



Utredning av försäljning av Dekorhuset och G-studion

Sammanfattning

Allt sedan byggnaderna uppfördes i början på förra seklet har det bedrivits olika former av konstnärlig verksamhet i Dekorhuset och G-studion. Verksamheten har fram till att den storskaliga porslinsproduktionen upphörde varit knuten till fabriken's produktion. Efter det har under 1990-talet och 2000-talet lokalerna hyrts ut till enskilda konstnärer. Man har bildat ateljéföreningen G-studion för samverkan och samordning mellan de konstnärer, formgivare och konsthantverkare som är verksamma i lokalerna.

Föreningen och enskilda konstnärer har sedan kommunen övertagit fastigheterna fört en dialog med kommunen om upprustning, hyresreduktion, köp av fastigheterna med mera.

I samband med att fastigheterna överläts till kommunen genomfördes utredningar av byggnadernas tekniska status och möjliga framtida användning. Utredningarna visar på att akut behov av genomgripande upprustning. För kommunen är det ur kommunal-ekonomisk synvinkel fördelaktigare att sälja Dekorhuset och G-studion än att genomföra en omfattande upprustning och därefter hyra ut på marknadsmässiga grunder för ateljé-verksamhet.

En försäljning av Dekorhuset och G-studion är i linje med kommunens lokalpolicy, som föreskriver att kommunen inte ska äga fastigheter eller byggnader som inte behövs för kommunal kärnverksamhet annat än om särskilda skäl föreligger. För kommunen som fastighetsägare gäller att uppfylla krav på tillgänglighet, brandsäkerhet och miljö. Det gör att mindre eller succesiva förbättringar inte kan komma ifråga i det aktuella fallet eftersom bristerna i befintliga byggnader är så stora. I och med att en genomgripande ombyggnad är nödvändig kommer kraftiga hyreshöjningar att krävas för att kunna ta ut en marknadshyra som blir följderna av de standardhöjningar som följer av ombyggnaden.

Ur ett kommunalrättsligt perspektiv är det inte möjligt att ge hyressubventioner för att det strider mot den av kommunfullmäktige antagna lokalpolicyn och för att det kan innebära en form av stöd till enskilda näringsidkare. Näringsidkare som inte alltid är värmdöbor.

Med utgångspunkt från fullmäktiges riktlinje i lokalfrågor samt kommunallagens bestämmelse om stöd till näringsidkare är det tveksamt om upprustning, fortsatt ägande och uthyrning till reducerat pris ligger inom ramen för den kommunala kompetensen.

Tre intressenter har anmält intresse att förvärva Dekorhuset och G-studion, Gustavsberg 1:488. Med hänsyn tagen till det långsiktiga ändamålet med fastigheten och det kraftigt eftersatta underhållet är det lämpligt att en försäljning genomförs till en part som både kan säkerställa att inriktningen med konst och design bibehålls och att en för ändamålet lämplig upprustning genomförs.

Bakgrund

Kommunen förvärvade ett flertal fastigheter i Gustavsbergs hamn 2012 för att säkerställa en utveckling och upprustning av området i linje med planerna för centrala Gustavsberg. En strategi för utveckling av Gustavsbergs hamn antogs som bland annat går ut på att kontinuerligt bedöma avsättningsmöjligheterna av enskilda fastigheter.

I samband med utredningen om möjligheterna att avyttra verksamhetslokaler för att minska kommunens låneskuld framfördes önskemål från verksamma i hushållsporslinsfabriken (HPF) att få förvärva delar av fastigheten. Först inkom en grupp i Chamottehuset med önskemål att få köpa loss denna byggnad. Senare anmäldes även intresse för förvärv av Dekorhuset och G-studion.

Under våren 2016 genomfördes en fastighetsbildning, som resulterade att HPF delades in i tre fastigheter. Lantmäteriet bedömde att det inte var lämpligt att göra separata fastigheter av Dekorhuset och G-studion för att kommunikationsytor, tekniska försörjningssystem och utrymningsvägar är gemensamma för de båda byggnaderna. Efter förrättningen slutfördes försäljningen av Chamottehuset 2016-07-01.

I samband med försäljningen av Chamottehuset anmälde Ateljéföreningen G-studion intresse för förvärv av Dekorhuset och G-studion. Man lämnade den 27 januari 2016 ett bud på 17 mnkr för lokalerna. Kommunen svarade att försäljningspriset på grund av EU:s statsstödsregler inte får understiga det beräknade marknadsvärdet med mer än 200 000 euro. Därefter inkom 2016-03-09 ett bud på 20 mnkr, under förutsättning att kommunen gick in som borgensman för de banklån som föreningen avsåg att ta. Kommunfullmäktige beslutade 2016-05-25 § 114 att inte acceptera ett borgensåtagande, men att gå med på att teckna en avsiktsförklaring om försäljning med utgångspunkt från budet på 20 mnkr.

I och med att intresse av förvärv anmäldes till kommunen upprättades ett förslag till avsiktsförklaring mellan Ateljéföreningen och kommunen, som dock inte undertecknades. Föreningens ordförande meddelade via mail 2017-02-23 att ett köp av fastigheten för 20 mnkr inte är aktuellt.

Mari Koort och Maude Södergren, konstnärer verksamma i ateljéerna, lämnade 2016-12-01 in ett bud på fyra mnkr för G-studion. De har undersökt möjligheterna att dela upp Gustavsberg 1:488 hos lantmäteriet och kartlagt att det är möjligt att ordna separata kommunikationsytor och entréer med mera.

Fondexgruppen lämnade 2017-02-06 ett bud på 20 mnkr för köp av både Dekorhuset och G-studion. Av budet framgår att man är beredd att ta ansvar för och genomföra en

genomgripande upprustning av fastigheterna för att möjliggöra fortsatt ateljéverksamhet. Upprustningen planeras ske i en omfattning och på ett sätt som ska attrahera konstnärer och andra kreativa hyresgäster.

När kommunen analyserade möjligheterna att sälja verksamhetslokaler genomfördes två av varandra oberoende värderingar som visar att Dekorhuset och G-studion tillsammans är värda cirka 21,8 mkr.

I samband med kommunens köp av fastigheterna i hamnen genomförde EBAB en analys av samtliga byggnaders status, som visar att det krävs stora ombyggnads- och underhållsåtgärder på bland annat Dekorhuset och G-studion.

Behov av ombyggnads- och underhållsåtgärder

Byggnadernas yttertak är belagt med svart tegel som måste läggas om för att taken läcker. Förmodligen är vattenskadorna så pass gamla och omfattande att delar av träkonstruktionen kan vara skadad och måste bytas ut. Nya hängrännor och stuprör behöver sättas upp. Plåt på tak och takkupor måste bytas ut.

Fasaderna är av tegel och puts. Putsen måste bitvis lagas. Samtliga fönster är i stort renoveringsbehov. Billigast och mest rationellt är att byta ut alla fönster mot nya. Dessa måste specialtillverkas för att de inte följer nuvarande standard. Invändigt måste de flesta mellanväggarna byggas om så att de kan fungera som brandceller och alla ytskikt förnyas. I tak finns fuktskador. Trappräcken måste bytas för att de inte är av godkänd typ. Trapphusfönster saknar godkända skydd. WC är avstängda eller mycket undermåliga och av en standard som inte accepteras numer.

Tekniska installationer är inte undersökta, men det som ses okulärt pekar på stora underhållsbehov. Bland annat finns rörkanaler med asbest, uttjänt VA-system och delvis bristande elinstallationer. Hiss som inte fungerar men kan repareras. Anläggning för rening av processvatten saknas. System för avfallshantering saknas. Dessutom ska kontinuerliga kontroller genomföras av el, OVK, energiförbrukning, hissar och brandsäkerhet.

De mest kostnadsdrivande är att tillgängligheten inte är acceptabel i och med att en hiss är ur funktion och att brandskyddet är under all kritik för att brandceller saknas. Dessutom finns briser i utrymningsvägar.

Eftersom ombyggnadsbehovet är så pass stort är det effektivaste att bygga om hela byggnaden samtidigt genom att blåsa ur den och bygga nytt inuti ett renoverat skal. Ombyggnaden kan etappindelas för att kunna bibehålla viss verksamhet.

Vid en total renovering är det stor risk för att de som evakueras inte återkommer för att lokalerna kommer att vara dyrare i ombyggt skick. Redan idag är omsättningen av hyresgäster runt 20 procent. Just nu flyttar många över till Chamottehuset för att fler ateljéer finns att tillgå vart efter att ombyggnaden där blir klar.

Kostnadsuppskattning

Om kommunen väljer att behålla fastigheten och rusta upp lokalerna samt hyra ut till keramiker och konstnärer bör man räkna med en investering på minst 100 mnkr. Bedömningen utgår från att en total ombyggnad sker i ett sammanhang till en lägsta godtagbar standard för verksamhetslokaler som förvaltas av kommun. Denna typ av ombyggnad bedöms kosta i storleksordningen lika mycket som nyproduktion. I nuläget ligger byggkostnaden på mellan 30 000 och 40 000 kr per kvm. Uppskattningen är avstämd med den konsultfirma som analyserade byggnadernas tekniska status.

Utan att genomföra en grundlig undersökning och därefter projektera samt kostnadsberäkna en ombyggnad är det inte möjligt att beräkna kostnaderna för upprustning. Med utgångspunkt från byggnadernas status bör man räkna med att en ombyggnad av lokaler till en rimlig standard för offentlig verksamhet, som måste gälla med kommunen som långsiktig ägare, kommer att kosta det samma som nyproduktion. Det vill säga en upprustning i Värmdö kommuns regi av Dekorhuset och G-studion kan komma att kosta cirka 120 mnkr. Bedömningen grundas på en produktionskostnad på 30 000 kr/kvm, vilket är lågt räknat med hänsyn till den senaste tidens prisutveckling inom byggsektorn.

För en bättre prisuppskattning kan en beräkning av ombyggnadskostnader baserad på ritningsmaterial och tidigare platsbesök genomföras för cirka 50 000 kr. En fullständig analys med heltäckande ombyggnadskalkyl beräknas kosta cirka 150 000 kr.

Idag ligger hyresnivån på cirka 800 kr/kvm för ateljéerna i byggnaderna. Väljer kommunen att genomföra den genomgripande upprustning som krävs för att långsiktigt kunna behålla byggnaderna som en del av Porslinsfabriken beräknas hyresnivån att hamna över 2000 kr/kvm.

Ateljélokaler i andra kommuner

Flera, företrädesvis större kommuner med 100 000 och fler invånare, har ateljélokaler och hyr ut till konstnärer. I många fall rör det sig om lokaler som tidigare använts för industriell produktion. Prisnivån för lokaler varierar, men är ofta kring 900 kr/kvm. Olika sätt att subventionera lokaler förekommer, som regel kopplat till kommunens policy för all uthyrning av lokaler till externa parter.

En del kommuner har fastställda bidrag till lokala konstnärer på cirka 1000 kr per månad. Bidragen får bland annat användas till att finansiera ateljéer. Bidragen är som regel tidsbegränsade till något eller några år.

Även om det finns uttalade ambitioner att stödja kulturell och konstnärlig verksamhet genom att bland annat erbjuda ateljéer så uppstår svårigheter i och med stadsutveckling. Priserna på mark och lokaler i successivt mera väl belägna och attraktiva områden stiger och det är inte längre möjligt att erbjuda lokaler till en prisnivå som är rimlig för målgruppen. Det gör att nya lösningar måste sökas.

För kommunen är det viktigt att jämställa stöd till olika näringsidkare och ha tydliga motiv för att genom hyressättning stimulera vissa verksamheter. En alternativ form av stöd är att kommunen i sin lokalförsörjningspolicy eller i annat fullmäktigebeslut har en

målsättning för inköp av konst till allmänna lokaler. Indirekt kan det bli ett stöd till lokala konstnärer. Med hänsyn tagen till lokaliseringsprincip är ett fokus på konstnärer boende och verksamma i den egna kommunen motiverat. Möjligen kan regler om upphandling försvåra större satsningar.

Slutsats

Flera analyser av berörda byggnader som genomförts visar att en omfattande upprustning både invändigt och utvändigt är nödvändigt för att säkra byggnaderna fortbestånd och för att kunna behålla ateljéverksamhet i lokalerna. Arbetsmiljö, brandsäkerhet, avloppsrening och övrig teknisk försörjning måste uppgraderas. Entréer och kommunikationsytor måste anpassas till utvecklingen i Porslins kvarteren och intilliggande fastigheter. Även tak, fasader och fönster behöver en genomgripande renovering.

Möjligheten att behålla och utveckla konstnärlig och keramisk verksamhet i Gustavsberg är av stort allmänintresse och anses som en varaktigt lämplig användning av fastigheten. Det befäster Gustavsberg som ett centrum för keramisk design och produktion samtidigt som frågan om en lämplig användning av lokalerna löses.

Enligt kommunens lokalpolicy ska Värmdö kommunen i huvudsak äga de fastigheter som långsiktigt behövs för kommunens verksamheter, under förutsättning att det är mest ekonomiskt fördelaktigt. Undantag kan beslutas av kommunstyrelsen för fastigheter där det finns särskilda skäl för kommunens ägande, t.ex. att fastigheterna har ett kulturhistoriskt värde eller liknande.

En försäljning av Dekorhuset och G-studion är att förorda för att det ger en ny ägare möjlighet att ta över byggnaderna i det skick de är och medverka till en succesiv upprustning av byggnaderna. En privat ägare med fokus på till exempel lokaler för kulturverksamhet har större möjligheter att kundanpassa en upprustning.

En upprustning av byggnaderna är komplicerad inte minst för att delar av infrastrukturen är gemensam. Det var ett av skälen till att lantmäteriet förordade att byggnaderna ingick i en fastighet. Med hänsyn till dessa skäl förordas att en försäljning sker till en part som har kapacitet att ta ansvar för båda byggnaderna fullt ut.

En försäljning för cirka 21,8 mnkr innebär att fastigheten överläts till det värde som två av varandra oberoende värderingar kommit fram till. Priset motsvarar ungefär den summa som kommunen förvärvade byggnaderna för 2012.