

Datum
2020-02-25Diarienummer
KS-2018/2984.210Handläggare
Tina Lundin
Tina.Lundin@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Medel för sanering och återställande av Glömstastugan, Boplatsen 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens driftbudget 2020 utökas med 2,5 mnkr för sanering och återställande av Glömstastugan, Boplatsen 1. Tillskottet finansieras med budget från reserverade medel.

Sammanfattning

Natur- och byggnadsnämnden beslutade den 19 november 2018, paragraf 15, att förelägga Huddinge kommun att vid vite om 0,5 mnkr kronor, senast 12 månader från att beslutet vunnit laga kraft, sanera byggnaden (Glömstastugan) på fastigheten Boplatsen 1 från hussvamp och återställa skadade delar.

Åtgärdsföreläggandet överklagades till Länsstyrelsen som fattade beslut i ärendet den 28 oktober 2019, ärendebeteckning 4034-7598-2019. Beslutet ändrades endast avseende tidsfristen som förlängdes till 18 månader från den 3 december 2019, då beslutet vann laga kraft.

För att verkställa beslutet om att sanera och återställa byggnaden krävs en tilläggsbudget motsvarande 2,5 mnkr.

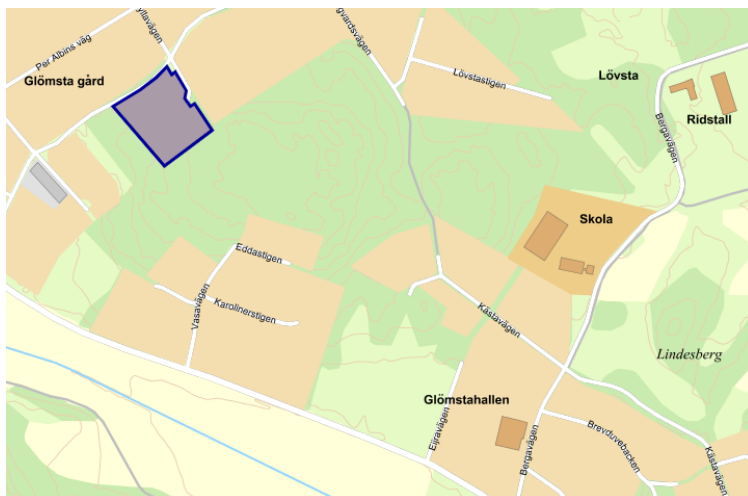
Beskrivning av ärendet

Boplatsen 1, se blåmarkering i kartan på sidan 2, ansågs vid delningen av Huga Fastigheter AB som strategiskt viktig för att tillgodose ett framtida behov av förskola eller skola i Glömsta. Fastigheten övertogs därför av Huddinge kommuns mark- och exploateringssektion.



Datum
2020-02-25

Diarienummer
KS-2018/2984.210



Planförhållanden

Detaljplanen anger att fastigheten är avsedd för Glömsta fritidsgård och som föreningslokal. Byggnaden är märkt med lilla q2 vilket innebär att byggnaden har ett särskilt kulturhistoriskt värde och inte får förvanskas.



Glömstastugan

Ansökan om rivningslov

Undersökningar har visat att Glömstastugan angripits av hussvamp. Att sanera hussvamp är svårt och det finns alltid en risk att svampen kommer tillbaka. Huga Fastigheter AB ansökte därför i september 2017 om rivningslov för byggnaden. Efter dialog med bygglovsavdelningen och vidare utredningar togs ansökan om att riva byggnaden tillbaka med hänsyn till reglerna i Plan- och bygglagen (2010:900). Rivningsansökan väckte även reaktioner från kommuninvånare som emotsatte sig åtgärden.

Lagen anger att byggnader som anses värdefulla ur ett historiskt, kulturhistoriskt, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras. Glömstastugan på fastigheten Boplatsen 1 anses av Stockholms läns museum ha ett samhällshistoriskt värde som före detta statarbostad.

Datum
2020-02-25Diarienummer
KS-2018/2984.210

Åtgärdsföreläggande förenat med vite

Utifrån den information som framkommit i ärendet beslutade bygglovsavdelningen inom dåvarande natur- och byggnadsförvaltningen att starta ett tillsynsärende med stöd av reglerna i Plan- och bygglagen. Tillsynsärendet resulterade i att natur- och byggnadsnämnden beslutade om ett åtgärdsföreläggande förenat med vite (PBL 8 kapitlet §14 och 11 kapitlet §19 och §37).

Natur- och byggnadsnämnden i Huddinge kommun beslutade den 19 november 2018 att förelägga ägaren till fastigheten Boplatsen 1, mark- och exploateringssektionen, Huddinge kommun att vid vite om 0,5 mnkr, senast 12 månader från det att nämndens beslut har vunnit laga kraft, ha sanerat byggnaden från hussvamp och återställt skadade delar.

Överklagande

Huddinge kommun överklagade beslutet till Länsstyrelsen som fattade beslut i ärendet den 28 oktober 2019, ärendebeteckning 4034-7598-2019. Beslutet ändrades endast avseende tidsfristen som förlängdes till 18 månader från den 3 december 2019, då beslutet vann laga kraft.

Teknisk bedömning

Enligt den tekniska bedömning som utförts förespråkas att byggnaden rivs, vilket inte är möjligt med hänsyn till det kulturhistoriska värdet.

Byggnaden har omfattande hussvampangrepp som berör minst tre rum, kök och två anslutande rum. Angreppet bedöms till störst del vara koncentrerat till golvkonstruktionen och omfattar minst femtio kvadratmeter. Hussvampen finns också i timmerväggar och murverk.

Äkta hussvamp kan skapa förutsättningar för sin egen existens. Från en fuktkälla kan svampen transportera fukt till torra virkesdelar för att sedan bryta ner det torra virket. Svampen behöver också tillgång till kalk, vilket den tar från grundmurar, puts eller murstockar.

Åtgärder

1. Sporer ska städas bort där det är möjligt.
2. Angripna golv rivs.
3. Timmerväggar och murar friläggs så långt som synlig svamp påträffas.
4. Avfuktningsåtgärder sätts in.
5. Allt material som innehåller hussvamp ska enligt gällande regler lämnas till förbränning.
6. När angreppet är stoppat analyseras skadesituationen och en saneringsplan läggs upp.

Vid saneringen tas skadat virke bort, murverk demonteras, värmebehandlas och muras om eller impregneras. Där hussvampsmycel kan finnas kvar måste trä isoleras från kalkhaltigt material och vattentillförsel hindras. Allt angripet material ska avlägsnas med försiktighet och hanteras enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter om mikrobiologiska arbetsmiljörisker.

Trots åtgärder finns alltid en risk att svampen kommer tillbaka. Inspektionsluckor installeras och årliga inspektioner måste utföras för att upptäcka nya angrepp.

Framtida användning

Hur Glömstastugan ska användas i framtiden får utredas vidare när nödvändiga åtgärder är genomförda och utvärderade.

Kostnader

Åtgärderna är komplexa och svårbedömda såväl avseende omfattning som kostnader. Nödvändigt rivningsarbete ses som en grov teknisk undersökning. Arbetet utförs i samarbete mellan byggarbetare, utredningsingenjörer och skadeutredare för att bedöma omfattningen av skadan och vilka åtgärder som måste vidtas. Detta innebär att kostnadsuppskattningen endast kan göras utifrån antaganden om angreppets art och omfattning.

Efter samråd med experter när det gäller den här typen av svampangrepp bedöms kostnaden för att sanera byggnaden och återställa skadade delar till cirka 2,5 mnkr.

Förvaltningens synpunkter

För att verkställa beslutet om att sanera och återställa byggnaden krävs en tilläggsbudget motsvarande 2,5 mnkr.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Plan- och bygglagen ger natur- och byggnadsnämnden möjlighet att besluta om ett åtgärdsföreläggande förenat med vite (PBL 8 kapitlet §14 och 11 kapitlet §19 och §37). I detta fall innebär beslutet att Glömstastugan måste saneras och återställas inom 18 månader räknat från den 3 december 2019. Om de beslutade åtgärderna inte utförs kan mark- och miljödomstolen efter ansökan från bygglovs- och tillsynsnämnden döma ut vitesbeloppet på 0,5 mnkr.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att kommunstyrelsens driftbudget 2020 utökas med 2,5 mnkr för sanering och återställande av Glömstastugan, Boplatsen 1. Tillskottet finansieras med budget från reserverade medel.

Camilla Broo
Kommundirektör

Hans Nyström
Ekonomidirektör



Datum
2020-02-25

Diarienummer
KS-2018/2984.210

Bilagor

- Bilaga 1. Länsstyrelsens beslut 28 oktober 2019, ärendebeteckning 4034-7598-2019
- Bilaga 2. Natur- och byggnadsnämndens beslut 19 november 2018, § 15