

STYRGRUPPSMÖTE
Dp 234 Signalen 19 m.fl.
Bevarandevärda byggnader, demontering, återmontering

2020-01-15



TRELLEBORGS KOMMUN

Dagordning

(1/2)

Bakgrund & Information

Komplettering (beslut i KF 2019-12-16)

- förslag på hur byggnaderna kan saneras och bevaras
- ärendet kompletteras med slutsatser från kulturmiljöutredningen om vilka av dessa byggnader som bör bevaras
- ärendet kompletteras med resultatet av överklagandet av rivningen av Ungdomens hus.



TRELLEBORGS KOMMUN

Förtydligande 2020-01-15

Ett ärende avseende äskande om medel för sanering av fastighet Signalen 20 och del av fastighet Signalen 19 skickades till KF för beslut 2019-12-16.

Saneringen har bedömts kosta totalt 77,03 Mkr, varav 56,14 Mkr betalas av Naturvårdsverket i form av bidrag enligt beslut. 1,163 Mkr betalas av Östersjöterminalen (enligt överenskommelse).

Resterande del behöver kommunen betala, därav ärendet och äskandet om medel.

Kommunen är i behov av medel för att genomföra marksaneringen.

För att kunna sanera marken fullständigt, behöver byggnaderna rivas. I ansökan har vi fått bidrag för att demontera och återmontera Retorthuset, Kvinnobostaden bevaras.

Bevarandet av byggnaderna är en stor politisk fråga, ärendet har därför återremitterats för att kompletteras med nedanstående:

- förslag på hur byggnaderna kan saneras och bevaras
- ärendet kompletteras med slutsatser från kulturmiljöutredningen om vilka av dessa byggnader som bör bevaras
- ärendet kompletteras med resultatet av överklagandet av rivningen av Ungdomens hus.

Dagordning

(2/2)

Frågor i KF (2019-12-16)

- Alternativ har inte utretts tillräckligt eller redovisats till politikerna
- Varför demonteras och återmonteras inte parkkontoret också?
- Hur stort bidrag fås för verksamheter (småföretag/kulturhus)?
- Varför så bråttom – invänta färdig detaljplan och kulturmiljöutredning
- Ansökan och komplettering av ansökan – vad skiljer dem åt?



TRELLEBORGS KOMMUN

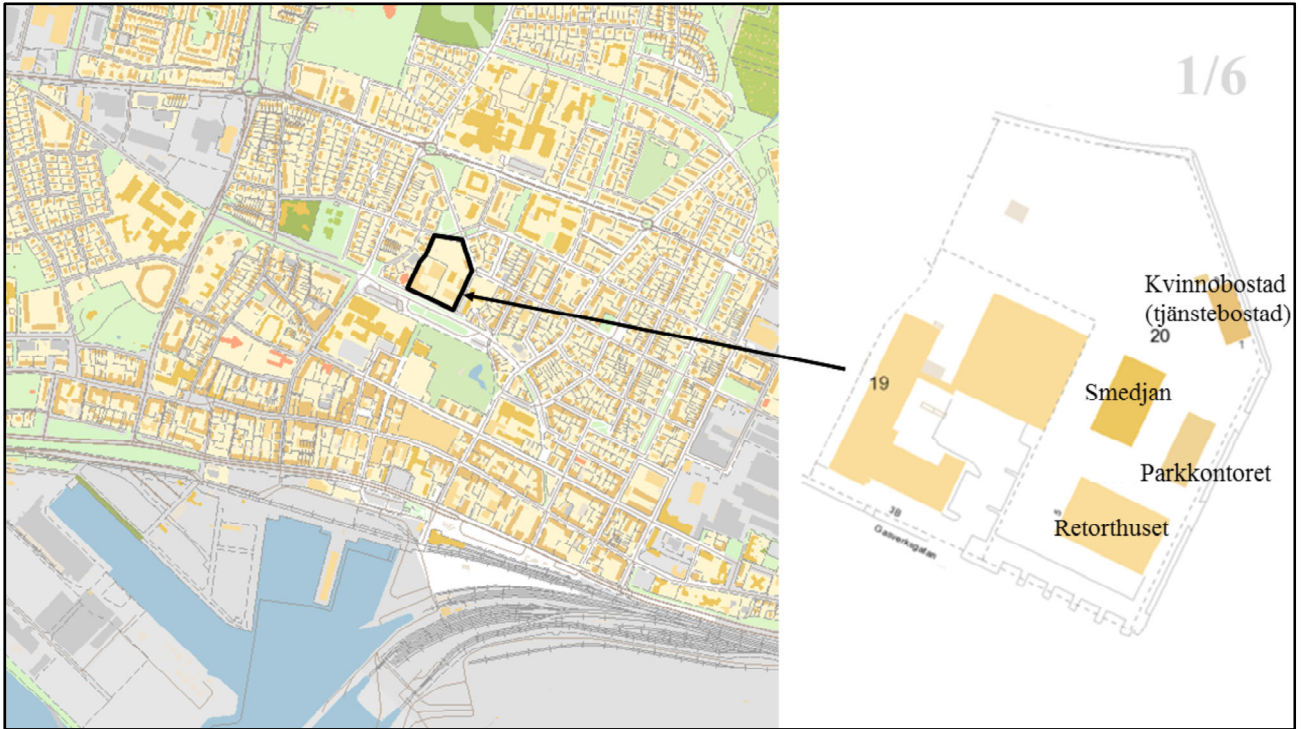
Förtydligande 2020-01-15

Ovanstående frågor kom upp i KF. Det har **inte tagits beslut** om att ärendet behöver kompletteras med ovanstående. På eget initiativ har dessa frågor valt att nämnas till styrgruppen (2020-01-15) för att förklara och förtydliga tidigare och framtida arbetsgång kring saneringen och hantering av befintliga byggnader inom Signalen 20.

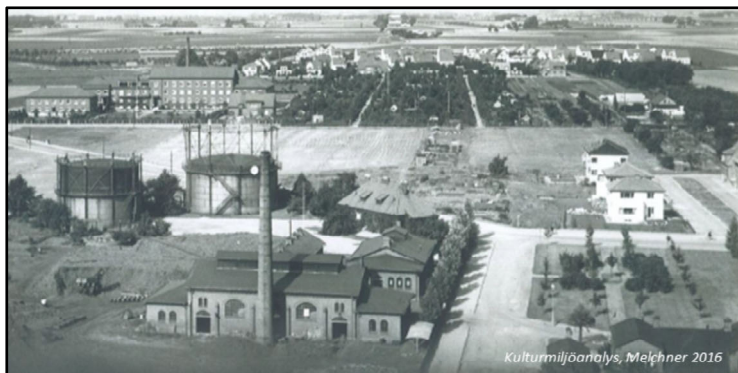
BAKGRUND & INFORMATION



TRELLEBORGS KOMMUN



2/6



Söder



Nordväst

Förtydligande 2020-01-15

Byggnadernas utseende, 1920-tal.

Retorthuset



3/6



Norra fasad



Foto: Restaurera AB



Östra fasad



Foto: Restaurera AB



Västra fasad



Foto: Restaurera AB



Södra fasad



Foto: Restaurera AB

Förtydligande 2020-01-15

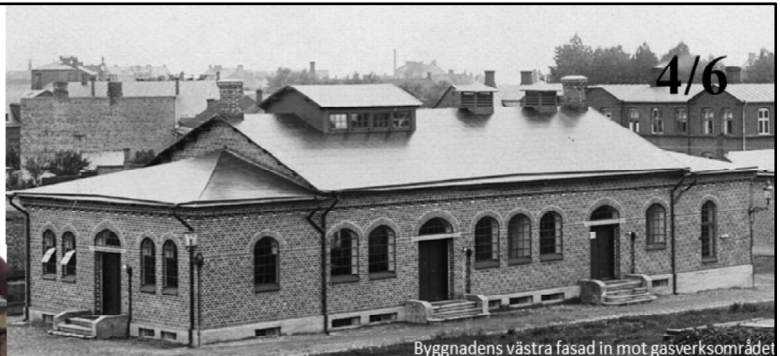
I vänster bild visas Retorthuset från 1920-tal.

I höger bild visas Retorthuset idag.

Parkkontoret



Byggnadens västra fasad



4/6

Byggnadens västra fasad in mot gasverksområdet



Byggnadens västra fasad in mot gasverksområdet

Förtydligande 2020-01-15

Parkkontoret på 1920-tal till höger och i nutid till vänster.

Bakgrund & Information

5/6

- Styrgrupp- Planprogram "Övre och Stadsparkskvarteren"
 - Patrik Holmberg, Torbjörn Karlsson, Johnny Nilsson, Göran Gärtner.
- Kulturmiljöanalys (2016)
- Styrgruppen:
 - Ambitionen är att bibehålla så mycket som möjligt (ekonomi och saneringsbehov spelar in) och att hitta nya funktioner som kan verka i byggnaderna (2016-06-29).
 - Föreningensutredning krävs av bevarandevärda byggnader (2016-09-12)

Förtydligande 2020-01-15

Direktlänk till utförd kulturmiljöanalys:

[https://www.trelleborg.se/globalassets/files/tekniskaforvaltningen/mexavdelningen/file
r/kvarteret-badhuset/kulturmiljoanalys.pdf](https://www.trelleborg.se/globalassets/files/tekniskaforvaltningen/mexavdelningen/file%20r/kvarteret-badhuset/kulturmiljoanalys.pdf)

Bakgrund & Information

6/6

- Beslut i Styrgrupp 2017-06-21 (Torbjörn K & Patrik H):

- Ungdomens hus (Retorthuset) och Tjänstebostad (Kvinnobostaden) bevaras.
- Förrådet (Smedjan) och Parkkontoret rivs. Byggnadsmaterial återmonteras inom området om ej förorenat.
- Projektgrupp får i uppdrag att få en prisuppgift på vad det skulle kosta att flytta Förrådet samt Parkkontoret.



Parkkontoret = 12, 2 Mkr

Förrådet = Går inte att flytta, "Ihoplappat"

- Beviljat saneringsbidrag 2019-06-13
- Sakkunnig inom kulturmiljö Retorthuset/Parkkontoret

Förtydliganden 2020-01-15

- Avser styrgrupp för planprogrammet
- Direktlänk till planprogrammet för "Övre och Stadsparken" finns nedan.
<https://www.trelleborg.se/globalassets/files/tekniskaforvaltningen/mexavdelningen/filer/ovre/planprogram.pdf>

Byggnaderna klarar inte av en flytt. Med flytt i PowerPointen menas att byggnaden demonteras och återmonteras.

Kostnaden att demontera och återmontera Parkkontoret har bedömts till 12,2 Mkr.

2019-06-13 beviljade Naturvårdsverket 56,14 Mkr för sanering av fastighet Signalen 20 och del av fastighet Signalen 19.

Beviljat bidrag kan enbart användas för marksanering om det uppförs bostäder.

Sakkunnig inom kulturmiljö har handlat upp för att hjälpa projektgruppen vidare i arbetet med att avgöra vad som är bevarandevärt av Retorthuset.

Bedömningen har varit att Retorthuset, efter genomförd till/ombyggnad förvanskats. Parkkontoret är mer välbevarat och därmed bättre att bevara.

**BESLUT I KF - återremittering
2019-12-16**



TRELLEBORGS KOMMUN

Komplettering (beslut i KF 2019-12-16)

1/3

förslag på hur byggnaderna kan saneras och bevaras

Parkkontoret

- Fylla igen källaren
 - Kapslar in föroreningarna
 - Kan ej användas för bostäder då marken inte sanerats för bostadsändamål.
- Behålla skalet och sanera runtomkring, intill och inne/under byggnaden
 - Husgrund i 3 olika nivåer. Finns risk för att byggnaden rasar.
 - Husgrund förorenad, finns risk att byggnadsmaterial närmast husgrund också förorenats.

Retorhuset

- Sanera till ett visst djup, ingen tillräcklig sanering för bostadsändamål.
- Behålla skalet och sanera intill och inne/under byggnad



TRELLEBORGS KOMMUN

Förtydliganden 2020-01-15

Om man väljer att fylla igen källaren omöjliggörs en fullständig marksanering. Det finns även risk att föroreningarna trängs ut längre ner i marken och vidare till grundvattnet.

Finns fler alternativ men kommunen måste bestämma sig hur mycket det får kosta. Projektet kan inte enskilt bära kostnaden för demontering/återmontering och kommer därmed belasta skattekollektivet med flertal miljoner kronor. Bidrag har fått för demontering/återmontering för bostäder. Inte säkert att det fås bidrag för ändringar som kostar mer (konkurrerar om bidrag med andra kommuner).

Komplettering (beslut i KF 2019-12-16)

2/3

ärendet kompletteras med slutsatser från kulturmiljöutredningen om vilka av dessa byggnader som bör bevaras

- Kulturmiljöanalys, utredningsområde för Övre (2016-maj).
 - Särskilt värdefull bebyggelse (rekommenderar förvanskningförbud)
 - Byggnaderna har stor hög arkitektonisk och konstnärlig ambition.
 - Skapar mervärde för staden
- Restaurera (sakkunnig inom kulturmiljö, 2020-01-10)
 - Parkkontoret, Retorthuset, Tjänstebostaden (Kvinnobostad idag) har höga kulturhistoriska värden - stort bevarandevärde.
 - Retorthuset genomgick en kraftig och ovarsam ombyggnad 1957.
 - Parkkontoret – behöll ursprunglig funktion till 1971 – välbevarad!
 - **Parkkontoret** har högst bevarandevärde.



Särskilt värdefull bebyggelse har markerats med rött.
Kulturmiljöanalys, Melchner 2016



TRELLEBORGS KOMMUN

Förtydliganden 2020-01-15

Samtliga har alltid varit medvetna om byggnadernas kulturhistoriska värde – redovisas både i kulturmiljöanalysen och i Restaureras utlåtande om vilka byggnader som har högst kulturmiljöhistoriskt värde. Tidigare utredningar och analys tar dock enbart hänsyn till kulturhistoriskt värde och inte till områdets föroreningsituation. I arbetet med planprogrammet togs det beslut om vilka byggnader som ska rivas - Parkkontor och Smedja/Förråd. Beslutet togs delvis med hänsyn till hur pass förorenade byggnaderna var inom Signalen 20.

Komplettering (beslut i KF 2019-12-16)

3/3

ärendet kompletteras med resultatet av överklagandet av rivningen av Ungdomens hus.

Beslut SBN

Beviljade rivningslovet. 2019-10-01,

Beslut Länsstyrelsen

Avslog överklagan. 2019-11-14, dnr BMK-2019-729

Beslut Mark- och miljödomstolen

Avslog överklagan. 2020-01-15, dnr P5614-19



TRELLEBORGS KOMMUN

Förtydliganden 2020-01-15

Rivningslov

- Ett rivningslov reglerar enbart rivningen
- Rivningslovet kan inte villkoras med att en byggnad ska återuppföras.

Bygglov

- När byggnaden ska återuppföras krävs ett nytt bygglov.
- För att få bygglov måste dagens krav säkerställas (vilket Retorthuset klarar svårare än Parkkontoret).
- Installationer tar mycket plats och är något som måste beaktas vid återuppförande av en byggnad.

FRÅGOR & DISKUSSIONER I KF
2019-12-16



TRELLEBORGS KOMMUN

Frågor i KF (2019-12-16)

(1/1)

Alternativ har inte utretts tillräckligt eller redovisats till politikerna

Parkkontoret

- Bevara
 - Källare och kryppgrund fylls med skumbetong, föroreningar kapslas in.
 - Sanering enbart intill byggnad.
 - Föroreningar under byggnad åtgärdas ej.
 - Inkapsling **2,0 Mkr**
 - Extrakostnad sanering intill **1,6 Mkr**.
- Riva
 - Byggnad rivs i sin helhet
 - Fullständig marksanering intill och under riven byggnad
 - Rivning + borttransport **0,8 Mkr**.
- Demontera och återmontera
 - Byggnad demonteras.
 - Fullständig marksanering intill och under riven byggnad.
 - Byggnadsdelar (fasad) som ej förorenats återanvänds.
 - Demontering + återmontering **12,2 Mkr**

Retorthuset

- Bevara
 - Källargolv tas upp, viss sanering under byggnad utförs.
 - Djupare föroreningar under byggnad åtgärdas inte.
 - Viss sanering under byggnad **6,9 Mkr**
 - Extrakostnad sanering intill **2,0 Mkr**.
- Riva
 - Byggnad rivs i sin helhet
 - Fullständig marksanering intill och under byggnad.
 - Rivning + borttransport **0,9 Mkr**.
- Demontera och återmontera
 - Byggnad demonteras.
 - Fullständig marksanering intill och under riven byggnad.
 - Byggnadsdelar (fasad) som ej förorenats återanvänds.
 - Demontering + återmontering **18,2 Mkr**

Frågor i KF (2019-12-16)

(1/2)

Varför demonteras och återmonteras inte parkkontoret också?

Kulturmiljöutredning (Melchner, 2016)

- Parkkontoret, Retorthuset, Tjänstebostaden och Smedjan har ett bevarandevärde.

Styrgruppen (2017)

- Parkkontoret och Smedjan rivs. Tjänstebostaden och Retorthuset bevaras.

Planprogram (2018)

- Parkkontoret och Smedjan rivs.
- Bevarandevärda delar av Retorthuset återmonteras. Byggnaden tål om- och tillbyggnad om man tillvaratar tegelfasader, mönstermurning och ursprungliga rundbågiga gjutjärnsfönster.

<https://www.trelleborg.se/globalassets/files/tekniskaforvaltningen/mexavdelningen/filer/ovre/planprogram.pdf> s. 66

Ansökan om bidrag för sanering (2018-2019)

- Parkkontoret och Smedjan rivs.
- Retorthuset demonteras och återmonteras

Sakkunnig inom kulturmiljö (2020-01-10)

- Både Parkkontoret och Retorthuset har ett stort kulturhistoriskt värde.
- Retorthuset har förvanskats genom ombyggnation. Parkkontoret har högst bevarandevärde.

Frågor i KF (2019-12-16)

(2/2)

Varför demonteras och återmonteras inte parkkontoret också?

Parkkontoret

- Demontera och återmontera
- Byggnad demonteras.
- Fullständig marksanering intill och under riven byggnad.
- Byggnadsdelar (fasad) som ej förorenats återanvänds.
- Demontering + återmontering **12,2 Mkr**



Retorthuset

- Demontera och återmontera
- Byggnad demonteras.
- Fullständig marksanering intill och under riven byggnad.
- Byggnadsdelar (fasad) som ej förorenats återanvänds.
- Demontering + återmontering **18,2 Mkr**

Uppskattad kostnad för demontering och återmontering

	Total kostnad	Kommunens kostnad (bostäder)	Kommunens kostnad (lokaler)	
Parkkontoret	12,2 Mkr	3,31 Mkr/12,2 Mkr	12,2 Mkr	
Retorthuset	18,2 Mkr	4,93 Mkr	18,2 Mkr	
Parkkontoret & Retorthuset	30,4 Mkr	8,24 Mkr/17,13 Mkr	30,4 Mkr	<i>Exkl. innerväggar, installation etc.</i>

Förtydliganden 2020-01-15

- Vet ej om kommunen får bidrag för demontering och återmontering för både Retorthuset **och** Parkkontoret.
- Idag har kommunen enbart fått bidrag för demontering och återmontering av Retorthuset (ovanligt att bidrag fås för detta överhuvudtaget).
- Om vi istället demonterar/återmonterar Parkkontoret istället för Retorthuset krävs en ändringsansökan (om ändringsansökan blir aktuellt skickas denna i februari/mars).
- Länsstyrelsen har uttalat sig om att det finns en stor chans att kunna byta byggnad, detta då kostnaden för att återuppföra Parkkontoret är lägre än Retorthuset.
- Om vi nekas bidrag för Parkkontoret finns ingen risk att vi tappar bidraget för demontering/återmontering av Retorthuset.

(OBS, siffrorna är enbart en uppskattning och ingen sanning).

Om kommunen väljer användning för lokaler istället för bostäder är kostnaderna mycket högre.

1. Då vi enbart får bidrag för bostäder kommer det innebära att kommunen får hela saneringskostnaden om byggnaderna istället används för lokaler.
2. Om vi har lokaler får det tas beslut om vem som ska äga lokalerna.
3. Om kommunen äger byggnaderna tillkommer det kostnader för innerväggar, installationer av ventilation, el, vatten etc. Vilket inte redovisas ovan.

Saneringsbidrag

(1/1)

Hur stort bidrag fås för verksamheter (småföretag/kulturhus)?

- Förutsättningar för bidraget

"Bidrag för marksanering av förorenade områden för att bygga bostäder"

"Kommun som har behov av bostäder och ett förorenat område som förhindrar bostadsbyggande"

- Ansökan om bidrag - bostäder (och lokaler) enligt planprogram
- Verksamheter – förlorar bidraget
- Demontering/återmontering



TRELLEBORGS KOMMUN

Förtydliganden 2020-01-15

- Ovan förtydligas vad bidraget kan användas till
- Om byggnaderna istället används för verksamhet eller annan användning än bostad förloras bidraget.
- Kommunen har fått bidrag för demontering/återmontering av Retorthuset (vilket är unikt).

För att få bidrag för båda byggnaderna (demontering/återmontering) krävs en ny ansökan för Parkkontoret. Då detta är unikt går det inte att förutspå att kommunen med säkerhet får detta bidrag för Parkkontoret också. Kommunen kommer behöva konkurrera om detta bidrag med andra kommuner i Sverige. En bedömning kan göras att det i en annan kommun är viktigare att sanera förorenad mark än att ge bidrag för att demontera/återmontera en kulturhistorisk byggnad.

Saneringsbidrag

(1/1)

Varför så bråttom – invänta färdig detaljplan och kulturmiljöutredning

1. Föroreningssituationen
 - Riskklass 1, en av Sveriges mest förorenade fastighet.
 - Risk för förorening i grundvattnet
2. Konkurrerar om bidrag
3. Detaljplan
4. Kulturmiljöutredning



TRELLEBORGS KOMMUN

Förtydligande 2020-01-15

Färdig detaljplan

- Låst användningen, inte lika flexibla till att göra ändringar (exempelvis som vi gör nu med val av hus)
- Sökt bidrag kräver enbart att detaljplanen påbörjats.

Kulturmiljöutredning

- Har gjorts för Övre och har tagit hänsyn till given information och slutsatser i planprogrammet.
- Föroreningssituationen utgör hinder/försvårar bevarandet av byggnaderna. Finansieringen är även en faktor som väger tungt.
- Kommunen har tagit ställning i Planprogrammet = Parkkontor och Smedjan/Förrådet rivs.
- För att värna om Kulturmiljön föreslår projektgruppen att Parkkontoret bevaras istället, då detta bevarats mest.

Ansökan och komplettering

(1/1)

Ansökan och komplettering av ansökan – vad skiljer dem åt?

- Ansökan 2018-04-24 (Lnst)
- Ungdomens hus och disponentvillan inom Signalen 20 bevaras, medan "garage/förråd" och "parkkontor" rivs.
- NVV revidering (2018-08-08)
- Ansökan behöver revideras med mer information om byggnaderna (tidigare och nuvarande användning, föroreningsituation, framtida användning)
- Motivera varför Parkkontoret och Förrådet/Smedjan ska rivas.
- Informerar att bidrag kan fås för demontering/återmontering om mark under byggnad är konstaterad.
- Komplettering 2019-03-20 (rivning/återmontering av retorthus)



TRELLEBORGS KOMMUN

Förtydligande 2020-01-15

Garage/Förråd

- Tidigare användning Förråd/smedja
- Undersöks ytterligare efter rivning (föroreningsituation)
- Rivs på kommunens bekostnad.

Parkkontoret

- Tidigare användning kontor, tvätthall, apparthus
- Byggnad förorenad
- Föroreningar under byggnaden
- Rivs och mark saneras för bostäder

Ungdomens hus

- Tidigare användning retorthus, ugnar
- Föroreningar under byggnaden
- Demonteras/återmonteras för bostäder, mark saneras innan återmontering,

Disponentvillan

- Inga indikationer på föroreningar
- Framtida användning = nuvarande = boende.