

Anders Forsberg/Dag Björklund

Kommunstyrelsen

Uppdrag att utreda åtgärder gällande Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143

Ärende

Oscarsborgsvillan är belägen i skogsbrynet till Rinkebyskogen, strax väster om Enebybergsvägen intill en permanent gång och cykelväg som går mellan korsningen Enebybergsvägen /Gymnasievägen och Edsbergsvägen invid Danderyds golfbana.

Villan som är byggd under 1900-talets första årtionde har sitt ursprungliga utseende kvar. Villan förvärvades av kommunen under sent 1970-tal troligen för att riva byggnaden för att underlätta en tänkt exploatering av området. Exploateringsplanerna lades emellertid ner. Då det heller inte funnits någon kommunal verksamhet där har inget underhåll skett. Byggnaden har successivt förfallit och nu blivit ett problem då det eftersatta underhållet tydligt syns för passerande utifrån och det inre skicket utan vatten och avlopp gör den mindre lämplig för de flesta. Byggnadens nedre våning används idag hyresfritt av Danderyds motorförening som i sin tur upplåter lokalerna till olika musikband.

Det har under senare år gjorts flera inventeringar av uppkomna skador, både av kommunen genom tekniska kontoret och av Danderyds hembygdsförening. Detta har emellertid inte lett till några åtgärder då det inom kommunens verksamhetsområden inte finns något identifierat behov av byggnaden. Tekniska kontoret bedömer också att det inte finns någon potentiell extern hyresgäst som är beredd att betala den hyra som krävs för att finansiera nödvändig upprustning. Fastighetsnämnden beslutade därför den 22 april 2021 (§ 29) att överlämna ärendet till kommunstyrelsen för vidare utredning om framtida inriktning.

Ärendet med det eftersatta underhållet för Oscarsborgsvillan sätter fokus på kommunens ägaransvar generellt men särskilt där kulturhistoriska värden ställs emot rationell förvaltning av objektet och prioritering av hur skattekollektivets resurser används.

I det aktuella fallet Oscarsborgsvillan har följande huvudsakliga alternativa åtgärder identifierats.



- Sälja bygganden ”på rot” dvs en köpare transporterar bort huset helt eller i delar till annan plats där det uppförs igen.
- Sälja byggnaden med ett tillhörande markområde.
- Rusta upp för bevarande utan någon identifierad användning.
- Riva med krav på återbruk av byggnadsmaterial.
- Akuta åtgärder avseende tak och avvattning för att stoppa upp förfallet för senare ställningstagande.

Alternativen och varianter av dem har till del undersökts men ännu inte verifierats och ställts samman till ett tydligt underlag för beslut.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunledningskontoret att pröva olika alternativ enligt denna skrivelse och återrapportera utfallet med förslag på fortsatt hantering till kommunstyrelsen under fjärde kvartalet 2022.

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 (Oscarsborgsvillan) 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.



Anders Forsberg/Dag Björklund



Illustrationer 1. Äldre foto på Oskarsborg. Källa: Danderyds hembygdsförening.

Det är troligt att byggnaden förvärvades för att underlätta en tilltänkt exploatering av området. Det har heller inte funnits någon kommunal verksamhet i huset. Man kan anta att det är en bakomliggande orsak 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 tillsammans med Danderyds scoutkårs byggnad 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 är att Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande är väl motiverat. Byggnadens kulturhistoriska värde anses 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

Anders Forsberg/Dag Björklund

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.

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



Illustration 2. Foto från 2019. Källa: Antikvarisk förundersökning 2019.



Kommunledningskontorets utredning

Övergripande förutsättningar

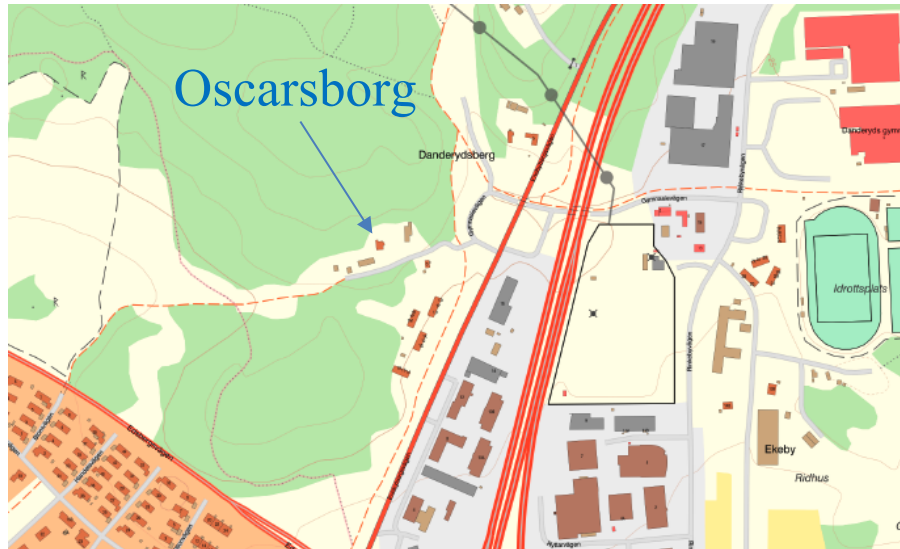


Illustration 3. Oscarsborg ligger strax väster om Enebybergsvägen i skogsbrynet till Rinkebyskogen.

Oscarsborg är belägen inom fastigheten Danderyd 2:143. Marken är inte detaljplanlagt. 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.

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 Rinkebyskogen som har stor betydelse för det rörliga friluftslivet. Danderyds kommunfullmäktige har inrättat ett kommunalt naturreservat för huvuddelen av Rinkebyskogen.

Oscarsborg ligger inom ett område, som i tidigare översiktsplan, var utpekat som utvecklingsområde. I den nya översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige den 11 maj 2022 saknas specifik information om ovan nämnda utvecklingsområde. Inom området har det uppförts tillfälliga modulbostäder med stöd av ett tidsbegränsat bygglov.

Stockholms byggnadsantikvarier AB gjorde i november 2019 en antikvarisk förundersökning. Deras bedömning är att Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande av byggnaden är väl motiverat. Det är framför allt de miljömässiga och samhällshistoriska värdena som lyfts 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 därefter reviderad 2003) saknas klassificering av Oscarsborg. Båtsmanstorpet och Danderydberg (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. I den fortsatta utredningen bör de tidstypiska uttrycken i byggnaden värderas utifrån hur unika de är och kopplingen till de kringliggande byggnaderna och det äldre jordbrukslandskapet fördjupas.

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.

Nuvarande hyresgäst har utfört och finansierat nya elinstallationer i undervåningen.

Tekniska kontoret har i mars 2021 bedömt kostnaden för renovering och modernisering om lokalerna i Oscarsborg ska kunna nyttjas fullt ut till cirka 3 mnkr. Vid åtgärder i gamla byggnader med eftersatt underhåll är både tidsåtgång och vilka åtgärder som behöver göras svåra att bedöma varför också kostnadsbedömningen är osäker. Dessutom är det oklart till vilken nivå återställandet eller moderniseringen skall ske då det inte finns ett fastställt ändamål eller bestämd nivå på återställandet ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Kommunens ägaransvar

Utifrån kommunens ägaransvar och att byggnaden enligt den antikvarisk utredningen från 2019 bedömts ha ett högt kulturhistoriskt värde bedömer kommunledningskontoret att ärendets karaktär också bör initiera ett bredare framtida uppdrag. Uppdraget skulle innebära en kartläggning av alla objekt som kommunen och kommunens bolag har som idag inte används för kommunens obligatoriska verksamheter, för politiskt beslutade och



Anders Forsberg/Dag Björklund

finansierade andra ändamål eller har en extern hyresgäst som betalar marknadsmässig hyra. En första indikation kan vara objekt som saknar en specifik förvaltningsbudget.

De av dessa ”överblivna” objekt som har eller kan antas ha ett stort kulturhistoriskt värde bör prioriteras i den inventering av kulturhistoriska miljöer och objekt som är påbörjad. Därefter kan frågan om vilka objekt, hus eller andra byggnadsverk, som bör bevaras och omhändertas i kommunens regi, säljas med förbehåll om åtgärder eller avvecklas genom rivning för att bereda plats för annan användning.

Denna kategorisering av den specifika bebyggelsekategorin, överblivna byggnader, med kulturhistoriska värden, bör lämpligen integreras i en framtida fastighetsstrategi som förväntas innefatta alla kommunens förvaltade objekt och därmed inbjuda till tidig dialog om rimliga avvägningar mellan kulturhistoriska bevarandevärden och ekonomiska prioriteringar.

Kommunledningskontorets yttrande

Fastighetsnämnden har valt att överlåta ett beslut om villans framtid till kommunstyrelsen. För att få ett väldokumenterat underlag för beslut behöver arbetet med att utreda och utveckla de alternativ som finns fortsätta och intensifieras.

Det kulturhistoriska underlaget är omfattande men den kulturhistoriska kopplingen till det äldre jordbrukslandskap synes vara svag. Även om byggnaden till sin karaktär är oförvanskad både utvändigt och invändigt behöver den fortsatta utredningen närmare beskriva hur unik byggnaden är som tidstypisk företeelse. Dessa aspekter på det kulturhistoriska värdet av byggnaden behöver utvecklas för att ge underlag för beslut om hur kommunens samlade resurser ska användas.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Dag Björklund
Tf Plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143
2. Utlåtande över statusbesiktning
3. Antikvarisk förundersökning
4. Fastighetsnämndens beslut, FN 2021-04-22 § 29
5. Tekniska kontorets tjänsteutlåtande, daterat 2021-04-07

Expedieras
Fastighetsnämnden