

Utlåtande 2002:92 RIII (Dnr 1725/02)

Tilläggsavtal till köpeavtal för Lustgården 10 på Kungsholmen

Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 30 september 2002

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Tilläggsavtal till köpeavtalet för försäljningen av fastigheten
Lustgården 10 på Kungsholmen, *bilaga*, godkänns.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Kommunfullmäktige har den 18 juni 2001 godkänt köpeavtal med NCC Fastigheter AB om försäljning av Lustgården 10. Köpeavtalet är bl.a. villkorat med att ny detaljplan (enligt köpeavtalets § 8) antas av kommunfullmäktige senast den 1 oktober 2002. I planprocessen har det aktuella området inlemmats i ett större programområde, programområdet för nordvästra Kungsholmen, vilket har medfört större tidsåtgång än ursprungligen beräknat för den nya detaljplanen. Det är mot bakgrund av denna försening som ett tilläggsavtal till köpeavtalet har upprättats. Tilläggsavtalet finns i *bilaga*.

Tilläggsavtalet

Huvudpunkterna i tilläggsavtalet utgörs av att:

- ? Tidsfristen för kommunfullmäktiges antagande av detaljplan skjuts fram ett år till den 30 september 2003.

- ? Tidsfristen för färdigställandet av bebyggelsen skjuts fram två år till den 31 december 2009.
- ? Betalningsupplägget är förändrat. Köpeskillingen erläggs på tillträdesdagen. Tillträdesdagen är första vardagen i det månadsskifte som infaller efter den dag som detaljplanen antagits, dock senast den 1 oktober 2003 (I köpeavtalet är tillträdesdag den 20 maj 2002).
- ? Staden bekostar förvaltningen under perioden från den tänkta tillträdesdagen 20 maj 2002, t.o.m. den blivande tillträdesdagen. Gatu- och fastighetsnämnden beräknar att merkostnader i form av förlorade ränteintäkter på försenad betalning och dessa förvaltningskostnader är cirka 1-3 mnkr.
- ? Parterna skall verka för en förtida rivning på fastigheten. Den förtida rivningen motiveras med att rivningen av industridelen utgörs av nedmontering av gammal processindustri. Nedmonteringen/rivningen är komplicerad och tidskrävande. Staden åtar sig att återbetala nedlagda kostnader för denna förtida rivning i händelse av att köpet skulle återgå. Gatu- och fastighetsnämnden beräknar att dessa kostnader maximalt skulle kunna uppgå till 12 mnkr.

Pantbrev finns uttagna för fastigheten och skall överlämnas på tillträdesdagen. Gatu- och fastighetskontoret uppger att dessa pantbrev inte är belånade.

Avtalet är villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast den 30 september 2002.

Remiss

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande.

Stadsledningskontoret tillstyrker tilläggsavtalet.

Mina synpunkter

Stockholm utvecklas och växer, behovet av såväl bostäder som arbetsplatser är stort. Den föreslagna exploateringen av Lustgården 10 kommer att utgöra ett värdefullt komplement med arbetsplatser och kommersiell service till de övriga bostadsprojekt som planeras på västra Kungsholmen och Stadshagen.

I planprocessen har det aktuella området inlemmats i ett större programområde, programområdet för Nordvästra Kungsholmen, vilket har medfört större tidsåtgång än ursprungligen beräknat för den nya detaljplanen.

Det är mot bakgrund av denna försening som ett tilläggsavtal till köpeavtalet har upprättats, och jag föreslår därför att tilläggsavtalet godkänns.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå tilläggsavtalet
2. anförda följande.

Med hänvisning till de ekonomiska och miljömässiga konsekvenserna av köpeavtalet, bör detta låtas förfalla. Förutsättningen för en vidare utveckling och användning av Lustgården 10 skall vara tomträttsupplåtelse av densamma och inte en försäljning.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Erik Nilsson* (s) enligt följande.

När försäljningsärendet behandlades i fullmäktige förespråkade vi att marken i Lustgården 10 skulle upplåtas med tomträtt.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Tilläggsavtal till köpeavtalet för försäljningen av fastigheten Lustgården 10 på Kungsholmen, *bilaga*, godkänns.

Stockholm den 11 september 2002

På kommunstyrelsens vägnar:
CARL CEDERSCHIÖLD

Sten Nordin

Yvonne Modén

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

Reservation anfördes av *Viviann Gunnarsson* och *Christopher Ödmann* (båda mp) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå tilläggsavtalet
2. inte sälja fastigheten
3. i övrigt anföra följande:

Lustgården 10 bör upplåtas med tomträtt. De fastigheter som staden äger inom kommungränsen är en förutsättning för att staden ska kunna driva en aktiv markpolitik.

Särskilt uttalande gjordes av *Leif Rönngren* (s) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (s) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Kommunfullmäktige har den 18 juni 2001 godkänt köpeavtal med NCC Fastigheter AB om försäljning av Lustgården 10. Köpeavtalet är bl.a. villkorat med att ny detaljplan (enligt köpeavtalets § 8) antas av kommunfullmäktige senast den 1 oktober 2002. I planprocessen har det aktuella området inlemmats i ett större programområde, programområdet för nordvästra Kungsholmen, vilket har medfört större tidsåtgång än ursprungligen beräknat för den nya detaljplanen. Det är mot bakgrund av denna försening som ett tilläggsavtal till köpeavtalet har upprättats. Tilläggsavtalet finns i *bilaga*.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 7 maj 2002 enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner tilläggsavtal enligt kontorets utlåtande till försäljningen av fastigheten Lustgården 10 med omedelbar justering samt hemställer om att kommunfullmäktige senast den 30 september 2002 godkänner detsamma.

Reservation anfördes av ledamöterna *Ann-Marie Strömberg* (v) och *Kajsa Stenfelt* (v) enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar
att avslå tilläggsavtalet
att anförda följande

Med hänvisning till de av kontoret anförda ekonomiska och miljömässiga konsekvenserna av köpeavtalet, bör detta låtas förfalla. Förutsättningen för en vidare utveckling och användning av Lustgården 10 skall vara tomträttsupplåtelse av densamma och inte en försäljning.

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

Nämnden beslutar att:

- 1 Avslå tilläggsavtalet.
- 2 Inte sälja fastigheten.
- 3 I övrigt anförda följande:

De fastigheter som staden äger inom kommungränsen är en förutsättning för att staden ska kunna driva en aktiv markpolitik. Stadens tomträttsfastigheter utgör också ett pålitligt ekonomiskt tillskott till budgeten. Fastigheterna ska därför inte säljas utan staden ska upplåta dem med tomträtt.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande den 17 april 2002 har i huvudsak av följande lydelse.

Förslag till beslut

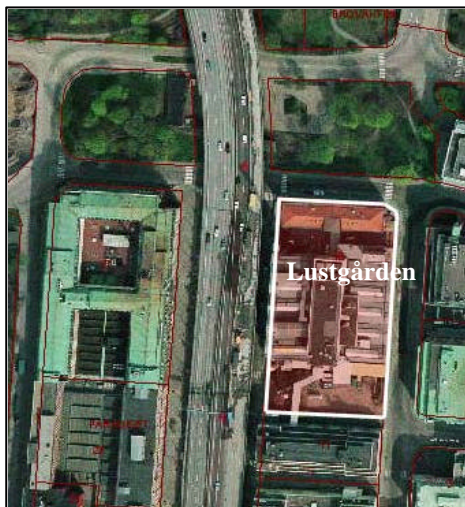
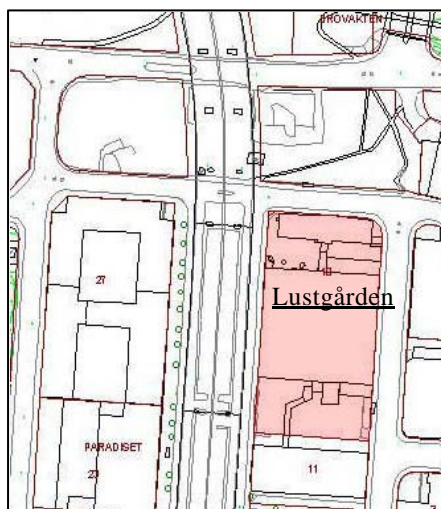
1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner föreliggande tilläggsavtal till försäljningen av fastigheten Lustgården 10 med omedelbar justering samt hemställer om att kommunfullmäktige senast den 30 september 2002 godkänner detsamma.

Bakgrund

Fastigheten Lustgården 10 är belägen invid Essingeleden, nära Karlbergs-kanalen och övergången till Solna på Kungsholmen. Staden har genom fullmäktigebeslut sålt fastigheten Lustgården 10 till NCC Fastigheter AB (NCC), med tillträde den 20 maj 2001. Köpeavtalet är undertecknat 2000-10-13 av NCC och 2002-03-21 av Staden.



Oversiktskarta, utvisande var på Kungsholmen fastigheten är belägen.



Karta och flygfoto, utvisande aktuell fastighet

När det ursprungliga köpeavtalet skrevs var tanken att området för Lustgården 10 skulle utgöra ett eget programområde, varför en färdig detaljplan bedömdes kunna vara klar i oktober 2002. Under tiden som förloppet sedan dess har området för Lustgården 10 inlemmats i programområdet för nordvästra Kungsholmen, vilket har lett till kraftiga förseningar. Det är mot bakgrund av dessa förseningar som ett tilläggsavtal måste upprättas, eftersom det gamla köpeavtalet förfaller om inte detaljplan blir klar innan 1 oktober 2002.

Analys

Tilläggsavtalet bygger på det gamla köpeavtalet med följande skillnader:

- ✍ Tidsfristen för färdig detaljplan är framskjuten med ett år till 30 september 2003.
- ✍ Tidsfristen för färdigställandet av bebyggelsen är framskjuten två år till 31 december 2009.
- ✍ Betalningsupplägget är förändrat, så att tillträde sker i samband med antagen detaljplan, dock senast 1 oktober 2003.
- ✍ Parterna skall verka för en förtida rivning, vilket också innebär att staden åtar sig att återbetala nedlagda kostnader för denna, i händelse av att köpet skulle gå åter.
- ✍ Staden bekostar förvaltningen under perioden från den tänkta tillträdesdagen 20 maj 2002 t.o.m. den blivande tillträdesdagen.

Konsekvenser

-ekonomiska

Staden får stå för de merkostnader som förseningen av detaljplanen för med sig. Merkostnaderna består av förlorade ränteintäkter på försenad betalning, förvaltningkostnader (ca. 1-3 mnkr, beroende på om värmen kan stängas av eller inte) för en längre tidsperiod. Dessutom tar staden en risk om återbetalning av nedlagda kostnader för en ev. förtida rivning (som inte bedöms överstiga 12 mnkr), om köpet skulle gå åter.

-miljö

Rivningen av befintlig kontorsbyggnad kan bli en tvistefråga liksom frågan om att bebygga i fasadlinje m.h.t. riskerna med platsens belägenhet nära Essingeleden. Dessa miljöfrågor kan medföra att bedömd tidsperiod för färdig detaljplan förskjuts.

-näringsliv och jobb i regionen

Byggnation av kontor på anvisat område bidrar till att öka attraktiviteten och pulsen inom denna del av Kungsholmen. Dessutom tillkommer ett antal nya arbetsplatser.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner föreslagna tilläggsavtal.

REMISS

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande av den 25 juni 2002 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret finner att ett tilläggsavtalet är nödvändigt i och med att detaljplanearbetet tagit längre tid än beräknat. Att staden åtar sig skyldigheten att betala eventuella kostnader för en förtida rivning i det fall köpet skulle återgå är dock inte självklart. Gatu- och fastighetskontoret gör bedömningen att rivningen av den gamla processindustrin förmodligen är nödvändig oavsett framtida användning av fastigheten. I det aktuella fallet är det sannolikt att den aktuella processindustrin kommer att behöva rivas för att möjliggöra annan bebyggelse, d.v.s. även i det fall köpet skulle återgå. Stadsledningskontoret anser dock att staden i framtiden ska eftersträva att köparen står denna risk/kostnad vid förtida rivning. Sammantaget anser stadsledningskontoret att tilläggsavtalet kan godkännas.