



Handläggare: Eva Nilson
Fastighetsförvaltningen
Stab
Tel: 508 27567
eva.nilson@gfk.stockholm.se

2004-08-12

Dnr 04-785-863

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Inriktning på förvaltning av fastigheten Norra Djurgården 1:51.
Ansökan om köp av fastigheten samt skrivelse från Sten Nordin (m),
Ulf Fridebäck (fp), Ann-Marie Strömberg (v), Per Bolund (mp) och
Mats Rosén (kd)**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden avslår begäran om köp av fastigheten för inrättande av vagnmuseum och överlämnar tjänsteutlåtandet till sökanden som svar på ansökan
2. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att låta fastigheten Norra Djurgården 1:51 ingå i Norra Länken-projektet och disponeras av Vägverket
3. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar tjänsteutlåtandet som svar på skrivelsen till Sten Nordin m fl

Olle Zetterberg

Lars Callemo

SAMMANFATTNING

Ärendet om fortsatt förvaltning av fastigheten Norra Djurgården 1:51 vid Albano har behandlats av Gatu- och fastighetsnämnden flera gånger tidigare, varvid nämnden beslutat att byggnaden på fastigheten ska hyras ut till ett vagnmuseum. Stiftelsen Bevara Vårt Kulturarv, som önskar inrätta museet, har emellertid meddelat att de inte vill hyra fastigheten utan köpa densamma och har inlämnat ett köpebud. Detta är mycket lågt och uppgår inte ens till hälften av vad byggnaden värderats till.

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2004-09-07\Tjut\32.doc

Bilaga 1: "Ang vagnmuseum i Stockholm", skrivelse från Stiftelsen Bevara Vårt Kulturarv

Bilaga 2: "Försäljning av fastigheten Norra Djurgården 1:51", skrivelse från Sten Nordin m fl

En skrivelse har tillställts GFN undertecknad av Sten Nordin (m), Ulf Fridebäck (fp), Ann-Marie Strömberg (v), Per Bolund (mp) och Mats Rosén (kd). Skrivelsen utmynnar i en hemställan att kontoret ska inleda förhandlingar om försäljning av fastigheten Norra Djurgården 1:51 till Stiftelsen Bevara Vårt Kulturarv.

Nämnden beslöt också vid sammanträdet 2003-12-09 att godkänna projekteringsöverenskommelse med Vägverket avseende Norra Länken. Enligt denna överenskommelse ska en mottagningsstation för el placeras i byggnaden på fastigheten Norra Djurgården 1:51.

Kontoret anser att byggnaden inte är lämplig som museum. Enligt beslut i Stadsbyggnadsnämnden rörande program för Albano kan man inte medge bygglov för publik användning av byggnaden, varför försäljning till museum inte är försvarbart. Däremot kan byggnaden mycket väl inlemmas i Norra Länken-projektet för teknikutrymmen mm, enligt GFNs tidigare beslut. Vägverket önskar projektera för detta, vilket även innefattar upprustning av byggnaden enligt de kulturhistoriska krav som ställs. Fastigheten ligger intill järnvägen till Värtan, där farlig last transporteras. Banverkets säkerhetsbestämmelser talar också emot publik användning av byggnaden.

Ärendet har behandlats i Gatu- och fastighetskontorets Expertråd i fastighetsfrågor 2004-08-30.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Den av staden ägda och förvaltade fastigheten Norra Djurgården 1:51 har behandlats i tre olika ärenden till Gatu- och fastighetsnämnden, två ärenden 2003-12-09 och ett ärende 2004-05-04. Ärendena har dels rört framställan om att få köpa fastigheten för att inrätta ett vagnmuseum, dels användning av byggnaden för Norra Länken-projektet. Besluten i Gatu- och fastighetsnämnden har blivit att kontoret ska hyra ut byggnaden för inrättande av ett vagnmuseum samt att en mottagningsstation för elförsörjning av Norra Länken ska placeras i byggnaden.

Stiftelsen Bevara Vårt Kulturarv, som önskar inrätta vagnmuseum i byggnaden, har dock meddelat att de inte önskar hyra byggnaden utan köpa densamma och har inlämnat ett köpebud. En skrivelse har inlämnats till GFN från Sten Nordin (m), Ulf Fridebäck (fp), Ann-Marie Strömberg (v), Per Bolund (mp) och Mats Rosén (kd), enligt vilken fastigheten Norra Djurgården 1:51 bör säljas till Stiftelsen Bevara Vårt Kulturarv. Samtidigt önskar Vägverket enligt godkänd projekteringsöverenskommelse påbörja projektering för upprustning och användning av byggnaden för teknikinstallationer.

Analys

Fastigheten Norra Djurgården 1:51 förvaltas av Fastighetsförvaltningen på Gatu- och fastighetskontoret. Fastigheten ligger i området Albano inkländ

mellan Roslagsvägen och järnvägen till Frihamnen (Värtabanan) samt nära Brunnsviken. Kontoret har haft olika hyresgäster i huset. Den senaste, Albano Smide, avflyttade under år 2001. Byggnaden är i starkt förfall men är kulturhistoriskt intressant och torde inte få rivras.

Fastigheten omfattas ej av någon detaljplan, men arbete med en fördjupad översiktsplan pågår. Stadsbyggnadsnämnden godkände 2004-05-13 ett program för Albano, Norra Djurgården (Sbk:s dnr 1999-02007-53). Enligt detta kan man inte bevilja bygglov för publik användning av byggnaden på Norra Djurgården 1:51, framförallt p g a säkerhetsrisker med närheten till Värtabanan. Del av byggnaden ligger inom Banverkets säkerhetszon, varför byggnaden enligt Banverkets säkerhetsbestämmelser är olämplig att använda för publik verksamhet. Kontoret anser därför att byggnaden på fastigheten Norra Djurgården 1:51 inte är lämplig som museum och att således varken uthyrning eller försäljning för detta ändamål är försvarbart och ej bör ske.

Ärendet har behandlats i kontorets Expertråd i fastighetsfrågor 2004-08-30. Det avgivna köpeanbudet är mycket lågt och uppgår inte ens till hälften av vad byggnaden värderats till, varför kontoret tillsammans med här redovisade skäl ej anser att budet ska accepteras. Anbudsgivaren, Stiftelsen Bevara Vårt Kulturarv, har vid seriositetskontroll ej visat sig vara någon stiftelse. Avslag på registreringsanmälan enligt stiftelselagen har meddelats av Länsstyrelsen.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2003-12-09 en projekteringsöverenskommelse med Vägverket avseende Norra Länken. Enligt denna överenskommelse ska en mottagningsstation för elförsörjning av Norra Länken placeras i byggnaden på Norra Djurgården 1:51. Gatu- och fastighetskontoret har i enlighet med nämndens beslut hos stadsbyggnadskontoret 2004-01-19 beställt detaljplaneutredning för Teknikhus m m. Vägverket utreder nu vilka funktioner för Norra Länken som byggnaden lämpligen kan inrymma. Vägverket önskar sätta igång med projekteringen. Denna ska även innefatta upprustning av byggnaden enligt de kulturhistoriska krav som ställs på byggnaden.

Enligt Stadsbyggnadsnämndens nyligen godkända program för Albano sägs beträffande Teknikhuset (f d Albano Smide) följande: ”Byggnaden är rent tekniskt av dålig kvalitet. Med tanke på närhet till både väg och järnväg ska man undvika verksamheter som medför konflikter avseende buller och risker såsom bostäder, kontor, butiker och kulturella ändamål som medför besökande. Möjlig användning kan vara industri, lager eller hantverk om verksamheten kan anpassa till byggnadens förutsättningar, läge och kulturhistoriska klassificering.” Från stadsbyggnadskontorets sida har sagts att en teknikanvändning för Norra Länken-projektet av byggnaden kan vara en bra användning.

Vägverkets disposition av byggnaden på Norra Djurgården 1:51 kommer att inlemmas i Norra Länken-projektet. Särskilt hyresavtal kommer att upprättas med Vägverket, enligt vilket Vägverket via hyran får täcka kostnader för upprustning samt drift och underhåll av fastigheten.

Konsekvenser*-ekonomiska*

Enligt finansieringsöverenskommelsen om Norra Länken skall staden svara för 25 % av kostnaderna och staten genom Vägverket med 75 % av kostnaderna.

Kostnaden för upprustningen, exklusive teknisk inredning m m, uppskattas till 10- 15 mnkr.

-miljö

Genom att byggnaden inlemmas i Norra Länken-projektet tryggas byggnadens fortbestånd på lång sikt och staden behåller full rådighet över marken. Annan mark behöver ej tas i anspråk för byggande av teknikhus för Norra Länkens behov.

-måluppfyllelse

Utbyggnaden av Norra Länken underlättas. Kulturhistoriskt värdefull byggnad bevaras.

-kompensation för ianspråktagen grönyta

Någon grönyta ianspråkats inte.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår, med stöd av det ovan anförda, att nämnden avslår begäran om köp av fastigheten Norra Djurgården 1:51 för inrättande av vagnmuseum. Kontoret föreslår också att skrivelsen från Sten Nordin m fl rörande detta ärende besvaras med tjänsteutlåtandet.

Ärendet har behandlats i Gatu- och fastighetskontorets Expertråd i fastighetsfrågor 2004-08-30.

SLUT