



Handläggare
Jonas Mångs
08-50826985
jonas.mangs@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-06-20

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

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att slutföra försäljningen av fastigheterna Kista Gård 1 och Kista Gård 2 för en köpeskilling om 18 600 000 kr, i enlighet med bifogat köpekontrakt.

Åsa Öttenius
Fastighetsdirektör

Jonas Uebel
Tf avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetsnämnden uppdrog åt kontoret den 17 maj 2016 att påbörja försäljningsprocessen för fastigheterna Kista Gård 1 och Kista Gård 2 och återkomma till nämnden för genomförandebeslut.

Kontoret har strävat efter att avyttra fastigheterna till en intressent 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.

Försäljningen har skett på öppna marknaden genom upphandlad fastighetsmäklare. Högsta budet på 18,6 mnkr har lämnats av en intressent vars avsikt är att bedriva publik verksamhet i form av café, finare restaurang samt event- och konferensanläggning.

Köparens syfte med att förvärva Kista Gård 1 och Kista Gård 2 är att den samlade gårdsbebyggelsen ska bli en attraktiv och unik mötesplats.

Kontoret anser att en mer ändamålsriktig förvaltning och ett bättre utnyttjande av stadens resurser kan uppnås genom försäljning av fastigheterna Kista Gård 1 och Kista Gård 2. Byggnaderna inrymmer inte någon primärkommunal verksamhet, varför kontoret anser att en försäljning bidrar till att uppnå kontorets uppdrag om att förvalta och utveckla fastigheter som staden långsiktigt ska inneha.

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden uppdrog åt kontoret den 17 maj 2016 att påbörja försäljningsprocessen för fastigheterna Kista Gård 1 och Kista Gård 2 och återkomma till nämnden för genomförandebeslut.

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 magasin.

Fastigheterna Kista 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 sju byggnader. Alla byggnader är idag tomställda.

På Kista Gård 1 finns byggnaderna:

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

På Kista Gård 2 finns:

Magasin	440 kvm
Arbetarbostad stor	210 kvm
Arbetarbostad liten	55 kvm

Alla areor angivet i BTA (bruttoarea)

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.

Avyttring

Försäljningen har skett på öppna marknaden genom upphandlad fastighetsmäklare. Högsta budet på 18,6 mnkr överstiger det vid tidpunkten för marknadsvärderingen bedömda marknadsvärdet och köpet är villkorat med nämndens godkännande.

Budet har lämnats av en intressent vars avsikt är att bedriva publik verksamhet i form av café, finare restaurang samt event- och konferensanläggning. Köparens förhoppning är att dennes koncept för den samlade gårdsbebyggelsen vid Kista Gård 1 och 2 skapar en attraktiv och unik mötesplats.

Mål och syfte

Många av kontorets fastigheter är i behov av investeringar vilket innebär att prioriteringar måste göras mellan investeringsbehov, hållbar ekonomi och värdering av vad investeringen ger i form av samhällsnytta. Byggnaderna på Kista Gård 1 och 2 står inför flera större underhålls- och renoveringsåtgärder, såväl invändigt som utvändigt. Kontoret anser att en försäljning bidrar till att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning.

Åtgärder

Inför försäljningen har kontoret låtit genomföra följande:

1. Värdering av fastigheterna.
2. Teknisk överlåtelsebesiktning.
3. Genomgång av servitut och övriga rättigheter och belastningar.
4. Kulturhistorisk inventering av byggnaderna.

Organisation

Enligt kontorets transaktionsprocess ansvarar utvecklingsavdelningen för försäljningen av fastigheter.

Ekonomi

Byggnaderna på fastigheterna har under det senaste kalenderåret (2016) genererat ett negativt driftmässigt resultat om cirka -1 mnkr. Renoverings och underhållsåtgärder är förestående, vilka kommer att påverka resultatet ytterligare negativt vid en fortsatt förvaltning. Fastigheterna har ett sammanlagt bokfört värde cirka 100 000 kr.

Samråd

Samråd och förankring har skett med bland annat Stadsmuseet avseende den kulturhistoriska inventeringen.

Risker

Via den genomlysning som kontoret låtit genomföra av fastigheterna har de risker som kan uppstå i fastighetsaffären minimerats.

Kontorets analys

Kontoret anser att en mer ändamålsriktig förvaltning och ett bättre utnyttjande av stadens resurser kan uppnås genom försäljning av fastigheterna Kista Gård 1 och Kista Gård 2. Därför anser kontoret att en försäljning bidrar till att uppnå kontorets uppdrag om att förvalta och utveckla fastigheter som staden långsiktigt ska inneha.

Slut

Bilagor

1. Marknadsvärdering (Värdebedömning)
2. Köpekontrakt med bilagor