



Rapport Förstudie nya lokaler Parkgårdens verksamhet

Tranås 2021-05-03

Bakgrund

På uppdrag av Socialförvaltningen har AB Tranås bostäder genomfört utredning av flytt och utveckling av Parkgårdens befintliga verksamhet. Förstudien har undersökt två alternativ
Alternativ 1: Ombyggnation av befintlig fastighet (Teaterladan inom Folketspark området) nuvarande Bergets förskola.

Alternativ 2: Nyproduktion, placering inte faställd.

Gällande detaljplan 0687-P2018/7 Grusåsen 3 Holavedsgymnasiet måste omarbetas för att tillåta ny verksamhet avseende Korttidsboende enligt LSS.

Förstudien har genomförts av Projektkompaniet i Motala AB på uppdrag av AB Tranås bostäder

Inledning

Syfte

Syftet med uppdraget är att utreda om Teaterladan är en möjlig fastighet för aktuell verksamhet utifrån framtaget lokalprogram. Syftet är vidare att utreda nyproduktion av aktuell verksamhet relaterat till kostnad men ej specifik tomt.

Avgränsningar

Detta förslag har avgränsat sig till att:

- Inte beakta tomtplacering för en nyproduktion
- Inte utreda utegård för aktuell verksamhet på Teaterladan

Förstudiens underlag

Följande underlag har använts i förstudien:

- Lokalprogram för utförande av Korttidsvistelse och Korttidstillsyn LSS i Tranås kommun daterat 2020-11-20
- Arkitekturritningar över befintlig byggnad

AB Tranås bostäder

Handlingsalternativ

Alternativ 1 – Ombyggnad Teaterladan

En närmare utredning har utförts för att se om Tranås kommuns lokalprogram är möjligt utifrån befintlig byggnad. En utgångspunkt för utredningen är att tillse att lokalbehovet skall erfordras inom befintliga väggar.

Ytor över befintlig byggnad

Nedre plan 121 m² BTA (107 m² LOA)

Entréplanet 586 m² BTA (419 m² LOA)

Övervåning 340 m² BTA (318 m² LOA)

Totalt: 1047 m² BTA (844 m² LOA)

3.1.2 Förutsättningar

En förutsättning för att genomföra lokalbehovet på Teaterladan är att nyttja alla tre våningar. I bifogat förslag är byggnaden tillgänglig på entréplan och övervåning. Övervåningen innehåller de funktioner som krävs för att bedriva rubricerad verksamhet.

Verksamhetens lokalbehov översatt till byggnadstekniska krav

Korttidsvistelse och korttidsstillsyn LSS ställer stora krav på brandskydd, akustik och tillgänglighet.

En ombyggnad innebär att verksamhetens samtliga sovrum behöver innefattas av sin egen brandcell så länge sovrummet är till för övernattnings. Ventilationen behöver utföras som kontinuerlig drift och anpassas till brandkrav vilket påverkar drift, underhåll och ekonomi.

Bostadssprinkler behöver installeras.

Av denna verksamhetskaraktär bör akustiken klassas efter minst "ljudklass B" (ljudklass A är högsta nivån och ljudklass C är lägsta nivån inom Boverkets byggregler).

Med anledning av att många brukare i denna typ av verksamhet är multihandikappade rekommenderas tillgängligheten klassas som "förhöjd tillgänglighet" varför bland annat dörrar, korridorer, markförhållande etc kravställs på högre nivå.

Markförhållanden

Tomten är generellt kuperad och passar bra för nuvarande förskoleverksamhet. Dessa markförhållanden är däremot ej lämpliga att nyttja till en verksamhet med multihandikappade brukare där dagens tillgänglighetskrav kommer bli en grundläggande faktor. En annan "jämnare" yta finns emellertid på tomten men där lokalstrategin för kommunens helhet är en



pusselbit. Denna yta har således inte utretts vidare i denna förstudie. En uppskattad tomtyta om 3500 m² bedöms krävas för verksamheten.

Byggnadens konstruktion

Det generella intrycket av byggnaden är bra. Fasad, bjälklag, kryppgrund är i gott skick. Byggnaden är huvudsakligen på platta på mark med uppgjuten sockel. Köket är en tillbyggnad med utförande av kryppgrund. Betongplattan har spånskiva och stegljudsämpanne material. Suterängplanet bjälklag består av träbjälkar, spontat trämaterial, skivmaterial och plastmatta. Vindsbjälklaget består av träbjälkar av mindre storlek, spontat trämaterial, skivmaterial och ytskikt. Vindsplanet vid kalldelen är isolerat med lösull på vissa delar och skivisolering på andra delar.

Ytterväggskonstruktionen består av stående timmer. Några järnbalkar är synliga i originalstommen. Troligtvis är ytterväggen påisoleriad på insidan med anledning av att ytterväggens tjocklek är på 300 mm. Yttertak av brädning och bandtäkt. Sett till byggnadsepoken är det inte helt ovanligt att bandtäckningen är utförd utan tätskikt. Förstörande undersökningar har endast utförts på bjälklagen.

Tekniska åtgärder

Akustik

Rubricerad verksamhet är tekniskt krävande avseende ljud. Husets träkonstruktion gör att det finns utmaningar med att klara goda/rimliga ljudnivåer.

För att klara ljudklass B – vilket rekommenderas för denna typ av verksamhet krävs exempelvis:

- Nya gipstak rumsvis för att klara den horisontella ljudisoleringen med utförande av akustikprofil klädd på balkar
- Att mellanbjälklag och yttertak behöva bli tjockare. Konstruktionen behöver bygga en balkhöjd som är ca 400 mm med akustikprofil och 3 lagergips på undersidan
- Plattan som uppskattas till 100 mm tjock behöver utföras med ett förhöjt ventilerat golv
- Väggarna behöver utredas om den är fristående eller ihopkopplad med timret. De måste vara fristående för att få effekt för ljudet eftersom man behöver öka massan på timret.
- Nedpendlat undertak behövs på yttertaket. Nuvarande tilläggsisolering på yttervägg behöver troligtvis rivas bort för att klara ljudnivåerna.

Brandskydd

- Akustikåtgärderna är en fördel ur ett brandskyddsperspektiv. Byggnaden kommer att klassas som BR 1-byggnad.
- All ventilation behöver bytas ut för och ersättas för att klara gällande brandkrav

AB Tranås bostäder



Energi

Under förutsättning att byggnaden inte är av riksintresse kommer byggnaden med all säkerhet kravställas avseende energi. Det innebär att byggnaden kan komma att behöva tilläggsisoleras och generellt ses över för att klara god energiprestanda. Huruvida avvikelser enligt BBR är möjliga att genomföra har inte utretts.

Installationer

Ventilationen behöver bytas ut och ersättas med nytt aggregat och isolerade kanaler för att klara gällande regelverk. Nya rumsbildningar ger nya kanalisationsstråk,

tappvatten- och värmestråk med troliga följder som korsande dragningar, lägre rumshöjder etc. Nuvarande rumshöjd till underkant bjälklag är på entréplanet 2,6 m generellt.

Arbetsmiljökrav/Tillgänglighet

Nya arbetsmiljökrav (AFS) gäller från 1 jan 2021. Huruvida detta krav påverkas har inte sett över på detaljnivå. Korridorer, dörrbredder etc är beaktat. Taklyftar behöver specialstuderas för att klara höjder.

Skissförslag

bilder visar skissförslag på en möjlig rumsbildning för verksamheten. Det ska tilläggas att detta är en övergripande skiss som indikerar på att lokalytan är möjlig inom husets väggar. Se Bilaga 1

Anmärkningar

Avdelning A är projekterad på nedervåningen och Avdelning B på övervåningen.

Personalutrymmen är i källaren där utgångspunkten är att dessa personer inte är rullstolsburna. Avspolningsmöjligheter av rullstolar som normalfallet finns med i kapprum i denna typ av verksamhet är inte angivet i lokalprogrammet och är ej beaktat. RWC:er är inte projekterade för "förhöjd tillgänglighet", där man brukar göra plats för bättre duschmöjligheter och således utöka storleken på RWC-utrymmet.

Det finns funktioner i lokalprogrammet som vi inte klarar av att uppfylla inom befintlig fastighet.

Ekonomisk analys Alternativ 1

sammanställning av investeringskalkylen för 2021 års prisnivå: 33 000 000 SEK exkl. moms

Investeringskalkylen har upprättats utifrån nyckeltalsberäkning och erfarenhetsvärden av LSSfritidsverksamheter. Bokförda värden har ej beaktats.

Verksamhetsutrustning som taklyftar, traverser, selar, medicinskåp, omklädningskåp, massagebadkar har medräknats med 2 Mkr i investeringskalkylen.

AB Tranås bostäder

Alternativ 2 - Nyproduktion

En utredning avseende investeringskalkyl för nyproduktion har på en övergripande nivå utretts. Volymstudie är ej utförd. Lokalförteckningen redovisar totalt lokalbehov om ca 640 m² LOA, motsvarande ca 750 m² BTA.

Ekonomisk analys

Nedan redovisas sammanställning av investeringskalkylen för 2021 års prisnivå: 30 000 000 SEK exkl. moms.

Investeringskalkylen har upprättats utifrån nyckeltalsberäkning och erfarenhetsvärden av LSS fritidsverksamheter. Som referensobjekt kan nämnas Motala kommun som nyligen upphandlade identisk verksamhet med liknande lokalbehov, se bilaga 2

Verksamhetsutrustning som taklyftar, traverser, selar, medicinskåp, omklädningsskåp, massagebadkar etc har medräknats med 2 Mkr i investeringskalkylen.

Hyreskalkyl

Hyreskostnad 2021 års prisnivå

Nuvarande hyra 2021 Parkgården	144 187 SEK exkl. moms
alternativ 1 ombyggnation befintlig fastighet	1 900 000 SEK exkl. moms
<u>Hyra Alternativ 1</u>	<u>1 755 813 SEK exkl. moms</u>
Nuvarande hyra 2021 Parkgården	144 187 SEK exkl. moms
Hyreskostnad Alternativ 2 Nyproduktion	1 700 000 SEK exkl. moms
<u>Hyreskostnad Alternativ 2</u>	<u>1 555 813 SEK exkl. moms</u>

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

AB Tranås bostäder 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 Tranås bostäder 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 Tranås bostäder



Slutsats

Av tekniska skäl och flertalet riskfaktorer rekommenderas inte ombyggnad på Teaterladan.

Projektet är genomförbart, men en utredning där man projekterar för helheten inklusive installationer krävs för att se huruvida slutresultat kan bli bra med hänsyn till funktioner i lokalprogram, byggnadstekniska krav vilket påverkar den totala projektkostnaden. Detta påverkar projekteringskostnader och projekttider vilket blir belastande för projektekonomin.

Förstudien visar att nyproduktion medför en lägre investeringskostnad och en säkrare projektekonomi. En investering med nya lokaler projekterad efter gällande miljö och byggnadstekniska krav visar att nyproduktion i ett totalekonomiskt perspektiv är ett mer fördelaktigt alternativ både för fastighetsägare och hyresgäst.

AB Tranås bostäder

Magnus Nilsson
VD

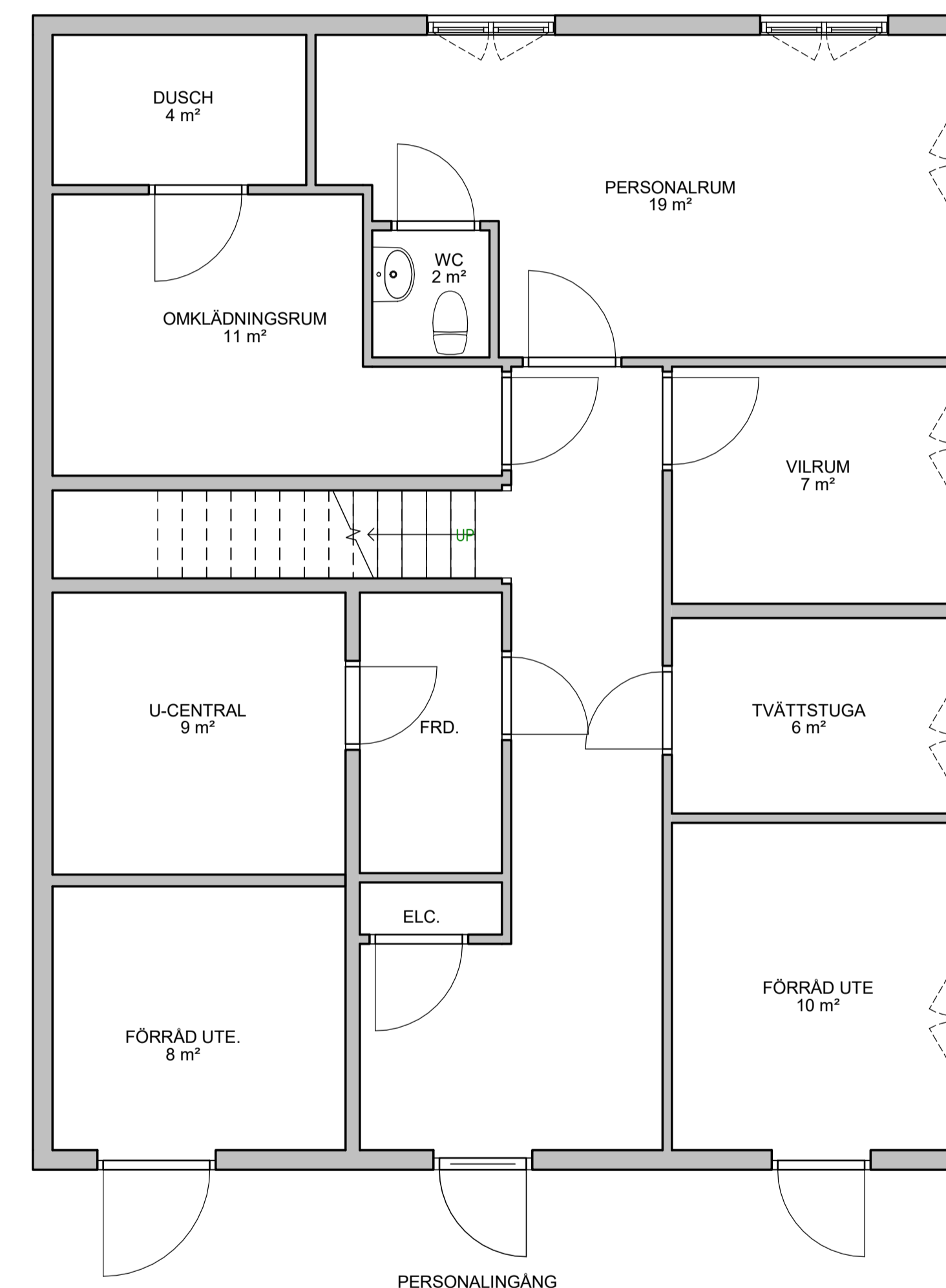
AB Tranås bostäder

FÖRKLARINGAR

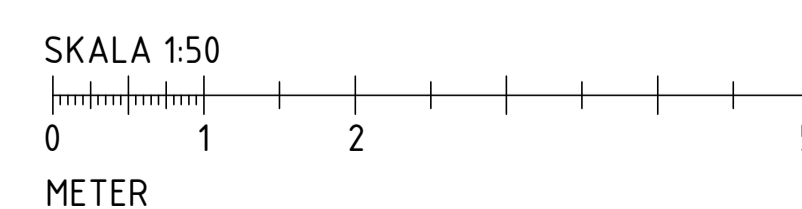
MÄTT ANGES I MILLIMETER
 PLUSHÖJDER ANGES I METER OCH AVSER FÄRDIG YTA
 DÄR EJ ANNAT ANGES



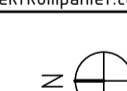
FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR



SUTERÄNGPLAN
 1 : 50



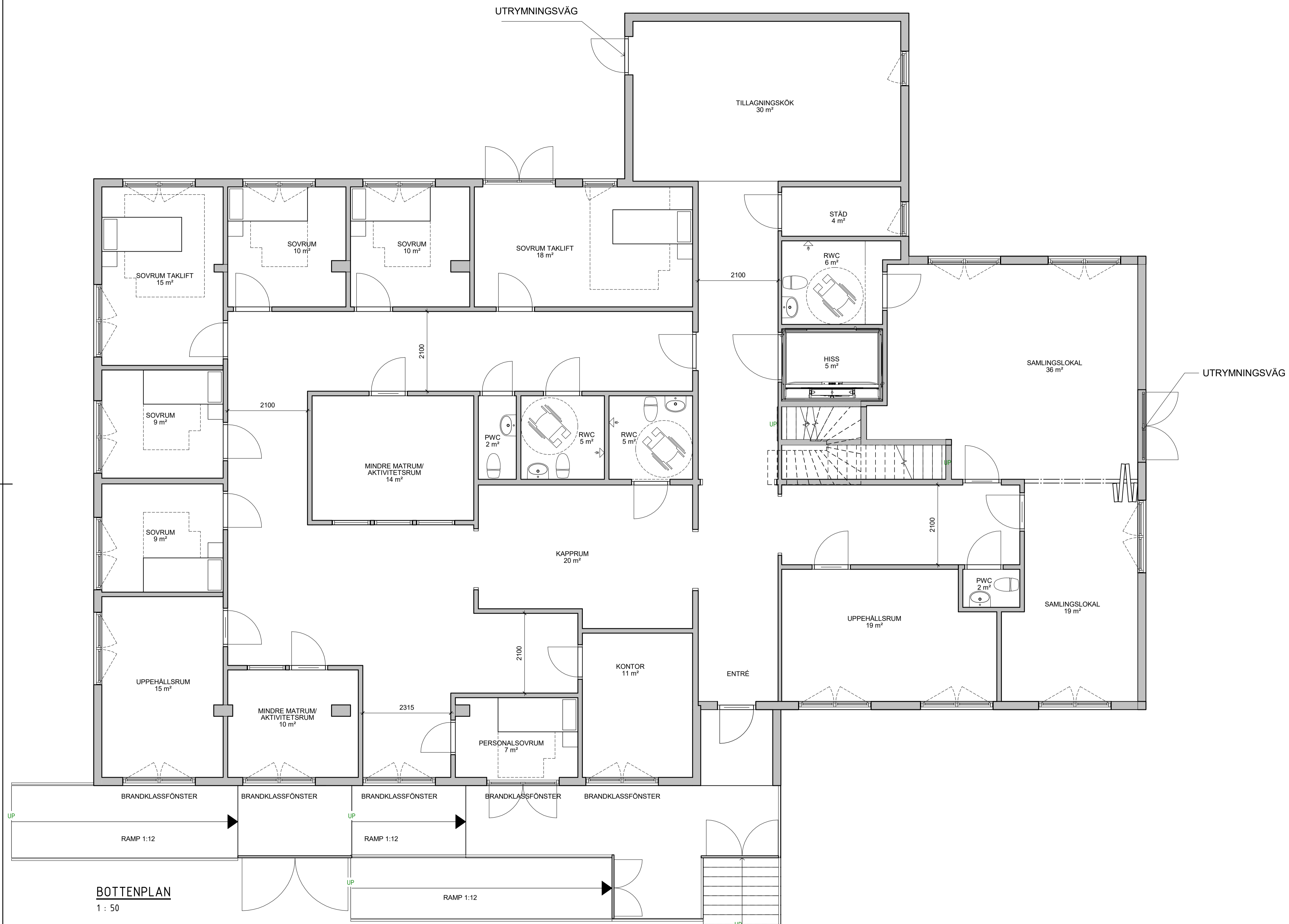
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SEN
HÄNDELINGSKÄRRE				
SKISS				
FÖRSTUDIE TEATERLADAN				
 Tranås bostäder				
 PROJEKTKOMPANIET <small>Projektkompaniet i Motala AB www.projektkompaniet.com</small>				
<small>RIKTERINGSFIGUR</small> 				
PLAN		SEKTION		
<input checked="" type="checkbox"/>	A	PROJEKTKOMPANIET I MOTALA AB		
<input type="checkbox"/>	K			
<input type="checkbox"/>	KP			
<input type="checkbox"/>	E			
<input type="checkbox"/>	V			
<input type="checkbox"/>	W			
<input type="checkbox"/>	Spr			
<input type="checkbox"/>	M			
<small>UPPDRAG NR</small>	<small>DRITAD/KONSTR AV</small>	<small>HANDELSGÄRE</small>		
21033	RW	ÖK		
<small>DATUM</small>	<small>ANSVARIG</small>			
2021-04-28	Rikard Wirf			
OMBYGGNATION				
SUTERÄNGPLAN				
<small>SKALA</small>	<small>A1</small>	<small>1:50</small>	<small>NUMMER</small>	<small>BET</small>
	<small>A3</small>	<small>1:100</small>	A-40-1-100	

FÖRKLARINGAR

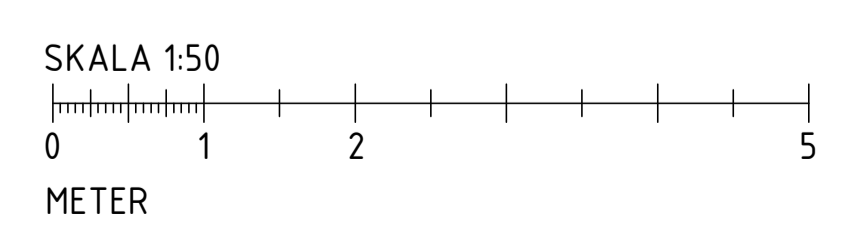
MÅTT ANGES I MILLIMETER
 PLUSHÖJDER ANGES I METER OCH AVSER FÄRDIG YTA
 DÄR EJ ANNAT ANGES

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR



BOTTENPLAN
 1 : 50



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SEN
HÄNDELSKÄRRE				
SKISS				
FÖRSTUDIE TEATERLADAN				
ProjektKompaniet i Motala AB www.projektkompaniet.com				
PLAN	SEKTION			
<input checked="" type="checkbox"/> A	PROJEKTKOMPANIET I MOTALA AB			
K				
KP				
E				
V				
W				
Spr				
M				
UPFÖRDE NR	RITAD/KONSTR AV	HÄNDELSGÄRE		
21033	RW	ÖK		
DATUM	ANSVARIG			
2021-04-28	Rikard Wirf			
OMBYGGNATION				
BOTTENPLAN				
SKALA	A1 1:50	NUMMER	A-40-1-101	
	A3 1:100		1 BET	

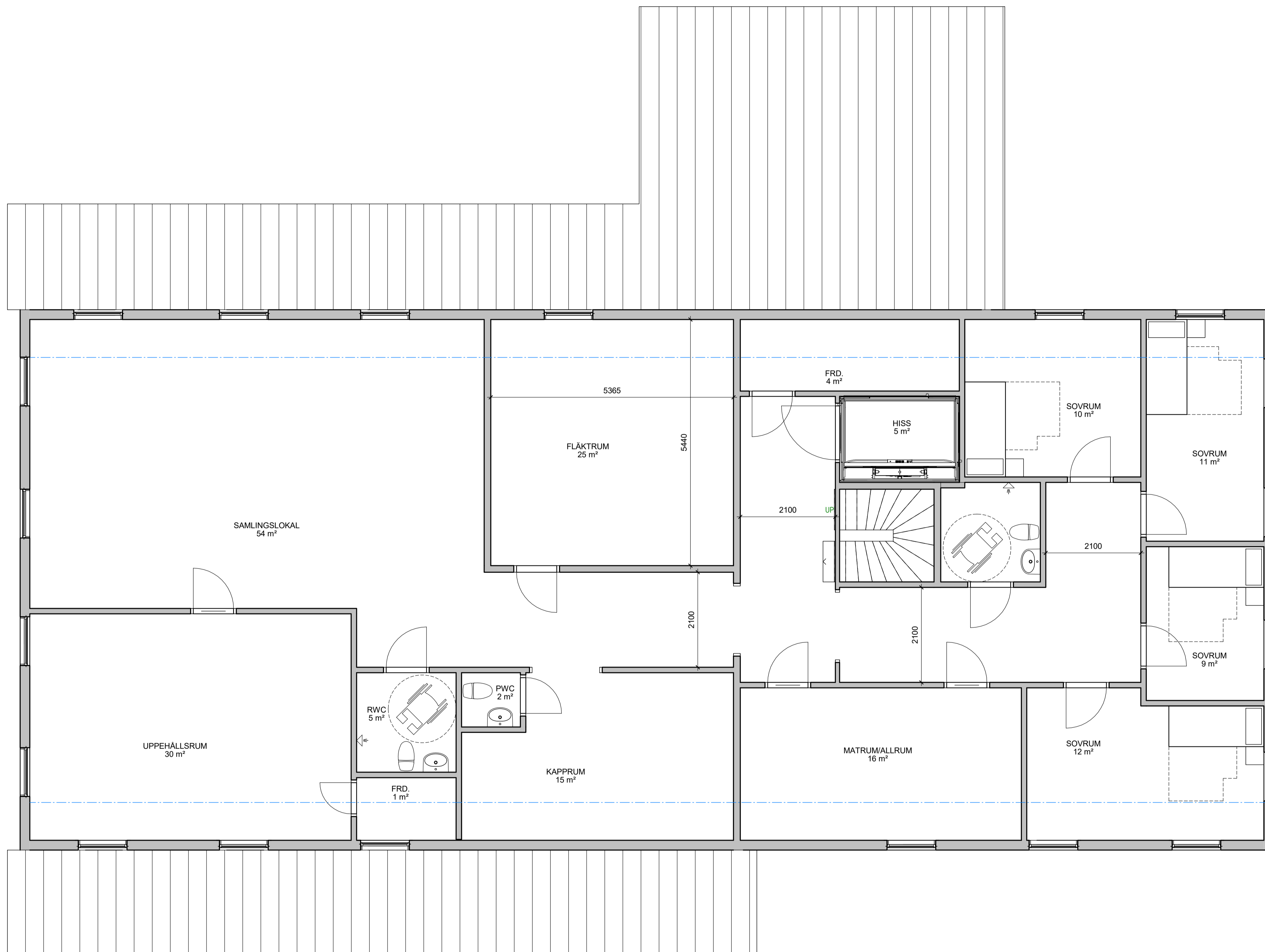
2021-04-28 13:52:28
 A-40-1-101

FÖRKLARINGAR

MÄTT ANGES I MILLIMETER
 PLUSHÖJDER ANGES I METER OCH AVSER FÄRDIG YTA
 DÄR EJ ANNAT ANGES

FÖRESKRIFTER

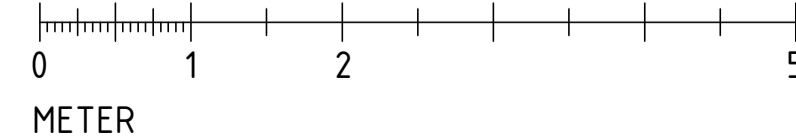
HÄNVISNINGAR



VINDSPLAN

1 : 50

SKALA 1:50



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SEN

HANDLINGSKEDJE

SKISS

FÖRSTUDIE TEATERLADAN



PROJEKTKOMPANIET

Projektkompaniet i Motala AB www.projektkompaniet.com

ORIENTERINGSFIGUR



PLAN SEKTION

<input checked="" type="checkbox"/>	A	PROJEKTKOMPANIET I MOTALA AB
<input type="checkbox"/>	K	
<input type="checkbox"/>	KP	
<input type="checkbox"/>	E	
<input type="checkbox"/>	V	
<input type="checkbox"/>	W	
<input type="checkbox"/>	Spr	
<input type="checkbox"/>	M	

UPPRISNING NR 21033

DITAD/KONSTR AV RW

HANDLÄGGARE ÖK

DATUM 2021-04-28

ANSVARIG Rikard Wirf

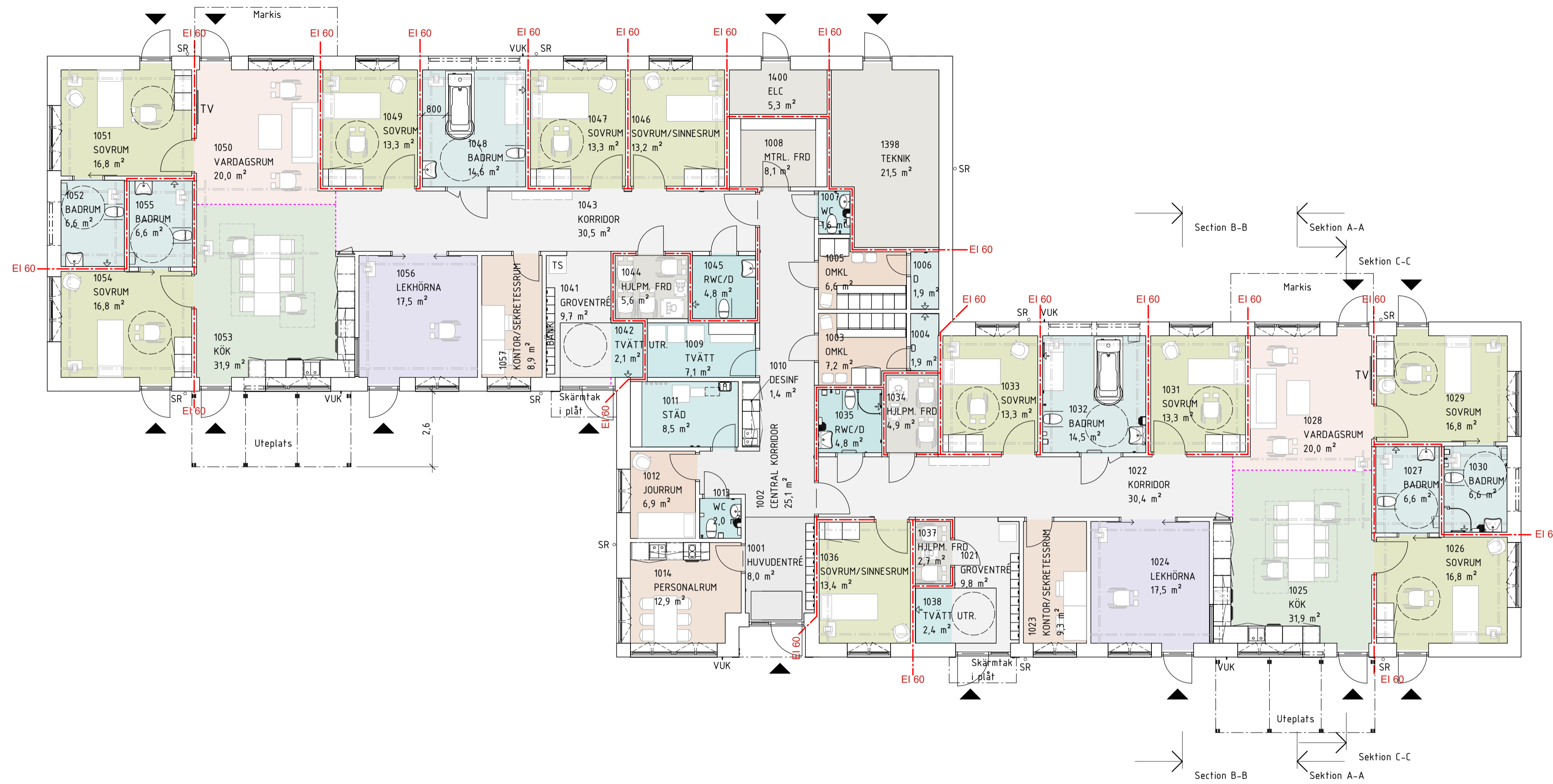
OMBYGGNATION

VINDSPLAN

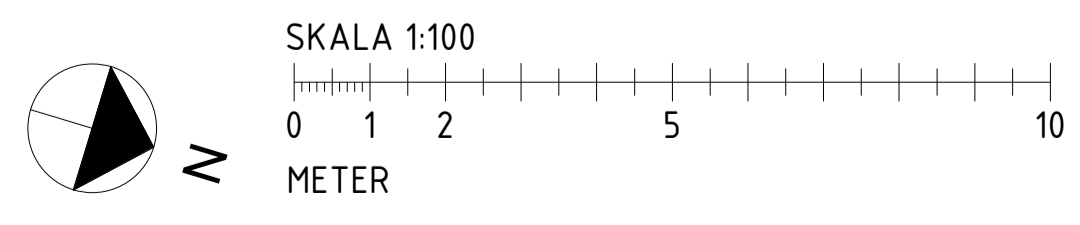
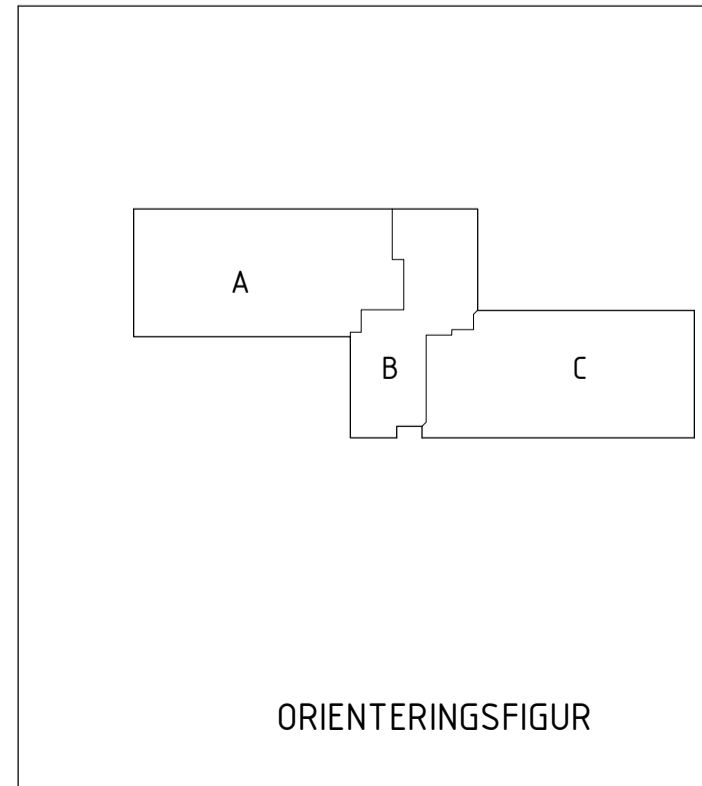
SKALA A1 1:50 A3 1:100


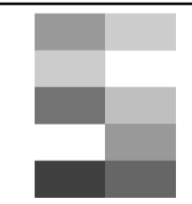
NUMMER A-40-1-102

BET



Entréplan, Översikt



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG			
 MOTALA KOMMUN			
ASPEN 1, MOTALA			
 SNIDARE ARKITEKTER			
A	Snidare Arkitekter	www.snidare.se	
L	Sigma Civil AB	www.sigmacivil.se/	
P	Projektkompaniet i Motala AB		
UPPROG NR	RITAD/KONSTR. AV	HANDLÄGGARE	
746	NI/DS	DS	
DATUM	ANSVÄRIG		
2021-03-05	Daniel Snidare		
ASPEN 1, MOTALA LSS-, FRITIDS- & KORTTIDSBOENDE, MOTALA NYBYGGNAD Entréplan, Översikt			
SKALA	NUMMER	BET	
A1 1:100 A3 1:200	A40.1-100		

FÖRKLARINGAR OCH FÖRESKRIFTER

Alla mått i millimeter. Plushöjder i meter.

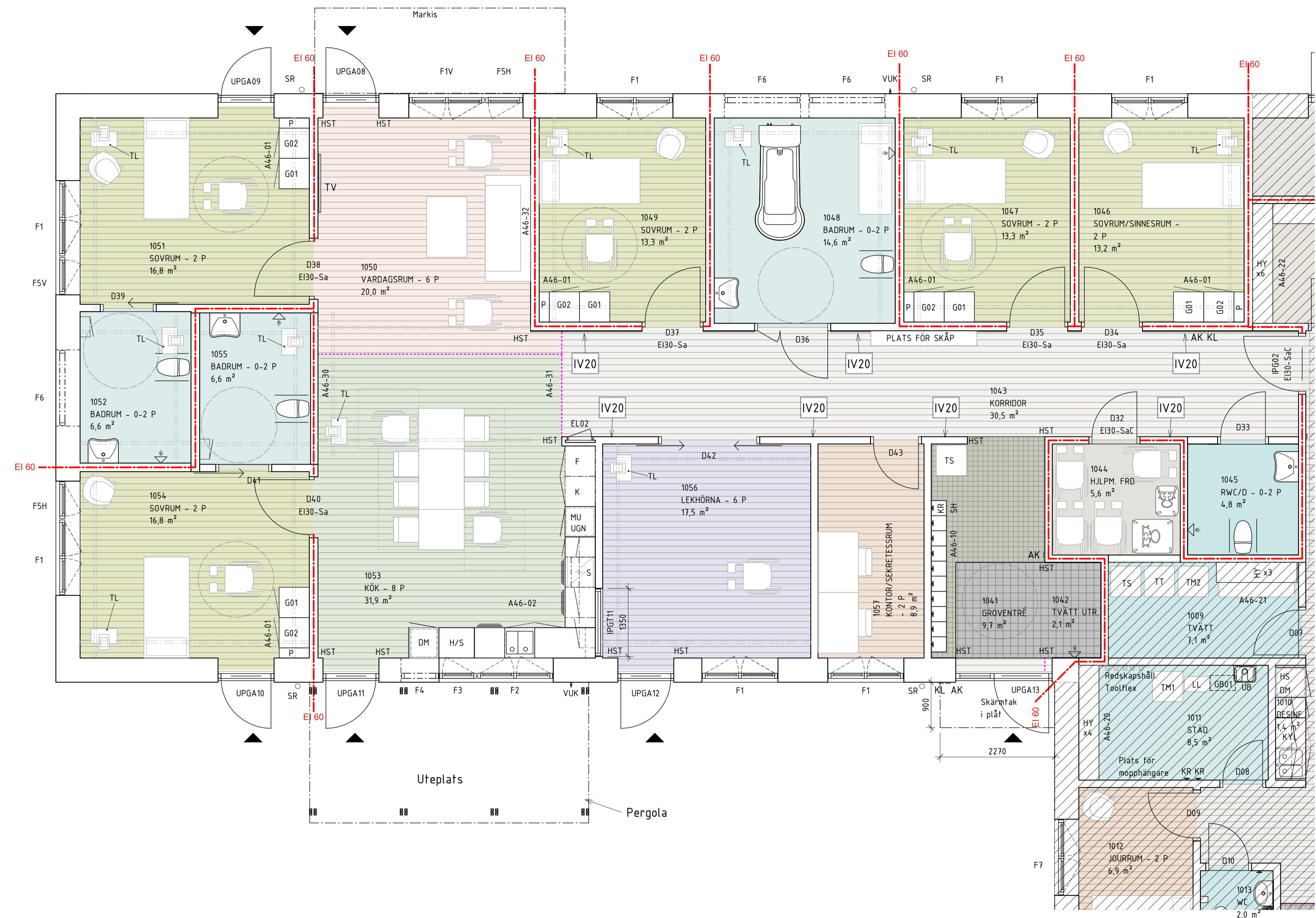
 Övertappande del av ritning

IV20 Se ritning A44.4-001

HÄNVISNINGAR

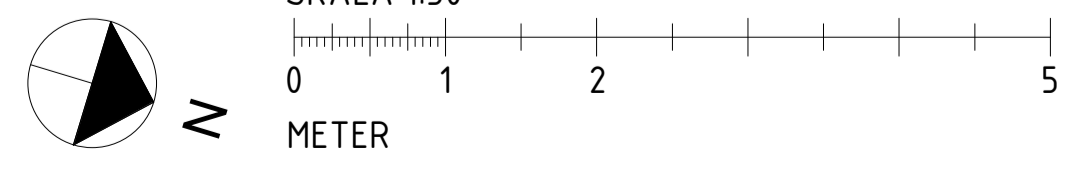
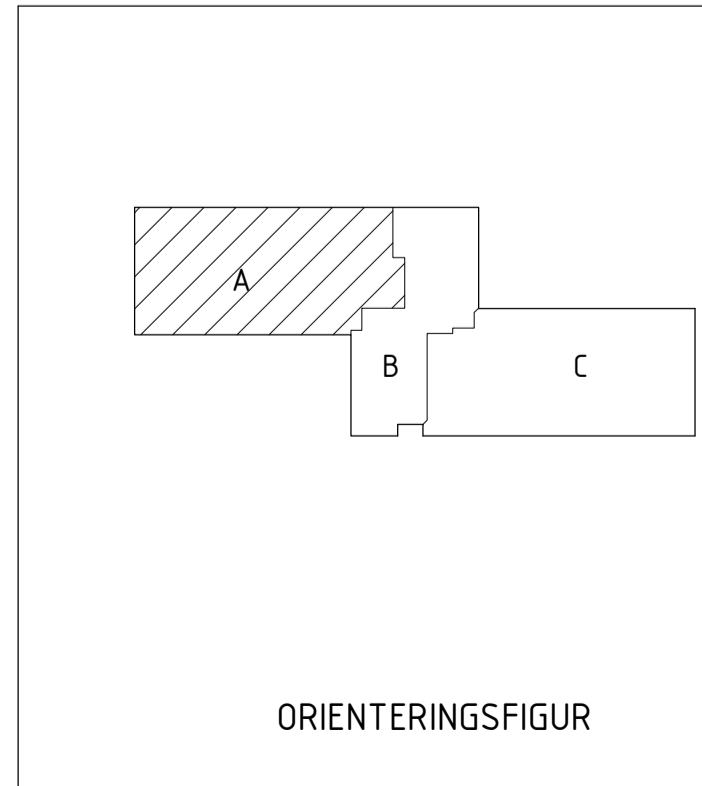
Se rambeskrivning

Beteckningar, se ritning A40.0-00 FÖRESKRIFTER OCH FÖRKLARINGAR för material och kulörkoder.



Entréplan - Del A

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG			
		MOTALA KOMMUN	
ASPEN 1, MOTALA			
			
SNIDARE ARKITEKTER			
A	Snidare Arkitekter	www.snidare.se	
L	Sigma Civil AB	www.sigmacivil.se/	
P	Projektkompaniet i Motala AB		
UPPROG NR	RITAD/KONSTR. AV	HANDLÄGGARE	
746	NI	DS	
DATUM	ANSVÄRIG		
2021-03-05	Daniel Snidare		
ASPEN 1, MOTALA LSS-, FRITIDS- & KORTTIDSBOENDE, MOTALA NYBYGGNAD Mått- & Litterarritning, Del A			
SKALA	NUMMER	BET	
A1 1:50 A3 1:100	A40.1-101		



FÖRKLARINGAR OCH FÖRESKRIFTER

Alla mått i millimeter. Plushöjder i meter.

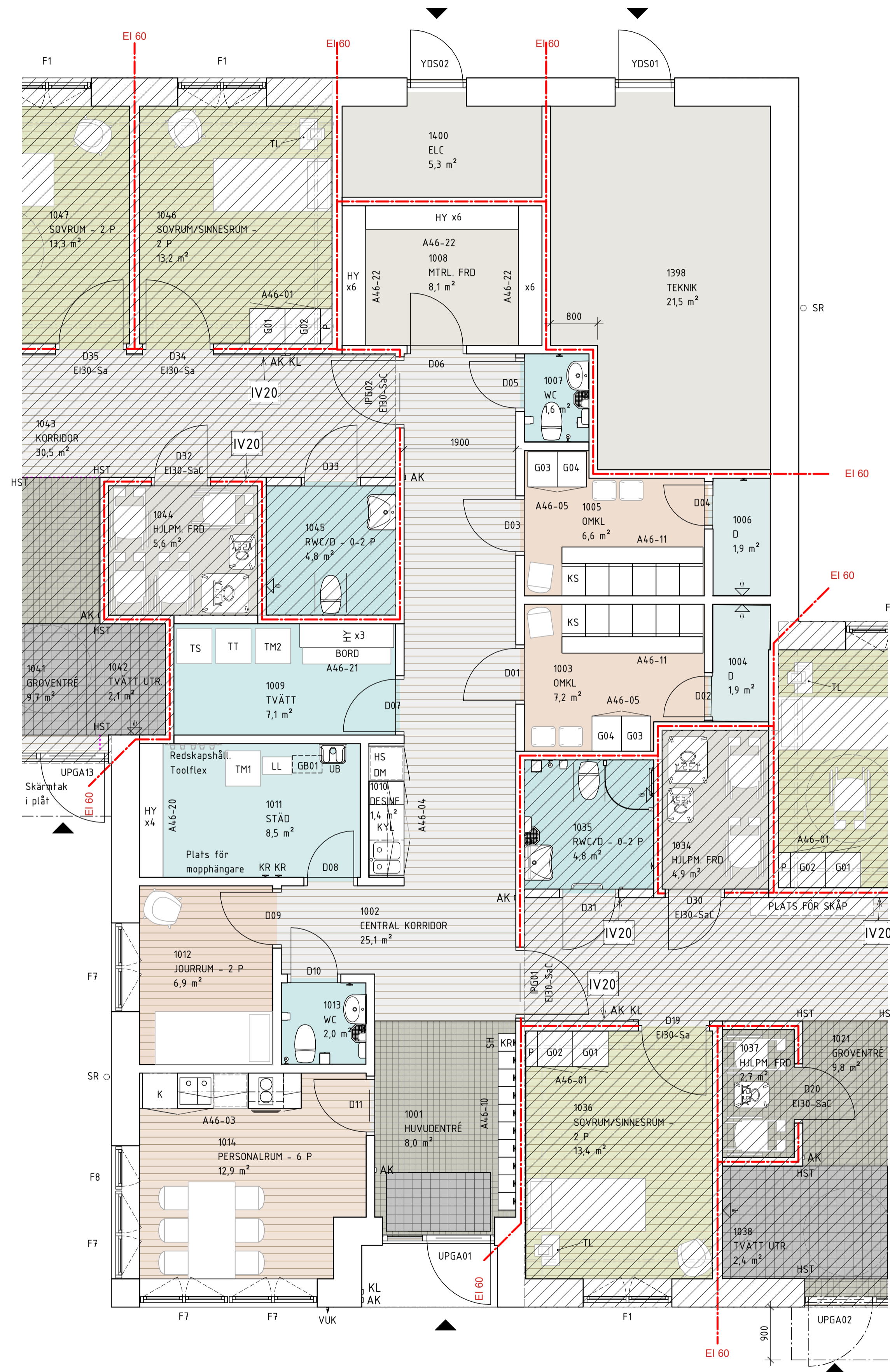
Överlappande del av ritning

IV20 Se ritning A44.4-001

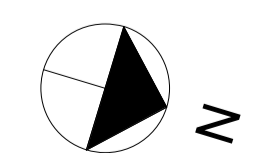
HÄNVISNINGAR

Se rambeskrivning

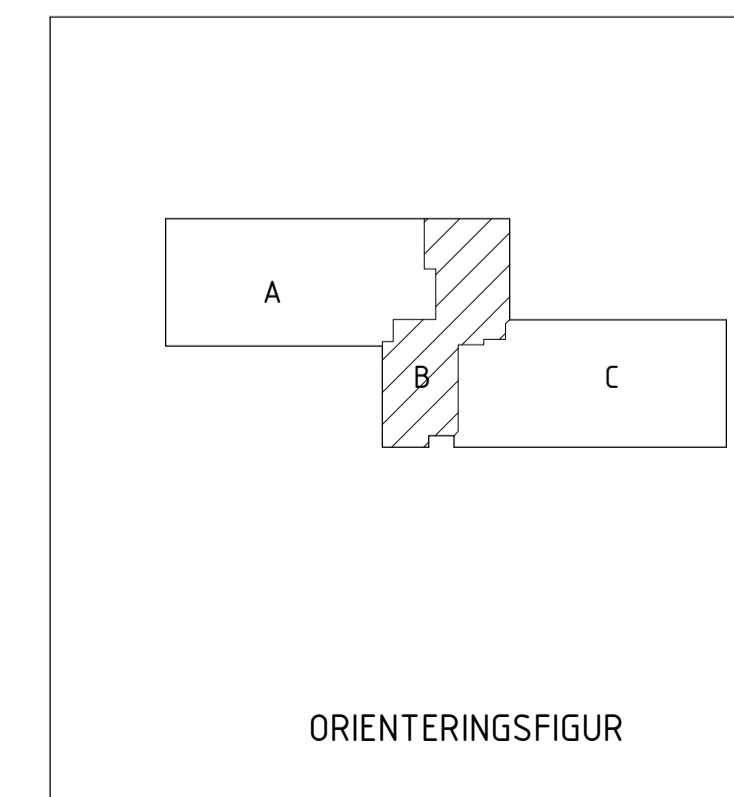
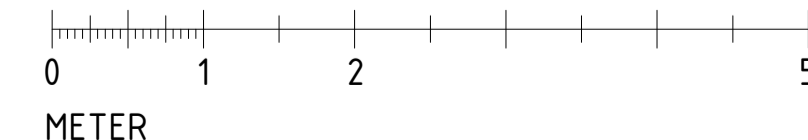
Beteckningar, se ritning A40.0-00 FÖRESKRIFTER OCH FÖRKLARINGAR för material och kulörkoder.



Entréplan - Del B



SKALA 1:50

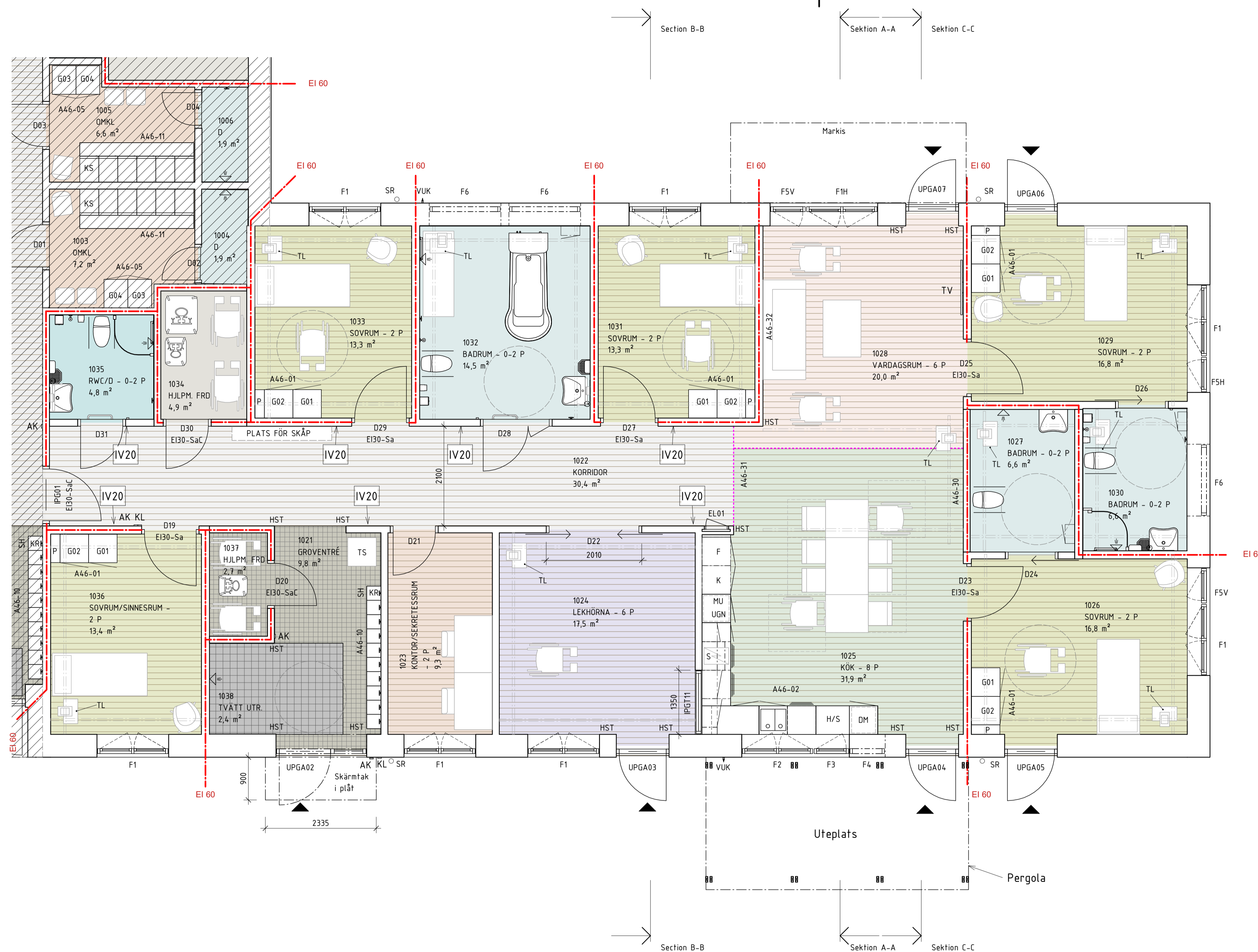


ORIENTERINGSFIGUR

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG			
		MOTALA KOMMUN	
ASPEN 1, MOTALA			
SNIDARE ARKITEKTER			
A	Snidare Arkitekter	www.snidare.se	
L	Sigma Civil AB	www.sigmacivil.se/	
P	Projektkompaniet i Motala AB		
UPPROG NR 746		RISSÄKONSTR. AV NI	HANDLÄGGARE DS
DATUM 2021-03-05		ANSVÄRIG Daniel Snidare	
ASPEN 1, MOTALA LSS-, FRITIDS- & KORTTIDSBOENDE, MOTALA NYBYGGNAD Mått- & litteratritning, del B			
SKALA A1 1:50 A3 1:100	NUMMER A40.1-102	BET	

FÖRKLARINGAR OCH FÖRESKRIFTER
 Alla mått i millimeter. Plushöjder i meter.
 // Överlappande del av ritning
 IV20 Se ritning A44.4-001

HÄNVISNINGAR
 Se rambeskrivning
 Beteckningar, se ritning A40.0-00 FÖRESKRIFTER
 OCH FÖRKLARINGAR för material och kulörkoder.



Entréplan - Del C

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG			
		MOTALA KOMMUN	
ASPEN 1, MOTALA			
		SNIDARE ARKITEKTER	
A	Snidare Arkitekter	www.snidare.se	
L	Sigma Civil AB	www.sigmacivil.se/	
P	Projektkompaniet i Motala AB		
UPPROG NR	746	RITAD/KONSTR. AV	NI/DS
DATUM	2021-03-05	HANDLÄGGARE	DS
		ANSVÄRIG	Daniel Snidare
ASPEN 1, MOTALA LSS-, FRITIDS- & KORTTIDSBOENDE, MOTALA NYBYGGNAD Mått- & litterarritning, del C			
SKALA	A1 1:50 A3 1:100	NUMMER	A40.1-103

