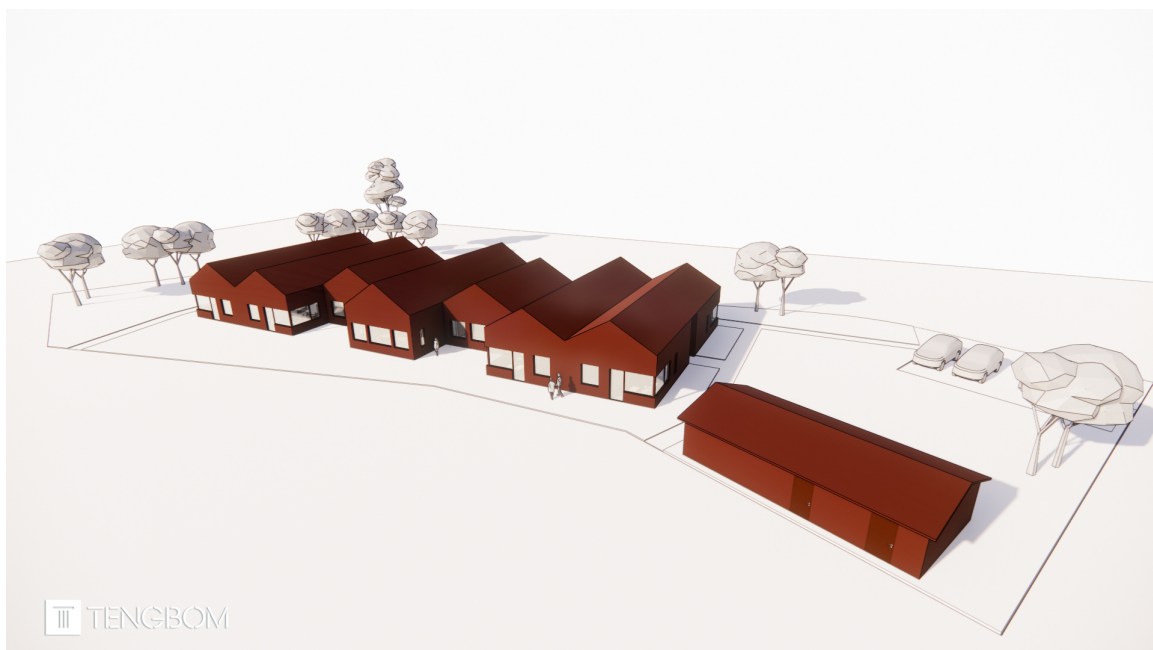


Tranås 2022-04-27



## Rapport Förstudie Aspagården Nyproduktion 8 lägenheter

AB Tranåsbostäder

Adress: Box 11, 573 21 Tranås Besöksadress: Piratens gata 1 Tel:0140-38 49 50  
E-mail: [info@tranasbostader.se](mailto:info@tranasbostader.se) [www.tranasbostader.se](http://www.tranasbostader.se)

1(3)



## Nyproduktion Telefonen 15

Förstudie har utförts av Tengboms Arkitekter i Jönköping på uppdrag av AB Tranåsbostäder för att utreda om förslag nyproduktion psykiatriboende inom fastigheten Telefonen 15. Förstudien har utgått ifrån Tranås kommuns lokalprogram Psykatri daterat 2020-11-20.

### Ytor

Lägenheter 8 st a´	44,5 m <sup>2</sup>
Gemensamhetsytor	255 m <sup>2</sup>
Biyta lgh förråd mm	193 m <sup>2</sup>

Totalt: 830 m<sup>2</sup> BTA

### Fakta över byggnaden

1 plans byggnad enligt skissförslag Bilaga 1. ytskikt, kök och vitvaror inom byggnaden i samma standard som nyproducerade LSS-boenden vid Sjögullsgatan 34 och 46.

- Boende sprinkler
- Brandlarm
- Helkaklade våutrymmen
- Plastmattor med uppvikta sockel
- Gemensam entre´ till respektive boendeenhet om 4 lägenheter (egen personalentre´)
- Gemensamt kök och matplats
- Allrum samt aktivitetsrum
- Personalrum mm
- Biyta med lgh förråd och miljörum

### Sammanfattning

Nuvarande placering av Aspagården på fastigheten Telefonen 15 är mindre lämplig för en nybyggnad i 1 plan. Alternativ placering inom fastigheten Backen 7 är att föredra. Ändrad placering av verksamheten är kostnadsneutralt för Socialnämnden.

### Ekonomisk analys

Nedan redovisas sammanställning av investeringskalkylen för 2022 års prisnivå

Investeringskalkylen har upprättats utifrån nyckeltalsberäkning och erfarenhetsvärden och är i hyreskalkylen fördelad utifrån kostnader härledda till rivningskostnad av befintliga byggnader och kostnader för nyproduktion. Kostnader för eventuell evakuering av hyresgäster är inte beaktade i kostnadskalkylen utan tillkommer.

Beräknad total investreringsvolym 32 000 000 SEK exkl. moms

AB Tranåsbostäder



### Hyreskostnad 2022 års prisnivå

Nuvarande hyra 2022: 794 666 SEK exkl. moms

Tillkommande hyra: nyproduktion 1 523 000 SEK exkl. moms

Utifrån eventuella programförändringar alternativt justeringar utifrån material och personalkostnader kan den tillkommande hyran justeras maximalt 20% uppåt eller nedåt.

Nuvarande hyra justeras utifrån KPI enligt gällande hyresavtal.

AB Tranåsbostäder föreslår att nytt avtal tecknas med en hyrestid om minst 15 år om projektet påbörjas.

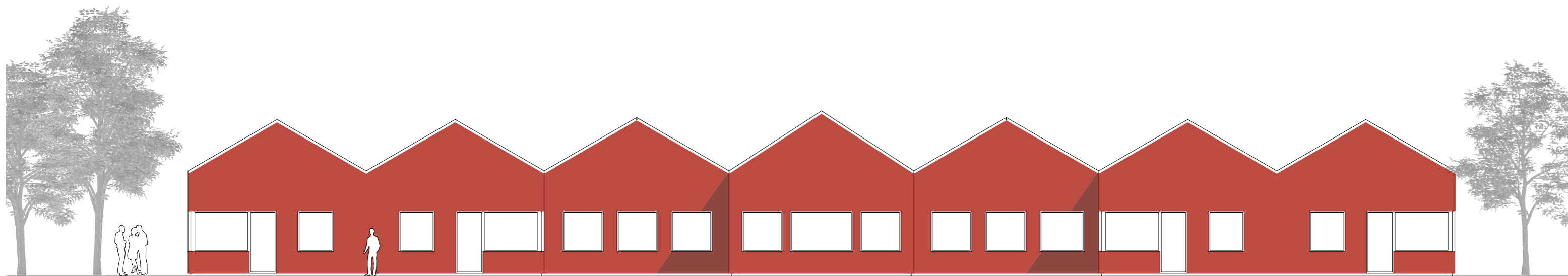
Delar av boendet klassificeras som bostad vilket medför att AB Tranåsbostäder inte kommer att kunna dra full moms på fastigheten. Momsutredning kommer att genomföras.

För kommunen borde det vara kostnadsneutralt då full moms borde kunna dras i det kommunala momssystemet.

AB Tranåsbostäder

Magnus Nilsson  
VD

AB Tranåsbostäder

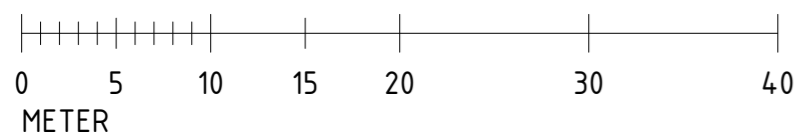


# FÖRSTUDIE PSYKIATRIBOENDE TRANÅS

2022-04-19



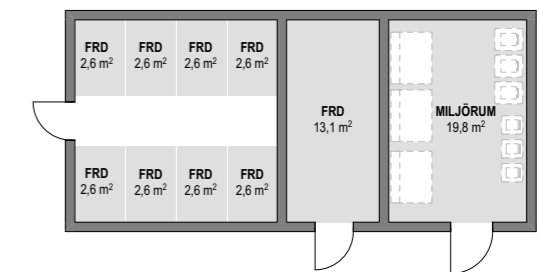
SKALA 1:400 (A3)



2022-04-19

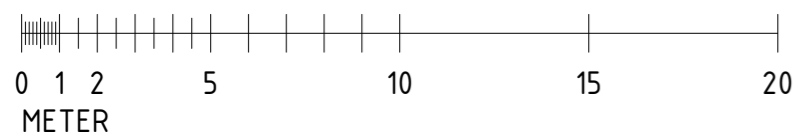


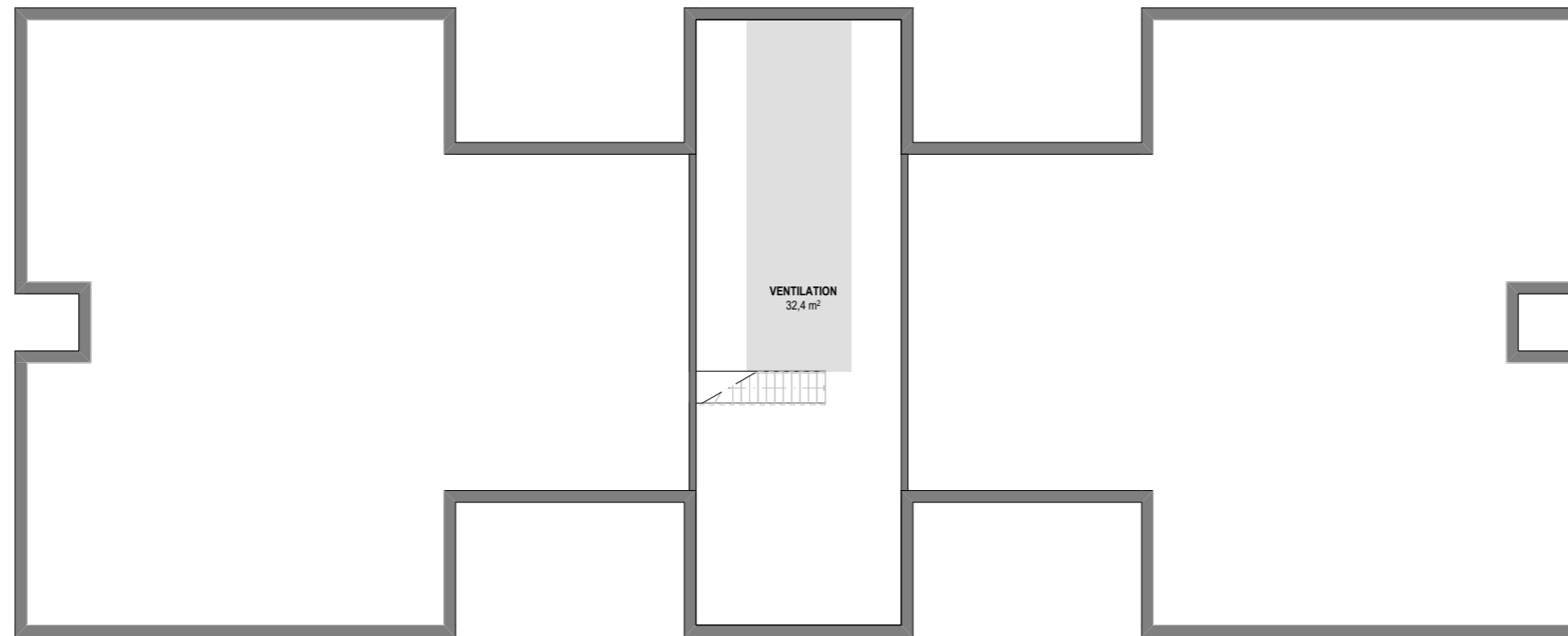
**HUVUDBYGGNAD**  
BTA 756 m<sup>2</sup>



**KOMPLEMENTBYGGNAD**  
BTA 72 m<sup>2</sup>

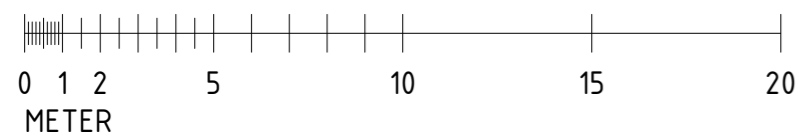
SKALA 1:200 (A3)



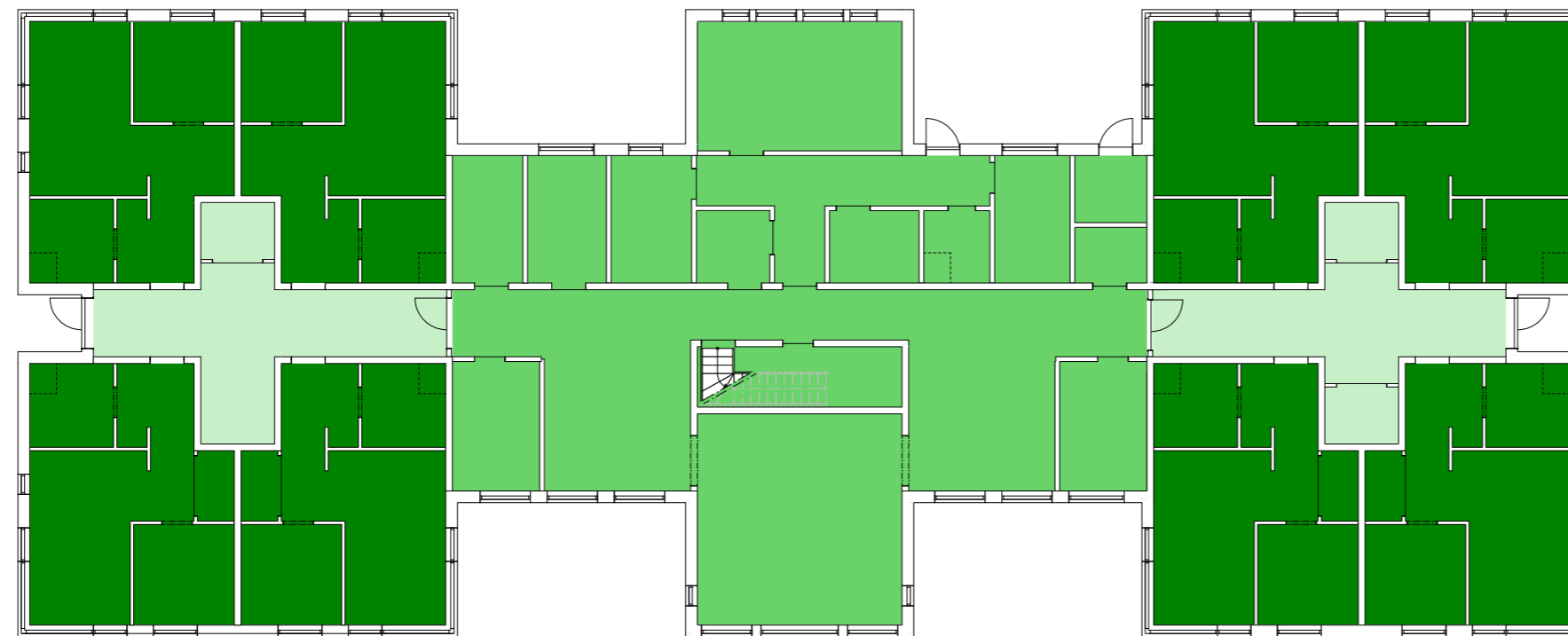


HUVUDBYGGNAD  
BTA ca 35 m<sup>2</sup>

SKALA 1:200 (A3)



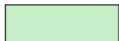


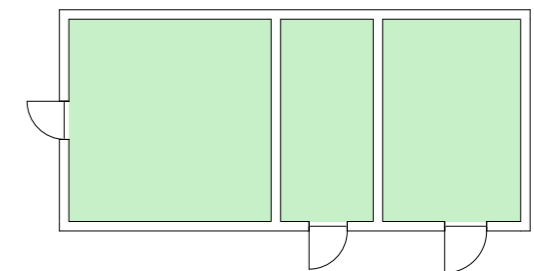
2022-04-19



HUVUDBYGGNAD

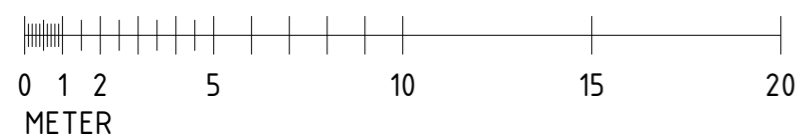
### SAMMANSTÄLLNING YTOR

	BTA:	830 m <sup>2</sup>
	BOA:	356 m <sup>2</sup>
	LOA:	255 m <sup>2</sup>
	BIA:	193 m <sup>2</sup>

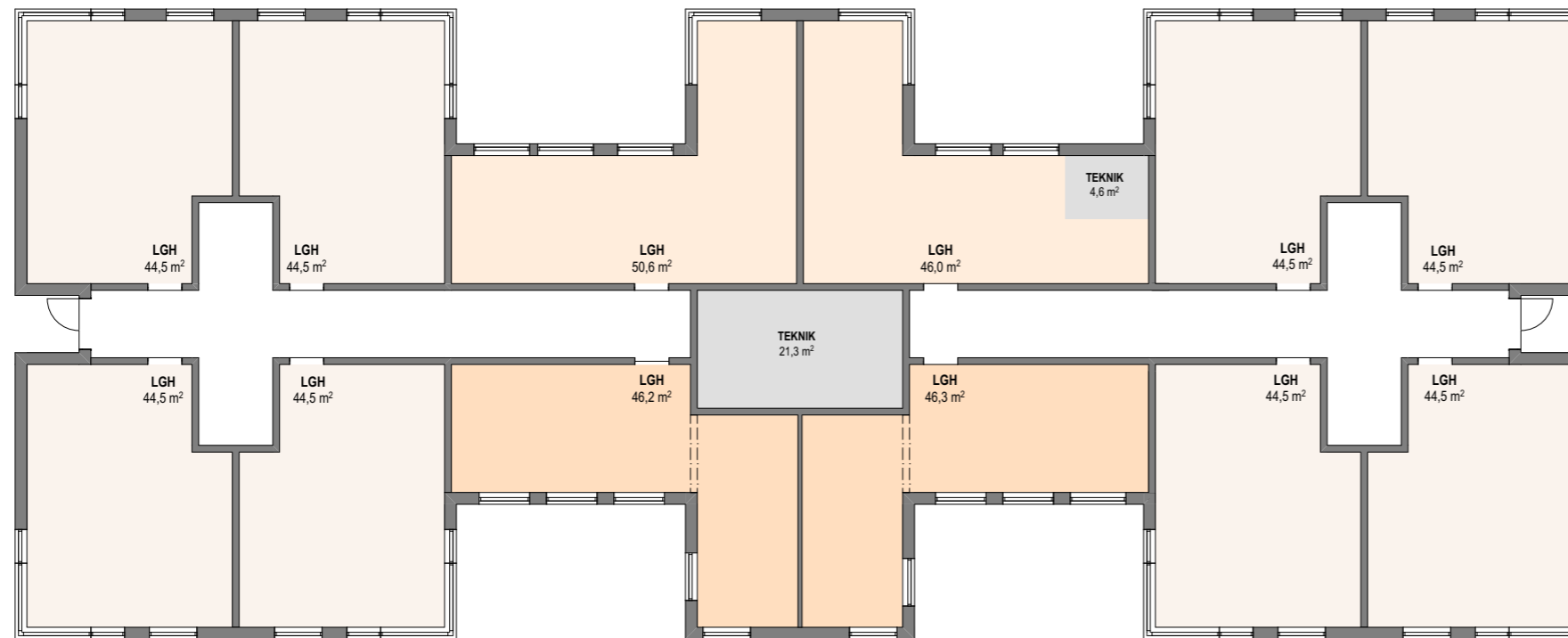


KOMPLEMENTBYGGNAD

SKALA 1:200 (A3)







**HÅLLBARHET OCH FLEXIBILITET ÖVER TID**

Huset är ritat utifrån dagens lokalbehov och anpassat till psykiatriboende.

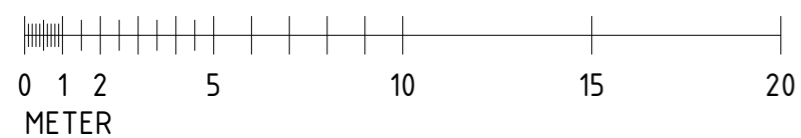
Men planlösningen tillåter en flexibilitet över tid. Skulle behoven förändras, finns möjlighet att bygga om gemensamhetsdelen till mindre bostäder.

Det rekommenderas vid vidare projektering av byggnaden att ta hänsyn till eventuella framtida ombyggnationer.

Tillgänglighet, utrymningsvägar och tekniska utrymmen ska även kunna fungera vid framtida ändringar.

EXEMPEL FÖR FRAMTIDA OMBYGGNAD TILL BOSTÄDER

SKALA 1:200 (A3)



2022-04-19

