



Handläggare: Ralf Österberg
Fastighetsförvaltningen
AO Egendom/72
Tel: 08 508 269 34
ralf.osterberg@gfk.stockholm.se

2004-03-24

Dnr 04-413-1077

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Tomträttsupplåtelse av fastigheten Ormen 2 på Södermalm och försäljning av befintliga byggnader

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att uppdra åt kontoret att genomföra tomträttsupplåtelse av fastigheten Ormen 2, inkluderat försäljning av på fastigheten befintliga byggnader.
2. Nämnden godkänner den föreslagna ersättningen, 13.600.000 kronor, för befintliga byggnader.

Olle Zetterberg

Pierre Fagert

Lars Callemo

UTLÅTANDE

Bakgrund

Fastigheten Ormen 2 är belägen vid Slussen på Södermalm och har adresserna Peter Myndes Backe 5 och Mariagränd 3. Fastighetens tomtarea är 515 kvm. Befintliga byggnader uppfördes delvis redan i mitten av 1600-talet, och är kulturhistoriskt värdefulla enligt stadsmuseets klassificering.

Taxeringsvärde för 2003 är för byggnaderna 9.672.000, och det bokförda värdet är för närvarande 2.256.345 kronor. Fastigheten inköptes av staden 1962.

Fastigheten har nyttjats som hotell i över 100 år. De första decennierna drevs verksamheten av Stockholms sjömanshem, som även ägde angränsande fastighet. Nuvarande nyttjare tillträdde som hyresgäst 1989, och driver hotell och vandrarhem under namnet Hotell Anno 1647. I bottenvåningen mot Peter Myndes Backe finns restaurang och bar. Fastigheten är tämligen sliten och i stort behov av upprustning och modernisering.

Försäljningsförhandlingar

Hotellverksamhetens ägare inkom med en förfrågan om köp hösten 2003. Eftersom staden inte har något eget behov av fastigheten ställde sig kontoret positivt till hotellägarens förfrågan, och förhandlingar pågår för närvarande.

Avdelningen för Strategi och värdering har utfört värdering av fastigheten inför en eventuell försäljning. Kontorets uppfattning är att en överlåtelse lämpligast sker genom tomträttsupplåtelse av marken och försäljning av befintliga byggnader.

Parterna har enats om en köpeskilling på 13.600.000 kronor för byggnaderna, vilken är godtagbar vid tomträttsupplåtelse enligt kontorets expertråds beslut vid dess sammanträde 2004-04-05.

Tomträttsavtal

Ett tomträttsavtal med sedvanliga upplåtelsevillkor och en årlig avgäld om 585.000 kronor, och som innefattar ersättning enligt ovan för befintliga byggnader, håller på att upprättas, men är ännu inte undertecknat av parterna. Tillträde planeras ske den 1 juni 2004.

Konsekvenser

-ekonomiska

Staden erhåller ett marknadsmässigt acceptabelt pris för byggnaderna och slipper framtida omfattande renoveringskostnader, vilket bedöms som fördelaktigt.

-miljö

För fastigheten gäller 'stadsplan av ålder bestående', vilket innebär att bebyggelsen i kvarteret en gång reglerades, men det saknas dokumenterade uppgifter om bygggrätt och nyttjandeändamål.

Byggnaderna har i Stadsmuseets kulturklassificering erhållit grön beteckning, vilket innebär att de är särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt. Stadsmuseet skall besiktiga byggnaderna och upprätta skyddsföreskrifter. Köparen har gjorts uppmärksam på detta, och accepterar att följa skyddsföreskrifterna.

Ormen 2 ingår inte i den grupp fastigheter, vilken föreslagits för övertagande av Stadsholmen AB.

-måluppfyllelse

Kontoret bedömer att den föreslagna försäljningen överensstämmer med tidigare beslut om vilka fastigheter som ska säljas. Fastigheten är inrättad för hotellverksamhet, och staden har ingen användning av den för egen del.

- näringsliv och jobb i regionen

Genom tomträttsupplåtelse med försäljning av byggnaderna skapas belåningsutrymme för vidareutveckling av hotellverksamheten och resurser att genomföra en mycket behövlig upprustning. Arbetstillfällena för personalen torde också säkras för framtiden.

- tillgänglighet

Kontoret håller för närvarande på att planera en ramp i den gatusänka som finns framför två av fastigheterna vid Peter Myndes Backe. På så vis förbättras tillgängligheten dels till hotellets restaurang och dels till intilliggande fastighet, vilken disponeras av Stadsmuseet.

På grund av de topografiska förhållandena har fastighetens båda byggnader en inbördes nivåskillnad på 1,5 våningar. Hotellägaren har ambitionen att installera hiss för att öka tillgängligheten, om detta inte strider mot de kulturhistoriska bevarandekraven.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att uppdra åt kontoret att genomföra tomträttsupplåtelse av fastigheten Ormen 2, samt att nämnden godkänner den föreslagna ersättningen för befintliga byggnader, 13.600.000 kronor.

Köparen önskar ett snabbt tillträde för att kunna påbörja renoveringsarbeten i byggnaderna. Ett önskemål är därför att nämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

SLUT