



Utredning

av Åbolands Skärgårdsstiftelses möjligheter
att överta ägandet av Houtskärs kyrkliga folkhögskola

maj 2023

Projektchefens förord

Denna rapport har jag sammanställt på uppdrag av Åbolands skärgårdsstiftelse sr (ÅSS). Projektet med en genomgående utredning av föreningen Houtskär kyrkliga folkhögskolas fastigheter och verksamhet har finansierats med bidrag från Svenska kulturfonden (20 000 euro), Konstsamfundet (20 000 euro) och Sparbanksstiftelsen i Houtskär (10 000 euro). ÅSS har stått för en egen andel om 2000 euro.

Uppgiften var ursprungligen att under sex månader 2022 kartlägga skicket och renoveringsbehovet av HKF:s fastigheter, observera föreningens nuvarande verksamhet och ekonomi samt lägga fram tankar kring lönsamheten i verksamheten vid ett eventuellt övertagande. I projektet har även ingått att fundera kring möjliga nya strukturer för ägandet av fastigheten och modeller och idéer för driften av verksamheten i det fall att Åbolands skärgårdsstiftelse väljer att tacka ja till en donation.

Rapporten bygger på:

- ett stort antal intervjuer med aktiva inom HKF, anställda, kunder och gäster på området
- diskussioner med Houtskärbor
- diskussioner med sakkunniga och andra med relevanta erfarenheter
- min egen erfarenhet som företagare både inom bygg- och fastighetsbranschen samt besöksnärringsbranschen i skärgården

Under processens gång har jag bollat delar av de tankar som jag framför i den här rapporten med Åbolands skärgårdsstiftelses verksamhetsledare och styrelse, men jag vill betona att det som framförs här är min personliga uppfattning. Jag har försökt ta i beaktande att HKF har uttryckt en stark önskan om att verksamheten vid ett eventuellt övertagande av ÅSS även i framtiden skulle omfatta (också) kurs-, läger- och kulturverksamhet. Samtidigt finns det ett behov av ökade intäkter, vilket skulle förutsätta utveckling och förnyelse.

Rapporten ska fungera som utgångsmaterial för den beredning som Åbolands Skärgårdsstiftelses styrelse behöver för att kunna fatta ett beslut om ett eventuellt övertagande, men det står styrelsen fritt att avgöra i vilken mån de väljer att följa mina tankar och förslag, eller om de väljer att gå in för ett från min bedömning avvikande beslut.

Förutom den pågående energikrisen som har utmanat mina tankar om hur man mest kostnadseffektivt löser uppvärmningen av olika hus på HKF:s område har processen med utredningen innehållit en verkligt stor avvikelse från den ursprungliga planen: Genast i ett tidigt skede av projektet insåg jag att församlingshemmet och annexet utgör en helt avgörande del av HKF:s verksamhet. Jag kom till att den planerade genomgången av dessa två hus inte

skulle räcka till för att kunna uppskatta verkliga totalkostnader för deras renovering och framtida driftskostnader. Församlingens beslutsprocess kring husens överförande i HKF:s ägo har också framskridit långt långsammare än vi trodde när jag anställdes. Eftersom dessa frågor är avgörande för att ÅSS ska kunna fatta ett beslut, började vi under hösten planera en förlängning av mitt projekt under våren 2023 och sparade en del av min projektbudget till detta år. ÅSS ansökte i oktober 2022 om ett planeringsbidrag från Svenska kulturfonden (projekt-potten för satsningar på svenska folkhögskolor i Finland) och beviljades 10 000 euro för renoveringsplanering av församlingshemmet och annexet (dec -22). HKF bidrog med 5000 e till den förlängda projektbudgeten för våren och projekttiden kunde förlängas till 31.5.2023.

I denna slutliga version av min utredning ingår nu en större helhet som behandlar församlingshemmet och annexet. Renoveringsbudgeten domineras av beräknade kostnader för församlingshemmets och annexets renovering, men inkluderar också de mest brådskande åtgärderna för HKF:s egna hus. Utredningen har under våren också kompletterats med en mer detaljerad "hypotetisk budget" för verksamhetsåret 2024 så som det kunde se ut om det blir det första året då både fastigheter och verksamhet ägs och sköts med ÅSS som ny huvudägare.

Jag är som person mycket mera av en praktiker än en teoretiker, vilket avspeglas i den här rapporten. Den är praktiskt betonad, men innehåller kanske mindre av de teoretiska lösningarna för framtiden.

Jag vill tacka alla som har bidragit till arbetet med den här rapporten! Ett speciellt tack går till Anna Franzén, verksamhetsledare för Åbolands Skärgårdsstiftelse, som har hjälpt till med att koordinera och arrangera projektmöten och idékväll samt gett mig värdefull hjälp vid sammanställandet av de slutliga texterna i min rapport.

Jocke Ljungman
Projektchef
Projekt Houtskär

Korpo, maj 2023

Om läsaren av den här rapporten vill veta mera så får man gärna kontakta mig för närmare diskussioner: 040 0139 796 / 040 053 0023 eller jocke@abolandsskargardsstiftelse.fi / jocke@urement.fi. Efter 31.5.2023 nås jag via de senare alternativen.

Innehållsförteckning

Del 1

Inledning - Beskrivning av nuvarande verksamhet och fastigheter 6

Inledande presentation av hus 6

Inledande presentation av nuvarande verksamhet 6

Inledande kommentarer om nuvarande upplägg 7

Del 2

Genomgång av hus - HKF:s nuvarande hus

Renoveringsskuld vid HKF - Större åtgärder på kommande 10

Genomgång av hus

Flickinternatet 11

Pojkinternatet 13

Rektors 15

Backmans 17

Rakels stuga 19

Vesterdahls 20

Diverse mindre hus på området 21

Allmänt om byggnadernas skick och underhållsbehov 23

Genomgång av hus - Församlingshemmet och Annexet

Församlingshemmet 25

Annexet 27

Markområden 29

Karta 30

Del 3

Ekonomi - nu och efter ett övertagande

Ekonomi i HKF:s regi 31

Introduktion till "Ny driftsbudget" 31

Ny driftsbudget 32

Nya intäkter 34

Ny verksamhet: Aktivitetsveckor i skärgården för 60+are 38

Organisationsmodeller

Alternativ 1 41

Alternativ 2 42

Mina kommentarer till alternativen 42

Samarbete med Pargas stad 43

Del 4

Renoveringsplaner och -budget

Renoveringsplan för församlingshemmet och annexet	44
Syftet med renoveringen	44
Om kostnader	45
Tidtabell	45
Tak- och fasadrenovering	46
Åtgärder på insidan av församlingshemmet	48
Houtskärbornas önskemål	50
Åtgärder på insidan i annexet	53
Tekniska åtgärder	53
Energiflödesanalys av nollaE	54
Om asbesten inomhus	54
Renoveringsbudget	56

Del 5

Sammanfattning av mina slutsatser	60
Om församlingshemmets och annexets del i helheten	61

Bilagor:

- Intentionsavtal om samarbete med Pargas stad
- Tapani Heinonens ritningar för församlingshemmets och annexets renovering
- Arkitekt Päivi Tallgrens tilläggsförslag till renoveringen av församlingshemmet
- Energiaoptimointi, nollaE, 2023
- Asbestkartläggning, Asbest Men, 2019
- Asbestkartläggning, Purkava, 2023
- Inomhusluftskartläggning, Vanhanen, 2019
- PM från idékväll i Houtskär, februari 2023
- Dokument ur fastighetsregistret

Del 1

Inledning - Beskrivning av nuvarande verksamhet och byggnader

Inledande presentation av hus

Helheten består av 6 större hus, 4 övernattingsstugor och flera mindre hus samt ett till verksamheten hörande församlingshem och annex som för tillfället ännu ägs av Pargas kyrkliga samfällighet. Tanken är att församlingens fastigheter sammanslås med HKF före ett eventuellt överlåtande till ÅSS. Tillsammans finns det (med församlingens hus på området medräknade) övernattingsutrymmen med ca 150 bäddplatser. Övriga utrymmen är kök, matsal, mötesutrymmen/ klassrum (alla dessa förstnämnda i församlingens hus), olika samlingsrum, vävsal, gymnastiksal, slöjdsal, bastu, strandbastu och bykstuga, samt ett antal uthus och förråd av olika slag. Sammanlagt finns på hela området 19 olika hus eller byggnader. På området som helhet finns några olika boenden som lämpar sig för uthyrning och/ eller personalbostäder. I ena änden av annexet finns en bostad som i nuläget hyrs ut på årsbasis av församlingen.

Allmänt kan konstateras att samtliga byggnader är gamla, men att husen är underhållna och delvis renoverade och kan konstateras vara i rätt gott skick.

De flesta övernattingsrummen har egen lavoar, dock inte egna toaletter och duschar. Att uppdatera den här mängden rum till dylik hotellstandard är orealistiskt och utgångspunkten för min utredning blir därför att verksamheten åtminstone till en början bör vara sådan som lämpar sig för nuvarande standard på boendet.

Inledande beskrivning av nuvarande verksamhet

Den nuvarande verksamheten lämpar sig bra för dessa utrymmen och sköts rätt så långt på rutin av de nuvarande aktiva inom föreningen HKF samt av den säsongsanställda personalen. De huvudsakliga kunderna består av följande: skriftskolor, yogaläger, lägerskolor, konstkurser, diverse andra kurser samt i viss mån övernattnings för turister (B&B).

Yogalägren är den mest lönsamma delen av verksamheten och fungerar enligt ett upplägg där kunden ganska långt sköter sig själv. För HKF:s del dras det största lasset gällande yogalägren av köket som under flera veckor skall producera god vegansk mat till ett skäligt pris. Där har köket med sin nuvarande personal lyckats bra.

Lägerskolorna är bra då de inte infaller under skolornas sommarlov, då största delen av all annan verksamhet sker. Lägerskolorna vill ha färdiga paket som innehåller program av olika slag. Programmet planeras och förverkligas i nuläget av frivilliga inom HKF:s styrelse.

Konstkurserna är ett gammalt arv från folkhögskolans tider och de är uppbyggda så att kursledaren är anställd av HKF. Detta system ifrågasätts nu av en del både gällande lönsamheten samt verksamhetens uppbyggnad och kursernas pris.

B&B-verksamheten är idag en ganska liten del av helheten och borde/ kunde kanske utökas, men detta är samtidigt en rätt så resurskrävande verksamhet som kräver mer bäddning och städning när gästerna byts varje natt.

Pargas stads Kombi-kurser som "Skrapåkursen" och vävkursen hyr in sig i slöjdsalen och vävsalen under höst- och vårterminer. Även kortkurser ordnas.

Inledande kommentarer om nuvarande upplägg

Köket och matsalen utgör definitivt hjärtat i hela verksamheten och har åtminstone den senaste säsongen fungerat mycket bra tack vare bra sommarpersonal. Alla kunder som har intervjuats under utredningens gång har varit mycket nöjda med maten och personalen.

Sommarsäsongen är i det stora hela fullbokad och man måste då beakta att personalen, som är fåtalig, även behöver lediga dagar under sommaren. Under hösten och våren skulle det dock finnas ledig kapacitet för andra grupper.

Med nuvarande upplägg där aktiva volontärer ger mycket av sin tid och sitt engagemang både för att underhålla husen samt planera och genomföra program för olika grupper är verksamheten lönsam och kunderna är nöjda med det de får. Platsen är utmärkt för lägerverksamhet och HKF ligger på lämpligt avstånd från Åbo för t.ex. en lägerskola. Lägerverksamheten på t.ex. Högsåra har lagts ner och verksamhetsförutsättningarna för HKF ser goda ut. På följande sidor ses som exempel bokningarna för sensommaren och hösten 2022 och exempel på ett program för en lägerskola.

Eftersom de i dag aktiva volontärerna inte kommer att kunna fortsätta driva allting under ett obegränsat antal år framöver och eftersom de hittills har upplevt det svårt att hitta nya volontärer som varit villiga att ta över arbetet i samma grad kommer största delen av det arbete som i dag utförs gratis att i framtiden behöva ersättas av arbete som utförs av anställd personal.

För användningen av församlingens utrymmen i församlingshemmet och annexet ersätter HKF församlingen enligt antal utnyttjade dagar, men resten av driftskostnaderna för de husen axlas i dag av församlingen.

Vid ett övertagande av helheten (inklusive församlingens hus) skulle en ny ägare behöva öka intäkterna så att de både täcker ökade löneutgifter och högre driftskostnader.

LÄGERSKOLA 5-9.9.2022 Cygnaeus

må 5.9

kl. 12	ankomst lunch inkvartering
14.30	mellanmål
kl. 15	Jan Gräsbeck, välkommen och allmän information Christer Friis berättar om Houtskär och skolorna
kl. 17	middag info och dagbok spel o lekar
19.45	kvällsmål

ti 6.9

kl.8	frukost
kl. 9	kulturstigen, muséerna, kyrkan, minigolf
11.30	lunch
12.30	forts. på cirkulationen
kl. 15	mellanmål
15.30	info o dagbok
kl.17	middag spel o lekar bastu + simning grupp 1
19.45	kvällsmål

onsd 7.9

kl. 8	frukost	
kl. 9	fårfarmen lunch	med buss i 2 omgångar
kl. 15	mellanmål Stefan Karlgren berättar om potatisodling	
kl. 17	middag bastu + simning grupp 2	
19.45	kvällsmål	

to 8.9

kl. 8	frukost	
kl. 9	Borgberget lunch på Borgberget	promenad längs skogsstigar
kl. 15	mellanmål info och dagbok	
kl. 17	middag disco TACK från HKF	
19.45	kvällsmål packa och städa undan	

fre 9.9

kl. 8	frukost vid frukosten görs extra vägkostpaket
10.15	start tillbaka till ÅBO
10.45	färjan avgår från Kittuis

Ark1

HKF sensommar och höst 2022

mån vecka dat

augusti	31	1	må				Vanda skriftskola
		2	ti				Lojo skriftskola
		3	on				Ukraina barnläger
		4	to				
		5	fr				
		6	lö				
		7	sö				Församlingen sö em. kyrklun.
	32	8	må				
		9	ti				
		10	on				
		11	to				
		12	fr				
		13	lö				Seijas konstkurs ca 15
		14	sö				
	33	15	må				
		16	ti				
		17	on				
		18	to				
		19	fr				Pargas damkör 30 pers
		20	lö				
		21	sö				
	34	22	må				
		23	ti				
		24	on				
		25	to				
		26	fr				
		27	lö				
		28	sö				
	35	29	må				Cygneus lägerskola 115 pers
		30	ti				
		31	on				
september		1	to				
		2	fr				
		3	lö				
		4	sö				
	36	5	må				Cygneus lägerskola 115 pers
		6	ti				
		7	on				
		8	to				
		9	fr				
		10	lö				Janne Lindffors 5 rum i anexet
		11	sö				övernattning
	37	12	må				
		13	ti				
		14	on				
		15	to				Seijas konstkurs 15 pers
		16	fr				Yrkeskompetenskurs
		17	lö				Yrkeskompetenskurs ev. Förlängning
		18	sö				
	38	19	må				
		20	ti				
		21	on				
		22	to				
		23	fr				Skärgårdskvinnoseminarium 60-80 pers
		24	lö				
		25	sö				Församlingen sö em. kyrklunch
	39	26	må				
		27	ti				
		28	on				
		29	to				
		30	fr				

okt.	1	lö
vecka	2	sö
40	3	må
	4	ti
	5	on
	6	to
	7	fr
	8	lö
	9	sö
41	10	må
	11	ti
	12	on
	13	to
	14	fr
	15	lö
	16	sö
42	17	må
	18	ti
	19	on
	20	to
	21	fr
	22	lö
	23	sö
43	24	må
	25	ti
	26	on
	27	to
	28	fr
	29	lö
	30	sö

Seijas konstkurs

Genomgång av hus och deras skick - HKF:s nuvarande hus

Renoveringsskuld vid HKF - Större åtgärder på kommande

Följande större eventuella renoveringar har framkommit vid mina granskningar av husen:

- Huvudvattenledningen i flickinternatet är av järn och har redan börjat färga vattnet. Det finns risk för både stockning eller i värsta fall läckage.
- När huvudvattenledningen i flickinternatet byts borde man på samma gång låta gräva ner en ny vattenledning mellan flickinternatet och pojkinsernatet. Den nuvarande vattenledningen är ihopfogad av delar i olika material som löser av varandra.
- Om man ändå gräver upp för vattenledningen borde samtidigt värmekulverten bytas ut. Den nuvarande är gammal och gjord av järnrör. Dessa brukar kunna börja rosta utifrån vilket sedan leder till läckage. Genom att byta kulvert skulle man också spara energi eftersom en ny kulvert är bättre isolerad. (Marken på detta ställe lär också ofta vara upptinad då marken bredvid är frusen.)

- Flickinternatets tak är av minerit och har börjat komma till sitt livslängds slut.

Enligt offert från Kymppikatto skulle ett nytt tak kosta 68 450 euro.

- Både flick- och pojkinsernatet har delvis avloppsrör i järn. Järnavlopp av denna ålder börjar antingen snart stockas eller läcka. Gamla avlopp kan antingen bytas ut eller ytbeläggas inuti, eller en komination av dessa. Jag har låtit filma rören invändigt.

Enligt offert från Taloturva skulle priset för ytbeläggning av avloppsrören i källarna vara 13 890 euro för Flickinternatet och 15 760 euro för Pojkinsernatet.

- Rektors har ännu en gammal oljepanna och gammal oljebrännare. Dessa fungerar och kunde lämnas kvar som reserv men parallellt med dessa kunde monteras t.ex. en luftvattenpump. I samband med detta kunde samtidigt Backmans få ett likadant eget värmesystem med luftvattenpump.

**Luftvattenpump 14 kw, inklusive varmvattenboiler och montering
å 16 500€ inkl. moms**

- De båda lägenheterna i Rakels stuga kunde utrustas med varsin luftvärmepump.

Mitsubishi luftvärmepump, Modell 35, å 1 920 euro inkl. moms och montering

Listan ovan baseras på resultaten av den detaljerade genomgång av alla de större husen som följer på de kommande sidorna. Renoveringskostnaderna ovan ingår också i bilagan med samma namn i slutet av rapporten.

Flickinternatet

- Huset är gammalt men i rätt så gott skick. Renoveringar har gjorts under åren.
- Trähus med plåtfasad. Fasaden kunde tvättas för att ge ett bättre intryck.
- Minerittak som börjar komma till slutet av sin livslängd. Dåliga hängbrädor.
- Regnvattensystem ok. Dräneringar verkar ok.
- Ny nödutgångstrappa från övre våningen.
- Tvåglasfönster i ok skick. I övre våningen finns treglasfönster, dock inte värmeglasfönster.
- I huset har monterats ny jordvärme. Denna ger också värme till pojkinternatet.
- Gamla ved- och oljepannor finns kvar och kan vid behov användas. Gammal oljetank som borde besiktas.
- I gamla pannrummet samt i några andra källarutrymmen finns rör som är beklädda med asbest. Dessa är dock i ganska bra skick och finns i utrymmen där ingen vistas så mycket.
- Brandvarnarsystem och nödbelysningar verkar ok.



- Inkommande huvudvattenledning är av järn, vattnet i huset är lite gulbrunt. Gamla järnvattenledningar har en tendens att bli stockade, börja läcka eller i värsta fall helt gå av. *Detta rör bör bytas ut.* För övrigt är bruksvattenrören i källaren av koppar och till största delen synliga.
- Kulverten mellan Flick- och pojk-internatet borde ses över. Kallvattenröret har också skarvar och är en blandning av olika material som järn och plast. Det skulle vara bra att gräva ner en ny plastslang i samband med att man förnyar huvudmatningen.
- Huset har helt eller delvis avloppsrör i järn. Rören har filmats invändigt hösten 2022 i samband med att offert på åtgärder begärdes från ett företag.

Källaren:

- Bykstuga
- Mangelrum
- Tvättrum med två duschar. Nya väggar, gammalt golv

- Bastu med elbastuugn. Nya väggar, ny bastulave, gammalt golv
- Jordvärmepannrum och liten verkstad
- Gammalt pannrum och liten verkstad

- Diverse olika små förråd
- 2 st. ca 20m2 stora outnyttjade rum i ok skick. I samband med dessa finns även en liten toalett.

Mellanvåningen:

- Nyare utbyggnad med reception, kontor, arkiv, ett sovrum och en halvfärdig toalett (avlopp saknas). I denna utbyggnad finns ny ventilation och ytorna är i gott skick
- Trivselsal med minikök och öppen spis. Detta rum passar ypperligt som allrum och sällskapsrum
- Sovsal med 1 st. våningssäng och 6 st. enkla sängar. I detta rum bör elen ses över
- Liten wc. Kunde snyggas till och få en ny toalettstol
- Stor vävsal. Salen har en egen luftvärmepump så att man lätt kan höja värmen endast i denna sal vid användning. Liten fuktskada ovanför värmepumpen. Kommer antagligen in lite regnvatten från nödutgångsdörren som finns precis ovanför. Finns även några gamla fuktskador i innertaket som kommit från badrummet ovanför men dessa läckage är redan åtgärdade.

Övre våningen:

- Aula
- Tvättrum med 1 st. dusch och 2 st. wc:n. Rummen delvis renoverade. Delvis synliga kopparrör
- 1 st. liten wc med dusch, delvis renoverad, delvis synliga kopparrör
- 9 st. 2-personersrum med lavoar, bra skick
- 2 st. enkelrum med lavoar, bra skick

Pojkinternatet

- Huset är gammalt men i rätt så gott skick för sin ålder. Huset har underhållits och ytor och annat är renoverat allteftersom och enligt behov
- Stenhus med rappad fasad som är i ok skick
- Uptill lite träfasad som kräver lite underhåll som tvättning och målning
- Tegeltak som har ganska mycket mossor på. Kräver åtminstone tvätt
- Regnvattensystem och dränering delvis förnyade, samt "patolevy" satt vid delar av grunden. Inga tecken på fukt i källarvåningen i huset
- Tvåglasfönster som är i ok skick
- Rätt så ny nödutgångstrappa från övervåningen



- Brandvarnarsystem som är uppdaterat i något skede
- Värmen kommer från Flickinternatet där det finns ny jordvärme
- Ventilation med utsugsfläktar på taket
- Huset har avloppsrör i plast, men i källaren finns ännu järnrör. Dessa borde ytbehandlas

Källaren:

- Duschrum med två duschar renoverade ytor med påputs-kopparrör
- Liten wc i ok skick. Påputs-kopparrör
- Omklädningsrum ok skick
- Jumppasal delvis förnyade värmerör
- Slöjdsal med diverse trämaskiner som inte nödvändigtvis fyller dagen säkerhetskrav, men ändå är bra maskiner

Nedre våningen:

- 1 st. liten wc. Ytorna renoverade
- 1 st. liten wc. Ok skick
- 1 st. gammalt klassrum med 2 st. våningssängar och 3 st. enkla sängar. Ingen lavoar finns i rummet
- 1 st. gammalt klassrum med 4 st. våningssängar och 4 st. enkla sängar. Ingen lavoar finns i rummet
- 1 st. rum med 3 st. enkla sängar samt lavoar
- Dessa tre rum kräver lite uppiffning och inredning. De lämpar sig bäst för användning vid lägerskolor och skriftskolor men inte så bra för annan inkvartering. Det är många sängar i samma rum och ingen dusch finns i närheten.

Övre våningen:

- Sällskapsrum
- Litet kök
- Badrum med två duschar och två wc:n i ok skick. Delvis synliga kopparrör
- Liten wc med dusch. Ok skick
- 6 st. 2-personersrum
- 3 st. enkelrum
- Samtliga rum har egen lavoar. Rummen har renoverats i olika etapper och är prydliga.
- Dessa rum passar för all sorts inkvartering, förutom för människor som inte kan gå i trappor.

Rektors



- Trähus med plåtfasad. Fasaden borde tvättas för att ge ett bättre intryck
- Tegeltak i ok skick, men behöver tvättas
- Regnvattensystem, dränering, patolevyt ok

Källaren:

- Diverse förråd som inte är så användbara
- Pannrum. Pannrummet har en gammal oljepanna och en gammal oljebrännare. Några rör som går till att värma grannfastigheterna har asbestbeläggning. Förövrigt är de flesta rören utbytta till nya. Elen är förnyad. Värmesystemet har ingen elshunt, montering av en sådan skulle

- Nya ventilationshål borrade i sockeln
- Tvåglasfönster som skulle behöva lite underhåll (Två små ytterrutor saknas. Lär ska finnas någonstans.)
- Oljetank som ser glasfiberlaminerad ut. Borde besiktas
- Nya terrasser både uppe och nere
- Brandvarnarsystemet är fungerande men av lite äldre modell
- Detta hus är till största delen renoverat. Huset lämpar sig också för mindre grupper och är ganska lätt att värma upp även under kallare årstider. Börjar man använda detta hus mera under kalla årstider så kunde man se över värmesystem och fönster. Även en löstagbar invaramp skulle eventuellt då behövas.
- I detta hus skulle man kunna fundera på att montera ett kompletterande värmesystem som t.ex. jordvärme eller luftvattenpump. I samband med detta skulle man även låta installera ett eget värmesystem till Backmans.

Mitten våningen:

- Nyrenoverat kök
- Samlingsrum
- 2 st. sovrum med 2 sängar
- 1 st. sovrum med 1 säng
- 1 s. liten wc med dusch
- 1 st. liten wc med dusch (plastmattor)
- Städskrubb

Övre våning:

- Aula som kunde möbleras
- 2 st. 3-personers rum
- 2 st. wc med dusch, kaklade ytor
- 2 st. 4-personers rum

Backmans

- Trähus med rappad fasad
- Tegeltak som är ganska nytt, men skulle behöva tvätt
- Regnvattensystem men ej patolevy
- Tvåglasfönster
- Värmen kommer från Rektors, men det skulle säkert löna sig att fundera på ett eget värmesystem
- Inget centralbrandvarnarsystem, men beroende på användning så behövs inte detta.
- Huset är delvis byggt på berg, detta medför att det alltid kommer in lite fukt längs berget in i källaren. I denna del av källaren finns det bara lite förråd
- Huset har inget direkt ventilationssystem men ventiler i väggarna, helt normalt för denna typs hus

Källare:

- Förråd
- Omklädningsrum

Mellanvåningen:

- Kök
- Vardagsrum (öppen spis som ej är i bruk)

- I källaren finns några asbestskädda rör. Bruksvatten rör och avloppsrör är



förnyade, men i källaren är det lämnat några järnrörsbitar som redan har början till läckage. *Bör bytas!*

- Från huset går en vattenledning till grannfastigheten och vatten faktureras enligt förbrukning.

- Tvätttrum och bastu. Golvkakel som sitter löst

- Matsal som använts som sovrum
- Litet sovrum
- Liten wc

Övre våningen:

- 2 st. svrum med 3 sängar var
- 1 st. sovrum med 2 sängar
- Badrum med wc och dusch. Kallade väggar och plastmatta på golvet. Golvet i badrummet knakar väldigt mycket, skulle kunna vara tecken på fuktskada men nedanför i mellanvåningen syns inga tecken på detta. Enligt utsagor har golvet knakat redan direkt efter renovering så man

kan anta att det är frågan om ett konstruktionsfel.

- Detta hus har vissa ytor renoverade men det finns ännu många ytor att fixa i sakta takt.
- Huset har använts som bostad för säsongsarbetare och lämpar sig nog bäst för detta ändamål, alternativt som gårdskarlshus.

Det är mycket viktigt att det finns personalbostäder för säsongsarbetare för att man ska ha en chans att hitta bra arbetstagare.

Rakels stuga



- Detta hus består av två separata lägenheter som är ganska nyligen renoverade och som är i gott skick. Diverse småjobb på utsidan kunde göras för att ge ett bättre intryck
- Trähus med träfasad
- Tegeltak som är ok
- 2-glasfönster
- Delvis regnvattensystem, dränering ok
- Badrummen och farstun har elgolvvärme. Resten av utrymmena har elbatterier
- Båda lägenheterna har egen elvarmvattenboiler. Rören är nya kopparrör. Avloppen är förnyade
- Elen är förnyad
- Ventilation ut från badrum och kök

Rakels 1 (lägenheten mot havet)

- Badrum med wc och dusch, kaklade ytor
- Kombinerat vardagsrum och kök
- Litet sovrum
- Kallveranda som inte är i så bra skick, gammal vattenskada i taket (taket förnyat och läcker inte mera)

Rakels 2 (lägenheten mot gården)

- Kombinerat vardagsrum och kök
- Stort sovrum
- Badrum med dusch och wc, kaklade ytor.

Rakels 1 har använts som personalbostad och i Rakels 2 bor nu Jan Gräsbäck med hustru. Dessa lägenheter passar utmärkt som alternativ till gårdskarlsbostad eller som långtidsuthyrningslägenheter. Jan Gräsbäck har anmält sitt intresse att gärna stanna kvar som hyresgäst, men då helst i lägenheten Rakels 1.

Vesterdahls



- Brädfodrad stockstomme
- Gammalt tegeltak
- Tvåglasfönster
- Kök nyrenoverat
- Liten wc med dusch, kaklade ytor
- 2 st. rum som har varit inredda med ett antal sängar. Det ena rummet är renoverat och det andra är under renovering
- Ventilation ut från badrummet, ingen annan ventilation i huset
- Badrummet har elektrisk golvvärme, i övrigt finns inget värmesystem för tillfället
- Bruksvatten och avloppssystem har förnyats
- Detta hus används främst som inkvartering. Användningen begränsas delvis av att badrummet finns inne i det ena rummet.

Diverse mindre hus på området

Fyra stycken övernattningsstugor



- Trästugor med filttak
- Stugorna kräver lite normalt underhåll som t.ex. putsning av tak m.m.
- I samtliga stugor finns det 2 rum med egen ingång. Samtliga rum har två våningssängar
- Stugorna är mycket enkla och lämpar sig sommartid för kort övernattnig

för t.ex. cykelturister samt för inkvartering av läger- och skriftskolselever

- I anslutning till stugorna finns ett nybyggt hus som innehåller två wc. I dessa finns rinnande kall- och varmvatten men inte duschar.

Strandbastu



- På norra sidan finns en strandbastu som ägs av HKF men ligger på församlingens tomt
- Bastun är byggd av träelement och har plåttak
- I bastun finns ett brasrum och bastu
- Utanför finns en terrass och en nybyggd brygga. I bastun finns el och rinnande kallvatten sommartid.

Bastuugnen är försedd med gryta så man får lite varmvatten

- Utanför finns en separat utetoalett av torrtoalettstyp
- Bastun är omtyckt och används flitigt under sommaren
- Bastuugnen är rätt så ny
- Ytor kunde fräschas upp

Uteförråd

- Söder om vardera internatet finns två stora kalla uteförråd. Dessa går bra att använda för saker som inte måste hållas helt torrt. Dessa är båda i användbart skick. Bör noteras att det ena förrådet står på församlingens mark.



Strandbodar

- Vid södra stranden finns tre nytimrade standbodar och två äldre bodar. Dessa används idag mest som förråd. Man skulle säkert med tiden kunna hitta på någon bättre användning för dessa.



Brygga



- Vid södra stranden finns också en nyrenoverad brygga.

Allmänt om byggnadernas skick och underhållsbehov

Samtliga hus är kopplade till kommunalt vatten- och avloppssystem. På samtliga hus finns, förutom de mer akuta åtgärder som angetts i början av detta kapitel, följande saker att göra och beakta:

- Lite tvättning och målning samt normalt underhåll både utom- och inomhus
- I samtliga badrum och wc kunde man lite noggrannare syna silikonfogarna och se till att de är täta och hela. I flera utrymmen syns mögel på silikonfogarna, vilket mera är ett estetiskt problem, men helhetsintrycket blir bättre om fogarna är snygga. Möjliga silikonfogar beror på felaktigt val av silikon.
- I samtliga hus finns nästan ingen LED-belysning. Vartefter man renoverar utrymmen, eller i övrigt byter ut lampor borde man alltid byta till LED-lampor, eftersom dessa sparar el och tänds direkt.

Allmänt om fönster

I de flesta husen är fönstren gamla och av tvåglastyp. Denna typ av fönster har sämre värmevärde än nya flerglasvärmefönster. Det kan dock konstateras att fönsterbyten är ganska dyra och att inbetalningstiden kan bli lång. Då husen dessutom antagligen kommer att stå med endast grundvärme den allra kallaste tiden, så klarar man sig nog med nuvarande fönster om de är i sådant skick att de endast kräver lite underhåll.

Skulle något av husen börja användas året om kan man eventuellt fundera på fönsterbyten. Då måste man komma ihåg att beakta fönstren i gamla hus är en del av ventilationen. Byter man till nya täta fönster måste man se till att tillföra friskluft på annat sätt t.ex. genom ventiler i väggarna eller i fönsterkarmarna. Annars är det stor risk att det börjar komma in luft genom huskonstruktionen, vilket kan ge problem med lukt och dålig inomhusluft.

Allmänt om asbest

Asbest användes förr i tiden allmänt i byggnader både som ytmaterial, i golvmattor, kakellim och som t.ex. rörisolering. Asbest är inte farligt så länge man inte rör om det. Det finns ingen lag som säger att asbest som är hel och inte dammar måste tas bort. Vid större renoveringar som kräver byggnadslov fordras oftast av myndigheterna en asbestkartläggning. Asbestsanering måste utföras av människor med behörighet till detta, detta är oftast ganska dyrt, men utan behörighet får man t.ex. klä in oskadade asbeströr med ett nytt ytmaterial. Detta är ett bra alternativ i de hus som har några få asbeströr i källaren där det rör sig väldigt lite människor.

Allmänt om avloppsrör i järn

Avloppsrör av järn användes allmänt till slutet av 70-talet. Dessa rör börjar därför nu ha nått slutet av sin livslängd. Ett vanligt problem som uppstår är att dessa fylls av rostflagor från sina inre väggar, vilket gör att rören börjar stockas. Ofta börjar rören stockas oftare efter att man förnyat toalettstolar. Detta beror på att nya toalettstolar skall spara vatten och därför använder mycket mindre vatten då man spolar. Järnrören är inte lika släta som plaströr på insidan och då hinner inte det fasta materialet med vattnet.

Det andra som händer med järnrör är att de spricker och börjar läcka avloppsvatten med vattenskada som följd. Det finns även stor risk att man gör hål i rören om man kratsar dessa då de stockat igen. Väggtjockleken kan vara minimal om rören rostade länge.

Det finns två sätt att åtgärda gamla avloppsrör. Det första är att riva upp konstruktionen och byta ut dem till nya. Detta rekommenderar jag om man har t.ex. har en undervåning där man delvis kan dra de nya rören. Detta system är också att rekommendera om man oberoende vill uppdatera och renovera badrum och wc och samtidigt får möjlighet att planera om hur duschar och wc o.s.v. är placerade. Det andra sättet är att ytbelägga rörens insida. Detta system har fördelen att inget behöver rivas. Denna metod kan uppfattas kostsam, men ifall man inte vill renovera badrum på samma gång är det en bra metod. I HKF:s fall rekommenderar jag en kombination av dessa metoder, så att man i övre- och mellanvåningarna byter ut rören, men att man i källarna skulle använda sig av ytbeläggning. Där skulle ett byte av rör innebära stora pikningar av betonggolvet.

Allmänt om vattenrör

Bruksvattenrör av järn börjar oftast stocka igen med åren, vilket märks då det inte vill komma kallvatten ordentligt ur kranen. Dessa rör börjar även läcka med tiden. Livslängden på bruksvattenrör i koppar är svår att avgöra eftersom detta mycket beror för det kvaliteten på kopparn som har använts och för det andra på vattenkvaliteten. Det finns hus som är bara några år gamla som redan har läckande kopparrör och gamla hus där rören håller hur länge som helst. Nya bruksvattenrör är dock ganska lätta att dra eftersom de är klenare och inte behöver ha fall (som avloppsrör behöver ha).

Värmerör är oftast av järn och dessa håller bra eftersom vattnet i värmesystemet är syrelöst och det därför inte bildas korrosion i dessa rör. Risker med dessa är om man har något läckage i systemet och ofta måste fylla på nytt vatten som innehåller syre. Den enda risken i övrigt är om rören utsätts för fukt från utsidan och börjar rosta utifrån.

Genomgång av hus - Församlingshemmet och Annexet

Tack vare förlängningen av utredningsprojektet kunde Församlingshemmet och det så kallade Annexet tillägnas extra mycket tid och behövlig uppmärksamhet. Nedan presenteras husen genom en liknande genomgång som för de andra husen tidigare. I Del 4 av rapporten presenteras sedan de planer på åtgärder som har tagits fram och de uppskattade renoveringskostnaderna.

Församlingshemmet



- Huset är byggt i början av 1970-talet, men är i rätt så gott skick och renoveringar har gjorts under åren
- Stommen är av trä med cementskivor som innehåller asbest (mineritskivor) både på insidan och utsidan
- Plåttak där ytbeläggningen till stor del har flagnat bort och lite ytrost har börjat förekomma. Detta tak går ännu bra att rädda genom att måla det
- Huset står i en sluttning och åtminstone delvis på berg. Dränering och regnvattensystem ser ut att vara förnyade
- Vid en eventuell större renovering kan man förbättra nödutgångar inklusive nödbelysningar
- Fönstren är till största delen ursprungliga och i rätt så bra skick, men om man vill få ner uppvärmningskostnader så kan fönsterbyte vara ett alternativ. Ventilationen är av frånluftsmodell, men det har vid tidigare undersökningar konstaterats att tilluften är otillräcklig. Detta har jag tänkt att man löser genom att en del av de nya fönstren i så fall utrustas med tilluftsventiler
- Huset har oljevärme med nya oljetankar av plast. Från församlingshemmets pannrum får även annexet sin värme och sitt varmvatten.
- I pannrummet och i andra källarutrymmen finns asbestisolering på rör och boiler som är i så dåligt skick att de bör saneras snarast

- I källaren finns också en rätt så ny fettavskiljare för avloppsvattnet från köket
- Största delen av vatten- och avloppsrören är förnyade under åren. Det finns kvar endast en liten bit avloppsrör av järn som inte går att byta ut underifrån via källaren, men den är lätt att byta ut i samband med renovering av toaletterna
- Kulverten mellan församlingshemmet och annexet anser jag vara en energitjuv. Detta problem löses enklast genom att annexet får ett eget värmesystem. Det finns i nuläget inte heller någon separat styrning för värmen till annexet så man måste köra ut full värme ur pannrummet till båda husen för att hålla hyreslägenheten i annexet varm vintertid

Källaren:

- I källaren finns pannrum och diverse andra förråd. Golven i förråden består på många ställen av lutande bergsyta och lämpar sig endast för förvaring av saker som inte tar skada av fukt.

Huvudvåningen:

- Församlingssal
- 2 st. klassrum
- Matsal
- Storkök med hjälputrymmen. Köket är snyggt och i bra skick. Vissa köksmaskiner kan behöva uppdateras och vissa kan behöva service
- Damtoalett
- Herrtoalett
- Personalkök
- Personaltoalett och sociala utrymmen.

Annexet

- Huset är byggt i början av 1970-talet, men är i rätt så gott skick och renoveringar har gjorts under åren
- Stommen är av trä med cementskivor som innehåller asbest (mineritskivor) både på insidan och utsidan
- Plåttak där ytbeläggningen till stor del har flagnat bort och lite ytrost har börjat förekomma. Detta tak går ännu bra att rädda genom att måla det
- Huset står i en sluttning och åtminstone delvis på berg. Dränering och regnvattensystem borde ses över på hälften av södra sidan, men jag har inte hittat direkta skador som skulle ha uppkommit.
- Vid en eventuell större renovering kan man förbättra nödutgångar inklusive nödbelysningar
- Fönstren är till största delen ursprungliga och i rätt så bra skick, men om man vill få ner uppvärmningskostnader så kan fönsterbyte vara ett alternativ. Ventilationen är av frånluftsmodell, men tilluften är otillräcklig, vilket jag föreslår att man löser genom att en del av de nya fönstren utrustas med tilluftsventiler



- Huset får sin värme och sitt varmvatten från församlingshemmet. Detta är en dålig lösning både på grund av att man inte kan justera värmen separat till Annexet och på grund av att man får energiförluster i kulverten mellan husen. Huset borde förses med egen havsvärme
- Värme och vattenrör är förnyade och gjorda med påputskompositrör

Källaren:

- Det finns ett litet källarutrymme under ca en tredjedel av huset. Detta utrymme är inte i övrigt värt användbart, men lämpar sig bra som utrymme för en ny värmepump.

Huvudvåningen:

- 8 st. 2-personers sovrum varav ett av rummen är lite större och har en rumsavdelare av skåp i mitten
- Ett litet kök
- Ett litet allrum
- 2 st. toaletter
- Duschrum
- En separat lägenhet med 3 rum och kök samt badrum.

Markområden

HKF:s markområden består av två fastigheter 445-665-7-1 Vesterdahl och 445-665-8-1 Folkhögskolan.

Enligt fastighetsregistret är Vesterdahl 0,59 ha stort och Folkhögskolan är 1,05 ha.

Enligt kartorna finns det en del landhöjning som inte är inlöst. Vattenområdet ägs av Näsby samfälliga vattenområde.

Fastigheterna ligger på en 27.09.2000 godkänd generalplan. Hela området har beteckningen C.

C-område är område för centrumfunktioner: "På området kan uppföras bostadshus med ekonomibyggnader samt byggnader för service, förvaring samt näringsverksamhet och andra centrumfunktioner."

Enligt Gravationsbevis den 12.12.2022 finns det på Folkhögskolan 4 st. inteckningar i Aktia bank.

På Vesterdahl finns det inga inteckningar per den 12.12.2022

Två olika grannfastigheter, som inte hör till HKF, får sitt kommunala vatten via HKF:s vattenmätare och faktureras sedan av HKF. Detta borde man fundera över om är ändamålsenligt på sikt.

Följande saker är viktiga att beakta då man förhandlar med Församlingen om församlingshemmet, annexet och tillhörande markområden.

- parkeringsplatsen ligger på församlingens markområde
- norra strandens bastubyggnad, som ägs av HKF, ligger på församlingens markområde
- förrådet sydväst om pojkinternatet, och som ägs av HKF, ligger på församlingens markområde
- tomtgränsen vid pojkinternatet går mycket nära byggnaden

Tomtgränsernas dragning borde omförhandlas så att åtminstone ovanstående markområden införlivas i HKF:s tomter.

Se karta över området på nästa sida. Utdrag från fastighetsregistret, lagfarter och andra markrelaterade dokument hittas som bilagor till denna rapport.

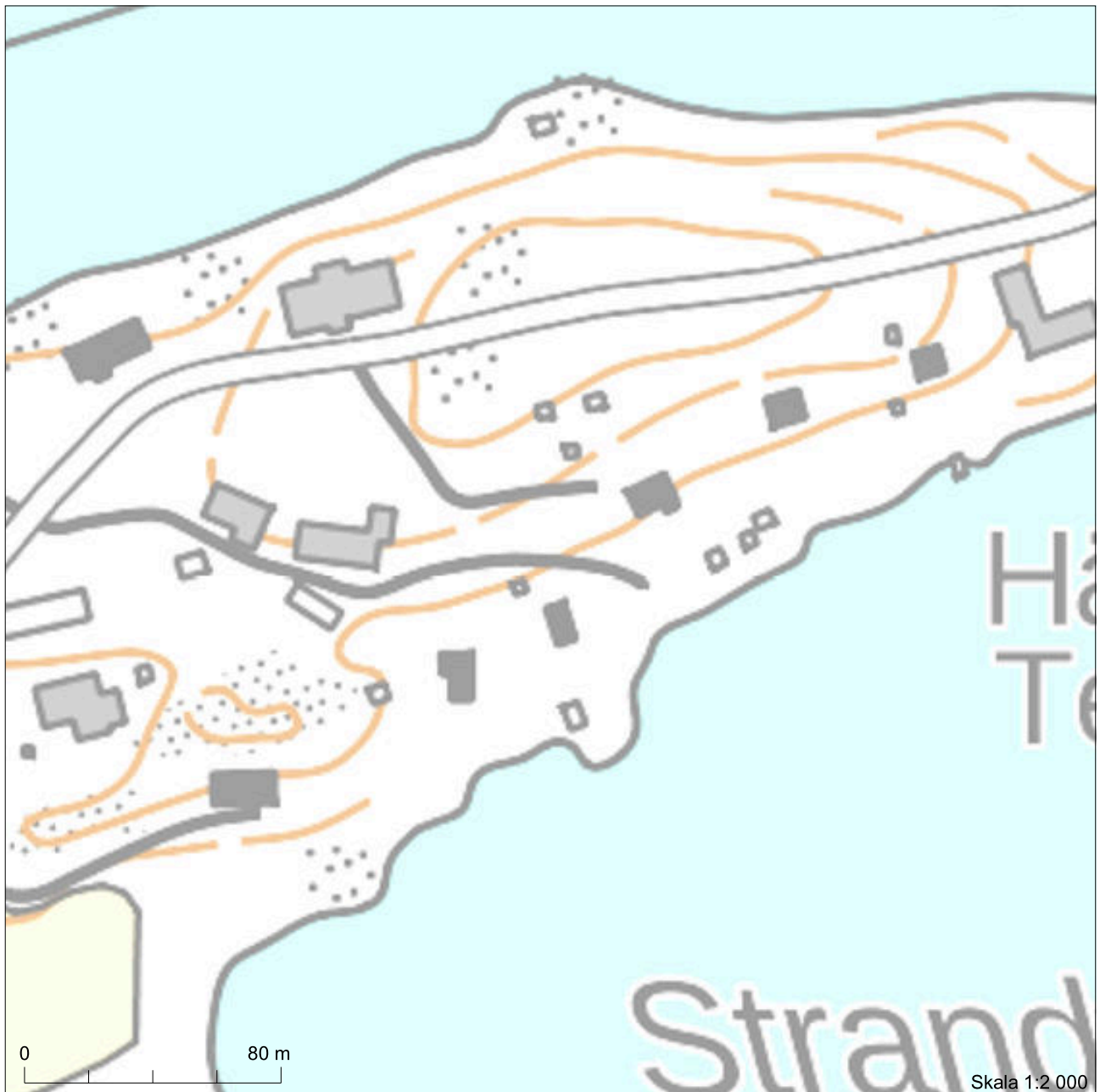


Fastighetsbeteckning: 445-665-8-1
Namn: FOLKHÖGSKOLAN
Typ av registerenhet: Lägenhet
Kommun: Pargas (445)
Antal skiften: 1

På registerenhetens område finns en generalplan.

Utskriven från fastighetsdatasystemet 8.12.2022.

Uppgifterna i fastighetsregistret kan vara bristfälliga och inexakta.
Förrättningshandlingarna och terrängen visar den exakta omfattning
av registerenhetens område. Registerdata se närmare
www.lantmateriverket.fi/registeruppgifter.



Skala 1:2 000

Koordinatsystem: ETRS-TM35FIN
Bakgrundskartan är riktgivande.

Del 3

Ekonomi - nu och efter ett övertagande

Ekonomi i HKF:s regi

Jag har studerat HKF:s ekonomi lite närmare gällande åren 2021 och 2022, vilka väldigt långt har genomförts på samma sätt och med ungefär samma beläggning. HKF har gjort en bra vinst under båda åren och bokningsläget inför säsongen 2023 ser bättre ut än på många år.

HKF:s goda ekonomi underlättas, vilket tidigare har konstaterats, i hög grad av att mycket jobb i dag utförs med talkokrafter och att en stor del av församlingshemmets verkliga driftskostnader i dag axlas av församlingen.

Talkokrafter måste i framtiden till största delen ersättas av betald arbetskraft. Det behövs en åtminstone deltidsanställd året-om-gårdskarlar på området som övertar löpande underhåll av "talkogänget" och det planerings- och kundarbete som i dag sköts av frivilliga behöver också på sikt överföras på anställd personal.

Även om en totalrenovering av församlingshemmet och annexet genomförs och de totala driftskostnaderna för dessa hus fås ner (genom tilläggsisolering och billigare uppvärmningssystem) är det rimligt att tänka sig att driftskostnaderna för HKF:s del skulle öka om de övertog ägandet av husen, jämfört med dagens arrangemang där de betalar en ersättning enligt hur mycket de använder husen.

Energikostnaderna har stigit väldigt mycket senaste tiden och man måste beakta att det kan ta lång tid innan de kommer ner tillbaka till den nivå de varit på tidigare (om de ens någonsin kommer ner så lågt igen?)

Introduktion till "Ny driftsbudget"

På följande sidor presenteras i tabellform en kort sammanfattning av HKF:s rörelsevinst de senaste två åren och de siffrorna ställs mot en "hypotetisk driftsbudget" för exempelvis år 2024, som är det tidigaste möjliga verksamhetsåret i ÅSS' regi - om stiftelsen går in för att överta ägandet av HKF.

Församlingens överlåtelse av församlingshem, annex och mark till HKF har inte slutförts inom tidsramarna för mitt utredningsprojekt. Det har i diskussioner också uttryckts olika åsikter om huruvida ÅSS först skulle överta endast fastigheter av HKF och först i ett senare skede axla verksamheten, eller om allt skulle övergå till ÅSS på en gång.

För att kunna formulera några som helst tankar om den framtida ekonomin med ÅSS som ägare har jag här utgått från *det mest omfattande scenariot* där församlingshem och annex har ingått i en helhetsdonation från HKF till ÅSS, där ett nytt fastighetsbolag med ÅSS som huvudägare har axlat ägandet och underhållet av hela den nya fastigheten och där ett nytt driftsbolag driver verksamheten med hjälp av anställd personal .

I kommande kapitel presenterar jag närmare mina tankar kring tilläggsintäkter för verksamheten och efter det också de olika ägarskapsmodellerna med fastighetsbolag och driftsbolag som jag har utvärderat i projektet.

Driftsbudget																15052023
Jämförelse av ekonomin före och efter ett övertagande (inkl. övertaget församlingshem och annex)																
					</											

[illegible]

Nya intäkter

Den hypotetiska driftsbudgeten ovan visar att den förnyade verksamheten vid HKF skulle behöva uppvisa betydligt större intäkter än tidigare för att inte bli en belastning för de nya ägarna.

Inbesparingar kan egentligen endast uppnås genom renoveringar och underhåll som sänker energiförbrukningen i husen på området, men dessa kräver stora investeringar. Den stora förhoppningen är att ÅSS lyckas hitta finansiering för att kunna förverkliga en energisnål lösning för församlingshemmets och annexets driftkostnader och för de större åtgärder som behövs i de andra husen. Med dessa utmaningar under kontroll från start finns förutsättningar att på sikt kunna säkra det löpande underhållet av alla hus på området.

Ekonomi efter ett övertagande kommer att kräva aktiva arbetsinsatser för ökade intäkter. Vinsten från försäljningen borde enligt uppskattningen i driftsbudgeten ovan under de första åren efter ett övertagande ökas med ca 80 000 euro, men den nämner även lösningar på hur detta underskott kan vändas till ett överskott. De lösningar som räknats upp för att öka intäkterna presenteras närmare nedan. (I texten hänvisas ibland till begrepp som "driftsbolaget", eller "fastighetsansvarige" m.fl. Dessa definieras närmare i nästa kapitel, "Organisationsmodeller".)

Möjligheter med nuvarande verksamhet som grund

NY VERKSAMHET: Aktivitetsveckor för 60+

En kundgrupp som saknas helt i dagsläget är grupper med äldre besökare. Renoveringen av annexet och församlingshemmet möjliggör satsningar på något som inte heller tycks finnas någon annanstans i landet och som har potential att bli en verkligt givande och lönande ny verksamhet vid HKF.

Se eget kapitel!

FLER LÄGERSKOLOR

En lägerskola för 100 personer under 4 nätter ger en bruttoförsäljning på ca 27 000 euro. Det finns om man ser på bokningarna för 2021 och 2022 rum för 4-6 lägerskolor till i bokningskalendern under den begränsade tid på året då lägerskolor är aktuella.

Den tidigare lägergårdsverksamheten på Högsåra har lagts ner och de senaste årens lägerskolor på HKF har varit mycket nöjda med sina veckor. I nuläget marknadsförs inte lägerskoleverksamheten vid HKF aktivt, utan man tar emot de grupper som själva tar kontakt. Kontakten till kunderna och all planering har skötts med volontärkrafter.

I lägerskoleverksamheten är en till stora delar outnyttjad möjlighet för HKF. Med rätt så små medel kunde intäkterna för den här verksamheten ökas rejält.



SÄLJA TJÄNSTER

Både den fastighetsansvariges och gårdskarlens tjänster kunde säljas utåt. Den här frågan har diskuterats med Pargas stad och identifierats som ett gemensamt intresse med goda möjligheter att lyckas. (Se bifogat intentionsavtal mellan ÅSS och Pargas stad.)

UTÖKAD KURSVERKSAMHET

Speciellt om församlingshemmets alla utrymmen blir en integrerad del av helheten kan området på sikt erbjuda utrymmen för så gott som all sorts kursverksamhet: rymligt kök, klassrum, musik- och konsertsal, salar som lämpar sig för dans eller t.ex. yoga, vävsal, ateljéutrymme, keramikverkstad, gymnastiksal, snickeriverkstad. Utomhus finns också möjligheter till ett varierat utbud av aktiviteter.

Kurser kunde erbjudas i samarbete med bl.a. medborgarinstitut, i första hand Pargas stads Kombi, men också andra. För tillfället är Kombis begränsade möjligheter att hyra in sig i utrymmen som inte ägs av staden en bromskloss som gjort det svårt att utveckla samarbetet. Ibland används utrymmen som inte är lika väl lämpade för kurser som HKF:s utrymmen. I de fall där Kombi hyr in sig (för att inga egna alternativa utrymmen för en specifik verksamhet finns) betalas igen en så låg hyra till HKF att det är ifrågasatt om ens värmekostnaderna täcks.

Under möten med Pargas stad har därför diskuterats hur vi kunde råda bot på problemen. Mitt förslag om en fortlöpande årshyra från Pargas stad har setts som en möjlig lösning och tagits med i det gemensamma intentionsavtalet (se bilaga). Kursutrymmen kunde då kategoriseras som stadens "egna" utrymmen och bli tillgängliga på ett helt annat sätt än för nuvarande. Staden kunde då också få tillgång till t.ex. mötesutrymmen.

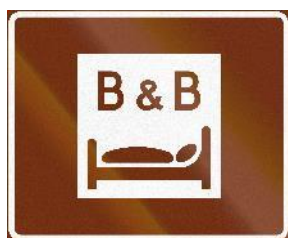
Kombi har inga begränsningar för vem deras kurser riktar sig till. Med enbart ortsbor i Houtskär som målgrupp för kurserna kommer utbudet knappast att kunna utökas, men genom att inkludera HKF:s gästande grupper bland deltagarna blir utgångsläget ett helt annat. Kombi har uttryckt sitt intresse för att fundera vidare på hur ett nytt koncept med kortkurser kunde utvecklas.

Detta går helt i linje med önskemålen från idékvällen för Houtskärbor där många önskade att HKF igen kunde bli den inkörsport till Houtskär som skolan en gång var för många som sedan valde att flytta till Houtskär. Man vill ha mer kreativa kurser där man samtidigt får träffa nya människor.

Västra Nylands folkhögskola ordnar igen sommaren 2023 kursläger vid HKF, vilket är ett fint exempel på hur HKF också kan samarbeta med andra än Kombi.

UTÖKAD BED & BREAKFAST-VERKSAMHET

B&B-verksamheten vid HKF är i dag ganska liten. Detta beror närmast på att den ansetts vara resurskrävande jämfört med att ta emot större grupper. Man har inte heller aktivt marknadsfört B&B-verksamheten.



Denna verksamhet skulle till en del gå att utveckla och utöka under högsäsongen, men när riktigt stora grupper bor på HKF räcker inte bäddarna till för att också driva B&B. T.ex. den stora och viktiga stamkunden som ordnar årliga Yoga-läger vid HKF vill inte dela området med strökunder och har hittills avtalat om att vara ensam kund under sina sommarveckor.

För denna verksamhet skulle närmast huset Rektors passa och i kombination med övernattningsstugorna som ligger intill. B&B kunde drivas direkt av driftsbolaget, eller möjligen hyras ut till en företagare, dock i tätt samarbete med HKF.

För att få loss personalresurser för att bättre hinna med denna verksamhet så kunde tvättandet av sängkläder utlokaliseras. Hyreslakan är i dag väldigt kostnadseffektiva och skulle även i övrigt vara ett bra alternativ under högsäsong. Lägerskolornas och skriftskollägrens deltagare har oftast egna lakan med sig, men under 60+-veckorna och i B&B-verksamheten måste man kunna erbjuda sängkläder.

Företaget Comforta sköter lakan- och handduksleveranser till så gott som alla inkvarteringsföretag i Korpo. Comforta kan även tänka sig att i någon form börja leverera till Houtskär, om HKF skulle gå ihop med några andra användare i närheten. Då man använder hyreslakan slipper man investera i egna lakan, vilka kostar förvånansvärt mycket att köpa in i större mängder av bra kvalitet. Slitaget på lakan som tvättas dagligen är stort, medan hyreslakanen alltid är gott skick. Gästerna får ett gott intryck när lakanen är lika bra som på stora hotell. Om HKF tog initiativ till att börja beställa hyreslakan till Houtskär skulle det kunna gynna också andra inkvarteringsföretag i Houtskär som i dag är för små för att beställa på egen hand.

HYRA UT BOSTÄDER

Det finns många faktorer som inverkar på vilka utrymmen som i framtiden lämpar sig bäst för vad, men hur man än lägger pusslet med utrymmena så finns det möjligheter att öka de fortlöpande hyresintäkterna på området.

Den enda bostad som i nuläget hyrs ut mot en regelrätt hyra på området är **församlingens lägenhet i annexet**. Den skulle vid ett överlåtande övergå i HKF:s ägo.

Övriga möjliga hyresbostäder är:

- **lägenheten Rakels 1**, två rum och kök
- **lägenheten Rakels 2**, två rum och kök
- **huset Backmans**, sex rum och kök
- **stugan Vesterdahls**, två rum och kök (inte vinterbonat)



Båda lägenheterna i Rakels stuga och huset Backmans har hittills använts mer eller mindre som personalboenden. Vesterdahls används som inkvartering för grupper.

AVYTTRING AV NÅGON DEL

Från att föreningen HKF kontaktade ÅSS första gången angående ett eventuellt överlåtande har en försiktigt ställd fråga hängtt med: är det möjligt att vid behov sälja något hus för att få in pengar för att investera i resten av helheten?

Att sälja ett hus för att kunna investera i något annat för att främja och utveckla den övriga verksamheten kan ju vara tänkbart, men att sälja ett hus för att täcka driftskostnader är en mycket dålig och kortsiktig lösning.

Det hus som närmast kunde vara möjligt att avyttra från helheten är huset Backmans. Huset har de senaste åren använts för inkvartering av sommarpersonal, vilkas boende i så fall måste lösas på annat sätt. Det är dock mycket viktigt att HKF satsar på att ha tillräckligt bra boenden för den egna personalen. Det är helt avgörande för att man ska kunna locka bra personal även längre ifrån.

Detta hus har inte egen vatten- eller egen elanslutning och än så länge kommer även värmen från pannrummet i huset Rektors. Detta betyder att man antingen först måste satsa pengar för att åtgärda dessa grundläggande saker, eller sälja huset för ett sådant pris som beaktar köparens nödvändiga investeringar. Huset står även på en större tomt som i så fall borde styckas vid en försäljning.

När man säljer ett gammalt hus har man också ett ganska långt ansvar för dolda fel, vilket i värsta fall kan innebära dyra efterkostnader. Med beaktande av allt detta tror jag inte en försäljning av Backmans sist och slutligen skulle ge så stor vinst.

Ett bättre alternativ är då att hyra ut huset istället. Kanske behövs huset i första hand som hem för en gårdskarl med familj?

Jag anser att det i detta skede inte är aktuellt med försäljning och tycker att man inte utan väldigt goda grunder ska stycka en helhet. Omständigheter kan dock ändra och det här kan vara en sak man i framtiden kan behöva utreda och beakta ur olika synvinklar.

Ny verksamhet:

Aktivitetsveckor i skärgården för 60+are



För att förlänga säsongen så bör man hitta nya kunder som har möjlighet att komma även under lågsäsong. Pensionärerna är en grupp som är väldigt lite representerad bland HKF:s gäster och som potentiellt borde ha tid att även besöka skärgården under vår och höst.

Konceptet skulle se ut på följande sätt:

Veckorna skulle i första hand vara riktade till finlandssvenska pensionärer i hela landet och marknadsföras bl.a. via olika pensionärsföreningar. På detta sätt skulle svenskspråkiga pensionärer från hela landet ha en möjlighet att träffas i en fin skärgårdsmiljö, äta gott, umgås samt få göra en massa aktiviteter tillsammans.

Veckorna skulle vara färdigt ihopbyggda med olika teman och kombinationer av olika teman. Dessa skulle vara färdiga paket som för ett grundpris innehåller logi, mat och program medan vissa frivilliga tillvalsföreläsningar och -aktiviteter skulle kunna kosta extra. Mycket program går att ordna mycket billigt eller gratis (lista på olika exempel på dessa kommer här under).

Orts- och skärgårdsbor skulle ha möjlighet att delta utan att köpa logi. Genom att få med ortbor erbjuder aktivitetsveckorna ett naturligt inslag av att få bekanta sig med Houtskär ur en fast boendes synvinkel, hur man lever och bor i skärgården.

Eftersom de lämpliga utrymmena är begränsade, skulle aktivitetsveckorna inte rymma lika många övernattande deltagare som t.ex. lägerskolorna, men de kunde vara lite högre prissatta. Vid renoveringen av annexet görs dessa utrymmen extra anpassade för dem som har svårast att röra sig.

I övrig finns det många bra utrymmen för denna typ av verksamhet, t.ex. jumppasal, snickeri, vävsal, kök, olika klassrum o.s.v.

Paketen skulle HKF:s verksamhetschef planera med hjälp av programutskottet, för att få in så mycket kopplingar till lokalsamhället som möjligt. I inledningsfasen kunde man anlita studerande som i sina studier utför en enkät till potentiella kunder om hurdana teman de önskar sig.

Veckorna skulle i så stor mån som möjligt involvera lokala aktörer och företagare som skulle kunna sälja sina tjänster. På detta vis stöder HKF lokala intressen och möjliggör högre inkomster under lågsäsong åt lokala företagare. Här är några exempel på sådana:

- Gudstjänst i Houtskär kyrka
- Massage/ fysioterapeut
- Frissa/ skönhetsvård
- Biograf
- Helge Mattsson fåglar (hantverksprodukter)
- Amalias hem (mode för alla)

Här är exempel på olika teman och aktiviteter för veckorna:

Spela tillsammans:

Här skulle man spela olika kortspel, brädspel, sällskapsspel, bingo (mycket billigt program att ordna)



Hushåll:

Olika matlagningskurser som t.ex. vegansk matlagning, bakning, sylttillverkning på hösten. Då någon del av deltagarna har matlagningskurs skulle de samtidigt laga mat och baka för de andra som är med på aktivitetsveckan. Deltagare skulle också i övrigt kunna anmäla sig till kökshjälpen, vilket skulle innebära att de skulle hjälpa till några timmar per dag i köket.

Handarbete:

Vävning, stickning, virkning, målning, snickeri, möbelrenovering, kurs i att renovera och måla (här skulle deltagarna vara med och renovera olika utrymmen på HKF).

Teknik:

Kurs i användning av surfplattor och smarttelefoner, laga egna hemsidor, sortera upp mina fotografier och laga fotoböcker. Hur man använder sociala medier t.ex. Facebook, Instagram o.s.v.



Mitt barnbarn och jag:

Veckor där barn får tillbringa tid och göra aktiviteter med sina mor och far föräldrar

Utomhusaktiviteter:

Utomhusspel, vandringar, båtutfärder, svamplockning, fiske, röja på gården

Motion:

Olika jumpor, yoga, dans, stavgång,
vandringar, simma i havet m.m.

Jul:

God julmat, julgran, sång, umgänge,
julklappsbyte. Skulle säkert finnas stort behov
för ensamma att få fira julen med andra,

utmaningen här skulle vara att hitta personal
som vill jobba på julen.

Musik:

Sjunga och spela med likasinnade. Grundkurs i
att lära sig spela något instrument

Här kommer ännu några förslag på kurser som man skulle kunna bygga in i veckorna:

- Släktforskningens grunder
- Placeringskurs
- Trädgårdskurser av olika slag
- Teaterkurs
- Språkkurser
- Bridgekurs
- Kurs i vad man bör tänka på då man gör upp ett testamente
- Fotokurs

Det här var bara några exempel på eventuella teman och kurslistan går säkert att göra mycket längre. Tiden och erfarenheten skulle säkert utvisa vilka kurser det skulle finnas mest efterfrågan på.

Organisationsmodeller

ALTERNATIV 1

Två bolag där ett äger fastigheterna och ett sköter driften.

Fastighetsaktiebolaget HKF ("FAB HKF"):

- Bolaget ägs till hundra procent eller till största delen av stiftelsen. Möjlighet att även i ett senare skede ta in andra aktieägare och på det sättet få in kapital, men stiftelsen skulle ändå vara majoritetsägare
- Har en aktiv styrelse där det finns representanter från t.ex. ÅSS, föreningen HKF, Sparbanksstiftelsen i Houtskär, Pargas stad...
- Bolaget skulle ledas av en av en deltidsanställd kombinerad vd/ teknisk fastighetsansvarig. Den fastighetsansvariges tjänster skulle också kunna säljas utåt. Den fastighetsansvarige skulle fungera som arbetsledare och stöd åt gårdskarlen
- Bolaget skulle ha en åretrunt anställd gårdskarl som skulle bo på området. Bostaden skulle antingen vara löneförmån eller så skulle gårdskarlen betala hyra. Vilken lägenhet/hus gårdskarl skulle bo i beror på gårdskarlen, t.ex. hur stor familj o.s.v.
- Till gårdskarlens uppgifter skulle höra bl.a. skötsel av gårdsområden, underhåll och skötsel av fastigheter samt vintertid även ytrenoveringar i fastigheterna
- Gårdskarlstjänster skulle även säljas utåt
- Intäkterna till bolaget skulle komma i form av hyra från verksamhetsbolaget. Hyran skulle innehålla en grundhyra samt en tilläggsdel som skulle vara en viss procent av driftsbolagets vinst

"Driftsbolaget HKF":

- Ett aktiebolag där stiftelsen skulle vara majoritetsägare, men där även andra har möjlighet att äga aktier
- Bolaget skulle ha stort sett samma styrelse som Fastighetsaktiebolaget HKF. Kan även vara helt samma styrelse
- Bolaget skulle ledas av en anställd verksamhetschef
- Bolaget skulle sköta allt som har med inkvartering, mat och program att göra
- Bolaget skulle ha säsongsanställda köksor, städare, programvärd, men med flexibla arbetsbeskrivningar
- Verksamhetschefen skulle vara deltidsanställd vintertid
- Som rådgivande organ skulle verksamhetschefen ha ett Programutskott med representanter från ägarna, Houtskärs föreningar, Houtskärs småföretagare, Pargas stad/ Kombi, Pargas stad/ Biosfärområdet
- Programutskottet skulle årligen på hösten bjuda in till ett gemensamt planeringsmöte med representanter för de största kundgrupperna. Man kan bjuda in någon från Borgå stift som jobbar med skriftskolefrågor, någon från Hem och skolas takorganisation som har intresse för lägerskolor, någon från Pensionärsförbundet o.s.v. Dels fungerar mötet som en kanal där

man kan informera om nyheter och förbättringar på området och ta emot preliminära bokningar för nästa säsong, dels skulle man på ett effektivt sätt nå mycket stora delar av Svenskfinland om man hittar rätt nyckelpersoner i takorganisationerna och via dem når ut med marknadsföringsmaterial till enskilda skolor, församlingar och pensionärsföreningar.

ALTERNATIV 2

Ett bolag som äger fastigheterna och hyr ut alla utrymmen till ett eller flera företag som idkar verksamhet på området

Fastighetsaktiebolag HKF ("FAB HKF"):

- Bolaget ägs till hundra procent eller till största delen av stiftelsen. Möjlighet att även i ett senare skede ta in andra aktieägare och på det viset få in kapital i bolaget, men stiftelsen skulle ändå vara majoritetsägare
- Har en aktiv styrelse där det finns representanter från t.ex. ÅSS, föreningen HKF, Sparbanksstiftelsen i Houtskär, Pargas stad...
- Bolaget skulle ledas av en av en deltidsanställd kombinerad vd/ teknisk fastighetsansvarig. Den fastighetsansvariges tjänster skulle också kunna säljas utåt. Den fastighetsansvarige skulle fungera som arbetsledare och stöd åt gårdskarlen och ansvara för kontakten till företaget / företagen som hyr in sig i bolagets hus
- Bolaget skulle ha en åretrunt anställd gårdskarl som skulle bo på området. Bostaden skulle antingen vara löneförmån eller så skulle gårdskarlen betala hyra. Vilken lägenhet/hus gårdskarl skulle bo i beror på gårdskarlen, t.ex. hur stor familj o.s.v.
- Till gårdskarlens uppgifter skulle höra bl.a. skötsel av gårdsområden, underhåll och skötsel av fastigheter samt vintertid även ytrenoveringar i fastigheterna
- Gårdskarlstjänster skulle även säljas utåt
- Intäkterna till bolaget skulle komma i form av hyra från hyresgästen/ hyresgästerna. Hyran skulle innehålla en grundhyra samt en tilläggsdel som skulle vara en viss procent av företagets/ företagens vinst
- Verksamhetsramarna för hyresgästen/ hyresgästerna skulle slås fast av ägarna i hyresavtalen

Mina kommentarer till alternativen

Från att i början av min projektperiod ha varit mest inriktad på att hitta en för HKF lämplig variant av Alternativ 2 har jag landat för att förespråka Alternativ 1. Båda alternativen har fördelar, men alternativ 2 medför, enligt mig, större risker. Under min projektperiod har jag dessutom fått följa med hur man vid Skärgårdscentrum Korpoström, efter många år med ett arrangemang mot motsvarar Alternativ 2, nu nyligen har tagit det stora steget att övergå till Alternativ 1. Beslutet har inte fattats lättvindigt och det lönar sig säkert att ta lärdomarna från Korpoström i beaktande även i Houtskär.

Fast fastighetsägarna via sin styrelse har möjligheten att i ett hyresavtal rada upp önskemål och krav för hur näringsverksamheten på ett ställe ska drivas är det i praktiken mycket svårt att hitta

ett företag som till fullo delar ägarnas visioner, mål och värderingar. När verksamheten väl är i gång är det närmast omöjligt att påverka hur den i praktiken sköts och vad kundupplevelsen hos besökarna blir.

Vid byte av företagare är det också ytterst svårt att själv kunna bidra till ett smidig övergång från ett företag till ett annat och man riskerar gå miste om värdefulla lärdomar, kundkontakter o.s.v. vilket gör långsiktig utveckling av verksamheten mycket svårare.

Sen är det också en realitet att fastigheterna vid HKF kommer att ha höga omkostnader. Det kan visa sig omöjligt att få till stånd ett hyresavtal med ett företag som skulle täcka tillräckligt stor del av fastighetsbolagets kostnader. Det är inte motiverande för en företagare att utveckla sin verksamhet om hen upplever att all vinst går till hyror. Alla från ägare till företagare till kunder förlorar i en situation där företagaren inte trivs.

HKF är kanske inte i dag ännu på samma sätt ett "kulturhus" som Skärgårdscentrum Korpoström, men jag tror att det är den riktningen som man vill ta. När näringsverksamheten på området gör det möjligt att underhålla fastigheterna och få ekonomin i balans, om än helt utan egentlig vinst, har vi möjligheten att hålla HKF öppet och levande också för Houtskärborna och satsa på kultur och kursverksamhet som håller Houtskär levande också utanför turistsäsongen.

Alternativ 1 kräver betydligt större egna arbetsinsatser och engagemang än Alternativ 2, men vinsten kommer i en form som gör det värt besväret.

Samarbete med Pargas stad

Under utredningens gång har jag tillsammans med ÅSS' verksamhetsledare och styrelsemedlemmar deltagit i diskussioner med representanter för Pargas stads ledning. ÅSS har upplevt att Pargas stad har förhållit sig mycket positivt till en omstart för HKF under ledning av ÅSS. Jag nämner i den här rapporten i första hand tankarna på hur HKF i samarbete med Pargas stad och Kombi kunde satsa på utökad kortkursverksamhet och att vi har identifierat ett gemensamt intresse i att samarbeta kring köptjänster för fastighetsskötsel. Resultatet av diskussionerna som helhet kan ses i bilagan med intentionsavtal parterna emellan.

Del 4

Renoveringsplaner och -budget

Renoveringsplan för församlingshemmet och annexet

På följande sidor beskrivs renoveringen av församlingshemmet och annexet. Det är renoveringen av dessa två hus som utredningsprojektet i första hand har planerat mer i detalj. Renoveringsplanen kompletteras med bilagor med ritningar och skisser.

I följande kapitel, Renoveringsbudget, finns medtaget också de viktigaste och mest brådskande åtgärderna för HKF:s egna hus. Dessa åtgärder presenteras i Del 2 av rapporten, men mindre ingående än åtgärderna för församlingshem och annex, då det i de fallen handlar om mer enstaka åtgärder, inte helhetsrenoveringar av hus som kräver ritningar.

Syftet med renoveringen

Syftet med renoveringen är att A) förlänga livslängden på husen B) minska driftskostnaderna (också om man håller dessa hus varma för verksamhet under de kalla årstiderna) C) att få mera ändamålsenliga utrymmen som ger ett större mervärde åt kunderna.

Eftersom det i HKF:s fall gäller ett så stort antal fastigheter är det mycket viktigt att vid alla renoveringsprojekt på området prioritera så underhållsfria alternativ och material som möjligt för att hålla nere underhållskostnaderna i framtiden.

Som hjälp och stöd i renoveringsplaneringen har jag använt bl.a. följande personer, företag och rapporter:

- *Rakennuspalvelut Heinonen & Heinonen, Tapani Heinonen*, byggmästare med lång erfarenhet av olika projekt. Han har ritat byggnadslovsritningarna för församlingshemmet och annexet. (Heinonen har också gett offert för uppgiften som ansvarig byggare vid en ev. renovering och har visat ett stort intresse för att få vara med och genomföra detta projekt.)
- Asbestkartläggningar: församlingshemmet, *Asbestmen*, 2019; annexet, *Purkava*, 2023
- Inomhusluftskartläggning av församlingshemmet, *Vanhanen*, 2019
- Idékväll för Houtskärbor, 2023
- Idéskisser för församlingshemmet på basen av resultatet av idékvällen för Houtskärbor, arkitekt *Päivi Tallberg*, 2023
- Gamla ritningar och uppgifter om förbrukningar etc.
- Analys av omorganisering av energiflöden, *nollaE*, 2023

- Filmning av avloppsrör, *Petri Hyvärinen, Taloturva, 2022*
- Konsultation med olika entreprenörer som besökt platsen och räknat offerter för olika delar av jobben t.ex. *Skärgårdens brunnsbörning, Kymppikatto, Maalaava m.fl., 2022-2023*
- Intervjuer med ortsbör som har erfarenhet och kunskap om husen i fråga, 2022-2023
- Min egen långa erfarenhet av gamla fastigheter

Om kostnader

Det visade sig vara mycket svårt att få in offerter under projektets gång. Dels har detta berott på att entreprenörerna ogärna satt tid på att ge offert för projekt som vi inte med säkerhet kunnat säga att blir av eller kunnat ge en exakt tidtabell för. Dels har marknaden varit osäker samt marknadspriserna och tillgången på material varit osäkra efter Coronakris och Rysslands anfallskrig mot Ukraina. Ingen har velat ge offerter som är i kraft en längre tid. På grund av dessa svårigheter går det inte att göra en exakt kostnads kalkyl i detta skede. Priser kan gå både ner och upp under renoveringens gång.

Renoveringarna skulle delas upp i mindre delar så att inte allt måste skötas av stora företag utifrån. På detta vis blir det lättare att använda sig av lokala företag, vilket oftast blir billigare. Med lokala hantverkare vet man också bättre på förhand vilken kvalitet på arbetet som man kan förvänta sig.

Om mitt förslag med ett nytt fastighetsbolag förverkligas, skulle det gå att utföra en del av jobben med egen arbetskraft (fastighetschef och gårdskar) samt med talkokrafter. Talkoandan i Houtskär är exceptionellt stark och det finns mycket kunskap och vilja att ta vara på. Då blir det heller ingen mellanhand som gör vinst på byggmaterialet.

Tidtabell

Min tanke är att all renovering måste ske under den del av året då det inte finns verksamhet på området. Vissa undantag kan göras för till exempel takmålning som måste utföras då vädret tillåter. Detta betyder i praktiken att det skulle vara lämpligt att dela upp renoveringen över en treårsperiod.

Då ingen exakt budget kan göras skulle det vara viktig att utföra renoveringen i prioritetsordning enligt följande:

1: Åtgärder som förlänger livslängden på fastigheten och som gör att inga nya skador uppstår på husen, t.ex. byte av tak på flickinternatet, byte av vatten- och avloppsrör som kan börja läcka o.s.v.

2: Åtgärder som sänker driftskostnaderna. Genom att få ner driftskostnaderna höjer man vinsten, vilket i sin tur gör att man har råd att underhålla och renovera fastigheterna i framtiden. Exempel på åtgärder är byte av värmesystem, tilläggsisolering, byte av fönster, kompletterande energi med hjälp av solpaneler o.s.v.

3: Åtgärder som gör utrymmen mer ändamålsenliga ger samtidigt ett mervärde åt kunderna. Hit hör åtgärder som att t.ex. anpassa toaletter och sovrum för äldre och för andra som har svårt att röra sig. Satsningar på flera och fräschare toaletter och duschar m.m. hör också hit.

4: Övriga åtgärder

Tak- och fasadrenovering

Ytorna på båda husens plåttak har flagnat bort och det har redan börjat uppstå lite rost. Ännu är det inte för sent att rädda dessa tak genom ytbehandling och slippa ett takbyte i framtiden.

Fönstren består till största delen av originalfönster som är i ganska gott skick, men med tanke på framtida satsningar på förlängd säsong på området och att husen ska kunna hållas varma även under kallare årstider kunde ett fönsterbyte spara energi. Samtidigt skulle fönstren försees med tilluftsventiler för att förbättra kvaliteten på inneluften.

Ytterdörrarna är gamla, slitna och dåligt isolerade. Ett byte av dessa skulle spara energi. Samtidigt kan en del av dörröppningarna breddas för att fylla dagens krav på tillgänglighet. I båda husen skulle det också monteras två nya ytterdörrar som dels skulle fungera som nya nödutgångar och samtidigt leda ut till nya terrasser vid varje hus.

Att beställa en ny huvuddörr till församlingshemmet i samma stil som originalet visade sig bli väldigt dyrt. I detta fall skulle därför en renovering av den gamla dörren i ek vara ett prisvärt alternativ som gör att en av de finare detaljerna från ursprungsarkitekturen kan bevaras.

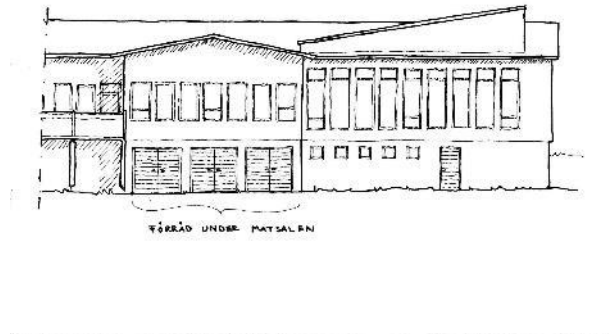
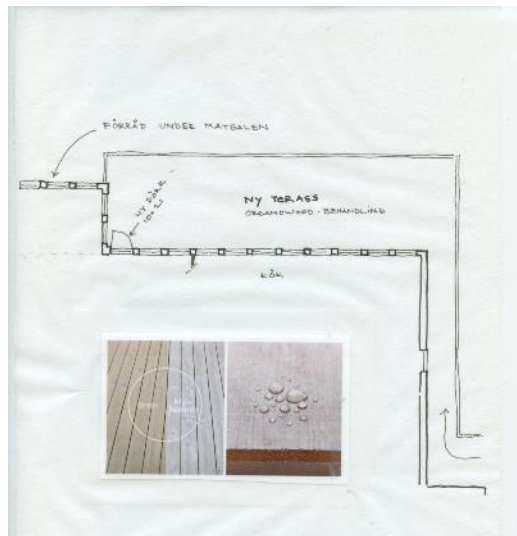
Ytterväggarna skulle tilläggsisoleras, efter att mineritskivorna sanerats bort som ett asbestsaneringsjobb. Efter tilläggsisolering skulle fasaden få ny yta. Som fasadyta föreslår jag vinylskivor. Vinylskivorna är kostnadseffektiva, underhållsfria och ekologiska. Det finns praktiska exempel i Korpo. Vinylen behöver inte målas om vart 10:onde år, utan behöver på sin höjd lite tvätt, vilket kan göras med en trycktvätt. Det går att läsa mera om vinylfasader t.ex. på webbplatsen www.vinylliverhous.fi.

Det är viktigt att hela tiden komma ihåg att detta är ett Houtskärprojekt där det är bra att, alltid då det är möjligt, lyssna också till lokala åsikter. Jag tycker att en lokal omröstning om valet av fasadens färg kunde vara ett ypperlig sätt att involvera Houtskärborna. Skulle valet falla på en riktigt ljus färg skulle man då ännu kunna ta ställning till om materialet blir vinyl, eller om man går på arkitekt Päivi Tallbergs förslag, vita stenskivor.



församlingshemmet skulle försees med en terrass på norra sidan som samtidigt skulle fungera som nödutgång. Terrassen skulle vara så bred att där ryms bord och stolar så kunder kan sitta ute och äta

med havsutsikt. Päivi Tallgren föreslår att utrymmet under matsalens burspråk samtidigt görs om till ett täckt förråd.



Mindre förändringar i husets utseende skulle, i enlighet med arkitektens skisser, ske också kring huvudingången. Befintliga stolpar förstoras och kompletteras med två nya stolpar. Nya utelampor sätts upp och en stor skylt hängs på ingångens gavel. Allt detta för att så tydligt som möjligt signalera att det tidigare församlingshemmets huvudentré blir hela HKF-områdets nya huvudentré.

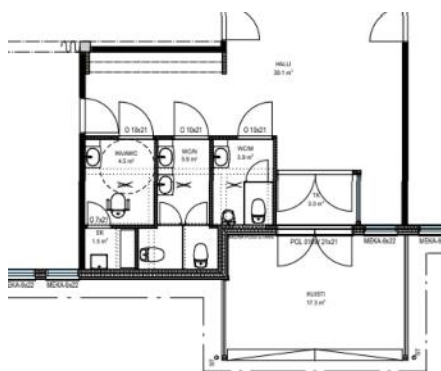
Också annexet skulle förses med en terrass på östra sidan. Även denna terrass skulle fungera både som terrass och nödutgång. Ett nytt staket skulle byggas mellan hyreslägenhetens och annexets ingång för att tydligare skilja dessa två åt.



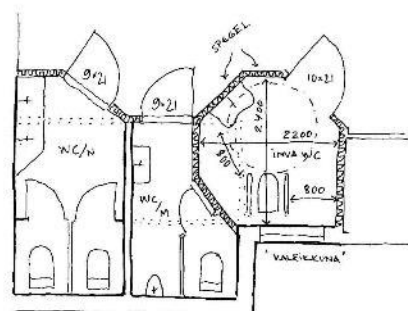
Både församlingshemmet och annexet kunde med fördel utrustas med solpaneler på taken. Solpanelerna skulle ytterligare bidra till en sänkning av driftkostnaderna, speciellt sommartid då användningen av köket är stor i församlingshemmet och behovet av varmt duschvatten i annexet är som störst.

Åtgärder på insidan av församlingshemmet

Den största förändringen på insidan skulle vara en ombyggnad av toaletterna så att dessa även passar för rullstolsburna kunder. Tapani Heinonen och Päivi Tallberg har gett varsitt förslag på hur hallen kunde byggas om för att möjliggöra detta.



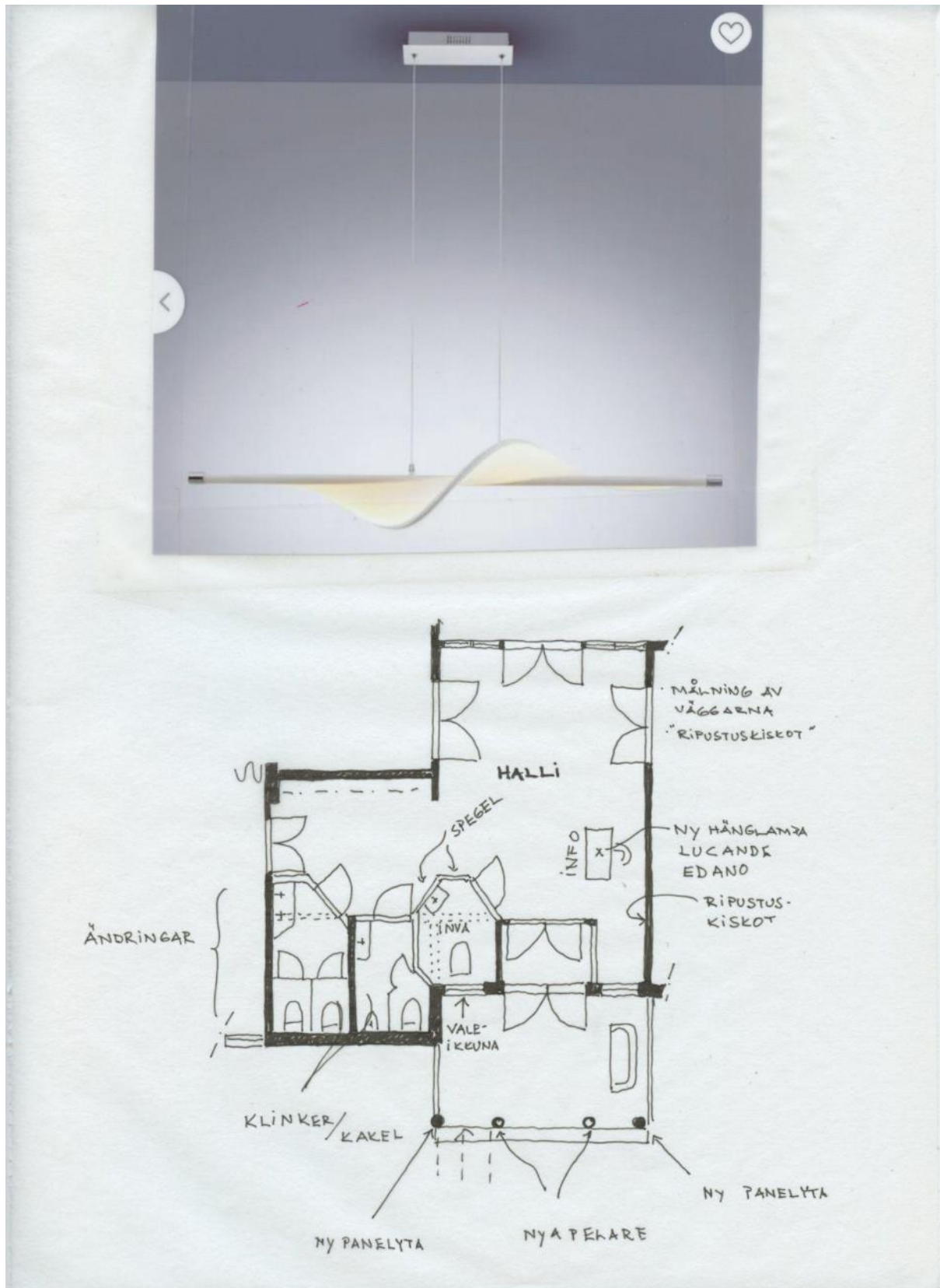
Heinonen, 2023



WC-ÄNDRINGAR
1:50

Tallberg, 2023

Tallberg har i hallen också placerat en infodisk som blir den nya receptionen.



Houtskärbornas önskemål

En viktig del av utredningsprojektet har varit att hela tiden vara lyhörd för vad Houtskärborna själva önskar och vill. Många diskussioner har förts spontant och informellt under årets gång, men vårvintern 2023 bjöd projektet in allmänheten också till en publik och gemensam diskussion i församlingshemmet. Uppslutningen var stor och resultatet av diskussionerna kan anses representera verkliga behov och önskemål.

Målet med idéträffen var att identifiera funktioner och utrymmen som i dag saknas i Houtskär, eller skulle behöva bättre lösningar, för att - om möjlighet ges - kunna inkludera också några nya behövliga funktioner vid renoveringar på området. Det PM som skrevs under kvällen (se bilaga) utgjorde sedan "beställningen" när Päivi Tallberg tog Tapani Heinonens ritningar ett steg längre mot ett mer mångfunktionellt HKF. Önskemålen från idékvällen är många, men de återkommande önskemålen handlade om att HKF i framtiden skulle vara en plats där det året om är lätt att samlas och *mötas*, både i riktigt stora grupper och i mindre och mer inofficiella sammanhang. Församlingssalens storlek och akustik bör tas vara på, ett vardagsrum för spontant umgänge saknas och utrymmen som lämpar sig för kreativ hantverks- och konstverksamhet behövs.

Vid idékvällen i Houtskär önskades att fler Kombi-kurser kunde hållas på HKF. Problematiken här har varit att Kombi i första hand måste utnyttja "egna", alltså i praktiken stadens utrymmen, även om dessa inte alltid är lika ändamålsenliga som utrymmen på t.ex. HKF. Hyrorna som Kombi kan betala är också ganska små och det ifrågasätts vid HKF om dessa hyror ens täcker uppvärmningskostnaderna för utrymmen som används.

Min lösning på detta skulle vara följande: Staden skulle betala en årshyra till HKF, vilket skulle ändra statusen för HKF:s utrymmen till att bli stadens "egna". Då skulle Kombi få bättre möjligheter att utnyttja HKF:s utrymmen för sina kurser och det skulle samtidigt bli mera lönsamt för HKF att hålla dessa utrymmen varma. Staden skulle då också kunna få tillgång till t.ex. mötesutrymmen. Denna lösning har redan diskuterats med representanter både från Pargas stads ledning och Kombi och reaktionerna har varit positiva.

Under Päivi Tallgrens besök på området har vi kommit fram till att Houtskärbornas önskemål om mötesplats och kursutrymmen kan förverkligas med mycket små justeringar och tillägg i renoveringsplanen. Församlingshemmet kan lätt bli det "vardagsrum" som Houtskärborna önskar sig. Förutom måleri- och keramikkurser, som med fördel placeras i t.ex. anslutning till vävsalen i flickinternatet, kan egentligen allt annat planeras in i församlingshemmet inför en renovering.

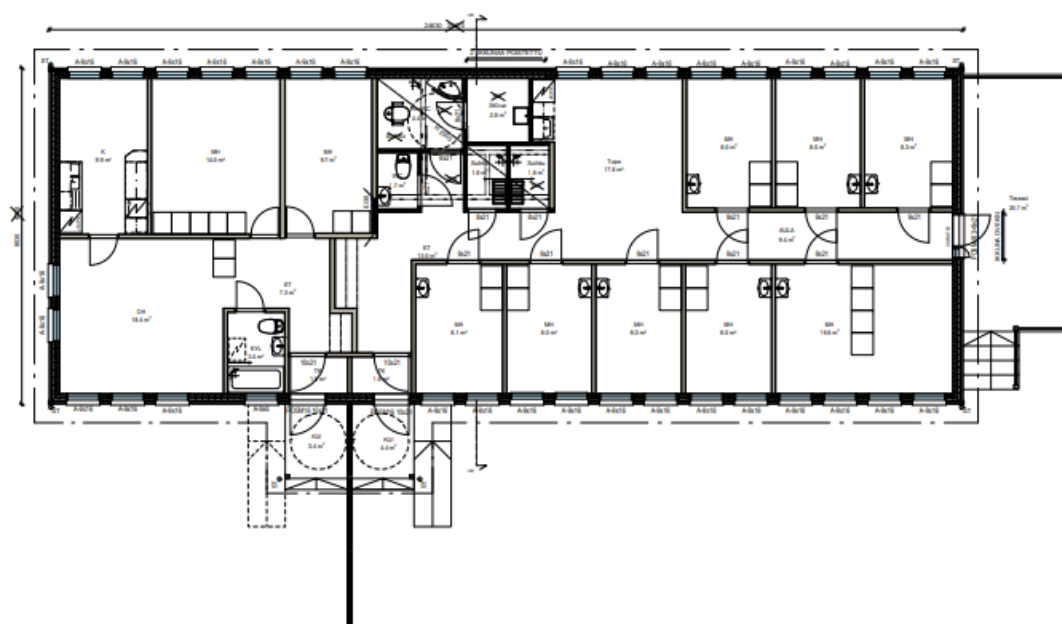
Genom att ta upp en större öppning mellan matsalen och den stora samlingshallen och montera en skjutdörr fås en ännu mer flexibel byggnad som kan inhysa även mycket stora evenemang som bröllop m.m. Se bild på nästa sida!



Bland övriga invändiga åtgärder i församlingshemmet kan nämnas att bl.a. spisen skulle behöva förnyas i köket och underhåll genomföras av andra maskiner och kyl/ frysum. Väggytor i församlings- hemmet behöver på sina ställen målas (eventuellt bytas ut så att mineritskivorna först tas bort som asbestssaneringsjobb). På vissa ställen skulle akustikskivor kunna monteras enligt Tallbergs förslag. På de ställen där golvytorna ännu är de ursprungliga kunde plastmattan täckas med nya vinylgolv.

Åtgärder på insidan i annexet

- Bygga om toaletter och duschar så de blir mer användarvänliga. Nu finns det endast en dusch och två toaletter.
- Belägga ursprungliga golvytor med vinyl
- Bredda dörrarna in till tre av sovrummen för att göra dem till tillgängliga rum.
- Eventuellt byta ut mineritskivorna på innerväggarna. Detta måste i så fall utföras som ett asbestsaneringsjobb.
- Måla, fräscha upp och inreda för större trivsamt



I Tapani Heinonens ritning ovan har nuvarande kokvrå bytts ut mot ett minikök längs ena väggen i allrummet och på så sätt gett rum för både invatoalett och dubbla separata duschar. Här ses också den nya nödutgången som samtidigt fungerar som rullstolsvänlig in och utgång till den nya terrassen.

En eventuell invändig ytrenovering av hyreslägenheten i annexet (till vänster i bild) föreslår jag att skjuts upp tills nuvarande hyresgäst flyttar ut. Den kan då (eventuell efter att en professionell asbestsanering har utförts i mindre skala) genomföras till största delen med egen personal och talkohjälp.

Tekniska åtgärder

I församlingshemmets källare måste enligt asbestkartläggningen en asbestsanering utföras på rör och boiler i pannrummet.

Värmesystemet borde förnyas så att båda husen får ett eget värmesystem. I församlingshemmet skulle dock den gamla oljepannan kunna sparas och parallellkopplas så att den kan användas som reservsystem vid behov.

Jag har med tanke på nya uppvärmningssystem utrett alternativen: luft-vatten, bergvärme och värme från en jordvärmepump som är kopplad till en slinga i havet. Min slutsats är att det

vettigaste skulle vara att välja det sista alternativet, både med tanke på investeringen och driftskostnaderna.

Energiflödesanalys av nollaE

ÅSS styrelse kom under hösten 2022 med ett önskemål att låta Åboföretaget nollaE utvärdera församlingshemmet och annexet för att få också deras syn på vilka åtgärder för huset som skulle ge de största energiinbesparingarna för en rimlig peng. Analysen kunde genomföras först på våren när nya ritningar för husen togs fram (Heinonen). Jag väntade sedan mycket länge på uppgifter om förbrukning av el och olja från församlingen innan nollaE kunde börja göra sin analys. Av denna orsak har analysen kommit in i processen först i maj 2023 och i ett skede då utredningen inte längre i detalj hinner jämföra mina egna förslag med nollaE:s.

Men nollaE:s analys är intressant läsning och den ger helt klart grund för att vid planeringen av renoveringsstarten sätta sig ner och noggrant gå igenom prioriteringsordningen på åtgärder. NollaE:s dataprogram (se bilagan från nollaE för mera information) påstår till exempel att fönsterbyten i församlingshem och annex inte ger en tillräcklig energiinbesparing för att kunna motiveras och fönstren är de facto i så gott skick att de inte behöver bytas.

nollaE föreslår i stället två åtgärder som jag själv inte har med: tilläggsisolering av taket och ombyggnad av ventilationen så att den tar till vara den varma frånluften för att värma upp kall inkommande luft.

Isolering av taken har jag själv uteslutit på grund av att husen tidigare har haft platta tak som ligger kvar under de tillbyggda åstaken, vilket jag har tyckt att gör en tilläggsisolering för dyr och svår, men om nollaE:s beräkning av energibesparingen stämmer, så är det helt klart värt att låta någon specialist titta närmare på om en tilläggsisolering är möjlig.

Kostnaden som nollaE anger för ombyggnad av ventilationen är i mitt tycke förvånansvärt låg och åtgärden skulle rymmas in i renoveringsbudgeten om t.ex. fönsterbytet plockas bort. Analysen räknar också upp en mängd andra små och billiga åtgärder som går att ta med inom de befintliga budgetramarna. De skulle ytterligare sänka energiförbrukningen i husen.

Jag föreslår att ÅSS låter utvärdera nollaE:s analys genast när planeringen av renoveringarna, deras prioriteringsordning och tidtabell kör igång. Man måste dock vara väldigt noga när man börjar ändra på isoleringar och ventilation i gamla hus. Husen i sig är i dag friska och det skulle vara fatalt om det på grund av renoveringen uppstod t.ex. kondens- och fuktproblem.

Om asbesten inomhus

Det finns varken tekniska grunder för eller krav i lagen på att all asbest i församlingshem och annex måste saneras bort vid en renovering. Nödvändig sanering begränsar sig endast till källarutrymmen. En objektiv analys av alla asbestrelaterade undersökningar, utredningar och diskussioner under projektets gång ger vid handen att en fullständig asbestsanering inte är nödvändig och inte är ekonomiskt försvarbar. Inte så länge medel inte först kan garanteras för åtgärder som är direkt avgörande för byggnadernas långsiktiga välmående och sänkta driftskostnader: tak, rör, isolering och förnyade värmesystem.

Asbest är dock en fråga som det är svårt att förhålla sig helt objektivt till och något som har

väckt starka känslor under utredningen. Med tanke på att en röd tråd för verksamheten på området i framtiden med fördel kan bli värden som "naturnära", "ekologi", "förebyggande hälsovård", "välmående" och "hälsa" rimmar den visionen dåligt med att två huvudbyggnader på området invändigt är byggda med material som innehåller asbest.

Jag kan bara hoppas att finansiering för renoveringarna kan förverkligas i tillräcklig mån för att också räcka till mer asbestsanering. Denna sanering skulle genomföras mest kostnadseffektivt genom att göras i mindre etapper under renoveringsprojektperioden så att ett asbestsaneringsföretag river asbesten medan nya ytor sedan görs med egen arbetskraft och talkohjälp.

Tapani Heinonens och Päivi Tallbergs ritningar har samlats i sin helhet som bilagor till denna utredning. Också nollanE:s analys bifogas.

Projektbudget - ägarbyte och renoveringar					
Kostnaderna fördelas över perioden hösten 2023 - hösten 2026					
Sammanfattning av alla kostnader (se följande sidor för kostnader/ delprojekt)					
Personalkostnader i ÅSS egen regi	tidpunkt/ delprojekt	antal månader	kostnad		
planering och uppstart, ÅSS, förvaltningschef	hösten 2023	2	9450	å 3500e/mån * 1,35	
planering och uppstart, ÅSS, projektchef	hösten 2023	2	9180	å 3400e/mån*1,35	
avslutning, slutrapportering	maj 2026	0,5	2295	å 3500e/mån*1,35	
			20925		
Personalkostnader inom ny organisation					
Projektchef, "FAB HKF"	2024	12	18360	å 1530 e (40% av 80%:ig anst.)	
(Kostnaden plockad ur beräknad driftsbudget 2024->)	2025	12	18360	-"	
	2026	5	19125	-"	
			55845		
Administration, samordning, rapportering					
ÅSS, samordning, rapportering	1.8.2023-31.5.2026	34	6800	å 200 euro/ mån	
FAB HKF, admin, bokföring	1.1.2024-31.5.2026	29	5800	å 200 euro/ mån	
			12600		
Köpta personaltjänster					
Ansvarig byggare	församlingshemmet		4000		
	annexet		3000		
			7000		
Renoveringskostnader					
församlingshemmet			528413		
annexet			355277		
HKF:s egna hus			234940		
			1118630		
TOTALBUDGET			1215000		

[illegible]

ANNEXET				
Ansvarig byggmästare	3000	Pris från Heinonen&Heinonen		
	3000			
Renoveringskostnader				
Bygglov	2000	Kollat med staden		
Målande av tak	6110	Offert Maalava Oy		
Asbestsanering utsida	11780	Offert Purkava Oy		
Tillägsisolering fasad	25218	Offert från Asra Oy		
Fönsterbyte	35540	Offert Kymppikatto		
Ytterdörrar	9405	Offert Tarvasjoen Teräsovi Oy		
Terrass	25000	Pris från Heinonen&Heinonen		
Ombyggnad inne	60000	Egna beräkningar		
Asbestsanering inne	34000	Beräknat utgående från Purkavas offert		
Övriga kostnader för asbestsanering inomhus	70000	Uppskattning Heinonen&Heinonen		
VVS-arbeten	10000	Egen uppskattning		
Jordvärmepump med havsslinga	33350	Offert Skärgårdens brunnsborrning		
Elarbeten	10000	Egen uppskattning		
Solpaneler	15000	JP Solar		
Reservering för oväntade renoveringskostnader	7874			
	355277			
Egna beräkningar = åtgärder som kan utföras med egen personal (fastighetsansvarig och gårdskarl + talkohjälp)				
Endast mindre specialmoment i dessa renoveringsarbeten köps in, t.ex. vattentätningar m.m.				

HKF:s EGNA HUS			
Renoveringskostnader			
Byte av tak på flickinternatet	68450	Offert Kymppikatto	
Ytbeläggning av järnavloppsrör i flickinternatets källare	13890	Offert Taloturva	
Ytbeläggning av järnavloppsrör i pojkiinternatets källare	15760	Offert Taloturva	
Asbestsanering flickinternatets källare	15000	Uppskattning Purkava	
Kulvertbyte mellan internaten	15000	Egen beräkning	
Luftvattenpump Rektors	16500	All Apparat	
Luftvattenpump Backmans	16500	All Apparat	
Luftvärmepump Rakels 2st	3840	All Apparat	
Flickinternatet förnyande av badrum och avloppsrör	50000	Egen beräkning	
Solpaneler flickinternatet	20000	JP Solar	
	234940		
Egna beräkningar = åtgärder som kan utföras med egen personal (fastighetsansvarig och gårdskarll + talkohjälpp)			
Endast mindre specialmoment i dessa renoveringsarbeten köps in, t.ex. vattentätningar m.m.			

Sammanfattning av mina slutsatser

Houtskär kyrkliga folkhögskola är en fin helhet som har varit med och satt Houtskär på kartan. Den nuvarande typen av verksamhet är mer omfattande än vad de flesta utomstående verkar tro och verksamheten är ändamålsenlig för de befintliga utrymmena. Sett till antalet bäddplatser och sina övriga utrymmena placerar sig HKF i en nisch för sig i regionen. Verksamheten är vinstbringande, men potentialen är underutnyttjad. Det finns utrymme för ökade intäkter utan att helt behöva "uppfinna hjulet på nytt". Att satsa på någon helt ny typ av verksamhet skulle dessutom genast medföra så stora investeringar i byggnaderna att det är tveksamt att det någonsin skulle återbetala sig.

Det finns i Svenskfinland många före detta elever från HKF, många som har skriftskoleminnen o.s.v. Detta är nog helt klart en helhet som bör bevaras och som i fortsättningen också skall locka folk till Houtskär både som gäster och säsongsjobbare. HKF ska också i fortsättningen kunna erbjuda arbetsplatser åt Houtskärborna.

Jag har i mina intervjuer med olika människor kommit till att viljan och önskan om en fortsättning är väldigt stark och det har ofta framkommit att Skärgårdstiftelsen skulle vara den mest lämpliga instansen att ta över. Ett övertagande är ändå en stor sak som medför stora ekonomiska risker. Därför borde helheten ses på det viset att trots att ÅSS skulle vara den juridiska personen som axlar det största ansvaret så handlar det om en helhet som är viktig för hela Houtskär och skärgården. Det skulle vara viktigt att redan från början få med finansiärer och samarbetspartners som tar ett delansvar för helheten även på längre sikt.

Det är min bedömning att det är fullt möjligt att öka intäkterna och även i fortsättningen få verksamheten att gå runt, vilket är en förutsättning för att ÅSS alls ska kunna överväga ett övertagande. Dock har ju världsläget de senaste åren visat att man aldrig kan förbereda sig på allt som kan hända och att det av helt okontrollerbara orsaker kommer år som inte blir lönsamma. Större renoveringar kommer också alltid emot nu som då. ÅSS har inget eget kapital att sätta in i Houtskär. Riskerna måste delas med andra aktörer.

Det finns flera risker att beakta:

- Kommer pandemin tillbaka eller kommer det en ny pandemi?
- Hur utvecklas energipriserna, hur länge håller kriget i Ukraina på och vilka följder har det på sikt?
- Lyckas man hålla kvar sina stamkunder?
- Lyckas man behålla sin nuvarande personal och hittar man i fortsättningen bra personal?
- Lyckas man marknadsföra sig så man får säsongen förlängd och på det viset större intäkter?

En mycket viktig sak jag vill betona är hur viktigt det är att HKF är en del av lokalsamhället. Det är det nog delvis idag, men jag anser att ännu fler Houtskärbor och -aktörer kunde involveras. Genom att i förvaltningen av fastigheterna och planeringen av verksamheten ha fler Ortsbor inkopplade som då får en konkret möjlighet att delta i den framtida utvecklingen av HKF skulle detta uppnås. Samarbete med lokala företag är också mycket viktigt. Kunder vid HKF ska betyda inkomster för Houtskärs

företag. HKF skall vara en del av Houtskär och något som man i Houtskär kan vara stolta över, även om det till pappers skulle bli ÅSS som står som ägare.

I kapitlet "Organisationsmodeller" presenterar jag två huvudalternativ, men jag förespråkar alternativ ett. Ägandet av fastigheterna placeras bäst i ett fastighetsaktiebolag (med ÅSS som huvudägare) medan ett separat driftsbolag sköter alla delar av driften och verksamheten. Det här skulle på bästa sätt möjliggöra olika typer av delägarskap och samarbeten med andra lokala aktörer och invånare, samtidigt som kontrollen över verksamhetens innehåll och värderingar hålls kvar på orten och inte "säljs ut" till ett företag som hyr in sig i utrymmena med egen verksamhet.

Med "Programutskottet vid Skärgårdscentrum Korpoström" som modell, föreslår jag att driftsbolaget skulle grunda ett rådgivande organ för sin verksamhetschef där Houtskärs föreningar och andra relevanta organisationer tillsammans med verksamhetschefen kunde dra upp riktlinjer för verksamheten vid det framtida HKF. På sikt skulle på så sätt en ny form av talkoanda kunna uppstå kring ett HKF där ännu fler Houtskärbor känner sig hemma och införstådda i verksamheten.

I mitt kapitel "Möjliga tilläggsintäkter" går jag igenom flera idéer som jag ser som realistiska för HKF. Jag kan sammanfatta dem så här:

- Lägerskolorna är en underutnyttjad möjlighet och med relativt enkel marknadsföring skulle HKF kunna ordna minst 4-6 lägerskolor mer per år
- Genom att bygga upp en helt ny verksamhetsgren och satsa på Aktivitetsveckor för 60+are skulle HKF få ett till ben att stå på och Houtskärs företag skulle få nya betalande kunder. När annexet och församlingshemmet renoveras blir HKF bättre anpassat för rörelsehindrade kunder och har då allt som behövs även för att satsa på äldre grupper
- Det finns outnyttjade möjligheter att hyra ut en del av utrymmena/ bostäderna på årsbasis för att få större fortlöpande hyresintäkter
- Ett bolag har möjlighet att sälja tjänster utåt, något som jag ser som en realistisk lösning t.ex. gällande gårdskarlstjänster i Houtskär. Samarbete har diskuterats med Pargas stad
- Om Pargas stad skulle ha möjlighet att vara en fast hyresgäst i HKF:s kursutrymmen kunde Kombi-verksamheten utökas till att också omfatta kortkurser för både HKF:s kunder och Houtskärbor
- Inbesparingar kan i sin tur uppnås genom renoveringar och uppdateringar som medför sänkta drifts- och energikostnader.

En sista utväg för att lösa finansieringen av nödvändiga investeringar finns också: att en del av fastigheten avyttras. Det här är inget jag förespråkar och jag ser i nuläget endast mycket begränsade möjligheter att avyttra något med så stor vinst som följd att det skulle vara värt det. Men situationen kan ändra.

Om församlingshemmets och annexets del i helheten

Till sist vill jag ännu konstatera att överlåtelsen av församlingshem och annex till HKF ännu inte har avslutats. Donationen och dess utformning kommer att få mycket stor inverkan på helheten.

Det har under utredningsåret i olika sammanhang diskuterats om det finns alternativ till att överta församlingshemmet och annexet. Detta kan bli aktuellt om inte parterna kommer överens om

överlåtandet av husen till HKF-helheten. Det har i dessa diskussioner nämnts en idé om att istället bygga ett helt nytt kök, t.ex. i anslutning till flickinternatet.

Enligt mig är detta ett mycket sämre alternativ. Om tanken på detta alternativ går vidare måste man i så fall beakta följande saker:

Församlingshemmet och annexet är så mycket mer än bara ett kök. Utan dessa hus tappar man följande utrymmen och markområden som måste ersättas av någonting annat:

- Kök
- Matsal
- Stor samlingssal/ konsertsal
- Två klassrum, varav det ena kan slås ihop med samlingssalen
- Personalkök och personalens sociala utrymmen
- 8 st. sovrum på marknivå (det är just dessa sovrum som är enklast att anpassa för människor som har svårt att röra sig och gå i trappor. De flesta sovrum på området i övrigt ligger en trappa upp)
- En hyreslägenhet som ger hyresintäkter året om
- Huvudparkeringsplatsen
- Tomtmarken under strandbastun

Om församlingshemmet och annexet inte i framtiden ingår i HKF-helheten, vad händer då med dessa två hus? Blir de kvar i församlingens ägo och tillåts förfalla? Säljs de åt någon utomstående och vem blir då den nya grannen? Rivs de och tomten säljs på öppna marknaden? Vad kommer i stället?

Min fasta åsikt är att det är mycket viktigt att man lyckas förhandla sig till en lösning där de två husen kan inkluderas i helheten, även om husen måste renoveras.

Tack!

Det här har varit ett intressant och givande projekt där jag har blivit väl bemött och fått mycket hjälp av olika människor. Jag hoppas att denna utredning nu kan hjälpa ÅSS framåt i detta projekt.

Jocke Ljungman

