

Bästa renoveringen 2023 – Bidrag från Tidaholms Bostadsbolag AB

Nyligen avslutade vi på Tidaholms Bostads AB renoveringen av Kaplanen 1 och Kungsbro 1, två skolhus som uppfördes under 1800-talets senare del och som nu är omgjorda till hyresfastigheter.

Projektet genomfördes med den lokala byggnadsfirman AlltiBygge som totalentreprenör.

Kaplanen 1 och Kungsbro 1 är vårt bidrag till Årets bästa renovering 2023.



Historia

Under 1800-talets senare del uppfördes två skolhus i bruksorten Tidaholm, till följd av att samhället växte och behovet av skollokaler ökade påtagligt. Skolan som kom att kallas för Kungsbroskolan ligger i kvarteret Kaplanens östra del, centralt och vackert beläget intill ån Tidan och med bara två minuters promenad till stadskärnan.

Skolmiljön består av Röda skolan och Rosa skolan varav den förstnämnda invigdes av vår dåvarande kung, Oscar II, 1895.

Fram till 2012 användes byggnaderna som skola och har under dessa dryga hundra år varit en betydande del av Tidaholms historia.

I bilaga 1 "Kungsbroskolan i Tidaholm av Västergötlands museum" finns att läsa:

"Den lilla kulturmiljön vid Gamla skolan och Kungsbroskolan ingår idag, gott och väl över 100 år senare, i en betydligt större sammanhängande kulturmiljö som fortfarande är Tidaholms historiska kärna och karaktärs miljö ur kulturhistorisk synpunkt"

2012 invigdes en ny skola i norra delen av Tidaholms kommun och i samband med det stängde man ner Kungsbroskolan. Planen då var att på sikt upprätta bostäder på området men av olika anledningar genomfördes aldrig detta vilket medförde att husen blev stående tomma. 2020 blev det dock klart att Tidaholms Bostads AB förvärvade båda byggnaderna med tillhörande områden med syftet att renovera båda husen till hyresrätter, vilket nu är genomfört.

Skolområde blir till bostadsområde

Renoveringen har gjorts i samarbete med arkitekter, konsulter och kommunen för att på bästa sätt bevara de byggnadshistoriska värden husen har och samtidigt skapa moderna och trivsamma lägenheter för kommande hyresgäster.

Husen består idag av totalt 26 st hyreslägenheter där alla har en unik planlösning. Båda husen har fått nya fönster och dörrar samt nya centralstyrda FTX- aggregat och vi har även tilläggs isolerat vindarna.

Värmesystem, passersystem, vattenmätare och ventilationsaggregat är allt uppkopplat till ett överordnat styrsystem som gör att vi lätt kan energioptimera fastigheterna och på ett enkelt sätt följa energianvändandet.

Ny belysning har installerats på området i form av stolpbelysning, pollare och fasadbelysning vilket har bidragit stort till att skapa trygghet på området.

En carportlänga med tillhörande förråd har byggts samt parkeringsplatser, med möjlighet till elbilsladdning, även uteplatser och en miljöstation har upprättats.

Ett större arbete kring dagvattenhanteringen på området har genomförts för att möta kraven som finns i detaljplanen. Det tidigare dagvattnet var kopplat till avloppet eller mynnade direkt ut i ån Tidan. Resultatet av vårt arbete blev ett större fördröjningsmagasin under mark som senare mynnar ut i det kommunala dagvattennätet. Även avlopp och övrig media så som fjärrvärme, el, fiber och vatten har bytts ut och installerats.

Den gamla skolgården bestod till stora delar av asfalt, vilket nu är utbytt till härliga gräsytor samt en urban ängsmark som bidrar till biologisk mångfald på området.

Rosa skolan (Kungsbro 1)

Rosa skolan uppfördes 1876 som en envåningsbyggnad med delvis inredd vind över mittpartiet och är 545 kvm A-temp. Här har husgrunden och källaren rivits ut pga rötskada och fukt och ersatts med platta på mark och golvvärme samt radiatorer. Huset består idag av fem lägenheter på bottenplan och en lägenhet på plan två.

Utsmyckningar på fasaden som är av kalkstensputs har bevarats och renoverats varsamt. Fönster och dörrar som har bytts ut har ersatts till en mer tidstypisk stil för att återgå till ursprungligt utseende. Man har fått beviljat i bygglov att upprätta en balkong ovan skärmtaket på husets framsida, för att göra lägenheten mer attraktiv men även detta har gjorts med stor noggrannhet och omsorg.

När huset byggdes var det i en gul ton men under mitten av 1900-talet målades huset om till en rosa kulör, därav namnet i folkmun Rosa skolan. För oss var det självklart att försöka återskapa det ursprungliga utseendet i form av färgsättning och exteriör, därav är huset idag målat i en ockra ton likt originalet.

Även invändigt har det varit viktigt att bevara så mycket som möjligt, exempelvis plockades befintlig bröstpanel av pärlspont ned för att sedan varsamt återmonteras, man sparade även samt restaurerade halvfranska pardörrar på flera ställen. Att dessa detaljer har bevarats bidrar verkligen till den tidstypiska känslan.

Bilder från Rosa skolan finns i bilaga 2.

Röda skolan (Kaplanen 1)

Röda Skolan uppfördes 1895 som en tvåvåningsbyggnad med delvis inredd vind över gavelpartierna. Byggnadens fasad är av tegel som med största sannolikhet producerades från något av de lokala brukena som fanns i trakten.

Under renoveringen har vi varsamt restaurerat fasaden. Vid byte av fönster har vi murat om stora delar av fasaden där bruket och stenarna varit lösa. Vi har murat om ca 5000 stenar.

Huset är totalt 1930 kvm A-temp och har idag 20 lägenheter.

Även här har renoveringen genomförts varsamt och med syftet att bevara samt återgå till ursprunglig estetik, exempelvis har fönsterpartierna fått tillbaka sin bruna nyans.

För att möta tillgänglighetskraven utvändigt behövde vi bygga en ramp på husets framsida och i samband med detta plockades de gamla stentrapporna samt smidesräcken ned för att sedan återmonteras igen. Entrédörrar är specialbeställda från en mindre snickerifabrik på orten.

Även i denna fastighet har en ändring i bygglovet beviljats med komplettering av 17st balkonger och 2 takkupor på husets västra del.

Balkongerna är noga framtagna för att passa till husets karaktär och befintliga smidesräcken på entré och källartrappor.

Invändigt i detta trevåningshus, har vi som en del av tillgänglighetskraven, installerat två stycken hissar, en i vardera trappuppgång. Trappuppgångarna är original och försiktigt restaurerade. Vi har bevarat halvfranska svängdörrar till vindfång mot huvudentrén.

Bilder från Röda skolan finns i bilaga 3

Ett nytt bostadsområde har vuxit fram som fått positiv respons

Vi är glada att responsen från hyresgästerna som har flyttat in har varit oerhört positiv. Samtliga är stolta över att bo i dessa fastigheter, många har tidigare gått i skola i något av husen eller på annat sätt har en stark relation till byggnaderna.

Det vi gjorde som var positivt innan upphandlingen var miljöinventering, tog del av befintlig dokumentation samt upprättade täta kontakter med olika myndigheter. En lärdom vi tar med oss är att göra ännu grundligare förbesiktningar på fastigheterna, exempelvis av husets konstruktioner. Största utmaningen har varit att uppfylla dagens lagkrav gällande ljud och brand samt tillgänglighetsanpassningen i denna form av renovering.

Ur ett ekonomiskt perspektiv var detta redan vid start ingen lysande affär men till hänsyn för husens betydande roll för kommunen och dess invånare tog bolaget beslutet att förvärva fastigheterna och genomföra renoveringen. Detta resulterade i en fantastisk slutprodukt som vi är mycket stolta över. Från att under många år varit två ödehus och en svart prick på kartan har vi nu ett nytt bostadsområde i centrala Tidaholm där människor kan vistas, bo och trivas. Responsen vi fått har varit fantastisk från så väl hyresgäster som övriga kommuninvånare.

Blankett 2023 ROT

Byggherre: Tidaholms Bostads AB
Kontaktperson hos byggherren: Mikael
Nyström
Tele: 0502-774525

Entreprenör: Alltbygg AB
Arkitekt: Link Arkitektur
Övriga tekniska konsulter:
Ort: Tidaholm
Projekt: Renovering Kaplanen 1 &
Kungsbro 1
Fastighetsbeteckning: Kaplanen 1 &
Kungsbro 1

Projektet i siffror (se nästa sida)		☐
Projekt	Kaplanen 1 och Kungsbro 1	☐
Projektkostnad	54 851 494	kr (exkl moms)
Byggkostnad	50 883 419	kr (exkl moms)
Avkastning	-2	%
Hyresnivå före renovering (snitthyra)	Fanns ingen innan	kr/m ²
Hyresnivå efter renovering (snitthyra)	1650	kr/m ²
Hyresnivå före renovering (normhyra)	Fanns ingen innan	kr/m ²
Hyresnivå efter renovering (normhyra)	1650	kr/m ²
Antal lgh	26	st
Bostadsyta (BOA)	1881	m ²
Klimatberäkning	0.9	kg/CO ₂ /area
Energianvändning före renovering (primärenergital)	178	kWh/m ² /år
Energianvändning efter renovering (primärenergital)	91	kWh/m ² /år

Då fastigheten ej tidigare använts som hyreslägenheter finns ej någon hyresnivå tidigare.

Medföljande bilagor

Bilaga 1: En byggnadshistorisk studie av Kungsbroskolan i Tidaholm - Västergötlands museum

Bilaga 2: Bilder från Rosa skolan (Kungsbro 1)

Bilaga 3: Bilder från Röda skolan (Kaplanen 1)

Bilaga 4: Situationsplan

Bilaga 5: Områdesplan

Bilaga 6: Skissförslag Kungsbroskolan 2020-06-17

Bilaga 7: Skissförslag 2020-02-20 Rosa skolan

