

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/1253)

Upplåtelse av tomträtt i fastigheten Orgelpipan 5

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Avtal om upplåtelse av tomträtt i fastigheten Orgelpipan 5, i huvudsak i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet och vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, godkänns. Exploateringsnämnden medges rätt att slutföra upplåtelse av tomträtt i fastigheten Orgelpipan 5.
2. Ersättning för befintlig bebyggelse om 102 mnkr godkänns.
3. Avsiktsförklaring enligt bilaga 2 till utlåtandet godkänns.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden har den 30 september 2021 godkänt förslag till avsiktsförklaring samt förslag till avtal om upplåtelse av tomträtt i fastigheten Orgelpipan 5, i huvudsak i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet. Nämnden har hemställt till kommunfullmäktige att godkänna avtalet och ge exploateringsnämnden i uppdrag att slutföra upplåtelsen av tomträtt i fastigheten Orgelpipan 5.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på att utvecklingen av fastigheten nu kan komma till stånd.

Mina synpunkter

I enlighet med "Vision city" ska city innehålla arbetsplatser och service i anslutning till både city och hjärtat av kollektivtrafiken. Jag konstaterar att ärendet ligger i linje med detta i och med det centrala läget för fastigheten Orgelpipan 5 med närhet till fjärr- och regionaltåg, pendeltåg, tunnelbana, spårväg och busslinjer. Att utvecklingen av fastigheten nu kan komma till stånd ser jag därför positivt på.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Tomträttsavtal
2. Avsiktsförklaring
3. Upplåtelse av tomträtt i fastigheten Orgelpipan 5

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Avtal om upplåtelse av tomträtt i fastigheten Orgelpipan 5, i huvudsak i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet och vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, godkänns. Exploateringsnämnden medges rätt att slutföra upplåtelse av tomträtt i fastigheten Orgelpipan 5.
2. Ersättning för befintlig bebyggelse om 102 mnkr godkänns.
3. Avsiktsförklaring enligt bilaga 2 till utlåtandet godkänns.

Stockholm den 19 januari 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

Exploateringsnämnden har den 30 september 2021 godkänt förslag till avsiktsförklaring samt förslag till avtal om upplåtelse av tomträtt i fastigheten Orgelpipan 5, i huvudsak i enlighet med bilaga till utlåtandet 1. Nämnden har hemställt till kommunfullmäktige att godkänna avtalet och ge exploateringsnämnden i uppdrag att slutföra upplåtelsen av tomträtt i fastigheten Orgelpipan 5.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 30 september 2021 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till avsiktsförklaring.
2. Exploateringsnämnden godkänner för egen del förslag till avtal om upplåtelse av tomträtt i fastigheten Orgelpipan 5, i huvudsak i enlighet med bifogat tomträttsavtal, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet och ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att slutföra upplåtelse av tomträtt i fastigheten Orgelpipan 5.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 augusti 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret påbörjade under 2019, genom mäklare, försäljning av byggnad på och upplåtelse av tomträtt i fastigheten Orgelpipan 5.

Orgelpipan 5 omfattar en tomtareal om 1 076 m² samt en byggnad om 3 162 m² BTA. Byggnadens taxerad värde är 11 400 000 kr.

I dagsläget saknas, med undantag för en bankomat, hyresgäster i byggnaden. Bankomaten genererar en hyresintäkt om 32 400 kr/år. Se bilaga 1 för närmare beskrivning av tomträtten.

Fastighetsmäklar företaget CBRE har förmedlat byggnaden genom anbudsförfarande på öppen marknad. Som mest har tre budgivare deltagit processen. Det högsta budet, om 102 000 000 kr, lämnades av Mengus Twentyfour AB, nedan Mengus. Anbudet togs in med en given tomträttsavgäld om 2 759 000 kr per år som förutsättning. Expertådet har behandlat ärendet om avgäld och upplåtelse den 23 september 2021 (Dnr: E2021-01299).

Mengus har för avsikt att utveckla byggnaden. Kontoret har genomfört en sedvanlig vandelsprövning av köparen.

Fastigheten belastas av en inteckning, tomträttsupplåtelse kan ske först efter det att inteckningen dödats. För att hantera ev. tidsperiod från det att detta beslut vinner laga kraft tills det att fastigheten kan upplåtas med tomträtt, tecknas en avsiktsförklaring om att ingå tomträttsavtal samt verka för att så kan ske. Mengus har undertecknat avsiktsförklaringen. För tomträttsavtal samt avsiktsförklaring se bilaga 2 respektive bilaga 3.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

Bokfört värde för byggnaden uppgår till ca 61 000 000 kr varför upplåtelse ger upphov till en reavinst.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat tomträttsavtal samt avsiktsförklaring och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra erforderliga markförvaltningsåtgärder och slutföra upplåtelsen.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 8 december 2021 har i huvudsak följande lydelse.

I stadens ”Vision för City” betonas att city ska innehålla arbetsplatser och service i anslutning till både city och kollektivtrafikens hjärta. Orgelpipan 5 har ett mycket centralt läge i staden med närhet till fjärr- och regionalståg, pendeltåg, tunnelbana, spårväg och busslinjer. Stadsledningskontoret ser positivt på att utveckling av fastigheten nu kan komma till stånd.

Stadsledningskontoret har inhämtat kompletterande upplysningar från exploateringsnämnden gällande anbudet och tomträttsavtalet, som föreslås godkännas ”i huvudsak” i enlighet med bilaga 1. Skrivningen avser det faktum att upplåtelsedag och avgäldsperiod ska fyllas i när datum för upplåtelsen har fastställts.

Stadsledningskontoret konstaterar att ersättningen för byggnaden kommer att ge upphov till en reavinst för staden.

Stadsledningskontoret noterar att avsiktsförklaringen ska godkännas av kommunfullmäktige senast den 28 februari 2022.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att avtal om upplåtelse av tomträtt i fastigheten Orgelpipan 5, i huvudsak i enlighet med bilaga 1, godkänns och att exploateringsnämnden medges rätt att slutföra

upplåtelse av tomträtt i fastigheten Orgelpipan 5. Stadsledningskontoret föreslår vidare att ersättning för befintlig bebyggelse om 102 mnkr godkänns, och att avsiktsförklaring enligt bilaga 2 godkänns