



Danderyds kommun

Parter: Carl Kjellberg m.fl. ./.. Danderyds kommun
Målet gäller: laglighetsprövning enligt kommunallagen

Domstolen har fått in handlingar i målet. Handlingarna följer med detta brev.

Lämna ett yttrande till domstolen

Ni ska lämna in ett skriftligt yttrande där ni bemöter det som står i handlingarna.

Observera att det på nytt yrkats inhibition i målet, se bifogade aktbilaga 41.

Ni ska särskilt yttra er över inhibitionsyrkandet och i denna del i synnerhet det som klaganden har fört fram om att den aktuella byggnaden har pekats ut som en kulturhistoriskt värdefull byggnad i kommunens översiktsplan och hur det överklagade beslutet förhåller sig till 8 kap. 13 och 17 §§ plan- och bygglagen (2010:900). **Yttrandet i fråga om inhibitionsyrkandet enligt ovan ska ges in till domstolen snarast, men senast den 16 november 2023 kl. 14:00.**

Ni ska även i övrigt yttra er över de bifogade handlingarna. **Yttrandet ska ges in till domstolen senast den 28 november 2023.**

När ni skickar in yttrandet

Uppge ert namn, målnummer 20570-23 och det telefonnummer som ni kan nås på. Lämna också e-postadress, så att vi framöver kan skicka handlingar i målet via e-post.

Skicka gärna in handlingarna till domstolen digitalt, helst i PDF-format. De behöver då inte lämnas på annat sätt. På www.domstol.se/skickadigitalt finns information om hur ni kan lämna in handlingar digitalt.

Har ni frågor?

På webbplatsen finns information om domstolen och om handläggningen. Kontakta oss gärna vid frågor – ni når oss via e-post avd6.fst@dom.se eller per telefon 08-561 68005.

Anna Ossfeldt

Bifogade handlingar: aktbilaga 17-24, 41-48

Sida 1 (av 1)

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress
Tegeluddsvägen 1
Telefon
08-561 680 00

Öppettider
måndag–fredag
08:00–16:00

Postadress
115 76 Stockholm

E-post
avd6.fst@dom.se
Webbplats
www.domstol.se/forvaltningsratten-i-stockholm/

Begäran av laglighetsprövning och upphävande av beslut

Avseende ärendehantering av politiska majoriteten i Kommunfullmäktige i Danderyds kommun

Sammanfattning av ärendet i två meningar

Laglighetsprövning av att inte utföra kompletterande utredning av ett ärende som beslutats genomgå minoritetsåterremiss. Själva sakfrågan rör om en kulturmärkt sekelskiftesvilla skall rivas eller vårdas med ideella insatser.

Definitioner

Med Oscarsborgsvillan avses här fastigheten Danderyd 2:143 med adress Enebybergsvägen 3, Danderyd.

Med majoriteten avses den styrande politiska koalitionen i Danderyd bestående av Moderaterna med Liberalerna och Kristdemokraterna som stödpartier

Med oppositionen, oppositionsparti och snarlikt avses övriga parti(er) representerade i Danderyds KF, vilket är Centern, Miljöpartiet, Socialdemokraterna och Sverigedemokraterna

Med bakgrund avses sådan information som är viktig för den fulla förståelsen av ärendet, men inte specifikt är det som Förvaltningsrätten har att hantera.

Bakgrund

Oscarsborgsvillan byggdes 1904 och har vid fyra olika inventeringar ansetts ha olika grader av kulturhistoriskt värde, bör vårdas och bevaras. Villan är unik då den i högre grad än de flesta andra är i nära originalskick. I Danderyd finns många villor från samma tidsepok, men som representerar tidig pendlarortsbebyggelse och därmed representerar andra byggnadsstilar och en annan historisk berättelse än Oscarsborgsvillan som härstammar från ett fattigt agralt samhälle. Villan står i ett område med fler byggnader med kulturmiljövärde och historia från det agrala samhället. Här finns Båtmanstorpet från 1600-talet samt den likaledes gamla f.d. Danderyds krog.

Huset och tomten köptes av Danderyds kommun på 1970-talet

Sedan kommunen köpte villan har den inte fått annat underhåll än akuta punktinsatser från det ideella föreningslivet. Villan har därför ett renoveringsbehov, som inte är obetydligt, men då den är byggd av kärnvirke, så finns en frisk stomme.

I samband med överväganden från kommunen att riva den kulturmärkta villan i syfte att slippa underhållskostnaderna har ett generöst erbjudande dykt upp från ett närbeläget företag QI-Construction verksamt inom husrenovering samt några andra företag inom byggbranschen. Grovt och

i korthet går erbjudandet ut på att kommunen skall investera ett belopp motsvarande den alternativa rivnings kostnaden i värdehöjande insatser och att företagsgruppen skall restaurera villan mot att få hyra den i 10 år till symbolisk kostnad.

Ärendet

Vid KF-mötet 2023-08-28 utbröt en tre timmar lång diskussion om Oscarsborgsvillan. Uppfattningarna om renoveringsbehovet, kostnader, risker och företagsgruppens erbjudande gick vitt isär. En samlad opposition ville att villan skall bevaras med utnyttjande av företagsgruppens erbjudande och vidare att beslutsunderlaget var för dåligt eftersom det kunde resultera i så skilda bedömningar. Majoriteten ville riva villan.

Vid slutlig omröstning vann oppositionens gemensamma yrkande om en återremiss för vidare utredning laga kraft. Kommunfullmäktiges beslut har följande lydelse:

Kommunfullmäktige återremitterar ärendet rörande förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143 för ytterligare beredning med stöd av kommunallagens regler om minoritetsåterremiss. Motivering till återremissen är: att allsidigt granska konsekvenserna, fördelar och nackdelar, med det generösa erbjudandet från näringslivet (Qicon, med flera Danderydsföretag), att ta hand om och bekosta upprustningen av den kulturhistoriskt mycket värdefulla byggnaden, Oscarsborgsvillan. Om granskningen ger vid handen att förslaget, som presenterats är vad det ser ut att vara – ett mycket generöst erbjudande från Danderyds näringsliv att rädda en av Danderyds mycket värdefulla kulturbyggnader – förhandla fram ett avtal.

Se bilaga 1-Protokollutdrag 2023-08-28 KS2021/0258

Vid nästföljande KF-möte 2023-10-16 fanns Oscarsborgsvillan åter på dagordningen. Ärendet kan dock enligt min mening inte anses ha varit berett. Tjänstemännen hänvisar bara till samma utredningar som hade gjorts till KF-mötet 2023-08-28. Se bilaga 2-Tjänsteutlåtande 2023-09-14 Dnr KS 2021/0258

Vid mötet 2023-08-28 fanns 10 underlagsdokument i kallelsen. För mötet 2023-10-16 fanns samma 10 underlagsdokument plus 3 dokument, varav ett är protokoll från föregående möte enligt bilaga 1, nämnt tjänsteutlåtande enligt bilaga 2 och ett särskilt uttalande från Miljöpartiet (tillhörande oppositionen) enligt bilaga 3-Särskilt uttalande med huvudsakligen en sammanställning av de fyra kulturhistoriska bedömningar som gjorts avseende Oscarsborgsvillan

Utan att någon ny beredning har gjorts så beslutar majoriteten med sina fler röstberättigade att Oscarsborgsvillan skall rivas.

Enligt vår bedömning har KF därmed brutit i att uppfylla vad som beslutats i återremissen och brutit mot §26 i Kommunallagen: "Innan ett ärende avgörs av fullmäktige, ska det ha beretts antingen av en nämnd vars verksamhetsområde ärendet berör eller av en fullmäktigeberedning"

Dessvärre är beteendet, att icke bereda minoritetsåterremitterande ärenden, mer regel än undantag för KF i Danderyd

Yrkande: Jag begär att Förvaltningsrätten upphäver KFs rivningsbeslut, ger vite, böter eller annan lämplig åtgärd som gör fortsatt felagerande oattraktivt för KF.

Samma dag som det andra KF-mötet 2023-10-16 inkom ett mejl från Länsstyrelse till kommunens centrala ärenderegistrering att fråga väckts om byggnadsminnesmärkning av Oscarsborg Se bilaga 4- Fråga om byggnadsminnesförklaring. För att detta skall hanteras rätt innan KFs beslut lästes mejlet från Länsstyrelsen upp av en företrädare för ett oppositionsparti under KF-mötet.

Ytterligare yrkande: Jag begär att Förvaltningsrätten gör en laglighetsprövning om beslutet om rivning var lagligt då kännedom utredningen av eventuell byggnadsminnesförklaring fanns.

Jag kan inte utesluta att Danderyds kommun fullföljer rivning innan Förvaltningsrätten och Länsstyrelsen fullgjort sina bedömningar.

Yrkande nr 3: Jag begär att Förvaltningsrätten skyndsamt informerar mottagandet av denna begäran om laglighetsprövning till kontakt@danderyd.se

Verifierande bilagor:

- 1- Bilaga 1-Protokollutdrag 2023-08-28 KS2021/0258
- 2- Bilaga 2-Tjänsteutlåtande 2023-09-14 Dnr KS 2021/0258
- 3- Bilaga 3-Särskilt uttalande (MP)
- 4- Bilaga 4-Fråga om byggnadsminnesförklaring
- 5- Bilaga 5-Protokollutdrag Beslut från KF-möte 2023-10-16 Publicerat 2023-10-25
- 6- Bilaga 6-Samlingsmapp visande skriftligt underlag inför KF 2023-08-28
- 7- Bilaga 7-Samlingsmapp visande skriftligt underlag inför KF 2023-10-16

Med vänlig hälsning

Danderyd 2023-10-27



19480727-1038 Lars Avellán

Lars.avellan@telia.com

070-4601428

Österängsvägen 42A

182 47 Enebyberg

§ 117

KS 2021/0258

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 då 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.

Byggnadsnämnden förelade den 15 juni 2022 (§ 90) kommunen att genomföra vissa underhållsåtgärder, vilka är kostnadsberäknade till minst 500 000 kronor. Bedömningen är att det inte är kommunekonomiskt försvarbart att följa föreläggandet, då bedömningen samtidigt är att det inte långsiktigt är värt att skattefinansiera en upprustning av Oscarsborgsvillan till ett skick som medger att verksamhet kan bedrivas i byggnaden.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

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

Yrkanden

Hanna Bocander (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag. Christian Hoas (M), Sara Degrér (KD), Carina Erlandsson (M), Erik Hafström (M) och Birgitta Lindgren (L) biträder Hanna Bocanders (M) yrkande.

Kristin Eriksson (C) yrkar följande:

- ”1. Kommunfullmäktige beslutar att Oscarsborgsvillan, inom fastigheten Danderyd 2:143 inte ska rivas.
2. Beslutsats 2 utgår därmed.

Kommunfullmäktige

3. Kommunfullmäktige uppdrar åt kommunstyrelsen att allsidigt granska konsekvenserna, fördelar och nackdelar, med det generösa erbjudandet från näringslivet (Qicon, med flera Danderydsföretag), att ta hand om och bekosta upprustningen av den kulturhistoriskt mycket värdefulla byggnaden, Oscarsborgsvillan.

4. Om granskningen ger vid handen att förslaget, som presenterats är vad det ser ut att vara - ett mycket generöst erbjudande från Danderyds näringsliv att rädda en av Danderyds mycket värdefulla kulturbyggnader - förhandla fram ett avtal.

Om ovanstående yrkande inte vinner gehör yrkar Kristin Eriksson (C)

5. Kommunfullmäktige beslutar att Oscarsborgsvillan ska säljas till högstbjudande, minst en krona, för att flyttas till en annan plats och därmed kunna bevaras.”

Siv Sahlström (C) yrkar bifall till Kristin Erikssons (C) yrkande.

Jenny Åkervall (S) yrkar återremiss för ytterligare beredning av ärendet rörande förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143, med motivering: att allsidigt granska konsekvenserna, fördelar och nackdelar, med det generösa erbjudandet från näringslivet (Qicon, med flera Danderydsföretag), att ta hand om och bekosta upprustningen av den kulturhistoriskt mycket värdefulla byggnaden, Oscarsborgsvillan. Om granskningen ger vid handen att förslaget, som presenterats är vad det ser ut att vara – ett mycket generöst erbjudande från Danderyds näringsliv att rädda en av Danderyds mycket värdefulla kulturbyggnader – förhandla fram ett avtal.

Siv Sahlström (C), Christer Erestål (SD) och Carolin Robson (MP) biträder Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande.

Överläggning

Under överläggningen yttrar sig även Christian Ljungdahl (C), Eva Lindman Marko (C), Bo Lagercrantz (SD) och Catrin Tidström (M).

Proposition

Ordförande Boris von Uexküll (M) ställer proposition på Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande och finner att kommunfullmäktige beslutat att ärendet ska avgöras idag.

Votering och omröstningsresultat

Votering begärs.

Följande voteringsordning godkänns: JA för att ärendet ska avgöras idag och NEJ för bifall till Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande.

Ordförande Boris von Uexküll (M) finner att kommunfullmäktige bifallit Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande med 22 NEJ-röster mot 29 JA-röster i enlighet med kommunallagens regler om minoritetsåterremiss.

Omröstningslista bifogas.

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige återremitterar ärendet rörande förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143 för ytterligare beredning med stöd

Kommunfullmäktige

av kommunallagens regler om minoritetsåterremiss. Motivering till återremissen är: att allsidigt granska konsekvenserna, fördelar och nackdelar, med det generösa erbjudandet från näringslivet (Qicon, med flera Danderydsföretag), att ta hand om och bekosta upprustningen av den kulturhistoriskt mycket värdefulla byggnaden, Oscarsborgsvillan. Om granskningen ger vid handen att förslaget, som presenterats är vad det ser ut att vara – ett mycket generöst erbjudande från Danderyds näringsliv att rädda en av Danderyds mycket värdefulla kulturbyggnader – förhandla fram ett avtal.

Dag Björklund

Kommunstyrelsen

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6

INKOM: 2023-10-27
MÅLNR: 20570-23
AKTBIL: 19

Förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143

Återremitterat ärende från kommunfullmäktige

Ärendet

Kommunfullmäktige återremitterade vid sitt sammanträde den 28 augusti 2023 (§ 117) förslaget om att den så kallade Oscarsborgsvillan ska rivas. Återremissen beslutades med stöd av reglerna i 5 kap. 50 § kommunallagen (minoritetsåterremiss).

Med utgångspunkt i motiveringen för återremissen om att allsidigt granska konsekvenserna av erbjudandet från näringslivet om att bekosta upprustningen av byggnaden, har tekniska kontoret och kommunledningskontoret gått igenom underlagen i ärendet. Kommunledningskontoret vidhåller efter denna genomgång förslaget om rivning. Oavsett avtalsreglering om kostnadsansvar och hantering av risker medför förslaget ekonomiska risker som det inte är motiverat att kommunen tar. De skrivelser som inkommit efter kommunfullmäktiges sammanträde ändrar inte denna bedömning.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

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

Bakgrund

Kommunstyrelsen hade till kommunfullmäktiges sammanträde den 28 augusti 2023 föreslagit att kommunfullmäktige skulle besluta att Oscarsborgsvillan ska rivas. Vid sammanträdet beslutade kommunfullmäktige, med stöd av 5 kap 50 § kommunallagen, att återremittera ärendet för ytterligare beredning. Motivering till återremissen var ”att allsidigt granska konsekvenserna, fördelar och nackdelar, med det



Dag Björklund

generösa erbjudandet från näringslivet (Qicon, med flera Danderydsföretag), att ta hand om och bekosta upprustningen av den kulturhistoriskt mycket värdefulla byggnaden, Oscarsborgsvillan. Om granskningen ger vid handen att förslaget, som presenterats är vad det ser ut att vara – ett mycket generöst erbjudande från Danderyds näringsliv att rädda en av Danderyds mycket värdefulla kulturbyggnader – förhandla fram ett avtal”.

Kommunledningskontorets utredning och förslag

Det finns i kommunledningskontorets tjänsteutlåtande den 30 maj 2023 en omfattande genomgång av förslaget från näringslivet i Danderyds kommun om att som hyresgäst renovera Oscarsborgsvillan. Kontoret har i tjänsteutlåtandet redovisat sin samlade bedömning att förslaget är förknippat med påtagliga osäkerheter och risker. I den bedömningen ingår att det inte, genom bestämmelser i ett avtal eller på annat sätt, går att minimera riskerna med förslaget till en nivå som det är rimligt att kommunen tar för att byggnaden ska bevaras.

Efter kommunfullmäktiges beslut om återremiss har tekniska kontoret gått igenom de gjorda bedömningarna och vidhåller dem. Den 13 september 2023 inkom QI Construction AB med ytterligare underlag, som har vägts in i beredningen. Innehållet i sak inte ger anledning att göra en annan bedömning än den som kommunledningskontoret har gjort tidigare.

Det har också kommit in en propå, daterad 1 september 2023, om att kommunen ska sälja Oscarsborgsvillan. Alternativet försäljning av villan har utretts tidigare och redovisats i tjänsteutlåtande den 30 maj 2023, där bedömningen är att en försäljning inte är en framkomlig väg. Denna nya propå ändrar inte denna bedömning.

Kommunledningskontoret vidhåller förslaget om att Oscarsborgsvillan ska rivras.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Teknisk direktör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143, återremitterat ärende från kommunfullmäktige
2. Tillkommande underlag från QI Construction AB (mejl), 2023-09-13 (GDPR)
3. Förfrågan om att köpa byggnaden, 2023-09-01 (GDPR)

Dag Björklund

4. Kommunfullmäktiges beslut, 2023-08-28 § 117
5. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2023-05-30
6. Byggnadsnämndens beslut, 2022-12-14 § 155
7. Kommunstyrelsens beslut, 2022-11-28 § 162
8. Byggnadsnämndens beslut, 2022-06-15 § 90
9. Kommunstyrelsens beslut, 2022-06-13 § 98
10. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2022-05-17
11. Fastighetsnämndens beslut, 2021-04-22 § 29
12. Antikvarisk förundersökning, Oscarsborg
13. Utlåtande över statusbesiktning, Oscarsborg

Expedieras
Tekniska nämnden
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Särskilt uttalande

Kommunfullmäktige 231016, punkt 9

Förslag rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143
KS 2021/0258

Miljöpartiet vill att kommunen tar ett miljömässigt hållbart ägaransvar för sekelskifteshuset Oscarsborg, en bortglömd kulturfastighet som under 50 år även varit bortglömd i kommunens underhållsplan. Att riva Oscarsborg vore ett ohållbart resursslöseri.

Hållbarhetskalkyl och redovisning av rivningens konsekvenser ur ett hållbarhetsperspektiv saknas. Miljöbedömning av demontering, rivning, transport, restproduktshantering och bortskaffning saknas.

Miljöpartiet kräver att Danderyds kommun ska följa föreläggandet som den egna tillsynsmyndigheten har utfärdat. Kommunens underhållsskyldighet är fastställt i Plan- och bygglagen (PBL). Miljö- och stadsbyggnadskontoret har i ett åtgärdsföreläggande 2022 dels beslutat att Danderyds kommun ska behandlas likadant som andra fastighetsägare, dels beslutat att förelägga kommunen att senast i slutet av december 2022 reparera Oscarsborg.

Syftet med åtgärdsföreläggandet är att Oscarsborg ska renoveras – inte rivas (bilaga). Det är för att komma undan tillsynsmyndighetens åtgärdsföreläggande som moderaterna vill riva Oscarsborg.

Kulturhistoriska värde

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande är väl motiverat.

Oscarsborg – Huset som glömdes står att läsa på Danderyds Hembygdsförenings hemsida: *Huset har fått förfalla sedan det förvärvades 1978. Ingenting har gjorts sedan dess för att renovera huset. Hembygdsföreningen krävde 2017 en antikvarisk undersökning.*

Efter ytterligare 2 år av förfall gjorde Stockholms byggnadsantikvarier en antikvarisk förundersökning (2019): *Oscarsborgsvillans 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. Oscarsborg har enligt den antikvariska undersökningen ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande av byggnaden är väl motiverat.*

Svenska byggnadsvårdsföreningen har satt upp Oscarsborg på *Gula listan – kulturarv i fara*.

Oscarsborg är i kommunens nya kulturmiljöprogram grönmarkerad som kulturhistorisk viktig i ett historiskt perspektiv.

Danderyds Villaägareförening skriver i sitt yttrande över Kulturmiljöprogrammet: *Vi vill gärna ställa frågan huruvida man kan tänka sig att en av kommunens fastigheter, Oscarsborg, som är k-märkt, kan få tillåtelse att rivas, medan en privat fastighet, som är k-märkt kan nekas rivningslov?*

Särskilt värdefull byggnad

Enligt Boverket ska hänsyn tas till rivningars påverkan på klimat. Boverket skriver: *det är för lätt och billigt att riva. Vi måste bli bättre på att värdera och förvalta det vi har, på att utveckla befintliga byggnader. Vi måste ställa om för en annan framtid. En till sin karaktär någorlunda välbevarad byggnad tillkommen före 1920-talet bör betraktas som särskilt värdefull om man inte kan motivera varför det inte ska anses vara det.*

Oscarsborg är en särskild värdefull byggnad som inte får rivas. Föreläggandet att Danderyds kommun ska reparera Oscarsborg sätter fokus på kommunens ägaransvar generellt men särskilt där kulturhistoriska värden ställs emot rationell förvaltning och prioritering av hur skattekollektivets resurser används.

Ett beslut om rivning av Oscarsborg strider mot det åtgärdsföreläggande som Danderyds kommuns egen tillsynsmyndighet har utfärdat.



Ruby Rosén

Detta särskilda uttalande har utarbetats av Carolin Robson



Danderyds kommun

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6

INKOM: 2023-10-27
MÅLNR: 20570-23
AKTBIL: 21

Fråga om byggnadsminnesförklaring av Oscarsborg inom fastigheten Danderyd 2:143, Danderyds kommun

Länsstyrelsen får härmed meddela att fråga väckts om byggnadsminnesförklaring av Oscarsborg inom fastigheten Danderyd 2:143 enligt 3 kap 4 § kulturmiljölagen (1988:950) (KML). Länsstyrelsen underrättar med detta meddelande även Fastighetsregistret enligt 3 kap 8 § KML för anteckning i registret.

Information

Ni får detta meddelande därför att någon har ansett att er byggnad eller anläggning har så höga kulturhistoriska värden att den bör skyddas som byggnadsminne enligt kulturmiljölagen. Den svenska kulturmiljölagstiftningen är utformad så att vem som helst har rätt att initiera en utredning om byggnadsminnesförklaring. Det är Länsstyrelsen som utreder och hanterar sådana frågor.

När Länsstyrelsen får in en väckt fråga om byggnadsminnesförklaring meddelar vi fastighetsägaren, kommunen och fastighetsdataregistret. Sedan bedömer vi det kulturhistoriska värdet och utreder förutsättningarna för en byggnadsminnesförklaring om det bedöms aktuellt. Utredningen görs i dialog med fastighetsägare och andra intressenter. Länsstyrelsen kan inte införa byggnadsminnesskydd för er fastighet utan att ni först fått yttra er. Det är bra för er att veta att utredningarna ofta kan ta lång tid.

Att någon väckt frågan om byggnadsminnesförklaring innebär inte per automatik några begränsningar i nyttjandet av fastigheten. För att hindra åtgärder som rör fastigheten måste Länsstyrelsen fatta ett

särskilt beslut enligt 3 kapitlet 5 § KML. Om det skulle bli aktuellt kommer ni att få särskilt besked om det.

Ni kan läsa mer om byggnadsminnen på Länsstyrelsens hemsida [Byggnadsminnen | Länsstyrelsen Stockholm \(lansstyrelsen.se\)](https://lansstyrelsen.se/Byggnadsminnen).

Marina Arnshav

antikvarie

Kopia till

Riksantikvarieämbetet

Stockholms länsmuseum

Byggnadsnämnden i Danderyds kommun

Den som väckt frågan

Kommunfullmäktige

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6INKOM: 2023-10-27
MÅLNR: 20570-23
AKTBIL: 22

§ 128

KS 2021/0258

Förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143

Ärende

Kommunfullmäktige återremitterade vid sitt sammanträde den 28 augusti 2023 (§ 117) förslaget om att den så kallade Oscarsborgsvillan ska rivas. Återremissen beslutades med stöd av reglerna i 5 kap 50 § kommunallagen (minoritetsåterremiss).

Med utgångspunkt i motiveringen för återremissen om att allsidigt granska konsekvenserna av erbjudandet från näringslivet om att bekosta upprustningen av byggnaden har underlaget i ärendet granskats. Kommunstyrelsen vidhåller efter denna genomgång förslaget om rivning. Oavsett avtalsreglering om kostnadsansvar och hantering av risker medför förslaget ekonomiska risker som det inte är motiverat att kommunen tar. De skrivelser som inkommit efter kommunfullmäktiges sammanträde ändrar inte denna bedömning.

Med föreliggande ärende beslutar kommunfullmäktige att riva Oscarsborgsvillan före utgången av 2023.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

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

Yrkanden

Jenny Åkervall yrkar att ärendet återremitteras med följande motivering: ”Jag, Jenny Åkervall (S), yrkar än en gång återremiss i ärendet angående förslaget att riva Oscarsborgsvillan. Den tidigare återremissen från Socialdemokraterna från KF 28 augusti möttes inte upp med några som helst nya faktaunderlag rörande erbjudandet från flera Danderydsföretag att rusta upp Oscarsborgsvillan. Vi känner därför att vi fortfarande inte kan fatta beslut i ärendet då underlaget är alltför bristfälligt. Vi yrkar således återremiss i en förhoppning om att förvaltningen gör en verklig ansträngning och återkommer med ett underlag som är allsidigt och fullt ut granskar erbjudandet från Danderydsföretagen om att ta hand om och bekosta upprustningen av Oscarsborgsvillan.”

Siv Sahlström (C) biträder Jenny Åkervalls (S) yrkande.

Kommunfullmäktige

Christian Hoas (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag. Sara Degrér (KD) biträder Christian Hoas (M) yrkande.

Christian Ljungdahl (C) yrkar följande: "Kommunfullmäktige beslutar att ge Danderyds företagare möjligheten att rädda och rusta upp Oscarsborgsvillan i enlighet med den redovisning som tidigare inkommit till kommunen, samt att dessa företagare ska få teckna hyresavtal som blir gällande i och med att erforderliga åtgärder gällande vatten och avlopp är genomförda. De påbörjade och nästan färdiga förhandlingarna mellan kommunledningskontoret och dessa företagare ska således skyndsamt fortsätta, och bli klara senast under fjärde kvartalet 2023."

Jenny Åkervall (S), Kristin Eriksson (C), Lukas Johannesson (C), Kjell Rosén (MP), Hedvig Landahl Enquist (S), Christer Erestål (SD) och Siv Sahlström (C) biträder Christian Ljungdahls (C) yrkande.

Överläggning

Under överläggningen yttrar sig även Bo Lagercrantz (SD), Karsten Inde (S) och Christer Lidgard (C).

Proposition 1

Ordförande Boris von Uexküll (M) ställer proposition på Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande och finner att ärendet ska avgöras idag.

Votering och omröstningsresultat

Votering begärs.

Följande voteringsordning godkänns: JA för att ärendet ska avgöras idag och NEJ för bifall till Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande.

Ordförande Boris von Uexküll (M) finner att kommunfullmäktige beslutat att ärendet ska avgöras idag med 29 JA-röster mot 22 NEJ-röster. Beslutet fattas med enkel majoritet med stöd av 5 kap 50 § kommunallagen eftersom ärendet tidigare återremitterats på begäran av en minoritet.

Omröstningslista bifogas.

Proposition 2

Boris von Uexküll (M) ställer proposition på kommunstyrelsens förslag och Christian Ljungdahls (C) yrkande och finner att kommunfullmäktige bifallit kommunstyrelsens förslag.

Votering och omröstningsresultat

Votering begärs.

Följande voteringsordning godkänns: JA för bifall till kommunstyrelsens förslag och NEJ för bifall till Christian Ljungdahls (C) yrkande.

Kommunfullmäktige

Ordförande Boris von Uexküll (M) finner att kommunfullmäktige bifallit kommunstyrelsens förslag med 29 JA-röster mot 22 NEJ-röster.

Omröstningslista bifogas.

Kommunfullmäktiges beslut

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

Reservationer

Samtliga ledamöter för C enligt uppropslistan reserverar sig till förmån för Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande och Christian Ljungdahls (C) yrkande. Reservationen utvecklas skriftligt i bilaga.

Samtliga ledamöter för S enligt uppropslistan reserverar sig till förmån för Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande och Christian Ljungdahls (C) yrkande.

Samtliga ledamöter för SD enligt uppropslistan reserverar sig till förmån för Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande och Christian Ljungdahls (C) yrkande.

Samtliga ledamöter för MP enligt uppropslistan reserverar sig till förmån för Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande och Christian Ljungdahls (C) yrkande. Reservationen utvecklas skriftligt i bilaga.

Särskilda uttalanden

Kjell Rosén (MP) anmäler ett särskilt uttalande som biläggs protokollet.

Expedieras

Tekniska nämnden

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-10-16 Voteringsresultat Id:10344

Ärendenr:

10.

Ärendemening:

Förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143

Propositionsordning:

Rösta JA för att ärendet ska avgöras idag. Rösta NEJ för bifall till Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande.

Ja: 29**Nej: 22****Frånvarande: 0**

LEDAMOT	PARTI	RESULTAT
Hanna Bocander (M)	M	Ja
Kristin Eriksson (C)	C	Nej
Christian Hoas (M)	M	Ja
Birgitta Lindgren (L)	L	Ja
Jenny Åkervall (S)	S	Nej
Johanna Hornberger (M)	M	Ja
Patrik Nimmerstam (C)	C	Nej
Joachim Gahm (KD)	KD	Ja
Carl Gustav Pfeiffer (M)	M	Ja
Bo Lagercrantz (SD)	SD	Nej
Christian Ljungdahl (C)	C	Nej
Boris von Uexküll (M)	M	Ja
Annika Linde (L)	L	Ja
Carina Erlandsson (M)	M	Ja
Karsten Inde (S)	S	Nej
Leo Smidhammar (M)	M	Ja
Bigitta Sundman (M)	M	Ja
Siv Sahlström (C)	C	Nej
Fredrik Pallin (L)	L	Ja
Sara Degrér (KD)	KD	Ja
Anders Bergstrand (M)	M	Ja
Anette Jellve (S)	S	Nej
Ludvig Waldenström (M)	M	Ja
Christer Erestål (SD)	SD	Nej
Erik Hafström (M)	M	Ja
Karl-Johan Nybell (C)	C	Nej
Maarit Nordmark (L)	L	Ja
Robert Nibelius (M)	M	Ja
Inger Fabian (C)	C	Nej
Hedvig Landahl Enquist (S)	S	Nej
Ulla Hurtig Nielsen (M)	M	Ja
Eva Lindman Marko (C)	C	Nej
Johan Gröndal (M)	M	Ja
Rolf Lundgren (L)	L	Ja
Ruby Rosén (MP)	MP	Nej
Catrin Tidström (M)	M	Ja
Fredrik Näslund (M)	M	Ja
Olle Johansson (S)	S	Nej
Magnus Boman (M)	M	Ja
Christina Strenger-Böös (C)	C	Nej
Erik Lunell (M)	M	Ja
Lukas Johannesson (C)	C	Nej
Emma Wicksell (M)	M	Ja
Christer Lidgard (C)	C	Nej
Ingela Gilljam Papinski (C)	C	Nej
Eva von Sydow (C)	C	Nej
Desirée Lindqvist (L)	L	Ja
Gunnar Liljegren (KD)	KD	Ja
Erik Baggström (KD)	KD	Ja
Deniz Norgren (SD)	SD	Nej
Kjell Rosén (MP)	MP	Nej

2023-10-16 Voteringsresultat Id:10345

Ärendenr:

10.

Ärendemening:

Förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143

Propositionsordning:

Rösta JA för bifall till kommunstyrelsens förslag. Rösta NEJ för bifall till Christian Ljungdahls (C) yrkande.

Ja: 29**Nej: 22****Frånvarande: 0**

LEDAMOT	PARTI	RESULTAT
Hanna Bocander (M)	M	Ja
Kristin Eriksson (C)	C	Nej
Christian Hoas (M)	M	Ja
Birgitta Lindgren (L)	L	Ja
Jenny Åkervall (S)	S	Nej
Johanna Hornberger (M)	M	Ja
Patrik Nimmerstam (C)	C	Nej
Joachim Gahm (KD)	KD	Ja
Carl Gustav Pfeiffer (M)	M	Ja
Bo Lagercrantz (SD)	SD	Nej
Christian Ljungdahl (C)	C	Nej
Boris von Uexküll (M)	M	Ja
Annika Linde (L)	L	Ja
Carina Erlandsson (M)	M	Ja
Karsten Inde (S)	S	Nej
Leo Smidhammar (M)	M	Ja
Bigitta Sundman (M)	M	Ja
Siv Sahlström (C)	C	Nej
Fredrik Pallin (L)	L	Ja
Sara Degrér (KD)	KD	Ja
Anders Bergstrand (M)	M	Ja
Anette Jellve (S)	S	Nej
Ludvig Waldenström (M)	M	Ja
Christer Erestål (SD)	SD	Nej
Erik Hafström (M)	M	Ja
Karl-Johan Nybell (C)	C	Nej
Maarit Nordmark (L)	L	Ja
Robert Nibelius (M)	M	Ja
Inger Fabian (C)	C	Nej
Hedvig Landahl Enquist (S)	S	Nej
Ulla Hurtig Nielsen (M)	M	Ja
Eva Lindman Marko (C)	C	Nej
Johan Gröndal (M)	M	Ja
Rolf Lundgren (L)	L	Ja
Ruby Rosén (MP)	MP	Nej
Catrin Tidström (M)	M	Ja
Fredrik Näslund (M)	M	Ja
Olle Johansson (S)	S	Nej
Magnus Boman (M)	M	Ja
Christina Strenger-Böös (C)	C	Nej
Erik Lunell (M)	M	Ja
Lukas Johannesson (C)	C	Nej
Emma Wicksell (M)	M	Ja
Christer Lidgard (C)	C	Nej
Ingela Gilljam Papinski (C)	C	Nej
Eva von Sydow (C)	C	Nej
Desirée Lindqvist (L)	L	Ja
Gunnar Liljegren (KD)	KD	Ja
Erik Baggström (KD)	KD	Ja
Deniz Norgren (SD)	SD	Nej
Kjell Rosén (MP)	MP	Nej

Reservation

mot kommunfullmäktiges beslut den 16 oktober 2023

1. att inte återremittera ärendet.

2. att Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143 ska rivras före utgången av 2023

och

3. Kommunfullmäktige noterar att kostnaderna för rivning, cirka 600 000 kronor, hanteras inom kommunstyrelsens befintliga budgetram.

Danderydscenterns ledamöter reserverade sig till förmån för Christian Ljungdahls (C) yrkande enligt ovan och Siv Sahlströms (C) bifall till återremissyrkandet.

Christian Ljungdahl (C) yrkade att kommunfullmäktige skulle besluta ge Danderyds företagare möjligheten att rädda och rusta upp Oscarsborgsvillan i enlighet med den redovisning som tidigare inkommit till kommunen, samt att dessa företagare ska få teckna hyresavtal som blir gällande i och med att erforderliga åtgärder gällande vatten och avlopp är genomförda. De påbörjade och nästan färdiga förhandlingarna mellan kommunledningskontoret och dessa företagare ska således skyndsamt fortsätta, och bli klara senast under fjärde kvartalet 2023.

Siv Sahlström (C) yrkade bifall till Christian Ljungdahls yrkande och därutöver bifall till återremiss.

Grunder för yrkande och reservation

Oscarsborg ligger väster om Enebybergsvägen i skogsbrynet till Rinkebyskogen, inom fastigheten Danderyd 2:143. Det är en av de fastigheter i Danderydsberg, som kommunen förvärvade av Domänverket. Oscarsborg omfattar ett bostadshus och två uthus uppförda på ofri grund.

En byggmästare byggde Oscarsborg vid förra sekelskiftet för eget bruk. Det ägdes 1979 av Ester Berggrens dödsbo. Kommunen träffade då en överenskommelse med dödsboet som innebar, att kommunen skulle förvärva husen för 58 000 kronor. Tillträdesdagen överenskoms till 1979- 07-15.

På kommunstyrelsens förslag beslutade fullmäktige godkänna det upprättade köpeavtalet och anvisade 58 000 kronor ur allmänna investeringsfonden för förvärvet. Kommunstyrelsen beslutade i samband med detta godkänna, att fastighetskontoret sedan hyrde ut huvudbyggnaden till Danderyds motorklubb och ett av uthusen som förråd till isjaktsklubben.

Kommunen har inte underhållit Oscarsborg. Huset har fått stå och förfalla. Det har kommit in klagomål på förfallet till byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden beslutade förelägga kommunen att genomföra vissa underhållsåtgärder. Det gjordes inte. I stället har man nu beslutat riva Oscarsborg.

Oscarsborg är en unik byggnad i Danderyd. Den är ett exempel på en helt annan historia än de jämgamla patriciervillorna som också uppfördes vid förra sekelskiftet i Djursholm. Oscarsborg ger oss och kommande generationer en länk till områdets historia och våra rötter.

En antikvarisk undersökning utfördes 2019 av Stockholms byggnadsantikvarier AB på uppdrag av Danderyds kommun. De konstaterade, förstås, att underhållet är kraftigt eftersatt, men att Oscarsborg har ett kulturhistoriskt värde. Det är en byggnad som berättar om Danderyds historia som jordbruksbygd. Ett bevarande är väl motiverat, anser de.

Företaget QI Construction har tagit kontakt med kommunens tjänstemän och erbjudit sig att tillsammans med ett par andra Danderydsföretag renovera huset till användbart skick. De föreslog att kommunen skulle bidra med det belopp som rivningen beräknas kosta, 600 000 kronor. I övrigt skulle företagen bekosta renoveringen. Därefter vill företaget QI Construction teckna ett tioårigt hyresavtal med kommunen till en symbolisk hyra. Diskussioner med kommunens tjänstemän ledde till ett utkast, en väl genomtänkt detaljerad principöverenskommelse, som noga reglerar projektet.

Beslutet borde alltså vara enkelt. Majoriteten (M, L, KD) saknar emellertid förtroende för dessa Danderyds företagare, som erbjudit sig att bekosta renoveringen av Oscarsborg. De saknar också förtroende för tjänstemännens förmåga att förhandla fram ett bra avtal med dem.

Majoriteten hävdar, utan att presentera några som helst belegg för det, att det skulle bli stora kostnader för kommunen. Detta trots att företagarna är beredda att i avtal förbinda sig att bekosta renoveringen. Tio miljoner kronor har nämnts, utan att majoriteten har kunnat precisera vad det är de menar skulle kosta så mycket.

Siv Sahlström
Gruppledare (C)



RESERVATION

Kommunfullmäktige 2023-10-16, punkt 9

Rivning av villa Oscarsborg före utgången av år 2023

Miljöpartiet anser att beslutet att riva kulturbyggnaden Oscarsborg strider mot Byggnadsnämndens (sedan 230101 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden) beslut 220615 (§ 90, BN 2021-001378). Byggnadsnämnden har med stöd av 11 kap. 19 § Plan- och bygglagen (210:900), PBL förelagt Danderyds kommun att senast inom 6 månader vidta underhållsåtgärder.

Tillsynsbeslutet innebär att kulturbyggnaden Oscarsborg inte får rivas. Skälet till att kommunen inte vill följa beslutet är att det kostar för mycket att underhålla huset.

I Byggnadsnämndens beslut och Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse står att Oscarsborg har stått och förfallit och skador har uppstått. Danderyds kommun åläggs att senast inom 6 månader reparera taket och dess avvattning

Danderyds kommun har ett år och fyra månader senare inte vidtagit dessa underhållsåtgärder. Inget underhåll har gjorts på Oscarsborg sedan kommunen köpte byggnaden för 46 år sedan – och detta trots att Oscarsborg varit uthyrd.

I Miljö. Och stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse står att

- Oscarsborg tillsammans med Båtsmanstorpet i närheten representerar en del av Danderyds historia som jordbrukslandskap
- all bebyggelse omfattas av PBLs varsamhetskrav och att Oscarsborg ska hållas i vårdat skick
- huset inte får förvanskas (8kap. 17 och 13 §)

Fastighetsnämnden *beslutade 190919 göra en antikvarisk utredning*

Danderyds kommuns beslut om rivning strider mot regelverket i PBL
I Stockholms byggnadsantikvarier AB undersökning 191204 står att

- *Oscarsborg är ett tydligt exempel på den byggnadskultur som rådde vid förra sekelskiftet*
- Oscarsborg tillsammans med Båtsmanstorpet i närheten representerar en del av Danderyds historia som jordbrukslandskap
- Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande är väl motiverat, att arbetet med en renovering bör genomföras i samarbete med antikvarie.

Danderyds kommuns beslut om rivning är inte förenligt med bedömningen i den byggnadsantikvariska utredningen som kommunen själv har beställt.

I kommunens Översiktsplan är Oscarsborg utpekad som en kulturhistorisk värdefull byggnad.

Sammanfattning

Danderyds kommun har inte följt regelverket gällande fastighetsunderhåll. Kommunfullmäktiges beslut om rivning av Oscarsborg har inte föregåtts av en rättslig analys av vare sig regelverket i Plan- och bygglagen eller Kulturmiljölagen. Ett selektivt urval av väsentliga handlingar i ärendet ligger som underlag för rivningsbeslutet: dels saknas principöverenskommelsen mellan kommunen och lokala företag om renovering av Oscarsborg och dels saknas Länsstyrelsen i Stockholm pågående utredning om byggnadsminnesförklaring av huset.

Kommunens bedömning att det inte är kommuneekonomiskt försvarbart att underhålla Oscarsborg strider mot Länsstyrelsen i Stockholm beslut (Dnr 403-75101-2020) att kostnaden för bristande underhåll inte kan tas för intäkt för en rivning av en byggnad.

Miljöpartiet anser det är kommunens egna försummelser med bristfälligt fastighetsunderhåll som lett till kommunfullmäktiges beslut att riva Oscarsborg - vi anser att beslutet är olagligt.

Danderyd 2023-10-16

Kjell Rosén

Särskilt uttalande

Kommunfullmäktige 231016, punkt 9

Förslag rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143

KS 2021/0258

Miljöpartiet vill att kommunen tar ett miljömässigt hållbart ägaransvar för sekelskifteshuset Oscarsborg, en bortglömd kulturfastighet som under 50 år även varit bortglömd i kommunens underhållsplan. Att riva Oscarsborg vore ett ohållbart resursslöseri.

Hållbarhetskalkyl och redovisning av rivningens konsekvenser ur ett hållbarhetsperspektiv saknas. Miljöbedömning av demontering, rivning, transport, restproduktshantering och bortskaffning saknas.

Miljöpartiet kräver att Danderyds kommun ska följa föreläggandet som den egna tillsynsmyndigheten har utfärdat. Kommunens underhållsskyldighet är fastställt i Plan- och bygglagen (PBL). Miljö- och stadsbyggnadskontoret har i ett åtgärdsföreläggande 2022 dels beslutat att Danderyds kommun ska behandlas likadant som andra fastighetsägare, dels beslutat att förelägga kommunen att senast i slutet av december 2022 reparera Oscarsborg.

Syftet med åtgärdsföreläggandet är att Oscarsborg ska renoveras – inte rivas (bilaga). Det är för att komma undan tillsynsmyndighetens åtgärdsföreläggande som moderaterna vill riva Oscarsborg.

Kulturhistoriska värde

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande är väl motiverat.

Oscarsborg – Huset som glömdes står att läsa på Danderyds Hembygdsförenings hemsida: *Huset har fått förfalla sedan det förvärvades 1978. Ingenting har gjorts sedan dess för att renovera huset. Hembygdsföreningen krävde 2017 en antikvarisk undersökning.*

Efter ytterligare 2 år av förfall gjorde Stockholms byggnadsantikvarier en antikvarisk förundersökning (2019): *Oscarsborgsvillans 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. Oscarsborg har enligt den antikvariska undersökningen ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande av byggnaden är väl motiverat.*

Svenska byggnadsvårdsföreningen har satt upp Oscarsborg på *Gula listan – kulturarv i fara*.

Oscarsborg är i kommunens nya kulturmiljöprogram grönmarkerad som kulturhistorisk viktig i ett historiskt perspektiv.

Danderyds Villaägareförening skriver i sitt yttrande över Kulturmiljöprogrammet: *Vi vill gärna ställa frågan huruvida man kan tänka sig att en av kommunens fastigheter, Oscarsborg, som är k-märkt, kan få tillåtelse att rivas, medan en privat fastighet, som är k-märkt kan nekas rivningslov?*

Särskilt värdefull byggnad

Enligt Boverket ska hänsyn tas till rivningars påverkan på klimat. Boverket skriver: *det är för lätt och billigt att riva. Vi måste bli bättre på att värdera och förvalta det vi har, på att utveckla befintliga byggnader. Vi måste ställa om för en annan framtid. En till sin karaktär någorlunda välbevarad byggnad tillkommen före 1920-talet bör betraktas som särskilt värdefull om man inte kan motivera varför det inte ska anses vara det.*

Oscarsborg är en särskild värdefull byggnad som inte får rivas. Föreläggandet att Danderyds kommun ska reparera Oscarsborg sätter fokus på kommunens ägaransvar generellt men särskilt där kulturhistoriska värden ställs emot rationell förvaltning och prioritering av hur skattekollektivets resurser används.

Ett beslut om rivning av Oscarsborg strider mot det åtgärdsföreläggande som Danderyds kommuns egen tillsynsmyndighet har utfärdat.




Kjell Rosén

Detta särskilda uttalande har utarbetats av Carolin Robson

Sammanträdesdatum
2022-06-15

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6

INKOM: 2023-10-27
MÅLNR: 20570-23
AKTBIL: 23

Plats och tid	Banérsalen, Djursholms slott, kl. 18.30–19.47 Ajournering kl. 19.17-19.24 (§ 84)
Paragrafer	78–97
Beslutande	Claës Breitholtz, ordförande (M) Maarit Nordmark, 1:e vice ordförande (L) Kristin Eriksson, 2:e vice ordförande (C) Erik Hafström (M) Anna Sarkany (M) Lovisa Eriksson (C) Jesper Isaksson (C) Anders Hultgren (KD) Gun-Britt Lindström (MP) Andreas Tidström (M) tjug ers, ej §§ 82-83 Margareta Sandell (L) tjug ers Pia-Lena Moller (M) tjug ers §§ 82-83
Ersättare	Karin Skiöld (M) Lennart Sundquist (L) Erik Baggström (KD)
Övriga	Christer Erestål (SD)
Närvarande tjänstemän	Elisabeth Thelin, bygg- och miljödirektör Jamal Esfahani, stadsarkitekt Christoffer Andersson, nämndsekreterare Karolina Lundquist, bygglovshandläggare, § 78
Utses att justera	Maarit Nordmark
Justeringens plats och tid	Miljö- och stadsbyggnadskontoret 2022-06-20 kl. 09:30
Sekreterare	 Christoffer Andersson
Ordförande	 Claës Breitholtz
Justerande	 Maarit Nordmark

Sammanträdesdatum
2022-06-15

ANSLAG/BEVIS


Protokollét är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Nämnd/styrelse Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2022-06-15

Datum då anslaget sätts upp 2022-06-20 Datum då anslaget tas ned 2022-07-12

Protokollets förvaringsplats Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Underskrift 
Christoffer Andersson

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 90

BN 2021-001378

DANDERYD 2:143

Beslut om åtgärdsföreläggande gällande bristande underhåll av Oscarsborg

Ärende

Ärendet gäller tillsyn av bristande underhåll av villa Oscarsborg. Byggnaden har ett kraftigt eftersatt underhåll och är i stort behov underhållsåtgärder. Byggnaden har stått och förfallit och skador har uppstått, främst relaterat till bristande takvattenavrinning. Beslutet innebär att fastighetsägaren föreläggs att vidta de mest akuta underhållsåtgärderna för att stoppa fortsatt förfall av byggnaden, vilket innebär att taket ska läggas om och att takavvattning ska vara fungerande.

I ärendet föreligger förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2022-04-25.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att med stöd av 11 kap. 19 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, förelägga byggnadens ägare, Danderyds kommun (org nr. 212000-0126), att senast inom 6 månader från det att detta beslut vunnit laga kraft vidta följande underhållsåtgärder:

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

Yrkanden

Ordförande Claës Breitholtz (M) yrkar i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

Kristin Eriksson (C) biträder ordförande Claës Breitholtz (M) yrkande.

Proposition

Ordförande Claës Breitholtz (M) ställer proposition på eget yrkande och finner att nämnden bifaller det.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att med stöd av 11 kap. 19 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, förelägga byggnadens ägare, Danderyds kommun (org nr. 212000-0126), att senast inom 6 månader från det att detta beslut vunnit laga kraft vidta följande underhållsåtgärder:

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



§ 29

FN 2019/0215

Oscarsborg

Ärende

På fastigheten Danderyd 2:143, ägd av Danderyds kommun, finns flera byggnader som nyttjas av scoutförening, motorföreningar och för musikspelande. 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.

Fastighetsnämndens beslut

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

Expedieras

Kultur- och fritidsnämnden

Kommunstyrelsen

**Danderyd 2:143, byggnad 2014 "Gula Villan"
Danderyds kommun**

Utlåtande över statusbesiktning

Typ av besiktning

Okulär statusbesiktning i syfte att bedöma skick på byggnaden.

Omfattning

Utvändig syn från marknivå runt om huset. Invändig syn av trappa upp till övervåning, motorklubbens lokaler samt kallvind högst upp. Bottenvåningen var vid besiktningstillfället låst och ej tillgängligt.

Tid för besiktning

2017-02-02

Beställare: John Forslund, Danderyds kommun

Bedömning

Byggnaden har kraftigt eftersatt underhåll. De för byggnads fortlevnad allvarligaste bristerna är skador på tak och takavvattning, samt sättningar i grunden och skador på bottenstock i sydvästra hörnet. Oklar omfattning på skador i bottenstock, panel runtom bör tas loss för att ytterligare utreda omfattning och behov av åtgärder.

Huset är kallställt och frostskadorna på skorsten samt fuktgenomslag på murstock invändigt gör att man inte kan utesluta att skorstenen är fuktig och frostsprängd eftersom man troligen inte eldat i den på årtal.

Läckage genom takfönster och tak ner till vindsvåningen bör åtgärdas omgående om man avser att bevara byggnaden, därefter bör grund och skador på bottenstock åtgärdas.

Noterande skador och brister

(Numrering hänvisar till bilder på följande sidor)

Grund

Sättningar längs södra gaveln, i synnerhet sydöstra hörnet (4) (5).

Bottenstocken murken vid trappan upp på södra gaveln, murket trä ramlar ut (6).

Brädfodring (panel) nederst runtom hela huset är bitvis murken och bortruttnad (5) (10).

Fasad

Södra och östra fasaderna har stort behov av att målas om, panel är skadad och bitvis rutten.

Norra och västra har nästan lika stort behov av ommålning, rötskador fläckvis.

Fönster

Fönster på södra och östra fasaderna har skador, kitt saknas och kittfals är åtgången. Färgen är hårt flagnad och bågarna uppvisar skador i underkant, hörnbeslagen är genomgående rostiga (bild Östra fasaden).

Fönsterglas saknas i ett mindre fönster på östra fasadens övervåning (9).

Sättningar ser ut att ha kilat fast fönsterbågarna i sydöstra hörnet på bottenvåningen (bild Östra fasaden).

Fönster är genomgående i behov av grundligt reovering.

Takavvattning

Hängränorna helt slut – genomrostade, rännavlar saknas (1).

Stuprör saknas bitvis i nordväst, med påföljande skador på fasaden (8).

Tak

Takpannor är skadade och mossiga, vattbrädor på gavlarna saknas (2).

Gavelspetsen i söder, brädor mot takfot är bitvis genomruttna (7).

Skorsten

Frostskador på stenar, plåtbeslag motnock samt krönbeslag är skadade (3)

Trappa upp till övervåning

Slitet, omålat, gammalt.

Köket, övervåning

Sprickor i färgen på murstock, troligen fuktgenomslag inifrån.

Flagnad färg i tak vid dörr till kammaren (14).

Fuktgenomslag droppmärken i snedtak.

Fönster i sidogarderob, fönsterruta saknas (9).

Utrymning via fasadstege omöjlig pga galler för fönster.

Allmänt slitet i övrigt.

Inre kammaren, övervåning

Fuktgenomslag i murstock vid tak, rinnmärken från ventilen.

Skada i taket vid sydöstra hörnet (15).

Allmänt slitet i övrigt.

Vinden

Kutterspån löst överallt.

Takfönster trasigt, synlig lumpapp vid fönster är mjuk och sugande (11).

Fuktgenomslag i råspont som korresponderar med skadorna i våningen under (12) (13).

Michael Jurén

michael.juren@bylero.se

070-2011149

Bilder

Skador på hänggrännor(1)

Vattbrädor saknas(2)

Skador på skorsten (3)



Sättningar i sydöstra hörnet (4)



Sättningar, sten rör sig utåt, skador på panel (5)



Murken bottenstock (6)



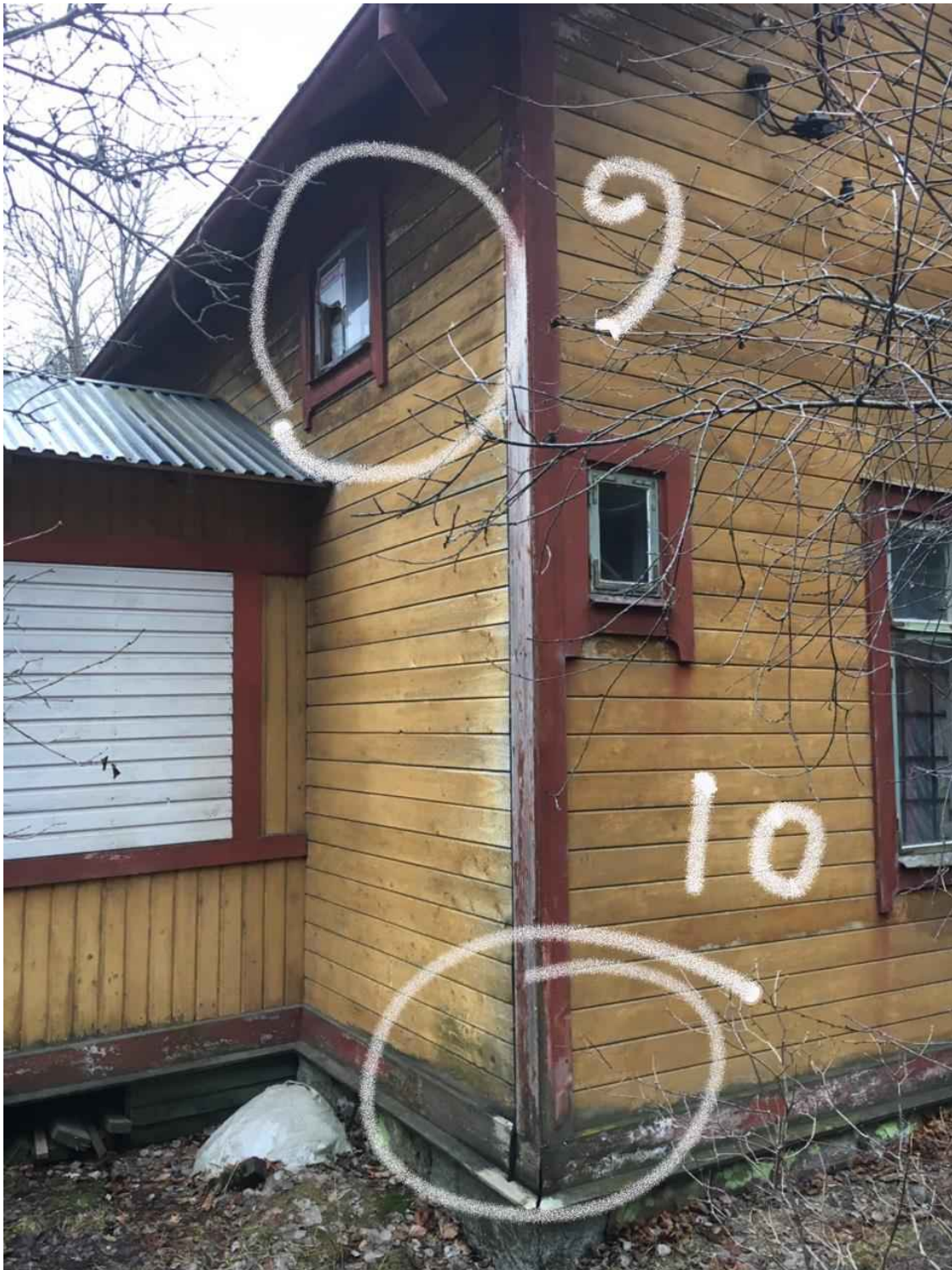
Takfot i sydväst, hål genom hängrännor (7)



Stuprör saknas i nordväst, skadad fasad (8)



Fasad mot norr



Fönsterglas saknas (9)

Murket hörn vid bottenstock (10)



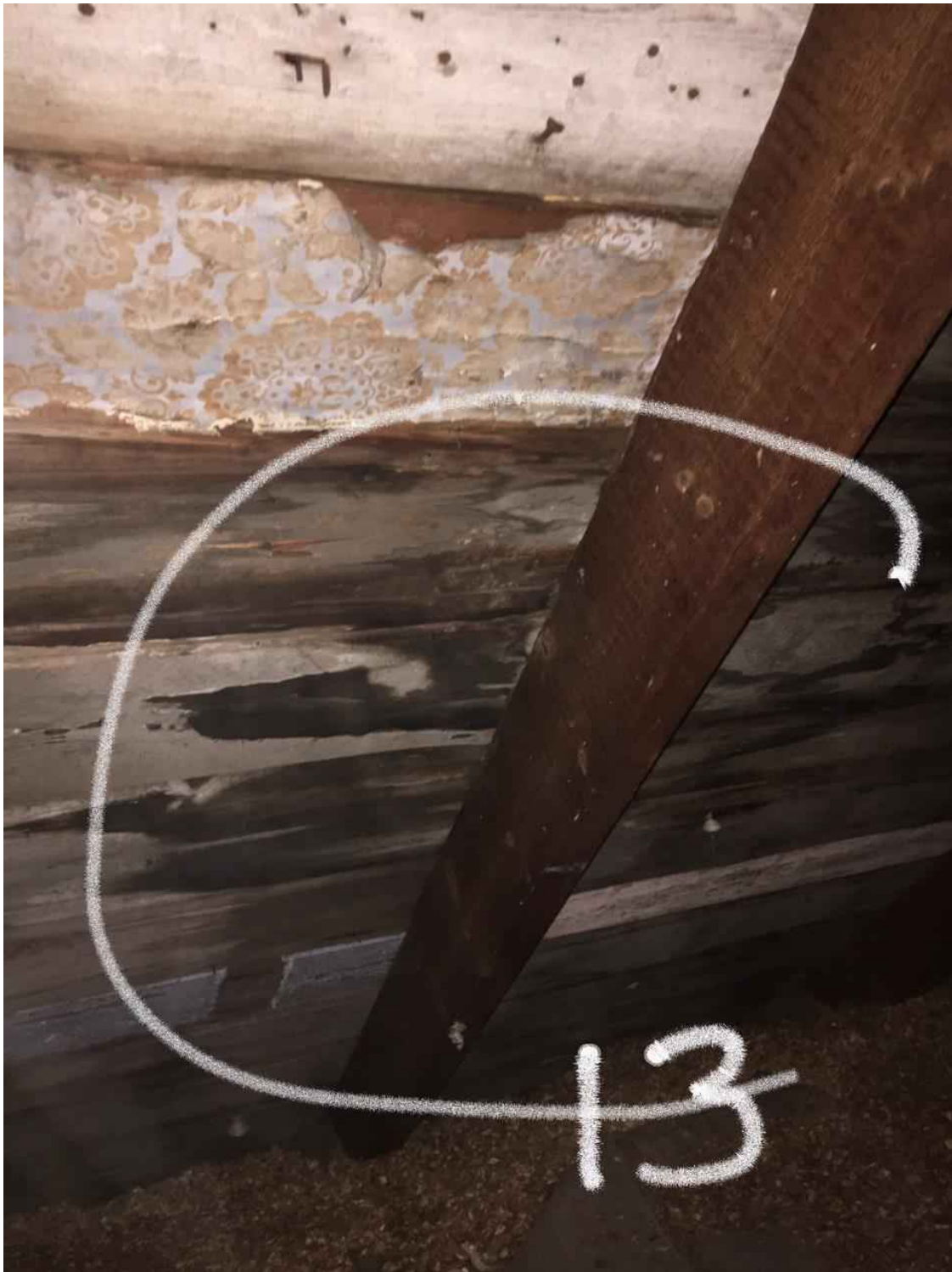
Östra fasaden – sättningar kilar fast fönster, allmänt dåligt skick fönster



Takfönster på vind, glas borta, papp som tillfällig tätning (11)



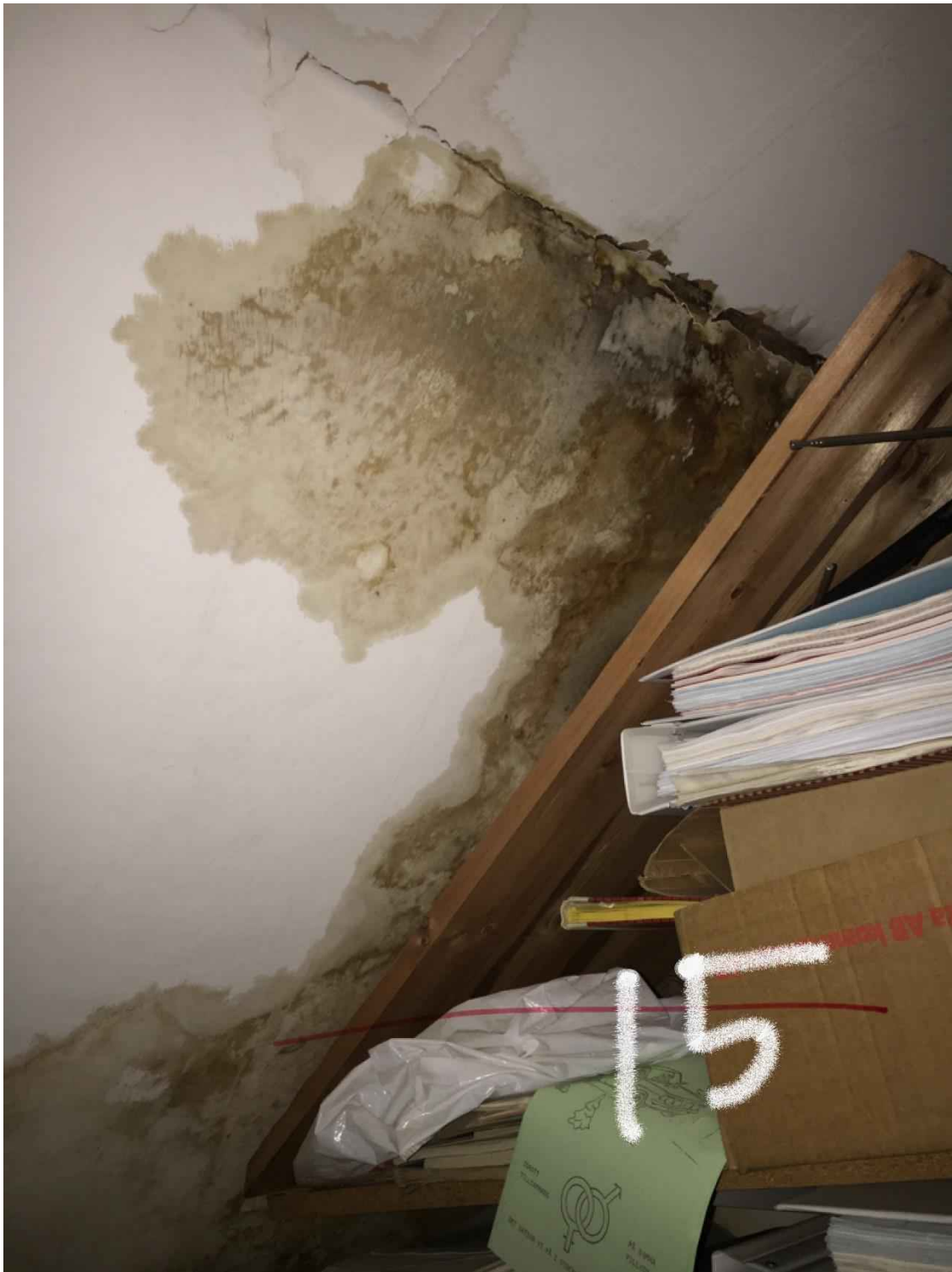
Fuktskada på vind ovanför fuktskada nr 15 i sidorum övervåning (12)



Fuktgenomslag i yttertak östra sidan, mitt för skorsten. Motsvarande skada i innertak i våningen under. Fuktigt spån, fuktig matta eller liknande textil under skadan (13)



Övervåningens kök, fuktgenomslag under skada nr 13 på vind (14)



Övervåningens rum, mot sydöstra hörnet, skada snett under nr 12 på vinden (15)

Antikvarisk förundersökning

Oscarsborg, Danderyd kommun



Fastighetsbeteckning: Danderyd 2:143
Namn/Gatuadress: Oscarsborg/ Gula villan
Kommun, Stadsdel: Danderyd
Ärendenr:

2019-11-21
Rev 2019-12-04

Antikvarisk förundersökning, Oscarsborg, Danderyd kommun

Stockholms Byggnadsantikvarier har på uppdrag av Danderyds kommun utfört en antikvarisk förundersökning för Oscarsborg Danderyd. Arbetet har innefattat genomgång av arkivmaterial, besiktning på plats samt en bedömning av byggnadens kulturhistoriska värde.

Förundersökningen är en fristående handling som förutsättningslöst beskriver byggnaden och dess kvalitéer.

Arbetet är utfört av Sofia Bruto, Stockholms Byggnadsantikvarier AB.



Sofia Bruto

Byggnadsantikvarie, certifierad sakkunnig avseende Kulturvården

Innehåll

Omfattning och syfte	4
Orientering.....	4
Kulturhistoriskt skydd	5
Danderyds kulturmiljöhandbok	5
Plan- och bygglagen	5
Översiktsplanen	6
Gula listan, Svenska föreningen för Byggnadsvård	8
Historik	9
Beskrivning	11
Exteriör	11
Interiör	16
Kulturhistoriska värden	23
Kvaliteter att ta tillvara.....	24
Källor och litteratur	24
Otryckta källor	25

Omfattning och syfte

Den antikvariska förundersökningen omfattar Oscarsborg med omgivande tomt.

Syftet med förundersökningen är att beskriva fastighetens kulturhistoriska värden och kvaliteter. Arbetet har innefattat genomgång av arkivmaterial, besiktning på plats 2019-11-12 samt en bedömning av byggnadens kulturhistoriska värde.

Förundersökningen är en fristående handling som förutsättningslöst beskriver byggnaden och dess kvalitéer utan att kommentera eventuella framtida planer.

Orientering



Karta från Eniro.se

Kulturhistoriskt skydd

Danderyds kulturmiljöhandbok

I Danderyds kulturmiljöhandbok som utkom 1991, reviderad 2003, är Oscarsborg inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull.

Plan- och bygglagen

En byggnad behöver inte ha ett specifikt skydd inskrivet i en detaljplan eller vara beskriven i ett kulturmiljöprogram för att lagens bestämmelser om varsamhet och förbud mot förvanskning ska gälla. Plan- och bygglagens bestämmelser om hur byggnader och platser ska hanteras gäller generellt och för all bebyggelse. Lagens skydds och varsamhetsbestämmelser för kulturhistoriska värden finns i kapitel 8.

Kapitel 8

13 § En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

14 § Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

17 § Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Översiktsplanen



Karta ur Översiktplanen från 2006.



Bild ur Översiktsplanen från 2006.

Utvecklingsområden

Oscarsborg ligger inom ett område som i översiktsplanen är utpekad som utvecklingsområde.

Text ur ÖP;

Den utveckling av bebyggelsen som föreslås i översiktsplanen är koncentrerad till stråket längs E18 som i dag utgör en bullerstörd barriär genom kommunen. Översiktsplanen redovisar flera utvecklingsområden längs E18. För Knutpunkt Danderyd, området vid Danderyds sjukhus och de obebyggda markområdena på ömse sidor om E18, ska en fördjupad översiktsplan tas fram för att studera olika utvecklingsalternativ närmare. Ett av de alternativ som ska studeras är vilka effekter en överdäckning av E18 får på området samt om den är ekonomisk genomförbar. Ett utvecklingsområde finns också vid Mörby centrum. Området kan utvecklas i flera riktningar, även över E18, och innehålla både handel, verksamheter och bostäder. Det tredje stora utvecklingsområdet ligger längs Enebybergsvägen norr om Edsbergsvägen.

Området i anslutning till Enebybergsvägen är i gällande översiktsplan utlagt som utredningsområde. Kraftledningen utgör områdets avgränsning i väster. Området har ett attraktivt läge med närhet till E18. I RUFs markeras området som del av regional

stadsbygd med utbyggnadspotential. Verksamhetsområdet väster om Enebybergsvägen samt korsningen med Edsbergsvägen bör också studeras tillsammans med arbetsområdet mellan Enebybergsvägen och E18. Vid planläggning av området ska mark för en bensinstationsanläggning prövas.

I översiktsplanen är området kring Enebybergsvägen även utmärkt som regionalt kilomåde. Text ur ÖP;

Området som helhet är av väsentlig betydelse för det rörliga friluftslivet och har många olika upplevelsevärden. Roslagsleden börjar här. Det finns en bågskyttebana och en niohålsbana för golf inom området. Det har tidigare funnits en skjutbana. De större vägarna E18 och Edsbergsvägen gör att delar av området är bullerstört. Flera motstående intressen berör området. I länsstyrelsens rapport "Aldrig långt till naturen – skydd av tätortsnära natur i Stockholmsregionen", föreslås att större delen av Rinkeby skogen läggs ut som naturreservat. Områdets östra del är ur ett regionalt perspektiv intressant för bebyggelse. I RUFSS redovisas området som regional stadsbygd med utbyggnadspotential. I översiktsplan 99 redovisas området som grönområde som avses skyddas som naturreservat. Kommunen avser nu att bevara området som friluft- och strövområde. Förslag till skötselplan finns framtagen. Den visar hur naturvärdena i området kan säkerställas.

Gula listan, Svenska föreningen för Byggnadsvård

Oscarsborg är upptagen på Svenska föreningen för Byggnadsvårdslista över rivningshotade byggnader i Sverige.

Text ur motiveringen;

Oskarsborgsvillan/Gula villan i Danderyd, som ägs av kommunen, hotas av rivning. Byggåret är 1909 och byggnadens underhåll är kraftigt eftersatt. Byggnaden finns inte upptagen i kulturhistorisk inventering eller motsvarande. Den är dock oförvanskad, har ett högt kulturhistoriskt värde och bör därför bevaras. Byggnaden är belägen i närheten av Båtsmanstorpet med anor från 1600-talet samt den välbevarade villan f.d. Danderyds krog (f.d. Nils Poppes bostad) och ingår således i en miljö av kulturhistoriskt värde. En statusbesiktning är utförd för byggnaden men denna besiktning har en stor brist eftersom frågan om byggnadens kulturhistoriska värde överhuvudtaget ej är berörd i bedömningen.

Historik



Karta från Eniro, historiska flygfoton. Det övre fotot är från 1955-67, det nedre är nutid.

Oscarsborg ligger tillsammans med Båtsmanstorp i ett äldre jordbrukslandskap. Danderyds socken delades in i fem rotlar med fem båtsmanstorp. Ett av dem är Båtsmanstorp, som ligger granne med Oscarsborg, i Danderydsberg som kom att lyda under Rinkeby rotegård, belägen vid Danderyds kyrka. Båtsmän från detta torp har spårats tillbaka till 1721. Torpet är intressant eftersom det inte har moderniserats utan är mycket väl bevarat såväl exteriört som interiört. Där finns förstuga, dagligstuga samt finkammare, el och vatten saknas.

Nedanstående historik om Oscarsborg kommer från hembygdsföreningen:

Oscarsborg är troligen uppförd 1904 av byggmästare Oscar Slöör som själv bodde i huset med sin familj. Esther och Magnus Bengtsson flyttade in i huset i slutet av 1920-talet. De fick fem barn varav det äldsta dog tidigt efter att ha ådragit sig lunginflammation efter att ha kapsejsat med sin båt. Esthers fosterföräldrar bodde på övervåningen.

Enligt uppgift dog Esther 1978 varvid huset såldes till kommunen för 40 000 kr.

Sedan 1989 är Oscarsborg uthyrd till Djursholms motorklubb som bedriver ungdomsverksamhet i husets övervåning samt i bilverkstaden i uthuset. Nedervåningen hyrs av Danderyds motorförening och används för ungdomsband att spela musik.

Underhållet av huset är kraftigt eftersatt och huset har stora skador på grund av taket inte har underhållits och ordentlig vattenavrinning saknas. Huset har också sättningskador på grunden samt rötskador på bottenstommen. Fönstren är genomgående i behov av renovering, glasrutor saknas på en del stället. För en mer ingående skadeinventering se ”Utlåtande över statusbesiktning”, från Bylero daterat 2017-02-13, beställd av Danderyds kommun.



Foto ur byggnadsinventeringen 1973, Danderyds kommun.

Beskrivning

Oscarsborg ligger, tillsammans med Båtsmanstorpet, i skogsbrynet i närheten av Danderyds golfklubb. Området var tidigare ett jordbrukslandskap men är idag ett bebyggt område, i öster ligger E18 och en viss etablering av mindre företag/småindustrier. I söder avgränsas området av Edbergsvägen med dess villabebyggelse.

Tomten kring Oscarsborg hade tidigare ett grusat parti med stenlagda rabatter framför huset. Idag är det gräs runt huset, gräset klipps i en remsa fram till entrén. Träd, sly och buskar har vuxit upp runt huset.

Exteriör

Oscarsborgs byggnadsvolym är troligen helt bevarad från uppförandetiden, få förändringar har skett. Byggnaden har ett kraftigt eftersatt underhåll, framförallt är det skador på tak samt vattenavrinning som har orsakat allvarliga skador.

Byggnaden är knuttimrad med gul liggande fasadpanel, rödmålade knutbrädor. Byggnaden är uppförd i en våning och en halv våning med sadeltak klätt med tvåkupigt lertegel. Fasaden är på flera ställen fuktskadad på grund av obefintlig vattenavrinning. Bottenstocken är på vissa ställen rötskadad.

Huvudentrén är en farstuutbyggnad med sentida trappa och plåttäckt tak. Ursprungligen var taket klätt med takpapp. Samtliga fönster är igensatta med brädor och dörren är en grönmålad enkeldörr med en fönsterruta. På ena kortsidan finns en entré till övervåningen. Rutan på den dörren är igensatt med en plywoodskiva.

Fönstren i nedervåningen är fyrluftsfönster där de övre två mindre lufterna är spröjsade, indelade i fyra mindre lufter. På gavlarna på övervåningen är fönstren större, indelade i sex lufter. Även där är de övre mindre lufterna indelade med spröjs. Samtliga fönster är i stort behov av renovering.



Oscarsborg sett från Enebybergsvägen. I bakgrunden syns Danderyds scoutkärs hus.



Östra fasaden.



Södra fasaden.



Västra fasaden, baksidan.



Trädgården har vuxit igen
med sly och träd.



Fasad mot norr.



Norra fasaden.



Samtliga fönster i farstun är igensatta, dörren samt trappan utbytt.



Samtliga fönster är i dåligt skick, i vissa lugter saknas glasrutor.



Sättningskador i grunden av natursten.



Hängrännorna saknas eller är trasiga vilka har föranlett till skador på huset.



Fuktskada med algpåväxt på den västra fasadens norra del.



Trasiga vindskivor och hängerännor.

Interiör

Den ursprungliga planlösningen finns bevarad. Bottenvåningen består av en mindre hall samt kök och två rum och ett mindre förrådsrum. Övervåningen når man via en entré på södra fasaden. På övervåningen finns kök samt ett rum.

Bottenvåningen



I farstun är samtliga fönster igensatta. Väggar och tak av masonite, platsbyggd soffa och obehandlat brädgolv.



Innanför farstun finns en mindre hall med pärlspontpanel i tak och på väggar. Platsbyggda förvaringsskåp, obehandlat brädgolv.



I köket finns platsbyggda skåp, där spisen troligen stod finns nu en större trälåda.



Ursprunglig diskho med marmorbänkskiva.



Köket.



I rummet innanför köket finns en bevarad kakelugn. I bakgrunden syns ett mindre förråd.

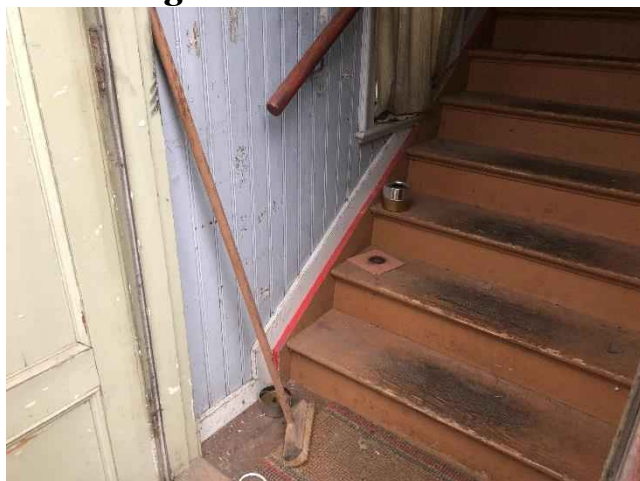


Tak och väggar av släta skivor med en enkel taklist, troligen har en modernisering skett någon gång runt 1950-talet.



I det andra rummet på bottenvåningen var textilier uppsatta på tak och väggar. På golvet låg en linoleummatta. Dörren till det mindre rummet på andra sidan var igensatt.

Övervåningen



Övervåningen nås via en entré på södra gaveln.



Övrehallen, tak och väggar av
spontpanel. Ursprungliga
dörrar och snickerier finns
bevarade.



Kök på övre våningen,
platsbyggda kökskåp och
plastmatta på golvet.



Köksskåp med bänkskiva av marmor.



Kök, vy ut mot hallen.



Tak och väggar av spontpanel, ursprungliga dörrfoder bevarade.



Innanför köket finns ett rum med släta väggar och tak, sentida snickerier såsom taklister och dörrfoder.



I rummet finns en mindre bar bygd i kattvinden.

Kulturhistoriska värden

Att beskriva äldre bebyggelsemiljöers kulturhistoriska värden är en metod för att analysera och beskriva andra värden än de ekonomiska. Det rör sig om värden som ger oss information om tidigare historiska förhållanden och värden i kulturmiljön som ger upphov till upplevelser hos brukare och/eller besökare. Kulturhistoriska värden tar sig fysiska uttryck i hur ett område är planerat, bebyggelsens och landskapets utformning, byggnadsmaterial, färgsättning och utformning av mark och hägnader.

I en utredning av kulturhistoriska värden identifieras miljöns eller bebyggelsens egenskaper och uttryck, det kulturhistoriska sammanhangets egenskaper och uttryck, utifrån möjligheten att tillgodogöra sig kunskap eller förståelse från miljön/bebyggelsen om människors livsvillkor bakåt i tiden. Egenskaperna bär de kulturhistoriska värdena, och de förmedlar kunskap och förståelse. Denna antikvariska utredning ska beskriva och värdera Oscarsborg i relation till de egenskaper och uttryck som förmedlar kunskap om ett historiskt sammanhang.

Miljömässiga och samhällshistoriska värden

Oscarsborg ger en illustrativ bild av bebyggelsen och dess utveckling från tillkomsttid till idag och därigenom människors livsvillkor under samma tid. Dess kulturhistoriska 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.

Bebyggelsen och miljön representerar en del i en lång historisk period då jordbrukslandskapet var det rådande i området. Oscarsborg och Båtsmanstorpet har en lång kontinuitet på platsen men saknar idag förankring i omgivande landskap. Dessa byggnader utgör således platsens förankring bakåt i tiden och till de historiska förutsättningar som format dagens område.

Byggnadsteknikhistoriskt värde

Oscarsborg är ett tydligt exempel på den byggnadskultur som rådde runt förra sekelskiftet. Huset är uppfört i traditionell byggnadsstil med traditionella material och metoder. Viss modernisering har skett men dess byggnadsvolym och stomme är i stort sett bevarad. Både utvändigt och invändigt finns exempel på äldre tiders byggnadsmaterial såsom pärlspont, profilerade dörrfoder, platsbygda skåp med diskbänkar av marmor. Huset har ett kraftigt eftersatt underhåll och en omfattande renovering är i akut behov.

Kvaliteter att ta tillvara

Exteriör

För att ta tillvara och skydda de kulturhistoriska värdena som byggnadens exteriör har bör följande hänsyn tas vid vård, underhåll och renovering av huvudbyggnaden.

- Byggandens yttre volym och form.
- Sadeltak med tegelpannor.
- Fasadernas liggande panel med inbrädade knutar, dock är delar av fasaden rötskadad
- Vid framtida ommålning bör en färgundersökning utföras och den ursprungliga färgsättningen undersökas.
- Natursten i socklarna
- Vid underhåll skall traditionella material och metoder användas.

Interiör

För att ta tillvara och skydda de kulturhistoriska värdena som byggnadens interiör har bör följande hänsyn tas vid vård, underhåll och renovering av huvudbyggnaden.

- Invändig planlösning bör bevaras.
- Äldre spontpanel på tak och väggar.
- Äldre snickerier såsom dörr- och fönsterfoder och dörrblad.
- Kakelugnen bör bevaras.
- Vid underhåll skall traditionella material och metoder användas.

Utlåtande

Vår bedömning är att Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde, främst som en historisk artefakt som berättar om Danderyds historia som jordbruksbygd, att ett bevarande av byggnaden är väl motiverat.

Vid en eventuell framtida renovering och modernisering kan vissa förändringar, såsom placering av en eventuell toalett samt att dra in vatten, godkännas om detta görs på ett väl genomtänkt sätt.

Arbetet med en eventuell renovering bör genomföras i samarbetet med en certifierad antikvarie.

Källor och litteratur

Kulturhistorisk värdering av bebyggelse, Axel Unnerbäck 2002

Plattform Kulturhistorisk värdering och urval. Grundläggande förhållningssätt för arbete med att definiera, värdera, prioritera och utveckla kulturarvet. Rapport från Riksantikvarieämbetet 2015-01-19

Otryckta källor

Danderyds hembygdsförening

Danderyds kommunarkiv

§ 162

KS 2021/0258

Förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143

Ärende

Oscarsborgsvillan uppfördes 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 inom ett halvår genomföra vissa underhållsåtgärder, föreslår kommunledningskontoret att byggnadens ska rivas. Det är inte är kommunalekonomiskt försvarbart att följa föreläggandet om kommunstyrelsen inte bedömer att det långsiktigt är värt att skattefinansiera en upprustning av Oscarsborgsvillan till ett skick som medger att det bedrivs verksamhet i byggnaden. De åtgärder som kräva för att följa föreläggandet har kostnadsberäknats till åtminstone 500 000 kronor.

Kommunledningskontorets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen noterar kommunledningskontorets utredning och återrapportering i ärendet.
2. Under förutsättning av att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag nedan, uppdrar kommunstyrelsen till kommunledningskontoret att säkerställa att erforderliga åtgärder vidtas för att beslutet om rivning ska verkställas.
3. Uppdraget ska återrapporteras till kommunstyrelsen senast i november 2023.

**Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

1. Kommunfullmäktige beslutar att Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143 ska rivas.
2. Kostnaderna för rivning, cirka 500 000–600 000 kronor, hanteras inom kommunstyrelsens befintliga budgetram.

Yrkanden

Ordförande Hanna Bocander (M) yrkar att ärendet återremitteras med uppdrag till kommunledningskontoret att allsidigt belysa konsekvenserna av inkommet förslag från Qicon. Kommunledningskontoret ska återrapportera ärendet senast vid kommunstyrelsens sammanträde den 6 februari 2023. Kommunstyrelsen hemställer hos byggnadsnämnden att tiden för att fullgöra föreläggandet ska förlängas till den 30 juni 2023.

Siv Sahlström (C) biträder Hanna Bocanders yrkande.

Johanna Hornberger (M) biträder Hanna Bocanders yrkande.

Jenny Åkervall (S) biträder Hanna Bocanders yrkande.

Christer Erestål (SD) biträder Hanna Bocanders yrkande.

Proposition

Ordförande Hanna Bocander (M) ställer proposition på eget yrkande och finner att kommunstyrelsen bifaller det.

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen återremitterar ärendet med uppdrag till kommunledningskontoret att allsidigt belysa konsekvenserna av inkommet förslag från Qicon.

Kommunledningskontoret ska återrapportera ärendet senast vid kommunstyrelsens sammanträde den 6 februari 2023.

Kommunstyrelsen hemställer hos byggnadsnämnden att tiden för att fullgöra föreläggandet ska förlängas till den 30 juni 2023.

Expedieras

Fastighetsnämnden

§ 126

KS 2021/0258

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.

Byggnadsnämnden förelade den 15 juni 2022 (§ 90) kommunen att genomföra vissa underhållsåtgärder, vilka är kostnadsberäknade till minst 500 000 kronor. Bedömningen är att det inte är kommuneekonomiskt försvarbart att följa föreläggandet, då bedömningen samtidigt är att det inte långsiktigt är värt att skattefinansiera en upprustning av Oscarsborgsvillan till ett skick som medger att verksamhet kan bedrivas i byggnaden.

Kommunledningskontorets förslag till kommunstyrelsen

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 rivas.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

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

Yrkanden

Ordförande Hanna Bocander (M) yrkar i enlighet med förvaltningens förslag.

Kristin Eriksson (C) yrkar enligt följande:

1. Avslag på beslut om rivning.
2. Kommunstyrelsen tillser med omedelbar verkan att vidta de mest akuta underhållsåtgärderna i enlighet med byggnadsnämndens beslut den 15 juni 2022.
3. Uppdraget att allsidigt belysa konsekvenserna av förslag från Quicon ska slutföras och återrapporteras i enlighet med beslut i kommunstyrelsen den 28 november 2022, senast den tredje kvartalet 2023.

Christian Hoas (M) yrkar avslag på Kristin Erikssons yrkande.

Carolin Robson (MP) biträder Kristin Erikssons yrkande.

Proposition

Ordförande Hanna Bocander (M) ställer proposition på ställda yrkanden och finner att kommunstyrelsen bifaller hennes eget yrkande.

Votering och omröstningsresultat

Votering begärs.

Följande voteringsordning godkänns: JA för avslag på Kristin Erikssons (C) yrkande, punkten 3 och NEJ för bifall till Kristin Erikssons (C) yrkande, punkten 3.

Följande JA-röster avges: Birgitta Lindgren (L), Christian Hoas (M), Johanna Hornberger (M), Carina Erlandsson (M), Johan Gröndal (M), Karin Skiöld (M), Maarit Nordmark (L), Jenny Åkervall (S), Sara Degrér (KD) och Hanna Bocander (M).

Följande NEJ-röster avges: Kristin Eriksson (C), Christian Ljungdahl (C), Siv Sahlström (C), Patrik Nimmerstam (C) och Carolin Robson (MP).

Ordförande Hanna Bocander (M) finner att kommunstyrelsen beslutar att avslå Kristin Erikssons (C) yrkande med 10 JA-röster mot 5 NEJ-röster.

Kommunstyrelsen

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.

Reservationer

Kristin Eriksson (C), Christian Ljungdahl (C), Siv Sahlström (C), Patrik Nimmerstam (C) och Carolin Robson (MP) reserverar sig till förmån för Kristin Erikssons yrkande. Reservationen utvecklas skriftligt i bilaga.

Expedieras
Tekniska nämnden
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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 vattbräddor
- 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 försäljningsscenarion 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, förräntnings- 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

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.



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

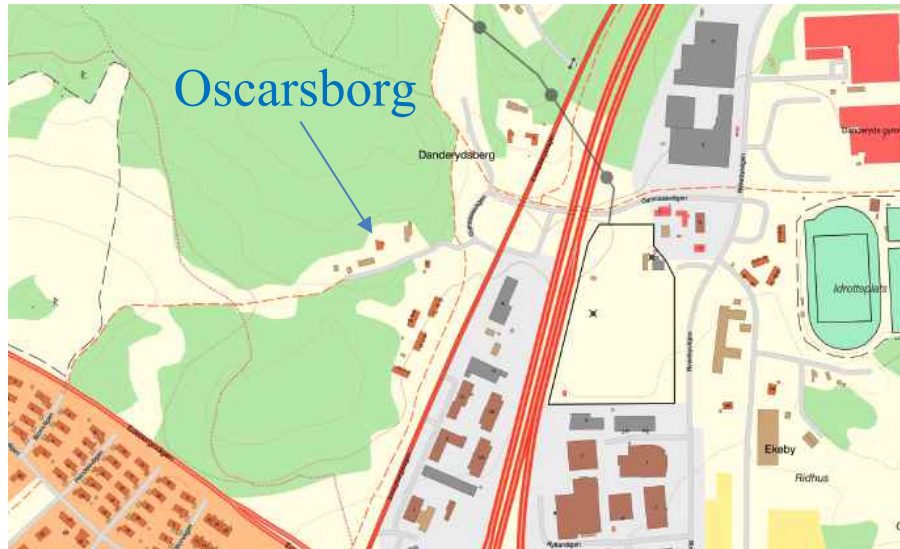


Illustration 3. Oscarsborg ligger strax väster om Enebybergsvägen i skogsbrynet till Rinkebyskogen.

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



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

Danderyd 2:143, byggnad 2014 "Gula Villan"
Danderyds kommun

Utlåtande över statusbesiktning

Typ av besiktning

Okulär statusbesiktning i syfte att bedöma skick på byggnaden.

Omfattning

Utvändig syn från marknivå runt om huset. Invändig syn av trappa upp till övervåning, motorklubbens lokaler samt kallvind högst upp. Bottenvåningen var vid besiktningstillfället låst och ej tillgängligt.

Tid för besiktning

2017-02-02

Beställare: John Forslund, Danderyds kommun

Bedömning

Byggnaden har kraftigt eftersatt underhåll. De för byggnads fortlevnad allvarligaste bristerna är skador på tak och takavvattning, samt sättningar i grunden och skador på bottenstock i sydvästra hörnet. Oklar omfattning på skador i bottenstock, panel runtom bör tas loss för att ytterligare utreda omfattning och behov av åtgärder.

Huset är kallställt och frostskadorna på skorsten samt fuktgenomslag på murstock invändigt gör att man inte kan utesluta att skorstenen är fuktig och frostsprängd eftersom man troligen inte eldat i den på årtal.

Läckage genom takfönster och tak ner till vindsvåningen bör åtgärdas omgående om man avser att bevara byggnaden, därefter bör grund och skador på bottenstock åtgärdas.

Noterande skador och brister

(Numrering hänvisar till bilder på följande sidor)

Grund

Sättningar längs södra gaveln, i synnerhet sydöstra hörnet (4) (5).

Bottenstocken murken vid trappan upp på södra gaveln, murket trä ramlar ut (6).

Brädfodring (panel) nederst runtom hela huset är bitvis murken och bortruttnad (5) (10).

Fasad

Södra och östra fasaderna har stort behov av att målas om, panel är skadad och bitvis rutten.

Norra och västra har nästan lika stort behov av ommålning, rötskador fläckvis.

Fönster

Fönster på södra och östra fasaderna har skador, kitt saknas och kittfals är åtgången. Färgen är hårt flagnad och bågarna uppvisar skador i underkant, hörnbeslagen är genomgående rostiga (bild Östra fasaden).

Fönsterglas saknas i ett mindre fönster på östra fasadens övervåning (9).

Sättningar ser ut att ha kilat fast fönsterbågarna i sydöstra hörnet på bottenvåningen (bild Östra fasaden).

Fönster är genomgående i behov av grundligt reovering.

Takavvattning

Hängränorna helt slut – genomrostade, ränngravlar saknas (1).

Stuprör saknas bitvis i nordväst, med påföljande skador på fasaden (8).

Tak

Takpannor är skadade och mossiga, vattbrädor på gavlarna saknas (2).

Gavelspetsen i söder, brädor mot takfot är bitvis genomruttna (7).

Skorsten

Frostskador på stenar, plåtbeslag motnock samt krönbeslag är skadade (3)

Trappa upp till övervåning

Slitet, omålat, gammalt.

Köket, övervåning

Sprickor i färgen på murstock, troligen fuktgenomslag inifrån.

Flagnad färg i tak vid dörr till kammaren (14).

Fuktgenomslag droppmärken i snedtak.

Fönster i sidogarderob, fönsterruta saknas (9).

Utrymning via fasadstege omöjlig pga galler för fönster.

Allmänt slitet i övrigt.

Inre kammaren, övervåning

Fuktgenomslag i murstock vid tak, rinnmärken från ventilen.

Skada i taket vid sydöstra hörnet (15).

Allmänt slitet i övrigt.

Vinden

Kutterspån löst överallt.

Takfönster trasigt, synlig lumpapp vid fönster är mjuk och sugande (11).

Fuktgenomslag i råspont som korresponderar med skadorna i våningen under (12) (13).

Michael Jurén

michael.juren@bylero.se

070-2011149

Bilder

Skador på hänggrännor(1)

Vattbrädor saknas(2)

Skador på skorsten (3)



Sättningar i sydöstra hörnet (4)



Sättningar, sten rör sig utåt, skador på panel (5)



Murken bottenstock (6)



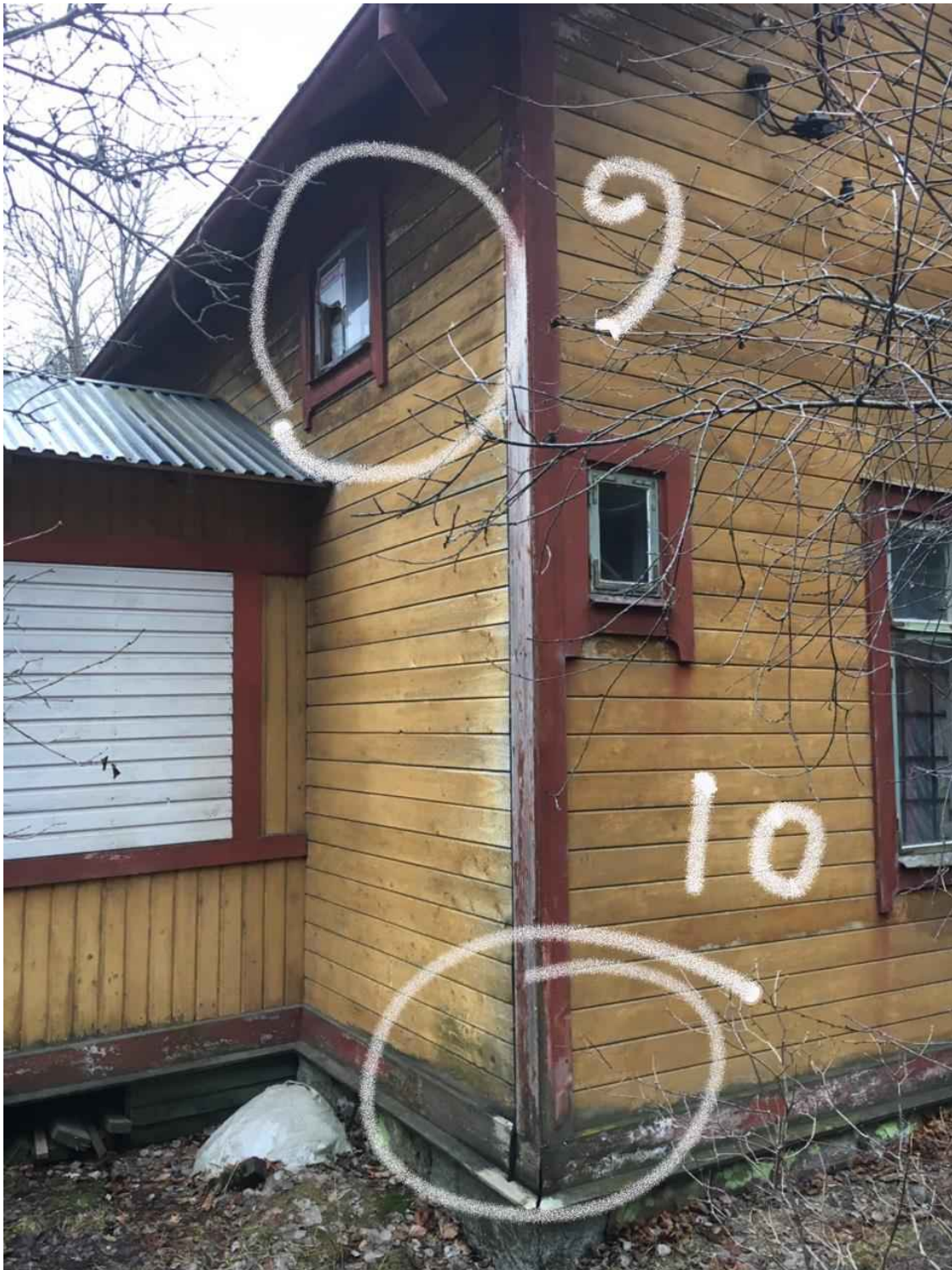
Takfot i sydväst, hål genom hängrännor (7)



Stuprör saknas i nordväst, skadad fasad (8)



Fasad mot norr



Fönsterglas saknas (9)

Murket hörn vid bottenstock (10)



Östra fasaden – sättningar kilar fast fönster, allmänt dåligt skick fönster



Takfönster på vind, glas borta, papp som tillfällig tätning (11)



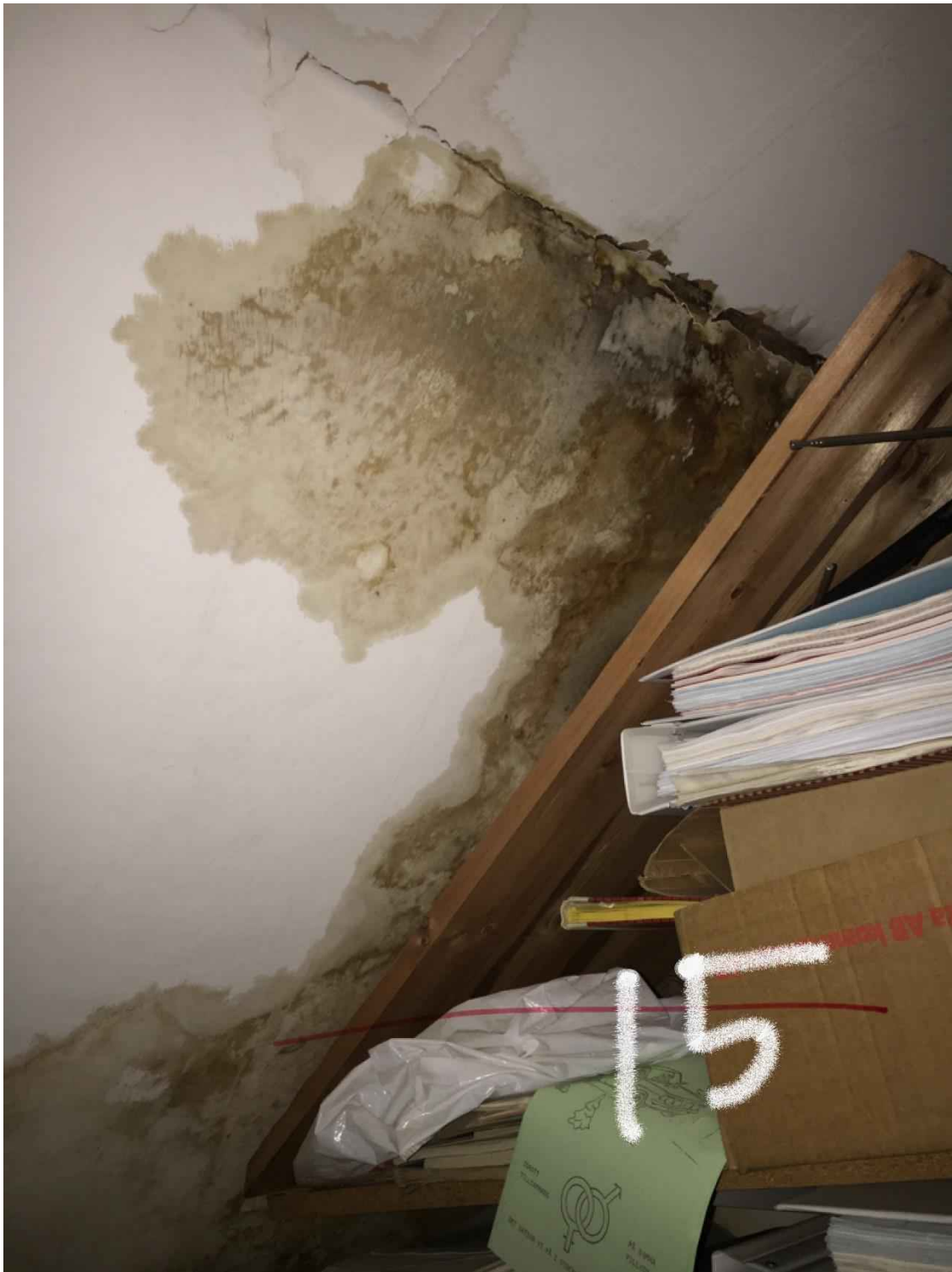
Fuktskada på vind ovanför fuktskada nr 15 i sidorum övervåning (12)



Fuktgenomslag i yttertak östra sidan, mitt för skorsten. Motsvarande skada i innertak i våningen under. Fuktigt spån, fuktig matta eller liknande textil under skadan (13)



Övervåningens kök, fuktgenomslag under skada nr 13 på vind (14)



Övervåningens rum, mot sydöstra hörnet, skada snett under nr 12 på vinden (15)

Antikvarisk förundersökning

Oscarsborg, Danderyd kommun



Fastighetsbeteckning: Danderyd 2:143
Namn/Gatuadress: Oscarsborg/ Gula villan
Kommun, Stadsdel: Danderyd
Ärendenr:

2019-11-21
Rev 2019-12-04

Antikvarisk förundersökning, Oscarsborg, Danderyd kommun

Stockholms Byggnadsantikvarier har på uppdrag av Danderyds kommun utfört en antikvarisk förundersökning för Oscarsborg Danderyd. Arbetet har innefattat genomgång av arkivmaterial, besiktning på plats samt en bedömning av byggnadens kulturhistoriska värde.

Förundersökningen är en fristående handling som förutsättningslöst beskriver byggnaden och dess kvalitéer.

Arbetet är utfört av Sofia Bruto, Stockholms Byggnadsantikvarier AB.



Sofia Bruto

Byggnadsantikvarie, certifierad sakkunnig avseende Kulturvården

Innehåll

Omfattning och syfte	4
Orientering.....	4
Kulturhistoriskt skydd	5
Danderyds kulturmiljöhandbok	5
Plan- och bygglagen	5
Översiktsplanen	6
Gula listan, Svenska föreningen för Byggnadsvård	8
Historik	9
Beskrivning	11
Exteriör	11
Interiör	16
Kulturhistoriska värden	23
Kvaliteter att ta tillvara.....	24
Källor och litteratur	24
Otryckta källor	25

Omfattning och syfte

Den antikvariska förundersökningen omfattar Oscarsborg med omgivande tomt.

Syftet med förundersökningen är att beskriva fastighetens kulturhistoriska värden och kvaliteter. Arbetet har innefattat genomgång av arkivmaterial, besiktning på plats 2019-11-12 samt en bedömning av byggnadens kulturhistoriska värde.

Förundersökningen är en fristående handling som förutsättningslöst beskriver byggnaden och dess kvalitéer utan att kommentera eventuella framtida planer.

Orientering



Karta från Eniro.se

Kulturhistoriskt skydd

Danderyds kulturmiljöhandbok

I Danderyds kulturmiljöhandbok som utkom 1991, reviderad 2003, är Oscarsborg inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull.

Plan- och bygglagen

En byggnad behöver inte ha ett specifikt skydd inskrivet i en detaljplan eller vara beskriven i ett kulturmiljöprogram för att lagens bestämmelser om varsamhet och förbud mot förvanskning ska gälla. Plan- och bygglagens bestämmelser om hur byggnader och platser ska hanteras gäller generellt och för all bebyggelse. Lagens skydds och varsamhetsbestämmelser för kulturhistoriska värden finns i kapitel 8.

Kapitel 8

13 § En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

14 § Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

17 § Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Översiktsplanen



Karta ur Översiktplanen från 2006.



Bild ur Översiktsplanen från 2006.

Utvecklingsområden

Oscarsborg ligger inom ett område som i översiktsplanen är utpekad som utvecklingsområde.

Text ur ÖP;

Den utveckling av bebyggelsen som föreslås i översiktsplanen är koncentrerad till stråket längs E18 som i dag utgör en bullerstörd barriär genom kommunen. Översiktsplanen redovisar flera utvecklingsområden längs E18. För Knutpunkt Danderyd, området vid Danderyds sjukhus och de obebyggda markområdena på ömse sidor om E18, ska en fördjupad översiktsplan tas fram för att studera olika utvecklingsalternativ närmare. Ett av de alternativ som ska studeras är vilka effekter en överdäckning av E18 får på området samt om den är ekonomisk genomförbar. Ett utvecklingsområde finns också vid Mörby centrum. Området kan utvecklas i flera riktningar, även över E18, och innehålla både handel, verksamheter och bostäder. Det tredje stora utvecklingsområdet ligger längs Enebybergsvägen norr om Edsbergsvägen.

Området i anslutning till Enebybergsvägen är i gällande översiktsplan utlagt som utredningsområde. Kraftledningen utgör områdets avgränsning i väster. Området har ett attraktivt läge med närhet till E18. I RUFs markeras området som del av regional

stadsbygd med utbyggnadspotential. Verksamhetsområdet väster om Enebybergsvägen samt korsningen med Edsbergsvägen bör också studeras tillsammans med arbetsområdet mellan Enebybergsvägen och E18. Vid planläggning av området ska mark för en bensinstationsanläggning prövas.

I översiktsplanen är området kring Enebybergsvägen även utmärkt som regionalt kilomåde. Text ur ÖP;

Området som helhet är av väsentlig betydelse för det rörliga friluftslivet och har många olika upplevelsevärden. Roslagsleden börjar här. Det finns en bågskyttebana och en niohålsbana för golf inom området. Det har tidigare funnits en skjutbana. De större vägarna E18 och Edsbergsvägen gör att delar av området är bullerstört. Flera motstående intressen berör området. I länsstyrelsens rapport "Aldrig långt till naturen – skydd av tätortsnära natur i Stockholmsregionen", föreslås att större delen av Rinkeby skogen läggs ut som naturreservat. Områdets östra del är ur ett regionalt perspektiv intressant för bebyggelse. I RUFSS redovisas området som regional stadsbygd med utbyggnadspotential. I översiktsplan 99 redovisas området som grönområde som avses skyddas som naturreservat. Kommunen avser nu att bevara området som friluft- och strövområde. Förslag till skötselplan finns framtagen. Den visar hur naturvärdena i området kan säkerställas.

Gula listan, Svenska föreningen för Byggnadsvård

Oscarsborg är upptagen på Svenska föreningen för Byggnadsvårdslista över rivningshotade byggnader i Sverige.

Text ur motiveringen;

Oskarsborgsvillan/Gula villan i Danderyd, som ägs av kommunen, hotas av rivning. Byggåret är 1909 och byggnadens underhåll är kraftigt eftersatt. Byggnaden finns inte upptagen i kulturhistorisk inventering eller motsvarande. Den är dock oförvanskad, har ett högt kulturhistoriskt värde och bör därför bevaras. Byggnaden är belägen i närheten av Båtsmanstorpet med anor från 1600-talet samt den välbevarade villan f.d. Danderyds krog (f.d. Nils Poppes bostad) och ingår således i en miljö av kulturhistoriskt värde. En statusbesiktning är utförd för byggnaden men denna besiktning har en stor brist eftersom frågan om byggnadens kulturhistoriska värde överhuvudtaget ej är berörd i bedömningen.

Historik



Karta från Eniro, historiska flygfoton. Det övre fotot är från 1955-67, det nedre är nutid.

Oscarsborg ligger tillsammans med Båtsmanstorp i ett äldre jordbrukslandskap. Danderyds socken delades in i fem rotlar med fem båtsmanstorp. Ett av dem är Båtsmanstorp, som ligger granne med Oscarsborg, i Danderydsberg som kom att lyda under Rinkeby rotegård, belägen vid Danderyds kyrka. Båtsmän från detta torp har spårats tillbaka till 1721. Torpet är intressant eftersom det inte har moderniserats utan är mycket väl bevarat såväl exteriört som interiört. Där finns förstuga, dagligstuga samt finkammare, el och vatten saknas.

Nedanstående historik om Oscarsborg kommer från hembygdsföreningen:

Oscarsborg är troligen uppförd 1904 av byggmästare Oscar Slöör som själv bodde i huset med sin familj. Esther och Magnus Bengtsson flyttade in i huset i slutet av 1920-talet. De fick fem barn varav det äldsta dog tidigt efter att ha ådragit sig lunginflammation efter att ha kapsejsat med sin båt. Esthers fosterföräldrar bodde på övervåningen.

Enligt uppgift dog Esther 1978 varvid huset såldes till kommunen för 40 000 kr.

Sedan 1989 är Oscarsborg uthyrd till Djursholms motorklubb som bedriver ungdomsverksamhet i husets övervåning samt i bilverkstaden i uthuset. Nedervåningen hyrs av Danderyds motorförening och används för ungdomsband att spela musik.

Underhållet av huset är kraftigt eftersatt och huset har stora skador på grund av taket inte har underhållits och ordentlig vattenavrinning saknas. Huset har också sättningskador på grunden samt rötskador på bottenstommen. Fönsstren är genomgående i behov av renovering, glasrutor saknas på en del stället. För en mer ingående skadeinventering se ”Utlåtande över statusbesiktning”, från Bylero daterat 2017-02-13, beställd av Danderyds kommun.



Foto ur byggnadsinventeringen 1973, Danderyds kommun.

Beskrivning

Oscarsborg ligger, tillsammans med Båtsmanstorpet, i skogsbrynet i närheten av Danderyds golfklubb. Området var tidigare ett jordbrukslandskap men är idag ett bebyggt område, i öster ligger E18 och en viss etablering av mindre företag/småindustrier. I söder avgränsas området av Edbergsvägen med dess villabebyggelse.

Tomten kring Oscarsborg hade tidigare ett grusat parti med stenlagda rabatter framför huset. Idag är det gräs runt huset, gräset klipps i en remsa fram till entrén. Träd, sly och buskar har vuxit upp runt huset.

Exteriör

Oscarsborgs byggnadsvolym är troligen helt bevarad från uppförandetiden, få förändringar har skett. Byggnaden har ett kraftigt eftersatt underhåll, framförallt är det skador på tak samt vattenavrinning som har orsakat allvarliga skador.

Byggnaden är knuttimrad med gul liggande fasadpanel, rödmålade knutbrädor. Byggnaden är uppförd i en våning och en halv våning med sadeltak klätt med tvåkupigt lertegel. Fasaden är på flera ställen fuktskadad på grund av obefintlig vattenavrinning. Bottenstocken är på vissa ställen rötskadad.

Huvudentrén är en farstuutbyggnad med sentida trappa och plåttäckt tak. Ursprungligen var taket klätt med takpapp. Samtliga fönster är igensatta med brädor och dörren är en grönmålad enkeldörr med en fönsterruta. På ena kortsidan finns en entré till övervåningen. Rutan på den dörren är igensatt med en plywoodskiva.

Fönstren i nedervåningen är fyrluftsfönster där de övre två mindre lufterna är spröjsade, indelade i fyra mindre lufter. På gavlarna på övervåningen är fönstren större, indelade i sex lufter. Även där är de övre mindre lufterna indelade med spröjs. Samtliga fönster är i stort behov av renovering.



Oscarsborg sett från
Enebybergsvägen. I
bakgrunden syns Danderyds
scoutkårs hus.



Östra fasaden.



Södra fasaden.



Västra fasaden, baksidan.



Trädgården har vuxit igen
med sly och träd.



Fasad mot norr.



Norra fasaden.



Samtliga fönster i farstun är igensatta, dörren samt trappan utbytt.



Samtliga fönster är i dåligt skick, i vissa lugter saknas glasrutor.



Sättningskador i grunden av natursten.



Hängrännorna saknas eller är trasiga vilka har föranlett till skador på huset.



Fuktskada med algpåväxt på den västra fasadens norra del.



Trasiga vindskivor och hängerännor.

Interiör

Den ursprungliga planlösningen finns bevarad. Bottenvåningen består av en mindre hall samt kök och två rum och ett mindre förrådsrum. Övervåningen når man via en entré på södra fasaden. På övervåningen finns kök samt ett rum.

Bottenvåningen



I farstun är samtliga fönster igensatta. Väggar och tak av masonite, platsbyggd soffa och obehandlat brädgolv.



Innanför farstun finns en mindre hall med pärlspontpanel i tak och på väggar. Platsbyggda förvaringsskåp, obehandlat brädgolv.



I köket finns platsbyggda skåp, där spisen troligen stod finns nu en större trälåda.



Ursprunglig diskho med marmorbänkskiva.



Köket.



I rummet innanför köket finns en bevarad kakelugn. I bakgrunden syns ett mindre förråd.

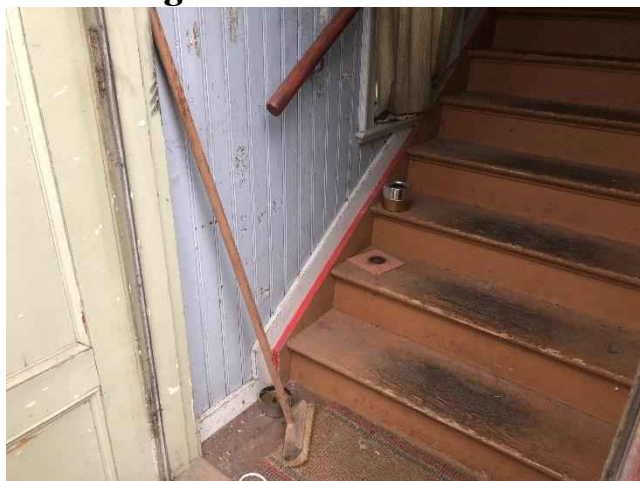


Tak och väggar av släta skivor med en enkel taklist, troligen har en modernisering skett någon gång runt 1950-talet.



I det andra rummet på bottenvåningen var textilier uppsatta på tak och väggar. På golvet låg en linoleummatta. Dörren till det mindre rummet på andra sidan var igensatt.

Övervåningen



Övervåningen nås via en entré på södra gaveln.



Övrehallen, tak och väggar av
spontpanel. Ursprungliga
dörrar och snickerier finns
bevarade.



Kök på övre våningen,
platsbyggda kökskåp och
plastmatta på golvet.



Köksskåp med bänkskiva av marmor.



Kök, vy ut mot hallen.



Tak och väggar av spontpanel, ursprungliga dörrfoder bevarade.



Innanför köket finns ett rum med släta väggar och tak, sentida snickerier såsom taklister och dörrfoder.



I rummet finns en mindre bar bygd i kattvinden.

Kulturhistoriska värden

Att beskriva äldre bebyggelsemiljöers kulturhistoriska värden är en metod för att analysera och beskriva andra värden än de ekonomiska. Det rör sig om värden som ger oss information om tidigare historiska förhållanden och värden i kulturmiljön som ger upphov till upplevelser hos brukare och/eller besökare. Kulturhistoriska värden tar sig fysiska uttryck i hur ett område är planerat, bebyggelsens och landskapets utformning, byggnadsmaterial, färgsättning och utformning av mark och hägnader.

I en utredning av kulturhistoriska värden identifieras miljöns eller bebyggelsens egenskaper och uttryck, det kulturhistoriska sammanhangets egenskaper och uttryck, utifrån möjligheten att tillgodogöra sig kunskap eller förståelse från miljön/bebyggelsen om människors livsvillkor bakåt i tiden. Egenskaperna bär de kulturhistoriska värdena, och de förmedlar kunskap och förståelse. Denna antikvariska utredning ska beskriva och värdera Oscarsborg i relation till de egenskaper och uttryck som förmedlar kunskap om ett historiskt sammanhang.

Miljömässiga och samhällshistoriska värden

Oscarsborg ger en illustrativ bild av bebyggelsen och dess utveckling från tillkomsttid till idag och därigenom människors livsvillkor under samma tid. Dess kulturhistoriska 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.

Bebyggelsen och miljön representerar en del i en lång historisk period då jordbrukslandskapet var det rådande i området. Oscarsborg och Båtsmanstorpet har en lång kontinuitet på platsen men saknar idag förankring i omgivande landskap. Dessa byggnader utgör således platsens förankring bakåt i tiden och till de historiska förutsättningar som format dagens område.

Byggnadsteknikhistoriskt värde

Oscarsborg är ett tydligt exempel på den byggnadskultur som rådde runt förra sekelskiftet. Huset är uppfört i traditionell byggnadsstil med traditionella material och metoder. Viss modernisering har skett men dess byggnadsvolym och stomme är i stort sett bevarad. Både utvändigt och invändigt finns exempel på äldre tiders byggnadsmaterial såsom pärlspont, profilerade dörrfoder, platsbygda skåp med diskbänkar av marmor. Huset har ett kraftigt eftersatt underhåll och en omfattande renovering är i akut behov.

Kvaliteter att ta tillvara

Exteriör

För att ta tillvara och skydda de kulturhistoriska värdena som byggnadens exteriör har bör följande hänsyn tas vid vård, underhåll och renovering av huvudbyggnaden.

- Byggandens yttre volym och form.
- Sadeltak med tegelpannor.
- Fasadernas liggande panel med inbrädade knutar, dock är delar av fasaden rötskadad
- Vid framtida ommålning bör en färgundersökning utföras och den ursprungliga färgsättningen undersökas.
- Natursten i socklarna
- Vid underhåll skall traditionella material och metoder användas.

Interiör

För att ta tillvara och skydda de kulturhistoriska värdena som byggnadens interiör har bör följande hänsyn tas vid vård, underhåll och renovering av huvudbyggnaden.

- Invändig planlösning bör bevaras.
- Äldre spontpanel på tak och väggar.
- Äldre snickerier såsom dörr- och fönsterfoder och dörrblad.
- Kakelugnen bör bevaras.
- Vid underhåll skall traditionella material och metoder användas.

Utlåtande

Vår bedömning är att Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde, främst som en historisk artefakt som berättar om Danderyds historia som jordbruksbygd, att ett bevarande av byggnaden är väl motiverat.

Vid en eventuell framtida renovering och modernisering kan vissa förändringar, såsom placering av en eventuell toalett samt att dra in vatten, godkännas om detta görs på ett väl genomtänkt sätt.

Arbetet med en eventuell renovering bör genomföras i samarbetet med en certifierad antikvarie.

Källor och litteratur




Kulturhistorisk värdering av bebyggelse, Axel Unnerbäck 2002

Plattform Kulturhistorisk värdering och urval. Grundläggande förhållningssätt för arbete med att definiera, värdera, prioritera och utveckla kulturarvet. Rapport från Riksantikvarieämbetet 2015-01-19

Otryckta källor

Danderyds hembygdsförening

Danderyds kommunarkiv

Plats och tid	Banérsalen, Djursholms slott, kl. 18.30–19.47 Ajournering kl. 19.17-19.24 (§ 84)
Paragrafer	78–97
Beslutande	Claës Breitholtz, ordförande (M) Maarit Nordmark, 1:e vice ordförande (L) Kristin Eriksson, 2:e vice ordförande (C) Erik Hafström (M) Anna Sarkany (M) Lovisa Eriksson (C) Jesper Isaksson (C) Anders Hultgren (KD) Gun-Britt Lindström (MP) Andreas Tidström (M) tjug ers, ej §§ 82-83 Margareta Sandell (L) tjug ers Pia-Lena Moller (M) tjug ers §§ 82-83
Ersättare	Karin Skiöld (M) Lennart Sundquist (L) Erik Baggström (KD)
Övriga	Christer Erestål (SD)
Närvarande tjänstemän	Elisabeth Thelin, bygg- och miljödirektör Jamal Esfahani, stadsarkitekt Christoffer Andersson, nämndsekreterare Karolina Lundquist, bygglovshandläggare, § 78
Utses att justera	Maarit Nordmark
Justeringens plats och tid	Miljö- och stadsbyggnadskontoret 2022-06-20 kl. 09:30
Sekreterare	 Christoffer Andersson
Ordförande	 Claës Breitholtz
Justerande	 Maarit Nordmark

Sammanträdesdatum
2022-06-15

ANSLAG/BEVIS

Protokollét är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Nämnd/styrelse Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2022-06-15

Datum då anslaget sätts upp 2022-06-20 Datum då anslaget tas ned 2022-07-12

Protokollets förvaringsplats Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Underskrift



Christoffer Andersson

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 90

BN 2021-001378

DANDERYD 2:143

Beslut om åtgärdsföreläggande gällande bristande underhåll av Oscarsborg

Ärende

Ärendet gäller tillsyn av bristande underhåll av villa Oscarsborg. Byggnaden har ett kraftigt eftersatt underhåll och är i stort behov underhållsåtgärder. Byggnaden har stått och förfallit och skador har uppstått, främst relaterat till bristande takvattenavrinning. Beslutet innebär att fastighetsägaren föreläggs att vidta de mest akuta underhållsåtgärderna för att stoppa fortsatt förfall av byggnaden, vilket innebär att taket ska läggas om och att takavvattning ska vara fungerande.

I ärendet föreligger förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2022-04-25.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att med stöd av 11 kap. 19 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, förelägga byggnadens ägare, Danderyds kommun (org nr. 212000-0126), att senast inom 6 månader från det att detta beslut vunnit laga kraft vidta följande underhållsåtgärder:

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

Yrkanden

Ordförande Claës Breitholtz (M) yrkar i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

Kristin Eriksson (C) biträder ordförande Claës Breitholtz (M) yrkande.

Proposition

Ordförande Claës Breitholtz (M) ställer proposition på eget yrkande och finner att nämnden bifaller det.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att med stöd av 11 kap. 19 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, förelägga byggnadens ägare, Danderyds kommun (org nr. 212000-0126), att senast inom 6 månader från det att detta beslut vunnit laga kraft vidta följande underhållsåtgärder:

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



§ 29

FN 2019/0215

Oscarsborg

Ärende

På fastigheten Danderyd 2:143, ägd av Danderyds kommun, finns flera byggnader som nyttjas av scoutförening, motorföreningar och för musikspelande. 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.

Fastighetsnämndens beslut

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

Expedieras

Kultur- och fritidsnämnden

Kommunstyrelsen

§ 117

KS 2021/0258

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 då 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.

Byggnadsnämnden förelade den 15 juni 2022 (§ 90) kommunen att genomföra vissa underhållsåtgärder, vilka är kostnadsberäknade till minst 500 000 kronor. Bedömningen är att det inte är kommunekonomiskt försvarbart att följa föreläggandet, då bedömningen samtidigt är att det inte långsiktigt är värt att skattefinansiera en upprustning av Oscarsborgsvillan till ett skick som medger att verksamhet kan bedrivas i byggnaden.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

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

Yrkanden

Hanna Bocander (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag. Christian Hoas (M), Sara Degrér (KD), Carina Erlandsson (M), Erik Hafström (M) och Birgitta Lindgren (L) biträder Hanna Bocanders (M) yrkande.

Kristin Eriksson (C) yrkar följande:

- ”1. Kommunfullmäktige beslutar att Oscarsborgsvillan, inom fastigheten Danderyd 2:143 inte ska rivas.
2. Beslutsats 2 utgår därmed.

Kommunfullmäktige

3. Kommunfullmäktige uppdrar åt kommunstyrelsen att allsidigt granska konsekvenserna, fördelar och nackdelar, med det generösa erbjudandet från näringslivet (Qicon, med flera Danderydsföretag), att ta hand om och bekosta upprustningen av den kulturhistoriskt mycket värdefulla byggnaden, Oscarsborgsvillan.

4. Om granskningen ger vid handen att förslaget, som presenterats är vad det ser ut att vara - ett mycket generöst erbjudande från Danderyds näringsliv att rädda en av Danderyds mycket värdefulla kulturbyggnader - förhandla fram ett avtal.

Om ovanstående yrkande inte vinner gehör yrkar Kristin Eriksson (C)

5. Kommunfullmäktige beslutar att Oscarsborgsvillan ska säljas till högstbjudande, minst en krona, för att flyttas till en annan plats och därmed kunna bevaras.”

Siv Sahlström (C) yrkar bifall till Kristin Erikssons (C) yrkande.

Jenny Åkervall (S) yrkar återremiss för ytterligare beredning av ärendet rörande förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143, med motivering: att allsidigt granska konsekvenserna, fördelar och nackdelar, med det generösa erbjudandet från näringslivet (Qicon, med flera Danderydsföretag), att ta hand om och bekosta upprustningen av den kulturhistoriskt mycket värdefulla byggnaden, Oscarsborgsvillan. Om granskningen ger vid handen att förslaget, som presenterats är vad det ser ut att vara – ett mycket generöst erbjudande från Danderyds näringsliv att rädda en av Danderyds mycket värdefulla kulturbyggnader – förhandla fram ett avtal.

Siv Sahlström (C), Christer Erestål (SD) och Carolin Robson (MP) biträder Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande.

Överläggning

Under överläggningen yttrar sig även Christian Ljungdahl (C), Eva Lindman Marko (C), Bo Lagercrantz (SD) och Catrin Tidström (M).

Proposition

Ordförande Boris von Uexküll (M) ställer proposition på Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande och finner att kommunfullmäktige beslutat att ärendet ska avgöras idag.

Votering och omröstningsresultat

Votering begärs.

Följande voteringsordning godkänns: JA för att ärendet ska avgöras idag och NEJ för bifall till Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande.

Ordförande Boris von Uexküll (M) finner att kommunfullmäktige bifallit Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande med 22 NEJ-röster mot 29 JA-röster i enlighet med kommunallagens regler om minoritetsåterremiss.

Omröstningslista bifogas.

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige återremitterar ärendet rörande förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143 för ytterligare beredning med stöd

Kommunfullmäktige

av kommunallagens regler om minoritetsåterremiss. Motivering till återremissen är: att allsidigt granska konsekvenserna, fördelar och nackdelar, med det generösa erbjudandet från näringslivet (Qicon, med flera Danderydsföretag), att ta hand om och bekosta upprustningen av den kulturhistoriskt mycket värdefulla byggnaden, Oscarsborgsvillan. Om granskningen ger vid handen att förslaget, som presenterats är vad det ser ut att vara – ett mycket generöst erbjudande från Danderyds näringsliv att rädda en av Danderyds mycket värdefulla kulturbyggnader – förhandla fram ett avtal.

§ 162

KS 2021/0258

Förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143

Ärende

Oscarsborgsvillan uppfördes 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 inom ett halvår genomföra vissa underhållsåtgärder, föreslår kommunledningskontoret att byggnadens ska rivas. Det är inte är kommunalekonomiskt försvarbart att följa föreläggandet om kommunstyrelsen inte bedömer att det långsiktigt är värt att skattefinansiera en upprustning av Oscarsborgsvillan till ett skick som medger att det bedrivs verksamhet i byggnaden. De åtgärder som kräva för att följa föreläggandet har kostnadsberäknats till åtminstone 500 000 kronor.

Kommunledningskontorets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen noterar kommunledningskontorets utredning och återrapportering i ärendet.
2. Under förutsättning av att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag nedan, uppdrar kommunstyrelsen till kommunledningskontoret att säkerställa att erforderliga åtgärder vidtas för att beslutet om rivning ska verkställas.
3. Uppdraget ska återrapporteras till kommunstyrelsen senast i november 2023.

**Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

1. Kommunfullmäktige beslutar att Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143 ska rivas.
2. Kostnaderna för rivning, cirka 500 000–600 000 kronor, hanteras inom kommunstyrelsens befintliga budgetram.

Yrkanden

Ordförande Hanna Bocander (M) yrkar att ärendet återremitteras med uppdrag till kommunledningskontoret att allsidigt belysa konsekvenserna av inkommet förslag från Qicon. Kommunledningskontoret ska återrapportera ärendet senast vid kommunstyrelsens sammanträde den 6 februari 2023. Kommunstyrelsen hemställer hos byggnadsnämnden att tiden för att fullgöra föreläggandet ska förlängas till den 30 juni 2023.

Siv Sahlström (C) biträder Hanna Bocanders yrkande.

Johanna Hornberger (M) biträder Hanna Bocanders yrkande.

Jenny Åkervall (S) biträder Hanna Bocanders yrkande.

Christer Erestål (SD) biträder Hanna Bocanders yrkande.

Proposition

Ordförande Hanna Bocander (M) ställer proposition på eget yrkande och finner att kommunstyrelsen bifaller det.

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen återremitterar ärendet med uppdrag till kommunledningskontoret att allsidigt belysa konsekvenserna av inkommet förslag från Qicon.

Kommunledningskontoret ska återrapportera ärendet senast vid kommunstyrelsens sammanträde den 6 februari 2023.

Kommunstyrelsen hemställer hos byggnadsnämnden att tiden för att fullgöra föreläggandet ska förlängas till den 30 juni 2023.

Expedieras

Fastighetsnämnden

Förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143

Ärende

Kommunfullmäktige återremitterade vid sitt sammanträde den 28 augusti 2023 (§ 117) förslaget om att den så kallade Oscarsborgsvillan ska rivras. Återremissen beslutades med stöd av reglerna i 5 kap. 50 § kommunallagen (minoritetsåterremiss).

Med utgångspunkt i motiveringen för återremissen om att allsidigt granska konsekvenserna av erbjudandet från näringslivet om att bekosta upprustningen av byggnaden, har tekniska kontoret och kommunledningskontoret gått igenom underlagen i ärendet. Kommunledningskontoret vidhåller efter denna genomgång förslaget om rivning. Oavsett avtalsreglering om kostnadsansvar och hantering av risker medför förslaget ekonomiska risker som det inte är motiverat att kommunen tar. De skrivelser som inkommit efter kommunfullmäktiges sammanträde ändrar inte denna bedömning.

Kommunledningskontorets förslag till kommunstyrelsen

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.

Yrkanden

Ordförande Hanna Bocander (M) yrkar i enlighet med förvaltningens förslag.

Kristin Eriksson (C) yrkar avslag på Hanna Bocanders yrkande i sin helhet och yrkar att kommunstyrelsen fattar följande beslut:

”Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta ge Danderyds företagare möjligheten att rädda och rusta upp Oscarsborgsvillan i enlighet med den redovisning som tidigare inkommit till kommunen, samt att dessa företagare ska få teckna hyresavtal som blir gällande i och med att erforderliga åtgärder gällande vatten och avlopp är genomförda. De påbörjade och nästan färdiga förhandlingarna mellan kommunledningskontoret och dessa företagare ska således skyndsamt fortsätta, och bli klara senast under fjärde kvartalet 2023.”

Kommunstyrelsen

Jenny Åkervall (S) biträder Kristin Erikssons yrkande.

Carolin Robson (MP) biträder Kristin Erikssons yrkande.

Proposition

Ordförande Hanna Bocander (M) ställer proposition på ställda yrkanden och finner att kommunstyrelsen bifaller hennes eget yrkande.

Votering och omröstningsresultat

Votering begärs.

Följande voteringsordning godkänns: JA för bifall till ordförande Hanna Bocanders (M) yrkande och NEJ för bifall till på Kristin Erikssons (C) yrkande.

Följande JA-röster avges: Birgitta Lindgren (L), Christian Hoas (M), Johanna Hornberger (M), Carina Erlandsson (M), Johan Gröndal (M), Karin Skiöld (M), Maarit Nordmark (L), Sara Degrér (KD) och Hanna Bocander (M).

Följande NEJ-röster avges: Kristin Eriksson (C), Karl-Johan Nybell (C), Siv Sahlström (C), Patrik Nimmerstam (C), Jenny Åkervall (S) och Carolin Robson (MP).

Ordförande Hanna Bocander (M) finner att kommunstyrelsen beslutar att bifalla hennes eget yrkande med 9 JA-röster mot 6 NEJ-röster.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

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

Reservationer

Kristin Eriksson (C), Karl-Johan Nybell (C), Siv Sahlström (C), Patrik Nimmerstam (C), Jenny Åkervall (S) och Carolin Robson (MP) reserverar sig till förmån för Kristin Erikssons yrkande.

Särskilt uttalande

Kommunfullmäktige 231016, punkt 9

Förslag rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143

KS 2021/0258

Miljöpartiet vill att kommunen tar ett miljömässigt hållbart ägaransvar för sekelskifteshuset Oscarsborg, en bortglömd kulturfastighet som under 50 år även varit bortglömd i kommunens underhållsplan. Att riva Oscarsborg vore ett ohållbart resursslöseri.

Hållbarhetskalkyl och redovisning av rivningens konsekvenser ur ett hållbarhetsperspektiv saknas. Miljöbedömning av demontering, rivning, transport, restproduktshantering och bortskaffning saknas.

Miljöpartiet kräver att Danderyds kommun ska följa föreläggandet som den egna tillsynsmyndigheten har utfärdat. Kommunens underhållsskyldighet är fastställt i Plan- och bygglagen (PBL). Miljö- och stadsbyggnadskontoret har i ett åtgärdsföreläggande 2022 dels beslutat att Danderyds kommun ska behandlas likadant som andra fastighetsägare, dels beslutat att förelägga kommunen att senast i slutet av december 2022 reparera Oscarsborg.

Syftet med åtgärdsföreläggandet är att Oscarsborg ska renoveras – inte rivas (bilaga). Det är för att komma undan tillsynsmyndighetens åtgärdsföreläggande som moderaterna vill riva Oscarsborg.

Kulturhistoriska värde

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande är väl motiverat.

Oscarsborg – Huset som glömdes står att läsa på Danderyds Hembygdsförenings hemsida: *Huset har fått förfalla sedan det förvärvades 1978. Ingenting har gjorts sedan dess för att renovera huset. Hembygdsföreningen krävde 2017 en antikvarisk undersökning.*

Efter ytterligare 2 år av förfall gjorde Stockholms byggnadsantikvarier en antikvarisk förundersökning (2019): *Oscarsborgsvillans 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. Oscarsborg har enligt den antikvariska undersökningen ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande av byggnaden är väl motiverat.*

Svenska byggnadsvårdsföreningen har satt upp Oscarsborg på *Gula listan – kulturarv i fara*.

Oscarsborg är i kommunens nya kulturmiljöprogram grönmarkerad som kulturhistorisk viktig i ett historiskt perspektiv.

Danderyds Villaägareförening skriver i sitt yttrande över Kulturmiljöprogrammet: *Vi vill gärna ställa frågan huruvida man kan tänka sig att en av kommunens fastigheter, Oskarsborg, som är k-märkt, kan få tillåtelse att rivas, medan en privat fastighet, som är k-märkt kan nekas rivningslov?*

Särskilt värdefull byggnad

Enligt Boverket ska hänsyn tas till rivningars påverkan på klimat. Boverket skriver: *det är för lätt och billigt att riva. Vi måste bli bättre på att värdera och förvalta det vi har, på att utveckla befintliga byggnader. Vi måste ställa om för en annan framtid. En till sin karaktär någorlunda välbevarad byggnad tillkommen före 1920-talet bör betraktas som särskilt värdefull om man inte kan motivera varför det inte ska anses vara det.*

Oscarsborg är en särskild värdefull byggnad som inte får rivas. Föreläggandet att Danderyds kommun ska reparera Oscarsborg sätter fokus på kommunens ägaransvar generellt men särskilt där kulturhistoriska värden ställs emot rationell förvaltning och prioritering av hur skattekollektivets resurser används.

Ett beslut om rivning av Oscarsborg strider mot det åtgärdsföreläggande som Danderyds kommuns egen tillsynsmyndighet har utfärdat.

Kjell Rosén

Detta särskilda uttalande har utarbetats av Carolin Robson

Byggnadsnämnden

DANDERYD 2:143

Beslut om åtgärdsföreläggande gällande bristande underhåll av Oscarsborg

Ärendet

Ärendet gäller tillsyn av bristande underhåll av villa Oscarsborg. Byggnaden har ett kraftigt eftersatt underhåll och är i stort behov underhållsåtgärder. Byggnaden har stått och förfallit och skador har uppstått, främst relaterat till bristande takvattenavrinning. Beslutet innebär att fastighetsägaren föreläggs att vidta de mest akuta underhållsåtgärderna för att stoppa fortsatt förfall av byggnaden, vilket innebär att taket ska läggas om och att takavvattning ska vara fungerande.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att med stöd av 11 kap. 19 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, förelägga byggnadens ägare, Danderyds kommun (org nr. 212000–0126), att senast inom 6 månader från det att detta beslut vunnit laga kraft vidta följande underhållsåtgärder:

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

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

Bakgrund

Byggnaden, kallad Oscarsborg, ägs sedan 1978 av Danderyds kommun och ligger inom fastigheten Danderyd 2:143.

Oscarsborg har varit föremål för utredning i fastighetsnämnden. Den 19 september 2019 (§ 69) beslutade fastighetsnämnden att ge tekniska kontoret i uppdrag att genomföra en antikvarisk utredning.



Fastighetsnämnden beslutade den 22 april 2021 (§ 29) att överlämna ärendet till kommunstyrelsen för vidare utredning.

Beslut om villans framtid har överlåtits till kommunstyrelsen, men det finns fortfarande inga konkreta planer för byggnaden. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har haft dialog med kommunledningskontoret i ärendet. I kommunledningskontorets beredning av ärendet konstateras att vissa underhållsåtgärder är av akut karaktär och behöver vidtas omedelbart. Detta gäller renovering av tak inklusive nya stuprör. Om detta görs bedöms sättningsskador och angripna bottensyllar kunna kvarstå utan nämnvärd försämring under en 5–10 års period. Något beslut om att vidta föreslagna underhållsåtgärder har dock inte fattats av kommunstyrelsen.

Kulturhistoriskt värde

En antikvarisk förundersökning har utförts av certifierad sakkunnig avseende Kulturvärden (Stockholms byggnadsantikvarier AB, 2019-12-04). Förundersökningen omfattar historik och en bedömning av byggnadens kulturhistoriska värde.

Villan är troligen uppförd 1904 och utgör ett tydligt exempel på den byggnadskultur som rådde vid förra sekelskiftet. Tillsammans med Båtsmanstorpet i närheten representerar byggnaden en del av Danderyds historia som jordbrukslandskap. Sammanfattningsvis konstateras i förundersökningen att Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde ett bevarande är väl motiverat. Arbetet med en renovering bör genomföras i samarbete med antikvarie. Vid underhåll skall traditionella material och metoder användas.

Det närliggande Båtsmanstorpet och Danderydberg (f d Danderyds krog) finns markerade som värdefulla byggnader i kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun. I äldre byggnadsinventering från 1970-talet har Oscarsborg klassats som kulturhistoriskt intressant, men byggnaden finns inte särskilt utpekad i kulturmiljöhandboken.



Foto ur äldre bebyggelseinventering från 1973.

Beskrivning av ärendet

Klagomål har kommit in 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 och att det bristande underhållet lett till skador på byggnaden. Det kan bland annat konstaterats att hängrännor och stuprör är trasiga och bitvis saknas, vilket lett till fuktskador.

I brev den 23 november 2021 har miljö- och stadsbyggnadskontoret informerat fastighetsägaren om att ett tillsynsärende initierats samt bett om ett svar i fråga om underhållsskyldigheten enligt plan- och bygglagen. Fastighetsägaren har informerats om byggnadsnämndens möjligheter att ingripa inom ramen för sitt tillsynsansvar.

I den antikvariska förundersökningen beskrivs behovet av underhåll och det konstateras att byggnaden har stora skador främst på grund av att taket inte har underhållits och ordentlig vattenavrinning saknas. Sammanfattningsvis kan konstateras att:

- Fasaden är på flera ställen fuktskadad
- Rötskador i bottensyllen
- Sättningskador i grundmuren
- Samtliga fönster är i stort behov av renovering
- Dörrar, veranda och panel är i behov av renovering och målning.



Den 19 april 2022 togs ärendet upp för information i byggnadsnämndens beredningsutskott.

Förslag till beslut har skickats till fastighetsägaren med möjlighet att inkomna synpunkter.

Foton från platsbesök 16 november 2021:





Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

I plan- och bygglagen ställs krav på att byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Kravet på underhåll ska, enligt 8 kap. 14 § PBL, anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Enligt paragrafens andra stycke ska en byggnad som är särskilt värdefull underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Kravet på underhåll gäller alla byggnader och underhållsåtgärder ska utföras så att både de tekniska egenskaperna och de värden som finns i bebyggelsen och dess karaktär bibehålls. I 1 kap. 4 § PBL definieras underhåll som “en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnadskonstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde”.

I förarbetena finns utförligare resonemang kring plan- och bygglagens krav på underhåll. Underhållskravet innebär inte att alla delar i en byggnad ständigt måste hållas i skick som nya. Avsikten med kravet på underhåll av byggnader



är att dess egenskaper och funktioner ska bevaras, inte påtagligt försämrats, och att skicket ska hållas vårdat med hänsyn till omgivningen. Det är byggnadens ägare som har ansvaret för att underhållsskyldigheten fullgörs.

Underhållsåtgärder, enligt 8 kap. 14 § PBL, är alltså något en fastighetsägare är skyldig att vidta utan särskild uppmaning från byggnadsnämnden eller någon annan myndighet. I förarbetena anges särskilt att de skador som uppstår genom bristande underhåll nästan alltid är mycket dyra att avhjälpa i efterhand. Ett regelbundet underhåll innebär därför även fördelar för fastighetsägaren, då det på sikt medför kostnadsbesparingar. (prop. 1985/86:1 s. 512–514)

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i bl.a. PBL. Om ägaren eftersätter underhållet, och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL, kan byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 19 § PBL förelägga denne att vidta nödvändiga åtgärder (åtgärdsföreläggande).

Av 11 kap. 27 § tredje stycket PBL följer att om ett föreläggande enligt 19 § samma kapitel inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

När det gäller Oscarsborg kan miljö- och stadsbyggnadskontoret konstatera att fastighetsägaren allvarligt brustit i sitt underhåll av byggnaden och därmed inte uppfyllt sina skyldigheter att hålla byggnaden i vårdat skick. Byggnaden har under mycket lång tid låtit förfalla och skador har inte åtgärdats. Byggnadens kulturhistoriska värden har inte bevarats genom underhåll på det sätt 8 kap. 14 § PBL föreskriver.

Vissa underhållsåtgärder behöver vidtas omedelbart för att stoppa ett fortsatt förfall. Framför allt är det bristande vattenavrinning under lång tid som har orsakat skador på fasader och stomme. Det finns rötskador i hörnen och generellt behov av en yttre renovering av panel, fönster samt ommålning. De mest akuta bristerna i underhållet som behöver åtgärdas avser dock omläggning av tak samt att åtgärda stuprör och hängrännor. De underhållsåtgärder som föreslås i detta föreläggande är inte långtgående och kan inte anses avhjälpa samtliga brister för att underhållskravet enligt 8 kap. 14 § PBL ska anses vara uppfyllt, tvärtom det fråga det mest primära och akuta för att stoppa fortsatt förfall.

All bebyggelse omfattas av plan- och bygglagens varsamhetskrav som innebär att byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas till vara. Kravet gäller oavsett om bygglov eller



byggnamälan krävs eller inte. Är byggnaden särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får den inte förvanskas (8 kap. 17 och 13 §§ PBL). Lagkravet är knutet till byggnadens värde vilket innebär att kravet gäller oberoende av om ett utpekande har skett i förväg eller inte. Underhållsarbetet bör genomföras i samarbete med antikvarie. Vid underhåll skall traditionella material och metoder användas.

Skyldigheten att underhålla en byggnad kan inte avvakta beslut om byggnadens framtida inriktning och miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är därför att det finns skäl att ingripa med ett åtgärdsföreläggande, med stöd av 11 kap. 19 § PBL.

Underlag för beslut

- Antikvarisk förundersökning, Stockholms byggnadsantikvarier AB, 2019-12-04.

Exp:
Delges:
- Fastighetsägaren

Hur du överklagar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet. Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via www.danderyd.se/kontaktakommunen. Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen. Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan.

Dag Björklund

Kommunstyrelsen

Förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143

Återremitterat ärende från kommunfullmäktige

Ärendet

Kommunfullmäktige återremitterade vid sitt sammanträde den 28 augusti 2023 (§ 117) förslaget om att den så kallade Oscarsborgsvillan ska rivas. Återremissen beslutades med stöd av reglerna i 5 kap. 50 § kommunallagen (minoritetsåterremiss).

Med utgångspunkt i motiveringen för återremissen om att allsidigt granska konsekvenserna av erbjudandet från näringslivet om att bekosta upprustningen av byggnaden, har tekniska kontoret och kommunledningskontoret gått igenom underlagen i ärendet. Kommunledningskontoret vidhåller efter denna genomgång förslaget om rivning. Oavsett avtalsreglering om kostnadsansvar och hantering av risker medför förslaget ekonomiska risker som det inte är motiverat att kommunen tar. De skrivelser som inkommit efter kommunfullmäktiges sammanträde ändrar inte denna bedömning.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

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

Bakgrund

Kommunstyrelsen hade till kommunfullmäktiges sammanträde den 28 augusti 2023 föreslagit att kommunfullmäktige skulle besluta att Oscarsborgsvillan ska rivas. Vid sammanträdet beslutade kommunfullmäktige, med stöd av 5 kap 50 § kommunallagen, att återremittera ärendet för ytterligare beredning. Motivering till återremissen var ”att allsidigt granska konsekvenserna, fördelar och nackdelar, med det



Dag Björklund

generösa erbjudandet från näringslivet (Qicon, med flera Danderydsföretag), att ta hand om och bekosta upprustningen av den kulturhistoriskt mycket värdefulla byggnaden, Oscarsborgsvillan. Om granskningen ger vid handen att förslaget, som presenterats är vad det ser ut att vara – ett mycket generöst erbjudande från Danderyds näringsliv att rädda en av Danderyds mycket värdefulla kulturbyggnader – förhandla fram ett avtal”.

Kommunledningskontorets utredning och förslag

Det finns i kommunledningskontorets tjänsteutlåtande den 30 maj 2023 en omfattande genomgång av förslaget från näringslivet i Danderyds kommun om att som hyresgäst renovera Oscarsborgsvillan. Kontoret har i tjänsteutlåtandet redovisat sin samlade bedömning att förslaget är förknippat med påtagliga osäkerheter och risker. I den bedömningen ingår att det inte, genom bestämmelser i ett avtal eller på annat sätt, går att minimera riskerna med förslaget till en nivå som det är rimligt att kommunen tar för att byggnaden ska bevaras.

Efter kommunfullmäktiges beslut om återremiss har tekniska kontoret gått igenom de gjorda bedömningarna och vidhåller dem. Den 13 september 2023 inkom QI Construction AB med ytterligare underlag, som har vägts in i beredningen. Innehållet i sak inte ger anledning att göra en annan bedömning än den som kommunledningskontoret har gjort tidigare.

Det har också kommit in en propå, daterad 1 september 2023, om att kommunen ska sälja Oscarsborgsvillan. Alternativet försäljning av villan har utretts tidigare och redovisats i tjänsteutlåtande den 30 maj 2023, där bedömningen är att en försäljning inte är en framkomlig väg. Denna nya propå ändrar inte denna bedömning.

Kommunledningskontoret vidhåller förslaget om att Oscarsborgsvillan ska rivras.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Teknisk direktör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143, återremitterat ärende från kommunfullmäktige
2. Tillkommande underlag från QI Construction AB (mejl), 2023-09-13 (GDPR)
3. Förfrågan om att köpa byggnaden, 2023-09-01 (GDPR)



Dag Björklund

4. Kommunfullmäktiges beslut, 2023-08-28 § 117
5. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2023-05-30
6. Byggnadsnämndens beslut, 2022-12-14 § 155
7. Kommunstyrelsens beslut, 2022-11-28 § 162
8. Byggnadsnämndens beslut, 2022-06-15 § 90
9. Kommunstyrelsens beslut, 2022-06-13 § 98
10. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2022-05-17
11. Fastighetsnämndens beslut, 2021-04-22 § 29
12. Antikvarisk förundersökning, Oscarsborg
13. Utlåtande över statusbesiktning, Oscarsborg

Expedieras
Tekniska nämnden
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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 lämplighetsprövning 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 prövning 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 prövning 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

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.



Anders Forsberg/Dag Björklund

- 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.



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

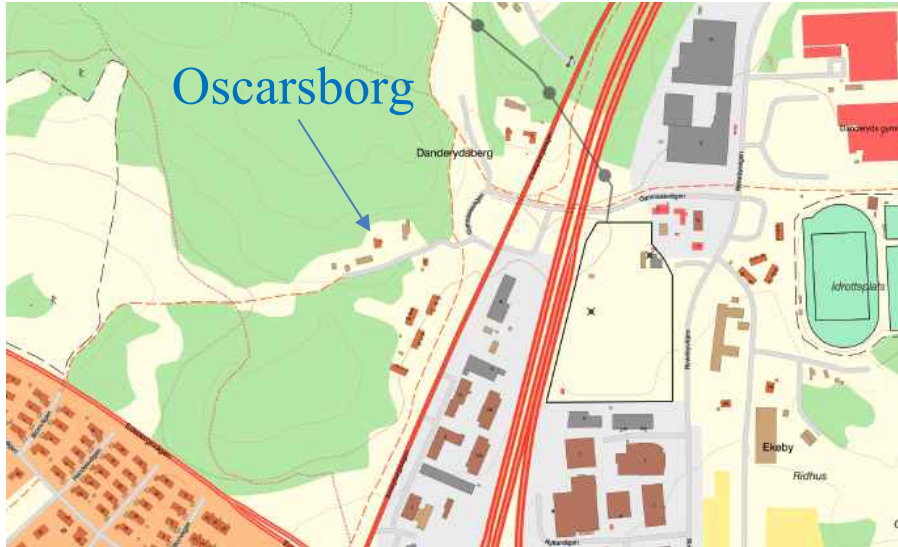


Illustration 3. Oscarsborg ligger strax väster om Enebybergsvägen i skogsbrynet till Rinkebyskogen.

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 utpekade 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



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

Förvaltningsrätten i Stockholm
115 76 Stockholm

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6

INKOM: 2023-11-13
MÅLNR: 20570-23
AKTBIL: 41

Skickat via e-post 231113, bilagor skickas via separat e-post

Överklagat beslut

Kommunfullmäktige i Danderyd beslut 2023-10-16, punkt 10 Förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143 (KS 2021/0258, bilaga 1)

Klagande

Carolin Robson, 19510825-0167

Burevägen 35A, 182 63 Djursholm. Tel 073-5000219, carolin@robson.direct

Överklagande och yrkande om inhibition avseende rivning av den 119 år gamla och oförvanskade kulturbyggnaden Oscarsborg.

Yrkanden

- att Förvaltningsrätten upphäver Danderyds kommuns beslut om rivning av kulturbyggnaden Oscarsborg i sin helhet
- att Förvaltningsrätten beslutar att rivningsbeslutet inte får verkställas förrän rätten tagit ställning till saken i sin helhet - inhibition
- att Förvaltningsrätten vid vite förbjuder domstolstrots genom att samtliga ledamöter och ersättare i berörda nämnder förbjuds att vidta åtgärder som strider mot förbudet

Grund för inhibition

Det överklagade beslutet är sammantaget uppenbart olagligt och det föreligger därför särskilda skäl för att förhindra att kommunen river kulturbyggnaden Oscarsborg. I vart fall är kommunfullmäktiges beslut så rättsligt tveksamt att det framstår som realistiskt att det kommer att upphävas. Därför föreligger särskilda skäl för förvaltningsrätten att förordna att kommunfullmäktiges beslut tillsvidare inte ska gälla och således inte får verkställas.

Grund för förbud om domstolstrots

Som grund för yrkandet att samtliga ledamöter och ersättare i berörda nämnder förbjuds att vidta åtgärder som strider mot förbudet åberopas regeringens prop 2001/02:122 Åtgärder mot kommunalt domstolstrots (s33): *"Härtill kommer att det domstolstrots det här gäller genomgående innefattar ett verkligt inslag av tredska och därmed är särskilt skadlig för den allmänna tilltron till myndigheterna."*

Grund för mina yrkanden

Det överklagade beslutet att kulturbyggnaden Oscarsborg ska rivas strider mot lag och annan författning. Förvaltningsrättens laglighetsprövning bör gälla ärendet i sin helhet.

Plan- och bygglagen (2010:900) PBL

2 kap. 2 § beslut om planer o planläggning Lov utanför detaljplan.

3 kap. 10 § fastställer att kommunens översiktsplan, områdesbestämmelser och detaljplaner ska utformas så att riksintressen enligt 3 och 4 kap. tillgodoses. Kommunen ska även ta hänsyn till allmänna intressen enligt 2 kap. PBL. Det omfattar hänsyn till kulturhistoriska miljöer med betydelse från allmän synpunkt enligt 3 kap. 6 § första stycket miljöbalken, samt till kulturvärden av allmänt intresse enligt 2 kap. 3 och 6 §§ PBL. Översiktsplanen är vägledande för alla som ska tillämpa hushållningsbestämmelserna, planen ska ange inriktningen för hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Planen är inte bara ett underlag för kommunal detaljplanering och bygglov utan även för mål och ärenden enligt övriga lagar knutna till miljöbalken. Den myndighet som ska tillämpa bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken i ett ärende, ska i beslutet ange om åtgärden går att förena med den kommunala översiktsplanen.

Kommentar: Trots att Oscarsborg utpekats i kommunens översiktsplan (bilaga 2) som en kulturhistoriskt värdefull byggnad har kommunfullmäktiges ledamöter inte fått ta del av något underlag som visar detta. Fullmäktige har som följd inte kunnat ta ställning till PBL:s krav att ett byggnads-verks kulturhistoriska värde ska bibehållas. Enligt min mening har kommunen, utan intresseavvägning och med ett selektivt urval av handlingar, undanhållit ledamöterna i fullmäktige väsentlig dokumentation.

Miljöbalkens hushållningsbestämmelser om riksintressen infördes parallellt med PBL år 1987. Med det utökade kommunala planansvaret följde skyldigheten att verka för en god hushållning av mark, vatten och den fysiska miljön i övrigt. Ett villkor för delegeringen av planansvaret var att kommunen, i en aktuell översiktsplan, kom överens med länsstyrelsen om hur riksintressen skulle tillgodoses. Hushållningsbestämmelserna ska tillämpas vid planering och prövning enligt PBL, bl a genom 2 kap. 2 §. Kopplingen mellan Miljöbalken och de olika lagarna framgår av hushållningsförordningen och av paragrafer i respektive lag som hänvisar till att Miljöbalkens bestämmelser ska tillämpas. Företräde ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning och bestämmelserna i 3 kap. och 4 kap. ska tillämpas. Hushållningsbestämmelserna ska tillämpas vid beslut om översiktsplan och vid prövning av förhandsbesked, bygg-, mark- och rivningslov utanför detaljplanelagt område.

Kommentar: Oscarsborg ligger utanför detaljplanelagt område och hushållningsbestämmelserna ska således tillämpas vid prövning av ändring m fl åtgärder av byggnaden. Detta har kommunen underlåtit att göra.

Hushållningsbestämmelsernas övergripande syfte är att främja en hållbar utveckling genom att hushålla med väsentliga värden som inte kan tänkas bli tillräckligt beaktade utan stöd av en lag. Kulturhistoriskt värdefulla miljöer ingår bland dessa allmänna intressen som genom bestämmelsen gavs ett särskilt lagstöd. Regering och Riksdag ansåg att kulturhistoriska värden riskerade att annars inte bli tillräckligt beaktade vid intresseavvägningar gentemot mer kortsiktiga ekonomiska intressen.

Kommentar: Grunden för kommunens rivningsbeslut är att det kostar för mycket att rusta upp Oscarsborg. Detta strider mot det regering och riksdag fastställt att hushållningsbestämmelserna ska tillämpas genom 2 kap. 2 § PBL så att kulturhistoriska värden väger tyngre än kortsiktiga ekonomiska intressen (bilaga 3, KS 2021/0258, tjut 221117).

Gällande kommunens syn på kostnader åberopar jag Länsstyrelsen i Stockholm beslut 403-75101-2020 där det på sidan 8 står:

”En byggnad kan mycket väl vara värd att bevara trots att byggnadens skick är väldigt dåligt. Byggnadens skick och eventuella kostnader för en renovering är därmed inte avgörande för frågan om byggnaden har ett bevarandevärde utifrån ett kulturmiljöperspektiv, även om dessa omständigheter ska beaktas vid en intresseavvägning. Byggnadens dåliga skick är inte förvånande vid beaktande av dess ålder och det bristande underhåll som synes ha förevarit under en lång rad av år och kan bland annat vid beaktande härav inte i sig tas för intäkt för en rivning av byggnaden.”

Enligt min mening är det kommunens egna försummelser i form av bristfälligt fastighetsunderhåll av det 119 år gamla Oscarsborg som lett till Byggnadsnämndens åtgärdsföreläggande. Kommunen har enligt min mening inte tagit sitt lagstadgade ägaransvar och det eftersatta underhållet kan inte tas som intäkt för en rivning av Oscarsborg.

Byggnadsnämnden i Danderyds kommun (Miljö- och stadsbyggnadsnämnden sedan 230101) beslutade 220615 (§ 90, BN 2021-001378), att med stöd av 11 kap. 19 § Plan- och bygglagen (210:900), PBL förelägga byggnadens ägare, Danderyds kommun att senast inom 6 månader vidta specificerade underhållsåtgärder ([bilaga 4](#)). Av beslutet framgår i huvudsak att

- tillsynsärendet gäller bristande underhåll av villa Oscarsborg
- byggnaden har stått och förfallit och skador har uppstått
- kommunen föreläggs att vidta de mest akuta underhållsåtgärderna
- kommunen ska senast inom 6 månader vidta underhållsåtgärderna

Kommentar: kommunen har inte vidtagit förelagda underhållsåtgärder. Av 11 kap. 27 § tredje stycket PBL följer att om ett föreläggande inte följs, får Miljö- och stadsbyggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske. Nämnden borde enligt min mening ha fattat ett sådant beslut.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret skriver i ett tjänsteutlåtande att kommunen allvarligt brustit i sitt underhåll av byggnaden och därmed inte uppfyllt sina skyldigheter att hålla byggnaden i vårdat skick och att Oscarsborgs kulturhistoriska värden har inte bevarats genom underhåll på det sätt 8 kap. 14 § PBL föreskriver.

Av Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 220425 (bilaga 5) framgår att

- byggnaden Oscarsborg sedan 1978 ägs av Danderyds kommun
- byggnaden representerar en del av Danderyd historia som jordbrukslandskap
- att byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas till vara. Är byggnaden särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får den inte förvanskas (8kap. 17 och 13 § PBL)
- i Plan- och bygglagen, PBL ställs krav på att byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras
- kravet på underhåll ska, enligt 8 kap. 14 § PBL, anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig

synpunkt. Enligt paragrafens andra stycke ska en byggnad som är särskilt värdefull underhållas så att de särskilda värdena bevaras

- kravet på underhåll gäller alla byggnader och underhållsåtgärder ska utföras
- i 1 kap. 4 § PBL definieras underhåll som åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnadskonstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

Kommentar: Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är således att kommunen ska hålla Oscarsborg i vårdat skick, att kommunen i enlighet med PBL ska anpassa underhållet till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt, att Oscarsborg har ett högt kulturhistoriskt värde, att ett bevarande är väl motiverat eftersom byggnaden utgör ett tydligt exempel på den byggnadskultur som rådde vid förra sekelskiftet och representerar en del av Danderyds historia som jordbrukslandskap. Enligt 8 kap. 14 §, 2 st PBL ska en byggnad som är särskilt värdefull underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Underhållsåtgärder, enligt 8 kap. 14 § PBL, är således något en fastighetsägare är skyldig att vidta. I förarbetena anges särskilt att de skador som uppstår genom bristande underhåll nästan alltid är mycket dyra att avhjälpa i efterhand. Ett regelbundet underhåll innebär därför att det på sikt medför kostnadsbesparingar. (prop. 1985/86:1 s. 512–514). Enligt min mening är kommunens beslut att inte följa Byggnadsnämndens åtgärdsföreläggande inte förenligt med regelverket i PBL.

Den antikvariska utredning som fastighetsnämnden 190919 beslutat utfördes av certifierad sakkunnig avseende kulturvärden, Stockholms byggnadsantikvarier AB, 2019-12-04 ([bilaga 6](#)). Av denna utredning framgår att

- Oscarsborg troligen är uppförd 1904 och utgör ett tydligt exempel på den byggnadskultur som rådde vid förra sekelskiftet
- Oscarsborg representerar en del av Danderyds historia som jordbrukslandskap
- Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande är väl motiverat
- arbetet med en renovering bör genomföras i samarbete med antikvarie

Kommentar: fullmäktiges beslut om rivning av Oscarsborg strider mot slutsatserna i den antikvariska utredning som kommunen själv har beställt. All bebyggelse omfattas av PBLs varsamhetskrav innebärande att byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas till vara. Är byggnaden särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får den inte förvanskas (8 kap. 17 och 13 §§ PBL). Lagkravet är knutet till byggnadens värde vilket innebär att kravet gäller oberoende av om ett utpekande har skett i förväg eller inte. Enligt min mening skulle en rivning av Oscarsborg på ett bestående sätt skulle innebära att byggnadens kulturhistoriska och miljömässiga värde och värdet i området går förlorad.

Kommunen ska enligt 2 kap PBL vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader skydda bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Kommentar: eftersom kommunen inte har redovisat någon analys av bebyggelseområdets skyddsbehov ska det överklagade Beslutet ogiltigförklaras.

Miljöbalken (1998:808)

Miljöbalkens bestämmelser gäller parallellt med andra lagstiftningar som plan- och bygglagen (2010:900) och kulturmiljölagen (1988:450). Bestämmelserna i 2 kap. miljöbalken är tänkta att vara tillämpliga generellt, även då det inte finns specifika bestämmelser i förordningar eller föreskrifter. Bestämmelserna ska tillämpas i planerings-, prövnings- och tillsynsprocessen. Andra sektorslagstiftningar gäller parallellt med Miljöbalken. I och med att 2 kap. gäller alla som avser att vidta en åtgärd innebär det att 2 kap. ska tillämpas även för verksamheter som främst regleras genom annan lagstiftning.

En verksamhetsutövare ska leva upp till samtliga hänsynsregler i 2 kap. Miljöbalken i den utsträckning det inte kan anses orimligt enligt 2 kap. 7 §. Effekter på kulturmiljö, landskap och bebyggelse ingår bland det som ska identifieras, beskrivas och bedömas enligt 6 kap. 2 § Miljöbalken. Bestämmelser som behandlar en eller flera av de tre aspekterna kulturmiljö, landskap och bebyggelse finns dels på andra ställen i Miljöbalken, dels i lagar som Kulturmiljölagen, PBL, Väglagen m fl.

Miljöbalkens grundläggande syfte är att främja en hållbar utveckling. Syftet framgår av Miljöbalkens portalparagraf (1 kap. 1 §) och syftet kommer också till uttryck i de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. 2–5 §§ Miljöbalken. Bestämmelserna om hänsynsreglerna är av central betydelse för Miljöbalkens genomförande och syfte. Påtaglig skada på riksintressen enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken innefattar en risk för påtaglig skada på den kulturhistoriska miljön vilket återfinns i 2 kap. 3 och 6 §§ PBL om bevarandet av kulturvärden av allmänt intresse.

När frågor prövas enligt Miljöbalken ska balkens allmänna hänsynsregler i 2 kap. alltid tillämpas. Hänsynsreglerna anger att den som bedriver en verksamhet eller utför en åtgärd som märkbart kan påverka omgivningen, är skyldig att skaffa sig den kunskap och vidta de försiktighets- och skyddsåtgärder som behövs för att förhindra olägenhet för människors hälsa eller miljön. Bestämmelserna gäller både pågående och ändrad markanvändning och för alla verksamhetsutövare, såväl stat som kommun och enskilda företag.

Naturvårdsverket har, i samråd med Boverket och Riksantikvarieämbetet, utfärdat allmänna råd för bedömning av påtaglig skada på områden av riksintresse enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (NFS 2005:17). Verksamhetsutövaren ansvarar för att, genom relevanta planerings- och beslutsunderlag, visa att en tilltänkt åtgärd tillvaratar platsens kulturvärden. Att ta tillvara kulturmiljövårdens riksintressen handlar om att förhindra att värdena skadas.

Kommentar: det överklagade beslutet om rivning av Oscarsborg strider mot bestämmelserna i 3 kap. Miljöbalken. Kommunen har underlåtit att dels presentera sådant planeringsunderlag som behövs för att belysa frågor om hushållning (6 kap. 19 § Miljöbalken), dels presentera relevanta planerings- och beslutsunderlag som visar att platsens kulturvärden tillvaratas. Kommunen har vare sig prövat vilka skyddsåtgärder som behövs eller vidtagit de försiktighetsmått i övrigt som behövs för skydd av den historiska kulturmiljön.

Kommunallagen (2017:725)

Kommentar: då beslutet att riva kulturbyggnaden Oscarsborg i stor grad berör kommunens invånare och därmed inte kan hänföras till något som är en angelägenhet för kommunen, ska överklagandet prövas enligt KL gällande skälig proportion till det kommunala intresset.

Jag önskar att Förvaltningsrätten i Stockholm gör en laglighetsprövning av det överklagade Beslutet i sin helhet och jag förbehåller mig rätten att komplettera överklagandet.

Danderyd 231113



Carolin Robson

Bilagor

Bilaga 1 Kommunfullmäktige 2023-10-16, protokoll visande beslut om rivning av Oscarsborg

Bilaga 2 kommunens översiktsplan visande Oscarsborg utpekad som en kulturhistoriskt värdefull byggnad

Bilaga 3 Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande visande grunden för rivningsbeslut är att det kostar för mycket att upprusta Oscarsborg

Bilaga 4 Byggnadsnämndens beslut om åtgärdsföreläggande visande att kommunen i strid med PBL underlåtit att vidta underhållsåtgärder gällande Oscarsborg

Bilaga 5 Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse visande att Oscarsborg har ett högt kulturhistoriskt värde och ska vårdas och inte rivas

Bilaga 6 Byggnadsantikvarisk utredning visande att Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande är väl motiverat och att arbetet med en renovering bör genomföras i samarbete med antikvarie

Avd 6 - FST

Från: Avd 6 - FST
Skickat: den 14 november 2023 09:35
Till: Avd 6 - FST
Ämne: VB: Överklagat beslut - kommunfullmäktige i Danderyd beslut att riva kulturbyggnaden Oscarsborg
Bifogade filer: Förvaltningsrätten i Stockholm Oscarsborg 20231113 pdf.pdf

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6

INKOM: 2023-11-13
MÅLNR: 20570-23
AKTBIL: 42

Från: carolin <carolin@robson.direct>
Skickat: den 13 november 2023 23:36
Till: Registrator Förvaltningsrätten i Stockholm - FST <forvaltningsrattenistockholm@dom.se>
Ämne: Överklagat beslut - kommunfullmäktige i Danderyd beslut att riva kulturbyggnaden Oscarsborg

Till Förvaltningsrätten i Stockholm
115 76 Stockholm

Skickat via e-post 231113, bilagor skickas via separat e-post

UTDRAG

Överklagat beslut
Kommunfullmäktige i Danderyd beslut 2023-10-16, punkt 10 Förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143 (KS 2021/0258, bilaga 1)

Klagande
Carolin Robson, 19510825-0167
Burevägen 35A, 182 63 Djursholm. Tel 073-5000219, carolin@robson.direct

Överklagande och yrkande om inhibition avseende rivning av den 119 år gamla och oförvanskade kulturbyggnaden Oscarsborg.

Yrkanden

- att Förvaltningsrätten upphäver Danderyds kommuns beslut om rivning av kulturbyggnaden Oscarsborg i sin helhet
- att Förvaltningsrätten beslutar att rivningsbeslutet inte får verkställas förrän rätten tagit ställning till saken i sin helhet - inhibition
- att Förvaltningsrätten vid vite förbjuder domstolstrots genom att samtliga ledamöter och ersättare i berörda nämnder förbjuds att vidta åtgärder som strider mot förbudet

Grund för inhibition

Det överklagade beslutet är sammantaget uppenbart olagligt och det föreligger därför särskilda skäl för att förhindra att kommunen river kulturbyggnaden Oscarsborg. I vart fall är kommunfullmäktiges beslut så rättsligt tveksamt att det framstår som realistiskt att det kommer att upphävas. Därför föreligger särskilda skäl för förvaltningsrätten att förordna att kommunfullmäktiges beslut tillsvidare inte ska gälla och således inte får verkställas.

Grund för förbud om domstolstrots

Som grund för yrkandet att samtliga ledamöter och ersättare i berörda nämnder förbjuds att vidta åtgärder som strider mot förbudet åberopas regeringens prop 2001/02:122 Åtgärder mot kommunalt domstolstrots (s33): "Härtill kommer att det domstolstrots det här gäller genomgående innefattar ett verkligt inslag av tredska och därmed är särskilt skadlig för den allmänna tilltron till myndigheterna."

Grund för mina yrkanden

Det överklagade beslutet att kulturbyggnaden Oscarsborg ska rivas strider mot lag och annan författning.
Förvaltningsrättens laglighetsprövning bör gälla ärendet i sin helhet.

I övrigt se bilagda skrivelse.

Hälsar

Carolin Robson

Carolin Robson
073 5000219
Burevägen 35A
182 63 Djursholm

Avd 6 - FST

Från: Registrator Förvaltningsrätten i Stockholm - FST
Skickat: den 14 november 2023 13:17
Till: Avd 6 - FST
Ämne: 20570-23 VB: Ang Målnr 20570/23, avd 6 - bilaga 1
Bifogade filer: skanna.pdf

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6

INKOM: 2023-11-14
MÅLNR: 20570-23
AKTBIL: 43

Med vänlig hälsning

Isabella Stening

Domstolshandläggare, Målkansli, Registraturgrupp 1, Förvaltningsrätten i Stockholm

08-561 680 00 • forvaltningsrattenistockholm@dom.se • [Förvaltningsrätten i Stockholms webbplats](#)

Så behandlar vi personuppgifter

Från: carolin <carolin@robson.direct>
Skickat: den 14 november 2023 13:10
Till: Registrator Förvaltningsrätten i Stockholm - FST <forvaltningsrattenistockholm@dom.se>
Ämne: Ang Målnr 20570/23, avd 6 - bilaga 1

Målnr 20570/23

Bilaga 1 Kommunfullmäktige protokoll 2023-10-16 visande beslut om rivning av Oscarsborg, yrkanden, votering, reservationer, särskilt uttalande.

/Carolin Robson

Bilagor

Bilaga 1 Kommunfullmäktige 2023-10-16, protokoll visande beslut om rivning av Oscarsborg, votering, reservationer, särskilt uttalande.

Bilaga 2 kommunens översiktsplan visande Oscarsborg utpekad som en kulturhistoriskt värdefull byggnad

Bilaga 3 Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande visande grunden för rivningsbeslut är att det kostar för mycket att upprusta Oscarsborg

Bilaga 4 Byggnadsnämndens beslut om åtgärdsföreläggande visande att kommunen i strid med PBL underlåtit att vidta underhållsåtgärder gällande Oscarsborg

Bilaga 5 Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse visande att Oscarsborg har ett högt kulturhistoriskt värde och ska vårdas och inte rivas

Bilaga 6 Byggnadsantikvarisk utredning visande att Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande är väl motiverat och att arbetet med en renovering bör genomföras i samarbete med antikvarie

Carolin Robson
073 5000219
Burevägen 35A
182 63 Djursholm

Kommunfullmäktige

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6INKOM: 2023-11-14
MÅLNR: 20570-23
AKTBIL: 44

Plats och tid	Entrétorget, Mörby centrum, kl. 18.30–22.05
Paragrafer	121–136
Beslutande	Se bifogad närvarolista
Ersättare	Se bifogad närvarolista
Utses att justera	Sara Degrér (KD) och Karsten Inde (S)
Plats och tid för digital justering	Djursholms slott, onsdagen den 25 oktober, kl 08.30
Sekreterare	Samuel Larsson
Ordförande	Boris von Uexküll
Justerande	Sara Degrér och Karsten Inde

§ 128

KS 2021/0258

Förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143

Ärende

Kommunfullmäktige återremitterade vid sitt sammanträde den 28 augusti 2023 (§ 117) förslaget om att den så kallade Oscarsborgsvillan ska rivas. Återremissen beslutades med stöd av reglerna i 5 kap 50 § kommunallagen (minoritetsåterremiss).

Med utgångspunkt i motiveringen för återremissen om att allsidigt granska konsekvenserna av erbjudandet från näringslivet om att bekosta upprustningen av byggnaden har underlaget i ärendet granskats. Kommunstyrelsen vidhåller efter denna genomgång förslaget om rivning. Oavsett avtalsreglering om kostnadsansvar och hantering av risker medför förslaget ekonomiska risker som det inte är motiverat att kommunen tar. De skrivelser som inkommit efter kommunfullmäktiges sammanträde ändrar inte denna bedömning.

Med föreliggande ärende beslutar kommunfullmäktige att riva Oscarsborgsvillan före utgången av 2023.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

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

Yrkanden

Jenny Åkervall yrkar att ärendet återremitteras med följande motivering: ”Jag, Jenny Åkervall (S), yrkar än en gång återremiss i ärendet angående förslaget att riva Oscarsborgsvillan. Den tidigare återremissen från Socialdemokraterna från KF 28 augusti möttes inte upp med några som helst nya faktaunderlag rörande erbjudandet från flera Danderydsföretag att rusta upp Oscarsborgsvillan. Vi känner därför att vi fortfarande inte kan fatta beslut i ärendet då underlaget är alltför bristfälligt. Vi yrkar således återremiss i en förhoppning om att förvaltningen gör en verklig ansträngning och återkommer med ett underlag som är allsidigt och fullt ut granskar erbjudandet från Danderydsföretagen om att ta hand om och bekosta upprustningen av Oscarsborgsvillan.”

Siv Sahlström (C) biträder Jenny Åkervalls (S) yrkande.

Kommunfullmäktige

Christian Hoas (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag. Sara Degrér (KD) biträder Christian Hoas (M) yrkande.

Christian Ljungdahl (C) yrkar följande: "Kommunfullmäktige beslutar att ge Danderyds företagare möjligheten att rädda och rusta upp Oscarsborgsvillan i enlighet med den redovisning som tidigare inkommit till kommunen, samt att dessa företagare ska få teckna hyresavtal som blir gällande i och med att erforderliga åtgärder gällande vatten och avlopp är genomförda. De påbörjade och nästan färdiga förhandlingarna mellan kommunledningskontoret och dessa företagare ska således skyndsamt fortsätta, och bli klara senast under fjärde kvartalet 2023."

Jenny Åkervall (S), Kristin Eriksson (C), Lukas Johannesson (C), Kjell Rosén (MP), Hedvig Landahl Enquist (S), Christer Erestål (SD) och Siv Sahlström (C) biträder Christian Ljungdahls (C) yrkande.

Överläggning

Under överläggningen yttrar sig även Bo Lagercrantz (SD), Karsten Inde (S) och Christer Lidgard (C).

Proposition 1

Ordförande Boris von Uexküll (M) ställer proposition på Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande och finner att ärendet ska avgöras idag.

Votering och omröstningsresultat

Votering begärs.

Följande voteringsordning godkänns: JA för att ärendet ska avgöras idag och NEJ för bifall till Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande.

Ordförande Boris von Uexküll (M) finner att kommunfullmäktige beslutat att ärendet ska avgöras idag med 29 JA-röster mot 22 NEJ-röster. Beslutet fattas med enkel majoritet med stöd av 5 kap 50 § kommunallagen eftersom ärendet tidigare återremitterats på begäran av en minoritet.

Omröstningslista bifogas.

Proposition 2

Boris von Uexküll (M) ställer proposition på kommunstyrelsens förslag och Christian Ljungdahls (C) yrkande och finner att kommunfullmäktige bifallit kommunstyrelsens förslag.

Votering och omröstningsresultat

Votering begärs.

Följande voteringsordning godkänns: JA för bifall till kommunstyrelsens förslag och NEJ för bifall till Christian Ljungdahls (C) yrkande.

Kommunfullmäktige

Ordförande Boris von Uexküll (M) finner att kommunfullmäktige bifallit kommunstyrelsens förslag med 29 JA-röster mot 22 NEJ-röster.

Omröstningslista bifogas.

Kommunfullmäktiges beslut

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.

Reservationer

Samtliga ledamöter för C enligt uppropslistan reserverar sig till förmån för Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande och Christian Ljungdahls (C) yrkande. Reservationen utvecklas skriftligt i bilaga.

Samtliga ledamöter för S enligt uppropslistan reserverar sig till förmån för Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande och Christian Ljungdahls (C) yrkande.

Samtliga ledamöter för SD enligt uppropslistan reserverar sig till förmån för Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande och Christian Ljungdahls (C) yrkande.

Samtliga ledamöter för MP enligt uppropslistan reserverar sig till förmån för Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande och Christian Ljungdahls (C) yrkande. Reservationen utvecklas skriftligt i bilaga.

Särskilda uttalanden

Kjell Rosén (MP) anmäler ett särskilt uttalande som biläggs protokollet.

Expedieras
Tekniska nämnden
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-10-16 Voteringsresultat Id:10344
Ärendenr:

10.

Ärendemening:

Förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143

Propositionsordning:

Rösta JA för att ärendet ska avgöras idag. Rösta NEJ för bifall till Jenny Åkervalls (S) återremissyrkande.

Ja: 29
Nej: 22
Frånvarande: 0

LEDAMOT	PARTI	RESULTAT
Hanna Bocander (M)	M	Ja
Kristin Eriksson (C)	C	Nej
Christian Hoas (M)	M	Ja
Birgitta Lindgren (L)	L	Ja
Jenny Åkervall (S)	S	Nej
Johanna Hornberger (M)	M	Ja
Patrik Nimmerstam (C)	C	Nej
Joachim Gahm (KD)	KD	Ja
Carl Gustav Pfeiffer (M)	M	Ja
Bo Lagercrantz (SD)	SD	Nej
Christian Ljungdahl (C)	C	Nej
Boris von Uexküll (M)	M	Ja
Annika Linde (L)	L	Ja
Carina Erlandsson (M)	M	Ja
Karsten Inde (S)	S	Nej
Leo Smidhammar (M)	M	Ja
Bigitta Sundman (M)	M	Ja
Siv Sahlström (C)	C	Nej
Fredrik Pallin (L)	L	Ja
Sara Degrér (KD)	KD	Ja
Anders Bergstrand (M)	M	Ja
Anette Jellve (S)	S	Nej
Ludvig Waldenström (M)	M	Ja
Christer Erestål (SD)	SD	Nej
Erik Hafström (M)	M	Ja
Karl-Johan Nybell (C)	C	Nej
Maarit Nordmark (L)	L	Ja
Robert Nibelius (M)	M	Ja
Inger Fabian (C)	C	Nej
Hedvig Landahl Enquist (S)	S	Nej
Ulla Hurtig Nielsen (M)	M	Ja
Eva Lindman Marko (C)	C	Nej
Johan Gröndal (M)	M	Ja
Rolf Lundgren (L)	L	Ja
Ruby Rosén (MP)	MP	Nej
Catrin Tidström (M)	M	Ja
Fredrik Näslund (M)	M	Ja
Olle Johansson (S)	S	Nej
Magnus Boman (M)	M	Ja
Christina Strenger-Böös (C)	C	Nej
Erik Lunell (M)	M	Ja
Lukas Johannesson (C)	C	Nej
Emma Wicksell (M)	M	Ja
Christer Lidgard (C)	C	Nej
Ingela Gilljam Papinski (C)	C	Nej
Eva von Sydow (C)	C	Nej
Desirée Lindqvist (L)	L	Ja
Gunnar Liljegren (KD)	KD	Ja
Erik Baggström (KD)	KD	Ja
Deniz Norgren (SD)	SD	Nej
Kjell Rosén (MP)	MP	Nej

2023-10-16 Voteringsresultat Id:10345
Ärendenr:

10.

Ärendemening:

Förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143

Propositionsordning:

Rösta JA för bifall till kommunstyrelsens förslag. Rösta NEJ för bifall till Christian Ljungdahls (C) yrkande.

Ja: 29
Nej: 22
Frånvarande: 0

LEDAMOT	PARTI	RESULTAT
Hanna Bocander (M)	M	Ja
Kristin Eriksson (C)	C	Nej
Christian Hoas (M)	M	Ja
Birgitta Lindgren (L)	L	Ja
Jenny Åkervall (S)	S	Nej
Johanna Hornberger (M)	M	Ja
Patrik Nimmerstam (C)	C	Nej
Joachim Gahm (KD)	KD	Ja
Carl Gustav Pfeiffer (M)	M	Ja
Bo Lagercrantz (SD)	SD	Nej
Christian Ljungdahl (C)	C	Nej
Boris von Uexküll (M)	M	Ja
Annika Linde (L)	L	Ja
Carina Erlandsson (M)	M	Ja
Karsten Inde (S)	S	Nej
Leo Smidhammar (M)	M	Ja
Bigitta Sundman (M)	M	Ja
Siv Sahlström (C)	C	Nej
Fredrik Pallin (L)	L	Ja
Sara Degrér (KD)	KD	Ja
Anders Bergstrand (M)	M	Ja
Anette Jellve (S)	S	Nej
Ludvig Waldenström (M)	M	Ja
Christer Erestål (SD)	SD	Nej
Erik Hafström (M)	M	Ja
Karl-Johan Nybell (C)	C	Nej
Maarit Nordmark (L)	L	Ja
Robert Nibelius (M)	M	Ja
Inger Fabian (C)	C	Nej
Hedvig Landahl Enquist (S)	S	Nej
Ulla Hurtig Nielsen (M)	M	Ja
Eva Lindman Marko (C)	C	Nej
Johan Gröndal (M)	M	Ja
Rolf Lundgren (L)	L	Ja
Ruby Rosén (MP)	MP	Nej
Catrin Tidström (M)	M	Ja
Fredrik Näslund (M)	M	Ja
Olle Johansson (S)	S	Nej
Magnus Boman (M)	M	Ja
Christina Strenger-Böös (C)	C	Nej
Erik Lunell (M)	M	Ja
Lukas Johannesson (C)	C	Nej
Emma Wicksell (M)	M	Ja
Christer Lidgard (C)	C	Nej
Ingela Gilljam Papinski (C)	C	Nej
Eva von Sydow (C)	C	Nej
Desirée Lindqvist (L)	L	Ja
Gunnar Liljegren (KD)	KD	Ja
Erik Baggström (KD)	KD	Ja
Deniz Norgren (SD)	SD	Nej
Kjell Rosén (MP)	MP	Nej

Reservation

mot kommunfullmäktiges beslut den 16 oktober 2023

1. att inte återremittera ärendet.

2. att Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143 ska rivas före utgången av 2023

och

3. Kommunfullmäktige noterar att kostnaderna för rivning, cirka 600 000 kronor, hanteras inom kommunstyrelsens befintliga budgetram.

Danderydscenterns ledamöter reserverade sig till förmån för Christian Ljungdahls (C) yrkande enligt ovan och Siv Sahlströms (C) bifall till återremissyrkandet.

Christian Ljungdahl (C) yrkade att kommunfullmäktige skulle besluta ge Danderyds företagare möjligheten att rädda och rusta upp Oscarsborgsvillan i enlighet med den redovisning som tidigare inkommit till kommunen, samt att dessa företagare ska få teckna hyresavtal som blir gällande i och med att erforderliga åtgärder gällande vatten och avlopp är genomförda. De påbörjade och nästan färdiga förhandlingarna mellan kommunledningskontoret och dessa företagare ska således skyndsamt fortsätta, och bli klara senast under fjärde kvartalet 2023.

Siv Sahlström (C) yrkade bifall till Christian Ljungdahls yrkande och därutöver bifall till återremiss.

Grunder för yrkande och reservation

Oscarsborg ligger väster om Enebybergsvägen i skogsbrynet till Rinkebyskogen, inom fastigheten Danderyd 2:143. Det är en av de fastigheter i Danderydsberg, som kommunen förvärvade av Domänverket. Oscarsborg omfattar ett bostadshus och två uthus uppförda på ofri grund.

En byggmästare byggde Oscarsborg vid förra sekelskiftet för eget bruk. Det ägdes 1979 av Ester Berggrens dödsbo. Kommunen träffade då en överenskommelse med dödsboet som innebar, att kommunen skulle förvärva husen för 58 000 kronor. Tillträdesdagen överenskoms till 1979- 07-15.

På kommunstyrelsens förslag beslutade fullmäktige godkänna det upprättade köpeavtalet och anvisade 58 000 kronor ur allmänna investeringsfonden för förvärvet. Kommunstyrelsen beslutade i samband med detta godkänna, att fastighetskontoret sedan hyrde ut huvudbyggnaden till Danderyds motorklubb och ett av uthusen som förråd till isjaktsklubben.

Kommunen har inte underhållit Oscarsborg. Huset har fått stå och förfalla. Det har kommit in klagomål på förfallet till byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden beslutade förelägga kommunen att genomföra vissa underhållsåtgärder. Det gjordes inte. I stället har man nu beslutat riva Oscarsborg.

Oscarsborg är en unik byggnad i Danderyd. Den är ett exempel på en helt annan historia än de jämgamla patriciervillorna som också uppfördes vid förra sekelskiftet i Djursholm. Oscarsborg ger oss och kommande generationer en länk till områdets historia och våra rötter.

En antikvarisk undersökning utfördes 2019 av Stockholms byggnadsantikvarier AB på uppdrag av Danderyds kommun. De konstaterade, förstås, att underhållet är kraftigt eftersatt, men att Oscarsborg har ett kulturhistoriskt värde. Det är en byggnad som berättar om Danderyds historia som jordbruksbygd. Ett bevarande är väl motiverat, anser de.

Företaget QI Construction har tagit kontakt med kommunens tjänstemän och erbjudit sig att tillsammans med ett par andra Danderydsföretag renovera huset till användbart skick. De föreslog att kommunen skulle bidra med det belopp som rivningen beräknas kosta, 600 000 kronor. I övrigt skulle företagen bekosta renoweringen. Därefter vill företaget QI Construction teckna ett tioårigt hyresavtal med kommunen till en symbolisk hyra. Diskussioner med kommunens tjänstemän ledde till ett utkast, en väl genomtänkt detaljerad principöverenskommelse, som noga reglerar projektet.

Beslutet borde alltså vara enkelt. Majoriteten (M, L, KD) saknar emellertid förtroende för dessa Danderyds företagare, som erbjudit sig att bekosta renoveringen av Oscarsborg. De saknar också förtroende för tjänstemännens förmåga att förhandla fram ett bra avtal med dem.

Majoriteten hävdar, utan att presentera några som helst belegg för det, att det skulle bli stora kostnader för kommunen. Detta trots att företagarna är beredda att i avtal förbinda sig att bekosta renoveringen. Tio miljoner kronor har nämnts, utan att majoriteten har kunnat precisera vad det är de menar skulle kosta så mycket.

Siv Sahlström
Gruppledare (C)



RESERVATION

Kommunfullmäktige 2023-10-16, punkt 9

Rivning av villa Oscarsborg före utgången av år 2023

Miljöpartiet anser att beslutet att riva kulturbyggnaden Oscarsborg strider mot Byggnadsnämndens (sedan 230101 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden) beslut 220615 (§ 90, BN 2021-001378). Byggnadsnämnden har med stöd av 11 kap. 19 § Plan- och bygglagen (210:900), PBL förelagt Danderyds kommun att senast inom 6 månader vidta underhållsåtgärder.

Tillsynsbeslutet innebär att kulturbyggnaden Oscarsborg inte får rivas. Skälet till att kommunen inte vill följa beslutet är att det kostar för mycket att underhålla huset.

I Byggnadsnämndens beslut och Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse står att Oscarsborg har stått och förfallit och skador har uppstått. Danderyds kommun åläggs att senast inom 6 månader reparera taket och dess avvattning

Danderyds kommun har ett år och fyra månader senare inte vidtagit dessa underhållsåtgärder. Inget underhåll har gjorts på Oscarsborg sedan kommunen köpte byggnaden för 46 år sedan – och detta trots att Oscarsborg varit uthyrd.

I Miljö. Och stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse står att

- Oscarsborg tillsammans med Båtsmanstorpet i närheten representerar en del av Danderyds historia som jordbrukslandskap
- all bebyggelse omfattas av PBLs varsamhetskrav och att Oscarsborg ska hållas i vårdat skick
- huset inte får förvanskas (8kap. 17 och 13 §)

Fastighetsnämnden beslutade 190919 göra en antikvarisk utredning

Danderyds kommuns beslut om rivning strider mot regelverket i PBL
I Stockholms byggnadsantikvarier AB undersökning 191204 står att

- Oscarsborg är ett tydligt exempel på den byggnadskultur som rådde vid förra sekelskiftet
- Oscarsborg tillsammans med Båtsmanstorpet i närheten representerar en del av Danderyds historia som jordbrukslandskap
- Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande är väl motiverat, att arbetet med en renovering bör genomföras i samarbete med antikvarie.

Danderyds kommuns beslut om rivning är inte förenligt med bedömningen i den byggnadsantikvariska utredningen som kommunen själv har beställt.

I kommunens Översiktsplan är Oscarsborg utpekad som en kulturhistorisk värdefull byggnad.

Sammanfattning

Danderyds kommun har inte följt regelverket gällande fastighetsunderhåll. Kommunfullmäktiges beslut om rivning av Oscarsborg har inte föregåtts av en rättslig analys av vare sig regelverket i Plan- och bygglagen eller Kulturmiljölagen. Ett selektivt urval av väsentliga handlingar i ärendet ligger som underlag för rivningsbeslutet: dels saknas principöverenskommelsen mellan kommunen och lokala företag om renovering av Oscarsborg och dels saknas Länsstyrelsen i Stockholm pågående utredning om byggnadsminnesförklaring av huset.

Kommunens bedömning att det inte är kommuneekonomiskt försvarbart att underhålla Oscarsborg strider mot Länsstyrelsen i Stockholm beslut (Dnr 403-75101-2020) att kostnaden för bristande underhåll inte kan tas för intäkt för en rivning av en byggnad.

Miljöpartiet anser det är kommunens egna försummelser med bristfälligt fastighetsunderhåll som lett till kommunfullmäktiges beslut att riva Oscarsborg - vi anser att beslutet är olagligt.

Danderyd 2023-10-16

Kjell Rosén



Särskilt uttalande

Kommunfullmäktige 231016, punkt 9

Förslag rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143

KS 2021/0258

Miljöpartiet vill att kommunen tar ett miljömässigt hållbart ägaransvar för sekelskifteshuset Oscarsborg, en bortglömd kulturfastighet som under 50 år även varit bortglömd i kommunens underhållsplan. Att riva Oscarsborg vore ett ohållbart resursslöseri.

Hållbarhetskalkyl och redovisning av rivningens konsekvenser ur ett hållbarhetsperspektiv saknas. Miljöbedömning av demontering, rivning, transport, restproduktshantering och bortskaffning saknas.

Miljöpartiet kräver att Danderyds kommun ska följa föreläggandet som den egna tillsynsmyndigheten har utfärdat. Kommunens underhållsskyldighet är fastställt i Plan- och bygglagen (PBL). Miljö- och stadsbyggnadskontoret har i ett åtgärdsföreläggande 2022 dels beslutat att Danderyds kommun ska behandlas likadant som andra fastighetsägare, dels beslutat att förelägga kommunen att senast i slutet av december 2022 reparera Oscarsborg.

Syftet med åtgärdsföreläggandet är att Oscarsborg ska renoveras – inte rivas (bilaga). Det är för att komma undan tillsynsmyndighetens åtgärdsföreläggande som moderaterna vill riva Oscarsborg.

Kulturhistoriska värde

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande är väl motiverat.

Oscarsborg – Huset som glömdes står att läsa på Danderyds Hembygdsförenings hemsida: *Huset har fått förfalla sedan det förvärvades 1978. Ingenting har gjorts sedan dess för att renovera huset. Hembygdsföreningen krävde 2017 en antikvarisk undersökning.*

Efter ytterligare 2 år av förfall gjorde Stockholms byggnadsantikvarier en antikvarisk förundersökning (2019): *Oscarsborgsvillans 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. Oscarsborg har enligt den antikvariska undersökningen ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande av byggnaden är väl motiverat.*

Svenska byggnadsvårdsföreningen har satt upp Oscarsborg på Gula listan – kulturarv i fara.

Oscarsborg är i kommunens nya kulturmiljöprogram grönmarkerad som kulturhistorisk viktig i ett historiskt perspektiv.

Danderyds Villaägareförening skriver i sitt yttrande över Kulturmiljöprogrammet: *Vi vill gärna ställa frågan huruvida man kan tänka sig att en av kommunens fastigheter, Oscarsborg, som är k-märkt, kan få tillåtelse att rivas, medan en privat fastighet, som är k-märkt kan nekas rivningslov?*

Särskilt värdefull byggnad

Enligt Boverket ska hänsyn tas till rivningars påverkan på klimat. Boverket skriver: *det är för lätt och billigt att riva. Vi måste bli bättre på att värdera och förvalta det vi har, på att utveckla befintliga byggnader. Vi måste ställa om för en annan framtid. En till sin karaktär någorlunda välbevarad byggnad tillkommen före 1920-talet bör betraktas som särskilt värdefull om man inte kan motivera varför det inte ska anses vara det.*

Oscarsborg är en särskild värdefull byggnad som inte får rivas. Föreläggandet att Danderyds kommun ska reparera Oscarsborg sätter fokus på kommunens ägaransvar generellt men särskilt där kulturhistoriska värden ställs emot rationell förvaltning och prioritering av hur skattekollektivets resurser används.

Ett beslut om rivning av Oscarsborg strider mot det åtgärdsföreläggande som Danderyds kommuns egen tillsynsmyndighet har utfärdat.

Kjell Rosén

Detta särskilda uttalande har utarbetats av Carolin Robson

Avd 6 - FST

Från: Registrator Förvaltningsrätten i Stockholm - FST
Skickat: den 14 november 2023 13:16
Till: Avd 6 - FST
Ämne: 20570-23 VB: Ang Målnr 20570/23, avd 6 - bilaga 2
Bifogade filer: skanna.pdf

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6

INKOM: 2023-11-14
MÅLNR: 20570-23
AKTBIL: 45

Med vänlig hälsning

Isabella Stening

Domstolshandläggare, Målkansli, Registraturgrupp 1, Förvaltningsrätten i Stockholm

08-561 680 00 • forvaltningsrattenistockholm@dom.se • [Förvaltningsrätten i Stockholms webbplats](#)

[Så behandlar vi personuppgifter](#)

Från: carolin <carolin@robson.direct>
Skickat: den 14 november 2023 13:11
Till: Registrator Förvaltningsrätten i Stockholm - FST <forvaltningsrattenistockholm@dom.se>
Ämne: Ang Målnr 20570/23, avd 6 - bilaga 2

Målnr 20570/23

Bilaga 2 kommunens översiktsplan, byggnadsinventering visande Oscarsborg utpekad som en kulturhistoriskt värdefull byggnad, klass 1 – en särskild värdefull byggnad med välbevarad volym, fasad, dörr, fönster, takform, taktäckningsmaterial och tomt. Välbevarad i allt förutom underhåll.

/Carolin Robson

Bilagor

Bilaga 1 Kommunfullmäktige 2023-10-16, protokoll visande beslut om rivning av Oscarsborg, votering, reservationer, särskilt uttalande.

Bilaga 2 kommunens översiktsplan visande Oscarsborg utpekad som en kulturhistoriskt värdefull byggnad

Bilaga 3 Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande visande grunden för rivningsbeslut är att det kostar för mycket att upprusta Oscarsborg

Bilaga 4 Byggnadsnämndens beslut om åtgärdsföreläggande visande att kommunen i strid med PBL underlåtit att vidta underhållsåtgärder gällande Oscarsborg

Bilaga 5 Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse visande att Oscarsborg har ett högt kulturhistoriskt värde och ska vårdas och inte rivas

Bilaga 6 Byggnadsantikvarisk utredning visande att Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande är väl motiverat och att arbetet med en renovering bör genomföras i samarbete med antikvarie

Carolin Robson
073 5000219
Burevägen 35A

Bilaga 2 – Utdrag ur Kulturmiljökartan Danderyds kommun

Byggnadsinventering

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6

INKOM: 2023-11-14
SÄK: 20570-23
AKTBIL: 46

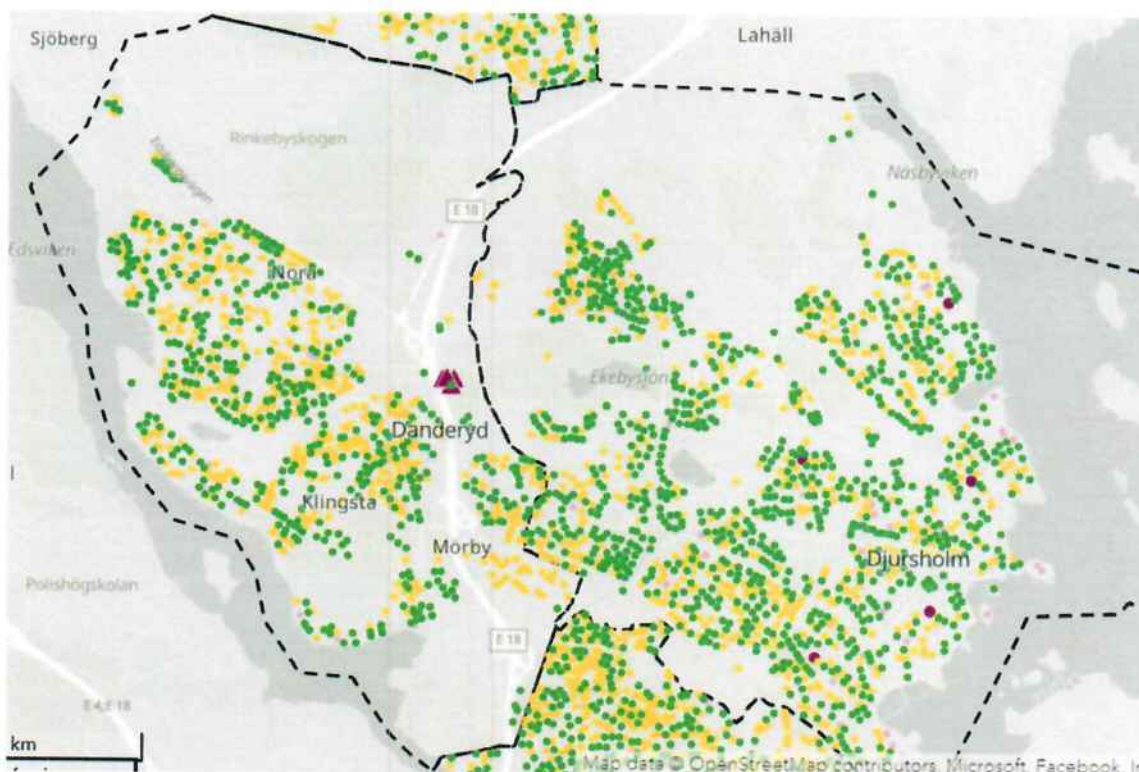
Alla byggnader i kommunen har inventerats och ett urval av bebyggelsen klassificerats enligt en tvågradig skala. Bedömningen utgår från hur väl byggnaden belyser ett visst kulturhistoriskt sammanhang eller förhållande. Även byggnader som har genomgått förändringar kan vara värdefulla, till exempel som representant för en sällsynt byggnadstyp eller tidsperiod, för sitt lokalhistoriska värde eller som en del i en värdefull helhetsmiljö. Så här använder du kartan: Sök efter adress eller fastighet i rutan i det övre vänstra hörnet, alternativt zooma in till önskvärt läge. Klicka på den byggnad (punkt) som du vill veta mer om. När du klickar så kommer en pop up-ruta upp. I rutan finns information om exempelvis byggår, arkitekt och vilken arkitekturstil byggnaden tillhör. Här står även om byggnaden ingår i ett särskilt värdefullt område.

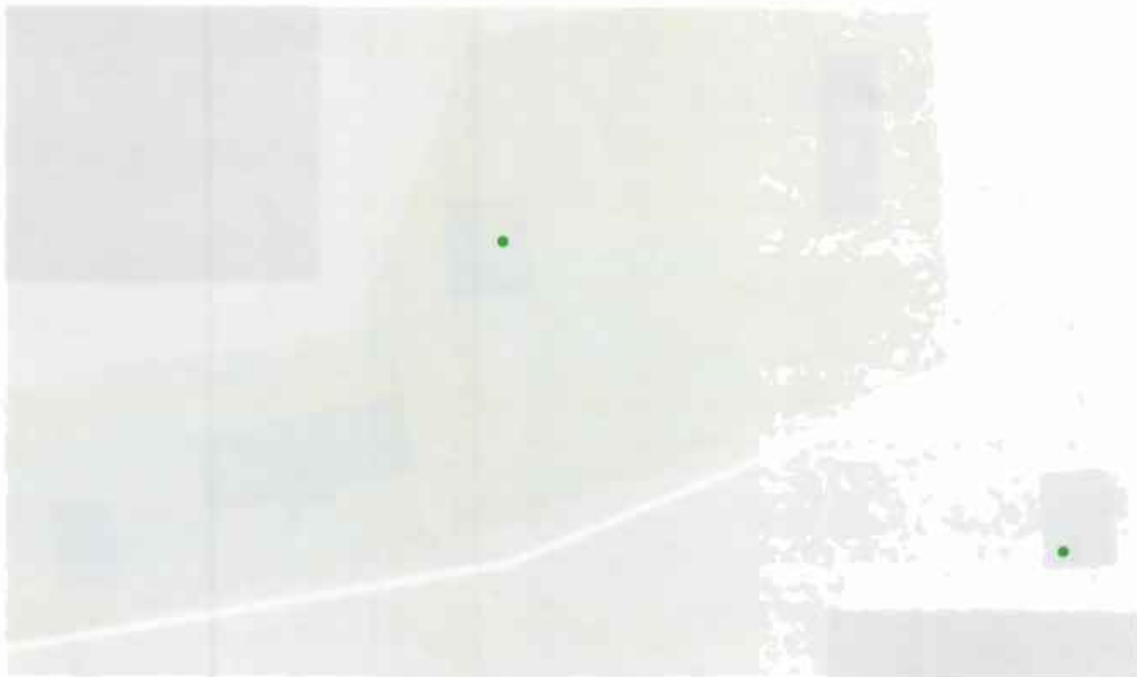
Klassificeringen utgår från följande bedömningskriterier:

Klass 1. Särskilt värdefull — **GRÖN** Byggnaden är ett särskilt tydligt uttryck för sin tids ideal och villkor. Den bidrar, genom sina fysiska egenskaper och karaktärsdrag, starkt till möjligheten att läsa och uppleva de historiska skeenden som format dagens miljö.

Byggnader som i underlaget klassats som särskilt värdefulla bedöms ha sådana höga kulturhistoriska värden att de kan motsvara plan- och bygglagens begrepp särskilt värdefull byggnad (PBL 8 kap. §13).

Klass 2. Visst kulturhistoriskt värde — **GUL** Byggnaden uttrycker sin tids ideal och villkor. Den bidrar, genom sin karaktär och sina fysiska egenskaper, väl till helhetsmiljön och till möjligheten att läsa och uppleva de historiska skeenden som format dagens miljö.





Byggnadsinventering

Kommundel: Enebyberg
Fastighet: DANDERYD 2:143
Adress: Enebybergsvägen 3
Klassning: Särskilt värdefull
Ingår i:

Information om byggnad

Byggnadstyp: En- och tvåbostadshus
Arkitekturstil: Jugend (1900-1910)
Byggår: Okänt byggår, sannolikt innan 1910.
Övrigt: Väldigt eftersatt underhåll.
Volym: Välbevarad
Fasad: Välbevarad
Dörr: Välbevarad
Fönster: Välbevarad
Takform: Välbevarad
Taktäckningsmaterial: Välbevarad
Tomt: Välbevarad

Avd 6 - FST

Från: Registrator Förvaltningsrätten i Stockholm - FST
Skickat: den 14 november 2023 13:17
Till: Avd 6 - FST
Ämne: 20570-23 VB: Ang Målnr 20570/23, avd 6 - bilaga 3
Bifogade filer: skanna.pdf

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6

INKOM: 2023-11-14
MÅLNR: 20570-23
AKTBIL: 47

Med vänlig hälsning

Isabella Stening

Domstolshandläggare, Målkansli, Registraturgrupp 1, Förvaltningsrätten i Stockholm

08-561 680 00 • forvaltningsrattenistockholm@dom.se • [Förvaltningsrätten i Stockholms webbplats](#)

[Så behandlar vi personuppgifter](#)

Från: carolin <carolin@robson.direct>
Skickat: den 14 november 2023 13:11
Till: Registrator Förvaltningsrätten i Stockholm - FST <forvaltningsrattenistockholm@dom.se>
Ämne: Ang Målnr 20570/23, avd 6 - bilaga 3

Målnr 20570/23

Bilaga 3 Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande visande grunden för rivningsbeslut är att det kostar för mycket att upprusta Oscarsborg (s1), antikvarisk utredning (s3, 4), upprustningsföreläggande (s3, 7), Svenska byggnadsvårdsföreningens Gula listan - kulturarv i fara (s4), kommunens ägaransvar (s7), möjliga alternativ för Oscarsborgsvillans framtid är utredda (s 9), saknas argument att rusta upp och bevara byggnaden (s10).

/Carolin Robson

Bilagor

Bilaga 1 Kommunfullmäktige 2023-10-16, protokoll visande beslut om rivning av Oscarsborg, votering, reservationer, särskilt uttalande.

Bilaga 2 kommunens översiktsplan visande Oscarsborg utpekad som en kulturhistoriskt värdefull byggnad

Bilaga 3 Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande visande grunden för rivningsbeslut är att det kostar för mycket att upprusta Oscarsborg

Bilaga 4 Byggnadsnämndens beslut om åtgärdsföreläggande visande att kommunen i strid med PBL underlåtit att vidta underhållsåtgärder gällande Oscarsborg

Bilaga 5 Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse visande att Oscarsborg har ett högt kulturhistoriskt värde och ska vårdas och inte rivas

Bilaga 6 Byggnadsantikvarisk utredning visande att Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande är väl motiverat och att arbetet med en renovering bör genomföras i samarbete med antikvarie

Carolin Robson
073 5000219
Burevägen 35A
182 63 Djursholm

Datum
2022-11-17Diarienummer
KS 2021/0258

Fredrik Lindberg

Kommunstyrelsen

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6INKOM: 2023-11-14
MÅLNR: 20570-23
AKTBIL: 48

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 inom ett halvår genomföra vissa underhållsåtgärder, föreslår kommunledningskontoret att byggnadens ska rivas. Det är inte är kommunalekonomiskt försvarbart att följa föreläggandet om kommunstyrelsen inte bedömer att det långsiktigt är värt att skattefinansiera en upprustning av Oscarsborgsvillan till ett skick som medger att det bedrivs verksamhet 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. Under förutsättning av att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag nedan, uppdrar kommunstyrelsen till kommunledningskontoret att säkerställa att erforderliga åtgärder vidtas för att beslutet om rivning ska verkställas.
3. Uppdraget ska återrapporteras till kommunstyrelsen senast i november 2023.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige beslutar att Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143 ska rivas.
2. 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



Fredrik Lindberg

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.

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 vattbräddor
- 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.

Kommunledningskontorets utredning

Övergripande förutsättningar

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.

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

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 därefter reviderad 2003) saknas klassificering av Oscarsborg. Båtsmanstorpet och Danderydsberg (f d Danderyds krog) finns med som värdefulla byggnads-



der 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 lämplighetsprövning 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 prövning 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 prövning 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 bärlighet, 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 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 återupbyggs 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;

¹ 2 kap. 1 § jordabalken

² 2 kap. 7 § jordabalken



- 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.

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 detaljplanelagt 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, förrättnings- 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. Kommunledningskontoret ser därför inte skäl att vidare höra nämnden i frågan. Nämnden upphör också till årsskiftet och det finns inte anledning att nu hämta in eventuella synpunkter från tekniska nämnden utifrån dess kommande 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.



Oscarsborgsvillans nuvarande skick och kommunens ägaransvar innebär således oundvikligen att akuta underhållsåtgärder måste vidtas, i enlighet med byggnadsnämndens föreläggande, 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 kommunalekonomiskt 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

Dag Björklund
Tf plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Förslag om rivning av Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143
2. Byggnadsnämndens beslut, BN 2022-06-15 § 90
3. Kommunstyrelsens beslut, KS 2022-06-13 § 98



Fredrik Lindberg

Tjänsteutlåtande

11 (11)

Datum 2022-11-17 **Diarienummer** KS 2021/0258

4. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, Uppdrag att utreda åtgärder gällande Oscarsborgsvillan inom fastigheten Danderyd 2:143
5. Fastighetsnämndens beslut, FN 2021-04-22 § 29
6. Antikvarisk förundersökning, Oscarsborg
7. Utlåtande över statusbesiktning, Oscarsborg

Expedieras
Fastighetsnämnden