



Rapport om förutsättningar för reparation

Objekt: Kullas huvudbyggnad
Adress: Slipvägen 22, 07780 HÄRPE
Fastighetsnummer: 434-442-4-114
Ägare: [REDACTED]





31.8.2021

Bakgrund

Byggnaden som behandlas i denna rapport utgör huvudbyggnad på fastigheten Kullas 434-442-4-114 i byn Härpe (Sarvslö, Lovisa). Fastighetens areal är 5885m² och förutom huvudbyggnaden finns det fyra ekonomibyggnader på fastigheten. Ekonomibyggnaderna behandlas inte i denna rapport.

Fastigheten ligger på Lovisa stads delgeneralplan (Delgeneralplan för kust och skärgård Y4/2000). Området har betecknats med benämningen AT/s vilket innebär kulturhistoriskt värdefullt bycentrumsområde. Rivning av byggnaden har tolkats kräva skilt rivningslov eller t.o.m. undantagslov.

Den äldsta delen av huvudbyggnaden är sannolikt byggd på 1800-talet. Flera tillbyggnader och ändringar och renoveringar har gjorts på byggnaden, de senaste på 1970-talet. Speciellt de nyare tillbyggnaderna och renoveringarna har lett till att byggnaden tagit skada och till stora delar tappat sitt värde.

Utförda undersökningar

Byggnadens skick samt möjligheterna till renovering undersöktes på plats 3.7.2021. Byggnaden granskades på utsidan samt i alla inre utrymmen. Via befintliga luckor kom man åt att undersöka en del av bottenbjälklagets kryputrymme samt vindsutrymmena. På en kort del av ytterväggen togs en del av fasadbrädläggningen bort för att man skulle kunna granska stockstommens skick. I övrigt gjordes inte konstruktionsöppningar.

Byggnadens skick

Grundkonstruktionerna: Den äldsta delen av husets grundmur är gjord av natursten direkt på bergsytan och verkar vara i relativt gott skick. Denna grundmursdel är inte ursprunglig, utan gjord antagligen i början av 1900-talet. Denna grundmur är ganska hög och därför finns det i de här delarna av byggnaden ett relativt högt kryputrymme. Senare grundmursdelar är främst gjorda av betong. De är också gjorda på berget, men eftersom bergsytan varierar har grundmuren blivit alldeles för låg. Dessutom sluttar berggrunden tydligt mot huset, vilket för in regnvatten under huset. Regnvattnet leder i sin tur till att konstruktionerna blir förstörda av fukt. Att eliminera det här problemet skulle i praktiken kräva sprängning eller kilning av en ränna i berget, vilket skulle vara dyrt och riskfyllt och dessutom kan man inte vara säker på att slutresultatet är fungerande, eftersom det kan finnas sprickor i berget som ändå leder in vatten under huset.

Golvbjälklaget: I praktiken är hela byggnadens golvbjälklag skadat och otryggt och bör därför rivas. De äldsta delarna har massiva golvbalkar, på vilka det direkt monterats golvplankor. Både balkar och golvplankor har under många år förstörts av insekter (små skalbaggar, se bild). Det finns stora sättningar i golvbjälklaget och det böjs kraftigt vid användning. Vissa nyare delar är gjorda med markfast golv eller med extremt lågt ventilationsutrymme under golvet. Dessa golvbjälklag har skadats av markfukt och dålig ventilerings.



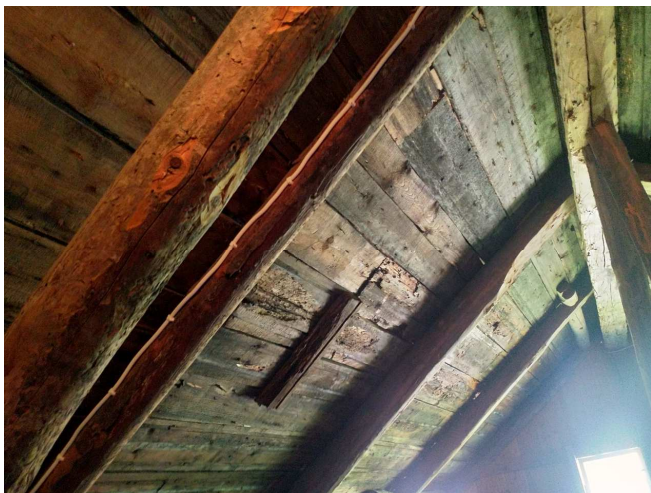
31.8.2021



Bild: Insekt som skadat husets konstruktioner samt spår av skadorna (på golvplankor)

Väggstommen: Den äldsta delens stockstomme är delvis fuktskadad i de nedre väggdelarna. Om byggnaden skulle renoveras borde 1-3 stockvarv nedifrån bytas ut. Eftersom byggnaden har uppförts i många olika etapper skulle detta arbete vara komplicerat. De nyare delarna av byggnaden som åtminstone delvis har resvirkesstomme är i regel i ännu sämre skick och den delen av stommen kan antagligen inte användas.

Övre bjälklaget och vattentaket: Sannolikt är inga bärande takstolar ursprungliga, men en del torde vara från början av 1900-talet, då huset har höjts. Efter detta har takkonstruktionerna delvis bytts ut och reparerats. Antagligen har en del av de äldre bärande takkonstruktionerna kapats, vilket delvis har lett till sättningar i vattentaket. Trots att reparationer har gjorts är många takkonstruktioner i dåligt skick. Huset har ett bräd- och pärttak, på vilket man kring 1970 monterat ett korrugerat plåttak. På vindsvåningen har man installerat sommarrum, men konstruktionerna kring dessa (isolering, luftspalter) har sannolikt monterats på ett sätt som förorsakat tydliga skador på de gamla konstruktionerna.



Bilder: Takbjälklaget och dess skador

Mellanbjälklaget: Det verkar som om det i något skede rivits en bärande linje i huset, vilket har lett till att en del av mellantaket rasat in för en tid sedan. Mellanbjälklaget lyftes då upp och reparerades delvis, men



31.8.2021

konstruktionernas hållbarhet är fortfarande mycket osäker. Mellanbjälklaget är försett med isolering av moss/sågspån och dylikt, som med tiden tryckts ihop och tappat en del av sin isolerande förmåga.



Bilder: Mellanbjälklaget

Fasadmaterial: Husets fasadmaterial (fasadbrädläggning, foderbräden, hängbräden mm.) är i dåligt skick. En eventuell renovering av huset skulle betyda förnyande av nästan alla fasadmaterial, eftersom målning i de flesta fall inte skulle räcka. Dessutom skulle förnyandet av stocstommens nedre delar i praktiken betyda förnyande av hela fasadbrädläggningen.

Fönster och dörrar: Största delen av husets fönster och dörrar är förnyade. En del sannolikt på 1960-talet och en del på 1990-talet. De har ändå tjänat sin tid och går till största delen antagligen inte att få i användbart skick med hjälp av servicemålning eller liknande åtgärder.



Bilder: Fasadmaterial samt problemet med låg grundmur/bergsytan som leder in regnvatten

Hustekniken: Huset har enkel elektricitet, elvärme, enkelt vatten/avloppssystem samt naturlig ventilation. En del av de ursprungliga eldstäderna har rivits, vilket har lett till försämrade ventilationseffekt och sämre inneluft. Även de fuktskadade konstruktionerna har lett till försämrade inneluft.



31.8.2021

Bedömning av förutsättningarna för reparation

På basen av de genomförda undersökningarna och ovannämnda bedömningar kan man konstatera att en renovering av byggnaden är mycket komplicerad. Om man skulle försöka renovera byggnaden så att den kunde fungera som bostadsbyggnad skulle nästan alla byggnadsdelar kräva omfattande reparationsåtgärder, vars totala kostnader sannolikt klart skulle överskrida kostnaderna för ett nybygge. Av den nuvarande byggnaden är det i stort sett endast grunden och stockstommen som skulle bli kvar och även dessa skulle måste repareras. Dessutom skulle slutresultatet av en reparation inte nödvändigtvis vara tekniskt fungerande, hållbart och hälsosäkert.

Eftersom byggnaden bara till en mindre del bevarats i sin ursprungliga form med ursprungliga konstruktioner kan man inte bedöma att byggnaden har så stort historiskt värde. En ny byggnad, som skulle byggas med högkvalitativa material och byggmetoder och dessutom uppföras i mycket traditionell anda skulle vara en förmånligare, bättre fungerande och hälsosammare lösning som ändå skulle passa bra in i den värdefulla miljön.

Eftersom en del av byggnaden har en stockstomme som åtminstone delvis är i användbart skick rekommenderas att denna tas till vara vid en eventuell rivning. Vad stockstommen i praktiken kan användas till klarnar då man avmonterat fasadmaterialet.

Sibbo 31.8.2021

Staffan Mickos, dipl. ing.