



Kontaktperson

Ralf Österberg

Avdelning Fastighet

Telefon: 08-508 269 34

ralf.osterberg@fsk.stockholm.se

Till

Fastighets- och saluhallsnämnden

2006-02-09

Försäljning av Tegelhuset i Fatbursparken, Södermalm 9:1. Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden delegerar till kontoret att teckna avtal om försäljning av del av Södermalm 9:1 (restaurang Tegelhuset i Fatbursparken) med Abbas och Danka Asly i princip i enlighet med de villkor som framgår av tjänsteutlåtandet.
2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att ge kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan för berörd del av Fatbursparken.

Sten Wetterblad

SAMMANFATTNING

I detta ärende ger nämnden kontoret i uppdrag att teckna avtal om försäljning av den del av fastigheten Södermalm 9:1 som omfattar det s.k Banmästarbostället, numera restaurang Tegelhuset, till hyresgästerna Abbas och Danka Asly. En förutsättning för att en försäljning kan ske är att detaljplanen ändras så att den berörda fastighetsdelen kan avstyckas från Södermalm 9:1.

Köpeskillingen är 850.000 kr. Banmästarbostället saknar bokfört värde, och aktuellt taxeringsvärde för byggnad och tomtmark är 1.252.000 kronor. Den blivande tomtarean beräknas bli ca 1.000 kvm.

Beslut i enlighet med detta ärende innebär att tidigare beslut i gatu- och fastighetsnämnden angående förslag till detaljplan 2003-12-22 samt beslut i

Bilaga 1: Skiss till fastighetsavgränsning

Bilaga 2: Flygfoto

Bilaga 3: Översiktskarta

fastighets- och saluhallsnämnden gällande överföring av byggnader till
Stadsholmen 2005-03-31 frångås.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Södra Bangårdshuset, Banmästarbostället, nuvarande restaurang Tegelhuset, uppfördes 1859 i Fatbursparkens nordöstra del. Byggnaden är den enda bevarade från västra stambanans tidiga period. Södra station var på den tiden Stockholms första och enda järnvägsstation. Byggnaden har en vacker tegelfasad, och har ett mycket stort kulturhistoriskt värde. Den får enligt gällande detaljplan inte rivas.

Kronologisk historik

1979 köpte staden Södra stationsområdet av SJ.

1989-03-16 skrevs hyreskontrakt mellan fritidsnämnden och hyresgästen Abbas Ahrabi Asly gällande Banmästarbostället i Fatbursparken. Byggnaden var vid övertagandet kraftigt förfallen. I avtalet framgick att hyresgästen skulle svara för upprustningen av byggnaden mot nedsatt hyra, samt svara för det framtida underhållet. Hyrestiden sattes till 20 år.

1990-10-30 ändrades avtalet till att gälla i 25 år, d.v.s till och med oktober 2015. Hyresnivån bestämdes att till och med den 31 okt 2000 vara 5.000 kr/år, och därefter till att vara 15.000 kr/år med indexuppräkning. Samtidigt lyftes ansvaret för den yttre upprustningen och det yttre underhållet av från hyresgästen.

1992-06-02 ändrades avtalet till att gälla t.o.m april 2017. I ett tilläggsavtal överenskoms att staden skulle ge Abbas en kompensation med 400.000 kronor för olägenheter vid utbyggnaden av Södra stationsområdet samt för att det invändiga skicket av lokalerna var sämre än vad som kunde antas vid hyresavtalets tecknande.

1994-01-26 ändrades avtalet till att även gälla Danko Ahrabi Asly, hustru till Abbas Ahrabi Asly.

1995-11-22 skrevs ett tilläggsavtal, nr 2, vilket innebar att staden skulle utge 4,0 miljoner kronor som bidrag till kapitalförluster och som ersättning för kostnader för drift och underhåll och bevakning av hyresobjektet i samband med störande byggnadsverksamhet i omgivningen.

1998-05-27 skrevs tilläggsavtal nr 3, vilket innebar att hyrestiden utökades till 2028-04-30. Hyresgästen tilläts i det nya kontraktet att bedriva serveringsverksamhet med kompletterande bostad och kontor eller annan verksamhet som berörda myndigheter kan godkänna.

1999-06-14 anhöll hyresgästen om att få köpa del av fastigheten Södermalm 9:1, där restaurangbyggnaden ligger.

2000-05-15 svarade Gatu- och fastighetskontorets Fastighetsförvaltning att byggnaden är belägen på parkmark. För att försäljning ska kunna genomföras måste en ny detaljplan tas fram och parkmarken måste ändras till kvartersmark. Dåvarande Region Innerstad var mycket tveksam till en ny detaljplan.

2002-04-09 uppdrog stadsbyggnadsnämnden åt stadsbyggnadskontoret att påbörja ett nytt planarbete för Banmästarbostället, numera kallat restaurang Tegelhuset. Syftet var att utreda om det var lämpligt att markanvändningen för byggnaden och dess närområde ändrades från parkmark till kvartersmark, så att en självständig fastighet skulle kunna bildas.

2003-10-06 presenterades i Gatu- och fastighetsnämnden ett tjänsteutlåtande från Region Innerstad angående ny detaljplan för Södermalm 9:1.

Kontoret ansåg att vare sig ekonomiska, miljömässiga eller andra skäl motiverade att en försäljning borde ske. Gatu- och fastighetskontoret förordade i stället ett alternativ som skulle bevara byggnaden i stadens ägo men ändå medgav viss tillbyggnad.

2003-12-22 beslutade Gatu- och fastighetsnämnden, efter tre bordläggningar, att vare sig ekonomiska, miljömässiga eller andra skäl motiverade att en försäljning skulle ske.

2004-04-22 antogs en ny detaljplan för Fatbursparken vilken tillgodosåg hyresgästens önskan att få möjligheten att bygga ett ca 8 kvm stort vindfång vid entrén till restaurangen samt ge möjligheter att utvidga befintliga komplementbyggnader så att de sammanlagt får omfatta 80 kvm. Planen vann laga kraft den 8 december 2004 efter att länsstyrelsen avvisat grannars överklagande. Någon ansökan om bygglov enligt planen har inte inkommit till stadsbyggnadskontoret.

2005-03-31 beslutade fastighets- och saluhallsnämnden att Banmästarbostället i Fatbursparken skulle överföras till Stadsholmen i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2003-12-15.

2005-10-28 besvarade stadsbyggnadsnämnden en skrivelse från Lotta Edholm gällande Banmästarbostället. I skrivelsen betonade Sbk att en omprövning av tidigare ställningstagande i första hand är en fråga för fastighets- och saluhallsnämnden.

Mål och syfte

I fastighets- och saluhallsnämndens försäljningspolicy framgår att objekt som är av låg nytta för staden kan säljas till befintlig hyresgäst om det bedöms

lämpligt ur förvaltningssynpunkt. Utöver det skall alltid den allmänna nyttan utifrån Stockholms invånares perspektiv värderas.

Enligt tidigare beslut i kommunfullmäktige och i fastighets- och saluhallsnämnden tillhör inte Banmästarbostället den typ av lokaler som skall förvaltas av fastighets och saluhallsnämnden. Det har beslutats att byggnaden på grund av det kulturhistoriska värdet skall överföras till Stadsholmen.

Hyresgästen har återigen framfört önskemål om att få köpa en avstyckad del av fastigheten Södermalm 9:1 från staden. Kontoret har undersökt för- och nackdelar med detta, och funnit att det ur kontorets synvinkel inte finns något starkt skäl mot en försäljning under förutsättning att en avstyckning av fastigheten kan genomföras. Restaurangbyggnaden bidrar negativt till kontorets ekonomi och kontoret bedömer att den allmänna nyttan och det kulturhistoriskt intressanta med bygganden i detta fall inte påverkas av om byggnaden ägs av kommunen eller av en privat fastighetsägare.

Åtgärder

För att kunna genomföra en försäljning måste detaljplanen för tomten ändras från parkmark till kvartersmark. Utfallet av planprocessen kan inte garanteras av kontoret utan styrs av faktiska förhållanden som kommer att utredas och hanteras av stadsbyggnadskontoret. Fastigheten med restaurangbyggnaden kan efter att den nya planen vunnit laga kraft styckas av och säljas.

Tidsplan

Efter ett beslut i nämnden om försäljning skall en ny stadsplan beställas från stadsbyggnadskontoret. Planprocessen bedöms att under goda omständigheter och utan överklaganden genomföras på ca 10 månader. Därefter kan fastighetsavstyckning ske genom Lantmäterimyndighetens försorg.

Organisation

Projektledare för att genomföra försäljningen är Ralf Österberg, fastighets- och saluhallskontoret.

Ekonomi

Hysesintäkterna från fastigheten är för närvarande 16 270 kr/år. Kontraktet indexuppräknas och gäller fram till år 2028. De årliga kostnaderna är ca 50 – 100.000 kr, vilket medför kontinuerliga underskott i förvaltningen av byggnaden. Det är först efter 2028 som fastigheten kan ge ett ekonomiskt årligt överskott.

En nuvärdesberäkning med ett beräknat fastighetsvärde år 2028 och med hänsyn tagen till de förvaltningsmässiga underskotten ger ett mycket lågt byggnadsvärde. Nuvärdet understiger den föreslagna köpeskilling på 850 000 kr. Förvaltningsobjektet Banmästarbostället saknar bokfört värde,

och taxeringsvärdet för byggnad och tomtmark år 2005 är 1.252.000 kronor. Den tänkta fastighetens areal är beräknad till ca 1.000 kvm.

Miljökonsekvenser

En försäljning medför att fastighetsägaransvaret gällande de förmodade miljöstörningar som byggandet av citybanan kan medföra överförs till den nya fastighetsägaren. Diskussioner gällande dessa störningar kan föras direkt mellan Banverket och Abbas Asly.

Angående övriga miljökonsekvenser ser inte kontoret att ägandeformen har någon miljöpåverkan.

Risker

En försäljning av fastigheten innebär att staden för all framtid avhänder sig en väsentlig del av Fatbursparken. Detta skall vägas mot de intressen som hyresgästen har i fastigheten samt det ekonomiska underskott som fastigheten ger de närmaste 22 åren om den kvarstår i stadens ägo.

Citybanans provisoriska etableringar kommer att placeras i närheten av Banmästarbostället, och kommer därmed förmodligen störa restaurangverksamheten. Då det gäller eventuell störningsersättning är kontorets bedömning att paret Asly har samma rättigheter, oavsett om de är ägare till byggnaden eller om de är verksamhetsutövare och hyresgäst. Kontorets roll i denna fråga minskar dock efter en försäljning. Hur lång tid störningar kommer att pågå och omfattningen av dessa är i nuläget okänt.

Det finns ett antal problem förknippade med att omvandla parkmarken i Fatbursparken till kvartersmark, men enligt kontorets uppfattning bör en planändring vara möjligt.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att nämnden delegerar till kontoret att slutförhandla och genomföra försäljning av del av Södermalm 9:1 (restaurang Tegelhuset i Fatbursparken) till Abbas och Dankas Asly i enlighet med de villkor som framgår av tjänsteutlåtandet, samt att kontoret därefter beställer en planändring för berörd del av Fatbursparken.

SLUT