



Jennifer von Hofsten
Utvecklingsavdelningen
08-508 267 34
jennifer.vonhofsten@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2012-03-05

Planutredning, fastighetsbildning och försäljning av del av fastigheten Äppelviken 1:7. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att påbörja planutredning, fastighetsbildning och försäljning av del av fastigheten Äppelviken 1:7.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret äger och förvaltar idag fyra stycken hyresobjekt på fastigheten Äppelviken 1:7 som förslås avyttras. Gällande stadsplan utgör i dagsläget ett hinder för försäljning eftersom den pågående respektive framtida möjliga användningen inte är i överensstämmelse med planen. En planläggning av fastigheten bör syfta till att bekräfta dagens användning samt skydda de kulturhistoriska värden som finns i området. Kontoret anser att det inte är av strategisk vikt för staden att behålla hyresobjekten i sin ägo då de varken inrymmer primärkommunala hyresgäster eller kan anses syfta till kontorets affärsidé vilken är att förvalta fastigheter till nöje och nytta för Stockholm. Vidare är objekten inte lönsamma och har de senaste åren genererat ett underskott. Samtliga står dessutom inför underhålls- och reparationsåtgärder.

Utlåtande

Bakgrund

Enligt kommunfullmäktige ska kontoret förvalta och utveckla fastigheter som staden långsiktigt ska inneha. Staden ska vidare ha en aktiv fastighetsförvaltning och en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Den aktiva förvaltningen innebär bland annat försäljning av fastigheter för att uppnå syftet om en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning.

Anledningen till att delar av fastigheterna bör avyttras är att hyresobjekten på fastigheterna inte är lönsamma och har de senaste åren genererat ett underskott. De står dessutom står inför betydande underhålls- och reparationsåtgärder. Inget utav hyresobjekten inrymmer primärkommunal verksamhet utan hyrs uteslutande av privatpersoner. Det ingår inte i kontorets kärnverksamhet att hyra ut privatbostäder. På sikt kommer objektens underhållskostnader att växa och leda till att kontoret får ett ännu större underskott. Fastighetskontoret förordar därför en planändring och fastighetsbildning följt av en försäljning.

Äppelviken 1:7 har en yta på totalt 82 904. Den del av fastigheten som berörs är ca 5 500 kvm och består av fyra stycken byggnader som ägs av Fastighetskontoret och är uthyrda som permanentbostäder till sammanlagt 6 stycken hyresgäster. Byggnaderna är klassificerade som blå och gröna byggnader av Stadsmuseet. Vid avyttring av del av fastigheten ska hänsyn tas till Stadsmuseets kulturklassificeringar. Fastigheten berörs av stadsplan Pl 219 från år 1922 och ingår i parkmark.

Stora Sjövillan

- 3 bostadslägenheter som hyrs av tre olika hyresgäster för permanentboende.
- Blå kulturhistorisk klassificering.

Fastighetskontoret föreslår att byggnaden avstyckas för att bilda en egen fastighet och därefter sker försäljning.



Mangelbodsvillan

- 1 permanentboende hyresgäst.
- Grön kulturhistorisk klassificering.

Fastighetskontoret föreslår att byggnaden avstyckas för att bilda en egen fastighet och därefter sker försäljning.



Lilla Sjövillan

- 1 permanentboende hyresgäst.
- Grön kulturhistorisk klassificering.

Fastighetskontoret föreslår att byggnaden avstyckas för att bilda en egen fastighet och därefter sker försäljning.



Älphydden

- 1 permanentboende hyresgäst.
- Grön kulturhistorisk klassificering.

Fastighetskontoret föreslår att byggnaden avstyckas för att bilda en egen fastighet och därefter sker försäljning.





Garage/förråd

Byggnaden används i dagsläget av lilla sjö villans hyresgäster som garage och förråd. Fastighetskontoret föreslår att byggnaden avstyckas för att bilda en egen fastighet och därefter sker försäljning alternativt att byggnaden ingår i någon av de andra fastigheterna.

Hyresobjekten på fastigheten är inte lönsamma och har de senaste åren levererat ett negativt resultat. Gällande stadsplan utgör i dagsläget ett hinder för försäljning eftersom den pågående respektive framtida möjliga användningen inte är i överensstämmelse med planen. En planläggning av fastigheten bör syfta till att bekräfta dagens användning och skydda de kulturhistoriska värdena i området.

Mål och syfte

Området kring fastigheten, kallat Mälarparken, är ett populärt parkområde med välbesökta promenadstråk. Området ovanför båtklubben, belägen precis nedanför en utav de berörda villorna, skulle kunna tänkas utgöra ett mycket bra läge för en grannskapspark. En utredning föreslås för att undersöka möjligheterna till utveckling av detta område i samband med ovanstående planändring. I samband med detta även en utredning gällande anläggning av en strandpromenad utefter strandlinjen framför berörda byggnader. Detta för att tillförsäkra och utöka allmänhetens tillgång till området, vilket bör tas i beaktande med hänsyn till att området klassas som värdefull naturmark och de berörda byggnaderna är av kulturhistoriskt värde. Syftet med att avyttra del av Äppelviken 1:7 är att objekten på fastigheten inte är av strategisk vikt för staden att behålla i sin ägo. En försäljning av hyresobjekten skulle syfta till ett bättre och mer ändamålsaktigt utnyttjande av stadens resurser. Kapitalvinsten som förväntas uppstå kan användas på ett resurseffektivare sätt än om objekten behålls för förvaltning.

Åtgärder

Inför försäljningen planerar fastighetskontoret att låta genomföra följande:

- Antikvarisk utredning av kulturvärdet i området och byggnaderna.
- Utredda planförhållanden och se till att en planändring kommer till stånd.
- Paketering av vilka hyresobjekt som ska tillhöra vilken fastighet.
- Eventuellt anlägga en strandpromenadbrygga på ca 120 meter.
- Värdering av hyresobjekten.
- Överlåtelsebesiktning.
- Miljöinventering.
- Energideklaration.
- Uppmätning av byggnadernas areor enligt svensk standard.
- Genomgång av servitut och övriga belastningar samt rättigheter.

Ramupphandlad fastighetsmäklare anlitas vid försäljning på öppna marknaden.

Tidsplan

Kontoret kommer att påbörja utredningar under våren 2012. Hela processen beräknas ta ca 3 år.

Organisation

Enligt kontorets transaktionsprocess ansvarar kontorets utvecklingsavdelning för försäljningen.

Ekonomi

Stora Sjövillan, Mangelbodsvillan, Lilla Sjövillan och Alphyddan har tillsammans genererat ett årligt genomsnittligt underskott på ca -1 676 000 kronor och har ett gemensamt bokfört värde om 4 114 584 kronor. Försäljningsomkostnaderna för ovan nämnda utredningar tillsammans med intern tid och eventuella byggkostnader för strandpromenaden bedöms uppgå till ca 4 miljoner kronor.

Samråd

Inför försäljningen kommer kontoret att samråda med berörda förvaltningar. Eftersom fastigheten inte inrymmer någon primärkommunal verksamhet berörs närmast exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

Miljökonsekvenser

En miljöinventering kommer att genomföras för att se om det finns några miljökonsekvenser att ta hänsyn till.

Risker

Kontorets genomlysning av fastigheterna minimerar de eventuella risker som kan uppstå i samband med aktuell fastighetsaffär.

Plan för uppföljning

Ett inriktningsbeslut anger att en försäljningsprocess ska påbörjas och hur den ska gå till för en viss grupp fastigheter eller för en viss fastighet. Ett genomförandebeslut godkänner sedan försäljningen. Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden under senast 2015 med förslag till genomförandebeslut.

Kontorets analys

Kontoret anser att en mer ändamålsaktig förvaltning och ett bättre utnyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av del av fastigheten Äppelviken 1:7. Objekten levererar minusresultat och inrymmer inte någon primärkommunal verksamhet. Därför anser kontoret att en försäljning bättre syftar till kontorets affärsidé som är att förvalta och utveckla unika fastigheter till nytta och nöje för Stockholm och kontorets försäljningspolicy som innebär att fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden ska avyttras.

Slut