

# RAGUNDA OPPÅSEN 1:326

Ombyggnation av del av äldreboende till förskoleverksamhet



KONTROLLBOLAGET



# SAMMANFATTANDE UTLÅTANDE

OPPÅSEN 1:326, RAGUNDA KOMMUN

OMBYGGNATION AV DEL AV ÄLDREBOENDE TILL  
FÖRSKOLEVERKSAMHET

DAT 2024-09-09

Projektnummer: S298

BESTÄLLARE: Ragunda Kommun

UPPDRAGSANSVARIG: Kontrollbolaget Norr AB

## STATUS

Förprojektering

REV

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING .....	2
SYFTE .....	4
METOD .....	4
UTLÅTANDE.....	4
KONSTRUKTION.....	4
VENTILATION .....	4
OMBYGGNATION OCH VIDARE PROJEKTERING.....	5
PROJEKTDATA.....	6
FÖRTECKNING BILAGOR.....	7



## SAMMANFATTANDE UTLÅTANDE

OPPÅSEN 1:326, RAGUNDA KOMMUN

OMBYGGNATION AV DEL AV ÄLDREBOENDE TILL  
FÖRSKOLEVERKSAMHET

DAT 2024-09-09

Projektnummer: S298

BESTÄLLARE: Ragunda Kommun

UPPDRAGSANSVARIG: Kontrollbolaget Norr AB

STATUS

Förprojektering

REV

## SAMMANFATTNING

Ragunda kommun har gett Kontrollbolaget Norr AB uppdraget att undersöka möjligheterna att ur ett byggtekniskt perspektiv klargöra om byggnaden på fastigheten Oppåsen 1:326 har potential och förutsättningar att i ett senare skede inhysa förskoleverksamhet i en del av Nipängens äldreboende/särskilt boende. I dagsläget står den berörda delen obrukad och kommunen är i behov av en ny lokal att etablera redan befintlig förskoleverksamhet då den lokal verksamheten huserar i idag, inte uppfyller ställda krav.

Enligt detaljplanen är marken i dag avsedd för allmänt ändamål (se bilaga 1); som innefattar verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman och det allmänna ändamålet är inte preciserat i planen och därmed möjliggör den tänkta användningen.

I detta utlåtande är primära fokuset att redovisa möjligheterna vid ett byte av verksamhet med att bevara faktorer som byggnadens nuvarande utformning, nyttjandet av befintligt ventilationssystem, samt möjlighet att nyttja dessa lokaler i avseende för förskoleverksamhet.

Platsbesök är genomfört för en översiktlig genomgång gällande möjligheterna att göra ingrepp i konstruktionen, ändra dispositionen av byggytan och identifiera kritiska installationer och utrymmen. Erhållet ritningsunderlag, samt utlåtande ventilationssystem (se bilaga 2), har gåtts igenom.

Många faktorer spelar in vid denna bedömning, och Kontrollbolaget kommer ej att uttala sig gällande den äldre byggnadsdelen, utan utlåtandet avser enbart den tillbyggda delen av Nipängen, även kallat servicehuset.

Den samlade bedömningen är att byggnadens utformning, med ett antagande, att de höga krav som befintlig verksamhet (äldrevårdsomsorg) ställer på byggnaden följs, är i tillräckligt gott skick för ombyggnation och kan således även



## SAMMANFATTANDE UTLÅTANDE

OPPÅSEN 1:326, RAGUNDA KOMMUN

OMBYGGNATION AV DEL AV ÄLDREBOENDE TILL  
FÖRSKOLEVERKSAMHET

DAT 2024-09-09

Projektnummer: S298

BESTÄLLARE: Ragunda Kommun

UPPDRAGSANSVARIG: Kontrollbolaget Norr AB

### STATUS

Förprojektering

REV

användas för en ändrad verksamhet (förskoleverksamhet). Detta med beaktande av de detaljer som redovisas nedan.



## SAMMANFATTANDE UTLÅTANDE

OPPÅSEN 1:326, RAGUNDA KOMMUN

OMBYGGNATION AV DEL AV ÄLDREBOENDE TILL  
FÖRSKOLEVERKSAMHET

DAT 2024-09-09

Projektnummer: S298

BESTÄLLARE: Ragunda Kommun

UPPDRAGSANSVARIG: Kontrollbolaget Norr AB

### STATUS

Förprojektering

REV

## SYFTE

Ragunda kommun står inför ett beslut om att förflytta en förskoleverksamhet till en idag, obrukad/oanvänd del av ett större äldrevårdskomplex.

Kontrollbolaget skall lämna ett sammanfattat utlåtande om detta är möjligt.

## METOD

Utlåtandet baseras på platsbesök med okulär besiktning, befintligt ritningsunderlag (enbart tillbyggnad) tillhandahållet av uppdragsgivaren, samt det övergripande ventilationsutlåtandet från AFRY.

## UTLÅTANDE

### KONSTRUKTION

Vid kontroll av dom erhållna tekniska sektionerna med tillhörande planer lokaliserades de bärande delarna (se bilaga bilaga 3 bild nr 3) som kommer att begränsa rumsfördelningen vid ombyggnation. Dessa bärande delar kommer även att utgöra vissa begränsningar i hur själva rumsbilden kan komma att se ut. Vissa delar går att öppna/växla av och andra delar kommer att behöva förbli oförändrade. Kontrollbolaget ser det som att det kommer gå att få till en bra lösning oavsett.

### VENTILATION

Befintligt aggregat är precis på den teoretiska gränsen att räckta till för den tilltänkta verksamheten. Då är ett mottagningskök ej inkluderat och kommer att behöva ett eget system till exempel fläkt eller aggregat beroende på utformning (se bilaga 2).



## SAMMANFATTANDE UTLÅTANDE

OPPÅSEN 1:326, RAGUNDA KOMMUN

OMBYGGNATION AV DEL AV ÄLDREBOENDE TILL  
FÖRSKOLEVERKSAMHET

DAT 2024-09-09

Projektnummer: S298

BESTÄLLARE: Ragunda Kommun

UPPDRAGSANSVARIG: Kontrollbolaget Norr AB

### STATUS

Förprojektering

REV

## OMBYGGNATION OCH VIDARE PROJEKTERING

Vid en fortsatt användning av byggnaden kommer en omfattande renovering vara aktuell och med redan befintlig konstruktion och rumsbild i åtanke. Av antagande utifrån befintligt ritningsunderlag som Ragunda Kommun bistått uppdragsansvarig med, kommer det att erfordras att man i största möjliga mån behåller positioner och utbredning av de bärande delarna för att inte påverka byggnadens totalstabilitet och bärighet.

Vid ombyggnation och renovering är det viktigt att eftersträva att bibehålla och ta i beaktning att utforma designförslaget efter byggnadens förutsättningar. Som exempelvis att i ett tidigt skede av ett skissförslag, ha i åtanke att placera vattenpaket som exempelvis WC/köksnoder till de redan befintliga system som uppfyller ställda krav och vilket även är bra ur ett ekonomiskt perspektiv.

Enligt den övergripande bedömningen avseende ventilation behöver uppdragsgivaren komplettera med en fläkt alternativt ett aggregat till ett tillkommande mottagningskök.

I nästa steg behöver uppdragsgivare göra en vidare detaljprojektering för att säkerställa att alla krav för den planerade verksamheten, samt eventuella andra önskemål uppfylls, exempelvis för tillgänglighet och brand.

**GÄVLE, 2024-09-09**

VIKTOR LUNDIN

VD, KONTROLLBOLAGET



# SAMMANFATTANDE UTLÅTANDE

OPPÅSEN 1:326, RAGUNDA KOMMUN

OMBYGGNATION AV DEL AV ÄLDREBOENDE TILL  
FÖRSKOLEVERKSAMHET

DAT 2024-09-09

Projektnummer: S298

BESTÄLLARE: Ragunda Kommun

UPPDRAGSANSVARIG: Kontrollbolaget Norr AB

STATUS  
Förprojektering

REV

## PROJEKTDATA

### PROJEKTINFORMATION

Beställare	Ragunda Kommun
Uppdragsansvarig Kontrollbolaget	Viktor Lundin, Kontrollbolaget Norr AB
Samordnare Kontrollbolaget	Amanda Andersson, Kontrollbolaget Norr AB
Ansvarig konstruktör Kontrollbolaget	Marcus Nordlöv, Kontrollbolaget Norr AB

### BYGGNADSTYP & PLACERING

Ort/Kommun	Ragunda Kommun
Län	Jämtlands län
Fastighetsbeteckning	RAGUNDA OPPÅSEN 1:326
Höjd ö.h	-
Datum platsbesök	21/8 2024 KI 10:30
Närvarande	Marcus Nordlöv, Amanda Andersson, Anton Falk Nilsson samt två personer från verksamheten
Temperatur platsbesök	17 °C
Byggnadstyp	Lokal

### AREOR

Byggnads area (att tillgå)	~880 m <sup>2</sup> (bef. del + tillbyggnad)
----------------------------	--

### UPPVÄRMNINGSÅTT

Uppvärmningssätt	Jordvärme
Rumsbörvärde	Ej relevant

KONTROLLBOLAGET NORR AB  
E-post: [info@kontrollbolaget.se](mailto:info@kontrollbolaget.se)  
kontrollbolaget.se

BESÖKSADRESS GÄVLE  
Fältskärsleden 1, BV  
SE-802 80 Gävle  
Vxl: 026 -16 60 30

BESÖKSADRESS ÅRE  
Årevägen 75, 3 tr  
SE-837 52 Åre  
Vxl: 0647 - 175 70

BESÖKSADRESS ÖSTERSUND  
Stortorget 4C  
SE-831 30 Östersund  
Vxl: 0647 - 175 70



## SAMMANFATTANDE UTLÅTANDE

OPPÅSEN 1:326, RAGUNDA KOMMUN

OMBYGGNATION AV DEL AV ÄLDREBOENDE TILL  
FÖRSKOLEVERKSAMHET

DAT 2024-09-09

Projektnummer: S298

BESTÄLLARE: Ragunda Kommun

UPPDRAGSANSVARIG: Kontrollbolaget Norr AB

### STATUS

Förprojektering

REV

## FÖRTECKNING BILAGOR

### BILAGA 1:

Detaljplan för området samt detaljplaneytor för Oppåsen 1:326, Nipängen.

### BILAGA 2:

Övergripande ventilationsutlåtande.

### BILAGA 3:

Tredimensionell illustration samt skissförslag över planlösning.