



Handläggare: Björn Köhlmark
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 08 508 26 348
bjorn.kohlmark@gfk.stockholm.se

2004-01-29

Dnr 03-770-952

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Fastigheten Konsthallen 2, restaurang Lindgården, på Södra Djurgården.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar för sin del att restaurang Lindgården kan rivas.
2. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt gatu- och fastighetskontoret att beställa ny detaljplan för fastigheten Konsthallen 2 avseende nybyggnad för den del som i dag innehåller restaurang Lindgården.
3. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt gatu- och fastighetskontoret att genomföra delning av tomträtten till fastigheten Konsthallen 2 i enlighet med förslag i detta utlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Fastigheten Konsthallen 2 uppläts år 1990 med tomträtt till Rotaria Invest AB. Inom fastigheten är belägen restaurang Lindgården som stått oanvänd i ca 10 år vilket medfört att den numera är i kraftigt förfallet skick.

Den framtida användningen av Lindgården har behandlats ett flertal gånger av gatu- och fastighetsnämnden sedan upplåtelsen. Nämnden godkände våren 2003 gatu- och fastighetskontorets redovisning av olika handlingsalternativ för fastighetens framtid. Dessutom fick kontoret i

uppdrag att utreda möjligheten att överföra Lindgården till AB Stadsholmen.

Styrelsen för AB Stadsholmen beslöt den 4 december 2003 att Lindgården inte skall överföras till bolaget. Beslutet motiverades av den orimligt dyra upprustning som skulle krävas för att bevara byggnaden.

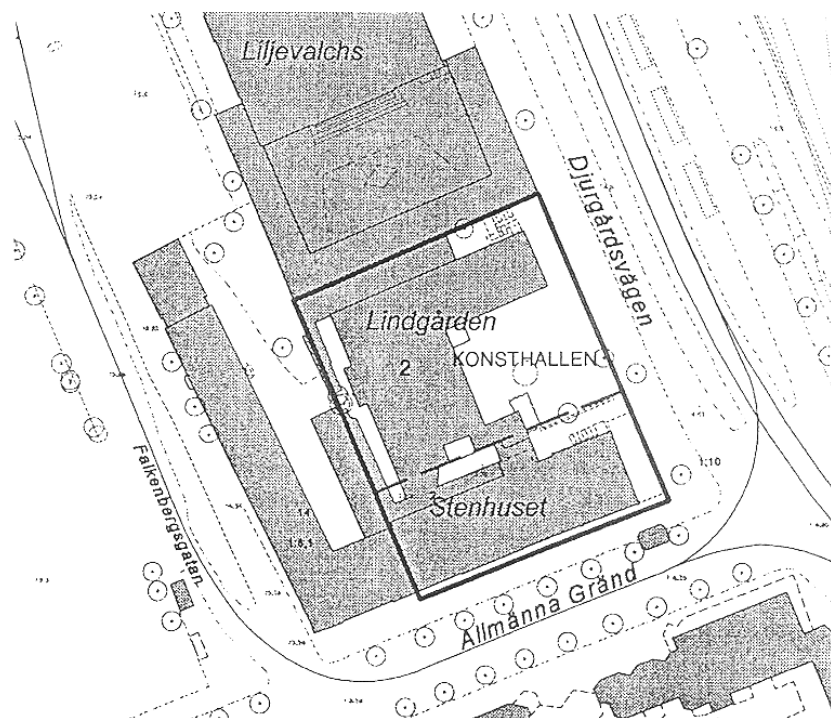
Underskottet vid en upprustning har av olika bedömare uppskattats till 20-40 Mnr. En upprustning i stadens regi skulle dessutom kräva en ersättning för förvärv av del av tomträtten. Tomträtthavarens krav är 15-20 Mnr. Rivning av Lindgården och uppförande av ny byggnad med lämplig användning har bedömts kunna ge ett visst överskott.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att tomträtthavaren medges riva Lindgården för att uppföra en ny byggnad med möjlighet till en ekonomiskt bärkraftig användning. För att genomföra detta krävs en ny detaljplan. Dessutom måste nuvarande tomträtt delas och nytt tomträttsavtal träffas för Lindgården.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Restaurang Lindgården är belägen inom fastigheten Konsthallen 2 som sedan år 1990 är upplåten med tomträtt till Rotaria Invest AB. Tomträtten, som även innehåller annan bebyggelse, är bolagets enda tillgång. Byggnaden uppfördes till Stockholmsutställningen år 1930 tillsammans med en stor mängd nu rivna utställningspaviljonger. Då utställningsbyggnaderna var av tillfällig karaktär byggdes de enkelt med en "kulissarkitektur" utan uppvärmning och utan erforderligt brandskydd. Lindgården blev av olika skäl aldrig riven utan har under ca 60 år fungerat som sommarrestaurang/diskotek. Sedan år 1993 står byggnaden oanvänd vilket medfört att den numera är i kraftigt förfallet skick. Fastighetens och Lindgårdens läge framgår av nedanstående karta.



Den framtida användningen av restaurang Lindgården har behandlats av gatu- och fastighetsnämnden vid ett flertal tillfällen sedan upplåtelsen. Bland annat har nämnden redan i december 1996 beslutat att för sin del medge att användningen av aktuell del av fastigheten utreds med förutsättning att Lindgården får rivas. Sådan utredning har dock inte kommit till stånd. Vidare har både stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret mot bakgrund av det extremt stora renoveringsbehov som föreligger våren 1999 föreslagit att restaurang Lindgården får rivas. Varken stadsbyggnadsnämnden eller gatu- och fastighetsnämnden medgav dock detta. Gatu- och fastighetskontoret har också våren 2002 föreslagit en försäljning av fastigheten Konsthallen 2 till tomträttshavaren. Ärendet återremitterades för ytterligare utredning av stadens olika handlingsalternativ. I utlåtande i mars 2003 redogjorde kontoret för möjliga alternativ för nämnden, som godkände redovisningen av alternativen samt gav kontoret i uppdrag att utreda möjligheten att överföra Lindgården till AB Stadsholmen.

Redovisning av uppdrag

AB Stadsholmen konstaterade i utlåtande till styrelsen att den upprustning som krävs av Lindgården skulle enligt bolagets uppfattning bli orimligt dyr i förhållande till det kulturhistoriska värde som Lindgården har (ej ”blåklassificerad”). Till bolagets utlåtande har bilagts ”Lindgården på Djurgården – teknisk beskrivning”. Den tekniska beskrivningen bifogas detta tjänsteutlåtande, bilaga 1.

AB Stadsholmens styrelse beslöt den 4 december 2003 ”att Lindgården inte skall överföras till Stadsholmen”. De borgerliga i styrelsen uttalade: ”Historiska och kulturella värden är viktiga att bevara. Likafullt krävs rimlighet och hållbara ekonomiska kalkyler för att verksamheten i ett fastighetsbolag i längden skall kunna fungera”.

Analys

De fyra handlingsalternativ som kontoret redovisade för nämnden i utlåtandet i mars 2003 beskrev olika vägar för att, som nämnden uttalade 2002-05-07, ”finna en lösning för fastighetens framtid”. Kontoret tog inte explicit ställning till frågan om bevarande eller rivning. Efter Stadsholmens beslut och ytterligare samtal med tomträttshavaren anser kontoret att den frågan nu bör lyftas fram i första hand.

Om inte det av stadens bolag som speciellt förvaltar kulturhus ekonomiskt kan klara att bevara Lindgården är det enligt kontorets uppfattning meningslöst att ha kvar handlingsalternativ där Rotaria Invest AB rustar byggnaden.

Kontoret kan alltså konstatera att enda möjligheten till att Lindgården skall kunna bevaras och rustas är att det görs i stadens regi och att den ekonomiska förlusten (se nedan) bärs av skattekollektivet. För att göra detta möjligt måste hela tomträtten eller i varje fall den del som innehåller restaurang Lindgården överlåtas till staden. Efter de samtal som förts med tomträttshavaren kan konstateras att denne inte går med på att överlåta hela

tomträten. För att acceptera en överenskommelse om överlåtelse till staden av Lindgården har tomträttshavaren krävt en ersättning om 15-20 Mnkr. Denna ersättning, som skall adderas till det ekonomiska underskottet vid en upprustning som redovisas nedan, är enligt gatu- och fastighetskontoret inte acceptabel.

Kontoret har i tjänsteutlåtandet i mars 2003 nämnt eventuell möjlighet att expropriera den del av tomträten som innehåller Lindgården. Kontoret framhöll att det är osäkert om expropriationstillstånd skulle meddelas och att förfarandet är tidsödande och osäkert vad beträffar den ersättning staden kan dömas att utge. Denna uppfattning vidhålls av kontoret.

Konsekvenser

-ekonomiska

Under årens lopp har ett antal beräkningar och uppskattningar gjorts av kostnader och intäkter både för alternativet bevarande/upprustning och rivning/nybyggnad. Kontoret har inte nu gjort någon egen ny bedömning.

Vid bevarande/upprustning uppstår i samtliga beräkningar som gjorts ett underskott, dvs värdet av Lindgården efter upprustning uppväger inte totalkostnaden för åtgärderna. AB Stadsholmen har uppskattat underskottet till ca 40 mnkr medan tomträttshavaren tillsammans med JM AB beräknat det till ca 20 mnkr.

Alternativet rivning/nybyggnad har av tomträttshavaren och JM AB gemensamt bedömts ge ett överskott om ca 5 mnkr. Härvid har förutsatts att en byggnad med samma volym som Lindgården uppförs för ett kommersiellt ändamål som till övervägande del inte utgörs av restaurang.

-miljö

Den gestaltningsmässiga miljön inklusive den öppna gården mot Djurgårdsvägen bör kunna återskapas även vid rivning/nybyggnad.

-tillgänglighet

Ett iordningställande av Lindgården för allmänna ändamål medför krav på handikappanpassning, vilket i sig medför ingrepp i den kulturmässigt värdefulla byggnaden.

Kontorets förslag/synpunkter

Förslag till åtgärd

Kontoret har i flera tidigare tjänsteutlåtanden konstaterat att tomträttshavaren inte rimligen kan förväntas åtaga sig att bevara Lindgården. Teoretiskt skulle kunna övervägas att staden erbjuder tomträttshavaren ett bidrag för att täcka underskottet vid ett bevarande. Detta är dock inte tillåtet enligt kommunallagen.

Det ekonomiska underskottet vid en upprustning av Lindgården blir betydande enligt de bedömningar som gjorts. Kontoret är av uppfattningen

att kostnaden för detta alternativ inte står i rimlig proportion till husets kulturhistoriska värde, som enligt stadsmuseet inte är av byggnadsminnesklass.

Av analysen ovan framgår att det enda handlingsalternativ som bedömts ge ett visst överskott är rivning/nybyggnad. Gatu- och fastighetskontoret föreslår därför att tomträttshavaren medges riva Lindgården för att uppföra en ny byggnad med möjlighet till en ekonomiskt bärkraftig användning.

Ny detaljplan

Gällande detaljplan från 1914 medger att endast byggnad för offentligt ändamål får byggas inom fastigheten. Skall ny byggnad kunna uppföras av tomträttshavaren krävs därför ny detaljplan.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att ny detaljplan upprättas med en användning som tillåter att Lindgården kan ersättas av ett ekonomiskt genomförbart projekt.

Tomträttsavtal för "fastighet Lindgården"

I tjänsteutlåtandet våren 2003 föreslog kontoret att fastigheten Konsthallen 2 delas i två fastigheter innehållande bebyggelsen mot Allmänna gränd respektive Lindgården. Kontoret föreslog vidare att nytt tomträttsavtal skulle träffas för "fastighet Lindgården" i huvudsaklig överensstämmelse med gällande avtal vad avser bl a tillåten användning och skyddsföreskrifter för Lindgården. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade i enlighet med förslaget.

I nu aktuellt utlåtande föreslås att Lindgården rivs. Skyddsföreskrifter och andra bestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skulle därför inte vara aktuella.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att om rivningslov meddelas för Lindgården skall nytt tomträttsavtal för nybebyggelse träffas för "fastighet Lindgården" med en första avgäldsperiod om 20 år.

SLUT