

Kommunstyrelsen

Förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143

Ärende

Oscarsborgsvillan tillkom under 1900-talets första årtionde och är belägen i skogsbrynet till Rinkebyskogen strax väster om Enebybergsvägen. Den förvärvades av kommunen under sent 1970-tal med trolig avsikt att riva byggnaden för att underlätta en tänkt exploatering av området.

Exploateringsplanerna lades emellertid ner. Då villan heller aldrig nyttjats av någon kommunal verksamhet har inget egentligt underhåll skett.

Byggnaden har successivt förfallit och nu blivit ett problem med ett tydligt eftersatt underhåll. Byggnadens bristfälliga yttre och det inre skicket utan vatten och avlopp gör att den är dåligt lämpad för verksamhet.

Tidigare utredningar har inte lett till några åtgärder då byggnaden inte bedöms användbar för kommunal verksamhet och det sannolikt inte finns någon extern hyresgäst som är beredd att betala den hyra som krävs för att finansiera nödvändig upprustning. Ärendet sätter därmed fokus på kommunens ägaransvar generellt, men särskilt där förekomst av kulturhistoriska värden ställs mot rationell förvaltning och hantering av objekt, liksom prioritering av hur skattekollektivets resurser används.

Mot bakgrund av att byggnadsnämnden den 15 juni 2022 (§ 90) förelade kommunen att genomföra vissa underhållsåtgärder, föreslår kommunledningskontoret att byggnadens ska rivas. Det är inte kommunekonomiskt försvarbart att följa föreläggandet om kommunstyrelsen samtidigt inte bedömer att det långsiktigt är värt att skattefinansiera en upprustning av Oscarsborgsvillan till ett skick som medger att verksamhet kan bedrivas i byggnaden. De åtgärder som kräva för att följa föreläggandet har kostnadsberäknats till åtminstone 500 000 kronor.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen noterar kommunledningskontorets utredning och återrapportering i ärendet.

2. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunledningskontoret att säkerställa att erforderliga åtgärder vidtas för att riva Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143. Beslutet fattas under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att Oscarsborgsvillan ska rivras.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige beslutar att Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143 ska rivras före utgången av 2023.
2. Kommunfullmäktige noterar att kostnaderna för rivning, cirka 500 000–600 000 kronor, hanteras inom kommunstyrelsens befintliga budgetram.

Bakgrund**Historik**

Sedan 1979 ägs villan Oscarsborg av Danderyds kommun. Den stod på ofri grund på mark som kommunen tidigare hade förvärvat av Domänverket. Enligt uppgift från hembygdsföreningen är villan troligen uppförd 1904 av byggmästaren Oscar Slöör som själv bodde i huset. Byggnaden kan antas vara uppförd som privatbostad i attraktiv lantlig miljö nära storstad men utan direkt koppling till platsens betydelse för äldre historia bland annat som jordbruksbygd.

I den antikvariska utredningen som togs fram på fastighetsnämndens uppdrag ges uttryck för en delvis annan bild än ovan:

”Dess värde utgörs av att byggnaden är en del i Danderyds historia som jordbrukslandskap. Tillsammans med Båtsmanstorpet i närheten är de båda byggnaderna exempel på den torpbebyggelse som var vanlig i jordbruksområden. Dess placering i skogsbrynet är karakteristiskt för äldre tiders byggande i jordbrukslandskap.”

Idag används nedre våning hyresfritt av Danderyds motorförening som i sin tur upplåter lokalerna som repetitionslokal till olika musikband.

Det är troligt att byggnaden förvärvades för att underlätta en tilltänkt exploatering av området och den har heller aldrig nyttjats för någon kommunal verksamhet. Man kan anta att detta är den bakomliggande orsaken till att underhållet nu är kraftigt eftersatt. Takavvattningen brister då hängrännor antingen saknas eller är genomrostade. De allvarligaste skadorna är sättningar i stomme och grund samt rötskador på bottensyllar. Skorsten, tak, fasad och fönster är i behov av renovering.

Intill Oscarsborg ligger Båtsmanstorpet med anor från 1600-talet. Oscarsborg och Båtsmanstorpet ligger grupperade tillsammans med Danderyds



scoutkårs byggnad från 1980-talet i skogsbrynet till Rinkebyskogen. I närområdet ligger även f d Danderyds krog.

Fastighetsnämnden beslutade den 19 september 2019 (§ 69), att ge tekniska kontoret i uppdrag att genomföra en antikvarisk utredning. Utredningen, som utfördes av Stockholms byggnadsantikvarier AB under 2019, omfattar genomgång av arkivmaterial, besiktning på plats samt en bedömning av byggnadens kulturhistoriska värde. Bedömningen i den utredningen var att Oscarsborg har ett kulturhistoriskt värde som motiverar att byggnaden bevaras. Byggnadens kulturhistoriska värde ansågs framför allt kopplat till dess samhällshistoriska värden som del av det äldre jordbrukslandskapet.

Aktuellt läge

Tekniska kontoret har konstaterat att en uthyrning av byggnaden kräver betydande underhålls- och moderniseringsåtgärder. Några medel har inte avsatts i fastighetsnämndens budget för underhåll. Enligt tekniska kontorets genomgång finns idag inget behov av byggnaden inom kommunens verksamhetsområden, varken på kort eller lång sikt.

De externa aktörer som visat intresse för villans bevarande har antingen uttryckt ett eget intresse av att nyttja lokalen eller så vill de verka för att en renovering ska genomföras utifrån byggnadens bevarandevärde utan koppling till någon verksamhet. Tekniska kontoret bedömer att det inte finns någon potentiell hyresgäst som är beredd att betala den hyra som krävs för att finansiera nödvändig upprustning vilket bedömts som en förutsättning från kommunens sida för att kunna renovera och upplåta till annat än kommunens verksamheter.

Fastighetsnämnden har den 22 april 2021 (§ 29) beslutat att överlämna ärendet till kommunstyrelsen för vidare utredning om framtida inriktning.

Utredningsuppdrag från kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen gav den 13 juni 2022 (§ 98) kommunledningskontoret i uppdrag att utreda vilka åtgärder som ska vidtas gällande Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143 i enlighet med de alternativ som återgavs i tjänsteutlåtande daterat den 17 maj 2022. Uppdraget ska återrapporteras till kommunstyrelsen senast under fjärde kvartalet 2022. I kontorets tjänsteutlåtande angavs de möjliga åtgärdsalternativ som då hade identifierats, vilka i stora drag var *försäljning*, *rivning* samt *renovering*, i olika varianter.

Kommunstyrelsen återremitterade den 28 november 2022 (§ 162) ärendet med uppdrag till kommunledningskontoret att allsidigt belysa konsekvenserna av ett inkommet förslag från Qicon som i korthet innebar att bolaget renoverar byggnaden mot en subventionerad hyresupplåtelse. Kommunledningskontoret ska enligt nämndens beslut återrapportera ärendet senast vid kommunstyrelsens sammanträde den 6 februari 2023.



Förutsättningar och konsekvenser av detta förslag beskrivs närmare i efterföljande kapitel.

Upprustningsföreläggande

Visst missnöje beträffande byggnadens skick har framförts av allmänheten och den 2 november 2021 inkom ett formellt klagomål till byggnadsnämnden om bristande underhåll av Oscarsborg. Efter platsbesök den 16 november 2021 konstaterade miljö- och stadsbyggnadskontoret att underhållet av byggnaden är kraftigt eftersatt.

Byggnadsnämnden beslutade den 15 juni 2022 (§ 90), att med stöd av 11 kap. 19 § plan- och bygglagen, förelägga kommunen att senast inom 6 månader efter att beslutet vunnit laga kraft vidta följande underhållsåtgärder:

- Omläggning av tak med ny papp och läkt inklusive vindskivor och vattbrädor
- Byte av hängrännor och stuprör

Åtgärderna enligt föreläggandet har översiktligt bedömts kosta upp till cirka 500 000 kronor. Osäkerheten är stor då skicket på underliggande tak inte är klarlagt.

Den 28 november 2022 (§ 162) fattade kommunstyrelsen beslut om att återremittera kommunledningskontorets förslag om rivning av byggnaden. I samma beslut hemställde kommunstyrelsen om att tiden för att fullgöra föreläggandet ska förlängas till den 30 juni 2023.

Genom beslut i byggnadsnämnden den 14 december 2022 (§ 155) ändrade nämnden sitt tidigare beslut från den 15 juni 2022 (§ 90) på så sätt att tidpunkten för genomförande av åtgärderna bestämdes till den 30 juni 2023.

Kommunledningskontorets utredning

Övergripande förutsättningar

Oscarsborg är belägen inom fastigheten Danderyd 2:143. Marken är inte detaljplanelagd. Danderyds kommun förvärvade marken av staten på 1960-talet, då det planerades för bostäder i Rinkebyskogen. Villan som då stått på ofri grund har förvärvats senare, troligen för att underlätta en tänkt framtida exploatering av området.

Platsen ligger inom ett i kommunens tidigare översiktsplan utpekade utvecklingsområde. I den nya översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige den 11 maj 2022 saknas specifik information om ovan nämnda utvecklingsområde. Inom detta område uppfördes 2018 tillfälliga modulbostäder med stöd av ett tidsbegränsat bygglov.

Området kring Enebybergsvägen är i gällande översiktsplan utmärkt som regionalt kilområde. Oscarsborg ligger intill en gång- och cykelväg mellan

Enebybergsvägen och Edsbergsvägen och som också leder till Rinkeby-skogen som har stor betydelse för det rörliga friluftslivet. Danderyds kommunfullmäktige har inrättat ett kommunalt naturreservat för huvuddelen av Rinkeby-skogen.

Som har redovisats ovan gjorde Stockholms byggnadsantikvarier AB i november 2019 en antikvarisk förundersökning med bedömningen att Oscarsborg har ett kulturhistoriskt värde som motiverar att byggnaden bevaras. Det var framför allt de miljömässiga och samhällshistoriska värdena som lyftes fram.

Oscarsborg finns också med i Svenska byggnadsvårdsföreningens ”Gula listan – kulturarv i fara”. Det motiveras med att den är oförvanskad och har ett högt kulturhistoriskt värde samt att den ingår i en miljö av kulturhistoriskt värde.

I Danderyds kulturhandbok (antagen av kommunfullmäktige 1991 och där- efter reviderad 2003) saknas klassificering av Oscarsborg. Båtsmanstorpet och Danderydsberg (f d Danderyds krog) finns med som värdefulla byggnader utanför angivna bevarandeområden. I den byggnadsinventering som utfördes 1973 ansågs Oscarsborg vara en intressant byggnad.

Det kulturhistoriska underlaget är omfattande kring de tidstypiska uttrycken i byggnaden men kopplingen till äldre jordbrukslandskap är inte övertygande.

Byggnadstekniska förutsättningar

Oscarsborg har ett kraftigt eftersatt underhåll, framför allt är det bristande vattenavrinning under lång tid, som har orsakat skador på fasader och stomme. Bottensyllar är rötskadade och sättningar kan konstateras. Det finns sättningsskador i grundmuren. Fönster, dörrar, veranda och panel är i behov av reparation och målning.

Oscarsborg ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och byggnaden saknar eget vatten och avlopp. Intill byggnaden finns en grävd brunn. Intilliggande byggnad, som hyrs av Danderyds scoutkår, har en avloppsanläggning strax söder om Oscarsborg.

Den senaste hyresgästen har utfört och finansierat nya elinstallationer i undervåningen.

Försäljning som åtgärd

Då det med tydlighet saknas underliggande kommunala behov att fortsatt äga och förvalta Oscarsborg har kommunledningskontoret utrett olika sätt för kommunen att avyttra villan. Kontoret konstaterar att byggnaden inte är möjlig att försälja med mindre än att:

- Fastighetsbildning kan genomföras efter lämplighetsprovning och lantmäteriförrättning. Anslutning till vatten och avlopp, mm, behöver säkerställas för att göra den nya fastigheten lämplig för ändamålet (t ex bostad). Fastigheten med byggnad säljs som fast egendom.
- Byggnaden demonteras och forslas bort eller flyttas i sin helhet från platsen. Marknaden är begränsad och husets värde blir sannolikt marginellt pga de stora kostnaderna förknippade med avlägsnande och återuppbyggnad på annan plats. Byggnaden säljs som lös egendom.

Nedan redogörs närmare för vad dessa försäljningsscenarioer innebär.

Fastighetsbildning och försäljning

Då området inte är detaljplanelagt måste en provning av en ny fastighets lämplighet genomföras. Det är i många fall olämpligt att avstycka tomter i tätbebyggt område utan en detaljplan som reglerar den tillåtna markanvändningen. En separat provning behöver genomföras av kommunen där möjligheterna att ansluta väg, sophantering, VA och annan infrastruktur säkerställs. En ny fastighet och dess användning bör inte heller stå i konflikt med annan markanvändning i området. Kommunens strategiska skäl att fortsatt äga den aktuella marken måste också beaktas.

Om det aktuella markområdet bedöms kunna bilda egen fastighet genomför Lantmäteriet avstyckningen i en förrättning. Därefter kan fastigheten säljas som fast egendom på öppna marknaden. Fastighetsbildning och försäljning kan förväntas ta uppemot ett års tid. Eftersom det inte är klarlagt om fastighetsbildning i det här fallet är lämplig och möjlig är en försäljning på förhand, med villkor att fastighetsbildningen ska få laga kraft, inte att rekommendera. Det är inte heller möjligt att för kommunen som säljare av fastigheten under längre tid än två år ställa villkor på köparen för köpets fullbordande, som t ex att bevara och renovera det aktuella huset. Med andra ord finns inga garantier att husets kulturvärden bevaras efter en försäljning.

Att ta fram en ny detaljplan enbart i syfte att möjliggöra en försäljning av aktuell byggnad/tomt är enligt kommunledningskontorets uppfattning inte ekonomiskt försvarbart och inte heller en garanti för att försäljningen senare faktiskt kan genomföras. Kostnaderna för ett planarbete och genomförande av detaljplanen står inte alls i paritet med möjliga intäkter från en försäljning. Det som trots detta ändå kan motivera framtagande av en ny detaljplan är att det finns annan närliggande bebyggelse, så som scoutstugan och Båtsmanstorpet, där markanvändningen också är oreglerad, samtidigt som tillfälle också ges att planlägga för stadigvarande bebyggelse längs med Enebybergsvägens västra sida. En detaljplaneprocess kan dock förväntas ta 5–10 år från start till genomförande. I övrigt finns genom en ny detaljplan möjligheten att ange bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud, i syfte att tillvarata bebyggelsens kulturvärden.

Byggnaden säljs "på rot"

Som ytterligare ett alternativ har också möjligheten att sälja byggnaden "på rot" med villkoret att huset forslas bort från platsen utretts. Detta är den enda möjligheten att i närtid försälja byggnaden, som lös egendom i befintligt skick. Inte heller detta scenario innebär någon garanti för att huset tas om hand och bevaras även om det här finns större avtalsfrihet än vid försäljning av fast egendom med möjlighet att avtala om särskilda villkor och krav. För att flytta en byggnad från en plats till en annan krävs vanligtvis rivningslov (dock ej utom detaljplanelagt område) och sedan bygglov på den nya platsen.

Eftersom själva transporten av byggnaden är både komplicerad och begränsande så kan ett alternativ vara att kommunen samtidigt erbjuder köparen en arrendetomt i närområdet för återuppförande av huset. Vid en arrendeupplåtelse behöver platsens lämplighet för avsett ändamål liksom kommunens långsiktiga rådighet över markområdet beaktas och utredas särskilt. Dessutom behöver passande arrendeform och avtalsvillkor väljas och utformas för att åtminstone delvis kunna säkerställa byggnadens bevarande. Arrende kan inte upplåtas på just den platsen som byggnaden nu står på. Det beror på att byggnaden är ett fastighetstillbehör¹ och det finns ett lagkrav på att fastighetstillbehör måste flyttas från den fastighet som det tillhör, för att överlåtelsen ska bli fullt ut giltig.²

För att kunna *flytta huset i sin helhet* krävs att det på ett eller annat sätt går att lyfta upp byggnaden på en lastbilstrailer. Lyft sker vanligtvis med domkrafter eller kran där ett bjälklag av stålbalkar först konstrueras under huset genom håltagning i grunden. Huskonstruktionen stabiliseras upp och säkras efter behov. Stålbjälklaget med huset stående ovanpå lyfts därefter upp på trailer och kan sedan transporteras vidare. Husets storlek, lokaliseringen och transportvägen innebär begränsningar för vart det aktuella huset kan flyttas, t ex vägens bärighet, vägbredd och fri höjd under exempelvis viadukter. Att enbart lyfta Oscarborgsvillan på trailer har grovt kostnadsberäknats till cirka 1 mnkr. Utöver det tillkommer bland annat kostnader för håltagning i grunden, själva transporten samt etablering på ny plats. Förfarandet innebär också en mängd risker som kan fördyra eller hindra flytten. Sammantaget bedöms det inte som troligt att en presumtiv köpare skulle vara villig att forsla bort huset mot denna kostnad och risk.

En variant är att *flytta huset i delar*. Demontering lämpar sig främst för hus med timmerkonstruktion då gamla timmerhus är relativt enkla att flytta. Det var förr i tiden vanligt att man återanvände en hel stomme eller delar av en äldre byggnad. En stor fördel jämfört med att flytta hela huset på trailer är att transporten blir mindre komplicerad och kostsam. Att montera ner och

¹ 2 kap. 1 § jordabalken

² 2 kap. 7 § jordabalken

återuppföra Oscarsborgsvillan i sin helhet på annan plats är dock sannolikt varken lönsamt eller genomförbart på grund av husets genomgående dåliga skick. Stora delar av byggnaden skulle behöva bytas ut vid ett återuppförande. Det är knappast möjligt att vid en försäljning av huset kräva att det återuppbyggs enligt tidigare, varför husets bevarande inte kan säkerställas. Eftersom demontering av huset, med avsikten att flytta och återuppföra det, inte bedöms som genomförbart har detta scenario inte heller kostnadsberäknats.

Kommunens ägaransvar

Enligt bestämmelserna i 8 kap. plan- och bygglagen om underhåll och varsamhet ställs krav på att byggnader ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper bevaras. Underhållet ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska värde.

Mot bakgrund av byggnadsnämndens åtgärdsföreläggande har kommunen i dagsläget egentligen endast två alternativ;

- följa föreläggandet och genomföra de akuta upprustningsåtgärderna för att senare ta ställning till försäljning eller fortsatt kommunal ägo med efterföljande krav att investera i nödvändig upprustning för att den ska gå att använda eller
- riva byggnaden.

Renovering som åtgärd

Tekniska kontoret har i mars 2021 bedömt investeringskostnaden för renovering och modernisering av Oscarsborg så att villan ska kunna nyttjas fullt ut till cirka 3 miljoner kronor. Vid åtgärder i gamla byggnader med eftersatt underhåll är både tidsåtgång och omfattningen av åtgärder som behöver genomföras svåra att bedöma varför också kostnadsbedömningen är osäker. Dessutom är det oklart till vilken nivå som renovering och modernisering ska ske då det för närvarande inte finns något fastställt ändamål eller återställandenivå ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Möjligheten finns även att begränsa renoveringen till exteriöra åtgärder i syfte att bevara villans kulturhistoriska värden men med stora begränsningar vad gäller möjligheten att nyttja den. Investeringskostnaden för en exteriör renovering beräknas uppgå till minst 1 miljon kronor, varav cirka hälften är kostnader förknippade med akuta åtgärder så som omläggning av tak och reparationer.

I samband med beredningen inför kommunstyrelsens behandling av ärendet den 28 november 2022 (§ 162) inkom QI Construction AB, som är ett lokalt företag inom bygg, med ett förslag om att renovera Oscarsborgsvillan mot att bolaget får nyttja huset under en längre tid till symbolisk hyra. Bolaget

har vidare uppgett att man har kontaktat ett antal andra lokala företag om att medverka i projektet, bland annat genom att bidra med byggmaterial.

Det underliggande syftet med ett sådant åtagande har ifrågasatts, bland annat i en skrivelse från motorklubben som idag nyttjar del av Oscarborg. Kommunen är generellt positiv till att utreda och verka för en möjlig hyresupplåtelse där hyresgästen kan stå för nödvändiga renoveringsåtgärder.

Kommunen, genom tekniska kontoret, och bolaget har under våren fört diskussioner om i första hand en principöverenskommelse mellan parterna innefattande villkoren för att förslaget ska kunna realiseras. En faktisk hyresupplåtelse tillsammans med de nödvändiga renoveringsåtgärder som krävs har inte formaliserats då det fortfarande föreligger oklarheter kring bland annat kommunens nuvarande hyresförhållande motorklubben samt bolagets planerade verksamhet och åtaganden på längre sikt. Nedan redovisas de förutsättningar och villkor som förhandlats med bolaget.

Sammantaget bedöms en överenskommelse med QI Construction AB, i enlighet med bolagets ursprungliga förslag samt vad som framkommit i senare diskussion mellan parterna, att vara förknippad med påtagliga osäkerheter och risker.

Tomtmark

QI Construction AB har ställt som oavvisligt villkor att hyresavtalet ska omfatta även den sidobyggnad, stallet, som ligger bredvid Oscarsborgvillan och som idag nyttjas av en motorförening och tomtmark omfattande byggnaderna och området dem emellan.

Bolaget har beskrivit sitt syfte med projektet enligt följande.

”Syftet med projektet är att skapa en mötesplats vid skogens kant för barnfamiljer och äldre, att kunna umgås och fika i en kulturellt viktig del av Danderyd.

Syftet är att lyfta fram det gamla stallet som idag är inbyggt bland barackerna och också möjliggöra enklare djurhållning som höns och bin.

Allt för att locka med det kulturella och ekologiska tänket i naturen. Trädgården blir med bina en prunkande skönhet.

En förutsättning för QICONs engagemang är således, att hela området, inklusive det gamla stallet är en del av uppgörelsen och att kommunen tillser att bef hyresgäster sägs upp för avflyttning.

Genom att ta bort en del av vegetationen samt de byggnader som inte är original kommer villan synas mycket mer från vägen och parkeringen nedanför.

Detta tillsammans med att man adderar mervärde så som en naturhinderbana för barnen, möjligheter till boulespel samt vackra planteringar ökar också på attraktionskraften till hela området.”

Kommunen behöver således göra ett val mellan nuvarande användning av stallet och marken runt omkring och potentialen i det förslag som bolaget erbjuder. Nuvarande verksamhet har funnits där i olika omfattning sedan 1980-talet. Formellt finns inget hyresavtal utan verksamheten har på idag oklara grunder tillåtits verka på platsen och nyttja båda byggnaderna och del av marken utan ersättning till kommunen. Tekniska kontoret bedömer att den användning av byggnaderna och den omliggande tomten som bolaget erbjuder kan ge allmänheten ett större värde än nuvarande användning.

Juridiska och administrativa frågor kring motorklubbens hyresförhållande med kommunen behöver klaras ut liksom klagande av vad deras verksamhet omfattar innan ett slutligt avtal kan tecknas med QI Construction AB.

Renoveringsåtagande

Tekniska kontoret bedömer att QI Construction AB har kompetens och förmåga att genomföra renoveringen av Oscarsborgsvillan på ett för kommunen godtagbart sätt. För att säkerställa att projektet kan fullföljas även om bolaget av något skäl inte kan fullfölja sina åtaganden behöver ekonomiska garantier ställas ut som kommunen kan använda för att färdigställa arbetena i händelse av brist i bolagets leverans. Storleken av garanti är ännu inte fastställd och även om den går att bli överens om riskerar kommunen vid ett fallissemang att behöva engagera personella resurser för att överta och färdigställa projektet och att den slutliga kostnaden blir högre än den fastställda garantin.

Framtida drift och skötsel

I det fall QI Construction AB fullföljer projektet och uppfyller sina syften ska de vidmakthållas över en längre tid. Konstruktionen ger bolaget rätt att hålla verksamheten i gång under hyrestiden men då inga tydliga ekonomiska incitament finns att driva verksamheten över tid uppstår en risk att motivationen avtar med tiden och att den initiala nivån på platsens kvalitet inte vidmakthålls. Detta bedöms till del gå att reglera i ett hyresavtal men här finns risk att förväntningarna uppstår att kommunen ska tillse att verksamheten kan fortsätta även om bolaget fallerar eller efter att hyrestiden gått ut.

Värdehöjande förbättringsåtgärder

En hyresgäst kan vid avflyttning få ersättning för värdehöjande investeringar man gjort i sin lokal eller på den byggnad man hyr. Ersättning för den generella renoveringen för att bibehålla byggnaden på platsen med



fokus på att långsiktigt bevara exteriören sker genom rabatterad hyra. I det fall varaktigt för fastighetsägaren värdehöjande åtgärder vidtas bör kommunen lämna ett definierat bidrag till detta. En typ av åtgärd som motiverar en sådan ersättning/bidrag är VA-anslutning. Tekniska kontoret menar att sådant eventuellt bidrag ska överenskommas senast i samband med att slutligt hyresavtal tecknas men aldrig uppgå till mer än den tidigare bedömda kostnaden för rivning av villan.

Ekonomiska konsekvenser av förslaget

Den ekonomiska konsekvensen för kommunen är beroende av en eventuell initial överenskommelse om bidrag till värdehöjande åtgärder. Därtill kommer kostnader för kommunens projektledning inklusive insatser för att bevaka de antikvariska aspekterna i projektet. Merparten av detta är intern tid som till del behöver kompletteras med extern expertis.

På längre sikt finns ekonomiska risker ifall fullföljandet av projektet från QI Constructions sida brister. Eventuell garanti bedöms inte kunna täcka alla kommunens kostnader då de inte är beräkningsbara och kan innehålla många okända parametrar.

På ännu längre sikt finns en ekonomisk risk i att säkra fortvarigheten i verksamhet eller drift och skötsel av platsen om bolaget inte vidmakthåller platsens skick och funktion över tid.

Rivning som åtgärd

Med tanke på det stora investeringsbehov som föreligger samt osäkerheterna beträffande tids- och resursåtgång, genomförbarhet och möjligheterna att bevara huset genom en senare försäljning eller upplåtelse, är rivning ett realistiskt alternativ. Vid en rivning går de värden som har bedömts finnas i bland annat den ovan redovisade antikvariska utredningen 2019 förlorade. Möjligheten finns dock att i samband med rivningen sälja de byggnadsdelar och den inredning som går att återvinna och restaurera. På så vis kan kulturvärdena bevaras och komma till användning i andra tidstypiska byggnader. Grundmuren kan stå kvar med informationsskyltar som beskriver byggnadens historia. På så vis kan platsen nyttjas för exempelvis utflyktsändamål.

Tekniska kontoret uppskattar kostnaden för en rivning till cirka 500 000–600 000 kronor.

Byggnadsnämndens föreläggande om att vidta underhållsåtgärder utgör inget formellt hinder mot att riva byggnaden. Rivningslov krävs normalt inte utanför detaljplanlagt område, om inte kommunen har reglerat detta genom områdesbestämmelser. Så har inte skett i detta fall varför det som krävs är en anmälan till byggnadsnämnden som i ett startbesked ska godkänna åtgärden. Startbesked ska ges om åtgärden kan antas komma att uppfylla kraven i plan- och bygglagen med tillhörande föreskrifter. Ett beslut om att inte ge startbesked kan överklagas till länsstyrelsen.

Ekonomiska konsekvenser

Den ekonomiska konsekvensen beror på vald åtgärd. Ett nollalternativ, utan ekonomiska konsekvenser (i nuläget), innebär att tills vidare inte göra någonting med byggnaden annat än att försegla den. Detta alternativ torde dock reellt inte finnas med hänvisning till byggnadsnämndens föreläggande så utgångspunkten måste vara kostnader på åtminstone cirka 500 000 kronor. En fullständig renovering skulle innebära en investeringskostnad på upp till cirka 3 miljoner kronor, beroende på vilken användning som ska vara möjlig.

Alla investeringar innebär att objektet påförs motsvarande bokförda värde, med en årlig avskrivning. Vid en renovering i syfte att enbart säkerställa grundläggande funktion kommer dock inte objektet att generera någon intäkt som väger upp för investeringskostnaden.

En försäljning av byggnaden ”på rot” kan inte förväntas ge annat än en marginell intäkt. Bedömningen är att den kostnad och risk som det skulle innebära att flytta/demontera byggnaden gör att marknaden för objektet är i stort sett obefintlig, särskilt vid krav på återuppförande och bevarande.

Försäljning av mark och byggnad som fast egendom, efter fastighetsbildning, skulle kunna inbringa en betydande intäkt men kan också innebära kostnader för kommunen i form av tekniska anläggningar och anslutningar, förrätnings- och försäljningskostnader, med mera. Intäkter och kostnader vid försäljning har inte värderats närmare i det här skedet.

Kostnaderna för rivning av byggnaden och återställning av mark förväntas uppgå till cirka 500 000–600 000 kronor. Eventuell försäljning av byggnadsdelar och inredning i samband med rivning innebär knappast någon nämnvärd intäkt.

Kommunledningskontorets bedömning

Fastighetsnämnden har sedan tidigare överlämnat till kommunstyrelsen att besluta om Oscarborgsvillans framtid. Fastighetsnämnden upphörde 1 januari 2023 och kommunledningskontoret ser inte att det finns anledning att nu hämta in eventuella synpunkter från tekniska nämnden utifrån dess ansvar för skötsel av kommunens fastigheter och byggnader.

Kommunledningskontoret konstaterar att de möjliga alternativen för Oscarborgsvillans framtid är utredda så långt det kan anses vara motiverat. Byggnaden har ett omedelbart underhållsbehov, vilket också understryks av byggnadsnämndens åtgärdsföreläggande gällande bristande underhåll.

Oscarborgsvillans nuvarande skick och kommunens ägaransvar innebär således oundvikligen att akuta underhållsåtgärder måste vidtas, i enlighet med byggnadsnämndens föreläggande senast 30 juni 2023, eller att byggnaden omgående rivs. Även om kommunstyrelsen beslutar att

underhållsåtgärder ska genomföras så är framtiden för Oscarsborg påtagligt oklar. Åtgärderna skulle visserligen innebära att tid skapas att göra nya avväganden, men oavsett vad ett senare beslut skulle kunna innebära för möjligheterna att bevara Oscarsborg, så konstaterar kommunledningskontoret att det finns både begränsande faktorer och andra skäl att inte genomföra försäljning eller upplåtelse av mark och byggnad i någon form. Utöver det kulturhistoriska värde som Oscarsborg innehar som ett exempel på den byggnadskultur som rådde runt förra sekelskiftet, saknas också argument att rusta upp och bevara byggnaden för något ändamål.

Akuta underhållsåtgärder riskerar därmed att bli förgäveskostnader och ur ett kommunekonomiskt perspektiv är därför det bästa alternativet att riva byggnaden.

Med det som bakgrund föreslår kommunledningskontoret att Oscarsborg rivs, med bevarande och återbruk av byggnadsdelar och inredning så långt det är möjligt. Även om byggnaden interiört och exteriört är tidstypisk så är det mest antagliga att byggnaden är uppförd som privatbostad i attraktiv lantlig miljö nära storstad men utan direkt koppling till platsens betydelse för äldre historia bland annat som jordbruksbygd. Byggnaden är inte kulturhistoriskt skyddad genom något av de verktyg som finns för det och som skulle kunna utgöra formella hinder mot att startbesked ges.

Kostnaderna för rivningen bedöms kunna hanteras inom kommunstyrelsens befintliga budgetramar.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Tf teknisk direktör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143
2. Byggnadsnämndens beslut 2022-12-14 § 155
3. Kommunstyrelsens beslut KS 2022-11-28 § 162
4. Byggnadsnämndens beslut, BN 2022-06-15 § 90
5. Kommunstyrelsens beslut, KS 2022-06-13 § 98
6. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, Uppdrag att utreda åtgärder gällande Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143



7. Fastighetsnämndens beslut, FN 2021-04-22 § 29
8. Antikvarisk förundersökning, Oscarsborg
9. Utlåtande över statusbesiktning, Oscarsborg

Expedieras
Tekniska nämnden
Byggnadsnämnden