

LSS-BOENDE FÖR AUTISM

Nybyggnad av ett LSS-Boende vid
Sockelvägen i Bollebygds kommun

Förstudie 2022-04-06

Uppdragsgivare: Bollebygds kommun



LSS-BOENDE FÖR AUTISM

Nybyggnad av ett LSS-Boende vid Sockelvägen i Bollebygds kommun

Uppdragsnummer: 107 47 37
Status: Förstudie
Upprättat av: Isabel Melo och Kristine Gillespie
Granskat av: Josefina Eneroth

Projektets beställare: Bollebygds Kommun

Beställarens representant: Jennie Wessbo

Har du frågor?

Norconsult AB
Box 8774
402 76 Göteborg
Växelnummer: +46 141 80 00

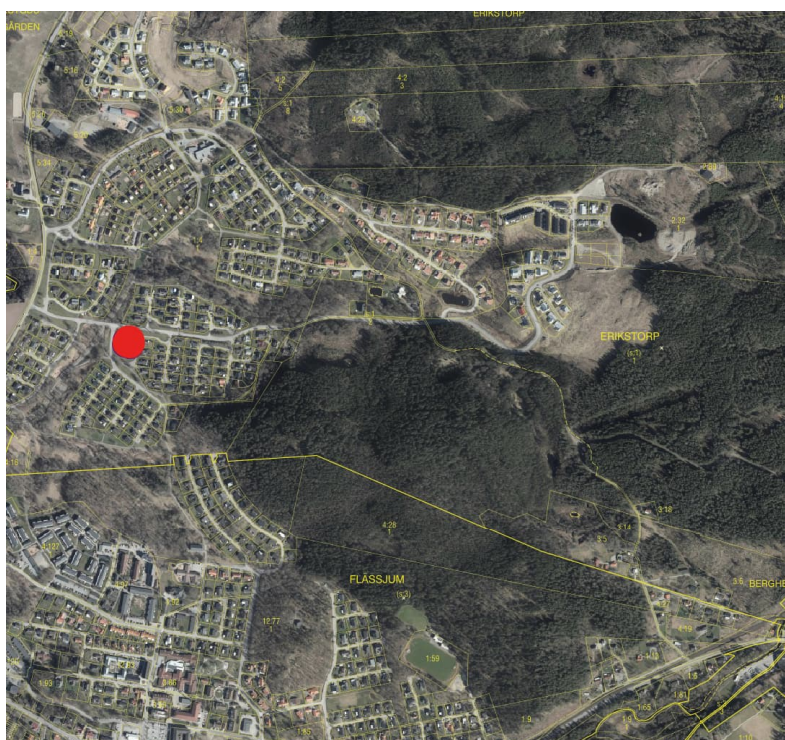
Uppdragsledare Norconsult
Robert Dahlstrand
robert.dahlstrand@norconsult.com
+46 10 141 75 48

Landskapsarkitekt Norconsult
Kristine Gillespie
kristine.gillespie@norconsult.com
+46 10 141 61 91

Arkitekt Norconsult
Isabel Melo
isabel.melo@norconsult.com
+46 10 141 80 50

Byggnadsingenjör, certifierad TIL
Norconsult
Josefina Eneroth
josefina.eneroth@norconsult.com
+46 10 141 81 11

Geografisk placering



Stadskarta

©Lantmäteriet



Tomt vid Sockelvägen

©Lantmäteriet

FÖRUTSÄTTNINGAR

Introduktion till uppdraget

Följande förstudie utreder en nybyggnad av ett LSS-Boende för personer med autism på fastigheten Sockelvägen, del av Erikstorp 1:4 i Bollebygds Kommun.

Detaljplan från 2019 medger en högsta nockhöjd i meter. Nockhöjden är reglerad till 8 meter för huvudbyggnaden och byggnadshöjden för komplementbyggnaden är 3 meter. Området får användas för bostäder, kontor, vård eller skola, men planens syfte är att tillåta bostäder i form av LSS-bostäder.

Inom användningsområde för kvartermark är det tillåtet att bebygga 1640 m², vilket motsvarar 40 procent av fastighetsarean. Inom bestämmelsen för kvartersmark finns u-område som tillsammans med prickad mark innebär att det möjliggörs för underjordiska ledningar samt att marken får inte bebyggas. Längs med Erikstorpsvägen är det utfartsförbud för ökad trafiksäkerhet.

Tomten är relativt platt och total byggnadsarea passar bra för ett LSS-boende och möjliggör uteplatser, parkering och angöring på ett tillgängligt sätt.

Insprängda skogspartier i närheten av tomten ger möjlighet till lugna promenader och motion.

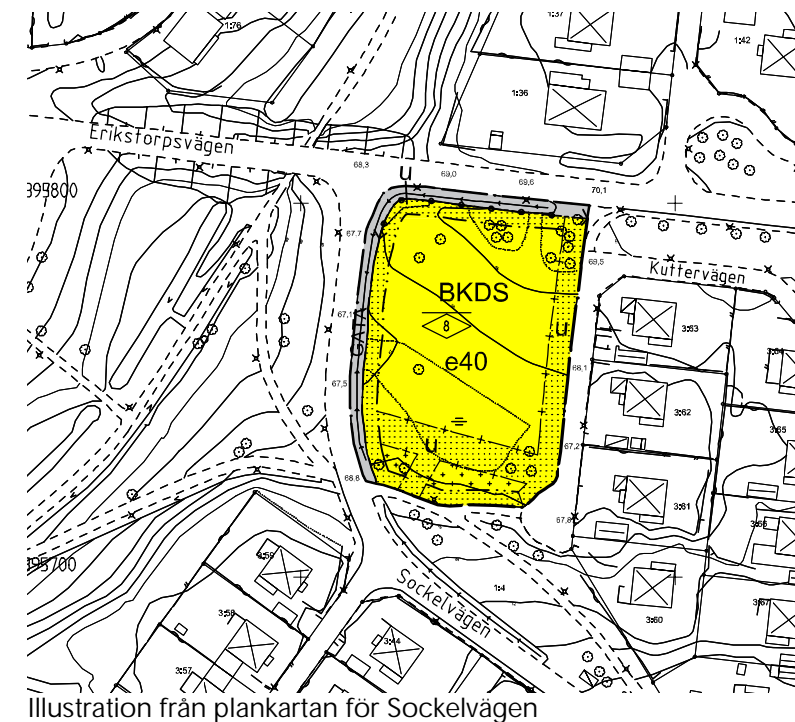


Illustration från plankartan för Sockelvägen

FÖRUTSÄTTNINGAR

TOMT 1 - SOCKELVÄGEN, DEL AV ERIKSTORP 1:4

Tomtens mark är relativt flack med högsta nivå vid Kuttervägen och lägsta nivå i sumpmarken. Markytans nivå faller även mot ett dike som finns längst Sockelvägen. Marken lutar ganska kraftigt från GC-vägen i söder mot sumpmarken. Största delen av tomten som är mest lämplig för byggnation består av en gräsyta. Mot norr vid Erikstorpsvägen och mot söder vid Sockelvägen kantas fastigheten av lövträd. Enligt planbeskrivningen för Sockelvägen, finns det VA-ledningar där marken upplevs som sank.

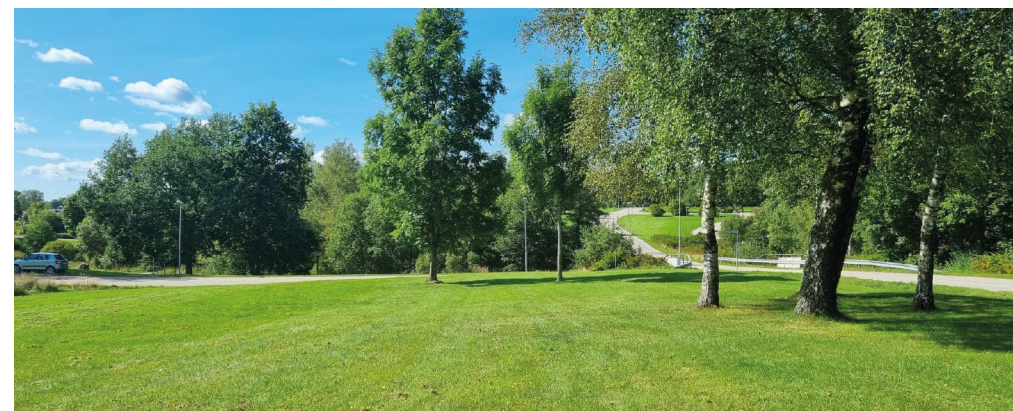


1. Vy från den västliga delen av tomten mot Kuttervägen.



2. Vy från Sockelvägen mot tomtens södra del

Bild från platsbesök



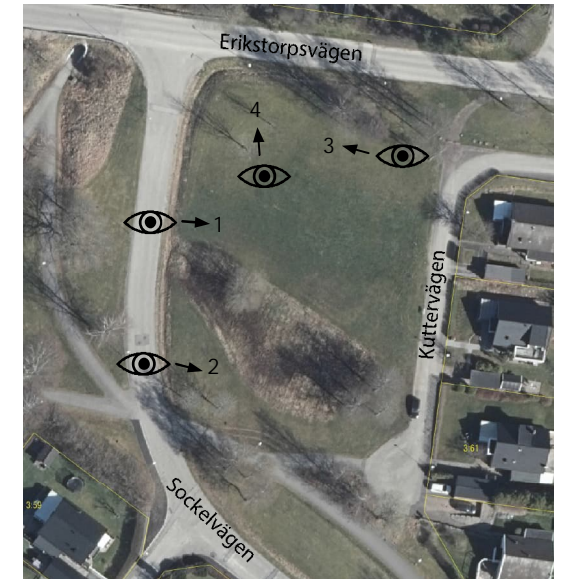
3. Vy från Kuttervägen mot Sockelvägen.

Bild från platsbesök



4. Vy mot Erikstorpsvägen.

Bild från platsbesök



Flygbild 1: Vypunkter

©Lantmäteriet

FÖRUTSÄTTNINGAR

TOMT 1 - SOCKELVÄGEN, DEL AV
ERIKSTORP 1:4



Bilder från platsbesök



©Lantmäteriet



©Lantmäteriet

Omgivande bebyggelse

Området omges av bostäder uppförda på 1970-talet. Villorna är byggda i 1,5 plan och fasaderna är utförda med träpanel.

Infrastruktur

Planområdet ligger ca 1,2 kilometer från Bollebyggs centrum och ca 1,4 kilometer från buss- och järnvägsstation. Busshållplats med busslinjer till Bollebygds centrum och Borås finns ca 400 m från tomten. Området omges av Erikstorpsvägen i norr, Sockelvägen i söder och väster samt Kuttervägen i öster. Parallellt, cirka 200 meter väster om fastigheten löper Töllsjövägen. I direkt anslutning till området finns gång- och cykelvägar som leder till centrum, buss- och järnvägsstation. För säkrare trafik inom området sker angöring via Sockelvägen eller Kuttervägen.

- Lokalgata/genomfartsväg
- GC-stråk
- Busshållplats

Grönstruktur

Stadsdelen Erikstorp kännetecknas av mycket grönska och insprängd natur. Tomtens stora öppna grönyta får inte underskattas och det är viktigt för de närboende att mycket av tomtens vegetation bibehålls vid exploatering.

FÖRUTSÄTTNINGAR

TOMT 1 - SOCKELVÄGEN, DEL AV ERIKSTORP 1:4



©Lantmäteriet

Topografi

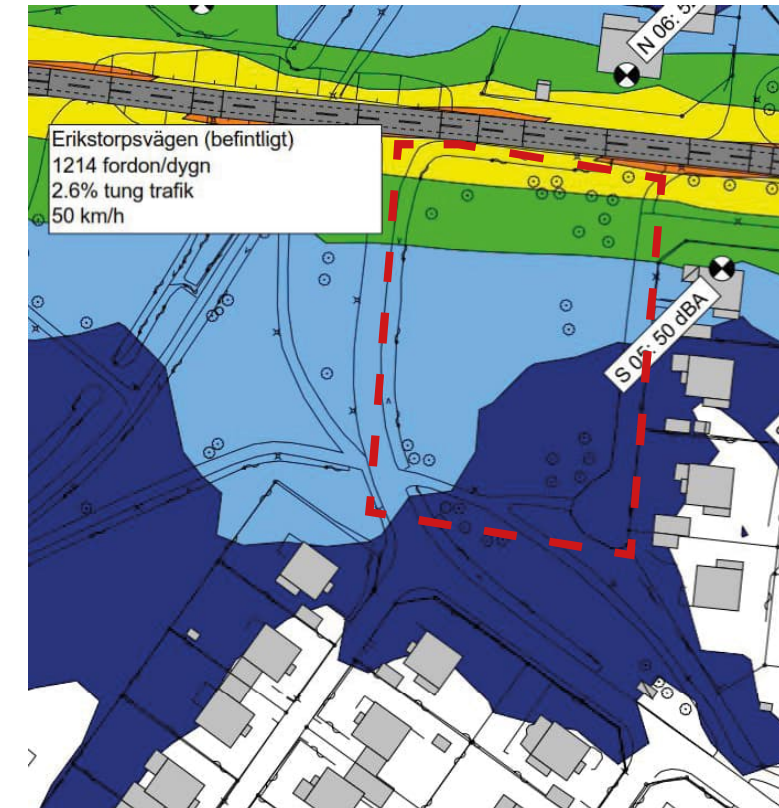
Markytans nivå varierar mellan +67 och +70, där de högsta nivåerna finns mot nordöstliga delen av tomten och de lägsta nivåerna finns mot de sydliga delarna i sumpmarken.



Bild från platsbesök

Geoteknik

Jordlagerföljden består av mulljord, sand och silt följt av lera, enligt geoteknisk undersökning år 2017 av Cowi AB. Eftersom det förekommer lera i jordlagerföljden rekommenderas sand i markytan för att behålla bärlighet. Lättare byggnader upp till 2 våningar bedöms kunna grundläggas på platta.

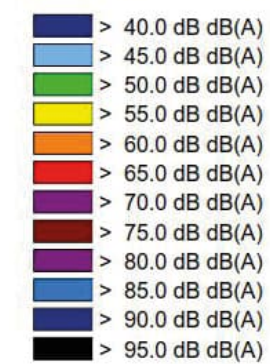


del av bullerkarta från WSPs bullerutredning år 2011

Buller

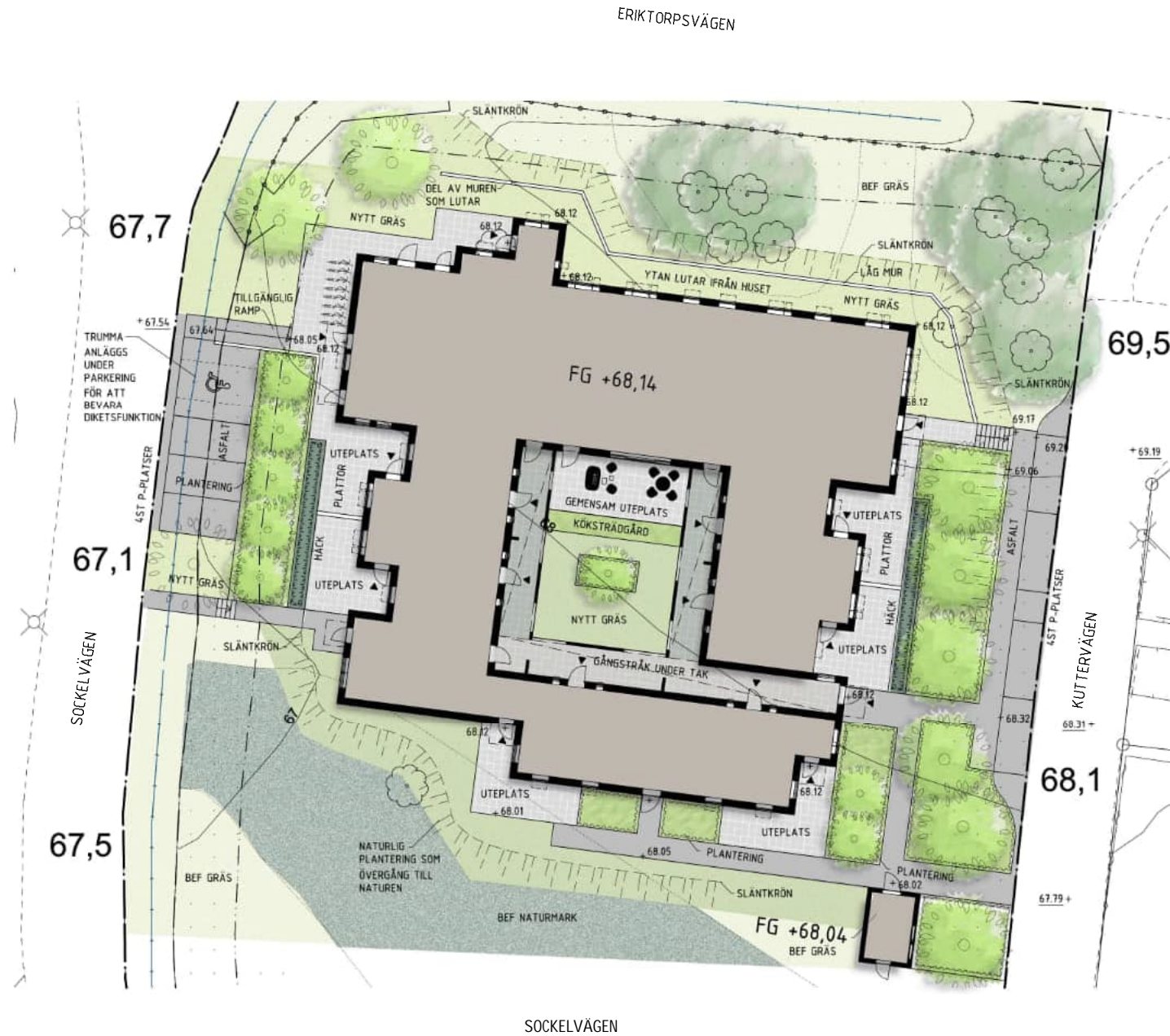
Enligt WSPs bullerutredning från 2011 ligger den dygnsekvivalenta bullernivån omkring 55 dBA närmast Erikstorpsvägen och 40-50 dBA för resterande yta.

Beräknade ljudnivåer i 5 dB intervall



BYGGNADSFÖRSLAG

SITUATIONSPLAN



BESKRIVNING

Förstudien fastighet Sockelvägen, del av Erikstorp 1:4 finns i Bollebygd och avgränsas av Kuttervägen i öster, Erikstorpsvägen i norr samt Sockelvägen i söder och väster. Fastigheten har en byggrätt på ca 1640 m² och är främst avsedd för LSS-bostäder, där LSS står för Lagen om Stöd och Service till vissa funktionshindrade.

Byggnadshöjden är reglerad till 8 meter i nockhöjd och för att öka trafiksäkerhet i samband med exploatering finns det ett utfartsförbud längs med Erikstorpsvägen. Området omges av ett större bostadsområde som främst präglas av villor uppförda på 1970-talet, med bostäder i 1,5 plan placerade vid gator för lokaltrafik som avslutas med vändplaner.

Denna förstudie redovisar en nybyggnad av ett LSS-boende för vuxna med autism. Byggnaden består av sex lägenheter för permanent boende och en lägenhet för korttidsboende, där alla lägenheter är ritade med utökad tillgänglighet. För denna målgrupp behövs det en stor personalstyrka på 25 personer, vilket ger behov av större personalytor än i ett vanligt LSS-boende. Lägenheterna är byggda kring en atriumgård, där boende får en skyddad gemensam uteplats. Varje lägenhet för permanentboende har 2 olika entréer, där den tillgängliga entrén nås från atriumgården. Lägenhet för korttidsboende nås tillgängligt via huvudbyggnad och har en annan entré mot Sockelvägen. Byggnadens placering är anpassad efter tomtens förutsättningar, med ambitionen att behålla så mycket som möjligt av tomtens befintliga vegetation.

Angöring till huvudentrén sker från Sockelvägen medan personalentrén nås från Kuttervägen.

Komplementbyggnaden innehåller återvinningsrum och nås från Kuttervägen. Parkering finns vid Sockelvägen och Kuttervägen

BYGGNADSFÖRSLAG

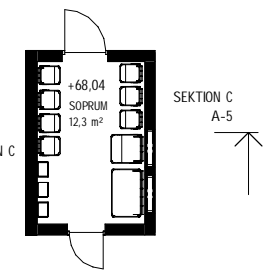
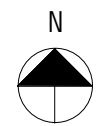
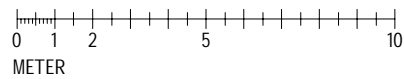
PLAN



FÖRKLARING

- AK= ARMBÄGSKONTAKTER
- DM= DISKMASKIN
- F= FRY
- G= GARDEROB
- HS= HÖGSKÅP
- K= KYL
- K/F= KYLFRYS
- L= LINNESKÅP
- M= MIKROVÅGSUGN
- M/U= HÖGSKÅP FÖR MIKRO OCH UGN
- ST= STÅDSKÅP
- ST/M= STÅD- OCH MEDICINSKÅP
- STR=STUPRÖR
- TM= TVÄTTMASKIN
- TS= TORKSKÅP
- TT= TORKTUMLARE
- Z= Z-SKÅP

PLAN 1 - ENTRÉPLAN
SKALA 1:200 (A3)



BYGGNADSFÖRSLAG

YTREDOVISNING



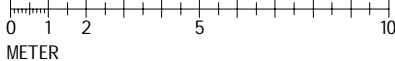
PLAN 1 - ENTRÉPLAN
SKALA 1:200 (A3)

FÖRKLARING

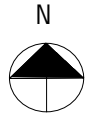
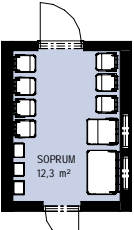
- BIA
 - BOA e
 - BOA g
 - LOA k
 - LOA p
 - LOA v
 - OVA
- BIA= BIAREA
 BOAe= ENSKILT BOAREA
 BOAg= GEMENSAM BOAREA
 LOAk=LOKALAREA FÖR KOMMUNIKATION
 LOAp= LOKALAREA FÖR PERSONAL
 LOAv= LOKALAREA FÖR VERKSAMHET
 OVA= ÖVRIG AREA
 BTA= BRUTTOAREA
 BYA= BYGGNADSAREA

SAMMANSTÄLLNING

- BIA= 64 m²
- BOAe= 317 m²
- BOAg= 136 m²
- LOAp= 69 m²
- LOAv= 52 m²
- LOAk= 29 m²
- OVA= 41 m²
- BTA HUVUDBYGGNAD= 836 m²
- BTA KOMPLEMENTBYGGNAD= 16,5 m²
- BYA HUVUDBYGGNAD= 941 m²
- BYA KOMPLEMENTBYGGNAD= 16,5 m²

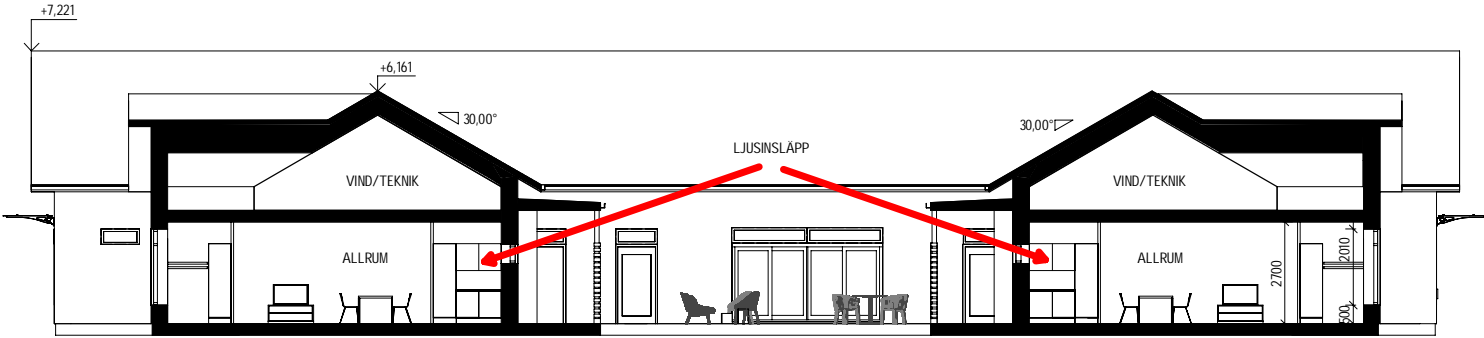


KOMPLEMENTBYGGNAD
SKALA 1:200 (A3)

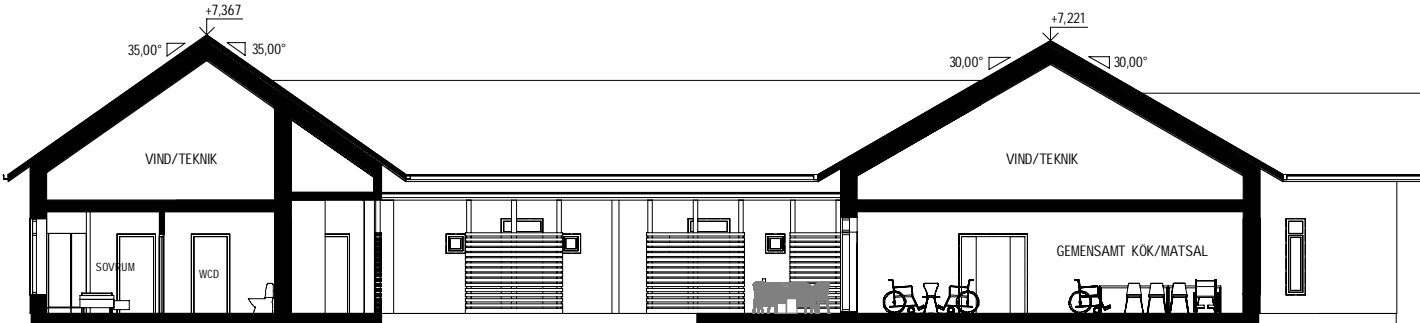


BYGGNADSFÖRSLAG

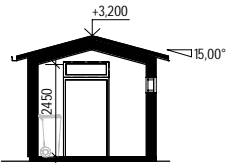
SEKTIONER



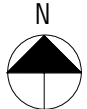
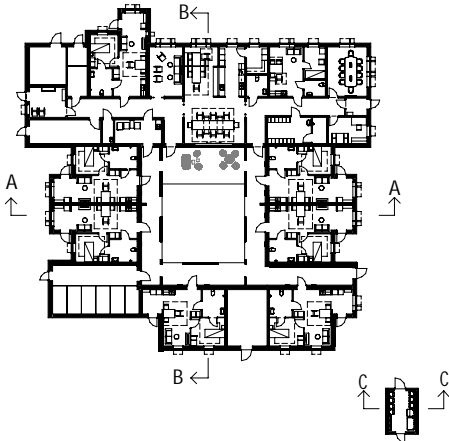
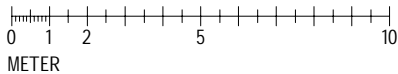
SEKTION AA - SKALA 1:200 (A3)



SEKTION BB - SKALA 1:200 (A3)

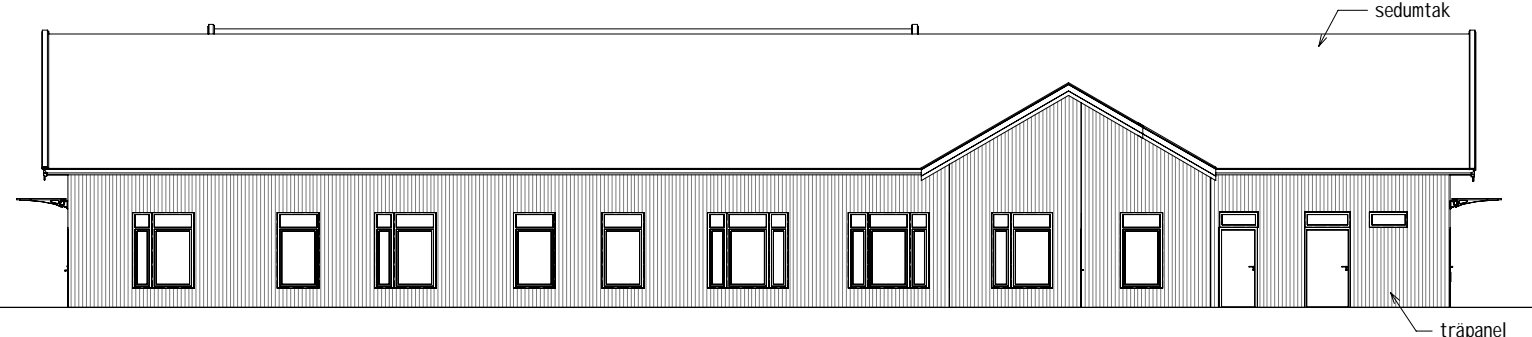


SEKTION CC - SKALA 1:200 (A3)
KOMPLEMENTBYGGNAD

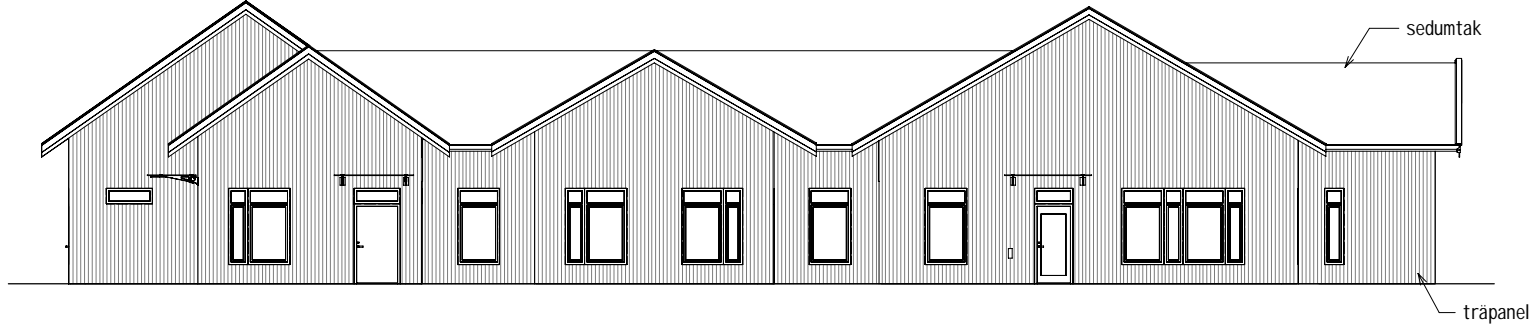


BYGGNADSFÖRSLAG

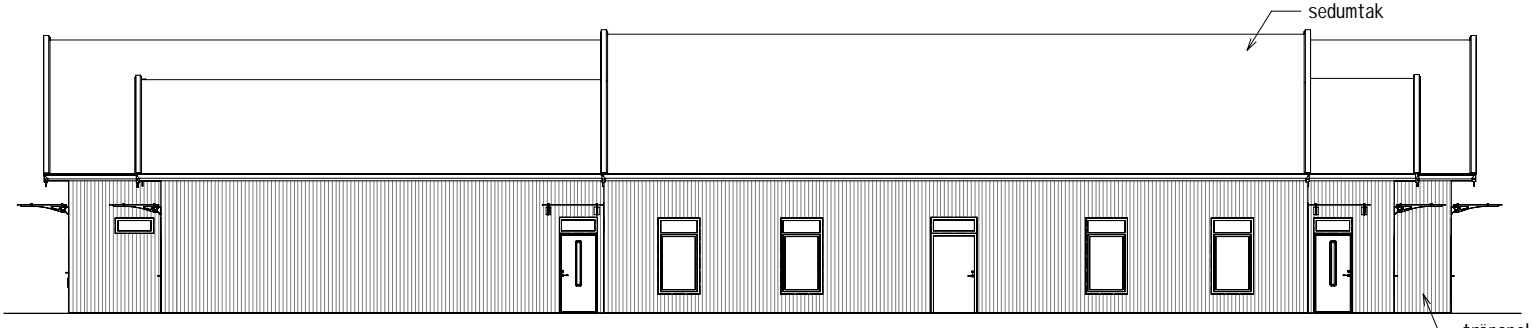
FASADER



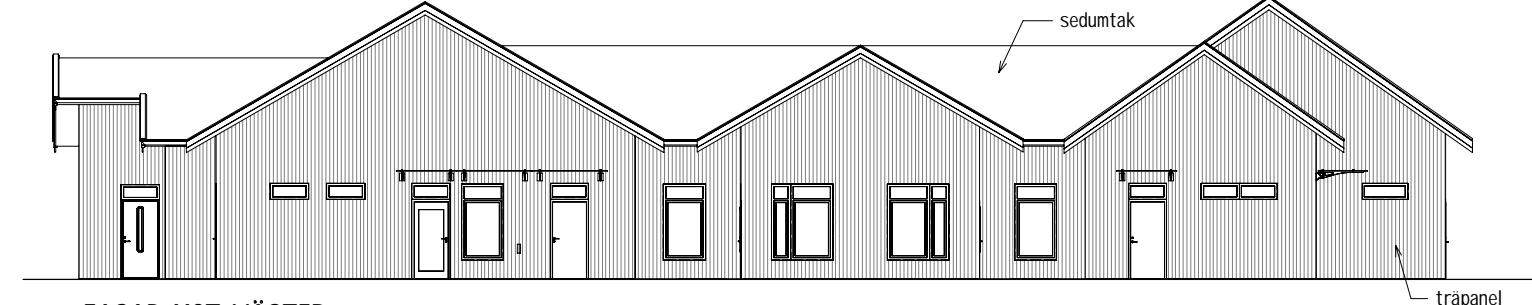
FASADER MOT NORR
SKALA 1:200 (A3)



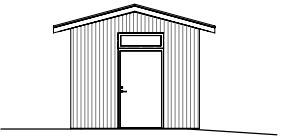
FASADER MOT ÖSTER
SKALA 1:200 (A3)



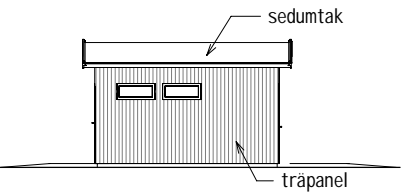
FASADER MOT SÖDER
SKALA 1:200 (A3)



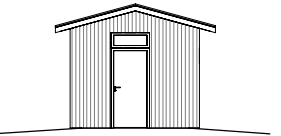
FASAD MOT VÄSTER
SKALA 1:200 (A3)



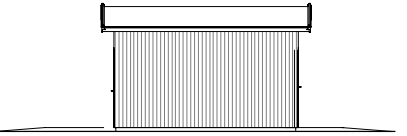
KOMPLEMENTBYGGNAD-FASAD MOT NORR
SKALA 1:200 (A3)



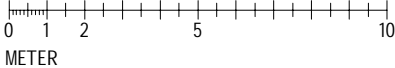
KOMPLEMENTBYGGNAD-FASAD MOT ÖSTER
SKALA 1:200 (A3)



KOMPLEMENTBYGGNAD-FASAD MOT SÖDER
SKALA 1:200 (A3)



KOMPLEMENTBYGGNAD-FASAD MOT VÄSTER
SKALA 1:200 (A3)



BYGGNADSFÖRSLAG

KALKYL

Kostnadsbedömning – Budget i tidigt skede

Som underlag för kostnadsbedömningen har följande handlingar förelegat:

- Granskningshandling 2022-01-28, Norconsult AB, Isabel Melo. 8 sidor.
- Denna uppdaterade budget är beräknad på en enklare byggnadsstandard än granskningshandling enligt ovan. redovisar, exempelvis är fasad utbytt till målad furupanel, tak är utbytt till tegel och kakel är utbytt till våtrumsmatta.

I kostnadsbedömningen ingår markarbeten inom 4000m², arbete och material till färdig anläggning inklusive arbetsplatskostnader, arbetsledning samt entreprenörens vinster och påslag.

Bedömd kostnad 31 737 000:- exkl. moms

Fördelning enligt

1.	Utvändig mark	3 000 000:-
2.	Grundläggning opålad	735 000:-
3.	Platta på mark	2 156 000:-
4.	Fasad inkl fönster	2 070 000:-
5.	Yttertak	4 200 000:-
6.	Övrig bygg inredn mm	9 383 000:-
7.	El-installation	1 960 000:-
8.	Vvs-installation	2 133 000:-
9.	Entr. Arvode/Apl-kostnad 17%	4 400 000:-
10.	Projekt-/projekteringsledning	1 550 000:-
11.	Ka, Bas-P	150 000:-

Uppdelade priser skall ses som en helhet och kan inte hanteras enskilt.

Det finns alltid en osäkerhetsfaktor i tidiga kostnadsbedömningar och inte desto mindre i dagsläget med stor variation på materialpriser och tillgång både på arbetskraft och material vilket gör att en rimlig faktor kan vara i storleksordningen 15%. Denna kostnad är inte inkluderad i den bedömda kostnaden ovan.

Kostnader som inte ingår är byggherrekostnaderna för lov/myndighet, intern arbete och finansiellt.

Jämförelseprojekt i närtid, exakt vad som ingår av byggherrekostnader är inte helt klarlagt, inte heller övrig detaljutformning eller material.

Ljusdal	32 500:-/m ²	31 850 000:-
Lindesberg	35 000:-/m ²	34 300 000:-
Skepplanda	7 platser,	50 000 000:-