

Djursholms AB
Dag Björklund

Djursholms AB

Uppdrag att pröva möjligheten att överlåta fastigheten Stocksund 2:304, bilverkstan

Ärendet

Sen lång tid har underhållet av den tidigare bilverkstan på fastigheten Stocksund 2:304 med adress Bengt Färjares väg 1C vid det gamla brofästet vid Stocksundet varit eftersatt. Akuta åtgärder har vidtagits för att rädda byggnaden.

En antikvarisk utredning har tagits fram som dokumenterar platsens historiska betydelse och den befintliga byggnadens kulturhistoriska kvaliteter. För att manifesteras platsens historiska betydelse och bevara byggnaden har ett byggnadstekniskt åtgärdsprogram och översiktlig kalkyl tagits fram.

Därmed finns möjligheten att utifrån framtaget material ta ställning till möjligheten att pröva ett förfarande med överlåtelse till extern part, villkorad av att åtgärderna vidtas. Alternativt sker åtgärderna på bolagets bekostnad i kommunens regi. I ärendet föreslås att överlåtelse till extern part prövas i första hand.

VD:s förslag till beslut

Djursholms ABs beslut

1. Styrelsen noterar bakgrundsinformation avseende åtgärder och initial kalkyl.
2. Styrelsen uppdrar till VD att pröva möjligheterna att överlåta fastigheten efter att fastighetens del i park och gata övergått till kommunens intilliggande fastighet. Köpet ska villkoras av att köparen åtar sig att renovera byggnad och tillhörande tomt så att det kulturhistoriska arvet tydligt framgår och i huvudsak innehåller åtgärder enligt bifogade beskrivning.
3. Arbetet med att undersöka möjligheten till försäljning ska presenteras löpande på styrelsemöten under första halvåret 2025.
4. Eventuella förslag till köpekontrakt skall presenteras för styrelsen senast under tredje kvartalet 2025 för godkännande innan det går vidare för beslut i fullmäktige.
5. I det fall inget externt alternativ finns vid halvårsskiftet 2025 skall underlag för beslut om genomförande i egen regi presenteras för styrelsen under tredje kvartalet 2025.

Djursholms AB
Dag Björklund

Bakgrund

Sen lång tid har underhållet av den tidigare bilverkstan på fastigheten Stocksund 2:304, med adress Bengt Färjares väg 1C invid det gamla brofästet vid Stocksundet, varit eftersatt. Akuta åtgärder har vidtagits så att skicket inte förvärras ytterligare och att möjligheter för framtida åtgärder inte försvåras.

Den antikvarisk utredningen från 2022 dokumenterar platsens historiska betydelse och den befintliga byggnadens kulturhistoriska kvaliteter. Utifrån utredningen har ett byggnadstekniskt åtgärdsprogram och översiktlig kalkyl tagits fram.

Nu finns möjligheten för bolaget att utifrån framtaget material ta ställning till om överlåtelse till extern part, villkorad av att åtgärderna genomförs, ska prövas i första hand under viss tid.

VD:s utredning

Objektet saknar användning för kommunens primära uppdrag. Däremot har det ett stort värde för att bevara och tillvarata det kulturhistoriska arvet i kommunens byggda miljö. Kommunens primära intresse är att byggnaden och platsen bevaras och lyfts fram med de kulturhistoriska kvaliteterna. Detta intresse kan tillgodoses genom att bolaget bekostar åtgärderna motsvarande i storleksordningen 2,5 miljoner kronor. Det kan också ske genom att en extern aktör övertar byggnaden och därefter genomför och bekostar åtgärderna och disponerar byggnaden för eget ändamål. Skyddsbestämmelser enligt detaljplanen kvarstår.

Om extern part skall genomföra åtgärderna måste krav ställas på att åtgärderna genomförs på ett sådant sätt att de kulturhistoriska intressena som framgår av framtaget underlag tillgodoses. En ny ägare kan också tänkas tillföra nya idéer om hur relevanta åtgärder kan genomföras som får prövas av anlitad expertis innan godkännande kan ges av bolaget. En framtida verksamhet i eller invid byggnaden får heller inte äventyra att de kulturhistoriska kvaliteterna framgår väl för en förbipasserande allmänhet.

Så här långt har nuvarande hyresgäst muntligt framfört intresse för att överta byggnaden och renovera den. Ytterligare intresse har framförts med förfrågan om någon form av kafé eller servering med bas i byggnaden. Kretsen som har intresse av att bekosta renoveringen av byggnaden torde dock vara begränsad.

Oavsett vem som bekostar åtgärderna är det knappast möjligt att få igen pengarna genom uthyrning eller på annat sätt en monetär avkastning på nedlagda kostnader. I det fall bolaget genomför åtgärderna torde det bli som ett driftprojekt som kostnadsförs.

Djursholms AB
Dag Björklund

VD:s bedömning

Ur ett övergripande kommunalekonomiskt perspektiv är det av intresse att undersöka möjligheten att överlåta objektet till en extern part som har resurser, intresse och kompetens att genomföra relevanta åtgärder. Detta kräver att den del av fastigheten som inte utgör tomtmark runt byggnaden överförs till en kommunal intilliggande gatu- eller parkfastighet. Ett sådant förfarande är beslutat av både bolagets styrelse och kommunstyrelsen.

Utöver detta behövs tydliga krav på och uppföljning av den externa aktörens planerade åtgärder så de stämmer med av bolaget framtagna utredningar och beskrivningar. Viktigt att också kommunen bevakar det övergripande intresset av att exponera platsens och byggnadens betydelse för Danderyds historiska utveckling för allmänheten. Särskild ekonomiska och personella resurser för detta behöver avsättas i de ordinarie verksamheterna som berörs. Detta oavsett om åtgärderna sker i egen regi eller av extern part.

I det fall ingen extern intressent har identifierats före halvårsskiftet 2025 förslås att ärendet åter tas upp för beslut om att genomföra åtgärderna i egen regi senast inför budget 2026 då åtgärderna bedöms generera ett påtagligt negativt resultat i bolaget.

Varken kommunen eller bolaget har någon tydlig strategi eller resurser avsatta för att ta hand om den aktuella typen av kulturhistoriska objekt. Det är en anledning till att det tar tid och kräver särskilda insatser för att komma fram till ett beslut om hur relevanta och nödvändiga åtgärder kan genomföras. Detta är en väsentlig orsak till varför en försäljning till någon extern part som har tillräckliga resurser och tillräckligt intresse av att arbeta med objekten med kulturhistorisk karaktär föreslås i första hand.

Konsekvenser för barn och unga

Uppdraget syftar till att undersöka en möjlighet att rusta upp och bevara byggnaden i sin historiska miljö. Det är av stort intresse även för barn och unga att platsens karaktär och betydelse för Danderyds historia lyfts fram.

Ekonomiska konsekvenser

Uppdraget syftar till att pröva möjligheten att samverka med privat intressent för att uppnå syftet med ett bevarande av byggnaden och lyfta fram platsens historiska betydelse för Danderyd. Därigenom kan en större utbetalning från bolaget undvikas och en ny ägare får långvarig användning av byggnaden.

Dag Björklund
Verkställande direktör

Djursholms AB
Dag Björklund

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Uppdrag att pröva möjligheten att överlåta fastigheten Stocksund 2:304, bilverkstan
2. Antikvarisk utredning
3. Åtgärdsförslag
4. Kostnadsuppskattning Stocksunds bilverkstad

Expedieras
Kommunstyrelsen