

Fullmäktige 22.03.2021 § 41

§ 41

**Motion om att göra Björnholm till ett attraktivt objekt genom att värna om och dra nytta av den kulturhistoriskt värdefulla miljön och naturen (Bordlagt 25.1.2021 och 15.2.2021)**

Beredning och upplysningar:  
Kulmala Jarmo

fornamn.efternamn@esbo.fi  
Växel 09 816 21

**Förslag**

Stadsstyrelsen

Fullmäktige antecknar redogörelsen för kännedom som svar på ledamot Mari Anthonis och Henna Partanens med flera motion av 8.6.2020, där de önskar att Björnholm ska göras till ett attraktivt objekt genom att värna om och dra nytta av den kulturhistoriskt värdefulla miljön och naturen, och konstaterar att motionen är slutbehandlad.

**Behandling**

Ordföranden föreslog understödd av Partanen att ärendet bordläggs.

Efter avslutad diskussion om bordläggning frågade ordföranden om ärendet kunde bordläggas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget om bordläggning, konstaterade ordföranden att det hade godkänts enhälligt.

**Beslut**

Fullmäktige:  
Ärendet bordlades enhälligt.

**Redogörelse**

**Motionen**

Mari Anthoni och Henna Partanen samt 22 andra ledamöter har lämnat in en motion 8.6.2020, där de föreslår att Björnholm ska göras till ett attraktivt objekt genom att värna om och dra nytta av den kulturhistoriskt värdefulla miljön och naturen. I motionen föreslås bland annat att staden i samarbete med invånarna och aktörerna i området ska inleda ett planerings- och utvecklingsarbete, med målet att hitta sätt att öka Björnholms livskraft, samt att staden ska leta fram lämpliga samarbetspartner för arbetet med att rusta upp både byggnader och trädgårdar.

**Resultatenheten för kulturs svar på motionen**

Stadsstyrelsen behandlade svaret på motionen 21.9.2020 och återremitterade det för beredning. Svaret har preciserats på basis av

remissbeslutet i form av svar som beretts av resultatenheten för kultur och affärsverket Esbo lokaler.

I Björnholm ligger Villa Sinebrychoff som ritats av Karl August Wrede och blivit färdig 1892. Den är ett exempel på ovanlig villaarkitektur från 1800-talets sista år och har stilelement från den italienska renässansen, som anpassats till trä som material. Villahelheten, som är både nationellt och regionalt viktig, omfattar förutom huvudbyggnaden också flera ekonomibygnader, som anknyter till den lantbruksproduktion som idkats på gården. På beställning av Stadsplaneringscentralen utfördes en kulturmiljöutredning och en landskapsanalys av området 2019 (Arkitektbyrå Kristina Karlsson, Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab, Maisemasuunnittelu Hemgård).

I detaljplanen har villan på Björnholm beteckningen "sr", som betecknar en arkitektoniskt värdefull byggnad. Enligt planbeteckningen är det förbjudet att riva villan, trädgårdspaviljongen eller rian och det är inte heller tillåtet att ändra på deras yttre eller på innerlokalerna utan tvingande skäl. Villan hör till en arkitektoniskt värdefull miljöhelhet (s), där också ekonomibygnaderna, som är ett tecken på lantbruksproduktion, utgör en viktig del.

Vid stranden finns historiska försvarsverk, som utgör fornlämningar (sm) som är fredade enligt lagen om fornminnen. De omfattar ett artilleribatteri med fyra kanoner, en gevärsstation och Björnholm-Hanaholmens farledshinder som ligger under vatten och är unik i Finland.

Det gäller att trygga att de värdefulla särdragen i villamiljön och de av lagen skyddade försvarsverken från Krimkrigets tid bevaras i framtiden. Den viktiga kulturmiljön och fornlämningarna som måste skyddas begränsar användningen av området. Användningen bör vara av rätt skala så att kulturmiljön inte äventyras.

Å andra sidan kan man genom att utveckla aktiviteter som är lämpliga för området och som beaktar kulturhistoriska värden både trygga och förbättra möjligheterna för miljön och byggnaderna ska bevaras. Byggnader som är i användning får den upprustning och det underhåll de behöver.

Dessutom är det anmärkningsvärt att det inte är möjligt att hänvisa betydande tilläggsbyggnad eller en obehärskad ökning av antalet besökare utan att målen för skyddet äventyras. Ur kulturmiljöns synvinkel vore det bra om området bevaras i närapå samma form som i dag, med undantag av att byggnadsbeståndet rustas upp och den övriga miljön vårdas kontinuerligt. På så sätt skulle Björnholm ha möjlighet att utvecklas till ett område där kultur och gamla byggnader stöder varandra.

Området och byggnaderna kräver upprustning och verksamhet, aktiviteter som intresserar invånare och kunder och som tar hänsyn till det unika i området. I Björnholmsområdet har det föreslagits tjänster för kommuninvånarna i form av exempelvis odlingslådor, möjlighet att bekanta sig med mindre husdjur, handledning i fågelskådning och fiske eller uthyrning av roddbåtar. Dessa tjänster kunde produceras av föreningar inom den tredje sektorn, företag eller om möjligt också av stadens serviceområden.

Förutom tjänster för kommuninvånarna kan erbjudandet av tjänster för välbefinnande i arbetet och rekreation till företag medföra tilläggsresurser för utvecklingen av Björnholm. I närområdena Kägeludden, Otnäs och

Helsingfors finns potentiell efterfrågan på dylika tjänster. Den närliggande Hanaholmen, som har goda mötes-, restaurang- och övernattningsmöjligheter, vore en utmärkt samarbetspartner och gör det möjligt att utvidga marknadsområdet så att det omfattar hela landet.

### **Sammanfattning av kulturförvaltningen:**

Björnholms attraktionskraft bygger på byggnadernas historiska värde, den värdefulla närnaturen och läget i närheten av Kägeludden, Otnäs och västra Helsingfors, vilka utvecklas kraftigt. När det gäller verksamheten i Björnholm och utvecklingen av området är stadens roll att fungera som en samlande plattform för olika aktörer, som bygger upp idén Björnholm som tjänst. De framtida funktionerna i Björnholm planeras på ett hållbart sätt genom gott samarbete mellan stadens olika sektorer och med företag samt genom partnerskap som byggs upp med olika sammanslutningar.

Björnholm är en nationellt och regionalt betydande villahelhet som utöver huvudbyggnaden omfattar flera ekonomibygnader. Villan är en del av en arkitektoniskt värdefull miljöhelhet. Vid stranden finns historiska försvarsverk, som utgör fornlämningar som är fredade enligt lagen om fornminnen.

Funktioner som placeras på Björnholm ska vara i rätt skala för att kulturmiljöns överlevnad inte ska äventyras. Området och byggnaderna kräver upprustning och verksamhet, aktiviteter som intresserar invånare och kunder och som tar hänsyn till det unika i området. Utöver småskaliga tillställningar lämpar sig Björnholms historia och fina miljö också som inlärnings- och rekreationsmiljö för skolelever och vuxna.

Att värna om villans arv, områdets särdrag, specialdrag och enhetliga stadsbild ska stå i centrum för planeringen när Björnholms framtid kartläggs. Skyddsmålen för Björnholm uppnås bäst när utvecklingsåtgärderna genomförs med stadsvisa, funktionella och ekonomiskt fungerande lösningar som möjliggör en användning som tryggar skyddsmålen. Utöver sitt historiska byggnadsarv är Björnholm ett värdefullt rekreations- och friluftsområde för stadens invånare.

Esbo främjar målen för hållbar utveckling genom att agera på ett socialt, kulturellt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart sätt. En av Esbo stads mest centrala värderingar är att vara invånar- och kundorienterat. I verksamhetsmodellen Staden som tjänst svarar man på kundernas allt mångsidigare servicebehov genom nätverk, genom att utnyttja nya servicemodeller och bland annat genom digitala lösningar. När man söker nya servicelösningar måste man kunna tänka på gemensamt gott, identifiera stadens historiska värden och bedöma med vilka metoder vi kan främja bästa möjliga stadsutveckling.

### **Esbo lokalers svar på motionen**

Björnholmens byggnader och lokaler kan hyras via affärsverket Esbo lokaler. Kontaktuppgifterna till uthyrningstjänsten finns på webbtjänsten VisitEspoo och på Esbo stads webbplats.

Cirka 140 m<sup>2</sup> av huvudbyggnadens lägenhetsyta har hyrts ut till konstnärer. Resten av lägenhetsytan, ca 600 m<sup>2</sup>, utgörs av en festsal som hyrs ut för möten och fester av engångsnatur. Uthyrningsverksamheten var förlustbringande för huvudbyggnaden 2019 och 2020. Det innevarande året har fortsatt att vara förlustbringande.

För de övriga byggnadernas del har en del av hästmanshuset, rian och paviljongen fått hyresinkomster. De övriga byggnaderna i Björnholm är i sådant skick att de inte lämpar sig för uthyrning.

Sammanfattningsvis uppstod det förluster på ca 24 000 euro för uthyrningsverksamheten av alla byggnader i Björnholm år 2019 och på ca 16 000 euro under år 2020 fram till 31.10.2020.

En ökning av hyresutbudet förutsätter betydande reparationsinvesteringar för att lokalerna ska sättas i ett sådant skick att de kan hyras ut. År 2013 utförde lät Esbo lokaler göra en omfattande utomstående utredning om möjligheterna att återanvända Björnholms byggnader. Sammanfattningsvis kan man utifrån den ovan nämnda utredningen konstatera att intresset för Björnholms villaområde är stort, men att inledandet av verksamheten förutsätter investeringar för istandsättning och förbättring av byggnader och miljö. I utredningen bedöms det att det inte är möjligt att vidta sådana förbättringsåtgärder endast med stöd av hyresintäkterna. I december 2020 gjordes en ny kartläggning av objektet och rapporten om inspektionsbesöket blir klar före utgången av året. Esbo lokaler säkerställer genom lätta åtgärder att lokalerna kan hyras ut för olika tillställningar i det skick som de för närvarande är.

Användningen av området kring Björnholm försvåras av att vägen till kollektivtrafikstationer är 1,3 km, vilket nuförtiden klassificeras som en lång väg. I synnerhet för personer med nedsatt rörlighet är tillgängligheten svag utan personbil. Trafiklederna för fordonstrafik till Björnholm är bristfälliga.

Utöver den ovan nämnda utredningen kan det konstateras att det utanför Björnholms villaområde finns en simstrand som är lätt utrustad. På stranden finns torrtoalett, avfallsinsamling och möjlighet att byta kläder. Badstranden används rätt lite och det har inte ansetts finnas behov av att ordna bättre bekvämligheter inom ramen för idrottsväsendets anslag. Byggandet av duschar förutsätter tilläggsfinansiering, eftersom det inte är möjligt att dra en lång vattenledning med årliga ombyggnadsmedel. Om antalet besökare ökar, kan det finnas tillräckligt med efterfrågan på småskalig kioskverksamhet.

### **Svar av teknik- och miljösektorn 21.9.2020**

Om områdets attraktionskraft och de intäkter som i synnerhet staden kunde få från området ska öka, behövs en märkbar ökning av antalet besökare i området. Detta skulle sannolikt leda till oönskat slitage av det skyddade området. Det misslyckade projektet Lastenmaailma konstaterades vara omöjligt delvis just av miljöskäl. Som slutsats av det ovannämnda bör området kvarstå i sin ursprungliga form så att det nuvarande byggnadsbeståndet förbättras.

På beställning av Esbo stads lokalcentral utfördes år 2013 ett omfattande utomstående utredningsarbete om möjligheterna att återanvända Björnholms villaområde. Utredningen omfattade huvudbyggnaden, hästmanshuset och helheten av ekonomibyggnader. I utredningen kartlades dessutom eventuella operatörer inom området och deras synpunkter på utvecklingen av området.

Utredningen om investeringsbehovet och uthyrningsmöjligheterna visade att uthyrningen ska utgå från att staden renoverar lokalerna till den nivå

som hyresgästens affärsverksamhet förutsätter på stadens bekostnad eller med finansiering som staden anskaffat.

Renoveringarna av den ovan nämnda helheten beräknades år 2013 kosta cirka 3,94 miljoner euro (moms 0%), vilket med det nyaste byggnadskostnadsindexet innebär cirka 5,3 miljoner euro.

Esbo lokaler svarar för fastighetsskötseln och underhållet. I objektet utförs de reparations- och istandsättningsarbeten som anges i det årliga underhållsprogrammet. Enligt en ny utredning är byggnaderna i relativt gott skick. Inom den närmaste framtiden kan man vänta sig ommålningar av trädelar och ombyggnad av yttertaket i en av byggnaderna. Fastigheterna i Björnholm ingår inte i det nuvarande investeringsprogrammet.

## **Beslutshistoria**

Fullmäktige 15.02.2021 § 30

### **Förslag**

Stadsstyrelsen

Fullmäktige antecknar redogörelsen för kännedom som svar på ledamot Mari Anthonis och Henna Partanens med flera motion av 8.6.2020, där de önskar att Björnholm ska göras till ett attraktivt objekt genom att värna om och dra nytta av den kulturhistoriskt värdefulla miljön och naturen, och konstaterar att motionen är slutbehandlad.

### **Behandling**

Ordförande Mykkänen föreslog understödd av Uotila att ärendet bordläggs.

Efter avslutad diskussion om bordläggning frågade ordföranden om ärendet kan bordläggas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget om bordläggning, konstaterade ordföranden att det hade godkänts enhälligt.

### **Beslut**

Fullmäktige:  
Ärendet bordlades enhälligt.

Fullmäktige 25.01.2021 § 18

### **Förslag**

Stadsstyrelsen

Fullmäktige antecknar redogörelsen för kännedom som svar på ledamot Mari Anthonis och Henna Partanens med flera motion av 8.6.2020, där de önskar att Björnholm ska göras till ett attraktivt objekt genom att värna om och dra nytta av den kulturhistoriskt värdefulla miljön och naturen, och konstaterar att motionen är slutbehandlad.

### **Behandling**

Ordförande Mykkänen föreslog understödd av Uotila att ärendet bordläggs.

Efter avslutad diskussion om bordläggning frågade ordföranden om ärendet kan bordläggas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget om bordläggning, konstaterade ordföranden att fullmäktige hade godkänt det enhälligt.

### **Beslut**

Fullmäktige:  
Ärendet bordlades enhälligt.

Stadsstyrelsen 11.01.2021 § 12

**Förslag** Tekniska direktören Isotalo Olli

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige antecknar redogörelsen för kännedom som svar på ledamot Mari Anthonis och Henna Partanens med flera motion av 8.6.2020, där de önskar att Björnholm ska göras till ett attraktivt objekt genom att värna om och dra nytta av den kulturhistoriskt värdefulla miljön och naturen, och konstaterar att motionen är slutbehandlad.

**Beslut**

Stadsstyrelsen:  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsstyrelsen 21.9.2020 § 308

**Förslag** Tekniska direktören Olli Isotalo

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige antecknar redogörelsen för kännedom som svar på ledamot Mari Anthonis och Henna Partanens med flera motion av 8.6.2020, där de önskar att Björnholm ska göras till ett attraktivt objekt genom att värna om och dra nytta av den kulturhistoriskt värdefulla miljön och naturen, och konstaterar att motionen är slutbehandlad.

**Behandling**

Ordföranden föreslog understödd av Anthoni att ärendet remitteras.

Efter avslutad diskussion frågade ordföranden om ordförandens remissförslag kunde godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att stadsstyrelsen hade godkänt det.

**Beslut**

Stadsstyrelsen:  
Ärendet återremitterades enhälligt för ny beredning.