



Till styrelsen

Ombildning till bostadsrätt

1. Inkomna intresseanmälningar

Sedan föregående avrapportering vid styrelsemötet den 5 februari 2009 har inga nya intresseanmälningar inkommit till Stadsholmen. I dagsläget (per 2009-02-18) har Svenska Bostäder totalt fått in 344 intresseanmälningar, varav 99 avser fastigheter i Stadsholmen, se bifogad lista , bilaga 1a, samt karta, bilaga 1b.

Intresseanmälningarna i Stadsholmen fördelar sig enligt följande:

Kulturhistorisk klassning	Antal Brf	Antal fastigheter*	Antal lägenheter	Antal lokaler
Blå, innerstad	82	120	947	337
Grön	12	17	154	44
Gul	4	4	34	4
Blå, ytterstad	1	1	11	1
Summa:	99	142	1 146	386
Totalt i Stadsholmen:	-	273	1 654	720

* ett antal intresseanmälningar avser fler än en fastighet

Stadsmuseet har skrivit en kulturhistorisk värdebeskrivning avseende 92 ärenden, vilka omfattar 135 fastigheter (samt för 6 ärenden i Svenska Bostäder). Hittills har styrelsen behandlat 84 ärenden, vilka omfattar 118 fastigheter. Två ärenden rör föreningar som inte inkommit med komplett intresseanmälan och därför avförts, ytterligare ett ärende rör en förening som återtagit intresseanmälan . Kvar finns efter behandling av detta styrelsemöte 8 inneliggande, av styrelsen obehandlade intresseanmälningar i Stadsholmen.

Förklaring av kulturhistorisk klassning:

- Blå: Fastighet med bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.
- Grön: Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.
- Gul: Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

”Kulturresevat”: samlade områden av riksintresse för kulturminnesvården

2. Ställningstagande till om fastigheter skall erbjudas till försäljning

2.1 Sammanställning ärenden

Nedan tas 4 ärenden, omfattande 6 fastigheter med 50 lägenheter upp för beslut om erbjudande till försäljning eller inte. Samtliga ärenden omfattar fastigheter med blå kulturklassning.

Stadsholmens generella kommentarer om underhåll och förvaltning i bolagets bestånd bifogas, bilaga 1c.

För respektive ärende fogas följande bilagor:

- | | |
|--|--------------------|
| - Karta och bilder från fastigheten/rna | Bilaga 2.2a – 2.5a |
| - Stadsmuseets kulturhistoriska värdebeskrivning | Bilaga 2.2b – 2.5b |
| - Bostadsrättsföreningens yttrande/n i förekommande fall | Bilaga 2.2c – 2.5c |
| - Stadsholmens kommentar om respektive fastighet | Bilaga 2.2d – 2.5d |

2.2 Del av Alstavik 1 och Centralvakten 1

	Del av Alstavik 1	Centralvakten 1
Kulturhistorisk klassning:	Blå	Blå
Antal lgh:	29 st	2 st
Antal lok:	5 st	1 st
Byggår:	1735	1859
Ombyggnadsår:	1993-94	1986

Del av Alstavik 1 och Centralvakten 1, Alstaviksvägen 3-9, 10, Långholmsmuren 2 A-E, ligger på Långholmen, se bifogad karta samt bilder, bilaga 2.2a. Inom fastigheten Alstavik 1, som är den fastighet på Långholmen där större delen av det gamla fängelset ligger, äger Stadsholmen tre byggnader. Det är två friliggande byggnader, ”Fyrkanten” och ”Riddarhuset” samt en byggnad, ”Södra bostadshuset”, som är sammanbyggd med den stora fängelsebyggnaden.

Del av Alstavik 1 byggdes om 1993 och Centralvakten 1 1986 då stambyten gjordes, ny el installerades och fasad, tak och fönster renoverades. I samband med ombyggnaden utfördes också inre underhåll i lägenheterna i Alstavik 1. I Centralvakten 1 utfördes inre underhåll 1999. 2007 byggdes nya undercentraler för

fjärrvärme. På Alstavik 1 ligger en tvättstuga som också hyresgäster från andra fastigheter nyttjar.

Cirka 71 % av intäkterna från Centralvakten 1 härrör från lokalen.

Stadsmuseet har skrivit en kulturhistorisk värdebeskrivning, bilaga 2.2b, och bostadsrättsföreningen har, efter att ha fått Stadsmuseets bedömning, skrivit ett yttrande, bilaga 2.2c. Enligt Stadsmuseet har både del av Alstavik 1 och Centralvakten 1 ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Riddarhuset uppfördes som ekonomibyggnad till malmgården Alstavik. Dess långa och omväxlande historia som bl.a. kyrka, sjukhus, verkstadslokal och bostad har inneburit flera ombyggnader. Idag bevarar exteriören sitt utseende från 1800-talets mitt och interiörerna drag från det sena 1800-talets ombyggnad. Fyrkanten fick sin nuvarande karaktär under 1800-talets första hälft och gården har haft flera olika funktioner, bl.a. stall, ladugård, magasin, kontor och till sist personalbostäder. Viss inredning från 1800-talets mitt och senare finns bevarad. Både Riddarhuset och Fyrkanten speglar bostadsförhållandena för fångvårdspersonalen från 1880-talet och framåt. Södra bostadshuset är en del av det fyrlängade Spinnhuskomplexet som slutfördes under 1700-talets mitt efter ritningar av stadsarkitekten Carlberg. Byggnaden speglar fångelsets verksamhet i många former, ursprungligen som kyrka, senare logement, väveri och bostadslägenheter. Byggnadens exteriör bevarar drag från 1700-talet och interiörerna härrör från ombyggnaden 1898-99. I värdebeskrivningen anges felaktigt att varje lägenhet i Södra bostadshuset har kakelugn. Korrekt antal lägenheter med kakelugn ska vara tio stycken. På Centralvakten 1 bevarar byggnadens fasad och trapplopp av kalksten sin karaktär från uppförandet vid 1800-talets mitt, liksom ett par rum på den inredda vinden. Husets förändrade användning från soldatkasern för 180 man till kontor och bostäder för fångelsets tjänstemän speglar den övergång från militär bevakning till civil vaktpersonal som genomfördes 1880. Interiörerna i de två vindslägenheterna är välbevarade exempel på fångelsets tjänstemannabostäder från 1800-talets andra hälft.

Bostadsrättsföreningen har i sitt yttrande framfört att Stadsmuseet till stor del beskriver det som en gång varit istället för att beskriva det som finns idag. Föreningen ifrågasätter fastigheternas synnerligen stora kulturhistoriska värde och anför med ett flertal exempel att det är mycket få detaljer som har synbart kulturhistoriskt värde. Vidare framför föreningen kritik mot Stadsholmen vad gäller utförda renoveringar, brist på skötsel samt hyresnivå.

Stadsholmens förvaltning har kommenterat arbetet med förvaltning och underhåll av fastigheten, bilaga 2.2d.

Då de intresseanmälda byggnaderna på Alstavik 1 står på en del av en större fastighet krävs en fastighetsbildning för att en försäljning ska kunna genomföras. Stadsholmen har idag byggnaderna med en form av tomträttsliknande dispositionsrätt från Stockholm stad. Om styrelsen vill erbjuda del av Alstavik 1 till försäljning måste möjligheterna till en fastighetsbildning utredas innan ett slutligt beslut om försäljning kan tas.

2.3 Cassiopea 11

Kulturhistorisk klassning: Blå

Antal lgh: 8 st

Antal lok: 1 st

Byggår: 1660

Ombyggnadsår: 1981

Cassiopea 11, Kindstugatan 7, ligger i Gamla Stan, se bifogad karta samt bilder, bilaga 2.3a. Fastigheten byggdes om 1981 med bla nya installationer. 1996 har taket renoverats och 2000 rustades fasader och fönster. Invändigt underhåll i lägenheter utfördes 1997. Fastigheten saknar egen tvättstuga.

Stadsmuseet har skrivit en kulturhistorisk värdebeskrivning, bilaga 2.3b, och bostadsrättsföreningen har, efter att ha fått Stadsmuseets bedömning, avböjt att inkomma med yttrande. Enligt Stadsmuseet har Cassiopea 11 ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Fastigheten är en del av Gamla Stans omistliga bebyggelse. Gathuset och det på gården utskjutande trapphuset är av medeltida ursprung. Byggnaden fick förmodligen sin nuvarande volym under 1600-talets mitt eller senare hälft och ett bjälktak från 1600-talet med dekor av målade blommor finns blottlagt i gathuset. Planlösning och stora delar av interiörerna är bevarade sedan 1700-talets slut, delvis ännu tidigare. Inredningsdetaljer från 1800-talet finns också bevarade. Fasaderna har fortfarande kvar mycket av sin 1700-talskaraktär.

Stadsholmens förvaltning har kommenterat arbetet med förvaltning och underhåll av fastigheten, bilaga 2.3d.

Fastigheten ligger inom ett kulturresevat.

2.4 Halsen 11 och 12

	Halsen 11	Halsen 12
Kulturhistorisk klassning:	Blå	Blå
Antal lgh:	4 st	1 st
Antal lok:	0 st	0 st
Byggår:	1736	1736
Ombyggnadsår:	1963	1963

Halsen 11 och 12, Andréegatan 6, Breda Gatan 1, 5, ligger på Djurgården, se bifogad karta samt bilder, bilaga 2.4a. Fastigheterna byggdes om 1963 med stambyten och nya elinstallationer. Fasader och fönster renoverades 2003 och inre underhåll i lägenheter utfördes under sent 1990-tal. Fastigheterna saknar egen tvättstuga.

Stadsmuseet har skrivit en kulturhistorisk värdebeskrivning, bilaga 2.2b, och bostadsrättsföreningen har, efter att ha fått Stadsmuseets bedömning, avböjt att inkomma med yttrande. Enligt Stadsmuseet har Halsen 11 och 12 ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Fastigheterna är representativa exempel på bebyggelsen i Djurgårdsstaden som har bevarat sin karaktär som förindustriellt arbetarsamhälle knutet till varvsindustrin. Bebyggelsen är unik i Stockholm genom sin välbevarade småstadsbebyggelse av trähus med ålderdomlig karaktär längs smala gator. Halsen 12, som nyttjats både som krog under 1800-talet och nykterhetscafé på 1910-talet, speglar en del av den svenska nykterhetens historia. Båda fastigheterna har förmodligen delar av stommen bevarad sedan tidigt 1700-tal. Medan Halsen 12 med

sin våning höga byggnad bevarar mer av 1700-talets volym exemplifierar Halsen 11 de påbyggnader som var vanliga under 1800-talet. Enstaka inredningsdetaljer från 1700- och 1800-tal finns bevarade i byggnaderna. Fastigheterna angränsar inte till varandra utan åtskiljs av Andréegatan.

Stadsholmens förvaltning har kommenterat arbetet med förvaltning och underhåll av fastigheten, bilaga 2.4d.

Fastigheterna ligger inom ett kulturresevat.

2.5 Fotangeln 5

Kulturhistorisk klassning: Blå

Antal lgh: 6 st

Antal lok: 1 st

Byggår: 1780

Ombyggnadsår: 1972

Fotangeln 5, Bastugatan 3, ligger på Södermalm, se bifogad karta samt bilder, bilaga 2.5a. Fastigheten byggdes om 1972 med stambyte, nytt värmesystem och ny el. Fasader och fönster rustades 1997 och inre lägenhetsunderhåll utfördes i slutet av 1990-talet. Fastigheten saknar egen tvättstuga.

Stadsmuseet har skrivit en kulturhistorisk värdebeskrivning, bilaga 2.5b, och bostadsrättsföreningen har, efter att ha fått Stadsmuseets bedömning, avböjt att inkomma med yttrande. Enligt Stadsmuseet har Fotangeln 5 ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Fastigheten är en del av Östra Mariabergets unika bebyggelsemiljö och av riksintresse för kulturmiljövården. Fotangeln 5 har stor betydelse för Mariabergets bebyggelsehistoria och karaktär. Den äldsta delen uppfördes under 1700-talets andra hälft och byggnaden har sedan genomgått tidstypiska förändringar under 1800-talet. Den enkelt utformade fasaden präglas framför allt av 1860-talets ombyggnad, och är ett relativt sällsynt exempel på en bevarad, anspråkslös bostadsarkitektur från tiden straxt före 1870- och 1880-talens byggboom. Interiörerna bär också spår av 1860-talet med bevarade planlösningar och snickerier.

Stadsholmens förvaltning har kommenterat arbetet med förvaltning och underhåll av fastigheten, bilaga 2.2d.

Fastigheten ligger inom ett kulturresevat.

2.6 Ställningstagande

I tidigare ärenden har redovisats vad som står i direktiven avseende försäljning av kulturhistorisk värdefull bebyggelse för ombildning till bostadsrätt m.m. samt bolagets inställning i frågan.

Fastigheter i ovan redovisade ärenden har samtliga ett mycket stort kulturhistoriskt värde och är i huvudsak både varsamt och mycket kvalificerat renoverade. Mot bakgrund av vad som redovisats ovan och utifrån en samlad bedömning av förhållandena för respektive fastighet föreslås att tomträtterna/ fastigheterna del av

Alstavik 1, Centralvakten 1, Cassiopea 11, Halsen 11 och 12 samt Fotangeln 5 inte skall erbjudas till försäljning för ombildning till bostadsrätt.

Hemställs att styrelsen beslutar

att inte erbjuda tomträtterna/fastigheterna del av Alstavik 1, Centralvakten 1, Cassiopea 11, Halsen 11 och 12 samt Fotangeln 5 till försäljning för ombildning till bostadsrätt

samt att häva sekretessen på ärendet

Vällingby 2009-

Sven Belfrage