



Kontaktperson
Björn Köhlmark
Innerstad
Telefon: 08-508 263 48
bjorn.kohlmark@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-12-15

Lägesrapport avseende fastigheten Konsthallen 2 (Lindgården) på Södra Djurgården

Förslag till beslut

1. Markkontoret föreslår att marknämnden godkänner lägesrapporten och lägger den till handlingarna.

Göran Långsved

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Gatu- och fastighetsnämnden behandlade den 17 februari 2004 ärende avseende den framtida användningen av tomträttsfastigheten Konsthallen 2 innehållande restaurang Lindgården. Nämnden beslutade bland annat att för sin del godkänna rivning av Lindgården och att genomföra delning av tomträtten i två delar innehållande Lindgården respektive bebyggelsen mot Allmänna gränd.

Stadsbyggnadsnämnden har den 20 januari 2005 beslutat att avstyrka rivningslov för Lindgården. Dock är avsikten att bevilja sådant lov efter det att nämnden har godkänt ansökan om bygglov för en ny byggnad i stället för Lindgården.

En ny fastighet, Konsthallen 15, har bildats genom avstyckning från fastigheten Konsthallen 2. Den nya fastigheten innehåller den upprustade bebyggelsen utmed Allmänna gränd medan återstoden av Konsthallen 2 innehåller den problemfyllda Lindgården. Det gällande tomträttsavtalet för Konsthallen 2 har genom ett tilläggsavtal inskränkts till att gälla Lindgården medan ett nytt tomträttsavtal upprättats för Konsthallen 15. Tidigare

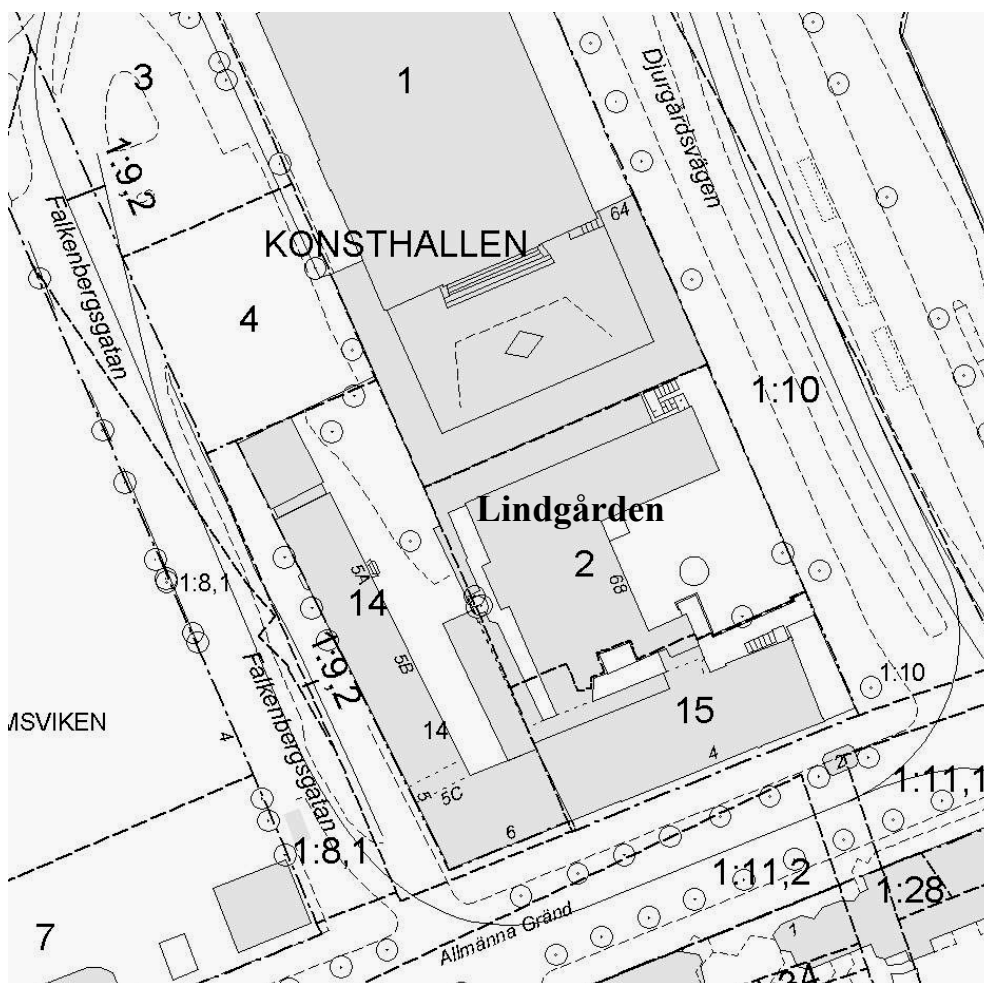
avtalade och fortfarande aktuella bestämmelser rörande nyttjandet av den ursprungliga tomträtten kvarstår för respektive tomträtt efter delningen.

Tomträttshavaren har låtit skissa förslag till ny bebyggelse som ersättning för Lindgården. Härvid har konstaterats att en ändamålsenlig användning av fastigheten torde kräva en ny detaljplan.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Fastigheten Konsthallen 2 på Södra Djurgården har vid ett antal tillfällen varit föremål för behandling i såväl fastighets- som gatu- och fastighetsnämnd sedan fastigheten år 1990 uppläts med tomträtt till Rotaria Invest AB. Den upplåtta marken innehåller bebyggelse utefter Allmänna gränd inrymmande restauranger och kontor samt mot Djurgårdsvägen den sedan lång tid oanvända restaurang Lindgården. Bebyggelsen utmed Allmänna gränd är i gott skick medan tillståndet för Lindgården är betydligt sämre. Bebyggelsens läge framgår av nedanstående karta.



Den framtida användningen behandlades senast i gatu- och fastighetsnämnden den 17 februari 2004. Nämnden beslutade att för sin del godkänna rivning av Lindgården samt att uppdra åt kontoret att genomföra delning av tomträtten till fastigheten Konsthallen 2 i två delar innehållande Lindgården respektive bebyggelsen mot Allmänna gränd. Vidare uppdrog nämnden till kontoret att beställa ny detaljplan med en nybyggnadsrätt för den del som innehåller restaurang Lindgården. Sådan beställning har ännu inte gjorts då hittillsvarande arbete med Lindgården främst utgått från gällande plan.

Tomträttshavaren ansökte i mars 2004 om rivningslov för restaurang Lindgården. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 januari 2005 bland annat att avstyrka rivningslov och att en delning av fastigheten Konsthallen 2 skulle ske. Nämnden anförde vidare bland annat att avsikten är att ”bevilja rivningslov efter det att nämnden har beviljat ansökan om bygglov för uppförande av ny byggnad på fastigheten. Genom att villkora rivning med ett beviljat bygglov, samt en delning av fastigheten där Lindgården utgör en egen fastighet, anser nämnden att det finns incitament för en investerare att ta fram smakfulla och väl anpassade förslag på byggnation. Nämnden vill särskilt att förgården bevaras, att fasadens säregna uttryck bevaras alternativt byggs upp på nytt och att byggnaden i övrigt anpassas till omgivningarna.”

Stadens handläggning av Lindgården har granskats av revisionskontoret i en projektrapport (nr 9 / 2004). Gatu- och fastighetsnämnden yttrade sig över rapporten 2004 -11-04.

I denna bakgrundsredovisning kan också noteras att ett mål avseende omprövning av tomträttsavgälden för fastigheten Konsthallen 2 för den period som började den 1 juli 2000 anhängiggjordes vid fastighetsdomstolen år 1999.

Markkontoret redovisar i detta utlåtande vad som hittills genomförts mot bakgrund av de beslut som redogjorts för ovan.

Lägesrapport

Fastighetsbildning har genomförts på så sätt att en ny fastighet, Konsthallen 15, har bildats genom avstyckning från fastigheten Konsthallen 2. Den nya fastigheten innehåller bebyggelsen utmed Allmänna gränd medan återstoden av Konsthallen 2 innehåller restaurang Lindgården.

Samtidigt med fastighetsbildningen har den ursprungliga tomträtten delats. Tomträttsavtalet har inskränkts till att gälla den resterande fastigheten, fortfarande med beteckningen Konsthallen 2. Nytt tomträttsavtal har upprättats för den nya fastigheten Konsthallen 15.

De bestämmelser rörande nyttjandet av den ursprungliga tomträtten som tidigare avtalats och som fortfarande är aktuella kvarstår för respektive

tomträtt. Det kan antecknas att skyddsföreskrifterna för den befintliga bebyggelsen alljämt gäller.

En förutsättning för delningen av tomträtten har varit att en förlikning träffas mellan staden och tomträtthavaren i pågående avgäldsmål rörande den ursprungliga fastigheten Konsthallen 2. Sådan förlikning har ingåtts varigenom tomträttsavgälden från och med den 1 juni 2000 bestämts. Denna avgäld har fördelats på de nu aktuella fastigheterna.

Markkontorets synpunkter/förslag

De träffade avtalen i samband med uppgörelsen med Rotaria Invest AB är godtagbara för staden. Genom delningen av tomträtten har vidare skapats möjlighet för tomträtthavaren att om tillfälle uppstår överlåta den problemfyllda Lindgården och behålla den upprustade bebyggelsen vid Allmänna gränd.

Ansvar för att få till stånd en förnyelse av Lindgården ligger nu hos tomträtthavaren. Denne har genom anlitad arkitekt skissat på förslag till ny bebyggelse med hotell. Diskussioner har under hand förevarit mellan stadsbyggnadskontoret och tomträtthavaren. Härvid har konstaterats att en ny detaljplan torde behöva upprättas då den nu gällande planen inte medger att viss mark får bebyggas. Det har bedömts nödvändigt att nyttja denna mark vid nybebyggelse för att möjliggöra ett ekonomiskt bärkraftigt projekt. Alternativet till att upprätta ny detaljplan skulle vara att ansöka om bygglov med gällande plan som grund. Ett beviljat bygglov skulle då förutsätta dispens från förbudet att bygga på viss mark. Det är osäkert om en sådan dispens skulle komma att medges. Vidare har tveksamhet uppstått om den tilltänkta hotellbebyggelsen är förenlig med användningssättet enligt gällande plan – offentligt ändamål.

Om stadsbyggnadskontoret anser att arbete med ny detaljplan skall påbörjas ankommer det på markkontoret att ansöka om en sådan. Det bör slutligen påpekas att om bygglov och rivningslov meddelas kommer ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet för Konsthallen 2 att träffas för den nya bebyggelsen. Bland annat skall tomträttsavgälden jämkas med hänsyn till den förändring/ökning av byggrätten som torde uppstå jämfört med tillåten byggrätt enligt tomträttsavtalet.

Markkontoret anser att de fastighets- och avtalsrättsliga delarna nu är klagjordade så att det är möjligt för tomträtthavaren att förvalta bebyggelsen på Konsthallen 15 och att driva projektet för Lindgården vidare alternativt att överlåta detta på annan intressent. Kontoret föreslår att marknämnden lägger denna lägesrapport till handlingarna.

SLUT