



STADSHOLMEN

Christina Lillieborg

Tillhör punkt 7 på dagordningen
till styrelsemöte i AB
Stadsholmen 2010-06-03

Till styrelsen

Skrivelse angående omvandling från bostäder till kontor i Gamla stan

Vid styrelsemötet den 29 april lämnade (MP) en skrivelse rubricerad "Omvandling från bostäder till kontor i Gamla stan". I skrivelsen anges att hyresgäster menar att det pågår omvandlingar av bostäder till lokaler i Stadsholmens fastigheter i Gamla stan, framförallt längs Västerlånggatan. Man önskade mot bakgrund av bland annat detta redogörelser för

- 1) Hur Stadsholmens bestånd ser ut i Gamla stan och hur många bostäder som gjorts om till kontor eller lokaler
- 2) Hur policyn för uthyrning av butikslokaler i Gamla stan ser ut

Som svar på skrivelsen får vi anföra följande.

Stadsholmens bestånd i Gamla stan och förändrad verksamhet

Stadsholmen äger totalt 54 fastigheter i Gamla stan med 335 bostäder och 175 lokaler varav 57 butiker och 60 kontor. Se bifogad karta

Några fastigheter har Stadsholmen ägt sedan bolaget bilades 1936 medan andra har tillkommit under årens lopp; senast 2001 då sju fastigheter förvärvades från bolagen Burspråket och Härolden. 2006 donerade Samfundet S:t Erik fastigheten Pollux 11 på Stora Hoparegränd 6 till bolaget. Längs Västerlånggatan äger bolaget sex fastigheter, varav tre ingick i förvärvet 2001. Övriga fastigheter är spridda i stadsdelen.

I likhet med innerstadens övriga stadsdelar har Gamla stan sedan lång tid präglats av blandning av boende, arbetsplatser, butiker och restauranger. Butiker och restauranger är i första hand lokaliserade till gator som sträcker sig i nord/sydlig riktning och där många gående passerar. Västerlånggatan är en av dessa gator. Stora och Lilla Nygatan och Österlånggatan är exempel på andra gator med stort inslag butiker och restauranger.

Byggnaderna i stadsdelen är mycket gamla och har över tid byggts om och förändrats, även verksamheter kan ha ändrats under historisk tid. Befintliga kontor och butiker anpassas emellanåt till hyresgästers behov, på vår eller hyresgästens bekostnad. Under senare tid har vi anpassat en mindre

lokal vid Västerlånggatan till en ny hyresgästs behov. Stadsholmen har inga planer på att förändra sina bostäder till kontor eller butiker. Det skulle dessutom kräva bygglov vilket sannolikt inte skulle medges. Under nu överskådlig tid; de senaste 20 åren; har inga bostäder byggts om till kontor eller butiker. Vid ombyggnad av en fastighet på Stortorget i början av 1990-talet byggdes däremot ett mindre kontor om till bostad. Förra året byggde vi om en liten butikslokal till grovsoprum och cykelrum för våra bostadshyresgäster i grannfastigheterna. Butiken hade inte varit möjlig att hyra ut under många år då den ligger långt in i en trång gränd. De få ändringar av verksamheter som skett har således handlat om att utöka antalet bostäder eller bostadskomplement.

Stadsholmens policy vid uthyrning av butikslokaler

Stadsdelen har ett mycket splittrat ägande med många små aktörer, såväl bland fastighetsägare som bland lokalhyresgäster. Många av butikerna är enmansföretag med små resurser. I syfte att hitta gemensamma riktlinjer för att öka stadsdelens attraktivitet på sikt bildades för ett antal år sedan en samarbetsorganisation där Stadsholmen aktivt deltog. I arbetet medverkade främst fastighetsägare, butiksinnehavare och boende i stadsdelen.

Vi arbetade för att öka kunskapen om stadsdelens unika förutsättningar och sprida kunskap om god byggnadsvård även i det dagliga arbetet, men även för att öka kvalitén i stadsdelens butiker. Arbetet resulterade bland annat i en gemensam avtalsmall specifik för lokaler i Gamla stan och gemensamma riktlinjer för klottersanering. Samverkansarbetet avslutades efter några års arbete. Stadsholmen och ett antal andra fastighetsägare använder fortfarande dessa lokalavtal och följer denna klotterpolicy.

Vi anser att vi överlag har butiker med god kvalitet. Det finns några enstaka undantag och i de fallen handlar det om butiker som ligger i fastigheter vi övertagit i början av 2000-talet. De kontrakt som gällde vid vårt övertagande fortsätter och är giltiga även för oss.

Stadsholmen har relativt låg omsättning bland lokalhyresgästerna i Gamla stan. Det är mycket sällan som en butikshyresgäst återlämnar sin lokal till oss för ny uthyrning. I dessa fall prövar vi mycket noga ny hyresgästs planerade verksamhet, såväl inriktning som ekonomiska förutsättningar. Vi har varit noga med att verksamheten ska vara stabil och av god kvalitet. Det sista är dock en grannlaga uppgift. I hyresavtalen preciserar vi användning så långt det är möjligt. Kvalitetsbegreppet är dock svårt att precisera. Om hyresgäst under sin avtalsperiod successivt ändrar sin inriktning har vi mycket små möjligheter att agera så länge man inte bryter mot avtalets bestämmelser.

De flesta som önskar lämna sin lokal gör det i samband med att man överlåter sin rörelse. Vi är vid dessa överlåtelser noga med att poängtera för ny hyresgäst att det ursprungliga avtalet gäller även för den nye hyresgästen.

Hemställes

att styrelsen godkänner svaret på skrivelsen och att denna därmed anses besvarad

Stockholm 2010-05-20

Sven Belfrage

