

Svar på fullmäktigemotion om reparationsbehov på Villa Ekebo (Stationsvägen 17)

381/10.03.02/2016, 61/00.02.00/2016

STF 13.02.2017 § 6

Mer information:

byggchef Tomi Salminen, tfn 09 5056 232

underhållsingenjör Keijo Fonselius, tfn 09 5056 681

fornamn.efternamn@grankulla.fi

Fullmäktigeledamot Camilla Sederholm och tre andra undertecknare har 14.11.2016 lämnat in en motion (**bakgrundsmaterial**), där de föreslår att staden utreder vilka reparationsbehov Villa Ekebo har och hur huset kunde användas. I motionen föreslås att staden utreder de mindre åtgärder som behövs för att upprätthålla byggnadens skick, tills ett politiskt beslut om husets framtid har fattats. Avsikten enligt motionen är att förhindra att byggnaden förfaller och till slut befinner sig i så dåligt skick att den blir för dyr att renovera.

Villa Ekebo (adress Stationsvägen 17) är ett trähus från början av 1900-talet. Enligt Grankullas byggnadsinventering är det fråga om en till sin ursprungliga arkitektur anspråkslös villa, som hör till det äldre byggnadsbeståndet och antas ha blivit byggd på 1920-talet. Villan har ytterligare sjunkit i värde vid en tillbyggnad som gjordes på 1950- eller 1960-talet. Byggnadens värde är såväl lokalhistoriskt som miljömässigt.

Villa Ekebo har senast inhyst ett privat daghem och tidigare dessutom två bostäder. När daghemmet verkade i fastigheten, planerade staden i samarbete med användarna olika åtgärder i form av underhållsrenovering. Då stötte man på problem i form av byggnadens bristande lämplighet för daghemsbruk, höga kostnader för åtgärderna och investeringarnas alltför stora höjande inverkan på hyran.

I början av 2014 gjordes det en hälsoinspektion i fastigheten på begäran av daghemmet. Hälsoinspektören konstaterade i sin rapport 6.2.2014 att det förekommer flera faktorer i byggnaden som kan orsaka sådan sanitär olägenhet som avses i hälsoskyddslagen. Rapporten utmynnar i en uppmaning att så snart som möjligt sluta använda lokalen. Byggnaden har stått tom sedan våren 2014. Staden behöver inte byggnaden för eget bruk, och eftersom bruksändamål saknas har det inte varit ändamålsenligt att inrikta resurser ur stadens begränsade medel på den. Det årliga anslaget på 800 000 euro (2015 och 2016) för investeringar för underhåll och service av byggnader har prioriterats för mer angelägna objekt som staden använder för sin serviceproduktion.

Med anledning av fullmäktigemotionen har staden låtit göra en konditionsbedömning för att kartlägga läget som helhet. Bedömningen gjordes för byggnadsteknikens, VVS-teknikens och elteknikens del enligt anvisningarna för konditionsbedömning i KH-kartoteket. För åtgärds- och reparationsförslagen uppgjordes en långsiktig plan inkl. kostnadskalkyler för 10 år. Utgående från konditionsbedömningen har byggnaden bedömts kräva en ge-

nomgripande byggnadsteknisk totalrenovering som bland annat går ut på att förnya fasaden, yttertaket och alla invändiga ytor. De invändiga reparationserna bör göras samtidigt med att alla vatten-, avlopps- och värmerör samt elsystem förnyas. Det måste framhållas att småskaliga åtgärder inte är tillräckliga ens för att upprätthålla husets grundläggande skick.

Fastighetens konditionsklass för de byggnadstekniska systemens del är KL2 (på skalan 1–5, där 1 = svag och 5 = nytt hus/inga reparationsbehov). De VVS-tekniska systemens konditionsklass är KL2–3 och elsystemens KL 1–2. Hela byggnadens konditionsklass är KL2 eller nöjaktig. Konditionsbedömningen bygger på sensoriska iakttagelser, varför rapporten föreslår tilläggsundersökningar av bl.a. träkonstruktionerna och värme- och bruksvattennäten samt undersökningar av inomhusklimatet och eventuella fuktp-roblem innan eventuella reparationsåtgärder vidtas.

De riktgivande totala kostnaderna för föreslagna åtgärder och reparationer under åren 2017–18 uppgår till 573 000 euro. De uppskattade reparationskostnaderna under de två närmaste åren uppgår till 485 000 euro för byggnadstekniken, ca 43 000 euro för VVS-tekniken och 44 000 euro för eltekniken. I byggnadstekniken gäller de största reparationsbehoven yttertaket (130 000 euro), fasaden (187 000 euro) och interiören (75 000 euro). I VVS-tekniken består de största reparationerna av förnyandet av värme- och avloppsnätet i behövlig omfattning (16 500 euro). För elteknikens del utgör förnyandet av gruppledningarna för belysningen den största kostnadsposten (10 000 euro).

Sammanfattningsvis kan man konstatera att det enligt konditionsbedömningen krävs stora reparationer för att få byggnaden i ett acceptabelt och tryggt skick för användarna. Det har inte bestämts något egentligt bruksändamål för fastigheten; den är inte lämplig för daghemsbruk och den har inte tagits med i stadens daghemsstrategi. Reparationer som endast riktar sig till vissa byggnadsdelar ger inte något gott slutresultat, utan byggnaden skulle behöva en heltäckande totalrenovering om man ville bevara den. I stället för reparationsåtgärder vore det ändamålsenligt att utreda olika möjligheter i fråga om markanvändningen.

STS:

Fullmäktige konstaterar det ovan sagda som svar på ledamot Sederholms m.fl. motion om reparationsbehoven på Villa Ekebo samt konstaterar att motionen är slutbehandlad.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.