



Kontaktperson
Ralf Österberg
Avdelning Fastighet
Telefon: 08-508 269 34
ralf.osterberg@fsk.stockholm.se

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-11-30

Försäljning av Tegelhuset i Fatbursparken, Södermalm 9:1. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighets- och saluhallsnämnden delegerar till kontoret att teckna avtal om försäljning av del av Södermalm 9:1 (restaurang Tegelhuset i Fatbursparken) med Abbas och Danka Asly i princip i enlighet med de villkor som framgår av tjänsteutlåtandet.
2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att ge kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan för berörd del av Fatbursparken.

Sten Wetterblad

Sammanfattning

I detta ärende ger nämnden kontoret i uppdrag att sälja den del av fastigheten Södermalm 9:1 som omfattar det s.k Banmästar-bostället, numera restaurang Tegelhuset, till hyresgästerna Abbas och Danka Asly.

Bakgrunden till detta ärende är nämndens uppdrag till förvaltningen givet 2006-10-26. En förutsättning för att en försäljning kan ske är att en överenskommelse kan träffas med köparen i enlighet med detta tjänsteutlåtande och att detaljplanen ändras så att den berörda fastighets-

Bilaga 1: Skiss till fastighetsavgränsning

Bilaga 2: Flygfoto

Bilaga 3: Översiktskarta

Bilaga 4: Värdering från Newsec

Bilaga 5: Koncept Köpekontrakt

delen kan avstyckas från Södermalm 9:1. För detaljplaneprocessen och för fastighetsregleringen krävs beslut både i stadsbyggnadsnämnden och i marknämnden.

Köpeskillingen föreslås bli 1.200.000 kronor. Den låga köpeskillingen beror på det hyresavtal som tidigare avtalats att gälla fram till 2028-04-30. Banmästarbostället saknar bokfört värde. Aktuellt taxeringsvärde för byggnad och tomtmark är 1.252.000 kronor. Den blivande tomtarean beräknas bli ca 1.000 kvm.

Utlåtande

Bakgrund

Södra Bangårdshuset, Banmästarbostället, nuvarande restaurang Tegelhuset, uppfördes 1859 i Fatbursparkens nordöstra del. Byggnaden är den enda bevarade från västra stambanans tidiga period. Södra station var på den tiden Stockholms första och enda järnvägsstation. Byggnaden har en vacker tegelfasad, och har ett mycket stort kulturhistoriskt värde. Den får enligt gällande detaljplan inte rivas.

1979 köpte staden Södra stationsområdet av SJ.

1989-03-16 skrevs hyreskontrakt mellan fritidsnämnden och hyresgästen Abbas Ahrabi Asly gällande Banmästarbostället. Byggnaden var vid övertagandet kraftigt förfallen. I avtalet framgick att hyresgästen skulle svara för upprustningen av byggnaden mot nedsatt hyra, samt svara för det framtida underhållet. Hyrestiden sattes till 20 år.

1990-10-30 ändrades avtalet till att gälla i 25 år, d.v.s till och med oktober 2015. Hyresnivån bestämdes att till och med den 31 okt 2000 vara 5.000 kronor/år, och därefter 15.000 kronor/år med indexuppräkning. Samtidigt togs ansvaret för den yttre upprustningen och det yttre underhållet bort från hyresgästen.

1992-06-02 ändrades avtalet till att gälla t.o.m april 2017. I ett tilläggsavtal överenskomms att staden skulle ge Abbas en kompensation med 400.000 kronor för olägenheter vid utbyggnaden av Södra stationsområdet samt för att det invändiga skicket av lokalerna var sämre än vad som kunde antas vid hyresavtalets tecknande.

1994-01-26 ändrades avtalet till att även gälla Danko Ahrabi Asly, hustru till Abbas Ahrabi Asly.

1995-11-22 skrevs ett tilläggsavtal, nr 2, vilket innebar att staden skulle utge 4,0 mnkr som bidrag till kapitalförluster och som ersättning för kostnader för

drift och underhåll och bevakning av hyresobjektet i samband med störande byggnadsverksamhet i omgivningen.

1998-05-27 skrevs tilläggsavtal nr 3, vilket innebar att hyrestiden utökades till 2028-04-30. Hyresgästen tilläts i det nya kontraktet att bedriva serveringsverksamhet med kompletterande bostad och kontor eller annan verksamhet som berörda myndigheter kan godkänna.

1999-06-14 anhöll hyresgästen om att få köpa del av fastigheten Södermalm 9:1, där restaurangbyggnaden ligger.

2000-05-15 svarade Gatu- och fastighetskontorets Fastighetsförvaltning att byggnaden är belägen på parkmark. För att försäljning ska kunna genomföras måste en ny detaljplan tas fram och parkmarken måste ändras till kvartersmark. Dåvarande Region Innerstad var mycket tveksam till en ny detaljplan.

2002-04-09 uppdrog stadsbyggnadsnämnden åt stadsbyggnadskontoret att påbörja ett nytt planarbete för Banmästarbostället, numera kallat restaurang Tegelhuset. Syftet var att utreda om det var lämpligt att markanvändningen för byggnaden och dess närområde ändrades från parkmark till kvartersmark, så att en självständig fastighet skulle kunna bildas.

2003-10-06 presenterades i Gatu- och fastighetsnämnden ett tjänsteutlåtande från Region Innerstad angående ny detaljplan för Södermalm 9:1. Kontoret ansåg att vare sig ekonomiska, miljömässiga eller andra skäl motiverade att en försäljning borde ske. Gatu- och fastighetskontoret förordade i stället ett alternativ som skulle bevara byggnaden i stadens ägo men ändå medgav viss tillbyggnad.

2003-12-22 beslutade Gatu- och fastighetsnämnden, efter tre bordläggningar, att vare sig ekonomiska, miljömässiga eller andra skäl motiverade att en försäljning skulle ske.

2004-04-22 antogs en ny detaljplan för Fatbursparken vilken tillgodosåg hyresgästens önskan att få möjligheten att bygga ett ca 8 kvm stort vindfång vid entrén till restaurangen samt ge möjligheter att utvidga befintliga komplementbyggnader så att de sammanlagt får omfatta 80 kvm. Planen vann laga kraft 2004-12-08 efter att länsstyrelsen avvisat grannars överklagande. Någon ansökan om bygglov enligt planen har inte inkommit till stadsbyggnadskontoret.

2005-03-31 beslutade Fastighets- och saluhallsnämnden att Banmästarbostället i Fatbursparken skulle överföras till Stadsholmen i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2003-12-15.

2005-10-28 besvarade Stadsbyggnadsnämnden en skrivelse från Lotta Edholm gällande Banmästarbostället. I skrivelsen betonade Stadsbyggnads-

kontoret att en omprövning av tidigare ställningstagande i första hand är en fråga för Fastighets- och saluhallsnämnden.

2006-03-09 avslag Fastighets- och saluhallsnämnden, efter tidigare bordläggning, ett förslag om försäljning av Banmästarbostället samt uppdrag åt förvaltningen att undersöka om de problem som råder för lokalhyresgästen att bedriva avtalad verksamhet, samt det uttalade missnöje som finns med staden som hyresvärd, kan lösas genom ett frångående av hyresavtalet mot rimlig ersättning.

2006-05-22 beslutade Fastighets- och saluhallsnämnden att godkänna kontorets redovisning gällande Tegelhuset där det framgick att skillnaden mellan det ekonomiska värde som kontoret bedömt att kontraktet har och det ersättningskrav som hyresgästen framställt varit alltför stor för att något frångående av hyresavtalet mot ersättning skulle vara möjlig.

2006-10-26 avslag nämnden genomförandebeslutet gällande tidigare beslutad försäljning av Tegelhuset till Stadsholmen. Nämnden anförde att kontoret skyndsamt borde återuppta och slutföra arbetet med att sälja den aktuella fastigheten till Abbas och Danka Asly, i enlighet med de principer som tidigare föreslagits men som nämnden sagt nej till.

Mål och syfte

I Fastighets- och saluhallsnämndens försäljningspolicy framgår att fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden ska avyttras. Av policyn framgår också att direktförsäljning utan anbudsförfarande kan ske när det gäller fastighet som är av särskild vikt för utvecklingen av ett område eller något annat liknande skäl. Vid sådan försäljning ska först fastighetens värde vara bedömt av ett eller flera värderingsinstitut varefter fastigheten under ett visst tidsintervall erbjuds till en särskild intressent.

Enligt beslut i kommunfullmäktige och i Fastighets- och saluhallsnämnden tillhör inte Banmästarbostället den typ av lokaler som ska förvaltas av fastighets och saluhallsnämnden. Det har därför tidigare beslutats att byggnaden på grund av det kulturhistoriska värdet ska överföras till Stadsholmen.

Hyresgästen har under årens lopp åtskilliga gånger framfört önskemål om att få köpa en avstyckad del av fastigheten Södermalm 9:1 från staden. Kontoret har undersökt för- och nackdelar med detta. Ett stort problem för att kunna genomföra denna affär är att detaljplanen för området måste ändras från parkmark till kvartersmark, för att därefter kunna avstyckas och bli en egen fastighet och det har vid tidigare detaljplaneprocess ej ansetts lämpligt.

Under förutsättning att en avstyckning av fastigheten kan genomföras finns det ur Fastighets- och saluhallskontorets synvinkel inte något starkt skäl mot en försäljning då restaurangbyggnaden på grund av hyreskontraktets

utformning bidrar negativt till kontorets ekonomi under många år framåt. Kontoret bedömer att den allmänna nyttan och det kulturhistoriskt intressanta med bygganden i detta fall inte påverkas av om byggnaden ägs av kommunen eller av en privat fastighetsägare.

Åtgärder

Kontoret har i enlighet med försäljningspolicyn låtit ett värderingsinstitut värdera fastigheten och därefter erbjudit Abbas Asly med fru att köpa den till av värderingsinstitutet föreslaget pris. Erbjudandet gäller till 2006-12-15. Köpeskillingen har ännu ej accepterats men ett preliminärt köpeavtal har upprättats med reservation om nämndens beslut, att detaljplanen för tomten ändras från parkmark till kvartersmark och att en avstyckning av marken kan ske.

Fastigheten med restaurangbyggnaden kan efter att den nya detaljplanen vunnit laga kraft styckas av och försäljningen slutföras.

Utfallet av planprocessen beslutas av stadsbyggnadsnämnden och det är marknämnden som därefter beställer fastighetsregleringen.

Tidsplan

Efter ett beslut i nämnden om försäljning skall en ny detaljplan beställas från Stadsbyggnadskontoret. Planprocessen, efter att Stadsbyggnadsnämnden beslutat om detta, bedöms under goda omständigheter och utan överklaganden genomföras på ca 10 månader. När planen vunnit laga kraft genomförs fastighetsbildningen på marknämndens uppdrag genom Lantmäterimyndighetens försorg.

Organisation

Projektledare för att genomföra försäljningen är Ralf Österberg, Fastighets- och saluhallskontoret.

Ekonomi

Hysesintäkterna från fastigheten är för närvarande 16 270 kr/år. Kontraktet indexuppräknas och gäller fram till år 2028. Stadens årliga kostnader för driften, fastighetsskatten, avsättningar för periodiskt underhåll samt för overheadkostnader, bedöms till ca 50 000 kr/år vilket medför kontinuerliga underskott i förvaltningen av byggnaden. Stadens kostnader har under de senaste åren varit betydligt högre då varje beslut och förändrade förutsättningar medfört nya utredningar och kostnader. På grund av hyreskontraktets konstruktion är det först efter 2028-04-30 som fastigheten bedöms kunna ge ett ekonomiskt årligt överskott.

Fastigheten är värderad av Newsec Analys AB till ca 1,2 mnkr (nov 2006). Deras bedömning stämmer överens med kontorets uppfattning av fastighetens nuvarande värde. Värdet är lågt men beror på hyreskontraktets utformning.

Om hyresnivån i fastigheten var marknadsmässig skulle värdet vara betydligt högre.

Förvaltningsobjektet Banmästarbostället saknar bokfört värde. Taxeringsvärdet för byggnad och tomtmark år 2005 är 1.252.000 kronor. Den tänkta fastighetens areal är beräknad till ca 1.000 kvm.

Miljökonsekvenser

En försäljning medför att fastighetsägaransvaret gällande de förmodade miljöstörningar som inträffar om citybanan ska byggas överförs till den nya fastighetsägaren. Diskussioner gällande dessa störningar kan då föras direkt mellan Banverket och Abbas Asly.

Angående övriga miljökonsekvenser ser inte kontoret att ägandeformen har någon miljöpåverkan.

Risker

En försäljning av fastigheten innebär att staden för all framtid avhänder sig en väsentlig del av Fatbursparken. Detta skall vägas mot de intressen som hyresgästen har i fastigheten samt det ekonomiska underskott som fastigheten ger de närmaste 21 åren om den kvarstår i stadens ägo.

I och med försäljningen har hyresgästen/köparen möjlighet att sälja fastigheten vidare. Köpeskillingen vid en sådan försäljning kan bli betydligt högre än den köpeskillning staden erhållit genom att fastigheten då inte behöver belastas med ett ofördelaktigt hyreskontrakt.

SLUT