

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

2003-03-17

Dnr 03-770-952

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Fastigheten Konsthallen 2. Återremiss

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner redovisningen av handlingsalternativ avseende fastigheten Konsthallen 2.
2. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt gatu- och fastighetskontoret att genomföra delningen av tomträtten till fastigheten Konsthallen 2 i enlighet med förslag i detta utlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Fastigheten Konsthallen 2 är upplåten med tomträtt till Rotaria Invest AB från och med den 1 juni 1990. Användningen av bebyggelsen inom fastigheten, särskilt den del som innehåller sommarrestaurangen Lindgården, har behandlats av gatu- och fastighetsnämnden vid flera tillfällen sedan upplåtelsen. Restaurangen har stått oanvänd i ca 10 år. Nämnden beslöt den 7 maj 2002 att till gatu- och fastighetskontoret återremittera ett ärende om försäljning av fastigheten. Samtidigt begärdes att få stadens olika handlingsalternativ för fastigheten belysta. Möjliga alternativ är enligt kontoret

- försäljning av fastigheten, eventuellt enbart av Lindgårdendelen

- återgång till kommunen av den del av tomträtten som innehåller Lindgården
- fortsatt tomträtsupplåtelse, antingen av nuvarande fastighet eller i två delar föregående av fastighetsbildning.

Ett återskapande av restaurang Lindgården med användning året runt medför en förlust om minst 10 Mnkr, varför detta enligt kontoret måste ske i kommunal regi. Härtill krävs en återgång till kommunen av tomträtten till Lindgården efter föregående delning av fastighet och tomträtt. En återgång av tomträtt förutsätter att tomträttsinnehavare och kommun träffar avtal härom. Tomträttsinnehavaren har därvid krävt en ersättning om 15-20 Mnkr. Denna är enligt kontoret inte acceptabel. Tillsammans med ovan angiven förlust är detta alternativ inte rimligt.

För att få till stånd en nödvändig förändring inom fastigheten Konsthallen 2 förordar gatu- och fastighetskontoret en fortsatt tomträtsupplåtelse till Rotaria Invest AB. Härvid har staden som markägare viss del i en kommande förändringsprocess. Vid en fortsatt tomträtsupplåtelse bör fastighet och tomträtt delas. Härigenom kan möjligheten öka att uppnå den eftersträlvade förändringen genom att överlåtelse av tomträtten avseende Lindgården kan ske till någon intressent med ett bärkraftigt projekt. Ett sådant projekt torde kräva en ny detaljplan.

Kontoret föreslås få i uppdrag att träffa nytt tomträtsavtal för "fastighet Lindgården" på i huvudsak de villkor som gäller befintlig upplåtelse.

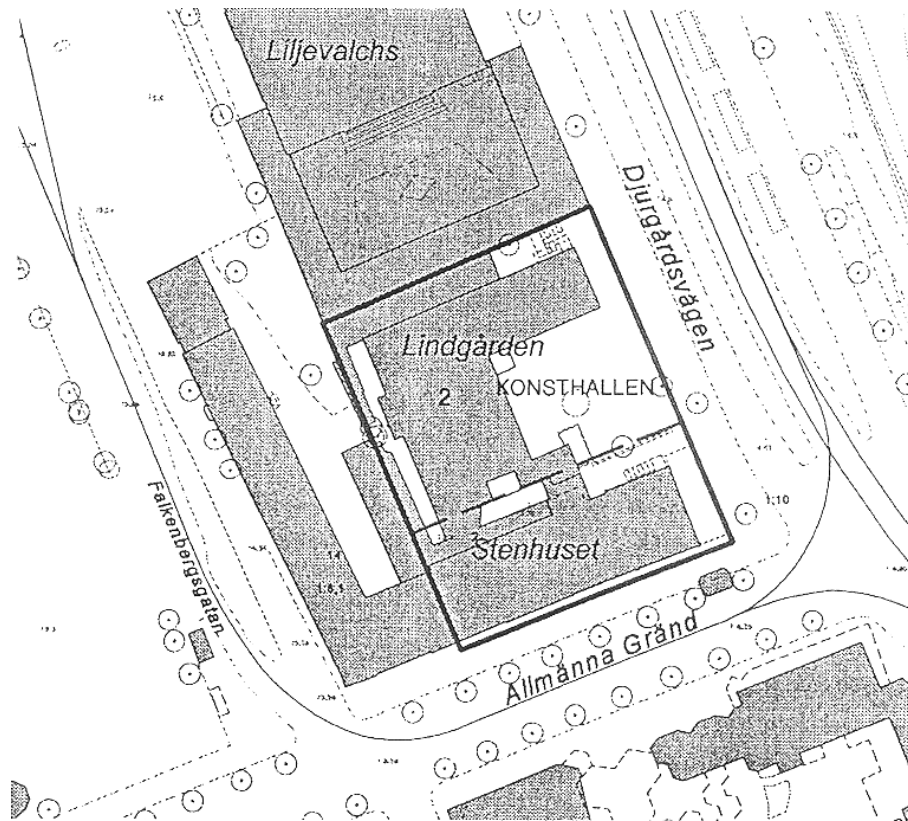
UTLÅTANDE

Bakgrund

Allmänt

Fastigheten Konsthallen 2 är fr o m den 1 juni 1990 upplåten med tomträtt till Rotaria Invest AB. Enligt tomträtsavtalet 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 2.359 m² BTA. Stenhuset har rustats upp av tomträttsinnehavaren. Lindgården har använts som sommarrestaurang till för ca 10 år sedan och har därefter stått oanvänd. Orsaken härtill är att verksamheten inte kunde göras lönsam beroende på den korta säsongen. Byggnaden uppvisade redan vid tomträtsupplåtelsen visst eftersatt underhåll. Den långa perioden utan aktivitet har inte förbättrat byggnadens skick. Fastighetens läge och bebyggelse framgår av nedanstående karta.



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. Bland annat har gatu- och fastighetskontoret på nämndens uppdrag begärt ändring av detaljplanen för fastigheten. Sådan begäran gjordes i februari 1993 men har ännu inte resulterat i någon detaljplan. Vidare har gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret i gemensamt tjänsteutlåtande föreslagit att Lindgården skulle få rivas. Skälet härtill var den höga kostnaden för upprustning av byggnaden för åretruntbruk som restaurang, ca 25 Mnkr inkl moms. Av denna kostnad bedömdes ca 10 Mnkr inte kunna förräntas utan måste avskrivas direkt. Kontoren ansåg att varken enskilt företag eller enskild person kunde förväntas engagera sig för ett bevarande av Lindgården. Gatu- och fastighetsnämnden respektive stadsbyggnadsnämnden beslutade våren 1999 att inte medge rivning av Lindgården. Hur byggnaden skulle kunna bevaras angavs dock inte i besluten.

Det kan här noteras att i kalkyl från december 2001 har JM AB beräknat upprustningskostnaden till ca 45 Mkr inkl moms. Den icke räntabla delen av kostnaden uppskattas vara större än i tidigare kalkyl.

Försäljning

I tjänsteutlåtande den 5 mars 2002 föreslog gatu- och fastighetskontoret en försäljning av fastigheten Konsthallen 2 till tomträttshavaren, Rotaria Invest AB, samtidigt som tomträtten upphörde. Bolaget hade träffat villkorat köpeavtal med JM AB att efter delning av fastigheten sälja delen innehållande restaurang Lindgården till JM. Köpeavtalet förutsatte, förutom stadens försäljning till tomträttshavaren, att ny detaljplan upprättades i stället för den nu gällande planen från 1914 med användningsbestämmelsen byggnad för offentligt ändamål.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 7 maj 2002 att återremittera ärendet samt att därutöver anföra:

”Det är angeläget att finna en lösning för fastighetens framtid. Det är olyckligt att fastigheten som har ett stort kulturhistoriskt värde fått stå att förfalla. Under senare tid har det framkommit information som ej är beskrivet i ärendet exempelvis de framtida planerna för fastigheten. Det är angeläget att få dessa närmare belysta samt stadens olika handlingsalternativ och vad dessa kostar.”

Det kan upplysas om att arbete med ny detaljplan ännu inte påbörjats. Villkoren i tomträttshavarens köpeavtal med JM AB kommer inte att uppfyllas varför avtalet inte blir giltigt. Eventuella planer i övrigt för fastigheten är okända för kontoret.

Handlingsalternativ

Gatu- och fastighetskontoret redovisar nedan de handlingsalternativ för fastigheten Konsthallen 2 som enligt kontoret i princip kan vara möjliga.

A. Försäljning

Som föreslagits i det återremitterade tjänsteutlåtandet kan försäljning ske av hela fastigheten samtidigt som tomträtten upphör. I det förslag till köpeavtal som redovisades i utlåtandet var köpeskillingen 6.000.000 kronor. Tomträttshavaren är beredd att träffa nytt köpeavtal med samma villkor som tidigare.

Alternativt kan även en delning av fastighet och tomträtt ske så att en fastighet innehållande restaurang Lindgården bildas. Efter att tomträtten bringats att upphöra i denna del kan försäljning av fastigheten göras.

En försäljning medför ingen kostnad för staden förutom en kostnad för fastighetsbildning i det alternativa förslaget ovan.

B. Återgång av tomträtten till kommunen

En tomträtt kan återgå till kommunen om tomträttshavaren och kommunen träffar överenskommelse härom. I övrigt kan en tomträtt genom uppsägning

från kommunen bringas att upphöra efter en första tidsperiod om sextio år räknat från upplåtelsedagen.

Kontoret har sökt nå en överenskommelse med tomträttshavaren om återtagande av den del av tomträtten som innehåller restaurang Lindgården. Detta skulle först kräva en delning av fastigheten Konsthallen 2 i enlighet med punkt D nedan. Tomträttshavaren har därvid, för att gå med på en uppgörelse, krävt en ersättning om 15-20 Mkr motsvarande löpande kostnader och kostnader för kortsiktiga investeringar i byggnaden, uteblivna hyresintäkter, arkitektkostnader m m.

I detta sammanhang kan kommenteras expropriationslagens regler varigenom t ex nyttjanderätt i form av tomträtt kan upphävas. Av i lagen angivna expropriationsändamål skulle i aktuellt fall tvångsförvärv kunna ske om grov vanvård föreligger eller kan befaras uppkomma. Lagrummet torde i första hand avse bostadsfastigheter eller fastigheter med arbetsplatser där personer bor, arbetar eller vistas och därvid utsätts för en fara till följd av den grova vanvården. Möjligen kan lagen gälla även sådan grovt vanvårdad bebyggelse som utgör ett synnerligen förfulande inslag i ett område. Den aktuella byggnaden, som i för sig har ett eftersatt underhåll, står oanvänd och kan inte anses utgöra en sådan fara som nämnts ovan. Ett expropriationsförfarande kräver regeringens tillstånd med påföljande domstolsprocess. Förfarandet är tidsödande och behäftat med osäkerhet såväl rörande möjligheten att erhålla expropriationstillstånd som vad beträffar den ersättning som kan komma att utdömas.

C. Fortsatt tomträtsupplåtelse av den befintliga fastigheten

Efter att pågående avgäldsmål avslutats genom att parterna förlikats eller domstolen utdömt en avgäld fortsätter tomträtsupplåtelsen i enlighet med gällande avtal.

Detta alternativ innebär i princip ingen förändring av det hittillsvarande låsta läget och synes innehålla en risk att nödvändig upprustning/omdaning av restaurang Lindgården ytterligare fördröjs.

Direkta kostnader uppstår inte för kommunen i detta alternativ.

D. Fortsatt tomträtsupplåtelse, delad fastighet

Detta alternativ förutsätter att fastigheten Konsthallen 2 delas i två fastigheter innehållande bebyggelsen mot Allmänna gränd respektive restaurang Lindgården. Fastighetsbildningsförrättning i detta syfte har påbörjats. I samband med fastighetsbildningen måste även tomträtten delas. Förslagsvis kan gällande tomträtsavtal genom ett tilläggsavtal bringas att omfatta enbart fastigheten mot Allmänna gränd medan nytt tomträtsavtal med i princip samma innehåll som det hittills gällande avtalet träffas för fastigheten med restaurang Lindgården. Tomträtsavgälden för respektive fastighet bestäms genom fördelning av den avgäld för fastigheten Konsthallen 2 som blir resultatet av pågående avgäldsmål.

Kommunens kostnader inskränker sig till kostnad för fastighetsbildning.

Omprövning av tomträttsavgälden för fastigheten Konsthallen 2

Samtidigt som val sker av handlingsalternativ för fastigheten förutsätts parterna träffa förlikningsavtal i pågående mål avseende omprövning av tomträttsavgälden för fastigheten Konsthallen 2.

Preliminärt har överenskommit en tomträttsavgäld om 200.000 kronor per år för den 10-års-period som började den 1 juni 2000. Tomträttshavaren önskar vid fortsatt tomträttsupplåtelse att perioden från angivet datum blir 20 år och därefter 10-årsperioder. Härigenom undviks en eventuell domstolsprocess och avgäldshöjning under ett skede när förhoppningsvis verksamhet återuppstått inom Lindgården. Avgälden blir i detta fall 240.000 kronor per år.

Kontorets förslag/synpunkter

Problemen avseende fastigheten Konsthallen 2 är knutna till byggnaden innehållande restaurang Lindgården. Förändringen av Lindgården kan ske genom

antingen ett strikt återskapande av restaurangen och med verksamhet året runt

eller en något friare gestaltning av bebyggelsen med bibehållande av miljön och med anpassning till skalan på omgivande byggnader men med möjlighet till en ekonomiskt bärkraftig användning.

Återskapande av restaurang Lindgården

Skall Lindgården bevaras som restaurang med användning året runt är kostnaden härför ca 45 Mnkr inkl moms varav minst 10 Mnkr utgör ren förlust. Det måste understrykas att byggnadens skick är sådant att även ett rent bevarande i praktiken innebär en hög grad av nybyggnad.

Varken tomträttshavaren eller annan enskild aktör kan rimligen förväntas åtaga sig att bevara Lindgården. Skall detta ske anser kontoret att det krävs ett kommunalt engagemang som förutsätter att Lindgården återgår till kommunen. Den av tomträttshavaren begärda ersättningen härför, 15-20 Mnkr, är enligt gatu- och fastighetskontoret inte acceptabel. Kontoret anser det vidare inte vara rimligt att söka få en tvångsvis återgång genom expropriation.

Kontoret kan upplysa om att under hand har stadsledningskontorets juridiska avdelning tillfrågats om staden är ersättningsskyldig i skadeståndsrättslig mening gentemot tomträttshavaren. Det konstateras att inget i det granskade materialet tyder på att någon grund för skadestånd föreligger.

Annan förändring

Det är av vikt att om möjligt underlätta för Rotaria Invest AB att inom fastigheten Konsthallen 2 åstadkomma erforderlig förändring. Bolagets avsikt är att få till stånd en sådan i samverkan med någon intressent eller genom överlåtelse till sådan. Samtidigt har bolaget ett uttalat önskemål att behålla bebyggelsen mot Allmänna gränd, där upprustning skett av den äldsta delen.

En utveckling enligt ovan kan i princip ske såväl efter en försäljning till bolaget helt eller delvis av fastigheten Konsthallen 2 som i samband med en fortsatt tomträttsupplåtelse. Kontoret förordar fortsatt tomträttsupplåtelse. Skälet härtill är främst att staden såsom markägare har viss del i en kommande förändringsprocess och kan medverka till att det mångåriga problemet med Lindgården får sin lösning. Staden måste i denna process ta sin del av ansvaret.

För att öka möjligheten att uppnå den eftersträvade förändringen kan det vara en fördel att dela fastigheten och tomträtten på sätt som beskrivits tidigare i utlåtandet. Härigenom skapas ett tillfälle att överlåta tomträtten avseende Lindgården till någon intressent med ett bärkraftigt projekt. Tomträtts-havaren är införstådd med detta synsätt. Ett projekt av aktuellt slag torde kräva en ny detaljplan. Arbete med sådan kan påbörjas med ett lämpligt projekt som grund.

Tomträttsavtal för "fastighet Lindgården"

Kontoret föreslår att nytt tomträttsavtal träffas för fastigheten innehållande Lindgården. Avtalet föreslås utformas i huvudsaklig överensstämmelse med gällande avtal. Tillåten användning skall oförändrat vara restaurang, konferens- och utställningslokaler samt hotell och kontor. Tomträttsavgälden skall bestämmas utifrån avgälden för hela fastigheten Konsthallen 2 enligt föreslagen förlikning mellan parterna i pågående mål. Avgäldsreglering skall ske efter en första period om 20 år och därefter i perioder om 10 år. I gällande avtal angivna skyddsföreskrifter för Lindgården behålls. I övrigt skall tomträttsavtalet innehålla sedvanliga bestämmelser för upplåtelse av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Förslag

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att genomföra en delning av tomträtten till fastigheten Konsthallen 2 på sätt som angetts i detta tjänsteutlåtande. Efter fastighetsbildning träffas dels tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal att avse fastigheten "Allmänna gränd" medan nytt tomträttsavtal träffas för fastigheten "Lindgården" innebärande en första avgäldsperiod om 20 år och bibehållande av gällande skyddsbestämmelser.

SLUT