



Anna Lindqvist
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 26
anna.o.lindqvist@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2011-03-15

Försäljning av del av fastigheten Hägersten 2:5 i Hägersten. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja försäljning av del av fastigheten Hägersten 2:5 i Hägersten.

Thomas Perslund
T.f. förvaltningschef

Andreas Jaeger

Sammanfattning

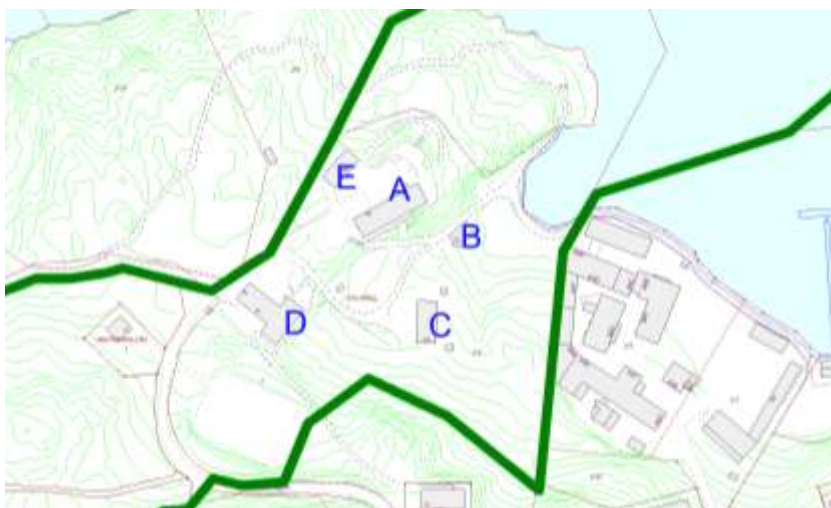
Fastighetsnämnden äger fastigheten Hägersten 2:5 i Hägersten. Fastigheten omfattar 5 ha land och 4,6 ha vatten. På fastigheten finns två bostadshus för vårdverksamhet, en gymnastikbyggnad, ett bostadshus och ett stall. Gymnastikbyggnaden är i dagsläget tomställd. Delar av fastigheten är enligt kontorets mening inte strategiskt viktig för staden att äga och har de senaste åren haft ett negativt resultat. Stora renoveringar är förestående.

I detta ärende föreslår kontoret att fastighetsbildning och försäljning av fastigheten Hägersten 2:5 påbörjas. Kontoret avser att sälja den bebyggda delen vilket innefattar Flygelbyggnaden, Storgården, Trädgårdsmästarvillan och Gymnastikbyggnaden. Kontoret skall vidare undersöka möjligheten att överföra den obebyggda delen till exploateringskontoret.

Utlåtande Bakgrund

Fastighetsnämnden äger fastigheten Hägersten 2:5 i Hägersten. Fastigheten förvärvades av staden under 1920-talet. Anledningen till förvärven var främst att få rådighet över mark som förväntades bli av väsentlig betydelse för stadens långsiktiga planer för bebyggelse, trafikleder, tekniska serviceprojekt etc. Fastigheten omfattar 5 ha land och 4,6 ha vatten. På fastigheten finns tre bostadshus, en gymnastikbyggnad samt ett stall.

Detaljplan Dp 8263, laga kraft 1992-06-25. Detaljplan för Eolshällsområdet inom stadsdelen Hägersten i Stockholm. Byggnaderna ligger inom område för bostäder och sociala ändamål. Högst två våningar. Byggnaden ska utformas med hänsyn till strand och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Viss omkringliggande mark får inte bebyggas. På berget norr om industriområdet finns en s.k. jättegryta av naturhistoriskt värde. Bryggor och andra ingrepp i strandlinjen får inte göras. Vid avyttring av fastigheten skall hänsyn tas till att byggnaden ingår i reservat för kulturhistoriskt värdefulla byggnader för bostads- och sociala ändamål.



Karta 1. Byggnader på fastigheten Hägersten 2:5

- A. Bostadshus, Storgården, hyrs av Krica behandling och utbildning.
Verksamhet: Vård. Byggnaden förvaltas av Micasa Fastigheter AB.
- B. Bostadshus, Trädgårdsmästarvillan, hyrs av Krica behandling och utbildning.
Verksamhet: Vård

C. Stall. Hyrs av Eolshälls 4-H klubb. Verksamhet: 4-H gård.

D. Gymnastikbyggnad, är i dagsläget tomställd.

E. Bostadshus, Flygelbyggnaden. Verksamhet: Kontoret hyr ut byggnaden som privatbostad.



Byggnad A



Byggnad B



Byggnad D



Byggnad E

Hägersten 2:5 urholkas av tredimensionellt utrymme, fastigheten Eolshällsverket 1. Det är marken på västra delen av Hägersten 2:5 som är underbyggd med ett bergtrum och belastas därför med skyddszon. Fram till 2005 ägdes den underliggande fastigheten Eolshällsverket 1 av Stockholms stad och bergtrummet användes för teknisk anläggning till reningsverket. Eolshällsverket förvärvades 2005 av bostadsrättsföreningen Eolshäll genom förmedlarna SBC. Bergtrummet används idag som garage till bostadsrättsföreningen. Bergtrummet kommer att hanteras under försäljningsprocessen och bostadsrättsföreningen Eolshäll kommer att informeras om avyttringen av Hägersten 2:5.

Mål och syfte

Enligt kontorets försäljningspolicy skall fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden att äga avyttras. Hägersten 2:5 är enligt kontorets mening inte strategiskt viktig för staden att äga varför en försäljning skulle syfta till att uppfylla försäljningspolicyen.



Fastigheten har de senaste åren haft ett negativt resultat. Stora renoveringar är i dagsläget förestående.

Den huvudsakliga verksamheten på fastigheten är vårdverksamhet. Kontorets inriktning är att i första hand undersöka möjligheten att sälja den bebyggda delen av fastigheten till det kommunala bolaget Micasa Fastigheter AB.

Byggnad B, Trädgårdsvillan, hyrs av Krica Behandling.
Byggnaden är grönklassad, särskilt värdefull byggnad enligt Stadsmuseets klassificering.

Byggnaden C, stallet, uthyrd till Eolshälls 4-H-Klubb för föreningsverksamhet. Kontoret ser 4-H verksamheten som värdefull för hela området och har som avsikt att tillsvida behålla byggnaden.

Byggnad D, Gymnastikbyggnaden, är i dagsläget tomställd. Byggnaden är i stort behov av renovering. Hägerstens stadsdelsförvaltning har visat intresse att hyra byggnaden för förskoleverksamhet. Fastighetskontoret utreder i dagsläget möjligheten att bygga om gymnastikbyggnaden till daghem. Om stadsdelsförvaltningen blir hyresgäst skall byggnad D avstyckas och behållas i stadens ägo.

Kontoret skall vidare undersöka möjligheten till att överföra den obebyggda delen av Hägersten 2:5 till exploateringskontoret.

Åtgärder

Inför försäljningen ingår i projektet att kontoret låter genomföra följande:

1. Värdering av fastigheten.
2. Ansöka om lantmäteriförrättning.
3. Teknisk överlåtelsebesiktning.
4. Miljöinventering.
5. Uppmätning av byggnadernas ytor enligt svensk standard.
6. Genomgång av servitut och övriga rättigheter och belastningar.

Tidsplan

Fastighetsbildningen och försäljningsprocessen beräknas ta ca 12 månader.

Organisation

Utvecklingsavdelningen på kontoret ansvarar för fastighetsbildning och försäljningen av fastigheten enligt kontorets transaktionsprocess.

Ekonomi

Fastigheten har under de senaste åren genererat ett underskott på i genomsnitt ca 90 tkr per år. Underhållsåtgärder är planerade för de kommande åren vilket kommer att påverka



resultatet negativt vid en fortsatt förvaltning. Det rådande marknadsläge gör att kontoret bedömer det som fördelaktigt för staden att avyttra fastigheten Hägersten 2:5. Fastigheten har ett bokfört värde om cirka 3,9 mnkr varav 1,4 mnkr avser byggnadsvärde och 2,5 mnkr avser mark. Försäljningsomkostnaderna för ovan nämnda utredningar, fastighetsbildning och intern tid bedöms till cirka 500 tkr.

Samråd

Diskussioner har inletts med exploateringskontoret. Samråd och förankring kommer att ske med stadsbyggnadskontoret och Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning.

Risker

För närvarande bedöms efterfrågan på liknande fastigheter som stor. En minimering av de risker som kan uppstå i fastighetsaffären, uppnås via den genomlysning kontoret genomför av fastigheten. Den sker i form av upprättande av tekniska beskrivningar, miljöinventering, uppmätning samt värdering.

Plan för uppföljning

Ett inriktningsbeslut anger att en försäljningsprocess ska påbörjas och hur den ska gå till för en viss grupp av fastigheter eller för en viss fastighet. Ett genomförandebeslut godkänner försäljningen. Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden under hösten 2011 med förslag till genomförandebeslut.

Slut