



§218

SBN2019/167

Gamla brandstationen i Töllsjö

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ge Atlas byggen/Gullberg betong erbjudande om att förvärva fastigheten Töllsjö gamla brandstation, Töllsjö 1:21 i enlighet med inkommit anbud.

Två andra anbud har beaktats av nämnden men uppfyller inte grundläggande krav på användning enligt detaljplanen.

Ordförande ges i uppdrag att underteckna erforderliga handlingar.

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade på sammanträde i juni 2020 att upphäva tidigare beslut om att försälja den gamla brandstationen i Töllsjö, Töllsjö1:21, (SBN 2019/167). Under den process som tidigare pågått för att försälja brandstationen fanns ingen intressent som angav möjligt användningsområde för byggnaden i enlighet med detaljplan. Uppdrags gavs till samhällsbyggnadschef att under hösten återkomma med förslag om hur fastigheten ska kunna göras användbar eller möjlig att sälja.

Brandstationen beskrivs i planbeskrivningen som en byggnad av kulturhistoriskt värde på grund av dess tidstypiska utformning. Eftersom brandstationen pekats ut som kulturhistoriskt värdefull får den inte förvanskas (enligt PBL). Detta gäller oavsett om byggnaden skyddas i plankartan eller ej. I plankartan är byggnaden likväl skyddad med en bestämmelse; q. Detta innebär att kommunen givit objektet ytterligare skydd av kulturvärden.

Frågor har ställts till byggenheten kring ändrat bygglov för fastigheten, bland annat för användningsområde "garage", vilket inte planen medger och därmed kan inte bygglov ges för ändrad användning. Förvaltningen har även vänt sig till sakkunniga på Boverket kring frågan. Boverket har lämnat till svar att ändring av detaljplanen då den är väldigt "smal" vad gäller användningssätt inte är möjligt. Vill man ha en annan användning för byggnaden så måste en ny detaljplan upprättas.

Töllsjö brandstation uppfördes 1947 av Töllsjö frivilliga brandkår. Utformningen är tidstypisk i funktionalistisk enkelhet med ljusst putsade fasader. Byggnaden kan närmast liknas vid ett garage och denna enkla typ av brandstationer uppfördes på flera platser vid samma tid. 2001 renoverades byggnaden senast. Kommunen bytte då tegeltak inklusive läkt och papp. Man målade dörrar, portar samt plåtdetaljer och putsade om fasaderna. Fönster renoverades. Byggnadens invändiga ytor målades. Sedan några år tillbaka är byggnaden tomställd. Kommunen står med en kostnad för el motsvarande c:a 15 000 kr/år på byggnaden. Byggnaden börjar bli sliten och inom en 5-års-period finns behov av att genomföra en del underhållsarbeten för att



bevara byggnaden. I första hand är det portarna, ytterdörr och fönster som behöver ses över. På det lite längre perspektivet (inom 5-10 år) kommer även fasaderna att behöva putsas om.

Ett företag med intresse av att förvärva fastigheten kontaktade samhällsbyggnadsförvaltningen under juni månad med ett anbud på fastigheten om 50 000 kr. Denna intressent är Atlasbyggen / Gullbergs betong HB, ett företag specialiserat på renovering och underhåll utav fastigheter. Företaget som är grundat 2001 beskriver sig som väletablerat och har länge arbetat med totalentreprenad mot större fastighetsägare och bostadsrättsrättsföreningar. Arbetet består i löpande rondderingar, underhåll, renoveringar och därtill även viss nybyggnation. Företaget har dokumenterad erfarenhet av arbeten med betong och då även putsning och rappning av fasader. Företagets anger som avsikt med förvärvet att renovera och långsiktigt förvalta fastigheten. Med varsamma underhållsåtgärder så att befintliga karaktärsdrag tillvaratas. De säger sig vara väl införstådda att den detaljplan som råder inte tillåter någon annan användning än brandstation och att byggnadens yttre inte får ändras eller förvanskas. De anger att de har förhoppning om att detaljplanen eventuellt med åren skulle kunna justeras och har även meddelat att de är öppna för att låta den på orten verksamma brandstationen nyttja fastigheten så som uppställningsplats för specialfordon så som räddningsbåt eller liknande om behovet finns. Referenstagning är gjord på företaget och samtliga referenspersoner uppger positiva egenskaper om företaget bland annat kring deras kunskap, noggrannhet vid utförda arbeten samt kvalité.

Ekonomiska förutsättningar

Användningsområdet för fastigheten är mycket begränsat, en eventuell ändring av detaljplan medför mycket arbete och höga kostnader, inget område i Töllsjö finns med i nuvarande planprioritering. Det går att vidare undersöka rivningslov men det kan bli svårt utifrån byggnadens skydd.

Kostnader för att åtgärda VA:

50 693 kr för framdragning av ny servisledning

25 346,5 kr för etableringskostnad enligt pkt 8.3.

18 105 kr för en ytterligare halv förbindelsepunktavgift.

Totalt 94 144,5 kr.

Om det inte finns någon fungerande lösning för dagvatten behöver även det undersökas. Antingen lösa det med en egen anläggning, eller så får VA enheten titta på möjligheten att ordna med en dagvattenservis.

Bedömning

Utifrån att brandstationen kostar pengar för kommunen att behålla och att den idag inte används eller kan användas till något ändamål som kommunen har behov av så ses anbudet från Atlas byggen/Gullbergs betong att vara ett bra alternativ utifrån deras presentation vad de har för avsikt att göra med fastigheten. Företaget erhåller goda referenser från kunder och samarbetspartners.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ge Atlas byggen/Gullberg betong erbjudande om att



förvärva fastigheten Töllsjö gamla brandstation, Töllsjö 1:21 i enlighet med inkommit anbud.

Ledamöters förslag till beslut

Sandra Eliasson (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut med följande två tilläggsyrkanden:

Två andra anbud har beaktats av nämnden men uppfyller inte grundläggande krav på användning enligt detaljplanen.

Ordförande ges i uppdrag att underteckna erforderliga handlingar.

Beslutsgång

Ordförande finner att det finns ett förslag till beslut och två tilläggsyrkanden. Ordförande frågar först om samhällsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med förvaltningens förslag till beslut och finner att så sker. Ordförande frågar därefter om samhällsbyggnadsnämnden tillstyrker eller avslår Sandra Eliassons (C) tilläggsyrkanden och finner att samhällsbyggnadsnämnden tillstyrker yrkandena.

Ärendets beredning

Ärendet har handlagts och föredragits av lokalstrateg Jennie Wessbo.

Beslutsunderlag

- Gamla brandstationen i Töllsjö, tjänsteskrivelse (SBN2019/167) 2020-09-04
- Intresse anbud Gamla brandstationen i Töllsjö (SBN 2019/167)
- Klargörande referenser (SBN2019/167)

Skickas till

Kommunstyrelsen
Lokalstrateg

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jennie Wessbo | Verksamhetschef/Lokalstrateg
0734-647104 | jennie.wessbo@bollebygd.se

Samhällsbyggnadsnämnden

Gamla brandstationen i Töllsjö

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ge Atlas byggen/Gullberg betong erbjudande om att förvärva fastigheten Töllsjö gamla brandstation, Töllsjö 1:21 i enlighet med inkommit anbud.

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade på sammanträde i juni 2020 att upphäva tidigare beslut om att försälja den gamla brandstationen i Töllsjö, Töllsjö1:21, (SBN 2019/167). Under den process som tidigare pågått för att försälja brandstationen fanns ingen intressent som angav möjligt användningsområde för byggnaden i enlighet med detaljplan. Uppdrags gavs till samhällsbyggnadschef i att under hösten återkomma med förslag om hur fastigheten ska kunna göras användbar eller möjlig att sälja.

Brandstationen beskrivs i planbeskrivningen som en byggnad av kulturhistoriskt värde på grund av dess tidstypiska utformning. Eftersom brandstationen pekats ut som kulturhistoriskt värdefull får den inte förvanskas (enligt PBL). Detta gäller oavsett om byggnaden skyddas i plankartan eller ej. I plankartan är byggnaden likväl skyddad med en bestämmelse; q. Detta innebär att kommunen givit objektet ytterligare skydd av kulturvärden.

Frågor har ställts till byggenheten kring ändrat bygglov för fastigheten, bland annat för användningsområde "garage", vilket inte planen medger och därmed kan inte bygglov ges för ändrad användning. Förvaltningen har även vänt sig till sakkunniga på Boverket kring frågan, Boverket har lämnat till svar att ändring av detaljplanen då den är väldigt "smal" vad gäller användningssätt inte är möjligt. Vill man ha en annan användning för byggnaden så måste en ny detaljplan upprättas.

Töllsjö brandstation uppfördes 1947 av Töllsjö frivilliga brandkår. Utformningen är tidstypisk i funktionalistisk enkelhet med ljust putsade fasader. Byggnaden kan närmast liknas vid ett garage och denna enkla typ av brandstationer uppfördes på flera platser vid samma tid. 2001 renoverades byggnaden senast. Kommunen bytte då tegeltak inklusive läkt och papp. Man målade dörrar, portar samt plåt detaljer och putsade om fasaderna. Fönster renoverades. Byggnadens invändiga ytor målades. Sedan några år tillbaka är byggnaden tomställd. Kommunen står med en kostnad för el motsvarande c:a 15 000 kr/år på byggnaden. Byggnaden börjar bli sliten och inom en 5-års-period finns behov av att genomföra en del underhållsarbeten för att bevara byggnaden. I första hand är det portarna, ytterdörr och fönster som behöver ses över. På det lite längre perspektivet (inom 5-10 år) kommer även fasaderna att behöva putsas om.

Ett företag med intresse av att förvärva fastigheten kontaktade samhällsbyggnadsförvaltningen under juni månad med ett anbud på fastigheten om 50 000 kr. Denna intressent är Atlasbyggen / Gullbergs

betong HB, ett företag specialiserat på renovering och underhåll utav fastigheter. Företaget som är grundat 2001 beskriver sig som väletablerat och har länge arbetat med totalentreprenad mot större fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Arbetet består i löpande ronderingar, underhåll, renoveringar och därtill även viss nybyggnation. Företaget har dokumenterad erfarenhet av arbeten med betong och då även putsning och rappning av fasader. Företagets anger som avsikt med förvärvet att renovera och långsiktigt förvalta fastigheten. Med varsamma underhållsåtgärder så att befintliga karaktärsdrag tillvaratas. De säger sig vara väl införstådda att den detaljplan som råder inte tillåter någon annan användning än brandstation och att byggnadens yttre inte får ändras eller förvanskas. De anger att de har förhoppning om att detaljplanen eventuellt med åren skulle kunna justeras och har även meddelat att de är öppna för att låta den på orten verksamma brandstationen nyttja fastigheten så som uppställningsplats för specialfordon så som räddningsbåt eller liknande om behovet finns. Referenstagning är gjord på företaget och samtliga referenspersoner uppger positiva egenskaper om företaget bland annat kring deras kunskap, noggrannhet vid utförda arbeten samt kvalitet.

Ekonomiska förutsättningar

Nedan anges underhållskostnader för kommunen för att bevara fastigheten;

UNDERHÅLLSPÅN						
Byggnadsdel	Åtgärd	Kvantitet	å pris	Totalt	Underhållsintervall	Åtgärd inom
Slagportar trä	Renovering	2 st.	15 910 kr	31 820 kr	10 år	Inom 3 år
Renovering fönster	Strykning utsida och mellan	13 st.	980 kr	12 740 kr	15 år	Inom 3 år
Målning hänggrännor	2 ggr strykning utsida	25 m	147 kr	3 675 kr	10 år	Inom 5 år
Målning stuprör	2 ggr strykning utsida	6 m	162 kr	972 kr	10 år	Inom 5 år
Ytterdörr	Komplett byte	1 st.	10 990 kr	10 990 kr	10 år	Inom 5 år
Putsad fasad	Omputsning slätputs 100% av ytan	105 m ²	900 kr	94 500 kr	25 år	Inom 5-10 år
Invändigt	Målning	200 m ²	96 kr	19 200 kr	10 år	Inom 5-10 år
Tegeltak	Byte tegelpannor inkl. läkt	100 m ²	680 kr	68 000 kr	40 år	Inom 20 år

Användningsområdet för fastigheten är mycket begränsat, en eventuell ändring av detaljplan medför mycket arbete och höga kostnader, inget område i Töllsjö finns med i nuvarande planprioritering. Det går att vidare undersöka rivningslov men det kan bli svårt utifrån byggnadens skydd.

Kostnader för att åtgärda VA

50 693 kr för framdragnings av ny servisledning

25 346,5 kr för etableringskostnad enligt pkt 8.3.

18 105 kr för en ytterligare halv förbindelsepunktavgift.

Totalt 94 144,5 kr. Om det inte finns någon fungerande lösning för dagvatten behöver även det undersökas. Antingen lösa det med en egen anläggning, eller så får VA enheten titta på möjligheten att ordna med en dagvattenservis.

Bedömning

Utifrån att brandstationen kostar pengar för kommunen att behålla och att den idag inte används eller kan användas till något ändamål som kommunen har behov av så ses anbudet från Atlas byggen/Gullbergs betong att vara ett bra alternativ utifrån deras presentation vad de har för avsikt att göra med fastigheten. Företaget erhåller goda referenser från kunder och samarbetspartners.

Beslutsunderlag

Gamla brandstationen i Töllsjö, tjänsteskrivelse (SBN2019/167) 2020-09-04

Intresse anbud Gamla brandstationen i Töllsjö (SBN 2019/167)

Klargörande referenser (SBN2019/167)

Skickas till

Kommunstyrelsen

Lokalstrateg

BOLLEBYGDS KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ann-Charlotte Lind

Förvaltningschef

Jennie Wessbo

Verksamhetschef/lokalstrateg