

Handläggare
Birgitta Andersson
08-508 284 45
birgitta.k.andersson@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2016-05-17

Secretessen upphävs
härmed. Stockholm den
28 november 2016.


Birgitta Andersson

~~HEMLIGT enligt 19 kap 1 och 3 §§
offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).~~

~~Stockholm den 3 maj 2016
Fastighetskontoret~~

Försäljning av fastigheterna Kista Gård 1 och Kista Gård 2. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar till kontoret att utreda en eventuell försäljning av fastigheterna Kista Gård 1 och Kista Gård 2.



Åsa Öttenius
Förvaltningschef


Carina Jonsson
Avdelningschef

Sammanfattning

Möjligheten att avyttra de två fastigheterna Kista Gård 1 och Kista Gård 2 bör utredas och vid en eventuell försäljning föreslås att kontoret strävar efter att avyttra fastigheterna till intressen eller intressenter som både kan bevara byggnaderna och utveckla verksamheter i dessa. Detaljplanen från 2008 styr inriktningen att det ska vara en publik verksamhet som ska anpassas till bebyggelsens kulturvärde.

Utlåtande

Bakgrund

Kista Gård berättar om Kistas tidigare historia och gården utgör en äldre bondgårdsmiljö mitt i en modern stadsmiljö.

Gårdens byggnader har sitt ursprung från 1717 då den första byggnaden tillkom. Efter en brand återuppfördes år 1852 huvudbyggnaden där mycket av inredningen från 1717 omhändertogs. Under åren fram till 1893 byggdes gården till, bland annat med ett mycket vackert magasin. Två av byggnaderna är flyttade från ett angränsande område som har exploaterats till bostäder. Byggnaderna uppfördes under 1830-talet och användes som personalbostäder på gården. Tyvärr utfördes flytten på ett sådant sätt att den ena byggnaden troligtvis inte längre är möjlig att återskapa.

Fastigheterna Kisa Gård 1 och Kista Gård 2 fick en ny detaljplan 2008-07-11 och syftet var att skapa en attraktiv och levande stadsmiljö mellan företags- och bostadsområdena i Kista, Husby och Akalla. De två fastigheterna rymmer totalt sju byggnader. Alla byggnader är tomställda.

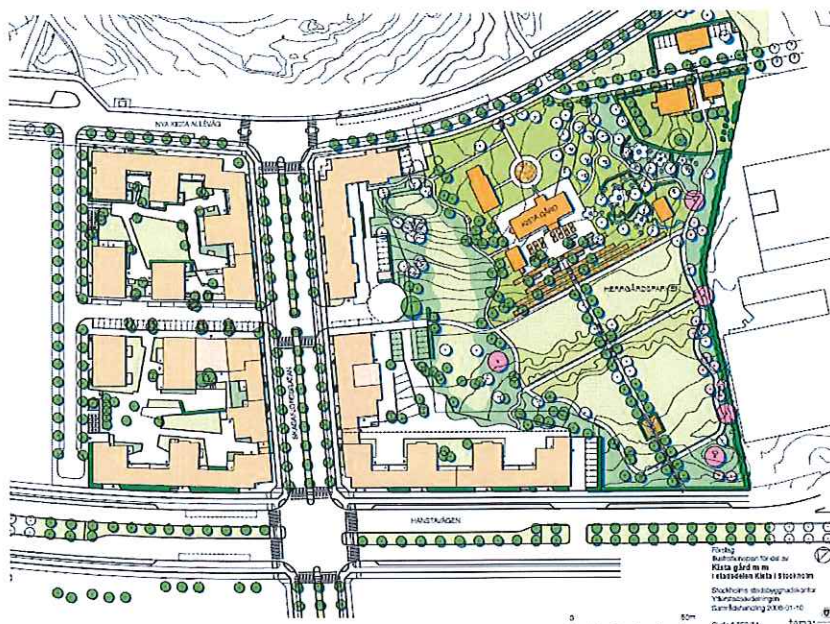
På Kista Gård 1 finns byggnaderna

Huvudbyggnad	540 kvm
Flygelbyggnad	275 kvm
Källarbyggnad	- kvm
Brygghus	65 kvm

På Kista Gård 2 finns

Magasin	440 kvm
Arbetarbostad stor	210 kvm
Arbetarbostad liten	55 kvm

Alla areor angivet i BTA (byggnadens totalarea)



Detaljplanen fastställer att restaurang och motsvarande publik verksamhet ska anpassas till bebyggelsens kulturvärde. Därutöver får kontor och bostäder inrymmas i en mindre del som komplement till verksamheten. 2009-02-12 överfördes fastigheterna från Stadsholmen AB till exploateringsnämnden. Under 2012 överfördes byggnaderna till fastighetskontoret med uppdrag att utveckla och rusta upp byggnaderna. Hösten 2012 beslutade fastighetsnämnden att genomföra en renovering och ombyggnad av fem byggnader, huvudbyggnad, källare, två arbetarbostäder och magasinet (DNR 4.2.1-383/2012).



Mål och syfte

Många av kontorets fastigheter är i behov av investeringar. Det innebär att prioriteringar måste göras mellan investeringsbehov och hållbar ekonomi och värdering av investeringen i termer av samhällsnytta. Investeringsprojektet i Kista Gård 1 och Kista Gård 2 uppfyller inte dessa mål.

Vid en eventuell försäljningsprocess ska det framgå att det kulturhistoriska bevarandevärdet är stort och den äldre bondgårdsmiljön och jordbrukskulturen ska behållas. Området ska fortsätta att vara en publik tillgång för dem som verkar och bor i Kistaområdet.

Ekonomi

Kostnaden för upprustningen beräknades 2012 uppgå till 37 mnkr. Investeringskostnaden var knuten till ett hyresavtal med en framtida kund som skulle driva verksamhet enligt den nya detaljplanen. Under 2012 tecknades hyresavtal med Kista Gård AB, Bashyra 2,2 mnkr. Under 2015 gjordes projektering och ytterligare kostnadsberäkning av beslutad upprustning som nu har stigit till 52 mnkr. Baserat på en marknadsmässig hyra och årlig hyresintäkt på minst 2,2 mnkr resulterar det i ett årligt hyresunderskott på cirka 3,1 mnkr (första året inklusive hyresrabatt) och en årlig avkastning på -17%.

Åtgärder

Kontoret bedömer att en försäljning av fastigheterna Kista Gård 1 och Kista Gård 2 ur ett ekonomiskt perspektiv är rätt väg att gå.

Inför en försäljning ingår i projektet att kontoret låter genomföra bland annat följande:

1. Värdering av fastigheterna.
2. Teknisk överlåtelsebesiktning.
3. Uppmätning av byggnadernas ytor enligt svensk standard.
4. Genomgång av servitut och övriga rättigheter och belastningar.
5. Samråd med berörda förvaltningar

Tidplan

Försäljningsprocessen beräknas kunna påbörjas under 2016 och tar cirka 1-3 år.

Organisation

Enligt kontorets transaktionsprocess ansvarar utvecklingsavdelningen för försäljningen av fastigheter.

Samråd

Inför försäljningen kommer kontoret att samråda med berörda förvaltningar.

Risker

Via den genomlysning som kontoret genomför av fastigheten sker en minimering av de risker som kan uppstå i fastighetsaffären. Genomlysningen sker i form av upprättande av tekniska beskrivningar, uppmätning samt värdering etcetera. Gällande hyresavtal med Kista Gård AB kan innebära en ekonomisk som risk vid försäljning.

Plan för uppföljning

Ett inriktningsbeslut anger att en försäljningsprocess ska påbörjas samt hur den ska gå till för en viss grupp av fastigheter eller för en viss fastighet. Ett genomförandebeslut godkänner försäljningen. Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden under 2017 med förslag till genomförandebeslut.

Kontorets analys

En noggrannare avkastningsanalys har gjorts för ekonomin för den beslutade investeringsnivån på 37 mnkr från 2012. Där ingick den avtalade hyresnivån med hyresgäst som visar att projektet kommer att generera minusresultat långsiktigt. Ombyggnaden har skjutits framåt och enligt hyresavtalet skulle upprustningen stå klar i slutet av 2014. Under 2015 gjordes en ny beräkning över vad upprustningen beräknas kosta. Resultaten av den kalkylen blev 52 mnkr, vilket kommer att medföra än mer förluster i framtiden för upprustning av byggnader på Kista Gård 1 och Kista Gård 2.

Kontoret anser att en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre utnyttjande av stadens resurser kan uppnås genom försäljning av del av fastigheterna Kista Gård 1 och Kista Gård 2.

Byggnaderna på Kista Gård 1 och Kista Gård 2 inrymmer förvisso viktiga kulturvärden som så långt det är möjligt bör bevaras. Fastighetskontoret anser dock mot bakgrund av den höga kostnaden om cirka 52 mnkr att en försäljning för staden som helhet vore bättre då det frigör resurser som kan läggas på angelägna investeringsprojekt.

Slut