



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

2002-03-05

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Försäljning av fastigheten Konsthallen 2 på Södra Djurgården

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner avtal med Rotaria Invest AB angående försäljning av fastigheten Konsthallen 2.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Fastigheten Konsthallen 2 är från och med den 1 juni 1990 upplåten med tomträtt till Rotaria Invest AB. Enligt tomträttsavtalet får fastigheten användas för restaurang, konferens- och utställningslokaler samt hotell och kontor.

Den framtida användningen av fastigheten, särskilt vad avser den del som innehåller den numera oanvända och förfallna sommarrestaurangen Lindgården, har varit föremål för flera ärenden vid gatu- och fastighetsnämnden, senast den 27 april 1999. Nämnden beslutade då i likhet med stadsbyggnadsnämnden att inte medge rivning. En stor del av den mycket höga ombyggnadskostnaden kan inte föräntas. Tomträttshavaren kan inte förväntas engagera sig för ett bevarande av Lindgården.

En möjlighet att lösa de låsta positionerna i ärendet kan vara att sälja fastigheten till tomträttshavaren i enlighet med dennes begäran. Efter delning av fastigheten kan Lindgårdendelen sedan säljas vidare till lämplig köpare. Köpeavtal har upprättats varigenom staden överlåter fastigheten Konsthallen 2 för en köpeskilling om 6.000.000 kronor. Tillträde och betalning sker när avtalet är undertecknat av båda parter. Tomträttsavtalet upphör att gälla på tillträdesdagen.

Gatu- och fastighetskontoret anser att den föreslagna uppgörelsen mot bakgrund av omständigheterna i ärendet är godtagbar för staden.

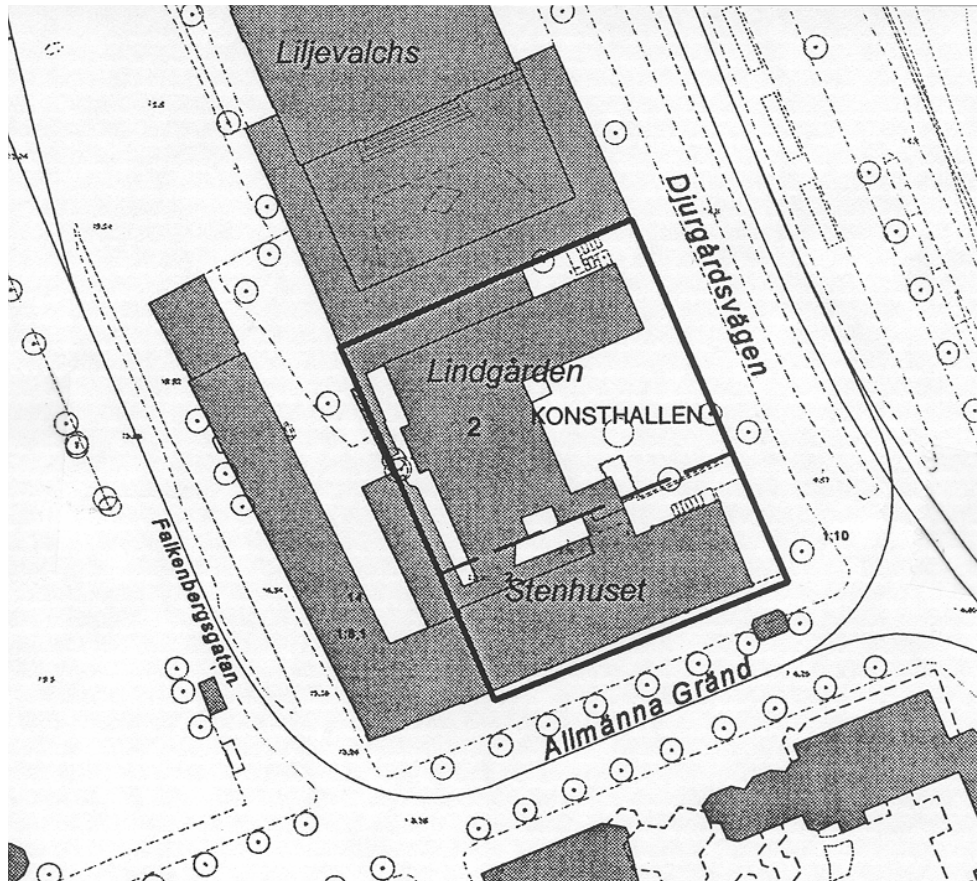
UTLÅTANDE

Bakgrund

Allmänt

Fastigheten Konsthallen 2 är fr o m den 1 juni 1990 upplåten med tomträtt till Rotaria Invest AB. Enligt tomträttsavtalet får fastigheten användas för restaurang, konferens- och utställningslokaler samt hotell och kontor.

Den befintliga bebyggelsen består av tre sammanbyggda hus. Två av dessa ligger utmed Allmänna Gränd, det s k Stenhuset byggt ca 1880 och en träbyggnad uppförd 1927-1929. Dessa hus inrymmer hamburgerbar och kontor respektive restaurang. Den tredje byggnaden, benämnd Lindgården, är byggd år 1930 för restauranganvändning sommartid. Byggnaderna innehåller totalt ca 2.350 m² BTA. Stenhuset har rustats upp av tomträttshavaren. Lindgården har använts som sommarrestaurang till för några år sedan och har därefter stått oanvänd. Byggnaden är numera förfallen. Fastighetens läge och bebyggelse framgår av nedanstående karta.



Framtida användning

Den framtida användningen av fastigheten Konsthallen 2, särskilt vad avser den del som innehåller Lindgården, har behandlats av gatu- och fastighetsnämnden vid flera tillfällen sedan upplåtelsen, senast den 27 april 1999. Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret föreslog i gemensamt tjänsteutlåtande att Lindgården skulle få rivas. Skälet härtill var den höga ombyggnadskostnaden för åretruntbruk som restaurang, ca 25 Mkr, varav minst 10 Mkr bedömdes inte kunna förräntas utan måste avskrivas direkt. Inget enskilt företag eller enskild person ansågs av kontoren kunna förväntas engagera sig för ett bevarande av Lindgården. Det kan nämnas att i en nyligen upprättad kalkyl har ombyggnadskostnaden beräknats till ca 45 Mkr resulterande i en ännu större icke förräntningsbar del än i den tidigare kalkylen.

Gatu- och fastighetsnämnden respektive stadsbyggnadsnämnden beslutade att inte medge rivning av Lindgården. Hur ett bevarande skulle kunna ske angavs inte i besluten.

Tomträttshavaren har även föreslagit ett nytt alternativ innebärande att Lindgården bevaras och rustas upp för användning året runt för restaurangändamål samt att bebyggelsen kompletteras med en påbyggnad inom fastighetens inre del för kontorsanvändning. Det ekonomiska resultatet av detta alternativ är dock ännu sämre än vid ett rent bevarande då kostnaden för påbyggnaden är hög.

Tomträttshavaren har till gatu- och fastighetskontoret framfört begäran om att få förvärva fastigheten Konsthallen 2. Avsikten är att efter delning av fastigheten försälja den del som innehåller Lindgården. Tomträttshavarens bestämda uppfattning är att härigenom uppnås en lösning på det mångåriga problemet. Fastighetsbildningsförrättning är redan tidigare påbörjad genom kontorets försorg. Tomträttshavaren, som avser att behålla bebyggelsen mot Allmänna Gränd, har träffat villkorat köpeavtal med JM AB avseende Lindgårdsdelen. Köpeavtalet förutsätter förutom stadens försäljning till tomtträttshavaren att ny detaljplan upprättas i stället för den nu gällande planen från 1914 med användningsbestämmelsen byggnad för offentligt ändamål.

Köpeavtal

Mellan staden och tomträttshavaren, Rotaria Invest AB, har upprättats bifogade förslag till köpeavtal, bilaga 1.

Staden överlåter till Rotaria Invest AB fastigheten Konsthallen 2 för en köpeskilling om 6.000.000 kronor. Tillträde sker när köpeavtalet är under-tecknat av båda parter. Köpeskillingen erläggs kontant på tillträdesdagen.

Tomträttsavtalet upphör att gälla på tillträdesdagen. Köparen åtar sig att omedelbart efter tillträdesdagen hos inskrivningsmyndigheten ansöka om dödning av inskrivning av tomträtten. I samband med att köpeavtalet träffas mellan parterna skall förlikningsavtal träffas i pågående mål vid fastighetsdomstolen avseende omprövning av tomträttsavgälden för fastigheten. Av-

gälden skall fr o m den 1 juni 2000 till dess tomträkten upphör vara 200.000 kronor per år. Vidare skall servitutsavtal träffas mellan parterna avseende en mindre obebyggd del av fastigheten Konsthallen 2, vilken utgör del av Allmänna Gränd, i den omfattning staden påfordrar. Förlikningsavtalet och servitutsavtalet träffas av kontoret med stöd av gällande delegationsordning och kommenteras därför inte vidare i detta utlåtande.

Köpeavtalet innehåller i övrigt sedvanliga bestämmelser.

Kontorets synpunkter/förslag

Alltsedan upplåtelsen med tomträtt av fastigheten Konsthallen 2 har problem förelegat med användningen av den gamla sommarrestaurangen Lindgården. Positionerna i ärendet synes vara helt låsta alltsedan beslutet år 1999 i gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden. Kontoret anser att tomträttshavaren inte kan förväntas engagera sig för ett bevarande av Lindgården.

Gällande tomträttsavtal kan inte sägas upp. En återgång till staden av tomträttsavtalet kräver en överenskommelse mellan tomträttshavaren och staden. De av tomträttshavaren framförda ekonomiska kraven för att träffa sådan överenskommelse är oacceptabla för staden.

En möjlighet att lösa upp det låsta läget kan enligt gatu- och fastighetskontoret vara att försäljning sker av fastigheten till tomträttshavaren i enlighet med dennes begäran. Efter fastighetsbildning kan Lindgårdendelen överlåtas till köpare utan kopplingar till de hittillsvarande försöken att finna en användning för denna del av fastigheten. En möjlighet kan härigenom skapas att med lämplig köpare nå en lösning på problemen. Som nämnts tidigare i detta utlåtande har villkorat köpeavtal träffats mellan tomträttshavaren och JM AB.

Gatu- och fastighetskontoret anser att den föreslagna uppgörelsen vid en samlad bedömning av omständigheterna i ärendet är godtagbar för staden och att fastigheten Konsthallen 2 får säljas till Rotaria Invest AB.

Köpeskillingen har den 1 oktober 2001 godkänts av gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor. Köpeavtalet har upprättats i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

SLUT