

Till Teknik- och fastighetsnämndens
ordförande Henrik Lander (C)

INTERPELLATION

Stora missförhållanden kring Teknik- och fastighetsförvaltningens hantering av Karlstad kommuns fastigheter på Skutberget

1. Inledning och bakgrund

Under senvintern 2019 har vi som ett led i Karlstadpartiets kunskapsdagar under ledning av fastighetsdirektör Per-Anders Bergman besiktat kommunens fastigheter på Skutberget – Motionscentralen, Skutbergsgården, Forssellstugan jämte intilliggande förrådsbyggnader, gamla bastun, friluftsfrämjandets gamla barnverksamhetsstuga, gården Fintatorp och Windsurfingklubbens stuga. Besiktningarna har blottlagt en rad allvarliga missförhållanden och väckt en rad frågor inte bara kring hur kommunen hanterat fastigheterna på Skutberget utan också kring hur Teknik- och fastighetsförvaltningen hanterar kommunens egendom i allmänhet. Och i synnerhet då den som utpekats som kulturhistoriskt värdefull.

2. Kulturhistoriska värden

Sedan lång tid tillbaka har det, såvitt jag erfar, i alla plandokument och -arbeten som rör utvecklingen av Skutberget funnits en synbar konsensus kring ambitionen att värna områdets kulturhistoriska värden, som t ex fornlämningar, gamla husgrunder eller äldre fastigheter. Denna konsensus verkar råda även fortsatt då den kommer till uttryck också i de planer som idag är aktuella för områdets utveckling – ”I planarbetet ska särskild hänsyn även tas till områdets natur- och kulturmiljö” (Ur Begäran om planuppdrag Skutberget Dnr KS-2017-238).

För att tydligare skaffa sig en uppfattning om kulturmiljövärden på platsen lät Karlstad Kommun år 2008 Värmlands Museum genomföra en inventering av områdets kulturvärden. De inventerade fastigheternas värderingar infördes därefter i kommunens kulturmiljöprogram.

Man använde sig här av två olika klassificeringar:

- 1B (RÖD) byggnader som bedöms som särskilt värdefulla från kulturhistorisk synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. (PBL 3:12)
- 1C (BLÅ) övrig bebyggelse som tillmäts ett särskilt kulturhistoriskt värde

Av de inventerade fastigheterna har bebyggelsen värderats och klassificerats enligt följande:

- 1B Fintatorp 2:26. Ett bostadshus, två ekonomilängor samt en jordkällare. Fyra sommarstugor på platsen för tidigare Finta gård. Friluftsfrämjandets kansli, ”Forsellstugan”.
- 1C Tre sommarstugor på sydvästra delen av området, Sjöåsen. Friluftsfrämjandets stuga på höjden söder om campingen. Två förrådsbyggnader tillhörande Friluftsfrämjandet. Skutbergsgården. Ladugårdslängan i områdets västra utkant.

Samtliga klassade byggnader, skriver muséet i sitt inventeringsresultat, tillmäts ett särskilt kulturhistoriskt värde; de är alla i någon mening unika eller typiska och utgör enskilt och tillsammans kulturhistoriskt viktiga inslag i miljön. Byggnader klassade som 1B är både sett till helhet och detaljer mycket bevarandevärde med anledning av dess miljömässiga kvaliteter och vad de kan berätta utifrån äldre tiders byggnadsskick och platsens historia. Till gruppen 1C hör byggnader som även de berättar något om Skutbergsområdets utveckling och som har viktiga miljömässiga kvaliteter, men här ligger betoningen framför allt i det miljömässiga värdet och i mindre grad i byggnadens detaljutförande.

Genom att se fornlämningar och befintlig bebyggelse samt de utpekade kulturmiljöerna som *en resurs i en framtida utveckling* av Skutberget kan dessa inlemmas i ett framtida planprogram och lyftas fram. Kulturmiljöerna kan tillsammans stärka identiteten för området genom att miljöerna belyser skilda delar av områdets kulturhistoria. Vissa av objekten kan med fördel tydliggöras genom olika skyltprogram och underhållsplaner vilket även ökar deras pedagogiska värde. Genom att nyttja befintliga stigar i området kan besökarna riktas på ett sådant sätt att de rör sig i miljöerna med minsta möjliga slitage på dessa som resultat.

3. Kommunens strategiska mål om vård av tillgångar

I de övergripande målen i kommunen strategiska plan kan man läsa om värdet av att vårda kommunens tillgångar, samt hur målet är att "kommunkoncernens anläggningstillgångar ska vara i gott skick".

4. Besök på plats på Skutberget i februari 2018

I februari och mars har jag tillsammans med en inbjuden grupp bestående av ett tiotal parti-medlemmar deltagit i ett antal guidade visningar av fastigheterna på Skutberget. Visningar som dokumenterats utförligt i bild. Huvudciceron har varit Teknik- och fastighetsdirektör Per-Anders Bergman.

4.1 Motionscentralen

Under besöket på motionscentralen kunde vi konstatera att fastigheten var i ett mycket gott skick trots att den uppenbart inte fått särskilt mycket underhåll de senaste decennierna. Märkligt att konstatera var dock t ex att flera fina lokaler stod tomma och outnyttjade, som t ex en rad fina behandlingsrum. Och de förefaller ha stått tomma under lång, lång tid.

4.2 Skutbergsgården

Besöket i Skutbergsgården var en mycket nedslående upplevelse, där vi kunde konstatera att byggnaden mer eller mindre lämnats vind för våg under det senaste decenniet. De uppenbara spåren av vanvård, vandalisering och bristande underhåll var sorgliga att se och bar säkerligen vittne om en vanvård som sträcker sig flera decennier tillbaka i tiden. Det var synnerligen märkligt att se en kommunal fastighet på en sådan paradplats i ett expansivt Karlstad befinna sig i så bedrövligt skick. Och i synnerhet en så vacker serveringslokal med öppen spis, högt i tak och strålande utsikt över Vänerskärsgården stå tom, obrukad och outhyrd.

4.3 Gamla bastun, förråden, Fintatorp och Windsurfingstugan

När vi vid första försöket skulle besikta rubricerade fastigheter kunde vi konstatera att de var låsta och att kommunen, trots att de äger fastigheterna, inte hade koll på var de hade nycklarna till dem. Så vi kom inte in i dem. Enligt kommunen var Kultur- och fritidsförvaltningen hyresgäst i somliga av dem, men några upprättade kontrakt fanns inte. Och någon hyra utgick enligt uppgift heller inte. Vilka personer som disponerade fastigheterna visste man heller inte, trots att flera av förråden var fulla med material. Flera av fastigheterna var dessutom synbarligen nedgångna och hade varken haft besök från eller fått underhåll av förvaltningen på flera decen-

nier. Fintatorp, som är områdets äldsta kvarvarande fastighet är, precis som den gamla bastun, i ett sorgligt vanskött skick med ett långt gånget förfall som uppenbart är resultatet av decennier utan underhåll. Och den vackra gamla Windsurfingstugan, med ett sagolikt läge ett stenkast från Motionscentralen intill den östra badviken och med en magnifik glasveranda med utsikt över Vätern, har stått tom, oanvänd och utan underhåll i snart ett decennium.

4.4 Tre sommarstugor i sydvästra delen av området

Tre av de utpekade kulturmiljöerna från 2008, tre äldre och enklare sommarstugor i områdets sydvästra del, belägna i skogen alldeles söder om löpspåret, är idag försvunna. De revs på eget bevåg av Teknik- och fastighetsförvaltningen år 2015, trots att Stadsbyggnadsförvaltningen avrådde från en rivning, just med hänsyn till kulturmiljövärdena. Idag återstår inte en flis av dem.

5 Förvaltningens hantering

När vi lätt chockade och ganska upprörda blev varse sakernas tillstånd och försökte förstå vem som bar ansvaret för dessa missförhållanden och hur det gått till bad vi att få se besiktningsprotoll på fastigheterna från före First Camps tillträde och efter deras frånträde. TFF kunde då inte svara på om sådana besiktningar gjorts men skulle återkomma om saken. De kunde dock upplysa oss om att denna typ av besiktningar normalt alltid görs vid byte av hyresgäst på kommunens fastigheter. Efter en tid återkom de med information om att det inte gjorts några besiktningar av dessa fastigheter, varken i samband med in- eller utflyttning. Ett faktum som man beklagade.

Kommunen har alltså som en följd av detta, såvitt jag/vi erfar, inte någon som helst dokumentation som styrker i vilket skick fastigheterna befann sig eller vilken utrustning som fanns i dem när First Camp tog över. Och sålunda, eftersom ingen utflyttningsbesiktning gjordes, inte heller om vad som möjligen förfallit, förstörts eller försvunnit under deras tioåriga regim på Skutberget. Särskilt anmärkningsvärt blir detta i fallet Skutbergsgården där det finns köksutrustning till ett värde av uppskattningsvis någon miljon kronor. Det är, i mina ögon, närmast obegripligt att det kunnat föregå på detta sätt.

När vi eftersöker anledningen till att det kunnat föreligga på det här sättet svarar TFF att det beror på att dessa fastigheter av någon anledning aldrig förts in i kommunens digitala fastighetsregister. Därför har de, får vi veta, i realiteten i förvaltningens ögon inte existerat. Och därför har man heller inte haft koll på nycklar, kontrakt, underhåll och besiktningar. Med tanke på att det handlar om kulturhistoriskt värdefulla fastigheter på ett område där kommunen sagt sig vilja se en positiv utveckling och i detta syfte sökt samarbete med ett kapitalstark samarbetspartner, framstår denna typ av missförhållanden och förklaringar närmast osannolika. Men det tycks trots detta vara så det legat till.

När vi frågar TFF hur många andra fastigheter i kommunens ägo som inte finns i registret – 5, 10 eller 50 – svarar man att man inte vet. Onekligen ett svar som väcker anledning till ytterligare fördjupning i denna problematik.

Så. Inga nycklar, inga kontrakt, inget underhåll, inga in- eller utflyttningsbesiktningar, massor av lokaler som tillåts stå tomställda samt godtyckliga rivningar i strid med kommunens kulturmiljöprogram. Så har alltså Karlstad Kommuns Teknik- och fastighetsförvaltning, under översyn av Teknik- och fastighetsnämnden, tillåtits hantera Karlstad kommuns fastigheter på Skutberget de senaste decennierna. Detta trots att flertalet av dem alltså varit utpekade som kulturhistorisk värdefulla – några av dem till och med som särskilt värdefulla – och att de som en följd därav rimligen i enlighet med Plan- och bygglagens bestämmelser och kommunens egna riktlinjer borde ha fått en extra varsam omvårdnad.

6 Frågor

Så till sist till de frågor som jag skulle vilja ställa till nämnden och dess ordförande och som förhoppningsvis kan bidra till att bringa klarhet i ärendet:

1. Var de förhållanden som ovan beskrivits tidigare kända av Teknik- och fastighetsnämnden eller kommer de som en nyhet?
2. Hur förklarar nämnden att sådana missförhållanden – fastigheter som inte registrerats i förvaltningens fastighetsregister, inget underhåll, inga kontrakt, inga in- eller utflyttningsbesiktningar, tomma och outhyrda lokaler – kunnat fortgå under så lång tid utan att någon i ansvarig ställning varken inom nämnden eller förvaltningen observerat eller reagerat mot dem?
3. Beträffande de tre rivna stugorna (4.4 ovan). Anser Teknik- och fastighetsförvaltningen sig ha rätt att på detta vis sätta sig över såväl gjorda inventeringar, i kommunens kulturmiljöprogram uttalade värdegrunder samt Stadsbyggnadsförvaltningens åsikt för att på eget bevåg avgöra ödet för kommunens utpekade kulturmiljöer? Om inte, hur motiverar ni då förvaltningens agerande kring denna rivning, utifrån ett professionellt förvaltningsperspektiv?
4. Beroende på vilka svar nämnden gett på frågorna ovan – anser ni att några åtgärder behöver vidtas för att få till stånd en bättre förvaltning av kommunens fastigheter - i synnerhet då dem som bedöms som särskilt kulturhistoriskt värdefulla? I så fall vilka åtgärder?



Peter Sörensen
För Karlstadpartiet Livskvalitet

Ur kommunens Kulturmiljöprogram:

Riktlinjerna ger en vägledning i det dagliga arbetet med kulturmiljöfrågor. Men vi vill även tydliggöra våra mål, våra ledstjärnor i det mer långsiktiga arbetet. Stadsbyggnadsförvaltningen vill arbeta för:

- Att kommuninvånarna känner ansvar och stolthet över de kulturhistoriska värden som finns i vår kommun. Det gör vi bäst genom att informera och förklara de kulturhistoriska värdena och uppmuntra till kontinuerligt underhåll och varsam restaurering.
- Att kulturhistoriska byggnader och miljöer är en tydlig del av Karlstads identitet och bidrar på så sätt med attraktivitet och livskvalitet till både kommuninvånare och besökare.
- Att kulturmiljöer används som en resurs och inte betraktas som hinder.
- Att kulturhistoriska värden bidrar till en hållbar miljö genom långsiktighet och hushållning med resurser.
- Att i samhällsplanering synliggöra kulturhistoriska värden och arbeta för att särskilt värdefulla byggnader får ett skydd genom förvanskings- och rivningsförbud när detaljplaner görs.

Ur kommunens Miljö- och klimatstrategi:

Kulturmiljöprogrammet ska fungera som ett kunskapsunderlag för kommunens tjänstemän och politiker samt för fastighetsägare och allmänhet.

Ur Strategisk plan

"Koncernen äger anläggningstillgångar med ett bokfört värde över 8 miljarder kronor. Vi måste vårda dessa tillgångar och undvika kapitalförstöring."

"Fortsatt utveckling av kvalitetsarbetet inom koncernens verksamhet är en prioriterad uppgift."