



Handläggare: Ralf Österberg  
Fastighetsförvaltningen  
AO Egendom  
Tel: 508 269 34  
[ralf.osterberg@gfk.stockholm.se](mailto:ralf.osterberg@gfk.stockholm.se)

2001-08-24

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Inriktningsbeslut gällande försäljningen av Fiskartorpets friluftsgård på Norra Djurgården i Stockholm**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att fortsätta diskussionerna med SportCamp AB, Vilhelm Winell och Strömma Turism & Sjöfart AB. De verksamhetsinriktningar som presenterats är godtagbara, både utifrån stadens mål och ur Djurgårdsförvaltningens synvinkel.

Kontoret föreslår också att nämnden uppdrar åt kontoret att efter slutlig utvärdering upprätta överlåtelseavtal med den anbudsgivare som sammantaget ger staden det intressantaste anbudet. Här skall en vägning göras mellan verksamhetsinriktning, pris och anbudsgivarnas tidigare erfarenheter. Djurgårdsförvaltningen skall också godkänna den blivande arrendatorn.

Kontoret avser att återkomma till nämnden och redovisa överlåtelseavtalet för godkännande. Inriktningen är att staden skall kunna överlåta anläggningen före årsskiftet.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Pierre Fagert

#### **SAMMANFATTNING**

Fiskartorpets friluftsgård är belägen vid Björnäsbacken i Nationalstadsparken på Norra Djurgården. Anläggningen är byggd för backhoppning med skidor. All verksamhet vid friluftsgården är nedlagd sedan 1996. Kontoret har försökt hyra ut anläggningen, men utan resultat, och försöker f n sälja den i stället.

Stadens inriktning för överlåtelsen är att den blivande ägaren skall bedriva sådan verksamhet att anläggningen är öppen för allmänheten i så stor utsträckning som möjligt, men även annan verksamhet kan vara av intresse. Marken runt friluftsgården arrenderas från Djurgårdsförvaltningen, som också skall godkänna köparen eftersom markarrendet skall överlåtas till köparen.

Kontoret har under 2001 gjort en anbudsförfrågan och fått in sju stycken svar på detta. Utvärderingen har resulterat i att kontoret föreslås få i uppdrag att fortsätta diskussionerna med tre av anbudsgivarna.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

#### *Beskrivning*

Fiskartorpets friluftsgård är belägen vid Björnnäsbacken på Norra Djurgården. Anläggningen består av två stycken hoppbackar (varav en mindre fristående) ett hoppstorn sammanbyggt med restaurang och vaktmästarbostad, friliggande motionscentral/utomhuspool och värmestuga samt slalombacke med lift. Anläggningen är i behov av omfattande upprustning.

#### *Byggnadshistorik*

Fiskartorpets friluftsgård fick sin start redan 1893, då "Föreningen för skidloppningens främjande" uppförde den första hoppbacken. Anläggningen har alltid haft huvudsaklig inriktning på backhoppning, men på grund av ändrade behov och bränder har anläggningen förnyats ett antal gånger. Den nuvarande anläggningen är den femte i ordningen och uppförd 1935. Mellanliggande hoppbackar uppfördes 1902, 1911 och 1927.

1979 kompletterades friluftsgården med en fristående motionscentral med omklädning, bastu och motionsrum. En mindre utomhuspool uppfördes också.

I slutet av 1980-talet förlängdes överbacken genom en konstruktion på hoppstornets tak. Därefter har ingen hoppverksamhet utövats. Anläggningen har inte det utförande som krävs för dagens tävlingshoppande.

Restaurangverksamheten lades ned 1996, och ingen verksamhet har bedrivits på friluftsgården sedan dess.

#### *Anläggningens förvaltning*

Skid- och friluftsfrämjandet arrenderade det markområde på vilket Fiskartorpets friluftsgård är uppförd från Kungliga Djurgårdens Förvaltning sedan 1902.

På grund av ekonomiska problem träffades en överenskommelse med Stockholms stad 1967, innebärande att äganderätten till anläggningen övergick till staden. Samtidigt övertog staden markarrendet från Djurgårdsförvaltningen.

Ansvar för anläggningen har legat på Fritidsförvaltningen fram till 1998, då GFN genom beslut 1998-06-09 övertog anläggningen.

Gatu- och fastighetskontoret fick i uppdrag att hyra ut anläggningen på kommersiella villkor. Försök att hyra ut gjordes, men det gick inte att finna någon hyresgäst som var villig att investera i den slitna anläggningen.

Med anledning av beslutet om försäljningspolicy för stadens fastigheter i GFN i november 1999 beslöt kontoret att i stället försöka sälja friluftsgården.

### **Förutsättningar för försäljning**

Gällande arrendekontrakt för markområdet hade ursprungligen 10 års förlängningstid från och med 1979. I samband med motionsgårdens tillkomst 1979-80 utökades arrendeområdet. Från och med 1999 är arrendetiden 5 år, och arrendeområdet fick detta år en utökning med oklar gränsdragning.

Innan anläggningen överläts till ny nyttjare måste gränsdragningen för arrendeområdet klaras ut. Diskussion pågår mellan staden och Djurgårdsförvaltningen.

Arrendeavgiften för marken uppgår i dag till ca 280.000 kronor per år. Vid försäljning av anläggningen skall arrendeaftalet i sin helhet överlåtas till köparen.

Djurgårdsförvaltningen skall också godkänna köparen eftersom denne efter försäljningen blir arrendator av markområdet.

### **Anbudsprocessen**

Stadens inriktning för överlåtelsen är att den blivande ägaren skall bedriva sådan verksamhet att anläggningen är öppen för allmänheten i så stor utsträckning som möjligt, men även annan verksamhet kan vara av intresse.

Kontoret har under 2001 gjort en anbudsfrågan till ett 30-tal intressenter. Fem stycken anbud inkom under våren. Kontoret avsåg att slutföra utvärderingen under augusti månad. Då ytterligare några intressenter hörde av sig beslöt fastighetschefen att förlänga anbudstiden till i augusti. Ytterligare ett anbud inkom, samt en intresseanmälan i form av en avsiktsförklaring angående nyttjandet av Fiskartorpet. Spannet mellan anbuden är stort, från symboliska belopp till sådana som är betydligt högre.

Representanter för kontoret och Djurgårdsförvaltningen har intervjuat flertalet av anbudsgivarna för att få kompletterande upplysningar då det gäller ekonomiska kalkyler och verksamhetsidéer, men även för att i någon mån lära känna dem och få ett intryck av deras intresse av och förutsättningar för att starta upp och bedriva friluftsverksamhet på Fiskartorpet. Den intressent som lämnat en avsiktsförklaring har dock ännu inte hunnit intervjuas.

## Utvärdering

Utvärderingen av anbuderna har varit problematisk. För kontoret har det i första hand handlat om att välja ut det eller de som kan anses ha den för staden intressantaste verksamhetsinriktningen och kan bedömas ha bäst förutsättningar till att bedriva verksamhet på Fiskartorpet.

Kontoret har tillsammans med Djurgårdsförvaltningen funnit att tre av anbuderna är intressanta för fortsatt diskussion, nämligen anbuderna från Vilhelm Winell, SportCamp AB och avsiktsförklaringen från Strömme Turism & Sjöfart AB.

*Vilhelm Winells* avsikt med ett förvärv av Fiskartorpet är att öppna en anläggning helt i överensstämmelse med de ursprungliga intentionerna, alltså fullt tillgänglig för allmänheten. Hoppbacken sätts i stånd, motionsidrott, idrottstävlingar, aktiviteter för bl a skolklasser samt restaurang och lunchservering är delar av den planerade verksamheten.

Winell är känd av staden sedan han för en del år sedan startade Grinda Wårdshus med restaurang och konferensverksamhet, i en från staden arrenderad f d sommargård. Han övertog ett nedslitet byggnadsbestånd och skapade en fin rekreations- och konferensanläggning.

*SportCamp AB:s* avsikt med förvärv av Fiskartorpet är att barn och ungdom skall få möjlighet att pröva olika sporter och friluftaktiviteter, att öka intresset för sport och motion, att ha utbildningar för barn och vuxna, att erbjuda skolor och dagis att ha friluftsdagar på Fiskartorpet och att på sikt starta skidskola och skidläger och att även kunna arrangera idrottstävlingar och evenemang.

SportCamp är ett av de företag som bedriver sommarkoloniverksamhet för stadens räkning, och är känt av staden för sin förmåga att bedriva barn- och ungdomsverksamhet. Förutom kollo-verksamhet med idrottsinriktning arrangerar bolaget speciella idrottsläger för barn och ungdom.

*Strömme Turism & Sjöfart AB* har lämnat en avsiktsförklaring som kontoret bedömer så intressant att det, liksom för övriga anbudsgivare, bör följas upp med intervju och ett konkret förslag till köpeskilling.

Strömme grundidé är att utveckla Fiskartorpet till en modern friluftsgård för stockholmarna genom att bl a erbjuda prova på-aktiviteter med friluftsinriktning av det slag som Strömme redan nu bedriver i Lapplands fjällvärld. Konferensverksamhet och restaurang är andra delar i konceptet. Dessutom arrangerar Strömme visningar av Nationalstadsparken i form av vandringar och exkursioner. Man ser Fiskartorpet som en lämplig startplats för denna verksamhet.

Kontorets bedömning av samtliga anbud är att SportCamp AB, Vilhelm Winell och Strömme Turism & Sjöfart AB är intressantast för fortsatt diskussion och förhandling.

## **Konsekvenser**

### *-ekonomiska*

Eftersom slutlig värdering ännu ej är klar vet vi inte det ekonomiska utfallet.

Genom överlåtelse/försäljning undviker staden i alla fall stora framtida drifts- och upprustningskostnader, vilket bedöms som fördelaktigt.

### *-miljö*

För Norra Djurgården gäller områdesbestämmelser från 1989. Området utgör en del av Nationalstadsparken. Fiskartorpets friluftsgård har i Stadsmuseets kulturklassificering erhållit grön beteckning, vilket innebär att den har stort kulturhistoriskt värde.

Stadsmuseet har utfört en kulturhistorisk inventering samt upprättat skydds-föreskrifter för den aktuella bebyggelsen. Anbudsgivarna har gjorts uppmärksamma på detta, och accepterar att följa de skydds-föreskrifter som upprättats.

### *-måluppfyllelse*

Kontoret bedömer att en försäljning av Fiskartorpet överensstämmer med tidigare beslut om försäljning av fastigheter. Anläggningen står oanvänd sedan flera år, och förorsakar stora kostnader i förvaltningen. Staden har ingen användning av den för egen verksamhet.

## **Kontorets förslag**

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att fortsätta diskussionerna med SportCamp AB, Vilhelm Winell och Strömma Turism & Sjöfart AB. De verksamhetsinriktningar som presenterats är godtagbara, både utifrån stadens mål och ur Djurgårdsförvaltningens synvinkel.

Kontoret föreslår också att nämnden uppdrar åt kontoret att efter slutlig utvärdering upprätta överlåtelseavtal med den anbudsgivare som sammantaget ger staden det intressantaste anbudet. Här skall en vägning göras mellan verksamhetsinriktning, pris och anbudsgivarnas tidigare erfarenheter. Djurgårdsförvaltningen skall också godkänna den blivande arrendatorn.

Kontoret avser att återkomma till nämnden och redovisa överlåtelseavtalet för godkännande. Inriktningen är att staden skall kunna överlåta anläggningen före årsskiftet.

**SLUT**