

RAPPORT

UPPDRAG Rådgivare	UPPDRAGSLEDARE Oskar Ryberg	DATUM 2020-06-12
UPPDRAGSNUMMER 2009	UPPRÄTTAD AV AHi/OR	GRANSKAT AV

Vänskapens Hus i Lund

01 Sammanfattning

Vår syn på byggnadernas status summeras av att fastigheten är i ett dåligt skick.

Som ett första steg föreslår vi fortsatt arbete med brand & riskbedömningar, miljöinventering samt kontroll av stomme. Vi är av uppfattning att beslut avseende kommande verksamhetsutövning inom fastigheten är viktigt för att det fortsatta arbetet ska vara effektivt och värdefullt.

Oaktat vidare utredningar bör det omedelbart säkerställas att byggnaderna inte är behäftade med stora risker för byggnadernas bevarande och personsäkerhet.

Dessa är bland annat hög brandbelastning på grund av stor mängd brännbart material i byggnaden, inläckage genom tak samt osäkra och föråldrade elinstallationer.

Utifrån våra referenser och vår erfarenhet är WSP:s kostnadsbedömning rimlig i ett perspektiv utan hänsyn tagen till kulturmiljö och sanering.

Som vi kan utläsa har WSP i sin rapport antagit likställd verksamhet som framtida brukare.

Vi vet att det alltför ofta blir mer kostsamt att renovera eller omdana byggnader som är behäftade med kulturhistoriska skydd.

Vår samlade bedömning är att om Lundafastigheter vill ha dessa byggnader i ett förnuftigt förvaltningsbart skick så kommer kostnaderna för detta överstiga den bedömning WSP har gjort.

02 Inledning

Magnacon AB har av Serviceförvaltningen/ Lundafastigheter ombetts att lämna synpunkter ("second opinion") på den status och kostnadsbedömning som WSP gjort på uppdrag av Serviceförvaltningen/ Lundafastigheter.

Denna rapport är ett resultat av genomgången av WSP:s rapport dat. 18-06-07, genomgång av PM från Kulturen i Lund dat. 20-06-08 och besök på plats.

03 Bakgrund och teori

Bredgatan 19 uppfördes 1795 och Bredgatan 21 uppfördes 1785. Båda byggnaderna är skyddade som byggnadsminnen enligt Kulturmiljölagen 3 kap.

Ur skyddsbestämmelserna från RAÄ:s bebyggelseregister kan följande utläsas:

- 1) *Byggnaderna får inte rivas, flyttas eller till sin exteriör byggas om eller på annat sätt förändras. Ingrepp får inte göras i byggnadernas stomme. Byggnadernas planlösning får inte ändras. Ingrepp i eller ändring av ursprungliga snickerier får inte göras.*
- 2) *Byggnaderna skall underhållas så att de inte förfaller. Vård och underhållsarbeten skall utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Underhåll skall ske med material och metoder som är väl beprövade och anpassade till byggnadens egenart.*
- 3) *Skyddsområdet skall hållas i sådant skick att byggnadernas karaktär och utseende bevaras.*

Länsstyrelsen lämnar råd i fråga om underhållet av husen.

Om det finns särskilda skäl får Länsstyrelsen enligt 3 kap 14§ KML lämna tillstånd till att byggnadsminnet ändras i strid mot skyddsföreskrifterna.

Byggnaderna är uppförda i korsvirke med fyllningar av bränt tegel på låga socklar av natursten. Fasaderna är putsade på gårdssida och gatusida medan gavlarna, i den mån de är synliga är utförda med synligt korsvirke och putsade fält mellan timran. Taket är belagt med fibercementplattor av typen eternit.

Senaste tillfället, som man kan utläsa ur rapport från WSP samt intervju med bef hyresgäst, är att renovering skedde ca 1990. Efter det har hyresgäst själv gjort eller förändrat installationer och byggtekniska förbättringar/ försämringar.

04 Metod och resultat

Vi har vid två tillfällen gjort okulär syn på plats. Utifrån dessa syner bekräftar vi våra sympatier med både WSP:s & Kulturen i Lund:s uppfattningar avseende fastighetens skick och värden som återges i respektive rapport.

För att göra en rimlig bedömning av de kostnader som återges i rapporten från WSP har vi använt oss av erfarenhet och referensprojekt. Däribland följande: Bastionen, Tornhuset och Humlegatan i Malmö samt Råå skola i Råå för att nämna några.

Utifrån ovan referenser och vår erfarenhet är WSP:s kostnadsbedömning rimlig i ett perspektiv utan hänsyn tagen till kulturmiljö och sanering.

Vår erfarenhet är att det alltför ofta blir mer kostsamt att renovera eller omdana byggnader som är behäftade med kulturhistoriska skydd. Vid flera av våra tidigare projekt har kostnaderna nära dubblerats utifrån den ursprungliga budgeten.

05 ANALYS OCH DISKUSSION

Som Kulturen skriver, utgör byggnaderna på Bredgatan 19 & 21 en del av vårt mest värdefulla kulturarv, då det finns mycket få bevarade byggnader från denna tid i denna byggnadstradition i våra svenska städer. Således bör målet vara att säkerställa dessa byggnader på lång sikt, med ett kontinuerligt underhåll och att man vet vilken verksamhet man vill ha i lokalerna för att på så sätt ta hänsyn till detta vid kommande arbeten och de anpassas till byggnadens förutsättningar.

I WSP:s rapport beskrivs fastighetens skick som "allmänt dålig". WSP har i sin rapport gjort kostnadsbedömningar som vi anser vara rimliga utifrån den kunskap som finns i dagsläget. WSP har i sin rapport undantagit hänsyn till de saneringar och särskilda arbetsmetoder och materialval som krävs för att bevara de kulturhistoriska värdena.

Man kan även se spår av insektsangrepp på trästomme, men det måste ske fortsatt utredning för att utröna om angreppen är aktiva. Insektsangrepp i trästomme kan orsaka stora problem och är en hög risk för byggnadens bevarande och personsäkerheten. Sannolikt är angreppen inte aktiva men det är viktigt att säkerställa status.

Husen har satt sig kraftigt på grund av flera orsaker, en av dessa kan vara den tunga belastningen av fulla bokhyllor i fastigheten och då framförallt på vinden.

Ovan belyser vi ett litet antal, av många fler, brister som återges i tidigare nämnd rapport och PM.

Vi ser att följande punkter; Brand och Risksäkerhet samt vissa byggtekniska skador såsom tak och stomme (där vi på plats har sett skador på tex syllar) är några väsentliga brister. Det är väsentligt att utreda dessa vidare och åtgärda för att säkerställa byggnadens fortbestånd.

För att säkerställa byggnaden på sikt, måste man få till en användning av byggnaden. Att bedöma vilken eller vilka typer av verksamheter som är lämpliga överlåter vi till fastighetsägaren att resonera runt utifrån sitt uppdrag. Försvårande omständlighet i valet av verksamhet är de begränsningar avseende rumsindelningen som finns i husen. Dessa får inte förändras, eller i alla fall i mycket begränsad omfattning pga

kulturhistoriska värden. Detta görs förslagsvis genom en mer fördjupad analys efter inhämtande av djupare kunskap om byggnaderna och deras status genom ytterliga undersökningar.

Bevarande eller återställande av kulturmiljö kostar pengar. Att bevara något som har funnits länge kräver ibland särskilda arbetsmetoder eller material- och produktval som normalt inte finns på marknaden idag.

Vad som ska eller bör bevaras måste i en fortsatt analys identifieras.

Omfattningen av detta bevarande/återställande varierar med val av verksamhet efter olika verksamhetsutövningar.

Anpassade åtgärder är av största vikt för att kostnaderna ska hållas på en rimlig nivå. Flexibilitet och möjligheten att kunna inhysa olika verksamheter kostar pengar.

Överkostnaden för denna typ av bevarande eller återställande kan vara bidragsgrundande genom ansökan hos Länsstyrelsen. Överkostnaden ersätts med upp till 90% i form av bidrag vilket Kulturen i Lund beskriver i sitt PM.

Fastighetsägarens ansvar är att ombesörja att kulturarvet fortlever. dvs fastighetsägaren måste säkerställa att de bevarandevärden som finns idag ska kunna leva vidare. Det innebär i sin enklaste form att dessa kulturvärden inte får förstöras eller försvinna.

Enligt Kulturen i Lund så kan det finnas kulturvärden i att behålla material i ett så ursprungligt skick som möjligt. Det är inte ett krav att återställa byggnaden i skick som var vid uppförandet. Förändringar som skett under byggnadernas livslängd kan också vara av bevarandevärd art. Återigen är det därför viktigt att identifiera en verksamhet som kan leva med dessa ibland omoderna detaljer och annat som upplevs som omodernt. Kan verksamheten tex acceptera att det är stora lutningar på golven? Om en ny typ av verksamhet ska inhysas i byggnaderna behöver större anpassningar (tex myndighetskrav) göras och renoveringen kan behöva göras reversibelt, vilket är en stor kostnadsdrivande utgift. Därav är det av stor vikt att veta framtida verksamhetsart för det fortsatta arbetet.

Huset innehåller en del miljöfarliga material. För att nämna några är yttertaket av eternit samt isoleringar runt bla rör som innehåller asbest. Vi misstänker även andra olägenheter i vissa material och rekommenderar därför undersökning av dessa. Inför ingrepp i byggnaderna har beställaren upplysningsplikt (BAS-P) att meddela kommande entreprenör om vilka olägenheter som finns i byggnaderna. En rapport som belyser miljöfarliga material är ett krav för den fortsatta processen. Att sanera ut dessa material är mer kostsamt än hantering av rena material. Tex att byta ett yttertak med eternit kräver särskild utbildning och skyddsutrustning samt särskilda transporter och omhändertagande på slutdestruktion.

06 SLUTSATSER

Byggnaden har, som det beskrivs både i WSP:s rapport likväl som i PM från Kulturen, kritiska punkter som måste åtgärdas för att säkerställa husens fortbestånd. Det kan tex vara sprickor i puts, läckage i yttertak, insektsangrepp i takstol, fukt i källare och brister i dränering.

När det gäller elinstallation, är denna i dagsläget inte säker och utgör en betydande risk.

Utifrån det underlag som finns, och de kulturskydd som finns är en bedömning av kostnaderna för restaurering av byggnaderna oerhört svårt. För att skapa möjligheten att göra en om möjligt mer pricksäker kostnadsbedömning än vad som finns idag behövs mer kunskap om byggnaderna och vilken verksamhet som bedöms vara lämplig. Således är vår rekommendation att göra fler utredningar och att man tar beslut på vilken verksamhet det skall vara i byggnaden innan man tar beslut om fortsatt projektering och restaurering.

Vår erfarenhet är att det alltför ofta blir mer kostsamt att renovera eller omdana byggnader som är behäftade med kulturhistoriska skydd. Vid flera av våra tidigare projekt har kostnaderna nära dubblerats utifrån den ursprungliga budgeten. Ofta uppkommer det många överraskningar under projektens genomförande eftersom det är svårt att till 100% belysa de värden som finns och som ska bevaras.

Utredningar som vi anser behöver göras innan man kan avgöra vilka typer av verksamhet som kan vara lämpliga är följande:

- Materialinventering (Miljöaspekt, Insektsangrepp mm)
- Säkerhetsteknisk riskanalys
- Stomme inkl korsvirke
- Prövning/analys av lämpliga verksamheter

Magnacon AB

Oskar Ryberg
Rådgivare & Partner

Anders Hinn
Rådgivare & Partner