

Handläggare
Matilda Lewis
08-508 269 74**Till**
Exploateringsnämnden
2025-04-24

Lägesredovisning och förslag till fortsatt hantering för Gula villan, Mariehäll

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna redovisningen och ger exploateringskontoret i uppdrag att sälja Gula villan och i andra hand montera ned den enligt förslag i utlåtandet till en projektutgift om 4,9 miljoner kronor, projektinkomst om 0,5 miljoner kronor.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefBritta Eliasson
Avdelningschef

Sammanfattning

Detta ärende gäller förslag till fortsatt hantering för ”Gula villan” i Mariehäll som flyttats för att möjliggöra den nya bostadsbebyggelsen och stadens exploateringsarbeten inom ramen för projektet Archimedes. Gula villan är uppförd under 1800-talets andra hälft eller tidigt 1900-tal och är den sista resten från dåtidens enklare bebyggelse i området. Den nya detaljplanen för Archimedes 1 m.m, medger att byggnaden placeras i det nya parkområdet. I samband med genomförandebeslutet våren 2018 konstaterade nämnden dock att placeringen var olämplig då entrén till parken skulle försämrats och byggnadens fasad skulle behöva brandsäkras.

Gula villan är sedan 2022 temporärt uppställd intill Ulvsundavägen. Byggnaden är i mycket dåligt skick och skadorna är omfattande.

Kontoret har utrett alternativ enligt uppdrag från nämnden, att:

- utreda alternativ placering av Gula villan i närområdet
- undersöka om det finns externa intressenter och möjlighet att ställa upp villan på annan plats i närområdet

Vidare har kontoret tittat vidare på alternativet att villan placeras på platsen i parken inom den nya detaljplanen för Archimedes 1 m.m.

Kontoret kan konstatera att utgifter för flytt, upprustning och förvaltning av Gula villan blir mycket höga. Kontoret har inte funnit någon plats eller funktion där Gula villan skulle kunna komma till användning på ett för staden gynnsamt sätt, som skulle motivera kostnaderna. Det gäller särskilt eftersom byggnadens kulturhistoriska värde är kopplat till dess tidigare plats och inte till bygganden i sig.

Kontoret föreslår att Gula villan säljs till extern intressent. I den mån detta inte visar sig vara möjligt monteras byggnaden ned och materialet återvinns.

Bakgrund

Historik

Gula villan är uppförd under 1800-talets andra hälft eller tidigt 1900-tal. Byggnaden är den sista resten av dåtidens enklare bostadsbebyggelse i Mariehäll. Från 1960-talet bedrevs café-verksamhet i byggnaden.

Flytten från dess ursprungliga plats på Karlsbodavägen ägde rum 2022 för att möjliggöra den nya bostadsbebyggelsen och stadens exploateringsarbeten som nu pågår inom ramen för projektet Archimedes. Detaljplanen Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10 m.m. innehåller cirka 770 nya bostäder, en ny förskola, en gruppbostad, nya torgytor och park samt ett nytt gångstråk. I parken finns en möjlig plats för permanent placering av Gula villan.

Byggnaden är nu temporärt uppställd intill Ulvsundavägen inom Mariehäll 1:10, genom tillfälligt bygglov. Avtal om

förvaltningsuppdrag har tecknats mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret för den administrativa respektive tekniska förvaltningen.

Ekonomi - nedlagda utgifter

Bokförda utgifter för flytt till den temporära plats där Gula villan i dag står, samt drift och underhåll uppgår till cirka 3,3 miljoner kronor. Tillskjutna medel för flytt till temporär plats hanterades genom utökning av kontorets budgetram för 2022.



Figur 1. Gula villan tillfälligt uppställd intill Ulvsundavägen

Kulturhistoriskt värde

Byggandens kulturhistoriska värde låg i att den var den sista resten av den typiska förstadsbebyggelse som tidigare fanns här. Bebyggelsen var byggd på spekulation i samband med industrietableringarna i området, under 1880-talen. Mycket tyder på att Gula villan redan från start har haft en verksamhet, butik eller café i det stora rummet på bottenvåningen. Byggnaden var av den sena 1800-talsindustrialismens enklare bostadsbebyggelse. Byggnadens karaktär och belägenhet där dess snedskurna gavel nästan gick ut i vägbanan visade att den hörde samman med en annan tid. Den hade därmed ett värde på den plats den stod för att skapa en förståelse av områdets framväxt och områdets tidigare historia. Den nya strukturen i detaljplanen Archimedes, som beslutades om 2018 omöjliggjorde att bygganden stod kvar på sin plats.

I Stockholms Stadsmuseums kulturhistoriska klassificering är den möjliggjorda platsen inom den nya detaljplanen för Gula villan grönklassad, innebärande att den är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Beslutet om antagande av detaljplanen och genomförande av projektet Archimedes togs för att möjliggöra ett viktigt tillskott av bostäder i Stockholm och ett projekt som låg i linje med översiktsplanens inriktning, att omvandla industriområdet i Ulvsunda till blandad stad med bostäder och verksamheter.

Byggnadens skick

Fastighetskontoret har gjort en teknisk inventering och sammanställt Gula villans behov av renovering.

Byggnadens underhåll är eftersatt och skadorna är omfattande. Trästommen är i mycket undermåligt skick med stora delar som är fuktskadade och med omfattande mögelpåväxt. Delar av golvkonstruktionen saknas helt och stor risk för genomtrampning råder.



Figur 2. Skadad träkonstruktion

Installationer har uppnått teknisk livslängd och är i behov av totalrenovering. Taktäckningen av plåt har sannolikt uppnått teknisk livslängd. Renoveringsåtgärder alternativt takomläggning är nödvändigt. Fönster är i behov av byte och fasad av renoveringsåtgärder. Ytskikt och inredning är i behov av totalrenovering.



Figur 3. Ytskikt och inredning med behov av totalrenovering

Byggnaden behöver saneras med avseende på de delar av konstruktionen som är angripen av mögel. Vid renovering behöver konstruktionen göras stomren för att rikta, komplettera eller eventuellt bygga om stommen i sin helhet.

Omfattande renoveringsbehov förelåg också från tid före flytten till den temporära uppställningen. Sannolikt har även själva flytten haft ytterligare negativ inverkan på byggnadens skick.

Tidigare beslut

Följande nämnd-, kommunstyrelse- och kommunfullmäktigebeslut har hittills fattats i ärendet:

2024-06-13, Kontorets tjänsteutlåtande godkändes som svar på skrivelse från Rita Valanko (M) och Fredrik Sand (M) (ExplN)

2022-03-30, Exploateringsnämnden medgavs budgetjustering med 15 miljoner kronor för 2022 gällande kulturhistoriska åtgärder i samband med exploatering i Kristineberg (KS)

2020-02-17, Detaljplan för Archimedes 1 och Mariehäll 1:10 antogs (KF) efter länsstyrelsens upphävande av tidigare antagen detaljplan.

2018-06-11, Detaljplan för Archimedes 1 och Mariehäll 1:10 antogs och genomförande av exploatering godkändes (KF)

2018-05-23, Förslag till detaljplan för Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10 godkändes (SBN)

2018-04-19, Genomförande av exploatering inom Archimedes 1 samt del av Mariehäll 1:10 godkändes för sin del (ExplN)

2014-04-03, Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Mariehäll 1:10 i Mariehäll till AB Stockholmshem godkändes (ExplN)

2015-03-26, Startpromemoria för detaljplan godkändes (SBN)

Genomförandebeslutet för projekt Archimedes behandlades i exploateringsnämnden i april 2018 och i kommunfullmäktige i juni 2018. Exploateringsnämnden konstaterade att den föreslagna platsen för Gula villan i detaljplanen inte fullt ut nådde målen med att flytta byggnaden och gav därför kontoret i uppdrag att:

- utreda alternativ placering i närområdet.
- undersöka om det finns externa intressenter och möjlighet att ställa upp villan på annan plats i närområdet

Inför det att byggnaden flyttades till temporär plats, beslutade kommunstyrelsen om budgetjustering för 2022. Exploateringsnämnden medgavs justering om 15 mnkr gällande kulturhistoriska åtgärder. Beloppet korresponderar med kontorets då aktuella bedömning av totala utgifter för flytt till temporär plats, flytt till permanent plats samt upprustning av byggnaden. Av detta var endast flytt till temporär plats möjlig att genomföra under då innevarande år. Archimedes beslutade projektbudget är alltså oförändrat och den ej nyttjade delen av budgetjusteringen från 2022 är inte längre disponibel.

Alternativen

Exploateringskontoret har utrett alternativen enligt uppdraget från exploateringsnämnden i samband med genomförandebeslut, att utreda alternativ placering i närområdet respektive undersöka om det finns externa intressenter.

Därutöver redovisar kontoret vidare utredningar kring alternativet att byggnaden flyttas till den plats i den blivande parken medbyggrätt för Gula villan, inom detaljplanen för Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10 m.m.

Förutsättningar och kostnadsbedömningar

Den uthyrningsbara arean bedöms vara cirka 165 kvm.

Exploateringskontoret har upprättat en kostnadsbedömning som visar att för flytt inom närområdet, med upprustning till uthyrningsbart skick kostar cirka 13,5 miljoner kronor. Som grund för uppskattningen finns en teknisk statusinventering som fastighetskontoret har låtit upprätta.

Detta kan jämföras med kostanden för att byggnaden skulle monteras ned, vilket beräknas kosta cirka 1,4 miljoner kronor.

Kostnadsbedömningarna har alltså stora osäkerheter eftersom upprustningen inte är projekterad, utan är bedömningar utifrån schablonmässiga antaganden.

Vidare har platsspecifika förhållanden inte varit möjliga att kostnadsuppskatta eftersom permanent plats inte är bestämd. Kalkylen bygger därför på ett antagande om normala förhållanden, för till exempel grundläggning.

Redan nedlagda utgifter för den genomförda flytten till den temporära platsen uppgår till cirka 3,3 miljoner kronor.

Som en del av exploateringsförutsättningarna för AB Stockholms hem inom projektet Archimedes, gäller att bolaget ska ersätta staden med 0,5 miljoner kronor för flytten.

Kostnadsbedömningarna, i prisnivå augusti 2024, summerar enligt nedanstående tabell.

Kostnadsbedömning		
Mnkr	Flytt inom närområde och upprustning	Ned- montering
Bokförda utgifter, flytt till temporär plats	3,3	3,3
Bedömt kvarstående utgifter	13,5	1,4
Ersättning från byggaktör enligt avtalad exploateringsförutsättning	-0,5	-0,5
Summa kostnadsbedömning, netto	16,3	4,2

Tabell 1. Kostnadsbedömning för flytt och upprustning respektive nedmontering

Som underlag för beslutet har kontoret gjort en jämförande kostnadsbedömning som ger en möjlighet att jämföra de olika alternativen och ger en ekonomisk indikation på utgifter för de olika alternativen. Nedan redogörs för förutsättningar och konsekvenser för respektive alternativ:

1. Överlåtelse av byggnad till extern intressent

Förutsättningarna för att överlåta byggnaden till extern intressent har utretts genom exploateringskontorets avdelning för mark, värdering och juridik, med stöd av extern fastighetsmäklare. Dessa utredningar visar sammanfattningsvis att det saknas fastighetsekonomiska förutsättningar för externt intresse av att

förvärva byggnaden. Att bygga en ny likvärdig byggnad skulle vara betydligt mer kostnadseffektivt än flytt och upprustning av Gula villan. De kulturhistoriska respektive arkitektoniska kvaliteterna bedöms inte vara tillräckliga för att motivera den utökade investeringen. Möjlighet till försäljning bedöms därför vara ytterst marginell. Kontoret räknar därför inte med någon försäljningsinkomst.

Externa frågeställningar kring stadens planer för byggnaden har inkommit till kontoret, men inga av förfrågningarna har visat något konkret intresse om förvärv.

För att fullt ut pröva de marknadsmässiga förutsättningarna för externa intressenter att köpa bygganden kan kontoret bjuda ut byggnaden till försäljning genom en auktionstjänst för lös egendom.

Budgetkonsekvenser, indikation

Projektbudget och försäljningsinkomster

Vid försäljning beräknas projektutgifterna för staden bli cirka 3,0 miljoner kronor.

Kostnadsbedömningen görs utifrån antagandet att staden hittar en intressent som är villig att ta bygganden och bekosta flytten från den temporära placeringen, men utan ersättning i övrigt.

Om det inte är möjligt att sälja Gula villan föreslår kontoret att den monteras ner. Vid nedmontering av villan uppskattas kvarstående utgifter till ca 1,4 miljoner kronor. Bedömningen omfattar utgifter för upprättande av förfrågningsunderlag och genomförande av rivningsentreprenad.

Projektutgifter beräknas vid nedmontering till cirka 4,9 miljoner kronor och projektinkomsterna 0,5 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m. 2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Investering Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,1	-0,3	-1,5	0,0	0,0	0,0	-4,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,1	0,2	-1,5	0,0	0,0	0,0	-4,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Tabell 2. Budgetkonsekvenser, vid eventuell nedmontering

Driftbudget

Projektet bedöms vid nedmontering påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	-0,3	-1,5	0,0	0,0	0,0	0	totalt -1,8
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Avskrivningar	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,1	år 0
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	-0,4	-1,6	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Tabell 3 Driftbudget vid nedmontering

2. Flytt till plats inom detaljplanen för Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10 m.m.

I detaljplanen för Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10 m.m., finns en byggrätt för paviljong inom det område som är planlagt som park där Gula villan kan placeras. Exploateringsnämnden bedömde dock i sitt beslut i april 2018 att den plats som har möjliggjorts för Gula villan inom projektområdet inte var bra, då tillgängligheten till parken inte skulle bli acceptabel och att Gula villans fasad behövde bytas av brandtekniska skäl.



Figur 4. Möjlig plats för Gula villan inom detaljplan för Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10 m.m markerad med rött.

Eftersom det är inom allmän plats ska kommunen vara huvudman för platsen och eventuellt byggnaden. Det är således inte möjligt att flytta bygganden till denna plats och överlåta den med äganderätt eller upplåta genom tomträtt. Med kommunen som huvudman innebär det att någon av stadens förvaltningar eller bolag ska få i uppdrag att förvalta byggnaden på allmän plats. Förvaltningsansvar för denna typ av byggnader ryms varken inom fastighets- eller exploateringskontorets uppdrag. Ett annat möjligt alternativ är att byggnaden ses som någon form av parkmöblering som trafikkontoret eller stadsdelsförvaltningen skulle ta ansvar för. Även detta alternativ bedöms som mindre lämpligt då villan inte skulle kunna användas för någon efterfrågad funktion. Den skulle kräva underhållskostnader och utan möjlighet till intäkter.

Genom markupplåtelse med polistillstånd kan allmän plats användas för privat ändamål. En sådan markupplåtelse skulle kunna möjliggöra en överlåtelse av byggnaden till någon annan än staden. Sådana markupplåtelser ska dock vara av tillfällig karaktär.

Nämndens exploateringsarbeten inom Archimedesparken är under uppstart. Projektering är färdig och upphandling av entreprenaden är planerad att genomföras under andra kvartalet 2025.

Eftersom nämnden uttalat att byggrätten inom detaljplanen inte bör användas har parken projekterats för att åstadkomma en bra entré till Archimedesparken. Bland annat planeras en trappa som leder från Karlsbodavägen till parken på denna plats. Om Gula villan ändå skulle placeras här behöver parkens entré således projekteras om, med inskränkning på parkentréns kvaliteter.

Andra svårigheter med platsen är att den ligger nära ett befintligt parkeringshus på intilliggande fastighet. Närheten innebär för kort säkerhetsavstånd ur ett brandskyddsperspektiv, vilket gör att Gula villans konstruktion behöver anpassas med avseende på brandskydd i samband med upprustning. Detta är inte

detaljstuderat med avseende på teknik eller ekonomi, men är en klart kostnadsdrivande förutsättning.

Vidare råder ogynnsamma grundläggningsförhållanden med berg i dagen. Att avlägsna berget är förknippat med höga kostnader.

Utöver kostnadsbedömningen om 16,3 miljoner kronor enligt tabell 1 uppskattas kostnaden för dessa ekonomiska osäkerheter till cirka 3 miljoner kronor

I det fall nämnden beslutar om permanent placering på den plats som är möjliggjord inom detaljplanen, bedömer kontoret att Archimedesparkens anslutning mot Karlsbodavägen först behöver iordningsställas. Den är i sin tur beroende av den pågående bostadsbyggnationen. Med nuvarande tidplan bedöms en eventuell flytt och upprustning kunna vara genomförd som tidigast under andra kvartalet 2026.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för flytt till utpekad plats och upprustning beräknas till cirka 21,4 miljoner kronor och projektinkomsterna till 0,5 miljoner kronor.

Vid fortsatt hantering enligt detta alternativ, behöver kontoret få i uppdrag att återkomma till nämnden med ett underlag för genomförandebeslut.

3. Utredning av flytt till annan plats i närområdet

Kontoret har i samråd med stadsbyggnadskontoret utrett möjligheten till alternativa placeringar i närområdet. Kontoren har undersökt tillgänglig mark, som staden har rådighet över, och möjligheter inom pågående projekt. Generellt råder en brist på fria ytor, varför tillgänglig mark är utmanande att identifiera.

En plats inom del av Marihäll 1:10 har dock identifierats som möjlig. I dag arrenderar SISAB marken med ändamål för tillfällig förskola. Verksamheten är dock avflyttad och arrendeavtalet står inför att sägas upp.



Gula villan hade ett kulturhistoriskt värde för området på sin tidigare plats. Kontoret bedömer dock att stadens utgifter för att flytta och rusta upp Gula villan blir orimligt höga och kan inte motiveras av värdet av den relativt enkla byggnaden på en ny plats i området.

Fastighetsekonomiska förutsättningar för att, med lönsamhet, flytta och rusta upp byggnaden saknas helt. Byggnadens undermåliga skick innebär stora ekonomiska osäkerheter.

Det är därför inte motiverat att behålla Gula villan som anläggning inom staden. Försäljning genom auktionstjänst för lös egendom bör prövas. I det fall intresse skulle saknas och försäljning inte bli aktuell, anser kontoret att byggnaden ska demonteras.

I det fall byggnaden behålls som anläggning inom staden är möjligheten till placeringar i närområdet begränsad. Den möjliggjorda platsen inom detaljplanen för Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10 m.m. är av flera skäl inte lämplig. Vid eventuell flytt och upprustning inom närområdet bör möjligheten inom del av Mariehäll 1:10 utredas.

Slut