

Handläggare: 2005-08-14  
Ralf Österberg  
FSK/Avdelning Egendom  
Telefon: 508 269 34

Dn FS05/906/16 Till  
Fastighets- och saluhallsnämnden

## FÖRSLAG TILL ÄNDRINGAR RÖRANDE ÄRENDET

**'Försäljning av fastigheten Norra Djurgården 1:51 till Stiftelsen  
Bevara Vårt Kulturarv'  
Bordlagt vid FSN:s sammanträde 2005-06-21**

### ÄNDRAT FÖRSLAG TILL BESLUT

Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att försälja fastigheten Norra Djurgården 1:51 till Stiftelsen Bevara Vårt Kulturarv i enlighet med intentionerna i koncept till köpekontrakt 2005-08-12, och med villkoret att avtal om återförande av gatumark till staden enligt § 10 och Bilaga 2 till köpekontraktet tecknas mellan parterna.

För att inte fördröja ett tillträde till fastigheten upphäver nämnden det villkor om lagakraftvunna detaljplaner för Norra Länken, som gatu- och fastighetsnämnden ställde för försäljning vid beslutet 2004-09-21.

Sten Wetterblad

### Bakgrund

Kontoret har i tjänsteutlåtande 2005-06-13 till nämnden redovisat bakgrund och förutsättningar gällande försäljning av fastigheten Norra Djurgården 1:51 till Stiftelsen Bevara Vårt Kulturarv.

Ärendet bordlades vid Fastighets- och saluhallsnämndens sammanträde 2005-06-21, att återupptas vid sammanträde 2005-08-15.

Vid kontorets vidare handläggning av ärendet framkom en del frågeställningar vilka behövde utredas ytterligare.

**Tidigare nämndbeslut**

Gatu- och fastighetsnämnden uppdrog, vid beslut om försäljning av fastigheten Norra Djurgården 2004-09-21, till kontoret att inleda förhandlingar om försäljning med Stiftelsen Bevara Vårt Kulturarv, och följande villkor skulle beaktas:

1. En förutsättning är att stiftelsen tillförs erforderligt kapital för att kunna registreras vid länsstyrelsen.
2. Köpekontraktet skall ge staden den säkerhet och trygghet och affärs-mässighet för att stadens intentioner med försäljningen av fastigheten följs.
3. Förhandlingar med stiftelsen skall inledas snarast i syfte att sälja fastigheten så snart alla planer för Norra Länken vunnit laga kraft.
4. Försäljningen till stiftelsen innebär att huset skall rustas på ett professionellt sätt med hänsyn till kulturvärdet och innehålla ett vagnmuseum.

**Kontorets hantering av ärendet**

Punkt 1 ovan är uppfylld i och med att stiftelsen registrerades av länsstyrelsen 2005-06-09.

Punkt 3, villkoret om laga kraftvunna detaljplaner för Norra Länken, kan komma att fördröja verkställighet med försäljning med 1-2 år. Kontorets uppfattning är att detaljplanerna egentligen saknar betydelse för försäljnings-ärendet, varför nämnden bör upphäva detta beslutsvillkor.

Punkterna 2 och 4 har hanterats vid diskussioner och förhandlingar mellan kontoret och stiftelsens företrädare Stefan Eriksson.

**Tillträdestidpunkt**

En viktig fråga för stiftelsen har varit möjligheten till ett så snabbt tillträde till fastigheten som möjligt för att kunna påbörja upprustning av byggnaden.

Tillträdesmöjligheten styrs för det *första* av gfn:s villkor om lagakraftvunna detaljplaner för Norra Länken och för det *andra* av reglering av fastighetsgränserna, vilket förutsätter lantmäteriförrättning. Fastighetens gränser måste justeras eftersom en del av fastigheten i dagsläget utgörs av gatumark.

Den första av dessa frågor, lagakraftvunna detaljplaner, löses enligt kontorets uppfattning genom att nämnden upphäver detta villkor.

Frågan om fastighetsgränserna kan lösas på två sätt. Det ena är att staden beställer gränsreglering av lantmäterimyndigheten. En sådan process brukar ta ca 6 månader, och tillträde kan inte ske innan förrättningen vunnit laga kraft.

Det andra sättet är att fastigheten säljs med befintliga gränser, och att ett avtal samtidigt träffas om återförande av gatumarken genom lantmäteriförrättning.

Då påverkas tillträdet inte av lantmäteriproceduren. Denna metod har fått klartecken från lantmäterimyndigheten, och är också den som förutsätts i köpekontraktet.

#### **Museiverksamhet och upprustning med hänsyn till kulturvärdet**

Kulturhänsyn vid upprustning har beaktats i köpekontraktets § 13. Köparen skall före tillträdet redovisa en upprustningsplan som skall godkännas av stadsmuseet.

Frågan om bygglov kan inte kontoret styra över, men köparen förbinder sig i kontraktet att öppna vagnmuseum inom två år från tillträdet, annars utgår ett vite på 1,2 miljoner kronor. Vitesbeloppet överensstämmer med den reduktion av köpeskillingen som gjorts på grund av beräknade kostnader för marksanering.

#### **Placering av reklamskyltar**

Det befintliga avtalet om reklamskyltar skall följa med vid överlåtelsen. Ett problem finns i och med att skyltarna genom konstruktionen av montageställningen befinner sig ovanför den slänt som i gällande detaljplan är gatumark.

Kontorets uppfattning är att detta 'intrång' är så pass litet att berörd del av slänten kan ligga inom den justerade fastighetsgränsen.

#### **Köpekontrakt**

Parterna har efter diskussioner enats om ett koncept till köpekontrakt, vilket nu underställs nämnden för godkännande. Man har enats om en köpeskillning på 2.400.000 kronor. En reduktion har skett med 1,2 miljoner kronor på grund av att fastigheten är miljöförorenad. Kontraktet skall granskas av Juridiska avdelningen innan kontoret undertecknar detta.

#### **Kontorets förslag**

Kontoret föreslår att fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att genomföra försäljning av Norra Djurgården 1:51 till Stiftelsen Bevara Vårt Kulturarv i enlighet med intentionerna i bilagda koncept till köpekontrakt.

Kontoret föreslår även att gatu- och fastighetsnämndens villkor för försäljning om lagakraftvunna detaljplaner för Norra Länken upphävs.

**SLUT**