



Handläggare: Björn Köhlmark
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 263 48
bjorn.kohlmark@gfk.stockholm.se

2001-04-06

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Försäljning av fastigheten Krukomakaren 16 på Södermalm

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner avtal med Econtive Förvaltnings AB angående försäljning av fastigheten Krukomakaren 16.
2. Gatu- och fastighetsnämnden underställer avtalet kommunfullmäktige för godkännande senast den 1 oktober 2001.
3. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt gatu- och fastighetskontoret att genomföra avtalet under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Fastigheten Krukomakaren 16 är upplåten med tomträtt till Econtive Förvaltnings AB. Befintlig bebyggelse på fastigheten inrymmer 3.870 m² BTA att nyttjas för vandrarhem/lågprishotell. Tomträttsavgälden är 660.000 kronor per år till den 1 juli 2007 och därefter 1.500.000 kronor per år till den 1 juli 2010. Tomträttshavaren har önskat friköpa fastigheten. Köpeavtal har upprättats varigenom staden överlåter fastigheten Krukomakaren 16 till bolaget för en köpeskilling om 16.2000.000 kronor. Avtalet förutsätter kommunfullmäktiges godkännande senast den 1 oktober 2001. Tillträde och betalning sker när fullmäktiges beslut att godkänna avtalet vunnit laga kraft. Gatu- och fastighetskontoret anser att försäljningen är godtagbar för staden

och i enlighet med den försäljningspolicy som godkänts av gatu- och fastighetsnämnden.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Fastigheten Krukomakaren 16 med adress Zinkens väg 20 är sedan den 1 juli 1990 upplåten med tomträtt till Econtive Förvaltnings AB. Befintlig bebyggelse på fastigheten inrymmer 3.870 m² BTA och får nyttjas för vandrarhem/lågprishotell. Tomträtsavgälden uppgår till 1.500.000 kronor per år enligt tomträtsavtalet. Genom en särskild överenskommelse är dock denna avgäld reducerad till 660.000 kronor per år för tiden till den 1 juli 2007. Därefter gäller full avgäld fram till omprövning av tomträtsavgälden den 1 juli 2010. Överenskommelse avseende reduktion av tomträtsavgälden godkändes av gatu- och fastighetsnämnden den 16 augusti 1994.

Avtal

Econtive Förvaltnings AB har hos gatu- och fastighetskontoret gjort en förfrågan om möjligheten att förvärva fastigheten. Mellan staden och bolaget har upprättats bifogade köpeavtal, bilaga 1.

Staden överlåter till Econtive Förvaltnings AB fastigheten Krukomakaren 16 för en köpeskilling om 16.200.000 kronor. Köpet förutsätter att kommunfullmäktige godkänner avtalet senast den 1 oktober 2001 genom beslut som senare vinner laga kraft. Tillträde skall ske vid det månadsskifte som infaller senast en månad efter det att kommunfullmäktiges beslut att godkänna avtalet vunnit laga kraft. Köpeskillingen erläggs på tillträdesdagen.

Tomträtsavtalet med tilläggsavtal skall upphöra att gälla på tillträdesdagen då även mellan parterna upprättad överenskommelse med tilläggsöverenskommelse upphör att gälla. Köparen åtar sig att omedelbart efter tillträdesdagen hos inskrivningsmyndigheten ansöka om och bekosta dödning av inskrivningen av tomträten.

Köpeavtalet innehåller i övrigt sedvanliga bestämmelser.

Kontorets förslag/synpunkter

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 2 november 1999 en försäljningspolicy vari bland annat anges att "staden skall sälja mark och bebyggda fastigheter i färdigutvecklade områden och behålla mark och bebyggda fastigheter i utvecklingsområden".

Den nuvarande fastigheten Krukomakaren 16 har sedan mitten av 1970-talet nyttjats för vandrarhemsändamål, först av Stiftelsen Hotellhem i Stockholm och därefter av Econtive Förvaltnings AB. På fastigheten uppförd bebyggelse överensstämmer med gällande detaljplan antagen 1998.

Fastigheten gränsar i norr till bostadsbebyggelse i det sk Spjutetprojektet uppförd under 1980-talet och i väster till en barnstuga. Öster och söder om fastigheten är Norra Tantolundens koloniområde beläget. Gatu- och fastighetskontoret anser att det aktuella området är färdigutvecklat.

Bolaget har i överenskommelse med staden i samband med tomträttsupplåtelsen förbundit sig att inom fastigheten bedriva vandrarhemsverksamhet i enlighet med Svenska turistföreningens lågprislinje. Under lågsäsong för vandrarhemmet kunde viss del av rumsuthyrningen ha karaktären av lågprishotell. Genom att överenskommelsen upphör i samband med försäljningen upphör även stadens möjlighet att påverka att vandrarhemsverksamhet bedrivs inom aktuell fastighet. Det kan dock påpekas att bolagets vandrarhemsverksamhet inom fastigheten Krukomakaren 16 och på Långholmen utgör 10 % av den totala verksamheten i hela landet mätt i antalet övernattningsnätter. Vidare är tillåten användning enligt gällande detaljplan vandrarhem/lågprishotell. Enligt gatu- och fastighetskontoret torde pågående verksamhet inom fastigheten bestå.

Gatu- och fastighetskontoret anser att uppgörelsen är godtagbar för staden.

Köpeskillingen skall redovisas för gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor den 23 april 2001. Avtalet har upprättats i samband med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

SLUT