

Utlåtande om KST-Gruppboende på Svedgränd

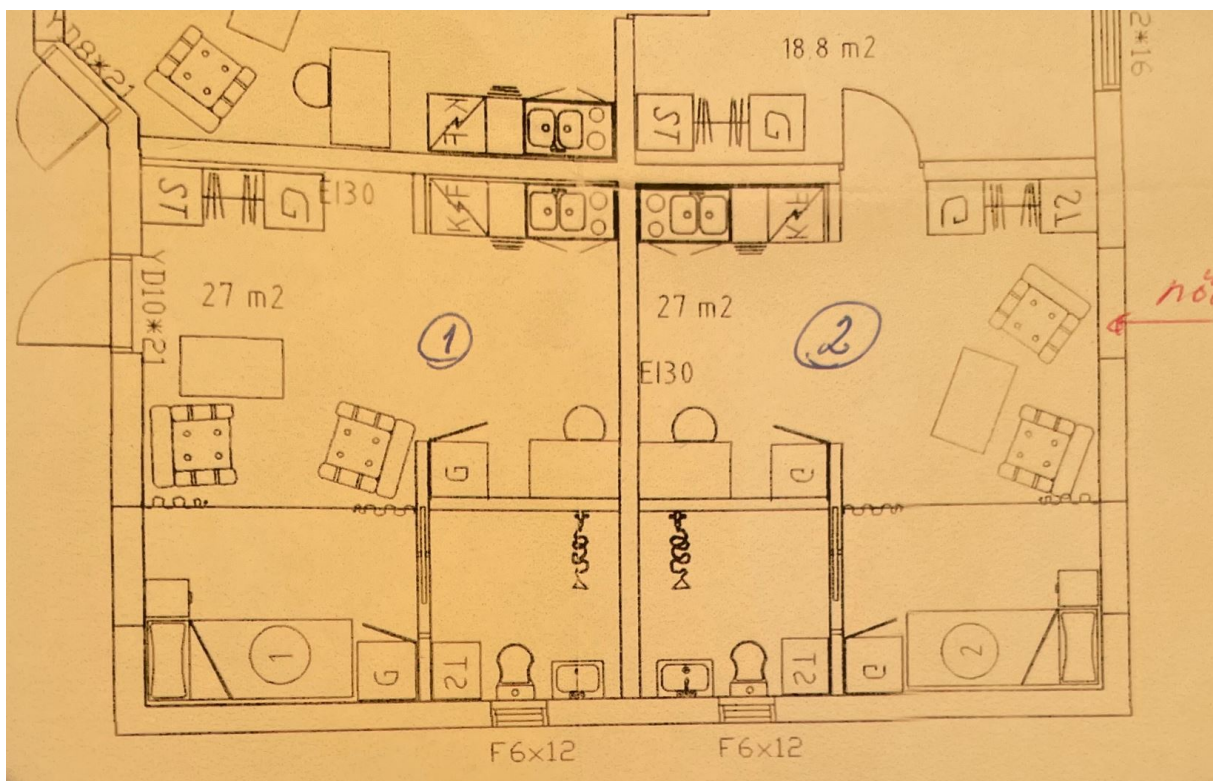
Arkitekt Micko Koskinen-Pahlman och Konstruktör Sven-Erik Silvander

I egenskap av arkitekt och konstruktör har vi av styrelsen blivit ombedda att ge våra synpunkter på förutsättningarna för att behålla befintliga byggnad på Svedgränd 1 och bygga om- och till den för ett nytt större gruppboende.

Synpunkter från arkitekt:

KST har uttryckt att behoven för det nya gruppboendet är 3st enheter om vardera 10st boendelägenheter för en person per lägenhet. Därtill skall det i varje enhet finnas gemensamma sociala ytor samt kök med matplats för 13personer och ytor för personal på ca 10–12 personer. Samtliga badrum/WC de boende nyttjar skall vara tillgänglighetsanpassade av högre nivå än minimikrav. Utöver boendeytor skall det också finnas lokaler för daglig sysselsättning för ca 20–30 personer.

I den västra delen av den befintliga byggnaden finns idag ett gruppboende med 5st minilägenheter om 27m²/lgh samt tillhörande gemensamma sociala ytor och personalytor. Den östra delen har nyttjats som specialfritidshem. I mellandelen finns en träningslägenhet samt tekniska utrymmen.

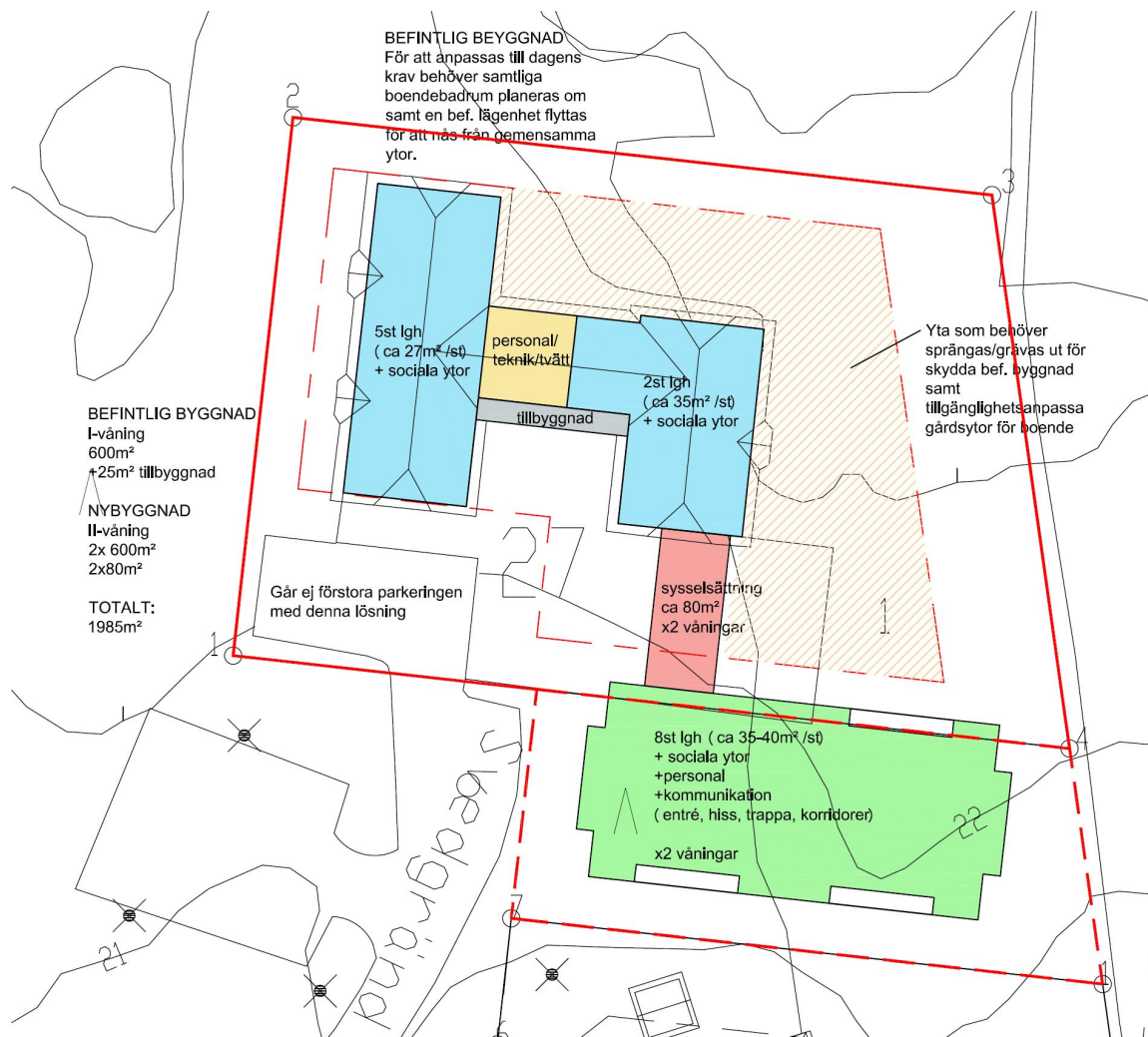


Befintliga gruppboendelägenheter

I ett nybyggt gruppboende brukar lägenheterna vara ca 40m². Gruppboendelägenheterna på Lotsgatan är ca 35-37m². Skulle man utgå från att behålla den befintliga byggnaden med de befintliga lägenheterna så är dessa alltså betydligt mindre än vad som idag är brukligt. Vidare behöver samtliga av de befintliga lägenhetsbadrummen byggas om, med flyttade avloppsdragningar, då de inte

uppfyller kraven på tillgänglighet. En av lägenheterna behöver flyttas helt för att kunna nå från de sociala ytorna och inte enbart från utsidan. I byggnadsdelen som nyttjats som specialfritids skulle två nya lägenheter samt sociala utrymmen kunna byggas. Den befintliga delen skulle då kunna rymma totalt 7st lägenheter samt övriga nödvändiga ytor. För att åstadkomma detta måste man dock göra en tillbyggnad inrymmande kommunikationsytor eftersom det annars inte går att röra sig interiört mellan de olika byggnadskropparna. I befintligt utförande saknas interiör koppling mellan de tre byggnadskropparna.

Under förutsättning att ny detaljplan godkänns för parkområdet söder om Svedgränd 1 skulle där kunna byggas en ny byggnad i två våningar rymmande lägenheter samt övriga tillhörande ytor för totalt ca 16st lägenheter.



Befintlig byggnad samt möjlig nybyggnad på förstora tomt del i söder

Detta skulle ge totalt ca 23st lägenheter varav 25% av dem skulle vara av väldigt liten storlek.

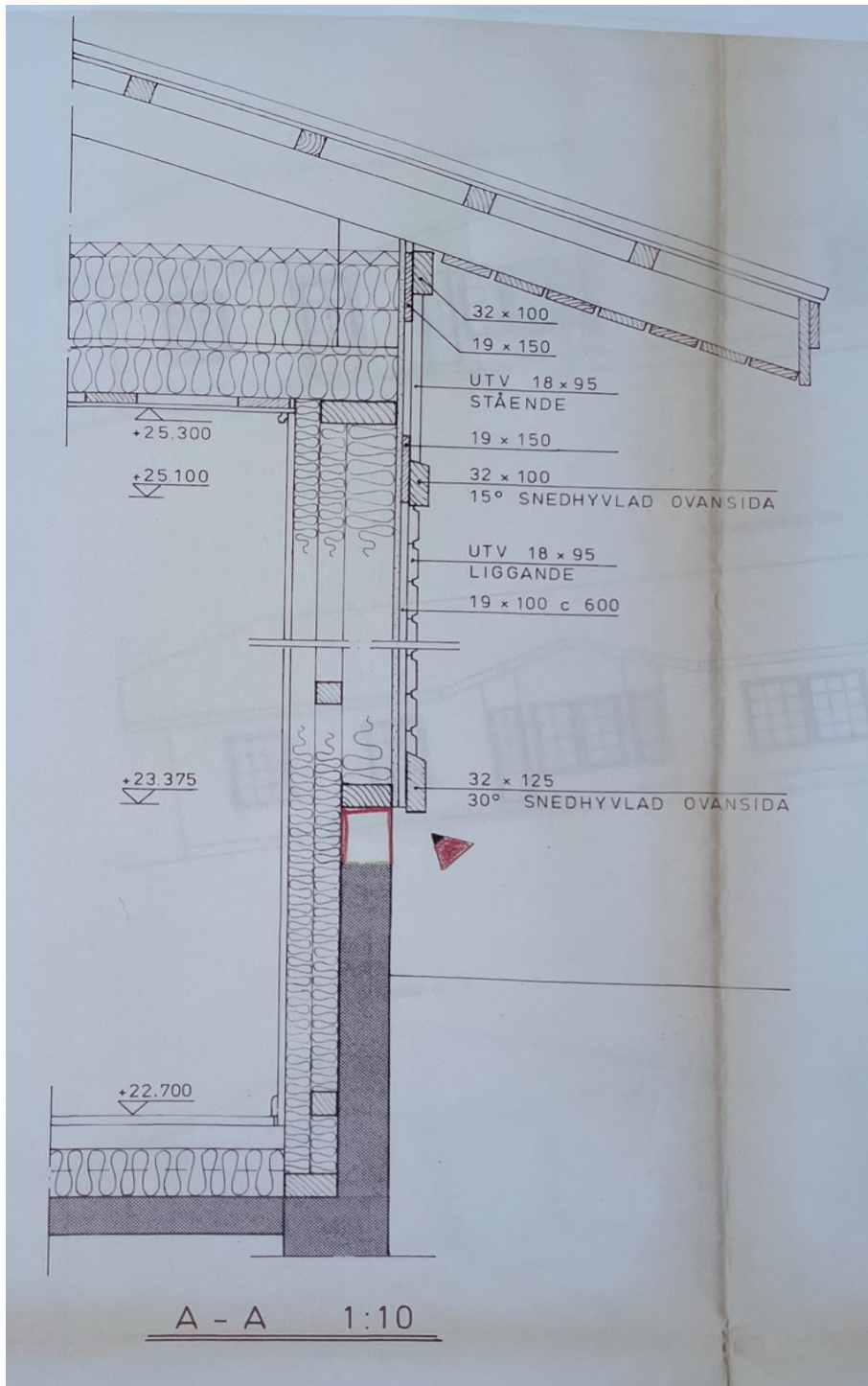
Behåller man befintlig byggnad så går inte den befintliga parkeringen att förstora då byggnad och entréytor är i vägen och brist på parkeringar kan därmed bli ett problem för det nya boendet.

För att åstadkomma tillgängliga vistelseytor på gården norr och öster om befintlig byggnad skulle gården behöva sprängas/grävas ut. Gården är norrvänd och skulle hamna i skugga av den nya tvåvåningsbyggnaden i söder.

För att åstadkomma önskemålet från KST om 30st boendelägenheter med välplanerade gemensamma sociala ytor samt funktionella ytor för personal kan man inte utgå från den idag befintliga byggnaden. Vidare behöver tomten omdisponeras och byggnadskropparna placeras i annat förhållande till varandra för att åstadkomma tillgängliga, användbara vistelseytor utomhus för de boende samt utrymme för ökat parkeringsbehov.

Synpunkter från konstruktör:

Befintlig byggnad har en grundläggning samt sockellösning som är att betrakta som riskfylld



konstruktion. Bottenbjälklaget har betong längst ner mot grus med ovanpåliggande trästomme och isolering. Betongen suger upp fukt och enda möjliga lösningen på denna golvkonstruktion är att riva allt fram till betongen och bygga helt nytt ventilerat golv med fläktar ovan tak. I golvisoleringen finns även rör för kall- och varmvatten, radiatorrör, golvvärme och detta visar sig ofta bli ett problem med kondensfukt från rör mm. Det har även visat sig att man har monterat golvvärme efter att byggnaden byggdes och det förekommer ojämnheter i golvskivorna/materiale t. Golvvärmen kräver åtminstone 250 mm isolering för att eliminera fuktvandringen i golvet och denna tjocklek med isolering har man inte nu.

Sektion befintlig byggnad

Även sockeln mot mark är konstruerad enligt principen med betong längst ut som suger fukt åt sig och träreglar och isolering på insida om betong. Denna sockel har dessutom på norr- och ostsidan idag markytan på utsidan högt ovanför den interiöra golvnivån vilket ytterligare ökar på fuktbelastningen.

Dessa konstruktionslösningar måste åtgärdas till stora kostnader och kommer ändå även i framtiden fortsätta vara riskkonstruktioner.

Förutom att många innerväggar behöver flyttas samt avlopp dras om för att få en acceptabel disposition av boende ytorna behöver även mellantaket isolering förnyas. På mellantaket finns idag ventilationsrör och frånluftsfläktar. I en modern lösning (som uppfyller dagens krav) behöver ett helt nytt ventilationssystem med till- och frånluft installeras. Det blir i praktiken omöjligt att få plats med detta på mellantaket utan kommer kräva att även yttertaket byggs om för att rymma ny ventilationsanläggning.

Sammantaget behöver alltså golv, väggar och tak byggas om/nytt för att få en byggnad som fortfarande kommer kvarstå med riskkonstruktioner.

Mariehamn 05.10.2021

Micko Koskinen-Pahlman
Arkitekt, Mira Arkitektstudio

Sven-Erik Silvander
Konstruktör, SilJan Konsult