



Fastighetsnämnden

Överlämnande av objekt 217, Oscarsborgsvillan, till kommunstyrelsen för utredning om framtida inriktning

Ärende

På fastigheten Danderyd 2:143, ägd av Danderyds kommun, finns flera byggnader som nyttjas av scoutförening, motorföreningar och för musikspelning. En av byggnaderna, kallad Oscarsborgsvillan är i mycket stort behov av underhåll och saknar VA-anslutning. Tekniska kontoret har gjort bedömningen att en fortsatt uthyrning av byggnaden skulle kräva underhålls- och moderniseringsåtgärder med en betydande ekonomisk omfattning.

En renovering skulle dessutom innebära att självkostnadshyran för lokalen skulle behöva höjas för att finansiera investeringen. Tekniska kontoret konstaterar, efter utförd utredning, att det inte finns någon potentiell hyresgäst som visat intresse för lokalen med dessa premisser.

Utifrån en avsaknad av ett större mervärde för kommunal verksamhet, vägt mot underhålls- och moderniseringsbehovet som föreligger, föreslår tekniska kontoret att nämnden överlämnar ärendet till kommunstyrelsen för vidare utredning om framtida inriktning.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att byggnaden benämnd Oscarsborgsvillan, inom fastigheten Danderyd 2:143, överlämnas till kommunstyrelsen för vidare utredning om framtida inriktning.

Bakgrund

Statusbesiktning visar på omfattande skador i byggnaden, se bilaga 1. Tekniska brister finns främst på tak och fasad samt sättningar i grund, fuktskada på vind och stort behov av renovering inre ytskikt. Byggnaden saknar anslutning för vatten och avlopp, elsystemet är gammalt och brandsäkerheten har brister.



Anders Forsberg

En uppskattning av den totala kostnaden för renovering exklusive indragning av vatten och avlopp uppgår till ca 3 mnkr om alla åtgärder utförs enligt kalkyl i bilaga 2. En kostnadsuppskattning för rivning av byggnaden uppgår till ca 0,2–0,3 mnkr, baserat på erfarenhetsvärden från tidigare projekt i kommunen.

Byggnadens nedervåning i huset nyttjas av Danderyds Motorförening som bedriver verksamhet där ungdomsband spelar musik. Föreningen har även en bilverkstad i huset bredvid. Här saknas dock hyresavtal och nyttjandet bygger på historisk muntlig överenskommelse med Kultur- och Fritidsförvaltningen. Nyttjandet sker hyresfritt i dagsläget.

Fastighetsnämnden beslutade 2019-09-19 §69 att ge tekniska kontoret i uppdrag att genomföra en antikvarisk utredning vilken nu kan återrapporteras.

I den antikvariska utredningen slås det fast att byggnaden har ett kulturhistoriskt värde som inte bör förvanskas. Bedömningen är att Oscarsborg har ett högt kulturhistoriskt värde, främst som en historisk artefakt som berättar om Danderyds historia som jordbruksbygd, att ett bevarande av byggnaden är väl motiverat. Vidare fastslås att arbetet med en eventuell renovering bör genomföras i samarbetet med en certifierad antikvarie.

Oscarsborgsvillan är dock inte omnämnd i Danderyds Kulturhandbok över kulturvärda byggnader i kommunen och det finns inga formella skyddsklassningar som innebär att byggnaden måste bevaras. Den antikvariska utredningen återfinns i sin helhet i bilaga 3.

Tekniska kontorets utredning

Tekniska kontoret bedömer att en renovering utifrån utförd statusbesiktning är nödvändig om lokalen fortsatt ska kunna nyttjas. En preliminär bedömning är att kostnaderna för åtgärderna uppgår till närmare 3 mnkr. För att få täckning för investeringen skulle självkostnadshyran uppgå till ca 170.000 kr årligen. I dagsläget finns dessutom inga medel för underhåll avsatta för aktuell fastighet. Utifrån dessa premisser har tekniska kontoret utrett olika lösningar som ligger inom nämndens ansvar.

Inom de kommunala drivna verksamhetsområdena finns i dagsläget inget behov eller en långsiktig plan för fastigheten. Vissa externa aktörer har förvisso uttryckt, antingen ett behov av att nyttja lokalen, eller verkat för att en renovering ska genomföras där bevarandevärdet lyfts. Tekniska kontoret har inte funnit ett intresse för att hyra lokalen troligen på grund av de hyreskostnader som följer vid en renovering av byggnaden. Kontoret har även undersökt möjligheten att aktörerna själva skulle bekosta renovering,



Anders Forsberg

eller del av renovering, i utbyte mot ett långsiktigt hyresavtal. Inte heller detta har bedömts som görbart av parterna.

Sammanfattningsvis har tekniska kontoret utrett lösningar, inom ramen för nämndens ansvarsområde, utan att hitta någon. Kontoret föreslår därför att fastighetsnämnden lämnar över Oscarsborgsvillan till kommunstyrelsen för fortsatt utredning och beslut om alternativa inriktningar.

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande 2021-04-07
2. Bilaga 1, Utlåtande över statusbesiktning, Danderyd 2:143 byggnad 2014, Bylero
3. Bilaga 2, Ekonomisk kalkyl och hyresberäkning
4. Bilaga 3, 217 Oscarsborgsvillan, Antikvarisk förundersökning

Expedieras
Kultur- och fritidsnämnden
Kommunstyrelsen