

Handläggare: Martin Skillbäck
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 262 76
martin.skillback@gfk.stockholm.se

2002-11-15

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Avtal med Ramsbury AB angående försäljning av del av Norrmalm
4:53**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner avtal med Ramsbury AB angående försäljning av del av Norrmalm 4:53

Olle Zetterberg

Göran Gahm

SAMMANFATTNING

En del av Åhlénsvaruhuset (ca 200 m²) är beläget under Drottninggatan på den av staden ägda gatufastigheten Norrmalm 4:53. Området har sedan 1960-talet hyrts ut till ägaren av grannfastigheten, Sporren 14. Denne har i sin tur hyrt ut området till Åhléns. Ägaren till Åhlénsfastigheten (Gripen 12), Ramsbury AB, äger numera även Sporren 14. Eftersom Ramsbury äger fastigheterna på ömse sidor Drottninggatan vill bolaget nu förvärva det förhyrda mellanliggande området. I köpeavtal mellan staden och Ramsbury AB förvärvar bolaget ca 363 m² av Norrmalm 4:53 för 8,4 Mnr. Avtalet är bl a villkorat av att detaljplaneändring sker. Allmänna utrymmen, anläggningar och ledningar säkras på sedvanligt sätt med servitut.

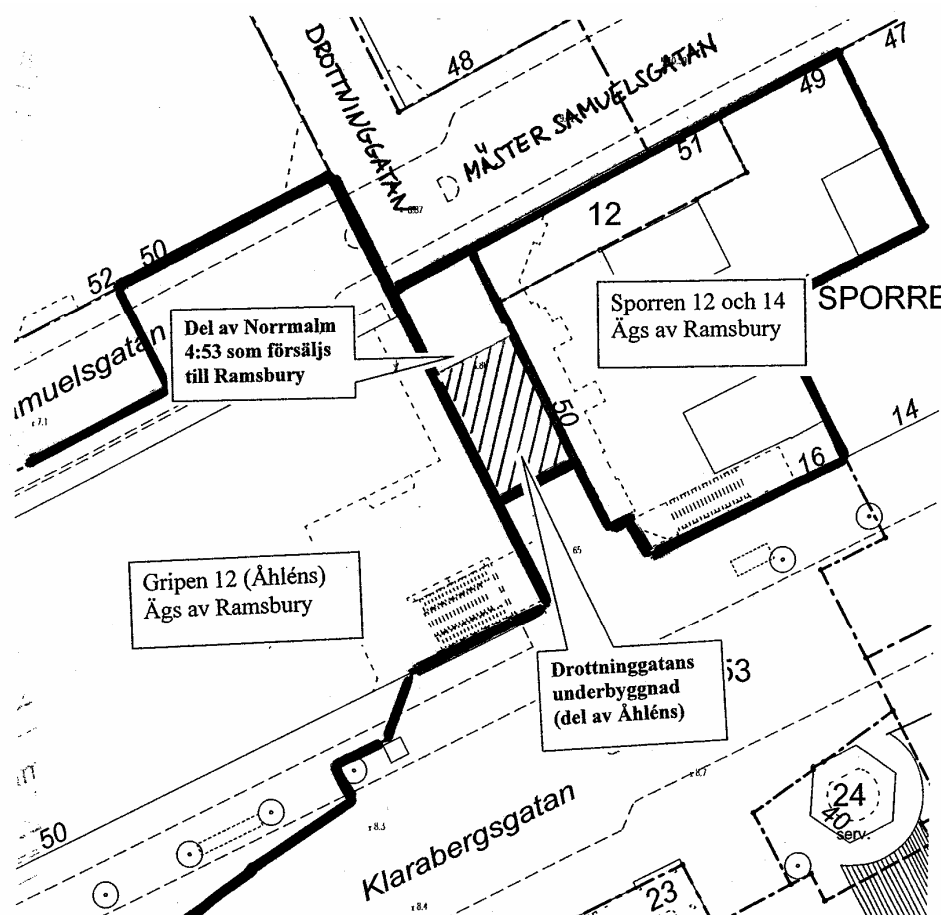
UTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2001-09-17 avtal med Ramsbury AB angående försäljning av Gripen 12 (Åhlénsfastigheten). Eftersom fastigheten var upplåten med tomträtt till bolaget avsåg försäljningen enbart äganderätten till marken.

Bolaget har därefter under 2002 förvärvat de näraliggande privatägda fastigheterna Sporren 12 och 14, belägna på Drottninggatans östra sida.

Åhlénsvaruhuset är utbyggt under del av Drottninggatan mellan kv Gripen och kv Sporren, och varuhuset har även lokaler inom Sporren 12 och 14. Drottninggatans underbyggnad ligger på den av staden ägda fastigheten Normalm 4:53 och har sedan 1960-talet hyrts ut till ägaren av Sporren 14 (hyra ca 0,5 Mnkr/år). Denne har i sin tur hyrt ut utrymmet till Åhléns. Ägoförhållandena framgår nedan.



Eftersom såväl Gripen 12 som Sporren 12 och 14 numera ägs av Ramsbury har bolaget vänt sig till staden med en förfrågan om förvärv av den aktuella delen av Normalm 4:53.

Avtal med Ramsbury AB

I avtal med Ramsbury överenskommer staden och bolaget i huvudsak följande:

- ? Parterna förbinder sig att verka för att ny detaljplan för området vinner laga kraft.
- ? Staden försäljer den aktuella delen av Norrmalm 4:53 inklusive området till befintlig gräns mot Mäster Samuelsgatan (ca 363 m²) till bolaget för 8,4 Mnkr.
- ? Tillträde sker en vecka efter det fastighetsbildningen vunnit laga kraft.
- ? Hyresavtalet mellan parterna avseende Drottninggatans underbyggnad upphör på tillträdesdagen.
- ? Bolaget förbinder sig att vederlagsfritt med servitut upplåta allmänna utrymmen och anläggningar (ledningstunnlar, ledningar, gatuöverbyggnad mm) till staden eller den staden sätter i sitt ställe.
- ? Avtalet är villkorat av att ny detaljplan antas senast 2003-03-31 samt att fastighetsbildning sker senast tre månader efter det detaljplanen vunnit laga kraft.

Gatu- och fastighetskontorets synpunkter

Som ovan nämnts har Drottninggatans underbyggnad varit uthyrd och nyttjats för varuhusändamål sedan 1960-talet. Eftersom Ramsbury numera äger fastigheterna på ömse sidor Drottninggatan anser kontoret det vara lämpligt att bolaget även får förvärva del av området mellan kv Gripen och kv Sporren. Underbyggnadsrätten är säkrad i det detaljplaneförslag som är aktuellt för upprustningen av T-Centralens norra biljetthall (gfn 2002-02-19).

Det försålda området består i praktiken enbart av befintlig utbyggd del av varuhuset. Under området finns tunnelbanan samt stadens ledningstunnlar. I områdets norra ej underbyggda del finns ledningar för VA, gas, fjärrvärme mm. Hela överbyggnaden är upplåten för allmän gångtrafik. Samtliga allmänna anläggningar och utrymmen säkras med servitut.

Kontoret anser att avtalet är godtagbart för staden. Den aktuella försäljningen förändrar inte nyttjandet av området. I City är en stor del av gatunätet underbyggt med kommersiella lokaler. I detta fall förändras enbart upplåtelseformen.

Avtalet har granskats av stadsledningskontorets juridiska avdelning. Köpeskillingen väntas godkännas av gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor 2002-11-25.

S

SLUT