

Handläggare: Ralf Österberg
Mikael Forkner
AO Egendom/72
Tel: 08 508 269 34
ralf.osterberg@fsk.stockholm.se

2005-06-13

Dnr FS05/906/16

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden

**Försäljning av fastigheten Norra Djurgården 1:51 till Stiftelsen
Bevara Vårt Kulturarv**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att försälja fastigheten Norra Djurgården 1:51 till Stiftelsen Bevara Vårt Kulturarv i enlighet med bilagda koncept till köpekontrakt.

Sten Wetterblad

UTLÅTANDE

Bakgrund

Ärenden om fastigheten Norra Djurgården 1:51 i Albanoområdet vid Roslagsvägen har behandlats av Gatu- och fastighetsnämnden vid ett flertal tillfällen.

Stiftelsen Bevara Vårt Kulturarv har under flera år framställt önskemål om förvärv av de gamla fabrikslokalerna på fastigheten. Syftet är att inrätta ett museum för hästdragna fordon från 1700- och 1800-talen.

Tidigare ställningstaganden

Kontoret har i tidigare ärenden avstyrkt en försäljning av fastigheten till Stiftelsen Bevara Vårt Kulturarv. Skälen till detta är att fastigheten bedöms som olämplig för publik verksamhet, t ex museiverksamhet. Vidare ligger en del av byggnaden inom Banverkets säkerhetszon för transport av miljöfarligt gods.

I stadsbyggnadskontorets 'Program för Albano' konstateras att byggnaderna på fastigheten rent tekniskt är av dålig kvalitet. På grund av närhet till både

väg och järnväg ska verksamheter som medför konflikter avseende buller och risker undvikas, såsom exempelvis bostäder, kontor, butiker eller kulturella ändamål, eftersom dessa medför besökande.

Gällande nämndbeslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2004-09-21 att tillstyrka en försäljning av fastigheten till Stiftelsen Bevara Vårt Kulturarv, under förutsättning att stiftelsen tillförs erforderligt kapital för att kunna registreras vid länsstyrelsen.

Nämnden gav vidare kontoret i uppdrag att inleda förhandlingar om försäljning av fastigheten till stiftelsen. Köpekontraktet skall ge staden den säkerhet, trygghet och affärsmässighet för att stadens intentioner med försäljningen av fastigheten följs.

Detaljplan mm

För fastigheten finns ingen gällande detaljplan, därför gäller så kallade utomplansbestämmelser. Bygglov erfordras för den publika verksamhet (museiverksamhet) som stiftelsen tänkt sig. Stadsbyggnadskontoret kan i dagsläget inte utlova att bygglov ges, eftersom fastigheten ligger inom säkerhetszon för tågtrafik med miljöfarligt gods på Värtabanan. Någon rätt för köparen att häva köpet om denne inte skulle få bygglov för museiverksamhet finns inte enligt köpekontraktet.

Konsekvenser

-ekonomiska

Den föreslagna köpeskillingen överensstämmer med den värdebedömning som avdelningen för strategi och värdering gjort, och som skall behandlas av expertrådet för fastighetsfrågor. Försäljningen kan också motiveras med att staden på detta sätt blir av med ett besvärligt förvaltningsobjekt.

Fastigheten är tomställd sedan 2001, och marken är förorenad. Taxeringsvärdet för 2004 är 1.979.000 kronor

-miljö

Fastigheten är miljöförorenad, och ansvaret för eventuella saneringsåtgärder går i och med försäljningen över på köparen. Om museiverksamhet kommer att medges åtar sig Staden enligt köpekontraktet att stå för saneringskostnader till ett belopp om maximalt 850.000 kronor

Fastighetens kulturhistoriska värde kommer enligt köparens uttalanden att tas till vara. Museiverksamheten gäller hästdragna fordon från 1700- och 1800-talen. Verksamheten som sådan kan väl passa in i de gamla fabriksbyggnaderna.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att genomföra försäljning av Norra Djurgården 1:51 till Stiftelsen Bevara Vårt Kulturarv, i enlighet med den av gatu- och fastighetsnämnden beslutade inriktningen.

SLUT