

Handläggare
Jonas Mångs
08-508 269 85
jonas.mangs@stockholm.se**Till**
Fastighetsnämnden
2017-05-16

Försäljning avseende fastigheten Stiftelsen 1. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar uppdra till fastighetskontoret att inleda försäljningsprocessen avseende fastigheten Stiftelsen 1 i enlighet med kontorets förslag.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om fullmäktiges godkännande av fastighetsnämndens uppdrag till fastighetskontoret avseende fastigheten Stiftelsen 1.

Åsa Öttenius
FörvaltningschefJonas Uebel
Tf. avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret äger och förvaltar fastigheten Stiftelsen 1 vid Fatbursparken på Södermalm. Fastighetens nuvarande areal är 3 961 kvm och innefattar byggnaden *Oscar I:s Minne*. Byggnaden är uppförd som vårdbyggnad mellan 1873 och 1875 och har en lokalarea om drygt 2 000 kvm och en bruttoarea om drygt 3 000 kvm. Aktuell detaljplan anger att användningen skall vara anpassad till bebyggelsens kulturvärde (Dp 2009-03529-54). Byggnaden är idag vakant och kommunens egna förvaltningar och bolag har tillfrågats om sitt lokalbehov men tackat nej till att inrymma sina verksamheter i byggnaden.

Fastighetskontoret
UtvecklingsavdelningenHantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Kontoret anser att en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av fastigheten Stiftelsen 1.

Fastigheten Stiftelsen 1 är med i en pågående fastighetsreglering rörande Mariagårdstäppan och Fatbursparken med 3D-fastighetsbildning för Citybanan. En överenskommelse med Trafikverket ligger till grund för fastighetsbildningen och den nya gränsen för Stiftelsen 1 följer gränserna i enlighet med detaljplanen. Resterande mark av den reglerade fastigheten ska kvarstå i stadens ägo och kommer i huvudsak bestå av ett parkområde som är tillgängligt för allmänheten och knyter samman med övriga delar av Fatbursparken.

Utlåtande

Bakgrund

Enligt kommunfullmäktige ska kontoret förvalta och utveckla fastigheter som staden långsiktigt ska inneha. Staden ska vidare ha en aktiv fastighetsförvaltning. En aktiv förvaltning innebär även att ha en öppen inställning till fastighetsförsäljningar för att skapa en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning. I fastighetsnämndens försäljningspolicy som antogs 2012-05-19 framgår att fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden ska avyttras.

År 1873 på Oskarsdagen den 1:a december lade änkedrottning Josefinas ned den första grundstenen till Stiftelsen Oscar I:s minnes vårdbyggnad på Björngårdsgatan. Syftet var att uppföra en ”asyl för sjuka och fattiga”, som arkitekten Per Ulrik Stenhammar skrev i sin ansökan om byggnadslov.

Efter Josefinas död 1877 testamenterades fastigheten till Stiftelsen Oscar I:s minne. År 1951 sålde Stiftelsen Oscar I:s minne i sin tur fastigheten till Stockholms stad och sedan dess har den varit i kommunens ägo.

Byggnaden har sedan uppförandet nyttjats för i huvudsak olika former av vårdverksamheter. Fastighetskontoret övertog fastigheten från MICASA 2009. Fram till hösten 2016 har byggnaden varit uthyrd till Trafikverket.

Byggnaden är idag vakant och kommunens egna förvaltningar och bolag har tillfrågats om sitt lokalbehov men tackat nej till att inrymma sina verksamheter i byggnaden.

Mål och syfte

Fastighetskontoret äger och förvaltar idag fastigheten Stiftelsen 1 vid Fatbursparken på Södermalm. Fastighetens nuvarande areal är 3 961 kvm och innefattar byggnaden *Oscar I:s Minne*. Byggnaden är uppförd som vårdbyggnad mellan 1873 och 1875 och har en lokalarea om drygt 2 000 kvm och en bruttoarea om drygt 3 000 kvm. Byggnaden är idag tomställd och har ett mycket stort renoverings- och utvecklingsbehov. Kostnaden för en total renovering och återställning har uppskattats till 40 Mkr, men påverkas naturligtvis även av byggnadens kommande användning.

En försäljning av Stiftelsen 1 skulle bidra till ett bättre och mer ändamålsenligt nyttjande av stadens resurser. Kapitalvinsten som förväntas uppstå kan användas på ett resurseffektivare sätt än om fastigheten behålls för förvaltning inom kommunen.

Åtgärder

Inför försäljningen planerar fastighetskontoret att låta genomföra sedvanlig Due Diligence såsom exempelvis:

- Genomgång av servitut samt övriga belastningar och rättigheter
- Värdering av fastigheten
- Överlåtelsebesiktning
- Eventuell miljöinventering
- Uppmätning av byggnadens areor

Tidplan

Försäljningsprocessen kan inledas omgående och kan förväntas vara avslutad under 2018.

Organisation

Enligt kontorets transaktionsprocess ansvarar fastighetskontorets utvecklingsavdelning för försäljningen.

Ekonomi

Stiftelsen 1 har ett bokfört värde om 10,8 mnkr. Fastigheten har ett driftnetto om cirka 1,8 mnkr kronor avseende helåret 2016 samt ett resultat om drygt 1,1 mnkr avseende samma period. Byggnaden är i stort behov av renovering och återställning, vilket kommer att påverka resultatet negativt vid en fortsatt förvaltning. Bedömda försäljningsomkostnader uppgår till totalt cirka 1,5 mnkr.

Risker

Den Due Diligence-process som fastighetskontoret kommer att genomföra syftar till att minimera de eventuella risker som kan föreligga i samband med en försäljning.

Plan för uppföljning

Ett inriktningsbeslut anger att en försäljningsprocess ska påbörjas och hur den ska gå till för en viss grupp fastigheter eller för en viss fastighet. Fastighetskontoret arbetar fram ett förslag till genomförandebeslut förutsatt att erbjuden köpeskillning är marknadsmässig. Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden under 2018 med förslag till genomförandebeslut.

Kontorets analys

Kontoret anser att en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av fastigheten Stiftelsen 1.

Slut