



Handläggare: Ralf Österberg
Fastighetsförvaltningen
AO Egendom
Tel: 08-508 269 34
ralf.osterberg@gfk.stockholm.se

2003-05-08

Dnr 03-785-1673

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Inriktningsbeslut avseende fastigheten Ludvigsberg 4 på Södermalm

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att fastigheten Ludvigsberg 4 skall försäljas och uppdrar åt kontoret att återuppta försäljningsdiskussionerna med hyresgästen.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

SAMMANFATTNING

Fastigheten Ludvigsberg 4, belägen på Ludvigsbergsgatan 20, utgör stadens återstående innehav inom Münchenbryggerieområdet på Södermalm. Övriga delar av Ludvigsbergfastigheten har tidigare sålts till NCC.

Fastigheten har mycket stort kulturhistoriskt värde, och underhållskostnaderna blir därför extra stora. I nuläget behövs åtgärder för flera miljoner för att laga skadade fasadpartier och verandor, komplettera ventilationssystemet och utföra ett relativt omfattande inre underhåll. Den hyra som går att ta ut ger dålig täckning för dessa åtgärder.

Stadens hyresgäst har anmält intresse för förvärv av fastigheten. Han är införstådd med de underhållsåtgärder som fastigheten kräver. Kontorets uppfattning är att det är lämpligt att försälja denna fastighet, och föreslår att

nämnden biträder detta och ger kontoret i uppdrag att återuppta försäljningsdiskussionerna med hyresgästen.

Fastigheten har en tomtareal om 2811 kvm, men är p.g.a. den kulturhistoriska klassificeringen inte åsatt något taxeringsvärde.

UTLÅTANDE

Historik

Fastigheten Ludvigsberg 4, belägen på Ludvigsbergsgatan 20, utgör stadens återstående innehav inom Münchenbryggerieområdet på Södermalm. Tomtarealen är 2811 kvm, men fastigheten har p.g.a. den kulturhistoriska klassificeringen inte åsatts något taxeringsvärde.

Stockholms stad förvärvade år 1974 hela Münchenbryggeriet, inkluderande Ludvigsbergs verkstad, Disponentvillan och det s.k. Stallet.

1976 upprättades ett nytt stadsplaneförslag för bryggeriområdet, Pl 6997, där rivning av byggeribyggnaderna förutsattes för uppförande av nya bostadshus.

För Ludvigsbergs verkstad, Disponentvillan och Stallet utlades ett reservat för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

På grund av den omfattande kritiken mot rivningsplanerna genomfördes ej dessa.

I stället upprättades 1981 en ny detaljplan, Pl 7943A, där ett bevarande av de gamla tegelbyggnaderna förutsattes. Byggnaderna rustades för olika verksamheter.

Försäljning med tomträtt har sedan skett till NCC av delar av kvarteret. 2001 försåldes till NCC Ludvigsbergs verkstad (Ludvigsberg 3) samt tomträttsmarken till de övriga kvartersdelarna med bryggeribyggnader, varefter endast den aktuella fastigheten återstår i stadens ägo.

Nuläget

Bebyggelsen på Ludvigsberg 4 består av den före detta Disponentvillan i två våningar med inredd vind och det s.k. Stallet i en våning.

Disponentvillan är uppförd 1860 och om- och tillbyggd på 1890-talet. I villan har några större rum stuckatur i tak och vackra tak- och väggmålningar. Det finns även flera öppna spisar och kakelugnar, varav de flesta dock inte går att elda i.

Lokalerna renoverades och byggdes om för kontorsanvändning 1981-1982. Disponentvillan används för kontors- och konferensändamål, men medger inte ett lika rationellt och yteffektivt utnyttjande som modernare kontorslokaler. Flertalet rum är genomgångsrum. Stallet har en modern men enkelsidig planlösning för kontor, vilket ger ett sämre utnyttjande.

Trots villans läge, som i övre våningar delvis innebär sjöutsikt, bedöms lokalerna ha en klart lägre hyrespotential än normala äldre kontor.

Fastigheten har mycket stort kulturhistoriskt värde, och underhållskostnaderna blir därför extra stora. I nuläget behövs åtgärder för flera miljoner för att laga skadade fasadpartier och verandor, komplettera ventilationssystemet och utföra ett relativt omfattande inre underhåll. Dessa kostnader är svåra att motivera fastighetsekonomiskt, då den hyra som går att ta ut ger dålig täckning.

Försäljningsförhandlingar

Stadens hyresgäst, som förhyrt lokalerna i fastigheten sedan 1993, har anmält intresse för förvärv av fastigheten. Han är införstådd med de underhållsåtgärder som fastigheten kräver. Kontorets uppfattning är att det är lämpligt att försälja denna fastighet, och föreslår att nämnden biträder detta och ger kontoret i uppdrag att återuppta försäljningsdiskussionerna med hyresgästen.

Inledande diskussioner om försäljning ägde rum sommaren 2002. Någon enighet i prisfrågan nåddes inte då, och med anledning av valet beslutade kontoret att avvakta med förnyade förhandlingar tills den nya kommunledningen formulerat en policy i försäljningsfrågor.

Konsekvenser av en försäljning

-ekonomiska

Kontorets inriktning är att erhålla ett marknadsmässigt acceptabelt pris för fastigheten, vilket bidrar till stadens intäkter. Kontorets bedömning är att en försäljning är motiverad av fastighetsekonomiska skäl. Därigenom undviker staden stora upprustnings- och underhållskostnader, bl a för fasadreparationer, komplettering av ventilationssystemet och ett relativt omfattande inre underhåll.

-miljö

För fastigheten gäller detaljplan Pl 6997 från 1977. Fastigheten Ludvigsberg 4 utgör reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (blå beteckning i Stadsmuseets byggnadsklassificering), vilket ställer speciella krav på underhållsåtgärder, och medför extra höga underhållskostnader.

Enligt kommunfullmäktigebeslut 1992-11-09 bör staden vid försäljning av sådan bebyggelse se till att köparen accepterar en eventuell byggnadsminnesförklaring. Detta kommer att ske vid en eventuell försäljning.

-måluppfyllelse

Med anledning av det försäljningsbeting staden ålagt Gfk är Ludvigsberg 4 uppsatt på den interna försäljningslistan. Den tilltänkte köparen, alltså

S

nuvarande hyresgäst, är införstådd med de underhållsåtgärder som fastigheten kräver.

Byggnaden är uthyrd för kontorsändamål sedan många år, och staden har ingen användning av den för egen verksamhet.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att fastigheten Ludvigsberg 4 skall försäljas, och samtidigt uppdrar åt kontoret att återuppta försäljningsdiskussionerna med hyresgästen. Kontoret avser att återkomma till nämnden för beslut om godkännande av köpekontraktet, då sådant upprättats.

SLUT