



Anders Berglund
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 272 04
anders.berglund@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-09-17

Upplåtelse med tomträtt av Lidingöbro Vårdshus, del av Ladugårdsgärdet 1:2 på Djurgården.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i detta utlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Kontoret har under våren träffat arrendeavtal med AB Coport 87 (som nyligen namnändrat till Lidingöbro Vårdshus AB) avseende Lidingöbro Vårdshus. Arrendatorn har med det avtalet som grund inte kunnat fullfölja de avsedda åtgärderna, varför kontoret nu föreslår en upplåtelse av fastigheten med tomträtt.

Bakgrund

Exploateringsnämnden godkände 2009-03-19 en lägesredovisning där kontoret redovisade att det nu träffats nytt arrendeavtal med AB Coport 87 (namnändrat till Lidingöbro Vårdshus AB). Avsikten var att avtalet skulle stärka arrendatorns möjligheter att genomföra en ny- och ombyggnad, som skulle möjliggöra att Lidingöbro Vårdshus åter skulle kunna tas i bruk.

Det har nu visat sig att arrendatorn fått problem att finansiera byggnadsåtgärderna. Det har inte gått att få en belåning baserat på arrendeavtalet. Dessutom har arrendatorn i efterhand kunnat notera att arrenden har vissa inneboende problem beträffande ersättning vid arrendets upphörande.

Kontoret har nu tagit initiativ till nya förhandlingar och därvid föreslagit att parterna i stället ska avtala om en upplåtelse med tomträtt.



Historik

Lidingöbro Vårdshus har en mångårig historia. Platsen började bebyggas i början av 1800-talet då en flottbro till Lidingö placerades här. I en av de två brovaktarstugorna inhyestes en krog. Krogrörelsen flyttades 1823 till ett nybyggt vårdshus en bit längre upp på land och för dess verksamhet uppfördes ett antal byggnader. En stor tvåvåningsbyggnad brann ner 1925 och verksamheten flyttades då över till den så kallade Herrgårdslängan. I anslutning till denna uppfördes en öppen serveringsveranda, som byggdes in på 1960-talet.

Under slutet av 1900-talet har anläggningen tillåtits förfalla och tidigare ägare har haft problem med lönsamheten. Nuvarande arrendator, som vill ta Lidingöbro Vårdshus åter i bruk, har för avsikt att renovera befintlig bebyggelse samt uppföra en exklusiv anläggning med restaurang, övernattning och spa. Bygglov har beviljats för den avsedda till- och ombyggnaden.

Arrendeupplåtelser

Ett arrendavtal träffades 1997-04-08 i samband med att en bostadsrättsförening bildades för den befintliga bebyggelsen. Arrende har utgått med 240.000 kr per år plus index. Detta avtal ersatte två äldre avtal mellan Lidingöbro Vårdshus Fastighets AB och staden. AB Coport 87 (numera Lidingöbro Vårdshus AB) har förvärvat bostadsrätten till vårdshusdelen. Kontoret har förhandlat med bolaget och bostadsrättsföreningen med inriktning att dela upp det nuvarande arrendet så att bostads- och vårdshusdelen blir två separata arrenden. Parterna enades om detta, vilket redovisades för nämnden 2009-03-19.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret ser positivt på att Lidingöbro Vårdshus åter tas i bruk och att den äldre befintliga bebyggelsen renoveras. Genom att nu göra om vårdshusdelens arrende till en tomträtt blir Lidingöbro Vårdshus AB:s möjligheter att genomföra den avsedda ny- och ombyggnaden avsevärt bättre.

Parterna har enats om en avgäld om 375.000 kr per år, vilken med hänsyn till regleringstidpunkter motsvarar det arrende som tidigare hade överenskommits. Upplåtelsen kräver bildande av en ny fastighet och i avvaktan på detta disponerar den blivande tomträttshavaren marken med nyttjanderätt. Upprättade avtal innehåller i övrigt sedvanliga bestämmelser.

Värderingen avses redovisas i expertrådet 2009-09-14; Dnr E2009-5147-339

Det är positivt att arrendena nu kunnat särskiljas och kontoret konstaterar att den nya byggrätten för hotell mm bidrar till att få en långsiktigt mer bärkraftig verksamhet genom nytillskottet för övernattning i en kulturellt intressant miljö.

Slut