

Handläggare: Titti de Verdier
VA- & fastighetschef
Sektor Teknik och service

Mottagare: Kommunstyrelsen

Långsiktig planeringsinriktning för förvaltningslokaler



INNEHÅLL

Inledning	2
Tidsperspektiv och ekonomi	3
Tidplan	4
Kommunhuset	5
Driftkostnader jämförelse	5
Alternativ Aspebäcken som kommunhus – avyttra nuvarande kommunhus	5
Alternativ behålla nuvarande kommunhus – avyttra Aspebäcken	6
Ritningar ombyggnad Aspebäcken	7
Ritning ombyggnad kommunhuset	8
Ritningar ombyggnad Lurbo	9
Ritning byggnation av kök på Hemgården	10
Klockarbergsskolan	11
Alternativ	11
Ritningar ombyggnad Klockarbergsskolan	12
Biblioteket	13
Alternativ	13
Ritning ombyggnad biblioteket	13
Allaktivitetshuset Sture	14
Alternativ	14
Ritningar Allaktivitetshuset	15
Klockarbergsgården	17
Ritning Klockarbergsgården	17
Färna skola	18
Alternativ	18
Ritningar Färna skola	19
Riddarhyttans skola	21
Alternativ	21

Inledning

Denna rapport är ett resultat av arbetet med att effektivisera och utveckla lokalanvändningen inom Skinnskattebergs kommun. Arbetet har bedrivits av en tjänstemannagrupp i nära samarbete med berörda sektorer. Sektorer som ingår i arbetet är Vård och omsorg, Kultur och fritid, Teknik och service samt Barn och ungdom. Miljö och bygg samt andra delar av förvaltningsorganisationen berörs genom förslagen för nytt kommunhus.

Samverkan med den av kommunstyrelsen tillsatta parlamentariska arbetsgruppen av politiker har skett vid två seminarier (KS beslut 2022-02-15).

Alternativ för brandstation ingick i arbetets inledning med skiljdes av i ett separat uppdrag som alternativ för en framtida Räddningsstation enligt KS beslut 2022-05-17.

Arbetet med effektivisering av kommunens lokaler inleddes 2018 genom en fullmäktigeberedning som kallades "Kommunens lokalutnyttjande". I planen för denna, daterad 2018-12-10, fanns följande effektmål som även denna utredning stöder sig på:

- En tydlig strategisk plan för placering av kommunens verksamheter.
- Ekonomiska besparingar i form av lägre lokalkostnader.
- Samverkansvinster i form av närhet.

Arbetet följdes av en konsultutredning, den s.k. lokalutredningen, med en Konsultrapport "56 100 m² - Lokalförsörjning för Skinnskattebergs kommun" (A. Hjorth, 2021) vilken har använts som inläsnings- och bakgrundsmaterial. Denna rapport innehåller därför inga fördjupningar inom de olika byggnadernas historik och användning, då detta finns i konsultrapporten.

Denna långsiktiga planeringsinriktning är vägledande, men ej styrande, för kommunens fortsatta utveckling av förvaltningslokaler. Den innehåller förslag på åtgärder i form av framförallt effektiviseringar i form av högre nyttjande av förvaltningslokaler, avyttringar och därmed besparingar av driftkostnader men också om- och tillbyggnader. Planeringsinriktningen ska sedan infogas som en del i kommunens planeringsstrategi för översiktsplanen. Kommunens första planeringsstrategi ska enligt Plan- och bygglag (2010:900) 3 kap. 23 § ha antagits senast 11 september 2024 om inte en ny översiktsplan tas fram innan dess.

KS beslut 2022-04-05: Att fastställa samverkansgruppen enligt förvaltningens förslag.

Att anta föreslagen handlingsplan för långsiktig planeringsinriktning för förvaltningslokaler.

Att planeringsinriktningen blir en del av kommande planeringsstrategi för översiktsplanen.

Planeringsstrategin kan ändras under mandatperioden. Om kommunen inte antar en planeringsstrategi innan 11 september 2024 anses översiktsplanen i sin helhet vara inaktuell och en ny översiktsplan måste tas fram. Planeringsstrategin i sig innebär ingen ändring av översiktsplanen utan ska enbart tala om vad kommunen ska fokusera på i översiktsplaneringen och om det finns delar av planen som behöver ändras. Källa: www.boverket.se 220912

Beslutet om denna planeringsinriktning får ses vägledande från politiken till tjänstemännen. Inget alternativ är beslutat. Alla förslag till investering som ligger utanför ordinarie investeringsbudget (upprustning av förvaltningsfastigheter) kommer att behöva lyftas som ett eget investeringsbeslut alternativt att kommunfullmäktigt beslutar att lyfta i objekten i ordinarie budget. Alla investeringskostnader är grovt uppskattade och alla ombyggnader kommer att planeras och budgeteras i detalj innan beslut. Vissa alternativ är dock beroende av varandra och behöver samtida beslut för att verksamheten ska kunna fungera.

Tidsperspektiv och ekonomi

För kommunalt drivna verksamheter kan kommunen välja att äga eller hyra sina verksamhetslokaler. Det egna ägandet ger en flexibilitet i kommunen och en möjlighet till utveckling vid behov. Samtidigt finns det en ränterisk och restvärdesrisk att ta i beaktande. Kommunen behöver också beakta en större risk vid ägande av lokaler. Konjunktur och underlagsförändringar påverkar värdet samt nyttjandegraden av lokalerna. Nya lokaler leder även till driftskonsekvenser i form av förändrade lokalkostnader för verksamheterna. Det är därför av vikt att man tar med detta i beräkningen av investeringar och när den framtida verksamheten planeras i de nya lokalerna. Om kommunen väljer att tillgodose behov av investeringar i eget ägande krävs ett investeringsutrymme. Kommunens investeringsutrymme utgörs i grunden av kommunens resultat och avskrivningar. Om kommunens planerade investeringar är större än den likviditet som kommunen skapar via resultat och avskrivningar uppstår ett finansieringsbehov.

Finansieringsbehovet kan lösas genom en kombination av följande:

- Sälja tillgångar (finansiella och/eller materiella).
- Ta upp lån till motsvarande belopp.
- Höja resultatmålet och öka den egna finansieringen.

Behovet av lokaler för verksamheter kan variera över tid, mycket av den verksamhet som bedrivs inom kommunen påverkas av åldersstrukturen på befolkningen och den demografiska utvecklingen. För att upprätthålla god ekonomisk hushållning med resurser behöver uthyrningsgraden ökas eller lokaler avyttras, vilket kan medföra lokalförändringar för verksamheter. För vissa verksamheter kan förändringarna upplevas positiva medan andra verksamheter upplever att förslagen ger mindre utrymme eller att en flytt inte är önskvärd. Det är ofta lättare att göra som man brukar än att tänka nytt. Men dessa effektiviseringar behöver ses i ett större perspektiv utifrån kommunens ekonomi och alla sektors behov och möjligheter. Eftersom investeringsutrymmet är begränsat behöver också prioriteringar göras av vilka investeringar som ger störst samlad nytta.

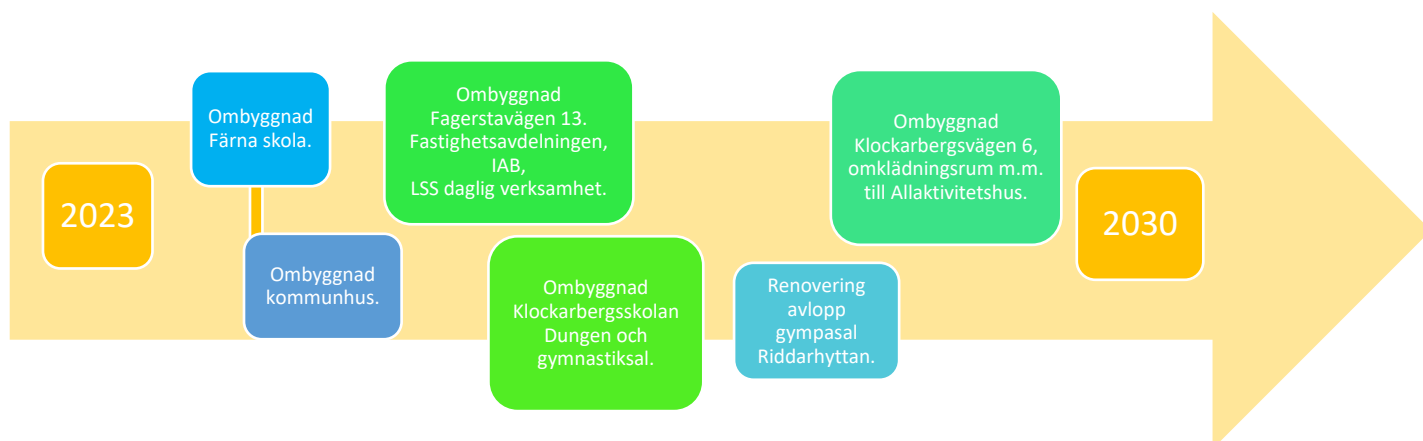
Olika slags investeringar:

- Utbyggnad eller nybyggnad som ger upphov till kostnader utan några besparingar men istället ger andra ger fördelar. till exempel nybyggt Allrum på Klockarbergsgården och Brandstation (ingår inte i denna utredning men kostnaden för detta påverkar möjligheten, tidplan och budget för övriga förvaltningslokaler).
- Effektivisering av befintliga lokaler, verksamheter flyttar till andra lokaler samtidigt som deras tidigare lokaler tomställs. Dessa leder investeringskostnader men också besparingar. T.ex. bygga klassrum i gymnasal vilket sparar in kostnader för att hyra moduler, flytta ihop till ett kommunhus samt flytta in Allaktivitetshuset i befintliga lokaler – leder till avyttring och besparad driftkostnad.
- En tredje typ av investering är till exempel nytt vatten och avlopp på Prästgårdsgärdet vilket är en stor investering men kapitaltjänstkostnaden återbetalas flerfald genom besparade kostnader för läckor, stopp m.m. (ingår inte i denna utredning men tidplan och budget påverkas utifrån hur mycket andra investeringar som görs).

Tidplan

En schematisk tidplan presenteras nedan. Specifika år är svårt att sätta då det finns planer på investeringar utöver förslagen i denna utredning som kommer att påverka investeringstakten.

De blå rutorna är mindre investeringar som eventuellt kan inrymmas i ordinarie investeringsbudget medan de gröna rutorna är större investeringar som behöver finansieras via låneupptag/avyttring.



Därför är förslagen inskrivna på en tidslinje mellan ungefär år 2023 och år 2030. Färna skola ligger tidigt i tidslinjen då det är förhållandevis små ombyggnationer som skapar intäkter genom uthyrning direkt. Ombyggnad kommunhus och Fagerstavägen 13 ligger också relativt tidigt då nuvarande utgifter för utspridd kommunadministration kan hämtas hem så snart detta genomförs. Därefter förslås ombyggnad av skolan som ger Dungen bättre miljö samt sparar kostnader för klassrumsmoduler. Nytt Allaktivitetshus ligger sist trots att även detta är en direkt kostnadsbesparing av driftkostnader samt en intäkt för avyttring. Allt kan dock inte genomföras samtidigt.

Kommunhuset

Förslagen för kommunhus har under arbetets gång varit att flytta hela kommunadministrationen till Aspebäcken alternativt behålla nuvarande kommunhus. Bara ett alternativ är aktuellt, inte som idag med kommunadministration utspridd på både Aspebäcken och i kommunhuset. Det ställe som inte väljs till kommunhus föreslås att avyttras.

Alternativet Aspebäcken förutsätter större ombyggnationer än alternativet att behålla nuvarande kommunhus. Dock föreslås vissa ombyggnationer även av dagens kommunhus för att få bättre funktion och samband. Dessa kan också utökas med en lokalstrategisk plan för var de olika verksamheterna ska sitta då det i kommunhuset liksom på Aspebäcken har råkat bli lite hur som beroende på inmutningar och omflyttningar. Att behålla nuvarande kommunhus innebär mer renoveringsarbete än alternativet Aspebäcken, även om båda ställena har utmaningar utifrån teknisk livslängd, ventilation, fönster m.m. Avloppet på kommunhuset är nyligen renoverat och omlagt medan det behövs renovering av fönster och förbättrad ventilation i stora delar av byggnaden.

Förvaltningen förordar alternativet att behålla nuvarande kommunhus och avyttra Aspebäcken i sin helhet på grund av de samlade kostnader för drift respektive investeringar och genom jämförelse av för- respektive nackdelar med de båda alternativen. Den största konsekvensen av denna inriktning blir att Centralköket avyttras. Vårt förslag är att utreda olika alternativ till centraliserad respektive decentraliserad matlagning för äldreomsorgen och förskolorna innan beslut fattas i frågan.

Driftkostnader jämförelse

Aspebäcken, hela fastigheten Vätterskoga 4:106, byggnader för kommunala verksamheter samt hyresbostäder och lokaler är 4 228 000 kr/år (551 kr/m²). Externa hyresintäkter per 2022-10-01 uppgår till 1 245 000 kr/år.

Kommunhuset – årlig driftkostnad 1 344 000 kr/år (658 kr/m²). Externa hyresintäkter per 2022-10-01 uppgår till 112 000 kr/år. Tillkommande driftkostnader för verksamheten på Fagerstavägen 11 och 13.

Alternativ Aspebäcken som kommunhus – avyttra nuvarande kommunhus

Fördelar

- Trevlig miljö - bebyggelsemiljön på Aspebäcken är en del av Skinskattebergs historia och kulturarv.
- Kommunadministrationen skulle vara samlad i stället för som idag splittrad.
- Ytanvändningen på området skulle bli effektivare.
- Ombyggnad av Aspebäcken skulle kunna göras innan flytt – mindre störning på befintlig verksamhet.

Nackdelar

- Långt till järnvägsstation, handel och annan kommunal verksamhet för personalen – ökat bilberoende.
- Det ocentrala läget medför att kommuninvånare som behöver besöka verksamheter inom individ- och familjeomsorg med mera kan få svårt att ta sig till sitt kommunhus.
- Läget kommer att ge upphov till ökad mängd korta bilresor för personal och besökare. Problem för dem utan tillgång till privat bil.
- Fastighetsavdelningens bilresor och resor med redskapsbärare, gräsklippare m.m. som sker idag mellan Aspebäcken och centrala delarna av Skinskatteberg består.

Konsekvenser

- Kommunhuset överflödigt, avyttras (intäkt och besparad driftkostnad).
- Förråd/garage för fastighetsavdelningens fordon, redskapsbärare m.m. behöver byggas.
- Kostnader för att renovera och bygga om Folkhögskolan och Smedjan.
- LSS korttidsboende behöver utveckla annan lösning när behov av plats uppstår.

Investeringskostnader

Projekt	Kostnad tkr
Bygga om Aspebäcken folkhögskolan.	12 000
Bygga om Smedjan.	8 000
Bygga flera parkeringar.	600
Bygga garage, förråd etc. till fastighetsavdelningen.	1 500
Aspebäcken tak inom 5–10 år	-

OBS! Ritningar är preliminära och kostnader grovt uppskattade, exaktare projektering behövs inför varje investeringsbeslut.

Alternativ behålla nuvarande kommunhus – avyttra Aspebäcken

Fördelar

- Känd plats centralt i kommunen.
- Kommunadministrationen och övriga verksamheter i samlade i centrala Skinskatteberg.
- Minskade antal korta bilresor och resor med gräsklippare, hjullastare och redskapsbärare mellan Aspebäcken och centrala Skinskatteberg.
- Ombyggnation med flytt av cafeteria/matsal till bottenplan ger bättre samband mot entré och reception och trevligare miljö i kommunhuset.
- Frilagd yta i källaren i cafeteria kan förslagsvis användas till flexibla kontorsplatser alternativt sammanträdesrum.

Nackdelar

- Renovering stör pågående verksamhet.
- Tekniska system och skal i delvis dåligt skick, renovering behövs.

Konsekvenser

- Fastighetsavdelningen flyttar till Fagerstavägen 13 där maskinpark och förråd finns idag.
- IAB flyttar till Fagerstavägen 13, alternativt till brandstationen om Räddningstjänsten flyttar.
- LSS daglig verksamhet flyttar till Fagerstavägen 13.
- LSS korttidsboende behöver utveckla annan lösning när behov av plats uppstår.
- Lokalisering av matlagning för förskolorna och äldreomsorgen behöver utredas.
- Kommunhuset behöver renoveras avseende fönster, ventilation och värmesystem.
- Aspebäcken överflödigt, avyttras (intäkt och besparad driftkostnad).

Investeringskostnader

Projekt	Kostnad tkr
Ombyggnation av Fagerstavägen 13 till fastighetsavd, IAB och LSS daglig verksamhet	1 030
Nytt kök på Hemgården (uppräknad kalkyl från 2017) – utreds innan beslut.	(8 000)
Kommunhuset ny cafeteria och kontorsplatser	600
Kommunhuset fönsterrenoveringar i närtid	4 000
Kommunhuset renovering ventilation och värmesystem kommunhuset inom 2-3 år	3 000
Kommunhuset tak inom 5-10 år	-

OBS! Ritningar är preliminära och kostnader grovt uppskattade, exaktare projektering behövs inför varje investeringsbeslut.

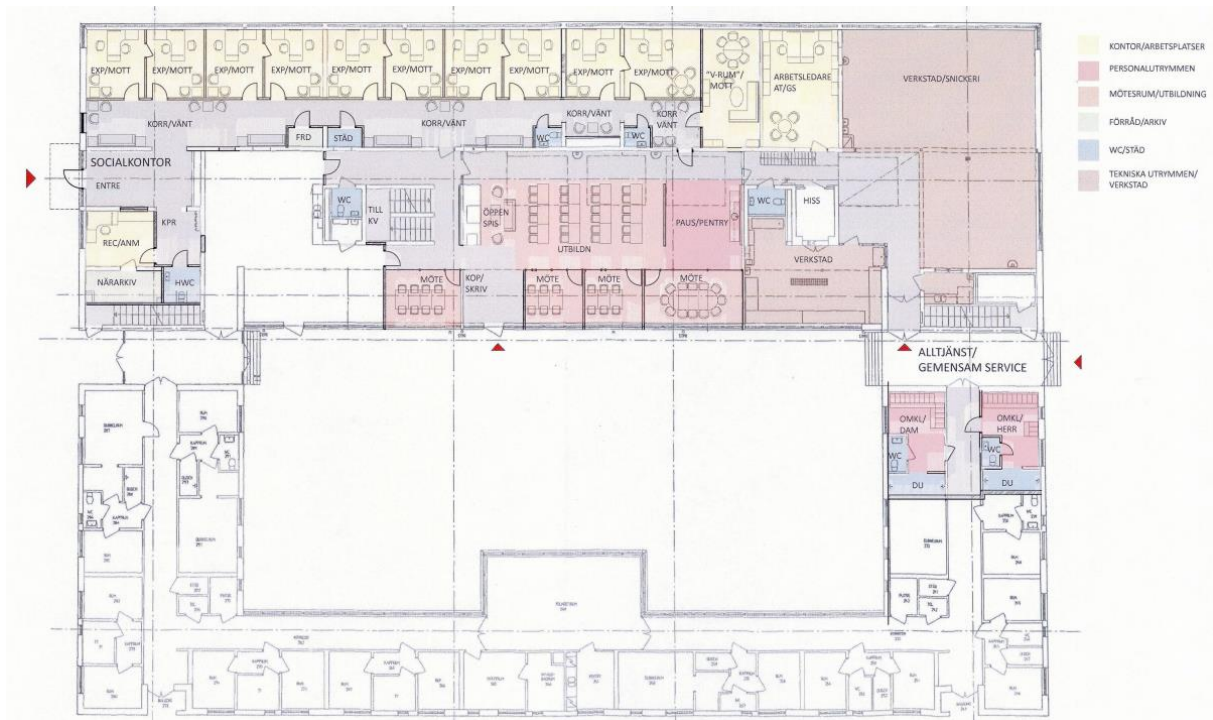
Ritningar ombyggnad Aspebäcken



Ritning ombyggnad Folkhögskolan plan 1 (Grafit arkitekter 2012).

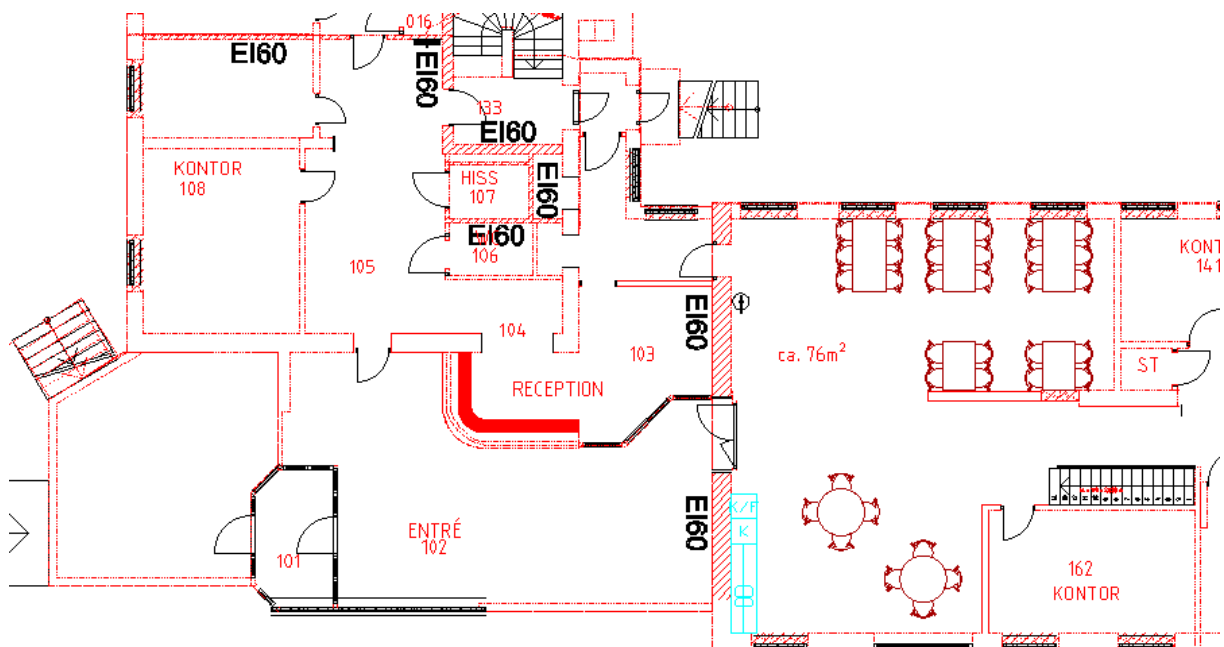


Ritning ombyggnad Folkhögskolan plan 2 (Grafit arkitekter 2012).



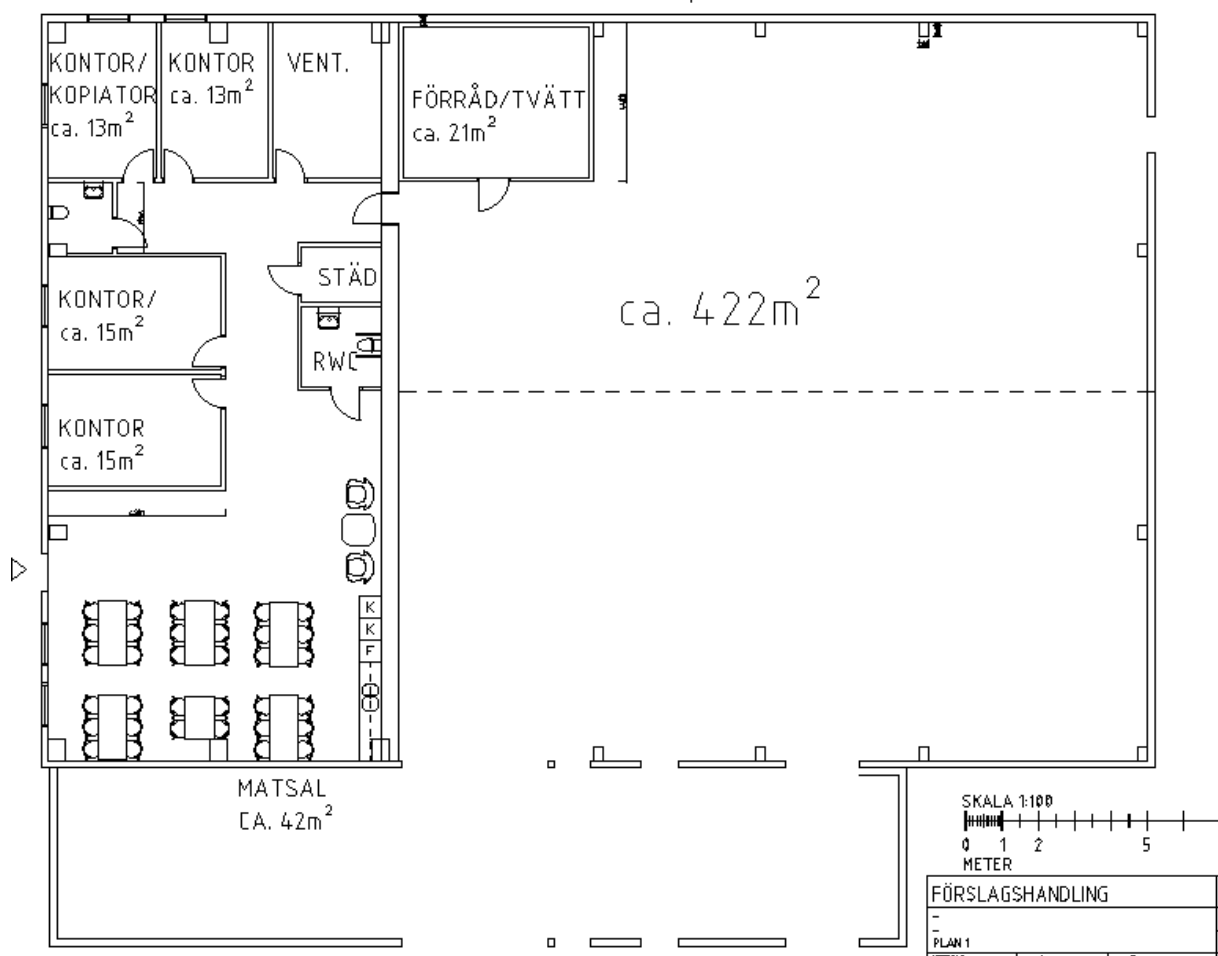
Ritning ombyggnad Smedjan (Grafit arkitekter 2012)

Ritning ombyggnad kommunhuset

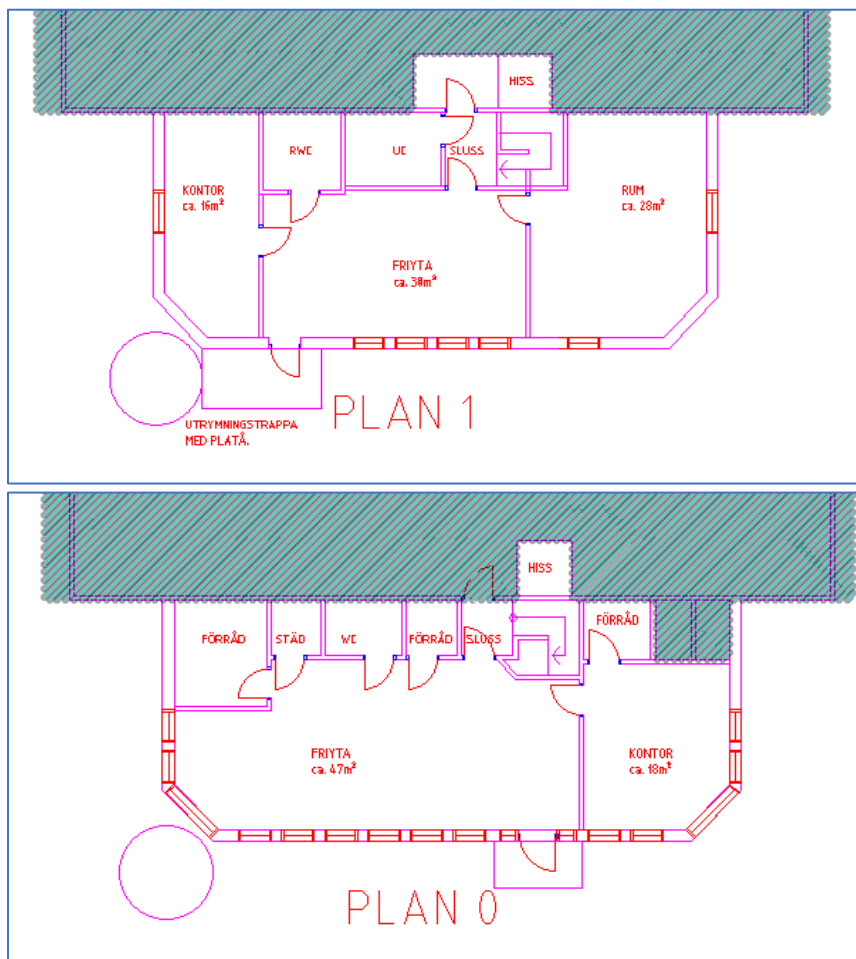


Ny cafeteria / lunchrum innanför receptionen.

Ritningar ombyggnad Lurbo

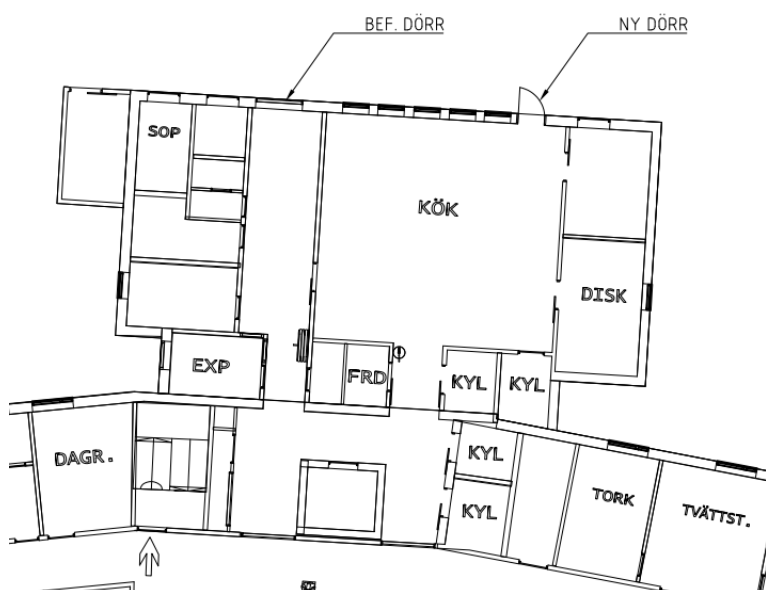


Fastighetsavdelningen till Fagerstavägen 13.



IAB och LSS daglig verksamhet till Fagerstavägen 13.

Ritning byggnation av kök på Hemgården



Exempel på nytt kök på Hemgården. Lokalisering av matlagningen behöver utredas innan beslut.

Klockarbergsskolan

Alternativ

Fokus i arbetet har varit att använda befintliga lokaler effektivare snarare än att bygga ytterligare yta. Klockarbergsskolan har många huskroppar, mycket överyta samt oanvända och låganvända ytor. Det finns också viss yta i källaren som används idag som varken är tillgänglig eller bra arbetsmiljö för elever eller personal och bör utrymmas. Arbeta pågår med att flytta om slöjd- och tekniskal samt Uppis. Den planeringen ligger utanför denna rapport.

Det saknas klassrum för högstadiet och idag hyrs två moduler med två klassrum vardera till en kostnad av 500 000 kr styck per år.

I detta förslag byggs nuvarande gymnastiksal om till 4 klassrum samt lärarrum som i sin tur frilägger yta till biblioteket (innanför nuvarande smala korridor och kontorsrum).

Skolans enda gymnastiksal blir då Sporthallen där schemat behöver anpassas och effektiviseras för att få tid med all gymnastikundervisning, även

Fördelar

- Ombyggnad gympasal besparar kostnad för moduler.
- Yteffektiv användning av nuvarande lokaler.
- Renovering Dungen ger inomhusmiljö med godkända material.
- Ombyggnad Dungen ger besparingar i uppvärmning.

Nackdelar

- Renovering av Dungen stör nuvarande verksamhet, behöver utföras på sommaren.
- Gympasalen tas bort.
- Mycket större tryck på idrottshallen.

Konsekvenser

- Ombyggnad av gympasal kan ske under pågående verksamhet.
- Nuvarande skolidrott i gympasal behöver planeras i idrottshallen, mer uteidrott.
- Mer komplex schemaläggning av gymnastikundervisning.
- Sporthallen behöver delas av två klasser vid flera tillfällen än idag.
- Fritids möjlighet till användning av gymnastikhallen försvinner.
- Anpassning av sporthallen behövs till gymnastikutrustning.

Investeringskostnader

Projekt	Kostnad tkr
Klassrum i gymnastiksal	3 200
Renovering /ombyggnad Dungen	1 900

OBS! Ritningar är preliminära och kostnader grovt uppskattade, exaktare projektering behövs inför varje investeringsbeslut.

Biblioteket

Alternativ

Bygga om lärarrum/datasal till bibliotekskontor med nya ingångar från korridoren.

Fördelar

- Biblioteket kan behållas i nuvarande funktionell lokal.
- Känd plats.
- Bättre förråd.
- Mer ändamålsenliga och större personalytor.

Nackdelar

- Ombyggnad påverkar verksamheten något.

Konsekvenser

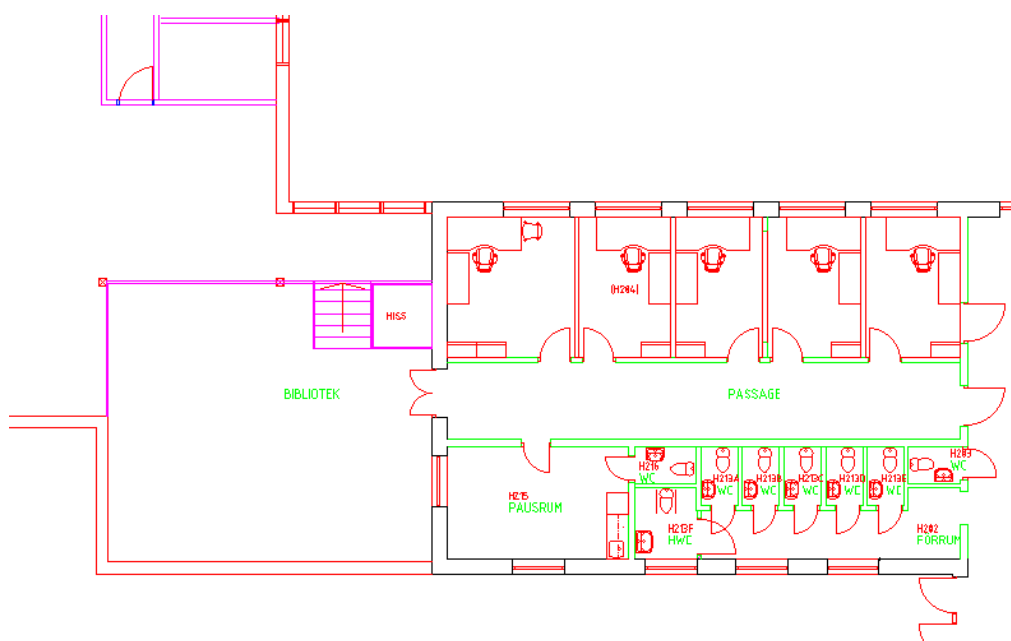
- Biblioteket blir funktionellt och effektivt inom nuvarande yta plus lite tillskott från skolans nuvarande yta.

Investeringskostnader

Projekt	Kostnad tkr
Ombyggnad datasal/lärarrum till kontor och förråd	600

OBS! Ritningar är preliminära och kostnader grovt uppskattade, exaktare projektering behövs inför varje investeringsbeslut.

Ritning ombyggnad biblioteket



Ombyggnad biblioteket, f.d. lärarrum/datasal blir kontor.

Allaktivitetshuset Sture

Alternativ

Allaktivitetshuset Sture ligger i en byggnad som har otillgängliga ytor i källaren och en lägenhet på övervåningen som inte heller är tillgänglig. Det finns ett garage som används som förråd av kultur och fritid samt en lokal som hyrs ut externt. Marken utanför ligger under vägföreningens förvaltning och inte kommunens.

Driftkostnad för Sture är idag 281 000 kr/år.

Förslaget är att avyttra fastigheten Sture och bygga nytt Allaktivitetshus på Klockarbergsvägen 6 (omklädningsrum/duschar till gymnastiksalen). Den stora fördelen med detta är tillgängligheten för både yngre och äldre samt närheten till kulturhuset Korpen och biblioteket. Ett nybyggt allaktivitetshus kan helt utformas efter verksamhetens behov.

För att detta ska fungera bra är det viktigt att behålla upparbetad identitet från Allaktivitetshuset Sture. Marknadsföra detta positivt som nytt Allaktivitetshus med egen ingång och egen identitet.

Dagens ytor på Sture är cirka 250 m² plus salen på 118 m². Det nya förslaget är 269 m². För att ersätta salen i Sture kan ett eller flera av klassrummen användas. Kultur och fritid beskriver salen som ”skönt häng” vilket kan ersättas om ett eller två av klassrummen på andra sidan korridoren i samverkan med skolan inreds lite bekvämare och blir mer ”soffhäng”

Fördelar

- Närhet för elever, även yngre elever kan gå på egen hand, behöver ej korsa länsväg.
- Närhet för äldre centralt.
- Effektiv ytanvändning av oanvända utrymmen för ombyte etc.
- Närhet till multiarenan.
- Bättre samband och funktioner för personal i flödet mellan skola, fritids Allaktivitetshuset och Korpen.

Nackdelar

- Flytten från nuvarande plats till annan lokal, omställning av upparbetat marknadsföring kan ge negativ respons.
- Allaktivitetshuset mister sina grönytor kring byggnaden och får gå över till grönyta på andra sidan Klockarbergsvägen (alternativ använda skolgård eller multiarena).

Konsekvenser

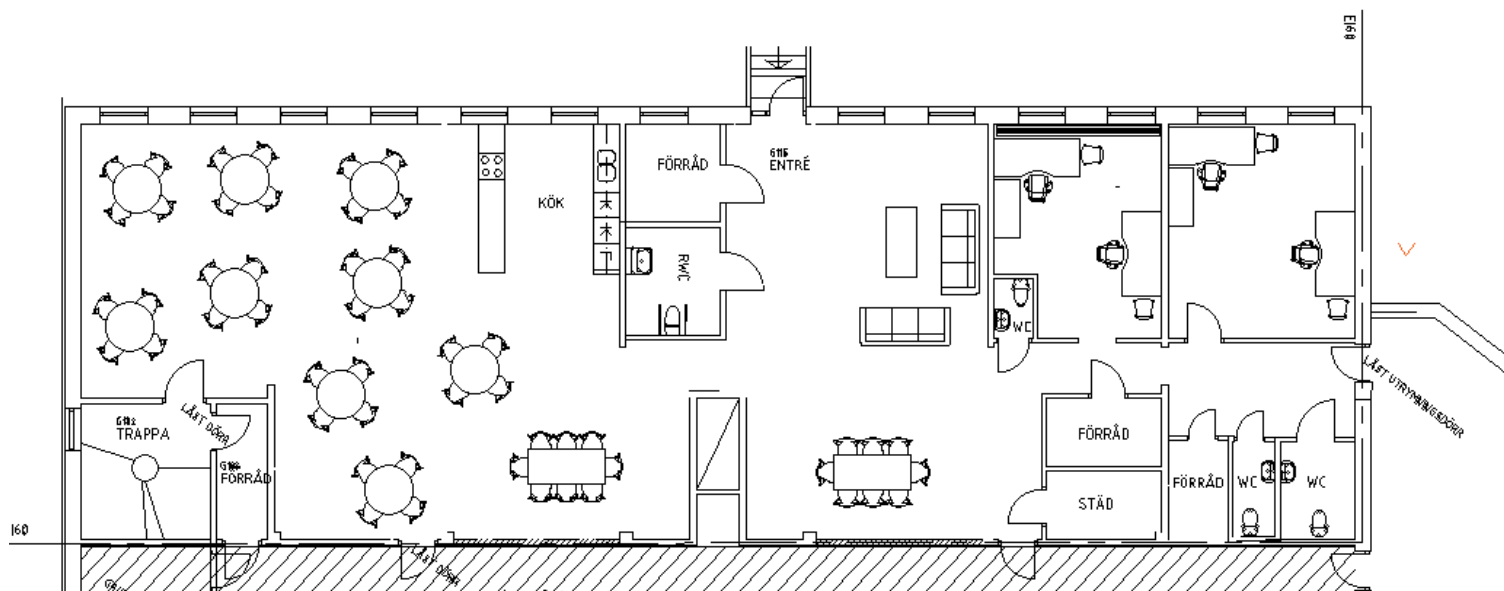
- Sture kan avyttras, intäkt.
- Besparing av hela Stures driftkostnad.
- Ombyggnation kan ske utan att störa pågående verksamhet.
- Parkering och grönyta mittemot nya Allaktivitetshuset utvecklas för verksamhetens behov.
- Ett eller flera av klassrummen på 58, 51, 51, 49 m² behöver samnyttjas mellan Allaktivitetshuset och skolan.
- Om behov av replokaler och pod-studio uppstår behövs nya ytor.

Investeringskostnader

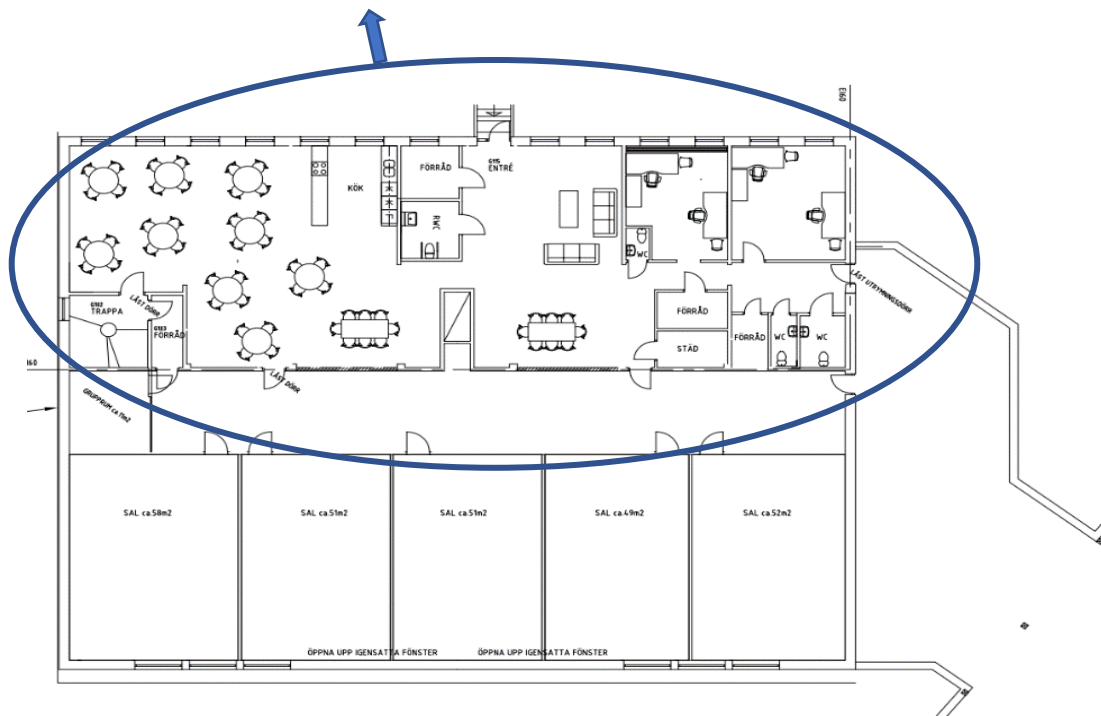
Projekt	Kostnad tkr
Ombyggnad Klockarbergsvägen 6	3 800

OBS! Ritningar är preliminära och kostnader grovt uppskattade, exaktare projektering behövs inför varje investeringsbeslut.

Ritningar Allaktivitetshuset



Exempel på planlösning nya Allaktivitetshuset, exakt ritning tas fram i samverkan med verksamheten.



Översiktsbild Allaktivitetshuset.

Korridoren och klassrummen nedan i bild kan anpassas och användas av Allaktivitetshuset.



Nya Allaktivitetshuset Klockarbergsvägen 6



Kommunalägda ytor
mitten mot nya
Allaktivitetshuset som kan
utvecklas och användas av
verksamheten.

Klockarbergsgården

Klockarbergsgården är demensboende på Centralvägen. Byggnaden har tillräckliga lokaler idag utom att den saknar ett större samlingsrum där boende och anhöriga kan samlas för olika aktiviteter och gemensamma firanden.

Förslaget är att bygga ut en del som nytt samlingsrum utanför nuvarande tvättstuga till samlingslokal. Den ska vara lättillgänglig för alla avdelningar.

Investeringskostnader

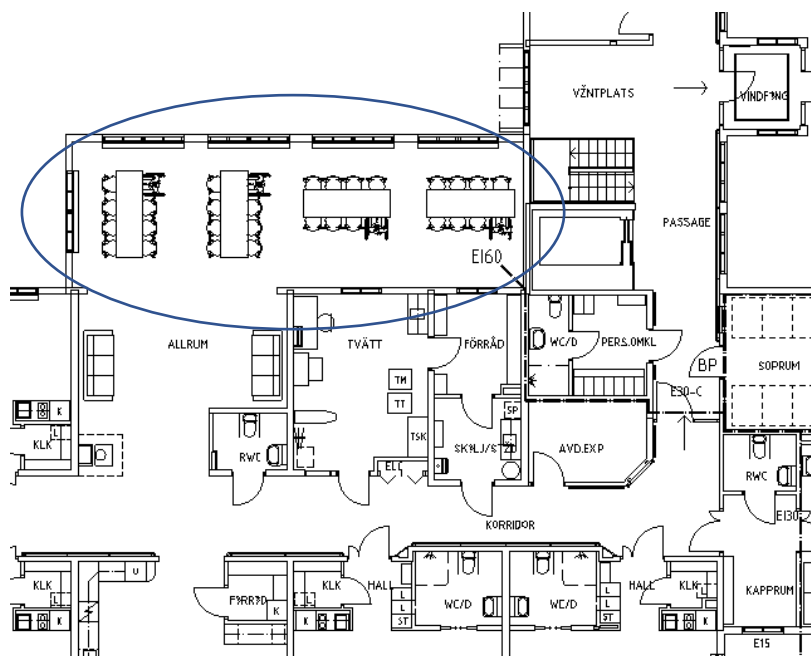
Projekt	Kostnad tkr
Utbyggnad Klockarbergsgården	1 400

OBS! Ritningar är preliminära och kostnader grovt uppskattade, exaktare projektering behövs inför varje investeringsbeslut.

Ritning Klockarbergsgården



Ny samlingsal Klockarbergsgården



Färna skola

Färna skola har stora oanvända ytor.

Mittendelen av byggnaden används till förskola.

Norra vingen lånas av "Junis" barnverksamhet som är där ett par gånger i veckan. Lokalen är inte tillgänglighetsanpassad utan tillträde sker via lastkajen.

Södra vingen har idag samma entré som förskolan och står tomt.

Övervåningen inhyser en lägenhet samt ett fläktrum till köket som endast har tillträde genom lägenheten. Lägenheten är outhyrd.

Alternativ

Förslaget är att bygga tillträde till fläktrummet utifrån vid lastkajen samt renovera lägenheten på övervåningen och att hyra ut den.

Norra vingen kan antingen byggas om till lägenhet eller anpassas till kommunal verksamhet. Entrén behöver öppnas med trappa och ramp norrifrån och avgränsas mot lastkajen (befintligt räcke flyttas inåt).

Södra vingen kan renoveras och byggas ny entré och användas till möteslokal. Också möjlig att bygga om till lägenhet vilket förutsätter extern ingång från baksidan.

Fördelar

- Genom renovering och ombyggnad kommer hela byggnaden till användning.
- Intäkter från uthyrning av lägenhet.
- Intäkter från uthyrning eller kommunal verksamhet norra vingen.
- Eventuella intäkter från södra vingen som lägenhet.
- Södra vingen som lokal ger möjlighet för föreningar etc. att boka.
- Mer aktivitet mitt i byn.

Nackdelar

- Kostnader för ombyggnation.
- Södra vingen som uthyrningslokal ger mindre intäkt än lägenhet eller verksamhet som hyrs ut på månadsbasis.

Konsekvenser

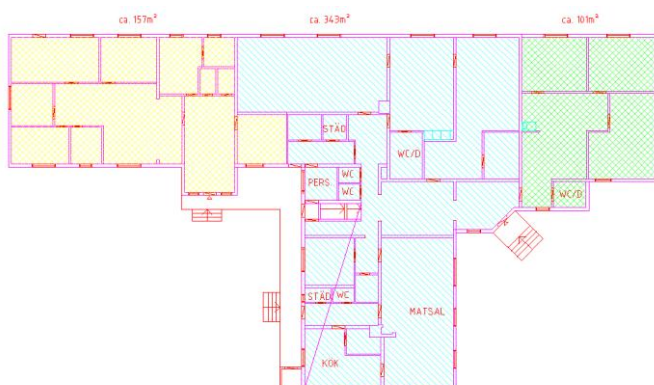
- Södra vingen byggs om till uthyrningslokal och separat entré byggs bredvid förskolans entré.
- Södra vingen kan också byggs om till lägenhet, men då behöver ingång byggas från baksidan.

Investeringskostnader

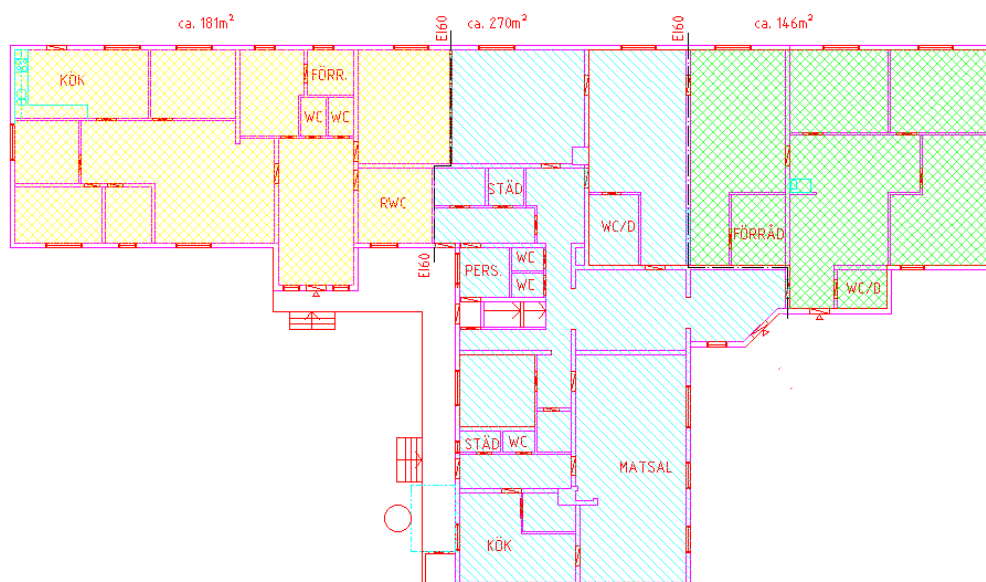
Projekt	Kostnad tkr
Ingång till fläktrum	1 400
Lägenhet övervåning	
Norra vingen, lägenhet	
Södra vingen lokal	

OBS! Ritningar är preliminära och kostnader grovt uppskattade, exaktare projektering behövs inför varje investeringsbeslut.

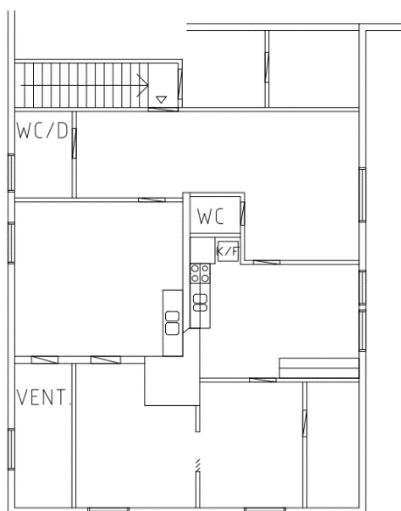
Ritningar Färna skola



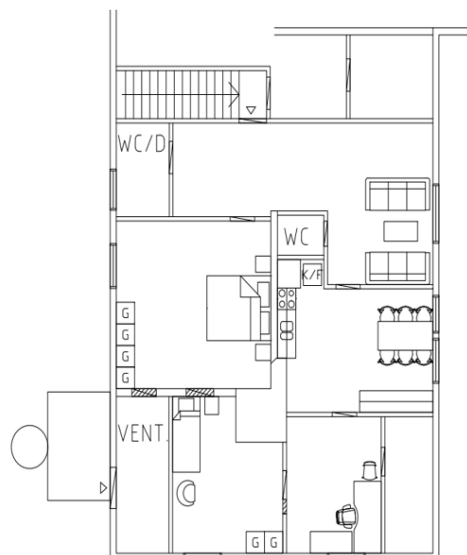
Nuvarande planlösning Färna skola (blå yta förskola, gul yta lånas av Junis barnverksamhet, grön yta samt övervåning oanvänt)

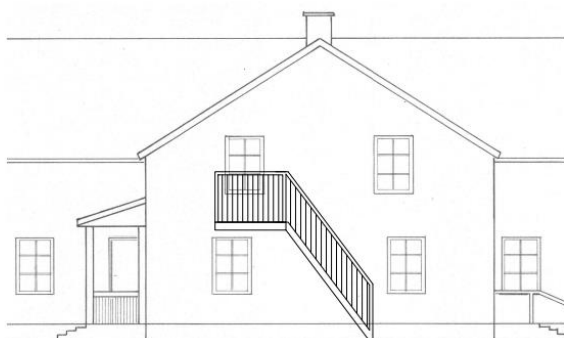


Ny planlösning Färna skola.

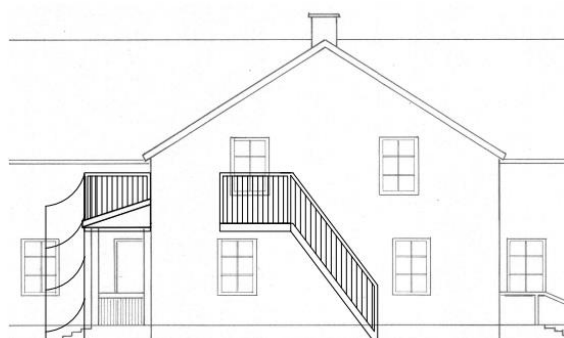


Ombyggnad lägenhet
övre plan,
Före - Efter.

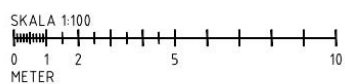




RELATION



OMBYGGNATION



Ombyggnad entré till fläktrum övre plan.



RELATION



OMBYGGNATION

Riddarhyttans skola

Riddarhyttans skola används som förvaltningslokaler för förskola i den lägre västra delen och av Kulturresevatets folkhögskola i den större tvåvåningsbyggnaden till öster.

Under 2022 har förvaltningen tillgänglighetsanpassat skolan med RWC och hiss samt brandsäkrat genom brandvägg och utrymningstrappa.

Hyresintäkter från folkhögskolan från och med år 2023 är 475 000 kr per år och från förskolan 166 000 kr per år.

Driftskostnader för hela fastigheten Riddarhyttan 2:9 är 959 000 kr

Gymnastikbyggnaden används av föreningar och Kulturresevatets folkhögskola utan kostnad eftersom det inte finns möjlighet till dusch då avloppen är ur funktion. Det är en oreglerad användning som behöver struktureras.

Alternativ

Alternativen för Riddarhyttans skola är att sälja hela fastigheten eller behålla.

Om Kulturresevatets folkhögskola får fortsatt stöd för sin verksamhet är de intresserade att köpa fastigheten inom 2–3 år. Detta alternativ förordas av förvaltningen. Om det blir aktuellt med försäljning till folkhögskolan är en tanke att även sälja Riddarhyttan 1:73, mark, och Riddarhyttan 2:11, Kolhuset, som studentboende.

Oavsett om fastigheten säljs eller inte är vår bedömning att avloppet i gymnastikbyggnaden bör renoveras under 2023 och att byggnaden görs tillgänglig för bokning inom Kultur och Fritid.

Fördelar

- Intäkt från försäljning.
- Ingen driftkostnad.

Nackdelar

- Föreningslivets möjlighet att kunna boka gymnastikbyggnaden skulle kunna riskeras.

Konsekvenser

- Köpeavtalet behöver hantera att förskolan får fortsätta hyra, alternativt annan lokal.
- Köpeavtalet bör hantera föreningslivets möjlighet att boka gymnastikbyggnaden.

Investeringskostnader

Projekt	Kostnad tkr
Avlopp gymnastikbyggnaden	800
Renoveringsbehov / byte fönster 5-10 år	-

OBS! Ritningar är preliminära och kostnader grovt uppskattade, exaktare projektering behövs inför varje investeringsbeslut.