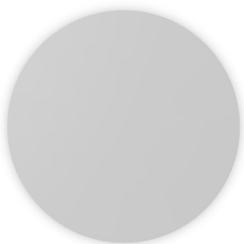
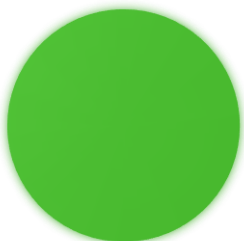
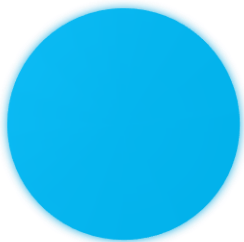


Järnvägsparken, Upplands Väsby

Sammanfattning 2017-04-05



2017-04-05



Bakgrund

Området kring Upplands Väsby station som ingår i projektet Väsby Entré står inför stora förändringar. I samband med omvandlingen av stationsområdet och den förstudie som kommunen påbörjat har ett utvecklingsprogram för kulturmiljövärden tagits fram för att beskriva hur Järnvägsparken kan bli en integrerad del av det nya stationsområdet. Som en del av detta arbete har Bjerking AB bland annat tagit fram ett beslutsunderlag för kommunen som avser Henriksborg, Lilla Henriksborg och Villa Korpkulla samt tillhörande uthus i Järnvägsparken. Beslutsunderlaget omfattade en konditionsbesiktning och ett kostnadsberäknat åtgärdsförslag för byggnaderna i Järnvägsparken (daterat 2015-01-15).

Konditionsbesiktningen kompletterades under våren 2016 och vintern 2016/17 med uppföljande undersökningar (rapporter daterat 2016-04-28 resp 2017-02-01). Denna text sammanfattar de utförda undersökningarna och syftar till att stödja kommande beslut och vägval.

Sammanfattning

Samtliga byggnader har omfattande åtgärdsbehov. Åtgärdsbehovet består till stora delar av att hantera ett eftersatt underhåll. Framtida renoveringsinsatser kommer att bestå av klimatskärmsrenovering (tak, fasad och fönster), förbättrad avledning av dagvatten samt åtgärder i krypgrund och stomme. Dessutom kommer en förändrad användning av byggnaderna kräva att omfattande invändiga åtgärder med nya ytskikt och installationer. Även om renoveringsbehoven är stora så är byggnaderna möjliga att bevara för framtiden och de tekniska bristerna är inte sådana att en rivning av byggnaderna är befogad.

Skyddsföreskrifter

Planbeskrivningen i "Detaljplan för Järnvägsparken Upplands Väsby kommun" (LK 2017-01-10) anger att "*De äldre befintliga byggnaderna i Järnvägsparken bevaras och rustas upp varsamt.*" Värdefulla detaljer omfattar i huvudsak byggnadernas exteriör med undantag för Henriksborg där även bottenvåningens butiksinteriör särskilt lyfts fram.

Vidare framgår att:

"Flera av byggnaderna inom och i angränsning till planområdet berättar om samhällets historiska koppling till Norra stambanan och samhället som växte upp här från och med 1866. Området vid Järnvägsparken har utgjort privata trädgårdar och funnits sedan lång tid tillbaka och inrymmer idag bland annat Henriksborgs och Villa Korpkulla med tillhörande förråd och uthus. Henriksborg och Villa Korpkulla kommer fortsättningsvis också att vara en av Upplands Väsby mest välbevarade äldre bebyggelsemiljö med en småskalig informell karaktär i de centrala delarna av Upplands Väsby. Bebyggelsemiljön och Järnvägsparken bildar en helhetsmiljö som är betydelsefull för förståelsen av samhällets uppkomst och utveckling."

Vad gäller verksamheter i byggnaderna så säger planföreskrifterna att:

"Befintliga byggnader ges i planen bestämmelse C1R1 avsett för centrumverksamhet och besöksanläggning för kulturellt ändamål. Användning ska anpassas efter befintlig bebyggelses kulturvärden, exempelvis service, hembygdsmuseum, föreningslokal, hantverk, kontor och restaurang/café. Övernattning får inte ske i dessa byggnader."

Kostnadsuppskattning

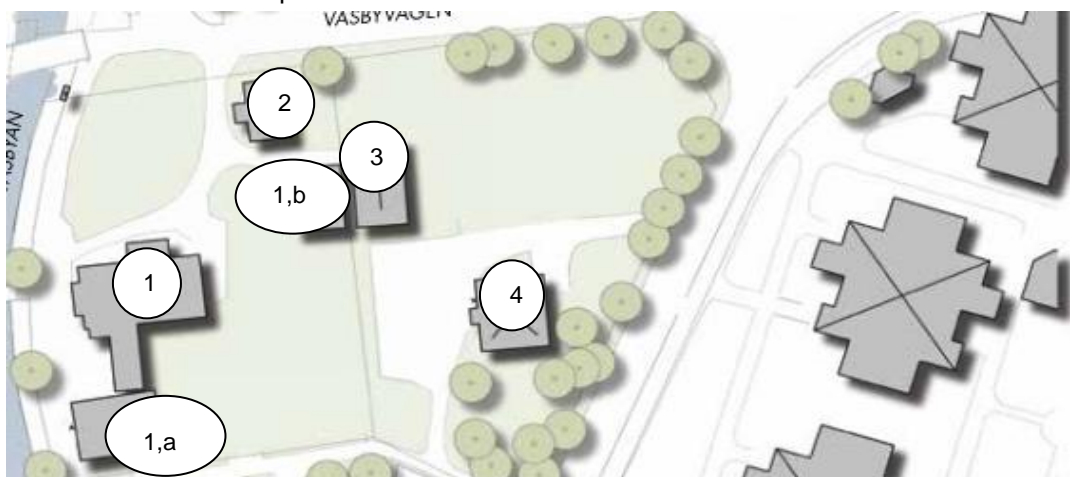
Kostnadsuppskattningen utgår från behov fastslagna i konditionsbesiktningen med kompletteringar efter fortsatt undersökning 2016. I kalkylen ingår:

- Åtgärder som bedöms behöva utföras för att säkerställa bevarande av samtliga byggnader. I detta inkluderas åtgärder som bör utföras så snart som möjligt men även sådant som bör utföras inom en 10-årsperiod för att inte äventyra byggnadernas kondition.
- En tänkt anpassning för kontorsverksamhet anseende hus 2 (Lilla Henriksborg) och hus 4 (Villa Korpkulla) med relativt högt ställda krav på en representativ miljö. Detta ställer tekniska krav på installationer och lokalutformning, men förutsätter även genomgående ytskiktsrenoveringar.
- En tänkt anpassning av hus 1 (Henriksborg) till restaurangverksamhet. Definitionen av restaurangkök är i kalkylen att köksutrustningen ska vara av sådan beskaffenhet att mat kan tillredas av råvaror. Utrustning ska finnas för varmhållning, avsvälning, kylning och infrysning.

Kostnaden för åtgärderna listade ovan uppskattas till totalt **15 000 000 kr**. Ingen projektering har ännu utförts för renoveringen eller hyresgästanpassningar betr. kontor och servering varför kostnaderna blir grova uppskattningar.

Kostnadsuppskattningen innehåller bedömda kostnader exklusive moms. Byggherrekostnader såsom projektering, bygglledning, besiktning mm ingår ej.

Nr	Benämning
1	Henriksborg
1,a	Förråd Henriksborg
1,b	Garage Henriksborg
2	Lilla Henriksborg
3	Förråd Rubb & Stubb
4	Villa Korpkulla



Bjerking AB

Magnus Olof-Ors