

Bakgrund och process för Bruket 8

2018

I slutet på 2018 förde man en diskussion med fastighetsutskottet om framtiden för Holmens gamla huvudkontor. Mark- och exploateringsingenjör informerade då i ärendet att byggnaden senaste åren stått tom och har utsatts för flera inbrott och skadegörelser och att risken är stor för personskador, då området används av ej behöriga personer trots avspärningar och information.

Kommunen kan inte se något användningsområde för kommunala verksamheter i byggnaden och såg därför att en försäljning vore lämpligt. Samhällsbyggnadsnämnden (SBN) föreslog därför Kommunfullmäktige (KF) att sälja huvudkontoret via mäklare. (SBN 2018/273 §91).

2019

I maj 2019 beslutar KF att sälja Holmens gamla huvudkontor via mäklare. Då avsågs att sälja byggnaden tillsammans med mark i lämplig omfattning.

Hösten 2019 går ERA ut med Bruket till försäljning och i slutet på året föreslår Samhällsbyggnadsnämnden till Kommunstyrelsen (KS) att sälja Bruket till Hillforth development AB och Protune AB för 800 000kr.

2020

I februari 2020 godkänner KS §24 försäljningen. KF återremitterar försäljningen till KS. KF vill ändra villkor om tomt-areal i köpekontrakt. Villkor i köpet ska omförhandlas. ERA säger upp försäljningsuppdraget.

I maj hänvisar KSAU att fortsatt ansvar för försäljning av Bruket enligt KF beslut i maj 2019 ligger hos SBN.

Bruket brinner 22 maj och fastighet och service (FoS) ansöker då om rivningslov.

I juni beslutar SBN att avstycka fastigheten Bruket 8.

PE Teknik & Arkitektur AB tar fram en teknisk rapport tillsammans med en kalkyl för uppbyggnad av kontorsbyggnaden. Bedömningen utifrån rapporten är att det är fullt möjligt att göra en renovering av huset. En återuppbyggnad har bedömts kosta ca 36 miljoner kronor enligt 2020 års prisindex. Det tillkommer ca 500 000kr för väderskydd och ställning samt en månadshyra på ca 60 000kr, då återuppbyggnaden rekommenderas att göras under väderskydd. Även markarbeten och rivning av gamla betongfundament tillkommer då det inom fastigheten kvarstår stora delar betonggrunder från tidigare byggnader. Någon prisbedömning av iordningsställande av marken har däremot inte gjorts.

Under sommaren 2020 gör Samhällsbyggnadsförvaltningen (SBF) en ny upphandling av mäklarfirma. Inga anbud inkom. SBN 2018/273 2020-07-10 § 14

Fastighetsutskottet (FU) beslutar då att förvaltningen får i uppdrag att starta en ny försäljningsprocess i egen regi. Linda mejlar ut information om ny försäljning till samtliga

2024-07-04

tidigare anbudsgivare. Sista anbudsdag 10 augusti. Det inkom ej några anbud. Christina Hillforth svarar att hon inte hann lämna in ett genomarbetat anbud.

I september uppdrar SBN till förvaltningen att ansöka om ändring av gällande detaljplan, under förutsättning att Byggnadsnämnden (BN) inte beslutar om rivningslov. BN §89, beslutar att inte medge rivningslov, då byggnaden omfattas av rivningsförbud i detaljplan, grundat på byggnadens höga kulturhistoriska värde.

FoS har skickat en skrivelse undertecknad av dåvarande verksamhetschef, till BN, om grunderna för att få riva byggnaden. (SBN 2020/165)

I oktober ansöker SBN om planändring i syfte att häva rivningsförbudet

2021

WSP gör en kulturhistorisk utredning om Bruket.

2022

I oktober föreslår BN §111, SBN att genomföra en markanvisning i syfte att få ett bättre kunskapsunderlag och eventuellt få med en intressent i den fortsatta planprocessen.

2023

Under våren och sommaren 2023 arbetade SBF med att ta fram handlingar för en markanvisning som efter beslut av FU ska genomföras som anbudsförfarande. Tanken var att tilldelning skulle ske under hösten 2023. Efter dialog med en intressent så förlängdes svarstiden i samråd med näringslivsenheten till 1 december.

2023-11-02 tog samhällsbyggnadsnämndens ordförande beslut att avbryta markanvisningstävlingen, då det inte hade inkommit några anbud och det hade inkommit en förfrågan som kommunen ville utreda vidare. I ansökan efterfrågade man en direktanvisning där Bruket 8 var en del av anvisningen. Intressenten drog senare tillbaka sin markanvisningsansökan.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har vid flertalet tillfällen under senaste åren (hösten 2019, sommaren 2020 och markanvisning 2023), försökt sälja huvudkontoret på flera olika sätt, både med hjälp av mäklare och i egen regi, samt genom markanvisning. Det har varit få intressenter vid samtliga försäljningsförsök. Vid försäljning har skapats möjlighet att tillskapa mer byggrätt för att göra objektet mer attraktivt, men som inte har gett något resultat.

Samhällsbyggnadsförvaltningen vill också åter igen påpeka definitionen av byggnad enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 1 kap. 4 § 4 stycket "byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den..." Fastighet och Service som fastighetsägare på uppdrag av kommunen hävdar att det går att gå emot rivningsförbudet då det har syftet att skydda byggnader medan det som står kvar på fastigheten Bruket 8 inte

2024-07-04

längre är en byggnad då den saknar tak. Av byggnaden finns endast väggar kvar och uppfyller inte då kriterierna för att definieras som byggnad enligt PBL 1 kap. 4 § 4 stycket.

Kommunen ser fortsatt inte heller något användningsområde för kommunal verksamhet i byggnaden varför vi önskar att riva det som är kvar på fastigheten och sälja den. Då marken är attraktiv för etablering, ser samhällsbyggnadsförvaltningen en möjlighet att sälja marken utan byggnaden som idag belastar fastigheten. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser att det finns möjlighet att bevara delar av de kulturhistoriska värdena genom att till exempel ta tillvara på porten som står på platsen.

Sanna Fransson
Mark- och exploateringsingenjör
Samhällsbyggnadsförvaltningen