



EXPLOATERINGS KONTORET

2007-04-23
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR. E2007-514-00776

Sara Lundén
Innerstad
Telefon: 08-508 270 54
sara.lunden@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-05-14

Tomträttsupplåtelse av del av Bristol 1 i Södra Värtahamnen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden uppdrar åt kontoret att träffa tomträttsavtal för del av Bristol 1 samt överlåtelseavtal gällande byggnaden.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Den västra delen av kvarteret Bristol 1 i Södra Värtahamnen är bebyggd med en äldre industribyggnad med stort kulturhistoriskt värde. Staden äger byggnaden som är uthyrd till Watz Design Sweden AB. Underhållet av byggnaden är mycket eftersatt och hyresgästen har uttryckt intresse för att renovera byggnaden och utveckla sin verksamhet på fastigheten. Hyresgästen vill överta byggnaden och staden upplåter då marken med tomträtt.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 7 maj 2007.

Bakgrund

Inom den västra delen av kvarteret Bristol i Södra Värtahamnen uppfördes i början av 1920-talet en industribyggnad i tegel i en våning som sedan byggdes till 1939 med en kranverkstad i söder och ett förråd i norr. Den västra delen av byggnaden består av en våning och oinredd kallvind. Bruksarean för den västra delen uppgår till 386 m² verkstad, ateljé och kontor varav 176 m² avser kallvinden. Den östra delen av byggnaden är i delvis en våning med hög takhöjd och delvis i två våningar. För den östra delen uppgår den totala bruksarean till 488 m² verkstad och kontor varav 180 m² i våning 1 trappa. Vinden i den västra delen kan inte inredas till normala lokaler. Bruttoarean för hela byggnaden har från bygglovsritningar uppmätts till 875 m² vilket är lika med 1,25 gånger lokalarean.

Fastigheten har bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde och är grönmarkerad på stadsmuseets klassificeringskarta. Både mark och byggnad ägs av staden och den västra delen av byggnaden är uthyrd till Watz Design Sweden AB vars verksamhet bl.a. består av konst och konsthantverk samt grafisk formgivning. Den östra delen av byggnaden är outhyrd. Underhållet är eftersatt i alla delar. Det läcker bl.a. in vatten från taket och sprickor i ytterväggarna. El- och va-ledningar torde, åtminstone delvis, behöva bytas ut.



Bild 1. Översiktskarta över området.

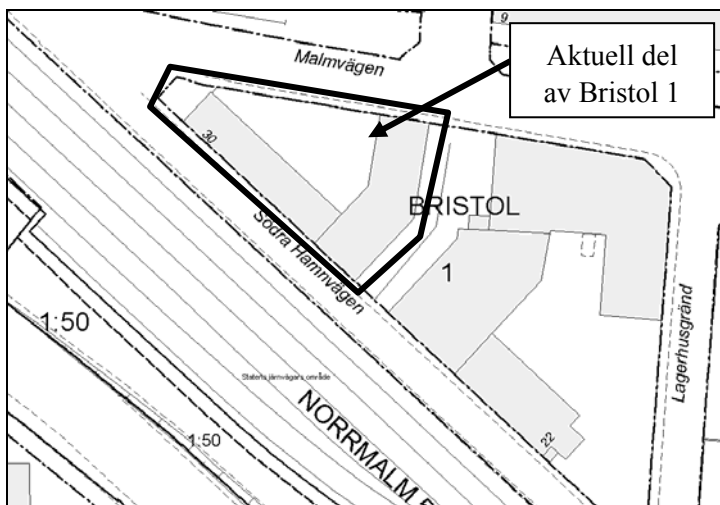


Bild 2. Detaljkarta

Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas för industri. Ett förslag till ny detaljplan finns framtaget och där planeras aktuell del av Bristol 1 att få en användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden (Q-beteckning). Det innebär att bebyggelsen inte får rivas.

Hyresgästen Watz Design Sweden AB är intresserade av att utveckla sin verksamhet samt öppna ett café och i samband med detta renovera byggnaden. Med anledning av detta har Watz Design Sweden AB uttryckt önskemål om att ta över byggnaden och bli tomträtthavare.

Analys och konsekvenser

- Ekonomi

Marken ligger i ett stadsutvecklingsområde men då byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde kommer den att bevaras även när kringliggande fastigheter kommer att exploateras.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt för hantverk och restaurangändamål. Någon ersättning för byggnaden utgår ej då avgäldsunderlaget överstiger värdet av fastighetsdelen. Tomträttsupplåtelse har valts framför försäljning då det därmed blir möjligt att begränsa användningen till hantverk och restaurangändamål vilket bedöms vara värdefullt för Södra Värtahamnen som helhet.

Hyran för 2007 uppgår till totalt 164 000 kr och drift- och underhållskostnaden för 2007 är prognostiserad till 189 000 kr. Detta ger ett driftnetto om -25 000 kr för år 2007. Avgälden vid tomträttsupplåtelsen motsvarar 250 000 kr per år.



Tomträttsupplåtelsen ger därmed ett positivt resultat för staden jämfört med alternativet att fortsätta äga och förvalta byggnaden. Om staden skulle fortsätta att äga och förvalta byggnaden skulle dessutom stora renoveringsåtgärder krävas. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 7 maj 2007, dnr. E07-5147-719.

Exploateringskontoret kommer inte att belastas av några kostnader utöver fastighetsbildningskostnaden.

- Kompensation för ianspråktagen grönyta

Tomträttsupplåtelsen innebär inte att någon grönyta tas i anspråk.

- Tillgänglighet

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på tillgängligheten i området.

- Måluppfyllelse

Projektet stämmer överens med kontorets uppdrag att medverka till att staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök.

- Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn.

Genomförande och tidplan

Någon detaljplan behöver ej tas fram. Watz Design Sweden AB har beviljats bygglov för renoveringen och avser att påbörja arbetet när de får tomträttsupplåtelsen. Tomträttsupplåtelse bör kunna ske under sommaren 2007.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med/informerat Stadsbyggnadskontoret, Stadsdelsförvaltningen och Stockholms Hamnar vilka samtliga är positiva till ärendet.

Exploateringskontorets förslag

Byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde och ska därför bevaras. Den renovering och användning som Watz Design Sweden AB planerar är mycket lämplig med tanke på byggnadens karaktär. Verksamheten kommer också att bidra på ett mycket positivt sätt till Södra Värtahamnen som helhet och kommer

att utgöra ett mycket bra komplement till den befintliga och kommande bebyggelsen i området

Några negativa konsekvenser för miljö, måluppfyllelse, näringsliv och tillgänglighet kan kontoret inte se.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa tomträttsavtal.

Slut