

Förstudierapport

Fastighet: Bro Duss 2:2

Byggnad: Tingsbrogården, separata lägenhetshus

Projekt: Bro Duss 2:2 Utredning lägenheter

Arbetsnr: 65256

Datum: 2020-08-23

Projektledare: Henrik Stoltz (TKF)

Beställare, kontaktperson: Björn Sandqvist (TKF)

Brukare, kontaktperson: Mia Löfgren (SOF)

Sammanfattning

Att utnyttja befintliga värme- och avloppsanläggningar för de separata lägenhetshusen går inte. Separat utredning av vattenförsörjningen för hela fastigheten pågår och vissa oklarheter finns, men att förse lägenhetshusen med vatten är tekniskt genomförbart.

Området där lägenheterna finns ser Verksamheten som önskvärd att den behålls i Regionens ägo.

Vid beslut om rivning av de 3 husen inkl. källare med totalt 10 st lägenheter, är en bedömd rivningskostnad 1,2 Mkr. I den bedömningen ingår rivning av husen, utfyllning av riven källare, jordavjämning med grässådd samt projektledning.

1. Uppdrag

Förstudien syftar till att utreda tekniska förutsättningar (vatten, avlopp, värme) för de 3 lägenhetsbyggnaderna efter om- och tillbyggnaden av SÄBO samt utreda verksamhetens framtida ytbehov. En bedömd kostnad för rivning och markåterställning skall även redovisas.

2. Verksamhetsanalys

Dialog med verksamhetschefen för SÄBO och lokalsamordnare SOF har lett till analysen att:

- Efter utbyggnaden av SÄBO kommer Verksamheten kunna erbjuda totalt 58 st boendeplatser. Att i framtiden bygga ut boendet med fler platser bedöms som osannolikt. Dels p.g.a. utformningen av befintlig byggnation på området och dels utifrån behovet av att utöka boendeplatser på andra prioriterade serviceorter.
- Området där lägenheterna finns ses som önskvärd att den behålls i Regionens ägo. Om den styckas av och säljs, försvinner möjligheten för Verksamheten att i framtiden kunna utöka de utvändiga aktivitetsområdena. Det uppstår även oklarheter kring en ny ägare och deras planer för området. Risk finns att ett boende eller annan verksamhet kan komma i konflikt med SÄBO-verksamheten.

3. Lokalprogram

-

4. Myndighetsfrågor/Planförutsättningar

- Vid beslut om rivning krävs att en rivningsanmälan lämnas till MBN. Fastigheten ligger utom detaljplanelagt område och saknar områdesbestämmelser.

- Om det beslutas att byggnaderna skall renoveras så krävs bl.a. tillstånd/lov för en ny avloppsanläggning. Det kan även krävas vid en ny värmeanläggning och vid nytt vattenuttag, beroende av vilket system som man väljer.

5. Tekniska förutsättningar / försörjning

Avlopp:

Efter genomförd om- och tillbyggnad SÄBO är den befintliga avloppsanläggning fullt utnyttjad med 80 PE. För att ansluta lägenheterna till den anläggningen krävs en ombyggnad av trekammarbrunnen samt nya tillstånd. Lägenheternas avlopp har en gång i tiden varit anslutet med SÄBO. Den avloppsledningen är pluggad och är inte längre ansluten med SÄBO vilket även det medför renovering alt. ombyggnad för att återanslutas.

Väljer man att bygga en egen avloppsanläggning för lägenheterna, så finns ett flertal olika system att välja. Dock är det gränssättande med bl.a. den befintliga avloppsstammen, avstånd till vattenbrunnar och bostadshus.

Vatten:

När denna rapport skrivs pågår ansökan för utökat vattenuttag för om- och tillbyggnad SÄBO. Befintliga brunnar bedöms ligga i riskområde för tillbyggnaden och planen är att borra en ny brunn för vattenförsörjningen. Vattentillgången i området bedöms som god och de tekniska förutsättningar för att även försörja lägenheterna med vatten från den brunnen bedöms som möjlig, om de är kvar i Regionens ägo.

Värmeanläggning:

En förutsättning för om- och tillbyggnaden av SÄBO är att den befintliga pellets pannan skall vara den huvudsakliga värmekällan. För att pannans effekt skall räcka, i enlighet med utförd effektberäkning och riskbedömning, så krävs att värmeförsörjningen till lägenheterna bryts. För att förse lägenheterna med värme krävs installation av en separat pellets panna, om de är kvar i Regionens ägo.

Lägenheter med eget VA och värme:

Det bedöms som tekniskt genomförbart att ordna egen lösning för VA och värme. Om det är ekonomisk försvarbart kan inte besvaras utan att veta vilken verksamhet och användning som planeras.

7. Ekonomi

Till denna rapport är det inte framtaget en skarp rivningsbudget från Entreprenör.

För att få fram en bedömd rivnings kostnad har indikativt kvm-pris tagits fram. Det priset är ett värderat medelpris på rivnings kostnader från bl.a. interna erfarenhetsvärden, erfarenhetsvärden från entreprenör samt från AFRY:s lilla prisbok 2022.

Vid beslut om rivning av de 3 husen inkl. källare med totalt 10 st lägenheter, är en bedömd rivnings kostnad 1,2 Mkr. I den bedömningen ingår rivning av husen, utfyllning av riven källare, jordavjämning med grässådd samt projektledning.

I bedömningen ingår inte eventuella saneringskostnader, rivning i mark av VA- och värmekulvert ledningar.

Henrik Stoltz, Projektledare.