redan innan aktieöverlåtelsen utse en ny tjänstemannastyrelse från staden. Överlåtelsen av aktierna i AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean till staden sker efter kommunfullmäktiges beslut. Staden erlägger en köpeskillning om 100 000 kr till Stockholm Stadshus AB för aktierna. Vid stadens köp av AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean ska aktierna förvaltas centralt under finansförvaltning tills försäljning skett till OM Treasury AB. AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean ingår avtal om köp av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 och tomträtten till Ladugårdsgärdet 1:48 enligt köpeavtalet för fastigheten respektive tomträtten, under förutsättning att avtalsvillkoren uppfylls. Därefter överlåts aktierna till OM Treasury AB för ett belopp motsvarande den ursprungliga köpeskillningen för aktierna, 100 000 kr, d.v.s. i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet. OM avser att överlåta aktierna i AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean till annat bolag, troligtvis Whilborgs Fastigheter AB, av vilka OM därefter hyr lokalerna. OM erhåller 1 mkr i ersättning och avflyttar från lokalerna i Rådstugan 1 (Börshuset) förutsatt att villkoren i avtalet om avflyttning uppfylls.

#### *Avtalsförslagen*

Avtalen, som skrevs och godkändes av gatu- och fastighetsnämnden den 12 juni 2001 och styrelsen för Stockholms Hamn AB den 19 juni 2001, har delvis ersatts och delvis

kompletterats med upp till 3 tilläggsavtal. Efterföljande avtal har behandlats i gatu- och fastighetsnämnden den 11 september, den 20 november respektive den 11 december år 2001. Motsvarande har tilläggsavtalen för Stockholms Hamn godkänt den 13 november samt den 14 december år 2001. Tilläggsavtalen består främst av kompletteringar i form av ändrade datum för kommunfullmäktiges respektive OMs godkännande, vilket utgör villkor i avtalen. OM Treasury AB har den 8 december godkänt avtalen där OM Treasury AB är part. OM ABs styrelseordförande samt VD har via brev den 14 december 2001 angivit att de har godkänt avtalen där OM AB är part.

Avtalsförslag föreligger mellan Stockholms Hamn AB och AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean om förvärv av tomträtten till Ladugårdsgärdet 1:48 för 45 mkr. Köpeskillingen erläggs vid tillträde. Till det ursprungliga avtalet finns 3 tilläggsavtal som dels ändrar villkoren för avtalets giltighet med avseende på kommunfullmäktiges godkännande (senast den 6 mars 2002) och OM ABs styrelses godkännande (senast den 14 december 2001), dels datum för tillträde (till tidigast den 27 mars 2002), dels utgår ett avsnitt ur ursprungsavtalet som hade gett köparen ytterligare möjligheter att säga upp avtalet. Avtalet är dock villkorat av att köparen erhåller bygg- och rivningslov för vissa åtgärder som köparen önskar genomföra. Avtalen bifogas i bilaga 1.1. ~~Avtalsförslag föreligger även mellan gatu- och fastighetsnämnden och AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean om förvärv av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 för 191 mkr. Köpeskillingen erläggs vid tillträde. Avtalet avser även markanvisning för del av Ladugårdsgärdet 1:10. Avtalet godkändes av gatu- och fastighetsnämnden den 6 november 2001 och ersätter tidigare avtal där även förvärv av del av Ladugårdsgärdet 1:10 ingick. Till detta avtal finns ett tilläggsavtal som ändrar datumen för tillträde (till tidigast 27 mars 2002) samt anger nya datum i avtalets villkor för kommunfullmäktiges godkännande (till senast den 6 mars 2002) respektive OM ABs styrelses godkännande (till senast den 14 december 2001). Avtalet är även villkorat av att köparen erhåller bygg- och rivningslov för vissa åtgärder som köparen önskar genomföra. Avtalen bifogas i bilaga 2.1-2.2.~~

Avtalsförslag föreligger även för överlåtelse av aktierna i AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean till OM Treasury AB. Det ursprungliga aktieöverlåtelseavtalet har kompletterats med tre tilläggsavtal, varav tre av avtalen uppdaterar förteckningen av de avtal som bolaget har ingått, d.v.s. de här omnämnda avtalen. I tilläggsavtal tre ändras datumet för tillträde till den 20 mars 2002. Tilläggsavtal två anger namnet på stadens bolag AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean, org.nr 556556-9596 samt anger dess bolagsordning. Avtalen bifogas i bilaga 3.1-3.4.

Därutöver föreligger även avtalsförslag mellan OM AB och gatu- och fastighetsnämnden om att OM flyttar från lokaler de nyttjar i fastigheten Rådstugan 1 (Börshuset) i Gamla Stan, mot en ersättning om 1 mkr. Ursprungsavtalet har tre kompletterande tilläggsavtal som ändrar datum i avtalets villkor om när kommunfullmäktige måste godkänna avtalen, senast den 6 mars 2002, respektive OM ABs styrelse måste godkänna avtalet senast den 14 december 2001, dels utgår en avsnitt som hade gett OM ytterligare möjligheter till att säga upp avtalet. Avtalet är villkorat med ovan nämnda bygg- och rivningslov i köpeavtalet till Ladugårdsgärdet

bygg- och rivningslov i köpeavtalet till Ladugårdsgärdet 1:48. Avtalen bifogas i bilaga 4.1-4.4.

#### *Stadsledningskontorets synpunkter*

Stadsledningskontoret anser att försäljningen ligger i linje med inriktningen i stadens budgetbeslut 1999 och framåt. Ladugårdsgärdet 1:48 är inte av sådan karaktär som "staden oundgängligen måste äga för stadens verksamheter skall kunna fungera".

Värtan-Frihamnen-Loudden är i översiktsplanen angivet som ett av stadens utvecklingsområden. I översiktsplanen anges att "Områdets centrala, strategiska läge gör att det också är intressant för andra verksamheter än de direkt hamnanknutna". Den förslagna exploateringen av f.d. Fordfabriken medför en utveckling av arbetsplatserna i området.

Rådstugan 1 (Börshuset), som förvaltas och ägs av staden, belastas med ett icke-marknadsmässigt kontrakt som härvid löses. Staden förlorar visserligen bl.a. inkomster för uthyrning av Börshuset samt tomträttsavgälden från Ladugårdsgärdet 1:48 men erhåller istället inkomsten från försäljning av Ladugårdsgärdet 1:48. Börshuset kan användas/hyras ut till annan verksamhet.

Sammantaget anser stadsledningskontoret att villkoren för de redovisade försäljningarna och markanvisningarna är bra för staden och kan därför godkännas.