

Utredningsresultat, delrapport mars 2023



Tidig skiss entréorg Kulturcentrum Strängnäs, Ettelva Arkitekter

Bilagor del 1:

1. Beställning från Strängnäs Kommun
2. PM Utredningsfas 5.2.2, etapp 1 — SFAB/AFRY, 2023-03-17
3. Arkitekturritningar — Ettelva Arkitekter AB, 2023-03-17
4. Tidplan, 2023-03-16
5. Kostnadsbedömning i tidigt skede — AFRY, ÅF Infrastructure AB, 2023-03-20
6. Hyreskalkyl, 2023-03-29
7. PM Landskap konsekvensbedömning — WSP, 2023-03-06

Bilagor del 2

1. Statusinventering — AFRY, 2022-08-10
2. Materialinventering — AFRY, 2022-03-22
3. Hållbarhetsbedömning — Ettelva Arkitekter AB, 2022-11-29

Utredning av mötesplats i form av kulturcentrum i på Trekanten 1, Strängnäs

1. BAKGRUND

Under 2017 utredde Kulturkontoret möjliga placeringar för en ny kommunscen och kom till slutsatsen att den lämpligaste platsen för att utveckla lokaler för kultur i Strängnäs stad är fastigheten Trekanten 1 där nuvarande kulturhuset Multeum finns idag.

Kulturnämnden tog ett inriktningsbeslut 2021-05-25 för kulturcentrum Strängnäs med lydelsen:

Kulturnämnden beslutar att en förstudie startas med inriktningen att uppföra Kulturcentrum Strängnäs på fastigheten Trekanten 1 i Strängnäs stad (nuvarande kulturhuset Multeum).

SFAB har mottagit en beställning av utredning från Strängnäs kommun dat 2021-Blabla-14. Kulturnämndens verksamheter kulturskola, bibliotek fritidsgård och scen & kulturproduktion skulle med kulturcentrum Strängnäs befinna sig på samma plats i Strängnäs stad, kunna samnyttja lokaler, inventarier och personella resurser på ett effektivt sätt.

Som underlag för utredningen har från kulturkontoret även erhållits kulturkontorets utredning för Kulturcentrum Strängnäs dat 2021-05-17, en verksamhetsbeskrivning samt en matris för lokaler.

2. DELAPPORTENS SYFTE

Denna rapport är en efterfrågad delrapport från utredningsfasen 5.2.2. Syftet är att ge en bild av utredningens resultat så här långt samt att vara underlag till ett vidare beslut om vägen framåt för projektet Kulturcentrum Strängnäs. Fokus för rapporten är att belysa valet av placering av kulturcentrum Strängnäs på fastigheten Trekanten 1.

3. FASTIGHETEN OCH BEFINTLIG BYGGNAD

Fastigheten Trekanten 1 är belägen i centrala Strängnäs med ett fint läge med närhet till vatten, grönområde och kommunikationer, se bilaga 1.2. Befintlig byggnad består av två delar: en äldre del som är uppfördes 1983 och en nyare del byggd 2002. Befintlig byggnad besiktades i mars 2022, då det dels gjordes en inventering av byggnadens status, rapport dat 2022-08-10, se bilaga 2.1 och dels en miljö-/materialinventering då miljö- och hälsofarliga material inventerades med rapport dat 2022-03-22, se bilaga 2.2.

4. FAS 5.2.2 UTREDNING — ETAPP 1

Då projektets storlek kräver en ändring av gällande detaljplan har utredningen har delats in i två etapper, varav den första etappen pågår nu. I den första etappen har verksamhetens utredning och verksamhetsbeskrivning analyserats. Utifrån detta har volymstudier gjorts för den nya byggnaden med utredning av olika möjligheter till placering på tomten Trekanten 1.

Den andra etappen av utredningen avses att genomföras efter antagande av ny detaljplan. I etapp två utarbetas rumsfunktionsprogram, planritningar, livscykelanalys, hyreseffekt mm enligt riktlinjerna för fas 5.2.2.

Ettelva Arkitekter har i samråd med verksamhet och projektledning tagit fram flera förslag till utformning av byggnaden och dessa återfinns i bilaga 1.3. Handlingarna har för avsikt att vara underlag till kommande ansökan om ändring av detaljplanen. I detta arbete har två workshops genomförts, varav den första gjordes i maj

2022 på plats i Multeum med representanter för kulturkontorets verksamheter samt arkitekter och projektledning. Syftet var att få allas input till utformningen av kulturcentrum. Den andra hölls på arkitekternas kontor i Stockholm med syfte att i mer detalj titta på planlösningar och samnyttjande av olika lokaler i byggnaden och deltagare var representanter från kulturkontoret och arkitekterna.

Inledande möten har hållits med representanter från samhällsbyggnadskontoret samt kommunarkitekt. De är positiva till förslagen till utformning som arbetats fram. En presentation för Kulturnämnden hölls den 30 augusti 2022 och en presentation för Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott hölls den 12 oktober 2022.

För att lösa byggnadens inplacering på fastigheten, höjder, omgivning mm har landskapsarkitekter från WSP deltagit i utredningen, se bilaga 1.4. Vidare har även brandkonsult från Fire and Risk Engineering Nordic AB engagerats för att se över byggnaden ur brandsäkerhetsperspektiv. VVS-konsult från MKB VVS-Teknik har bidragit med en studie gällande fläktrum och ventilationsaggregat. Teaterkonsult från AFRY har påbörjat en studie av scenens utformning och kravställning.

5. UTREDNINGENS RESULTAT

5.1 Placering på Trekanten 1 med ny detaljplan

Gällande detaljplan medger en byggnad med en BTA på 2000 m² och en byggnadshöjd på 8 m. Den nya föreslagna byggnaden har en total BTA på 8544 m², en byggnadshöjd på ca 18,4 m samt en utbredning som till viss del tar i anspråk prickad mark, som ej får bebyggas enligt gällande detaljplan, se bilaga 1.2. Presentationen för Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott gav positiva signaler till möjligheterna för att kunna förändra detaljplanen. Analys av placeringen har gjorts och det finns både fördelar och potentiella risker med valet av denna fastighet, se även bilaga 1.2. Riskerna bedöms dock som hanterbara.

Fördelar

- Läget i Strängnäs är etablerat som kulturkvarter vilket gör det lämpligt att låta kulturbyggnaden växa på denna plats.
- **Lättillgänglig** plats i staden med bra kommunikationer och en närhet till resecentrum, parker, hamn, stadens gågata.
- Gröna miljöer kring fastigheten och i dess närhet i form av uppvuxna träd, som måste skyddas under byggtiden, men som bidrar till en uppvuxen grön miljö. Även närheten till Visholmen gör att Kulturcentrum blir porten dit. Intill Trekanten 1 finns även parkmiljöer med en mängd möjliga aktiviteter.
- Det finns en möjlighet att skapa ett kulturellt stråk genom byggnaden som knyter ihop natur och kultur samtidigt som byggnaden förstärker värdena i området. Placeringen ökar stadskärnans identitet och attraktivitet med ett utökat kulturutbud i ett bra läge i kommunen.
- Fastigheten är redan i SFAB:s ägo så någon ny ackquisition behöver inte göras.
- Kommunarkitekt, samhällsbyggnadskontor samt miljö- och samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott är alla positiva till projektet och ser inga stora hinder för att en ny detaljplan ska kunna antas.

Potentiella risker

- Efter diskussion med bygglovshandläggare och planavdelningen är indikationerna att det är kan bli svårt att i ett senare skede söka **utökning av byggrätt** utöver det som ansöks för nu. Byggnaden kan inte breda ut sig mer på tomten och det finns höjdbegränsningar. Detta är ett nuläge och det är svårt att veta om synen på högre hus i Strängnäs är samma längre fram i tiden.

- Det nya förslaget har en höjd som överskrider gällande detaljplan med mer än det dubbla. Riksintresset för Strängnäs har sin höjdbegränsning med en aktivt vald gränsdragning runt Trekanten 1, vilket är positivt för en ny detaljplan. Även för Strängnäs siluett gör placeringen intill allé och uppväxta träd att höjden inte påverkar siluetten nämnvärt, utan att huset istället omfattas av träden.
- Gällande detaljplan medger BTA 2000 m², vilket betyder en stor ökning med det nya förslaget. Dock är det svårt att hävda att byggnaden inte är till allmänhetens bästa.
- Byggnaden bedöms behöva inkräkta på prickad mark, mark som ej får bebyggas i gällande detaljplan. Tomten består redan idag av stora delar hårdgjord yta och den grönyta som tas i anspråk ersätts till stor del med gröna sedumtak samt planteringar vid entréer. Alternativet kan vara att dra in byggnaden från prickad mark och istället göra den högre.
- Det finns en viss risk för att höjden, volymen och/eller anspråkstagande av prickad mark inte ökas/ändras i önskad omfattning i den nya detaljplanen. Detta måste hanteras i projektet efter detaljplane-processen genom omprojektering och omflyttning av delar av verksamheten som kan behöva utgå ur detta projekt.
- Viss översvämningsrisk från Mälaren finns, dock visar simuleringar från MSB att detta är en mindre risk. Frågan måste dock bevakas och hanteras då planer finns för en källare i byggnaden.
- Det kan bli svårt att lösa lokal fördröjning av dagvatten inom tomten vilket behöver utredas vidare.

5.2 Beskrivning av projekt och utformning

Befintlig byggnad

Analys kring huruvida det befintliga Multeum med biblioteket kan behållas och byggas till eller ej har gjorts av arkitekterna, se bilaga 2.3. Resultatet är att den befintliga byggnaden inte kommer att kunna införlivas i kommande Kulturcentrum Strängnäs:

- Då önskat program kräver ca 7000 m² och befintlig byggnad är ca 2500 m² samt att befintlig byggnad är placerad mitt på tomten med outnyttjad kvartersmark runt är det svårt att bevara och utveckla befintlig byggnad på ett väl fungerande sätt.
- Byggnadens befintliga form med trästomme och lutande tak bedöms vara svår att bygga på med fler våningar. Att bygga ut åt sidorna skulle försämra möjligheterna till effektivt nyttjande av tomten och volymen skulle inte bli lika funktionell för programmet och sannolikt inte heller lika energieffektiv.
- Att ta ett nytt grepp om tomten möjliggör att byggnaden kan utformas väl funktionsanpassad, energieffektivt och gestaltningsmässigt väl inplacerat i sitt sammanhang i form av ett nybyggnadsförslag.
- Målet för projektet blir att arbeta med återbruk av befintliga byggnadsdelar i så stor utsträckning som möjligt, till kommande Kulturcentrum Strängnäs och till andra kommande projekt.

Befintlig källare

Utredning kring möjligheterna till att bevara den befintliga källaren har gjorts. Då källaren är begränsande för den nya byggnadens utformning gällande höjder och även påverkar möjligheterna till att kunna skapa en

tillgänglig byggnad görs bedömningen det att den befintliga källaren inte kommer att kunna behållas. Det har också utretts om källaren kan behållas enbart för installationsdragningar, typ kulvert, men det bedöms inte vara försvarbart gällande effektivitet för byggprojektet samt arbetsmiljö under byggtiden att bygga en ny stomme ovanpå en befintlig källare med sänkt takhöjd.

Utvändigt/Landskap

Landskapsarkitekterna har översiktligt studerat utformningen av byggnaden i förhållande till landskap. Bilaga 1.7 är ett PM som redogör för tomtens förutsättningar ut ett landskapsperspektiv kring: höjder, dagvatten/översvämning, biotopskydd i form av alléer, gröna tak samt allmänna funktioner såsom cykel, branduppställning, platsbildningar och flöden genom byggnaden.

Nya byggnadens utformning

Arkitekterna har tagit fram två förslag till utformning av Kulturcentrum Strängnäs. För vissa delar i förslagen finns även utsnitt med ytterligare alternativ, se bilaga 1.3.

Enligt förslaget anläggs en ny källare i anslutning till lastkaj. I källaren finns arkiv, förråd och undercentraler. Entréplan får en foajé med bl a flexyta och café. På detta plan finns även fritidsgård, bibliotek, black box och stora scenen med plats för ca 600 sittande gäster. Taket i foajén har en stor öppning upp till plan 2.

På plan 2 fortsätter biblioteket och fritidsgården. Här finns också utställningslokal och delar av kulturskolans lokaler samt delar av makerspace. Torget för kulturskolan och makerspace samt fler av dessa verksamheters lokaler finns på plan 3. På detta plan finns även personalens lokaler. På plan 4 finns fläktrum. Taket utformas som gröna sedumtak med solceller på den högsta delen.

Som komplement till planritningar och sektioner har arkitekterna arbetat fram illustrationer för verksamhetens olika delar. För scenen har gjort en separat studie för möjligheten till en större sal med plats för 700 sittande gäster, se bilaga 1.3.

Byggnadens storlek

I kulturkontorets utredning gällande Kulturcentrum Strängnäs visas att nuläget gällande verksamhetslokaler är 6945 m², varför 7000 m² har använts som ett riktvärde i utredningen. I kulturkontorets nuläge ingår lokaler för kulturskola, fritidsgård, Multeum, Thomas Arena Teatern, Paulinska salen och Pensionärernas hus. Utredningen visar att ca 7700 m² behövs för verksamheten enligt programmet, se bilaga 1.3. För teknikutrymmen såsom tex undercentral och fläktrum behövs ytterligare ca 800 m². Detta ger en total BTA på ca 8500 m².

I utredningen har ambitionen att hitta möjligheter till samnyttjande av lokaler för att få en effektiv byggnad. Detta åskådliggörs delvis i arkitekternas illustrationer, se bilaga 1.3.

5.3 Tider

Tidplan dat 2023-03-16 är en uppskattning av tiderna, se bilaga 1.5. Styrande för projektet är tiden för erforderlig process för ändring detaljplanen. Översiktligt ses att om en ansökan om detaljplaneändring kan göras under sommaren 2023 så bedöms fas 5.2.3 Projektering och anskaffning pågå mellan Q2 2027 till Q2 2028 och fas 5.2.4 Genomförande mellan Q2 2028 och Q3 2031.

5.4 Ekonomi

Markeringsbeloppet i SFAB:s investeringsbudget i framtida byggnadsprojekt för Kulturcentrum Strträngnäs är 170 miljoner kronor enligt beställningen. Detta belopp har ändrats muntligen till 245 mkr. Det muntliga beskedet behöver kompletteras med en skriftlig ändring av beställningen. Investeringsbeloppet rekommenderas att indexjusteras för att vara relevant för projektet.

En kostnadsbedömning har arbetats fram av byggekonomer på AFRY, se bilaga 1.5. Kostnadsbedömningen är till största delen gjord utifrån erfarenhetssiffror i kostnadsläge februari 2022 där liknande byggnader har en kostnad på ca 35 000—50 000 kr/m² exkl mervärdesskatt. För denna byggnad har kostnaden bedömts till ca 41 000 kr/m² exkl moms.

Total investeringskostnad för projektet bedöms till ca 351 mkr exkl moms i kostnadsläge februari 2022. I denna bedömning ingår kostnader för en ny detaljplan för Trekanten 1. Till detta görs en indexprognos till 2031 med en uppskattad justering för index på 2,5% per år. Detta ger en bedömd investeringskostnad på ca 438 mkr år 2031. För att få en ännu säkrare bild av projektets kostnader behöver en mer detaljerad kalkyl arbetas fram.

Investeringsnivå enligt beställning, prisläge oklart	170 000 kkr
Justerad investeringsnivå, muntligt besked	245 000 kkr
Bedömd investeringsnivå i kostnadsläge februari 2022	351 000 kkr
Indexprognos till Q3 2031	87 000 kkr
Totalt	438 000 kkr

2023-03-09 var 2,0 mkr exkl moms bokfört för projektet.

Hyreskalkyl återfinns i bilaga 1.6.

6. SLUTSATSER

Det kan konstateras att det fungerar att få plats med Kulturcentrum Strängnäs på tomten Trekanten 1 enligt verksamhetens program. Utredningen visar att befintlig byggnad inklusive källare behöver demonteras och återbrukas så mycket som möjligt. En vidare utredning behöver göras gällande återbruk.

För att inrymma verksamhetens program med tillhörande teknikutrymmen visar utredningen att storleken på byggnaden blir större än de initiala bedömningarna.

För att projektet ska kunna genomföras utifrån verksamhetens program krävs att erforderliga medel tillskjuts för investeringen.

Trots att det finns vissa risker med att göra stora ändringar mot gällande detaljplan är dessa hanterbara och det finns ett stort allmänintresse att genomföra projektet och skapa denna mötesplats i kommunen.

7. VIDARE PROCESS

Nästa stora steg i processen för projektet är att lämna in ansökan om detaljplaneändring för att möjliggöra en större byggnad på fastigheten Trekanten 1. Inför ansökan behöver projektgruppen arbeta vidare med några frågor:

- Säkerställa höjder för byggnaden genom vidare samarbete mellan arkitekt och VVS-konsult, då detta arbete inte är slutfört
- Ta hjälp av en akustiker för att säkerställa att byggnaden fungerar ljudmässigt
- Göra en utredning gällande parkering och trafik i området
- Göra en utredning gällande dagvattenhantering

För att få en träffsäkrare bedömning av projektets kostnader rekommenderas även att genomföra en mer detaljerad kalkyl.

Inför etapp två av utredningsfasen, som startar efter att ny detaljplan är antagen, är rekommendationen att verksamheten utarbetar ett tydligt lokalprogram.



Handläggare

Anders Lorentz Pantzar

Tel. 0152-29666

Beställning till SFAB: Förstudie kulturcentrum Strängnäs

Strategiska planeringsgruppen (SPG) beslutar att

1. Uppdra åt Strängnäs Fastighets AB (SFAB) att genomföra en förstudie med inriktningen att uppföra Kulturcentrum Strängnäs på fastigheten Trekanten 1 i Strängnäs stad (nuvarande kulturhuset Multeum).

Beskrivning av ärendet.

2021-05-25 tog kulturnämnden inriktningsbeslut kulturcentrum Strängnäs med lydelsen:

Kulturnämnden beslutar att en förstudie startas med inriktningen att uppföra Kulturcentrum Strängnäs på fastigheten Trekanten 1 i Strängnäs stad (nuvarande kulturhuset Multeum).

Kulturnämnden tog beslut 2020-06-16 att utreda förutsättningarna för Kulturcentrum Strängnäs mot bakgrund av att:

- Hyreskontraktet på Thomas Arena Teater går ut under 2024.
- Flera av lokalerna som är avsedda för kultur i Strängnäs stad är inte tillgängliga idag och dessutom inte ändamålsenliga.
- Utvecklingen av Kulturnämndens verksamheter är begränsad av dess lokaler.
- Strängnäs stad har inte en kommunal mötesplats som är tillgänglig för alla.
- Behoven, kraven och förväntningarna på den kommunala kulturverksamheten ökar i takt med att samhället utvecklas.
- Befolkningen i Strängnäs kommun har de senaste 20 åren ökat från 29 610 år 2000 till 37 290 personer år 2020. Ökningen beräknas stadigt ligga på cirka 2 % framåt.

Under 2017 utredde kulturkontoret möjliga placeringar för en ny kommunscentrum och kom till slutsatsen att den lämpligaste platsen för att utveckla lokaler för kultur i Strängnäs stad är fastigheten Trekanten 1 där nuvarande kulturhuset Multeum finns idag.

I Kulturpolitiskt program 2018-2021, KFN/2017:215-003 står det att kommunen vill:

- Utreda möjligheterna att bygga en ny kommunscentrum. En flexibel lokal, där olika typer av arrangemang är möjliga att genomföra.



- Utredda om kulturhuset Multeum kan byggas ut och verksamhetsanpassas för att öka flexibiliteten och få fler funktioner.

Utredning Kulturcentrum Strängnäs KN/2021:45-800 som gjorts av kulturkontoret med information och i dialog med många andra, pekar på ett antal mål och möjliga effekter som kan uppnås när syftet med kulturcentrum är:

- Att mötas och få finnas i ett sammanhang!

Med kultur som motor vara en samlingsplats med möjligheter till gemensamma upplevelser och aktiviteter genom skapande verksamhet. Integration och inkludering, kreativitet och folkbildning. En plats för alla oavsett ålder, könstillhörighet, etnicitet, sexuell läggning, funktionsvariation, trosuppfattning eller ekonomiska förutsättningar. Att skapa en plats, stad och kommun som är attraktiv att besöka, leva och utvecklas i är social hållbar utveckling.

- Att agera för vår miljö!

Ta tillvara på synergieffekter mellan verksamheter och arbeta för att minimera det miljömässiga avtrycket med ett globalt förhållningsätt där förståelsen för hur det lokala påverkar det globala är miljömässig hållbar utveckling.

- Att använda resurserna smartare!

Med större invånarnytta och mer ekonomiskt effektivt använda de resurser som finns inom kommunen, hos studieförbund, föreningar, näringsliv och andra aktörer. Att tillsammans ta tillvara resurser som växlar upp verksamheten till gagn för fler är ekonomisk hållbar utveckling.

Kulturnämndens verksamheter kulturskola, bibliotek, fritidsgård och scen & kulturproduktion skulle med kulturcentrum Strängnäs befinna sig på samma plats i Strängnäs stad, kunna samnyttja lokaler, inventarier och personella resurser på ett effektivt sätt. Det ger verksamheterna stora möjligheter att erbjuda lokaler för kulturaktiviteter och folkbildning för studieförbund, föreningar, andra organisationer, näringsliv och enskilda medborgare. Även behov från andra kommunala verksamheter som skola & förskola, socialtjänst, politik och dialogarbete, för att samla människor, utbilda och utveckla skulle kunna täckas genom kulturcentrum Strängnäs.

Kulturcentrum Strängnäs har potential att bli en starkt bidragande faktor i centrumutvecklingen i Strängnäs stad.

Ekonomiska konsekvenser

De kostnader som uppkommer i och med förstudien, uppskattningsvis 1 500 000 kronor, belastar SFABs investeringsbudget i framtida byggnadsprojekt. Detaljplanarbetet, cirka 1 000 000 kronor, bekostas via planavgift som tas ut i samband med beslut om bygglov. Grovt uppskattat kan den totala kostnaden för arbetet uppgå till 2 500 000 kronor.



Markeringsbeloppet i SFABs investeringsbudget i framtida byggnadsprojekt för Kulturcentrum Strängnäs är 170 miljoner kronor.

Övriga konsekvenser

Den gällande detaljplanen medger inte den utbyggnad som inriktningen avser vilket innebär att beslutet gör att ett arbete för att förändra detaljplanen behöver påbörjas. En lokalisering av Kulturcentrum på platsen för nuvarande Multeum gör att ett arbete för att se över trafikflöden och parkeringar i staden behöver inkorporeras i projektet.

Barnkonsekvenser

En förstudie ger möjlighet till att tidigt i processen arbeta med barnkonsekvensanalyser och dialog med unga för att skapa en plats som svarar väl mot barns och ungas behov, krav och förväntningar. Särskild hänsyn ska tas till ungas villkor för att dessa ska kunna ta del av och delta i kultur och skapande verksamhet.

Uppföljning

Arbetet med förstudien följs löpande upp i verksamheten/projektorganisationen och rapporteras till Kulturnämnden och strategiska planeringsgruppen.

Beslutsunderlag

Rapport, Utredning kulturcentrum Strängnäs, KN/2021:45-800
Styrdokument, Kulturpolitiskt program 2018-2021, KFN/2017:215-003

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
Fastighetschef, Daniel Sand, Strängnäs Fastighets AB
Samhällsbyggnadskontoret för kännedom
Utbildningskontoret för kännedom
Socialkontoret för kännedom
Teknik & servicekontoret för kännedom
Kansli för kännedom
Lokalstrateg, Christoffer Zander

Beslutet ska ses som en beställning

Lars Ekström
Kommundirektör

Kulturcentrum Strängnäs

Utredningsfas 5.2.2

Etapp 1

Bilaga 1.2

Fastighet: 1903

Projektnummer: 3249

1. Fastigheten Trekanten 1, förutsättningar

1.1 Topografi och höjder omgivande vägar

Inplaceringen av ett nytt kulturcentrum påverkas av fastighetens topografi. Fastigheten Trekanten 1 sluttar nedåt norrut. Idag är plushöjden färdigt golv i Multeum ca +4,8 och marken vid lastkajen ca +3,75. Mot Norrstacksvägen hanteras höjdskillnaderna med en slänt och stödmur.

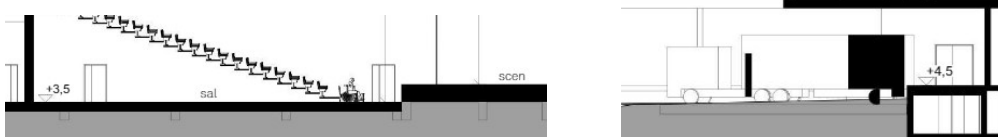


Foto 1.1.1 Multeum.

Landskapsarkitekterna har i sin utredning kommit fram till att en plushöjd på + 4,50 för entrén utifrån arkitekternas förslag. Alltså något lägre än dagens plushöjd.

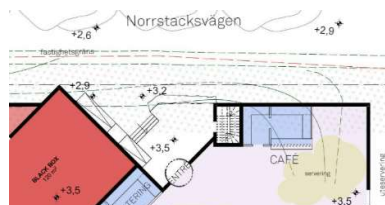
En till entré är även föreslagen från Norrstacksvägen med plushöjden +3,50. Dels för att skapa ett möjligt flöde genom byggnaden ut mot Visholmen. Höjden på +3,5 utgår från verksamhetens kravställning på den stora scenens utformning.

Scenen ska enligt kravställningen placeras 1m över golvnivå för publiken (vilket ger en golvnivå publik på +3,5 och golvnivå scen +4,5). Det ska även finnas ett bakscenområde på samma höjd som scenen, vilket även ger höjden för lastkajen.



Figur 1.1.2 Urklipp Sektioner. Ettelva Arkitekter.

Norrstacksvägen sluttar ut mot Visholmen vilket ger en lutning längsmed fastigheten. Entrén mot denna väg behöver ansluta mot en lägre marknivå. Enligt förslaget löses höjdskillnaden med ramp och trappa som dras in från fasaden.



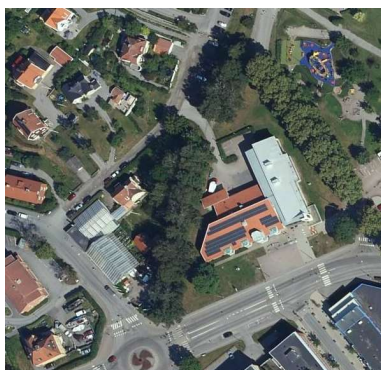
Figur 1.1.3 Urklipp Entréplan Ettelva arkitekter

Bilaga 1.2

2023-03-17 avseende Kulturcentrum Strängnäs

1.2 Infart och lastkaj

Multeum har idag angöring och lastkaj placerade i fastighetens norra del. Då transporter sker via Visholmsvägen dit idag, samt att marknivåerna gör platsen lämplig för en lastkaj 1m över marknivå (och i samma höjd som bakscegen) bibehålls infartens läge i detta skede.



Figur 1.2 Urklipp Karta. Eniro.

1.3 Befintliga träd



Det finns två befintliga träd (en kastanj och en lind) på fastigheten i närheten av Eskilstunavägen. Konsekvensen om projektet väljer att ta ner träden blir enligt landskapsarkitekternas utredning en negativ ekologisk påverkan. Förslag på åtgärder för att kompensera detta är gröna tak med växtbäddsdjup på minst 400mm samt gröna fasader.

I förslag på markutbredning av byggnaden är i detta utredningsskede utgångspunkten att träden bevaras.

Bilaga 1.2

2023-03-17 avseende Kulturcentrum Strängnäs



Björkallé

Även om den angränsande björkallén inte är inom aktuell fastighet påverkar den projektet då trädkronor och rotsystem inte håller sig inom fastighetsgränser. För att inte skada ska ske på allén under byggtid måste tillräckliga avstånd till den nya byggnaden hållas. Görs åtgärder som påverkar allén behövs dispens sökas hos länsstyrelsen avseende biotopskydd.

I förslag på markutbredning av byggnaden är i detta utredningsskede därför utgångspunkten att hålla ett skyddsavstånd till allén.

Att en ny byggnad placeras in bland de befintliga träden har även andra fördelar. Gröna ytor hjälper till att både hålla nere temperaturen i städer och hantera dagvatten. Träd i synnerhet hjälper genom absorption och transpiration. Det finns gott om studier som visar vad träd och grönytor bidrar med i urban miljö – och då särskilt fullvuxna träd som är väldigt svåra att ersätta/kompensera för.

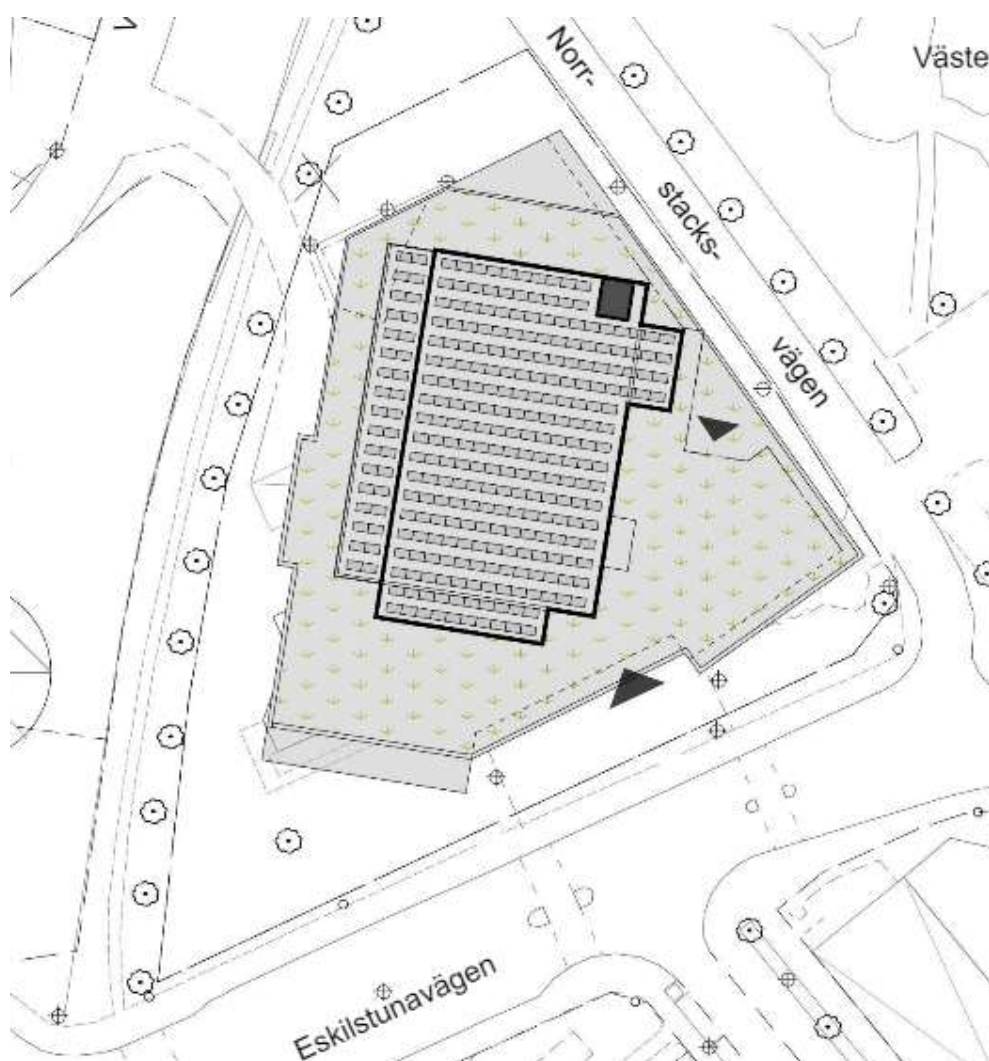
Byggnaden finkänsliga inplacering bland träden gör att den högre höjden inte upplevs lika dominant.

2. Byggnadens form och volym

2.1 Byggnadens markutbredning

Byggnadens utbredning i mark påverkas av tomtens förutsättningar samt plats för lastkaj och angöring. Förslaget innebär att större delen av fastigheten bebyggs med några valda indrag som gör att byggnaden sträcker ut sig mer mot öster.

I det södra hörnet mot Eskilstunavägen lämnas en grön yta, dels med hänsyn till befintligt träd, men framför allt för att det på en kort stäcka är stora skillnader i marknivåer.



Figur 2.1 Urklipp Situationsplan. Ettelva arkitekter.

I norr har ett indrag gjorts för att ge plats för angöring till lastkaj

2.2 Stora scenens inverkan på utformningen

2.2.1 Storlek

Då storleken på den Stora scenen har angetts för en publik på 700 sittplatser eller 1000 stående har detta varit en utgångspunkt i detta skede. Lämnat förslaget har en scen med färre platser (607st), baserat på arkitektens bedömning av bästa utfall av antal platser i förhållande till en optimerad planlösning.

Eftersom byggnadens utbredning i markplan är begränsad och verksamheterna önskar att entréplanet länkar ihop många av verksamheterna kan det vara ett alternativ för den här platsen att minska antalet sittplatser ytterligare.

2.2.2 Höjd



Figur 2.3.2 Urklipp sektion. Ettelva arkitekter.

Höjden på byggnaden styrs av scenens storlek. Både direkt av den höjd som behövs över scenen samt indirekt av storleken på de ventilationsaggregat som försörjer scenen och den invändiga takhöjd som dessa behöver (med den placering fläktrummen har i detta förslag).

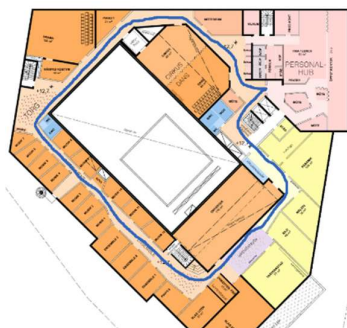
Höjder behöver fortsätta utredas i kommande skeden. Exempelvis bör utredas om fläktrummet kan placeras över stora scenens publikadel/salong vilket ger möjlighet att minska utbredningen av byggnadens översta plan. Enligt scenkonsult kan en takhöjd på 14 m i vara möjligt där, med hänsyn tagen till teatertekniken.

2.2.3 Placering

Scenens placering har utretts i flera scenarier. En central placering (vilket scenen har i detta förslag) har fördelen att inte fasad/fönsteryta tas ifrån verksamheter med dagsljusbehov och den mörka mitten som blir i en byggnad med denna form används till rum som ej ska ha fönster.

Bilaga 1.2

2023-03-17 avseende Kulturcentrum Strängnäs

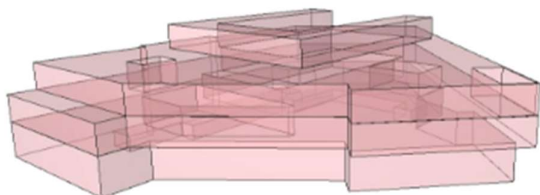


En central placering medger även möjligheten att gå runt ett helt plan utan att hamna i återvändskorridorer och länkar på så sätt verksamheterna till varandra. Personalen kan enkelt ta ett var runt för att överblicka det som händer på ett plan.

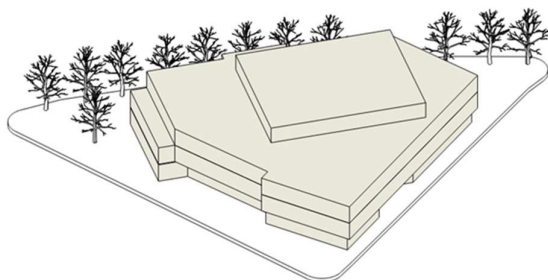
En utmaning med denna placering har varit utrymning från scenen men det har i dialog med brandkonsulten gått att lösa.

Figur 1.1.3 Urklipp Plan3 Alt B, Ettelva arkitekter

2.2.4 Volymstudier och fasadanalys



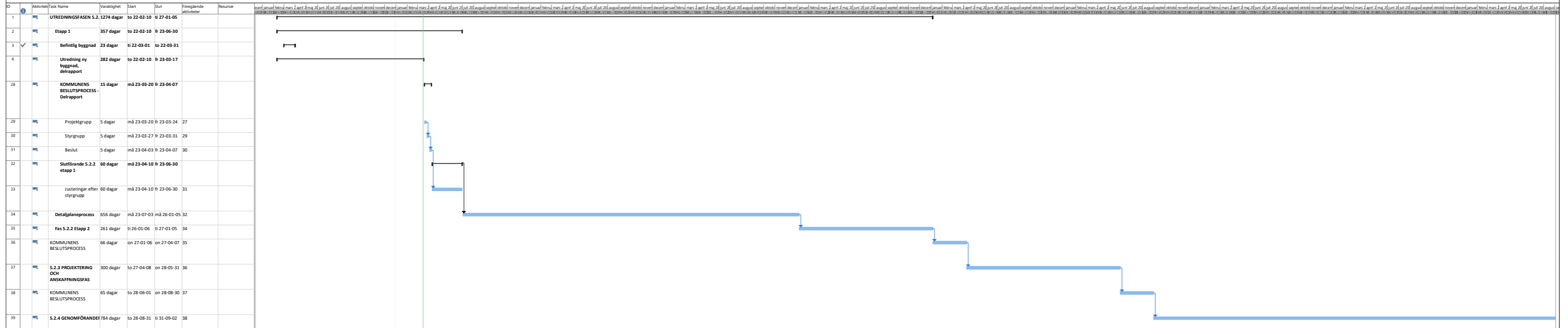
Figur 2.2.1 Volymskiss av Ettelva arkitekter, januari 2023



Figur 2.2.2 Volymskiss av Ettelva arkitekter, januari 2023

Byggnadens möjliga volym har studerats av arkitekterna och en fasadanalys har gjorts. Dessa utgör en grund till fortsatt arbete med fasader och byggnadens uttryck.

3249 KULTURCENTRUM STRÄNGNÄS, TREKANTEN 1



Kostnadsbedömning

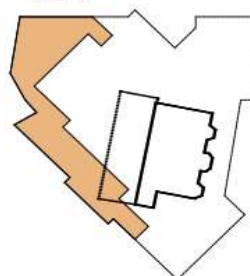
Kulturcentrum Strängnäs - Huvudalternativ

KULTURCENTRUM STRÄNGNÄS - Ytberäkning BTA

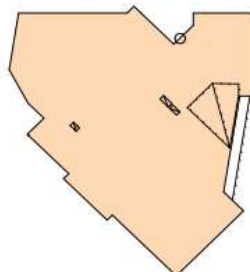
HUVUDALTERNATIV

ETTELVÄ Area BTA (zon) HUVUD		
BTA	VÄNING	AREA
STAHUVUD	PLAN 1	2 778
STAHUVUD	PLAN 2	2 387
STAHUVUD	PLAN 3	2 539
		7 424 m²
MRK STÄRL	PLAN 1	609
MRK STÄRL	PLAN 4	911
		1 130 m²
		8 554 m²

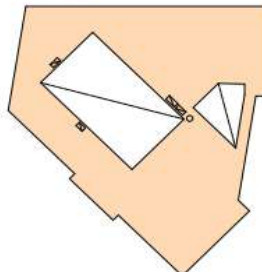
Källare



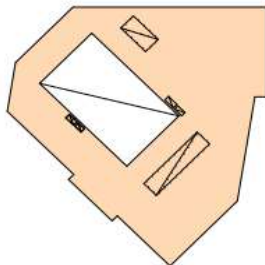
Entréplan



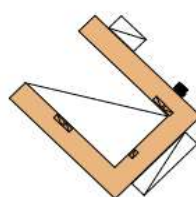
Plan 2



Plan 3



Plan 4



2023-03-20

ÅF Infrastructure AB
Årstaängsvägen 17
117 43 STOCKHOLM

Niklas Svensson
Tele: 010 - 505 78 66 / 072 244 82 11
niklas.d.svensson@afry.com



FÖRUTSÄTTNINGAR

Projektnamn: _____
Kalkyl: _____

Kostnadsläge: **2022-02-01**

Datum: 2023-03-20

Projekt- / Kalkylbeskrivning

Översiktlig kalkylering av ny kulturbyggnad strängnäs, tot 8 544m2/BTA.

Kalkylmetod = enbart med nyckeltal har statistiksiffror medtagits för den här typen av byggnad.

Produktionskostnad för den här typen av byggnad kan vanligtvis befinna sig i en härad av ca 35 000-50 000 kr/m2 BTA. Vidare utredning och beaktande av ritningar kommer att generera en mer träffsäker kalkyl men i nuläget var en översiktlig bedömning tillräckligt.

Niklas Svensson, Sektionschef AFRY CM

Johan Vestin, Byggekonom AFRY CM

Kostnadsläge

2022-02-01

Entreprenadform

GE

Ingående entreprenadkostnader

Anläggning
Belysning
Markarbeten för hus
Hus
VS
Vent
El och tele
Hiss
Styr och övervakning
Storkök eller andra fasta specialinredningar
Detaljeringspåslag xx %
GE-arvode

Ej ingående entreprenadkostnader

Lös inredning och utrustning
Brukarens specialinredning
AV- och/eller konferensutrustning
Ev. förändringar/omläggningar av yttre installationer (såsom fjärrvärme, fjärrkyla, VA, el/tele/data)
Hyresgästens egna telesystem såsom data, tv-övervakning, högtalarsystem
Hyresgästens egna teletekniska larmsystem såsom inbrottskydd och passersystem
Konstnärlig utsmyckning
Arkeologisk utgrävning
Asbest-, miljö-, fuktsanering
Åtgärder p.g.a högt grundvatten
Förorenade massor
Eventuella merkostnader härrörande till arbeten utanför ordinarie arbetstid
såsom dubbla arbetsskift

Ingående byggherrekostnader

Projektering
Projekt- och byggledning
Kontroll
Byggherreadministration
Myndighetsavgifter
Mervärdesskatt

Ej ingående byggherrekostnader

Markförvärv

- Råmarkskostnad
- Evakueringskostnad
- Lagfart
- Inteckningskostnad/pantbrev
- Räntekostnad
- Försäkring
- Gatukostnadsersättning
- Övriga tomtkostnader
- Tomthyra/ tomträtt
- Övrig fastighetsbildning

Finansiella kostnader

- Kreditivkostnader
- Förvaltningskostnader
- Försäkringskostnader, BFF
- Garantier
- Räntekostnad, proj.- och planskede
- Övriga finansiella kostnader

Kostnader tredje man

- Hysesersättningar
- Hysesförluster
- Evakueringskostnader
- Flyttkostnader
- Ersättningslokaler
- Ersättning intrångsskada

Indexmässiga kostnadsförändringar

- Plötsliga konstnadsförändringar pga omvärldsläge

Dokumentation

Kalkylen är baserad på följande:

Kalkyl bygg har nyttjat följande underlag:

Ytberäkningar BTA A-49-20-001, . Situationsplan A-01-1-100

Genomgång tillsammans med Annika Dahlen samt Terese Ädling

Övrigt

Kalkylen förutsätter upphandling i konkurrens.

Kalkylen förutsätter att entreprenören erhåller skälig ersättning för sina kostnader.

Kalkylen har således ej påverkats av marknadsanpassning (tillgång och efterfrågan) mot vad en normal konjunktur skulle medge.

Beräknad byggtid xxxx månader.

Budgetreserv ingår i Produktionskostnaden.



PRODUKTIONS-KOSTNAD

Projektnamn: **Huvudalternativ**
Kalkyl: **Kulturcentrum Strängnäs (översiktlig kalkylering)**

Kostnadsläge: **2022-02-01**
Datum: **2023-03-20**
Bruttoarea (m2): **8 544**

Entreprenadkostnad

Markarbeten räknar 150 lpm omdränering, a´ 7000 kr lpm

Ombyggnad HUS - källarplan 600 m2 /BTA.
Räknat 15 000kr/m2/BTA för hela källarplanets renovering/ombyggnad.

Aterfyll källardel som varit befintlig

Huvud bta 7 424m2 + Mörk BTA 1120m2 (räknat 17500kr/BTA för nybyggnad centrumbyggnad) i detta skede befinner vi oss statistikmässigt mellan 15000-20000kr/m2 BTA.

VVS (5500 kr/m2/BTA x 8544m2)

EI (3000kr/m2/BTA x 8544m2)

Transport

Styr och övervakning (610 kr/m2/BTA x 8544m2)

Övrigt

S:a Entreprenadkostnad exkl. GE-arvode

GE-arvode

S:a Entreprenadkostnad inkl. GE-arvode

Byggherrekostnad

Utredningskostnader

Projektering, projektledning m m

Byggherreadministration

Myndighetsavgifter

Rivning bef byggnader (ingen utförlig beräkning utförd)
(Kulturhuset Muteum Strängnäs, 2078 m2)

Aterbruk inkl konsult inkl lagerlokaler och transporter

Renovering av byggnadsmaterial, kostnader som målning mm

Miljöbyggnad (ev merkostnader vid certifiering)

Finplanering (enklare finplanering närmast byggnad)

Solpaneler

Uppskattad kostnad för AV-utrustning/scen/stolar/diverse inredning

Extra kostnader för omlokalisering bibliotek

OBS! ev avskrivningar bör beaktas för helheten

Övrigt

S:a Byggherrekostnad

Budgetreserv

Avrundning

Produktionskostnad exkl. mervärdesskatt

Mervärdesskatt

Mervärdesskatt

Avrundning

Produktionskostnad inkl. mervärdesskatt

	%	Totalt [SEK]	SEK/m2
Markarbeten räknar 150 lpm omdränering, a´ 7000 kr lpm			
Ombyggnad HUS - källarplan 600 m2 /BTA. Räknat 15 000kr/m2/BTA för hela källarplanets renovering/ombyggnad.			
Aterfyll källardel som varit befintlig		1 000 000	
Huvud bta 7 424m2 + Mörk BTA 1120m2 (räknat 17500kr/BTA för nybyggnad centrumbyggnad) i detta skede befinner vi oss statistikmässigt mellan 15000-20000kr/m2 BTA.		149 520 000	
VVS (5500 kr/m2/BTA x 8544m2)		46 992 000	
EI (3000kr/m2/BTA x 8544m2)		25 632 000	
Transport		6 000 000	
Styr och övervakning (610 kr/m2/BTA x 8544m2)		5 211 840	
Övrigt			
S:a Entreprenadkostnad exkl. GE-arvode		234 355 840	27 429
GE-arvode	10	23 435 584	2 743
S:a Entreprenadkostnad inkl. GE-arvode		257 791 424	30 172
Byggherrekostnad			
Utredningskostnader	1	2 577 914	302
Projektering, projektledning m m	11	28 357 057	3 319
Byggherreadministration	2	5 155 828	603
Myndighetsavgifter	2	5 155 828	603
Rivning bef byggnader (ingen utförlig beräkning utförd) (Kulturhuset Muteum Strängnäs, 2078 m2)	2	5 155 828	603
Aterbruk inkl konsult inkl lagerlokaler och transporter			
Renovering av byggnadsmaterial, kostnader som målning mm			
Miljöbyggnad (ev merkostnader vid certifiering)			
Finplanering (enklare finplanering närmast byggnad)	1	2 577 914	302
Solpaneler		2 000 000	234
Uppskattad kostnad för AV-utrustning/scen/stolar/diverse inredning		10 000 000	1 170
Extra kostnader för omlokalisering bibliotek			
OBS! ev avskrivningar bör beaktas för helheten			
Övrigt			
S:a Byggherrekostnad		60 980 371	7 137
Budgetreserv	10	31 877 179	3 731
Avrundning		1 026	
Produktionskostnad exkl. mervärdesskatt		350 650 000	41 040
Mervärdesskatt			
Mervärdesskatt	25	87 662 500	10 260
Avrundning			
Produktionskostnad inkl. mervärdesskatt		438 312 500	51 301

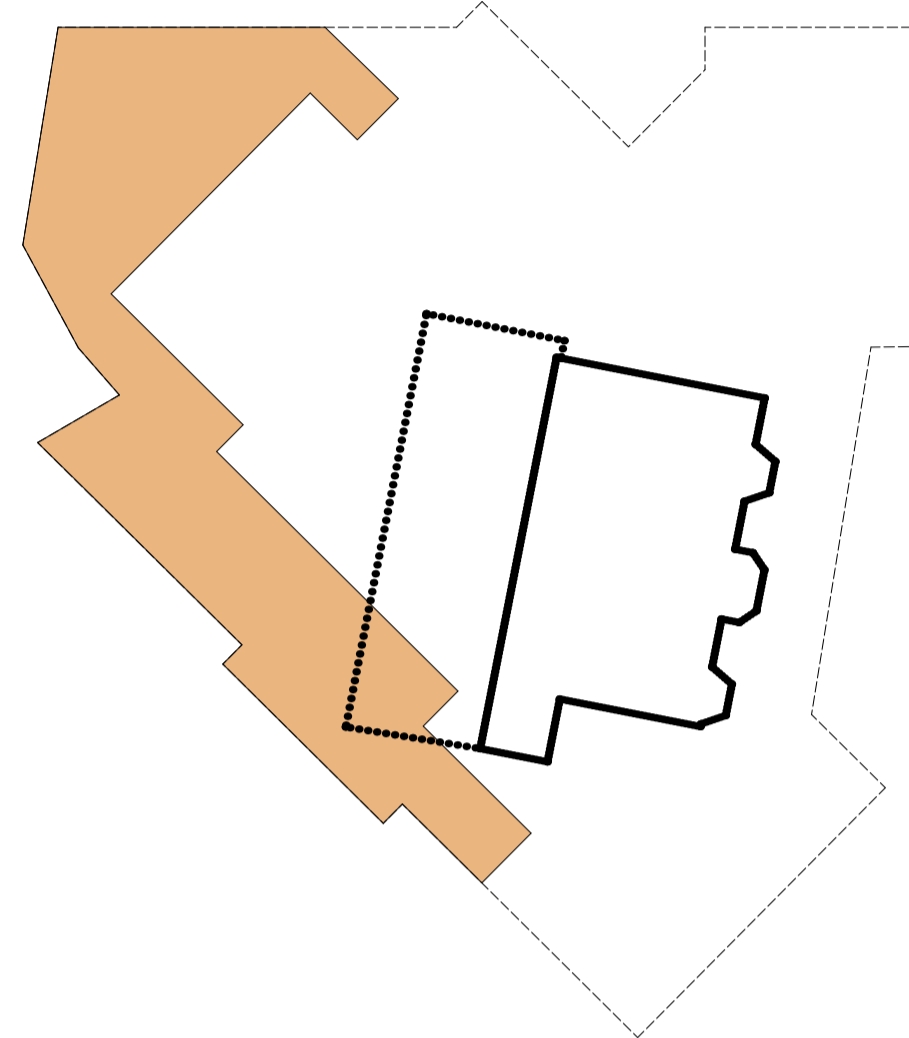
KULTURCENTRUM STRÄNGNÄS - Ytberäkning BTA

HUVUDALTERNATIV

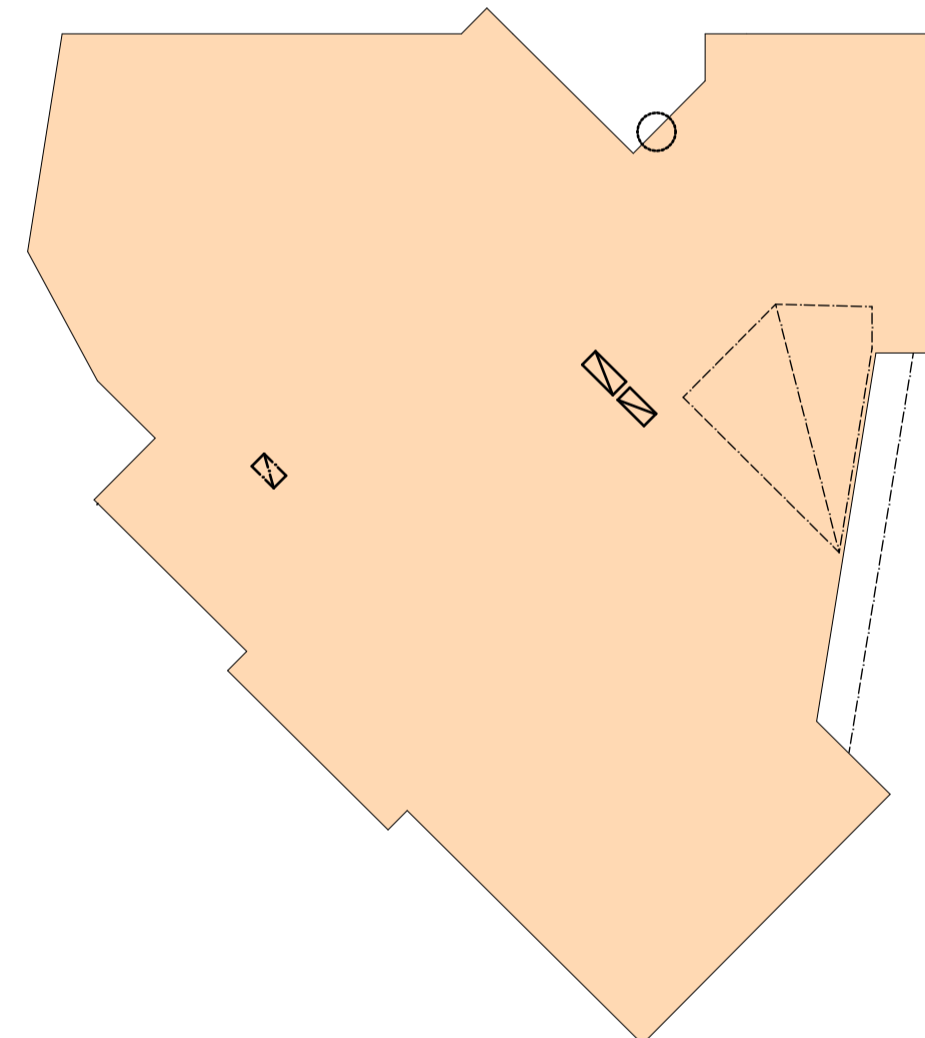
ETTELVA Area BTA (zon) HUVUD

BTA	VÅNING	AREA
BTA HUVUD	PLAN 1	2 718
BTA HUVUD	PLAN 2	2 367
BTA HUVUD	PLAN 3	2 339
		7 424 m²
MÖRK BTA HU...	PLAN -1	609
MÖRK BTA HU...	PLAN 4	511
		1 120 m²
		8 544 m²

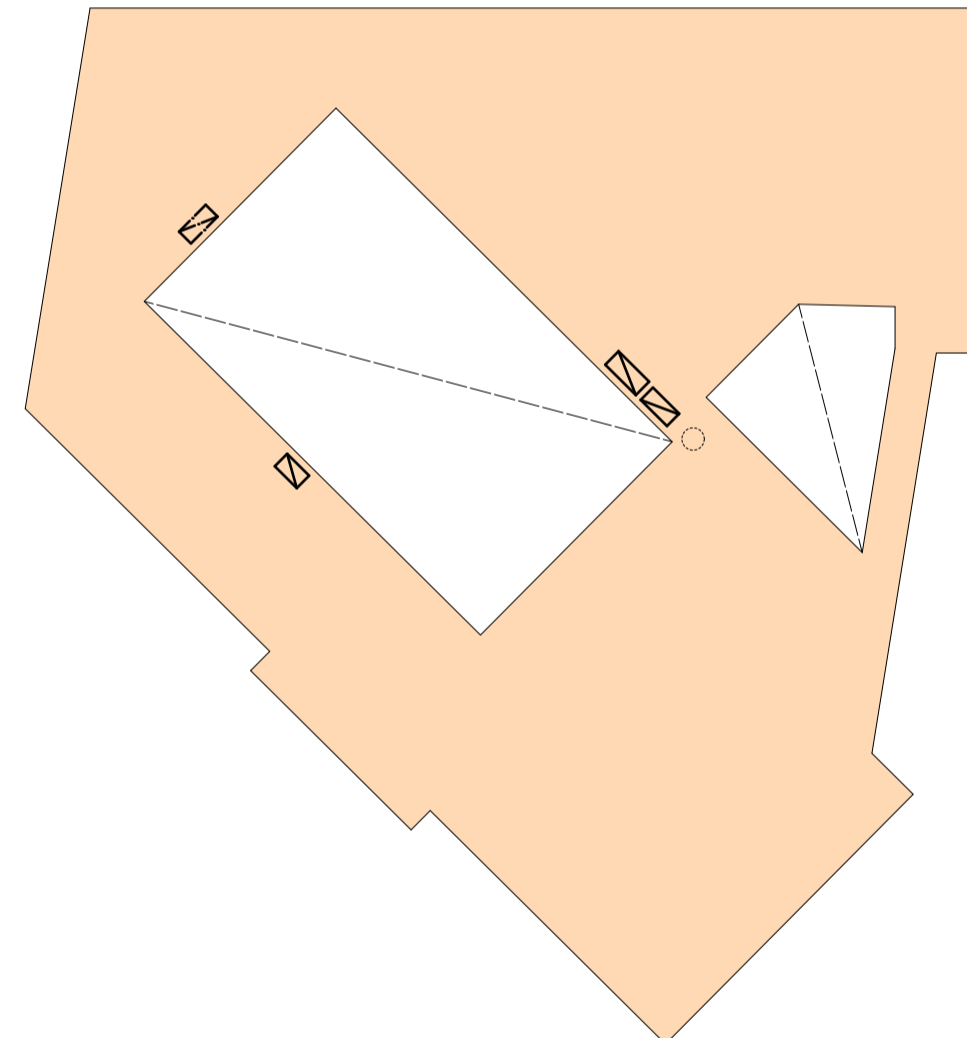
Källare



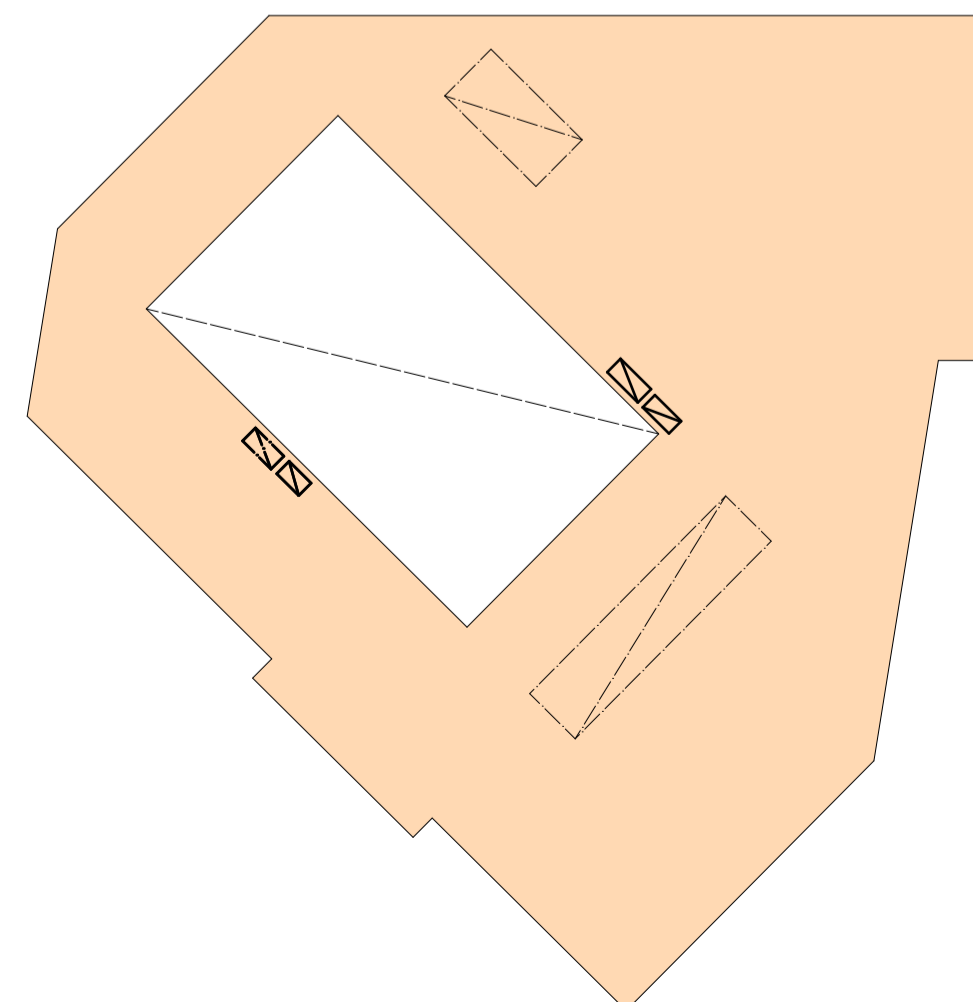
Entréplan



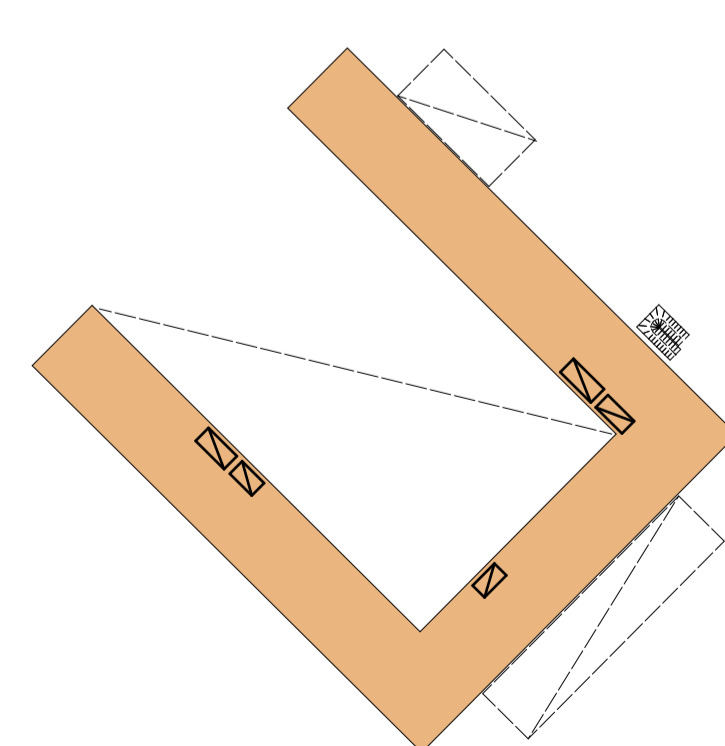
Plan 2



Plan 3



Plan 4

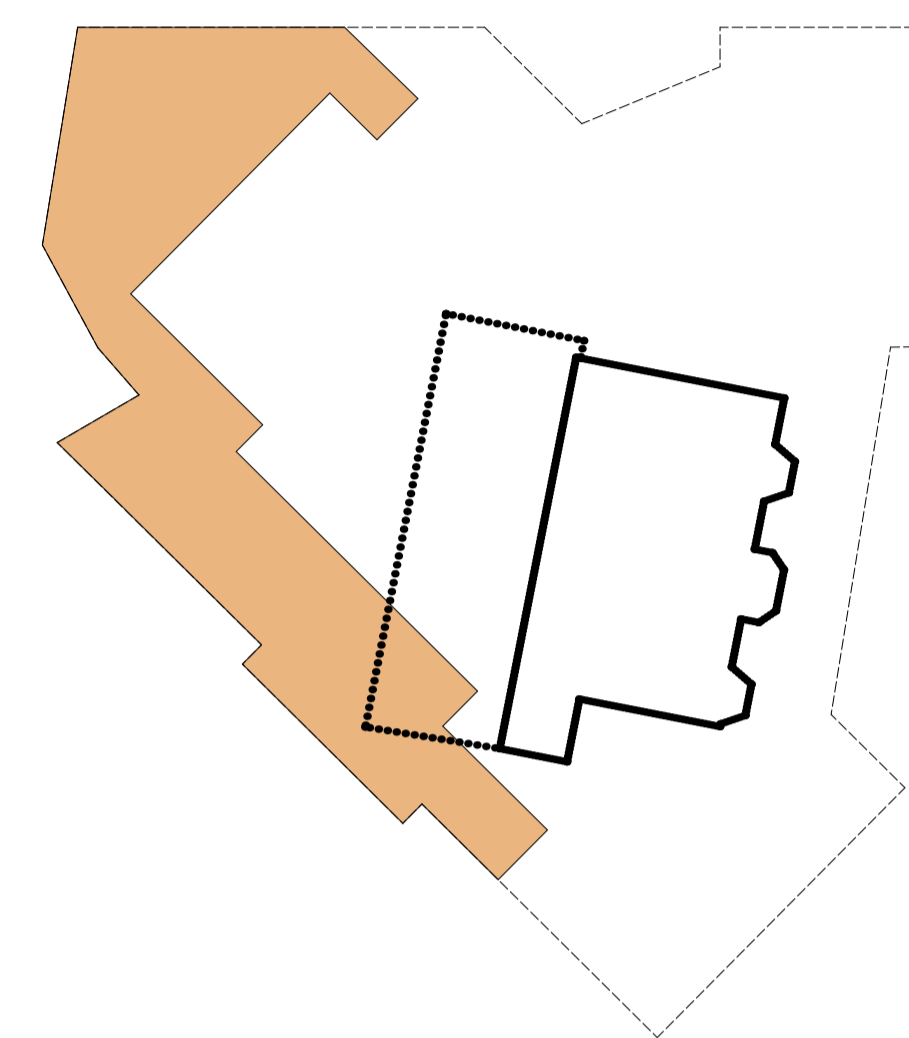


ALTERNATIV PLANLÖSNING

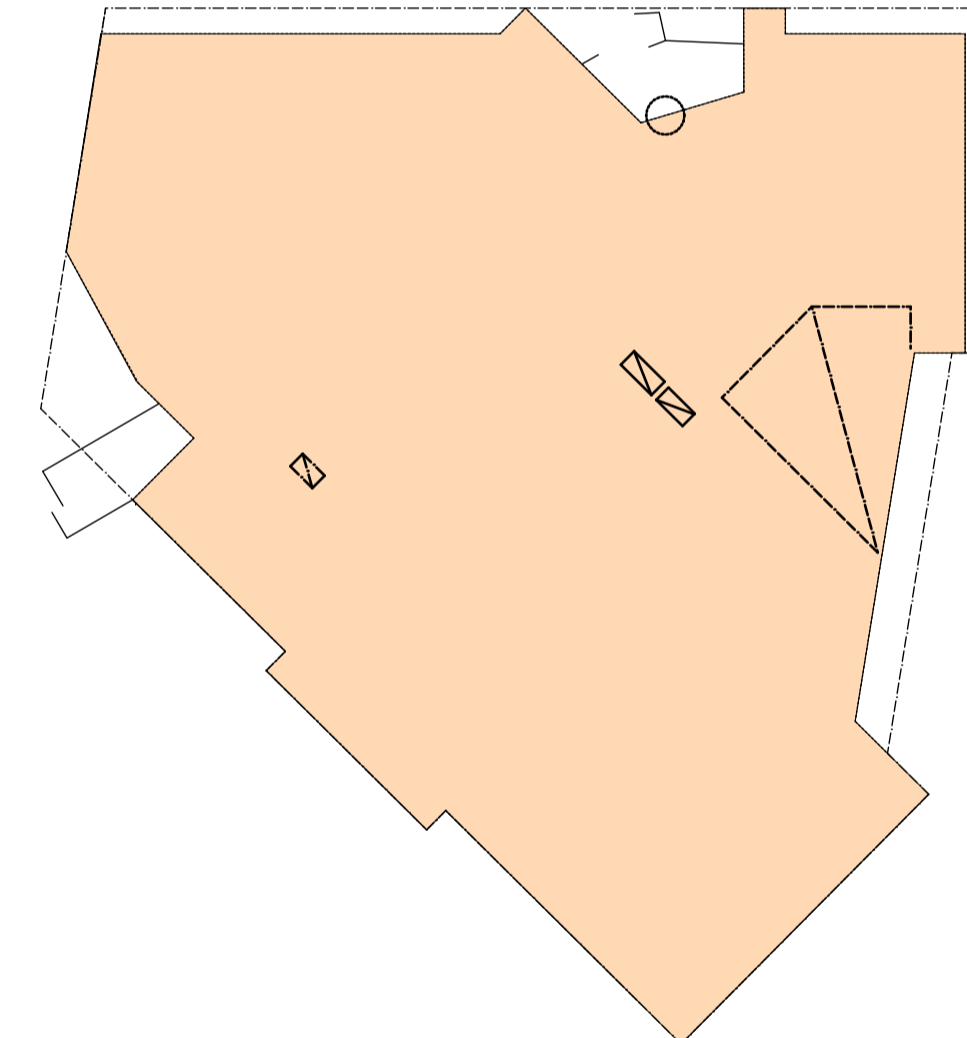
AREA BTA

BTA	VÅNING	AREA
BTA	PLAN 1	2 730
BTA	PLAN 2	2 367
BTA	PLAN 3	2 415
		7 511 m²
MÖRK BTA	PLAN -1	607
MÖRK BTA	PLAN 4	511
		1 119 m²
		8 630 m²

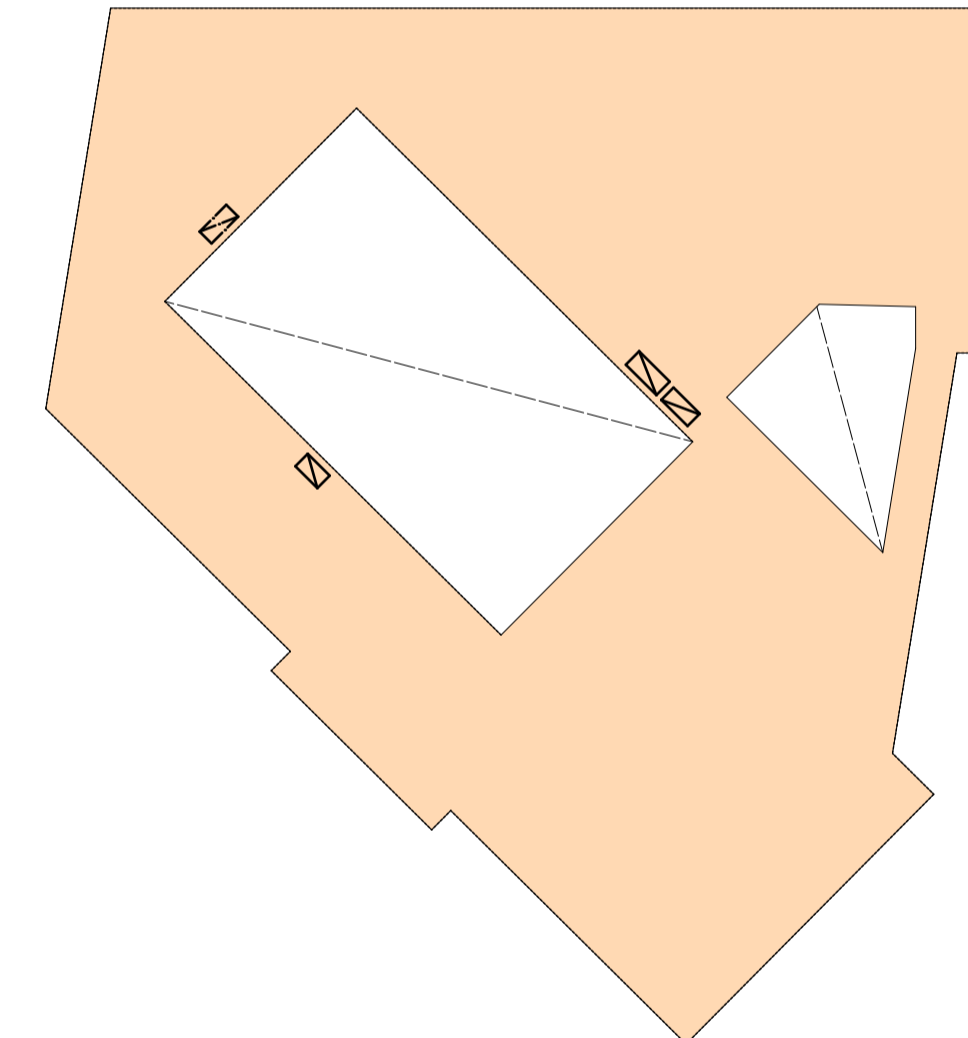
Källare



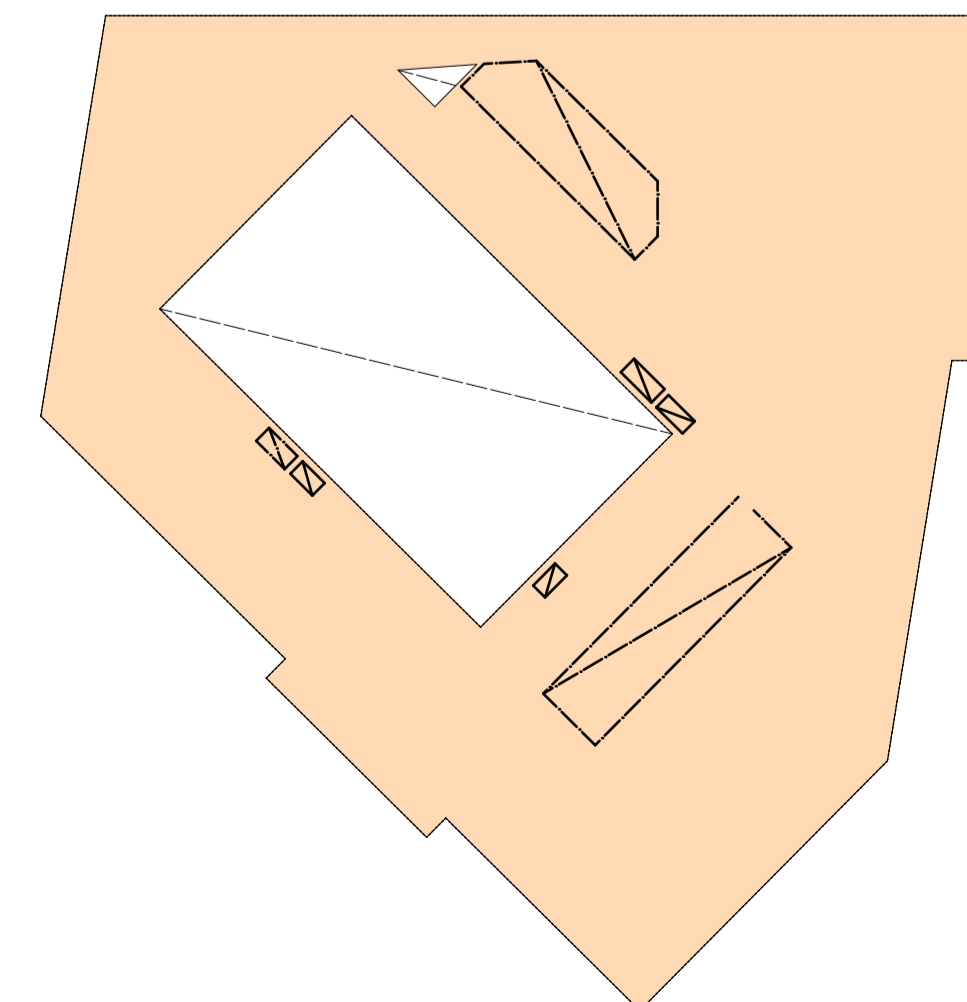
Entréplan



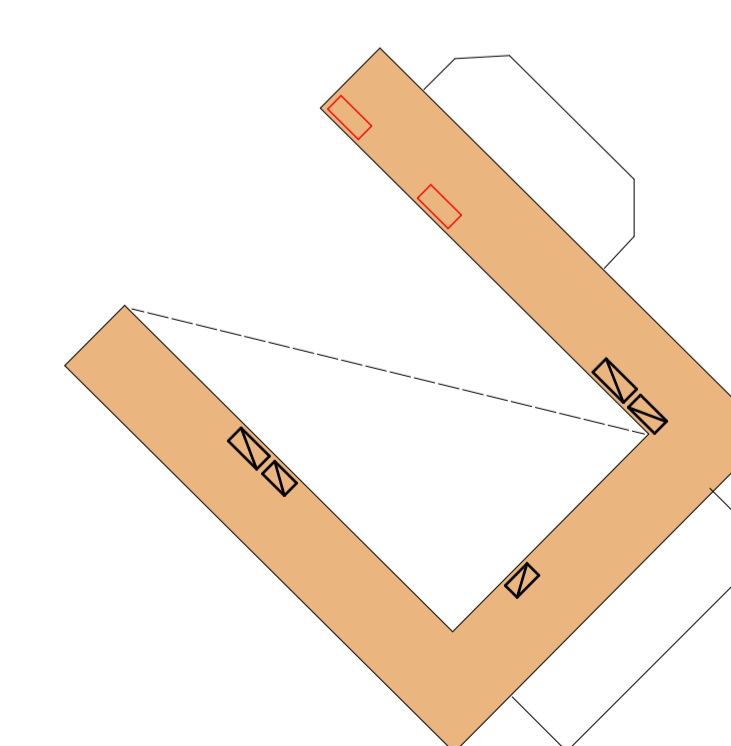
Plan 2



Plan 3



Plan 4



BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
UNDERLAG TILL DELRAPPORT				
KULTURCENTRUM STRÄNGNÄS				
TREKANTEN 1				
 STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB				
BYGG- HERRRE	STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB		tel. 0152-291 00	
TURPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE		
2712	ADRE / KLÖS	ADRE / KLÖS		
DATUM	UPPRÄGSGLEDARE	ANSVÄRIG		
2023-03-17	YUSUF PEKTAS	YUSUF PEKTAS		
Verksamheter och funktioner				
Ytberäkning BTA				
SKALA A1	SKALA A3	NUMMER	BET	
1:500	1:1000	A-49-1-020		

Hyreskalkyl för investeringar 2023

Datum 2023-03-29

3249 Kulturcentrum Strängnäs
objekt

Beställare

1903

Kulturkontoret, Strängnäs kommun

Fastighetsnummer

Förstudie
 Utredning
 Projektering
 Anbudskalkyl
 Efterkalkyl

Ange berörd yta
innan investering m²

Specificera ytfördelning efter investering

	Ombyggd yta	Nybyggd yta	Totalt
Bruttoarea BTA	<input type="text" value="0"/> m ²	<input type="text" value="8 544"/> m ²	<input type="text" value="8 544"/> m ²
Bruksarea BRA	<input type="text" value=""/> m ²	<input type="text" value="8 107"/> m ²	<input type="text" value="8 107"/> m ²
Lokalarea LOA	<input type="text" value=""/> m ²	<input type="text" value="6 932"/> m ²	<input type="text" value="6 932"/> m ²

Internränta **2,40%**

Investeringsstyp	Ange investering	Avskrivning	Ränta år 1	Avskrivning/år
Nybyggnation ▼	<input type="text" value="438 000"/> tkr	50 år	10 512 tkr	8 760 tkr
Ingångsvärde mark ▼	<input type="text" value=""/> tkr	0 år	0 tkr	0 tkr
Ingångsvärde mark ▼	<input type="text" value=""/> tkr	0 år	0 tkr	0 tkr
Summa investering			10 512 tkr	8 760 tkr

Total investering 438 000 tkr Kapitaltjänstkostnad/år 19 272 tkr

Hyreskostnad

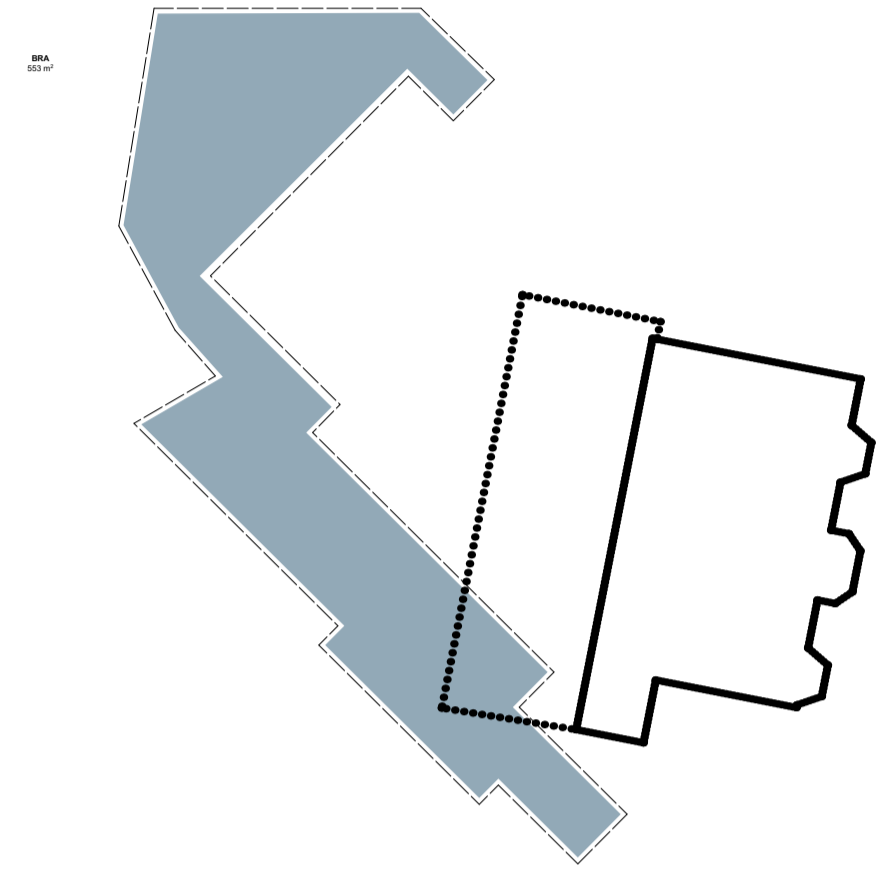
	År	Kvartal	Månad
Nuvarande hyra	tkr	0,00 tkr	0,00 tkr
<u>Tillkommande hyra</u>			
Kapitaltjänstkostnad	19 272 tkr	4 818 tkr	1 606 tkr
Drift & underhåll	6 336 tkr	1 584 tkr	528 tkr
Ny hyressättning	25 608 tkr	6 402 tkr	2 134 tkr

Ny hyressättning gäller fr o m 2031-09-01

KULTURCENTRUM STRÄNGNÄS - Ytberäkning BRA & LOA

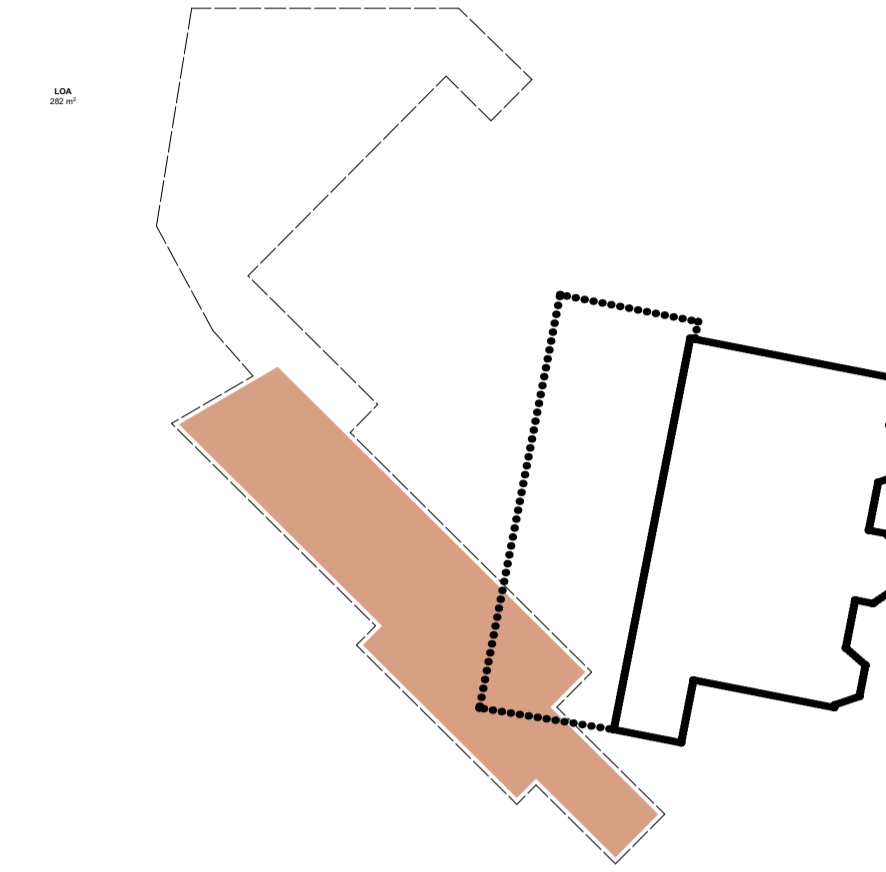
BRA (zon) HUVUD	
BRA	AREA
ENTRÉ	2 647
Plan 2	2 258
Plan 3	2 183
Plan 4	466
Plan -1	553
	8 107 m²

Källare

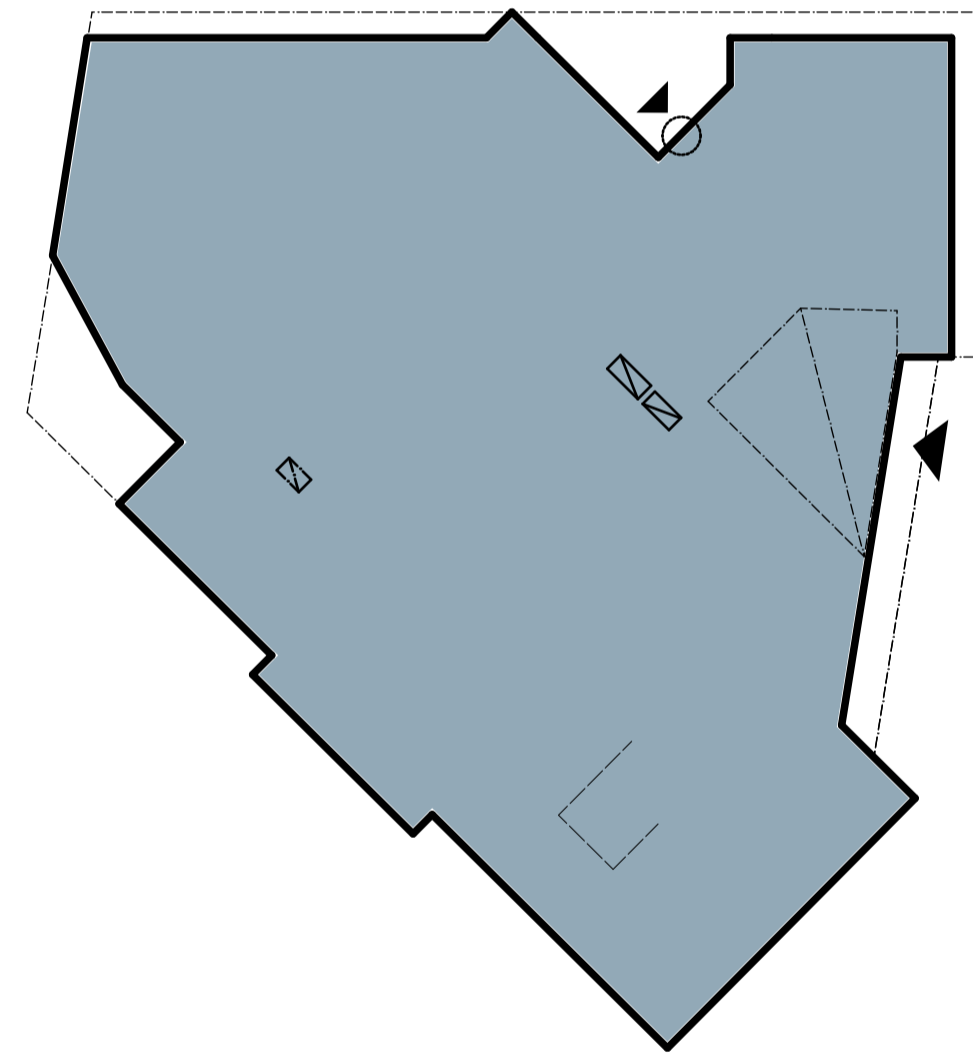


LOA (zon) HUVUD	
BRA	AREA
ENTRÉ	2 445
Plan 2	2 116
Plan 3	2 088
Plan -1	282
	6 932 m²

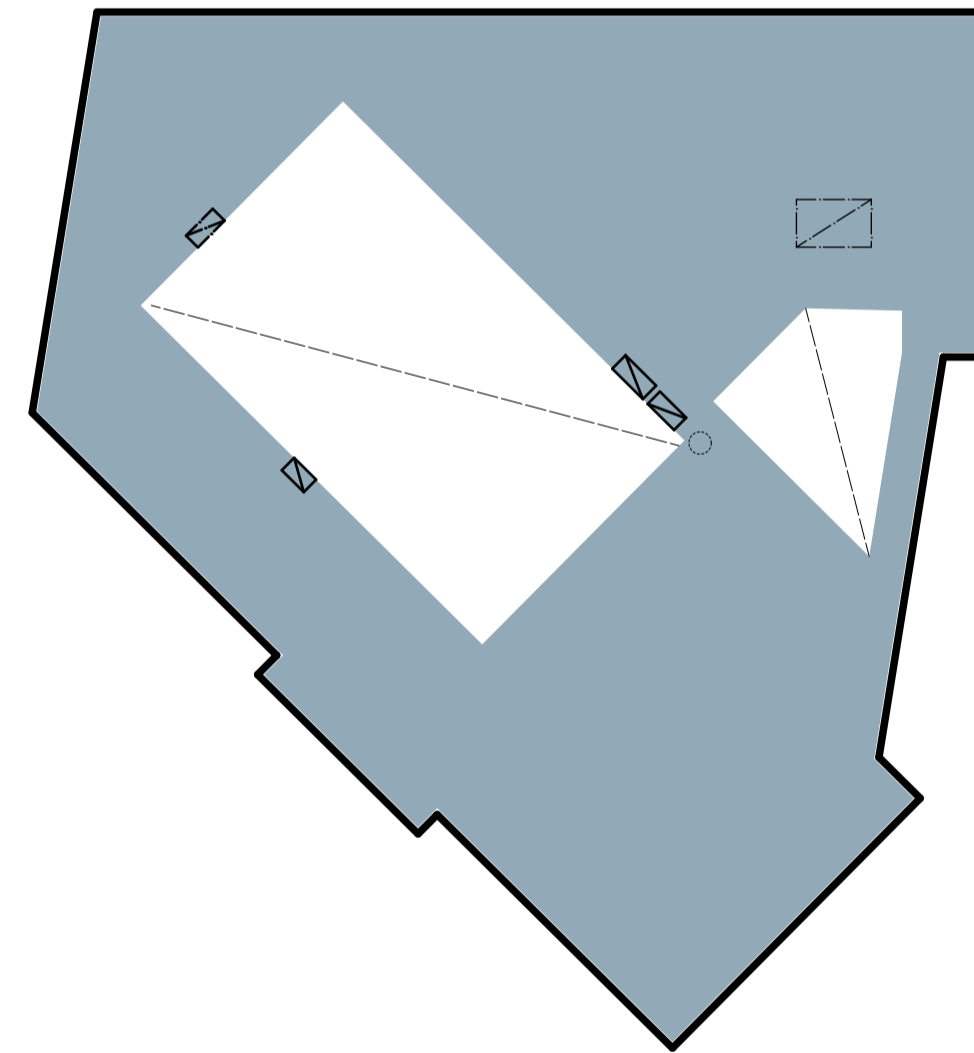
Källare



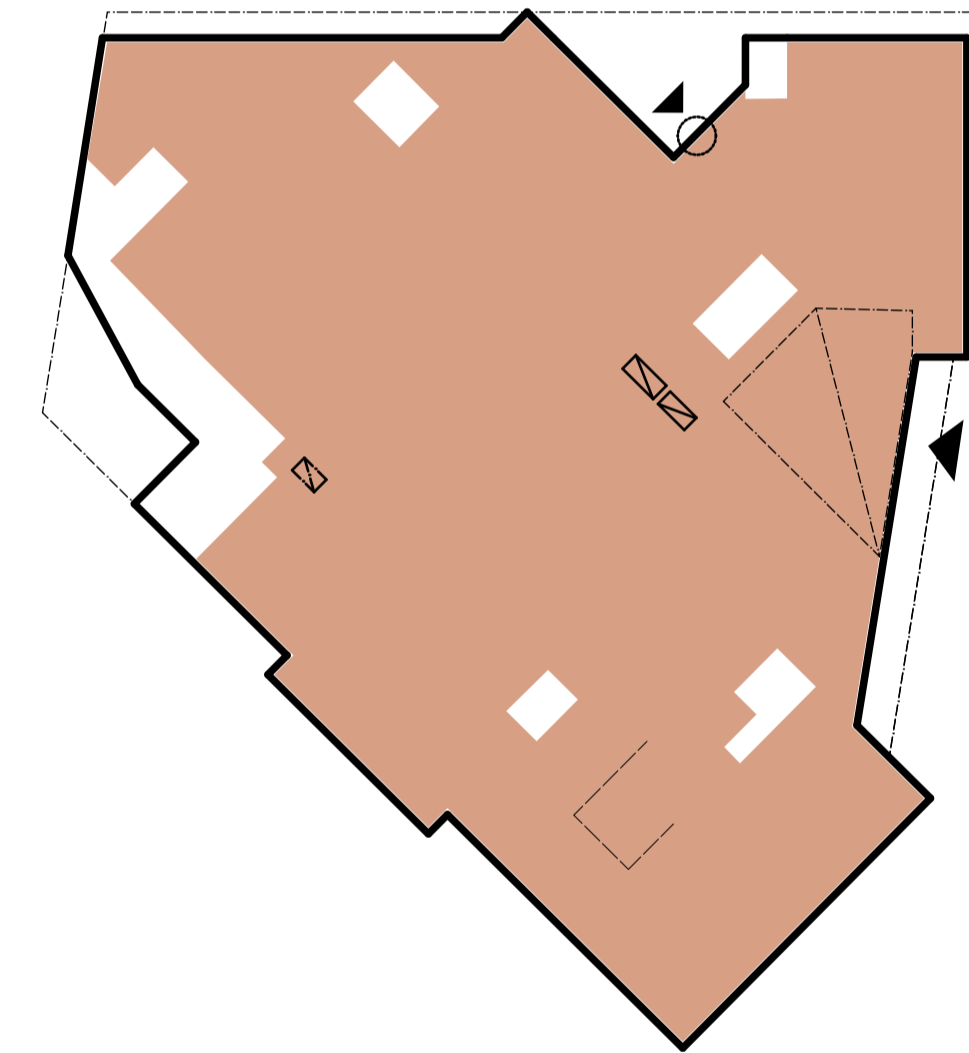
Entréplan



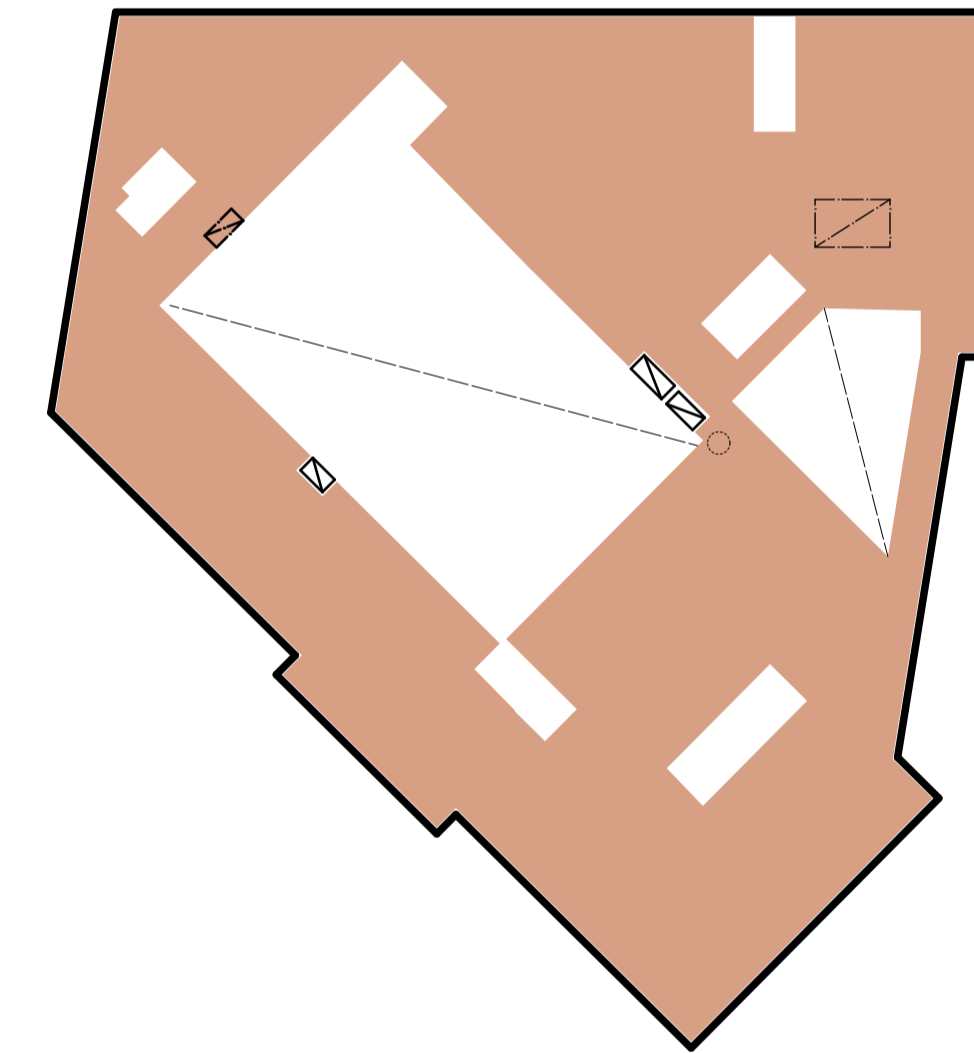
Plan 2



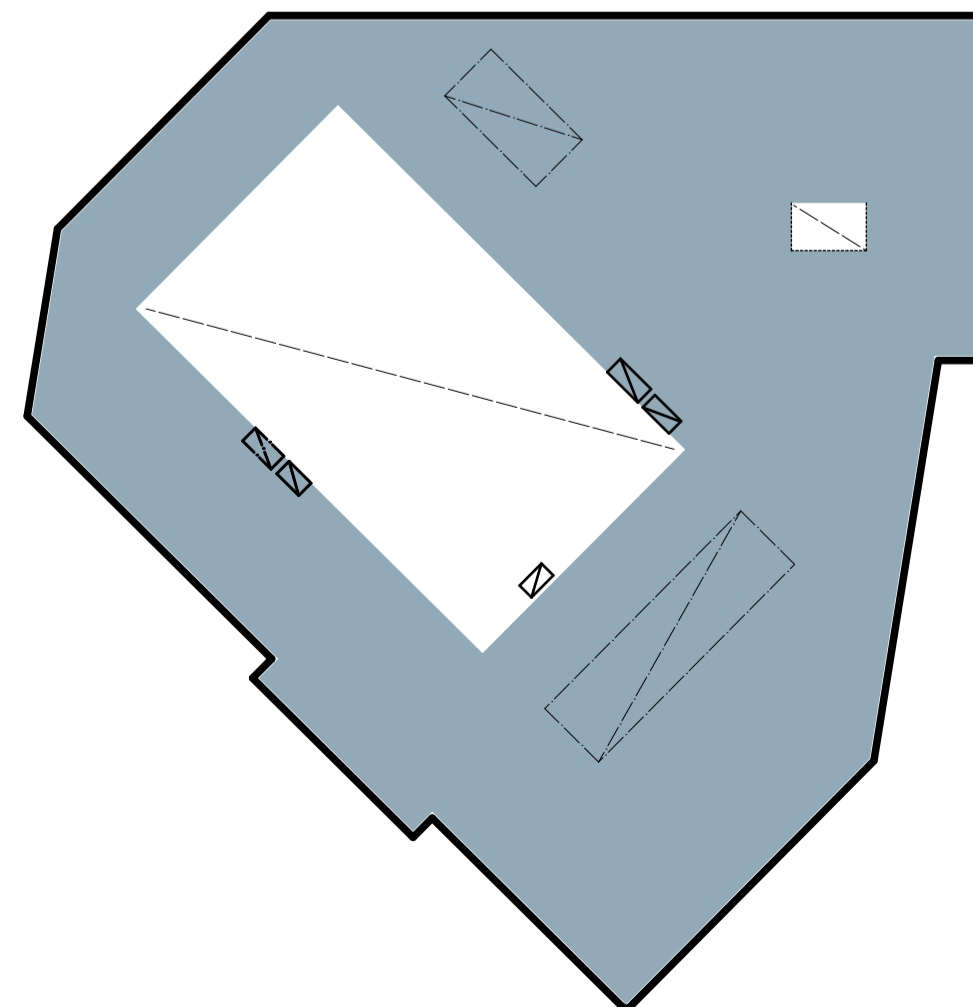
Entréplan



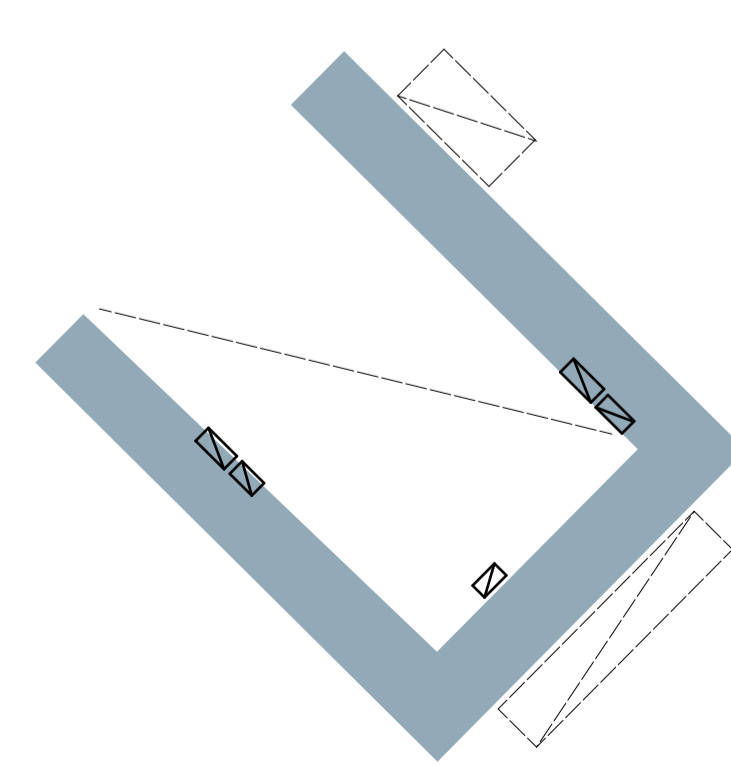
Plan 2



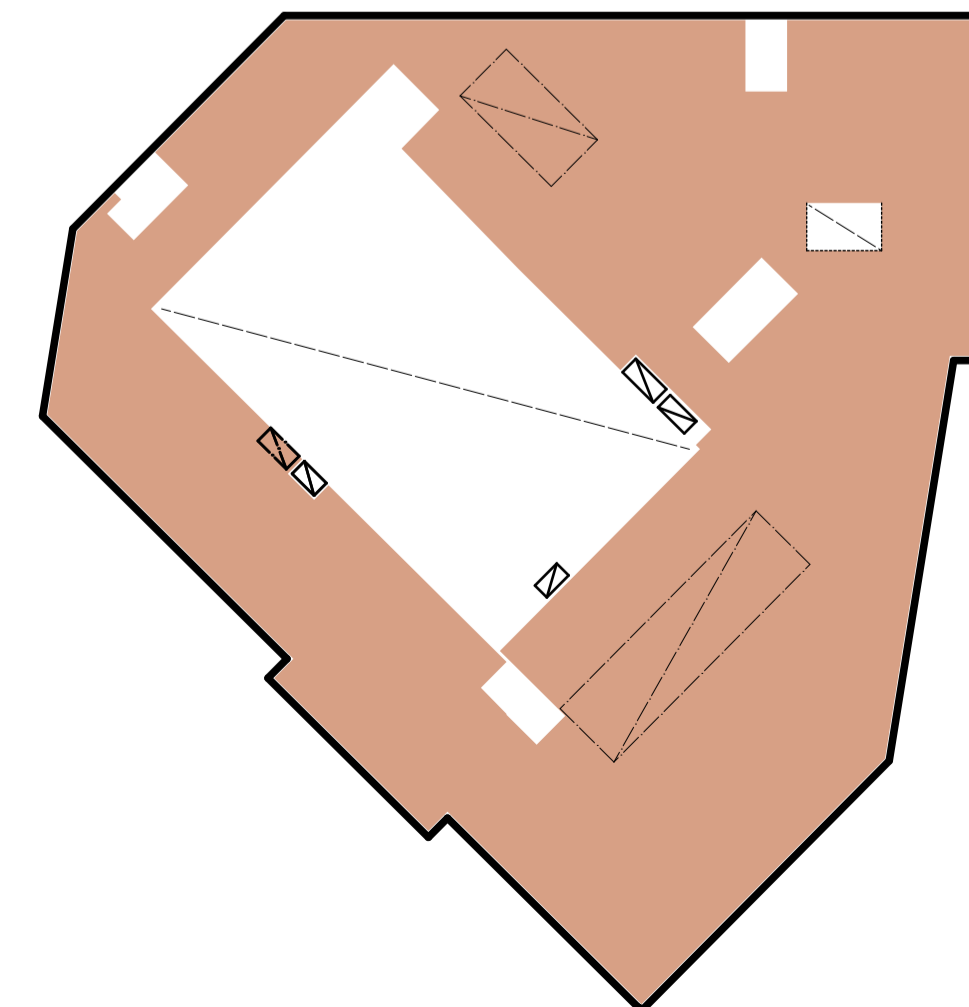
Plan 3



Plan 4



Plan 3



Plan 4



BIMcloud: BIMSEVERE2 - BIMcloud Base for ArchCAD 25\Kommunall712 Kulturcentrum Strängnäs (BPA) - Senast uppdaterat 2023-03-27 - Utskrift 2023-03-29 kl 13:38

BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
UNDERLAG TILL DELRAPPORT				
KULTURCENTRUM STRÄNGNÄS				
TREKANTEN 1				
 STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB				
BYGG- HERR	STRÄNGNÄS FASTIGHETS AB		tel. 0152-291 00	
TUPPRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE		
2712	ADRE / KLÖS	ADRE / KLÖS		
DATUM	UPPRAGSLEDARE	ANSVÄRIG		
23-03-29	YUSUF PEKTAS	YUSUF PEKTAS		
Verksamheter och funktioner				
Ytberäkning BRA & LOA				
SKALA A1 1:500	NUMMER	A-49-1-020		BET

PM LANDSKAP – KONSEKVENSBEDÖMNING AV KULTURCENTRUM STRÄNGNÄS

Inledning

På uppdrag av Strängnäs Fastighets AB har WSP tagit fram en konsekvensbedömning av projektet Kulturcentrum Strängnäs ur ett landskapsperspektiv. Detta PM är baserat på platsens generella förutsättningar. Platsbesök gjordes av Rebecca Deutsch och Oscar Yachnin 2022-11-24. Arbetet innefattar följande utredningar:

- Påverkan på kopplingen mot Visholmen
- Markhöjder intill byggnad
- Trafiklösningar/varutransport
- Grön kompensation
- Skyddsklassning och påverkan på björkallé
- Cykelanpassning och -parkering
- Uppställningsmöjligheter för utryckningsfordon vid brand
- Dagvattenhantering
- Översvämningsrisker

Koppling mot Visholmen/Flöde genom byggnaden

Kopplingen mot Visholmen från Eskilstunavägen via Norrstacksvägen är idag tämligen otydlig. Norrstacksvägen upplevs i viss mån som en baksida till den befintliga byggnaden Multeum. Utifrån verksamhetens funktionella önskemål förväntas Kulturcentrum Strängnäs att vara både högre och täcka en större del av fastigheten än det befintliga Multeum. Detta kommer sannolikt att förstärka upplevelsen av att Norrstacksvägen och kopplingen mot Visholmen är en baksida, om inga åtgärder tas för att minska detta. Byggnaden kan exempelvis utformas på ett sätt som möjliggör en större platsbildning/entré mot Norrstacksvägen. Byggnadens insida utforms förslagsvis som en gångvänlig och upplevelserik passage som bjuder in besökare och kopplar ihop de två entréerna.

Markhöjder intill byggnad

Tomten ligger i sluttande terräng. Högsta nivån är ca. +6.00 SV mot Eskilstunavägen och ca. +2.20 NÖ mot Visholmen. För att möta intilliggande terräng på bästa sätt bedöms det att markhöjden intill byggnadens huvudentré bör ligga på ca. +4.50, om denna placeras mot Trädgårdsgatan, för att säkerställa god tillgänglighet. Huvudentrén mot Visholmen kan gynnas av en lägre markhöjd för att minska höjdskillnader mellan inne och ute. Höjder och projekteringsrekommendationer vid varuleveransens lastzon diskuteras i nedanstående avsnitt.

Varuleverans/trafiklösning

Kulturcentrum Strängnäs behöver anpassas för att tillgodse varutransporter med lastbilar av varierande längd - men som är maximalt är 12 meter långa. Marken intill lastzonen bör utformas så att lastbilar kan stå plant. Det är även viktigt att beakta rekommenderade lutningar, 2-3% i 3 meter, från byggnad för att

säkerställa god avvattning. Både avvattning och plan avlastningszon kan uppfyllas genom att utforma avlastningszonen med ett veck i mitten av ytan. Denna lösning gör det fördelaktigt för avlastning från lastbilens baksida. Lastbilen kommer dock att stå i 2-3% lutning vid avlastning från sidan. Det finns även ett verksamhetskrav om att ha en 1 meter hög lastkaj. Utformningen av varuleveransen och trafiklösning kan bli styrande för utformningen av byggnades utformning invändigt såväl som utvändigt. Därför rekommenderas det att det genomförs en trafikanalys med en varuleveransplan i kommande skede.

Marken vid lastzonen bör ligga på omkring +3.60 för att en jämn lutning till och från lastzonen ska uppnås, givet att byggnadens varumottagning placeras i byggnadens norra del.

Varutransport till befintlig byggnad sker via Visholmsvägen. Denna väg skulle kunna fortsätta att användas som transportväg till fastigheten, om varumottagningen sker i byggnadens norra ände. Visholmsvägen är idag en grusväg och kan eventuellt behöva förstärkas om detta blir aktuellt. Hur trafiken till och från fastigheten löses bör utredas vidare i dialog med kommunen i kommande skede.

Om en del av fastigheten Strängnäs 2:1 norr om Trekanten 1 förvärvas förbättras förutsättningarna för att skapa en god trafiklösning, med en ökad exploateringsgrad på fastigheten Trekanten 1.



Bild. Fastigheten Trekanten 1 där Kulturcentrum Strängnäs planeras samt Strängnäs 2:1. Källa Eniro

Grön kompensation/gröna tak.

Om Kulturcentrum Strängnäs får en ökad exploateringsgrad jämfört med Multeum, finns risken att befintliga ekologiska värden minskas eller försvinner. Det bedöms som svårt att fullt kompensera, inom egen fastighet, för de ekologiska värdena som kan gå förlorande såsom träd, gräs och buskytor.

Därför är det avgörande att tillföra andra ekologiska värden, som exempelvis högre biologisk mångfald genom att skapa förutsättningar för gröna tak med ett växtbäddsdjup på min. 400 samt gröna fasader. Detta ställer krav på byggnadskonstruktionen och -utformningen samt planeringen av brandsäkerheten.

Gröna tak har även en positiv effekt på byggnadens energiförbrukning då taken har en isolerande effekt som på sommaren bidrar till att kyla ned byggnaden och på vinterhalvåret hålls värmen inne.

En stor och synlig byggnad som kläs i grönska kan komma att utgöra en kontrast till de andra synliga byggnaderna på andra sidan viken som har en stark kulturhistorisk arkitektur. Med tillräcklig grönska kan byggnaden dock upplevas som att den sammanvävs i stadsgrönskan.

Biotopskydd av alléer

Det bedöms att björkalléen som löper längs med fastighetens västra del omfattas av biotopskydd. Trädens ålder uppskattas till 70-80 år. Dispens från biotopskyddet behöver ansökas om hos länsstyrelsen för att ta ner träd i denna allé. Vid byggnation ska varsam schakt runt träden beaktas och rotutbredningen kommer att påverka hur byggarbetsplatsen utformas – rötter ska exempelvis ej köras på. Vid förändrade markförhållanden finns det även risk för att vissa träd kan bli riskträd.

Cykel

I Strängnäs kommun cykelplan utpekas Visholmen och centrala Strängnäs som viktiga målpunkter att nå med cykel. Eskilstunavägen pekas även ut som ett föreslaget huvudstråk för cykel. Dessa kopplas samman av Norrstacksvägen som löper öster om kulturhuset. Noga anpassningar för cykelparkering för besökare och anställda bör således göras i kommande projektering.

Cykelparkering ska planeras vid byggnadens entréer. Utifrån byggnadens utformning bedöms det att ca. 50 st cykelparkeringar, varav 4st tillåter parkering med lådcykel, lämpligen planeras för.

Uppställning av utryckningsfordon

Möjliga uppställningsplatser för utryckningsfordon vid brand ska planeras på tre sidor av byggnaden, utifrån Mälardalens Brand- och Räddningsförbunds rekommendationer (2012).

Platsbildningar

Det rekommenderas att platsbildningar skapas intill Kulturcentrum Strängnäs entréer. Det finns goda möjligheter att utforma platser med sittplatser i både soliga och skuggiga lägen som är attraktiva under alla årstider. Byggnadsutformningen kan skapa vindskydd från fler håll. Platsen kan med fördel utformas med gott om växtlighet för att gynna sociala, ekologiska och klimatmässiga värden.

En platsbildning på nordöstra delen av fastigheten med invändig koppling genom byggnaden till den södra entrén skulle skapa bättre kopplingar genom fastigheten, göra att byggnadens östra sida känns mindre som en baksida, skapa en vistelseyta som lämpar sig särskilt bra under mycket varma dagar och förstärka kopplingen mellan Kulturcentrum och intilliggande park/lekplats.

Dagvattenhantering

Fastigheten kommer inte att kunna infiltrera och kvardröja erforderliga dagvattenmängder utan särskilda åtgärder då planerad bebyggelse kommer att täcka större delen av fastigheten. Allmänna rekommendationer förordar att dagvatten främst ska hanteras lokalt (LOD). Tjocka/djupa gröna tak magasineras enligt Svenskt Vattens publikation P105 i snitt 75% av årsavrinningen och skulle kunna vara en del av lösningen för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Väl tilltagna regnbäddar bör även utredas vidare i tidigt skede. Hänsyn ska även tas till lokala rekommendationer och eventuella krav på dagvattenhantering i kommande skede.

Mälaren uppnår ej god kemisk status och dagvatten som leds till recipienten bör vara renat. Om det inte går att rena och fördröja dagvatten på fastigheten så bör särskilda åtgärder göras utanför fastigheten för att förhindra att dagvatten släpps ut orenat till närmaste recipient. Även högt grundvatten (antaget) försvårar eventuell infiltration både på fastigheten och på närliggande mark och begränsar vilka dagvattenhanteringsåtgärder som kan användas.

Översvämning



UPPDRAGSNUMMER
10348657

DATUM
2023-03-06

UPPDRAGSNAMN
Kulturcentrum Strängnäs

FÖRFATTARE
Oscar Yachnin

MSB:s verktyg för analys av översvämningsrisker visar att vattennivån i Mälaren går fram till fastighetsgränsen då vattenståndet i Mälaren står 3,1 meter över medelvattenytan. Detta är det högsta vattenståndet som verktyget tillåter. Vid detta vattenstånd bedöms det finnas risker för byggnadskonstruktioner som ligger under marknivån. Vattentät konstruktion rekommenderas således.

Framtida förändringar av Mälarens medelvattenstånd är svåra att förutse. Det finns en risk att det permanenta medelvattenståndet i Mälaren stiger till en nivå som inte kan regleras av dagens slussytem mot Saltsjön. Länsstyrelsen, med stöd från MSB, anser att ny bebyggelse med samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovan nivån 2,7 meter (RH2000). Detta avser underkanten på grundläggningsnivån för normala konstruktionslösningar, som exempelvis inte är vattentäta. Denna rekommendation baseras på dagens kapacitet för Mälarens avtappning av vatten. Ombyggnationen av Slussen i Stockholm kommer att fördubbla avtappningen och andra rekommendationer kan uppstå som en konsekvens av detta.

Stockholm-Globen 2023-03-06

WSP Sverige AB

Rebecca Deutsch, Landskapsarkitekt LAR/MSA

Oscar Yachnin, Landskapsarkitekt LAR/MSA