

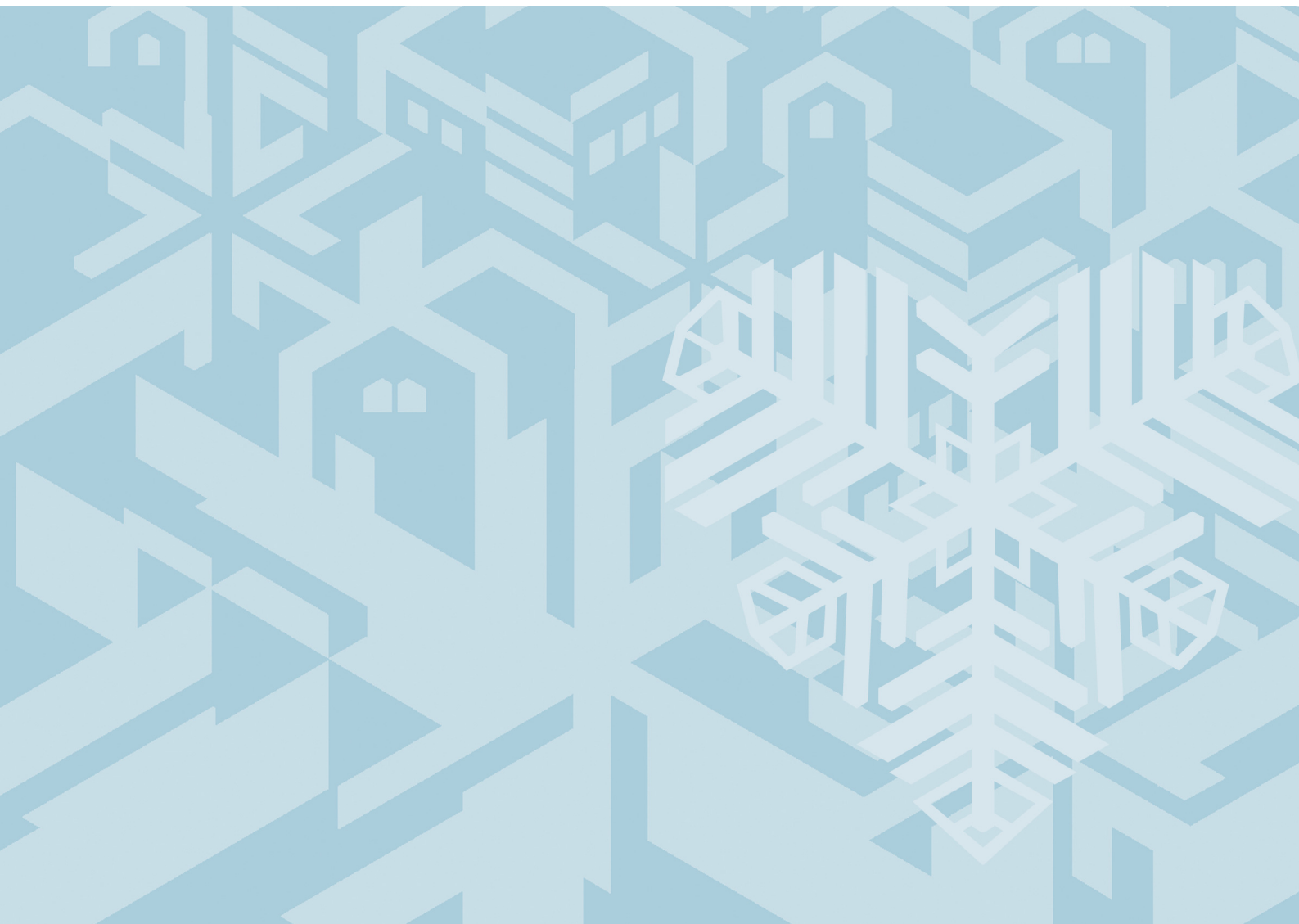


Förstudie Storsjöteatern

Rapport

Kommunledningsförvaltningen 2015-12-30

Dnr: 109/2016



1. Sammanfattning

I tidigare utredningar har fyra kulturlokalsbehov utkristalliserats, opera akustisk musik, dans och modern konst. Dessa utredningar har kommit till slutsats att det inte finns några byggnader vare sig kommunägda eller andra som kan inrymma samtliga konstformer.

2013-02-26 antog KS¹ ett projektdirektiv som bl a innebar att ge i uppdrag till KFN² att genomföra en utredning i syfte att skapa kunskap av vilka åtgärder som var nödvändiga för att Storsjöteatern skall vara ett godtagbart alternativ för opera och dans. Lokalisering för akustisk musik och modern konst beslutades att vara en särskild utredning.

Förstudierapporten resulterade i ett antal åtgärdsförslag som om de genomfördes skulle ge förutsättningar att tillgodose lokalbehovet för utöver opera och dans även talteater, musikal och el-förstärkta akter. Dessutom utbyte av föråldrad scenteknik, att tillgänglighets- och brandskyddslagstiftning efterlevs samt att ytskikten i fastigheten åtgärdas.

Denna förstudie har som syfte att detaljstudera den tidigare utredningens förslag. Förstudien har resulterat i att fokuserat på fyra huvudområden;

Underhåll och ombyggnad, utbyggnad, ny teknik och lagkrav.

I den tidigare rapporten pekade man också på att Storsjöteatern skall "bidra till mer liv och rörelse på torget och vara anpassad till dagens och morgondagens behov". Vilket också har funnits med som en övergripande tanke i förstudien.

Arbetet har bedrivits brett, vilket innebär att byggnaden i detalj har inventerats. Förutom de vanliga konsultkompetenserna el, VVS och arkitekt har expertis inom tillgänglighet, akustik, scenteknik och brand medverkat.

I rapporten finns detaljerade förslag som innebär, om de genomförs i sin helhet, uppfyller målet med att bidra till mer liv och rörelse i och kring byggnaden samt vara anpassad till dagens men även morgondagens behov. De inkluderar även det underhållsbehov som finns dokumenterat i underhållsbesiktningar. Det är därmed en blandning av generella åtgärder som berör hela byggnaden in och utvändigt och specifika åtgärder.

Kostnaden för att genomföra alla åtgärder är relativt hög ca 90 milj.kr. och är indelade i investeringar, reinvesteringar och underhåll. Varav reinvesteringar står för merparten av kostnaden.

Den höga kostnaden kan delvis vara ett resultat av att under de 37 år som Storsjöteatern varit i drift har satsning på utveckling och underhåll varit relativt blygsam. Att denna rapport kommer fram till högre kostnader än tidigare rapport beror på att denna gång funnits mer tid och resurser för att i detalj ta fram och granska de behov som finns, inte enbart kulturens behov, utan även byggnadens generella behov.

¹ Kommunstyrelsen

² Kultur och fritidsnämnd

1. Sammanfattning	2
2. Inledning.....	4
3. Åtgärdsförslag	6
3.1 Underhåll och ombyggnad	7
3.1.1 Café - Foajé	7
3.1.2 Underhåll	8
3.2 Utbyggnad	9
3.3 Ny teknik	11
3.3.1 Stora scen och salong	11
3.3.2 Foajéscen och studioscen	12
3.3.3 Kongresslokalen	13
3.3.5 Åtgärder för kraft, belysning och tele	13
3.4 Lagkrav.....	15
3.4.1 Tillgänglighet	15
3.4.2 Brand	15
4. Ekonomi	17
5. Slutsatser	20
6. Bilagor	21
Skisser - ritningar	21

2. Inledning

I de tidigare rapporterna (2012-11-13, 2013-09-24, 2014-05-19) pekades fyra kulturlokalsbehov ut, opera, akustisk musik, dans och modern konst. Förstudierna har kunnat konstatera att det i dagsläget inte finns några byggnader eller lokaler, vare sig kommunägda eller privata, som skulle kunna inrymma samtliga ovanstående konstformer.

Förstudierapporten resulterade i ett åtgärdsförslag för att lösa behoven för dans och opera i Storsjöteaterns lokaler där man tittade mer ingående på de anpassningsbehov som måste ske. Där konstaterades att efter ombyggnad/anpassning anses Storsjöteatern ha förutsättningar att tillgodose lokalbehov för talteater, dans, musikal, el-förstärkta akter och fullskaliga operauppsättningar. Dessutom att föråldrad scenteknik är åtgärdad, att ny tillgänglighets- och brandskyddslagstiftning efterlevs och att ytskikten i fastigheten åtgärdas.

Varför behöver dessa åtgärder göras?

Storsjöteatern invigdes 1978. Sedan invigningen har huset använts flitigt för all sorts scenkonst, både på den stora scenen, i studioscenen och man har bedrivit konferensverksamhet och mindre kulturverksamhet i Freds- och Thoméesalen. Kultur- och fritidsnämnden har uttryckt sin önskan att teatern ska vara mer öppen mot torget och signalera mer frekvent verksamhet. Detta har resulterat i bygge av en ny entré som vetter mot Stortorget och att verksamheten i teatern drivits av upphandlade entreprenörer. De har i sin tur tolkat dessa önskemål genom att bygga upp en temporär scen i foajé och har därför placerat många arrangemang där som ett komplement till scenerna i de övriga lokalerna i huset.

Under tiden fram till dagsläget har lagstiftning inom tillgänglighet, brandskydd och arbetsmiljö ändrats och därför krävs renoveringar, ombyggnationer och anpassningar av dessa skäl. Naturligtvis så innebär också teknikutveckling av t.ex ledbelysning – även för renodlad scenteknik – en stor besparing både av miljö och av energi.

Förutom detta har teatern använts flitigt under dessa år och huset är i stort behov av allmän renovering när det gäller ytskikten i fastigheten.

Publik och besökare har också ändrat sitt beteende när det gäller upplevelsen kring ett kulturevenemang. Tidigare gick man på en teaterföreställning eller konsert, kanske drack en kopp kaffe med mazarin i pausen och sen gick man hem. Idag är kulturupplevelsen mer en helhetsupplevelse. Man umgås med sina vänner före och efter själva evenemanget och förväntningen att etablissemang ska kunna servera alkoholhaltiga drycker och mat ökar, vilket också ger goda förutsättningar för att skapa hållbarare drift av anläggningen.

Förstudieorganisation

Projektgrupp

Eva A Suneson	Arkitekt och förstudiesamordning/Sweco
Lena Byström	KFF
Jan Högberg	Projled./Klf
Patrick Röckner	El/Eltekniska ing.byrå i Sundsvall AB
Andreas Andersson	VE/Nemkon
Lars Sandin	VS/Nemkon
Helena Danielsson	Kalkyl/Sweco
Martin Eriksson	Konstruktion/Sweco
Dick Hasselblad	Scienteknik/Teaterkonsult Hasselblad
David Östling	Ljud/WSP
Johannes Olofsson	Brand/Tyréns

Referensgrupp

Martin Sahlberg	OSD
Lars Karlsson	OSD
Jens Wall	TF/Fastighet

Genomförande

Projektgruppen har haft 10 protokollförda möten under förstudiearbetet. Förstudien har bedrivits under perioden maj - okt 2015. Utöver att se på plats vad som är möjligt att åstadkomma har ett studiebesök genomförts. I juni 2015 besöktes Länsteatern i Norrköping och Kungliga operan i Stockholm.

På uppdrag av projektledare Jan Högberg har deltagare i projektgruppen arbetat fram en heltäckande beskrivning för att åstadkomma en "ny" och modern teateranläggning utifrån det uppdrag som givits.

Att kostnader enligt denna förstudie är så mycket högre än för den tidigare utredningen beror på att vi i denna projektgrupp haft mer tid och resurser till förfogande och därmed hunnit besikta, analysera, diskutera och kalkylera på ett mer genomgripande sätt. Därmed blir utredningen bredare och kostnaderna mer rättvisande.

Åtgärdsförslagen särredovisas till vissa delar, men det kan finnas anledning att gå vidare inom vissa områden för att få fram ytterligare särredovisningar som gör det enklare att fatta beslut om delar och inte tvingas ta beslut om allt eller inget.

Hur man kan dela upp kostnader styrs även av hur regelverk såsom BBR/PBL inverkar på projektet.

Kalkylkostnader är uppskattade utifrån det underlag som förstudien tagit fram. Mer exakta kostnader fås när detaljprojektering genomförs och ytterligare exakthet fås när upphandling genomförs.

Den totala kostnaden är ca 90 milj.kr. Den kostnaden bör sättas i relation till att byggnaden uppfördes 1978, d v s för 37 år sedan. Inga större underhålls- eller investeringsåtgärder har genomförts under den perioden varför delar av befintlig teknik och inredning är i behov av uppdatering och underhåll/utbyte.

Denna rapport är en sammanfattning av de utredningar som gjorts av projektgruppen. Hela utredningen med ritningar är på ca 150 sidor. Det innebär också att den detaljprojektering som ska göras för att upprätta ett FFU³ inte blir särskilt omfattande eller tar särskilt lång tid.

³ Förfrågningsunderlag

3. Åtgärdsförslag

Projektet har tillkommit för utveckla Storsjöteaterns förutsättningar att sätta upp både dans och fullskaliga operauppsättningar utöver den verksamhet som redan finns såsom talteater och musik. Dessutom att tillgodose renoverings- och utvecklingsbehov samt att upprusta ålderstigen teknik.

De underhållsbesiktningar som är utförda av Teknisk förvaltning och gäller utvändiga underhållsbehov är inte medtagna och kostnadsbedömda i denna rapport då det bör planeras och bekostas av fastighetsägaren.

De områden som angetts vara prioriterade har delats in i fyra huvudområden

Underhåll och ombyggnad

- Ombyggnation för att skapa ett större orkesterdike – för att möta behoven av att kunna ta emot stora operauppsättningar med orkester.
- Bygge av permanent foajéscen. Om man bygger detta måste foajén akustikanpassas för att hindra störning för hotellets gäster.
- Bygge av permanent bardisk i foajén – för att möta de publika flödena bättre och möta publikens ändrade konsumtionsmönster.
- Ombyggnation av befintliga av caféytor och kök - för att skapa mer liv och rörelse och ge möjlighet till lönsam verksamhet året om.
- Förbättring av VVS-system med bl a ökad AC-kapacitet.
- Underhåll av ytskikt o dyl.

Utbyggnad

- Utbyggnad av fastigheten mot Storgatan för att skapa ett scennära förråd, vilket gör det möjligt att de scenytor som idag används som scenförråd blir tömda och tillgängliga, och därmed täcker storleksbehovet för professionell dans. Dessutom skapar en utbyggnation en ny ingång med hiss och trapphus för inlastning till kök och café. En våning upp skapas ny yta i caféet som möjliggör fler sittande besökare i caféet och förrådsytor till caféet. Här skapas också en ny nödutgång från källaren, stora scenen och caféet.

Ny teknik

- Byte av scenteknik – arbetsmiljöbehov som behöver åtgärdas.
- Ny teknik för kraft, belysning, passagesystem, larm, hörselslingor, funktionsdekorativbelysning, konferensutrustning m m.
- Utbyte av vissa vitvaror och köksutrustning.

Lagkrav

- Ombyggnation och anpassningar av entréer, toaletter, hissar, lyftbord, ramper och till- och frångänglighet för funktionshindrade – tillgänglighetslagstiftning som måste efterlevas.
Ex,
 - Utökad publikyta för funktionshindrade.
 - Ombyggnation för att skapa en ny nödutgång från publikyta vid stora scenen – brandskyddslagstiftning som måste efterlevas.
 - Till- och Frångänglighet

3.1 Underhåll och ombyggnad

Rumsbeskrivning

Samtliga rum besiktigats och det har upprättats en särskild rumsbeskrivning som beskriver vilka åtgärder som är nödvändiga att göra. I befintlig byggnad är det extra viktigt, särskilt för kalkylarbetet, att noggrann beskrivning upprättas eftersom behoven kan variera från rum till rum.

Post 3

Kostnad: 16,2 milj.kr. exkl installationskostnader.

3.1.1 Café - Foajé

För att ge förutsättningar för mer liv och rörelse kring torget är en del att skapa bättre förutsättningar för caféverksamhet i teatern⁴. Det kan ske genom att utöka lokalytan för gäster samt att skapa ett mer anpassat kök.

Cafélokal

Området för gästerna är idag begränsat och antalet bord är därmed få. Det finns ca 20 sittplatser och ca 15 platser vid ståbord. Det ger inte, mer än vid särskilda tillfällen, underlag för bemannad servering. Kapaciteten är därmed också begränsad vid teaterpaus att hinna med att servera gästerna.

De förslag som ges nedan finns illustrerade i ritningsbilagor.

Det finns flera sätt att utöka lokalytan och därmed antalet sitt- och ståplatser.

1. Den förrådsutbyggnad som föreslås kan även omfatta en utbyggnad av nedre entré. Det skapar en större caféyta plan 2 och skapar även möjlighet att förbättra tillgänglighet i plan1 samt ändra den entrén mot torget, i stället för Storgatan.
2. Den öppna yta som finns ovan "biljetthall" är möjlig att förse med golv mellan plan 1 och 2.
3. Den tredje möjligheten, är att även bygga igen de tre triangelformade öppningarna ovan "garderob" lika tanke som pkt 2, ett golv mellan plan 1 och 2.

Post 2

Kostnad: 3,1 milj.kr exkl installationskostnader.

Dessa tre åtgärder skulle utöka gästkapaciteten med ca 100 gäster till totalt ca 135 st. Det skulle ge grund för att utöka öppettider och att uppfylla önskemålet om mer liv och rörelse inne i teaterfoajén och på angränsande delar av torget.

Det är viktigt vid dessa åtgärder att inte förvanskar nuvarande miljö. Det är viktigt med en sammanhållen gestaltning och materialval med vita högblanka väggar, golv av vit marmor och röd kalksten och ett uppbrutet undertak av plåtlameller, så att det harmoniserar med lokalen i övrigt.

Kök - café

Caféets kök har sina inbyggda brister. Det är smalt och avlångt och ger därmed inte utrymme för att skapa en optimal arbetsplats, men det finns åtgärder som förbättrar möjligheterna att bättre svara upp mot det behov som en utökning av gästkapaciteten kräver.

Köket ändras så att uppvärmning av rätter kan ske i detta kök, och inte köket i källaren, genom att installera en mindre varmlufts- och microugn. Diskmaskin bättre anpassad till lokalens förutsättningar,

frys och kyl som högskåp, och under serveringsdisk. En fördel är också om utbyggnationen även innefattar ny entrédel förenklas kommunikationen till plan 1 och tillagningsköket avsevärt.

Köket får också mer yta i och med det nya hiss- och trapphuset som i första hand är utrymningsväg från cafeteria. Toalett, städ och liten arbetsplats ryms på caféplanet och vid entré från Storgatan blir det soprum. Inlastning till köket kan ske från Storgatan.

Bar i foajén

Foajén upplevs och är väldigt provisorisk med bar och kylutrustning stående fritt ute på golvet.

Behovet av mer försäljnings-, och serveringsyta än vad caféet kan erbjuda är nödvändigt för att hinna servera alla gäster i paus och mellan föreställningar. Enligt förstudien finns möjlighet att skapa en mer permanent lösning med att bygga en bardisk på motstående sida. I dag finns där en fast soffa och på väggen finns en fast konstinstitution.

Konstverket kan bibehållas och vara fondvägg i baren, konstverket får inte byggas för eller förvanskas. Soffan återanvänds i nedre plan vid garderoben. För att anpassa kapaciteten till behovet blir bardisken ca 10 meter lång med plats för 2 kassor. Bardisken har plats för frys, kyl, vatten, avlopp, el och data samt vara utformad för att passa i lokalen och ha god tillgänglighet.

Post 5

Kostnad: ca 400 tkr. exkl installationer.

Biljettförsäljning

Entreprenören framhåller fördel med att ha möjlighet till biljettförsäljning/utlämning i den övre entrén. Förslaget innebär att det s k rökrummet nyttjas för den funktionen samtidigt som det går att förbättra tillgängligheten och frångänglighet, genom att skapa en rundad ramp för att ta sig till foajéplanet. Den befintliga trapphissen tas bort. Rampen omgärdar platsen för biljetthantering.

3.1.2 Underhåll

Underhållsbesiktning genomförs av TF/Fastighet. Byggbesiktning 2015-03-09 och VVS-besiktning 2015-02-19. Besiktningarna visar på ett relativt stora underhållsbehov som är tillsammans är beräknat till ca 5 milj.kr. Denna kostnad är det underhåll som bör åtgärdas inom de närmaste åren. Övrigt underhålls som traditionellt benämns planerat underhåll finns redovisat i kostnadssammanställning som reinvestering. Exempel på större åtgärder är byte av fasadfönster mot torget, byte av samtliga vitvaror, åtgärder ytskikt i samtliga utrymmen o s v.

3.2 Utbyggnad

Tillbyggnad av förråd frilägger scenyta

I förstudien förslås att byggnaden utökas mot Storgatan. Den föreslagna tillbyggnaden är ca 120 m². Utbyggnaden tar i anspråk den yta som i dag är trottoar som bl a innebär att detaljplanen måste ändras. En begäran om det lämnades in 2015-04-10. Beslut om att påbörja handläggning togs 2015-08-26 och beräknas vara klar under våren 2016. I nämndens beslutsunderlag framhölls att tillbyggnaden stämmer väl med syftet att utveckla kulturen i Östersund.

Tillbyggnaden blir i två plan med en total höjd på ca 7 m. Det nedre planet är i samma nivå som nuvarande plan 1, inlastning och scen.

Två större skjutportar installeras. Den ena skiljer nya förrådet från scen vilket skapar möjlighet att flytta utrustning/rekvisita mellan förråd och scen. Den andra skjutporten finns placerad vid inlastning och gör det möjligt att ta utrustning/rekvisita direkt från inlastning till förrådet utan att passera scenen. Denna utbyggnad möjliggör att de ytor som idag nyttjas som förråd blir tömda och tillgängliga. Plan 2 är i samma nivå som scenhusets nedersta gångbrygga och ger en betydligt bättre arbetsmiljö för scentekniker att jobba med råsystemet och övrig scenutrustning. Den nuvarande arbetsmiljön är inte acceptabel ur säkerhetssynpunkt.

Tillbyggnadens fasad föreslås att utformas med dels återanvänd röda kalkstensskivor, från den del av fasaden som rivs, och med "pelare" som består av bearbetad betongyta i relief, grafisk betong. Möjlighet till plats för elektronisk/digital affischering finns på fasadytan mot Storgatan och Stortorget (ej med i kalkyl).

Post 1

Kostnad: Tillbyggnad av scenförråd 4,7 milj.kr. Kostnaden inkluderar byggkostnader ej installationskostnad.

Orkesterdike

Storsjöteaterns orkesterdike rymmer idag 23 musiker på en yta av 35 m² (1,5 m² /musiker) vilket är ett litet ensemble. Opera och dansföreställningar framförs med en symfoniorkester med ca 45-50 musiker. Projektgruppen har lagt mycket tid på att studera möjligheten att skapa mer plats för musiker, men alla frågetecken är inte utredda. Det är möjligt att skapa ytterligare plats för totalt 35-37 musiker. Det kan ske endast framåt i salongen vilket gör att 2 rader med publikplatser, vid varje tillfälle, måste demonteras och flyttas till annan plats. Det är en relativt stor åtgärd att demontera och frakta bort, dessutom måste det finnas plats att förvara dessa stolar.

Byggnadstekniskt är det en relativt kostsam åtgärd. Orkesterdiket har platsgjutet valv och väggar samt att grundläggningsförhållande är okända, det kan bli nödvändigt att spränga. Den framräknade kostnaden innehåller ej heller ett höj- och sänkbart lyftbord för den del som utökas. Det är ej heller riktigt utrett vad konsekvenserna blir för det produktionskök i källaren.

Att utöka ytterligare för att skapa utrymme för en hel symfoniorkester har inte studerats mer än att 4 stolsrader måste demonteras vid varje tillfälle. Produktionsköket måste flyttas till annan plats. Kalkyl finns inte framtagen men kostnaden bedöms vara >2 milj.kr.

Post 4

Kostnaden inkluderar byggkostnad och fast lyftbord.

Dansmatta

Scengolvet behöver anpassas för att uppfylla dagens krav för dans. Bl a är golvet stumt vilket innebär skaderisker för den dansande. För att kunna kombinera teatergolv med dansgolv föreslås att det införskaffas ett s k mobilt dansgolv med tillhörande dansmatta.

- Rekommenderade mattyper är Harlequin och Vario.

I kalkylen är kostnaden beräknad på Vario Allround. Kostnad per lpm ca 700 kr (bredd 2 m).

Ytan är 198 m² Kostnad:

198 m² x 700/2 kr/m²

= 35 000 kr

Tillkommer vagn och tejputrullare (ca 17 000 kr + ca 5 000 kr)

= 22 000 kr

Totalt

ca 60 000 kr.

3.3 Ny teknik

För att möta de nya kraven både av prestanda och funktion krävs förnyelse och uppdatering av den befintliga scentekniken. Den teknik som idag finns bedöms generellt vara väldigt föråldrad och/eller av låg kvalitet. Kostnaden beror på vilken ambitionsnivå som ska råda. Den teknik som föreslås i rapporten är dagens teknik och i den omfattning som nuvarande entreprenör anser vara på lämplig nivå.

Nedan följer beskrivning av de åtgärder som anses nödvändiga för att uppnå en modern scenanläggning.

Allmänt

Teknologin för scenbelysning har genomgått en förändring under senare år då motorstyrda strålkastare och LED-teknik gjort att scenbelysning blivit en del av dekoren. Det gäller inte bara stora uppsättningar utan även i små föreställningar och program.

Ljudutrustningar har gått från analog till digital teknik. Från att tidigare varit i behov av mer omfattande utrustning för att få till bra ljud ryms det nu helt i mixerbordet och digitala signalprocessorer. Tekniken förfinas hela tiden varför den digitala mixer som f n finns, och har funnits länge på stora scen, har en föråldrad teknik.

Nya mikrofoner för alla tre scener. Även trådlösa mikrofoner för en mindre musikal/revy är med i beräknade kostnader.

3.3.1 Stora scen och salong

Lyftutrustningar - råsystem

En av de större enskilda kostnaderna är utbyte av dagens manuella råsystem. Storsjöteatern är i dag utrustad med handdragna motviktade lingångar. Tekniken är i dag förlegad och är t o m i vissa länder förbjuden av arbetsmiljöskäl. Att ersätta den manuella med motoriserad är kostsamt men det saknas alternativ om teaterns funktion ska bevaras.

För att kunna göra växlingar under föreställningar måste lingångarna vara tillräckligt snabba, tysta och säkra. Även linhjul med infästningar måste ersättas då de inte uppfyller kraven enligt Svensk Standard SS7671501.

Post 6

Kostnad 12,4 milj.kr.

Scentextilier

Ridån och alla svarta tyger för intäckning av scenerna byts ut eftersom de behöver tvättas och därmed tappar sin brandimpregnering. De ersätts med en sammet tillverkad av Trevirafiber, som inte brinner. Tygerna behöver därför inte brandimpregneras med flamskyddsmedel, som ger en önskad miljöpåverkan.

Ljudutrustning

För stora scen byts mixerbordet ut till ett kraftfullare digitalt mixerbord. Högtalarna behålls. De befintliga monitorhögtalarna återanvänds på studioscenen och nya monitorhögtalare införskaffas till stora scenen.

Bildutrustning

OSD kommer att utrusta stora scen med en större projektor med filmduk som kompletteras med en mindre projektor för bakprojektioner på en befintlig duk på scenen. Ej med i kalkyl!

Ljusutrustning

På Stora scen behålls linsstrålkastarna men kompletteras med ytterligare trettio traditionella halogenlinsstrålkastare som sidoljusstrålkastare. För att kunna göra snabba förändringar i både riktning och färger kompletteras dessa med tjugotre motoriserade och tjugo stycken LED-armaturer. Även över salongen monteras teaterstrålkastare med LED-teknik så att färger och ljussättning kan förändras i rummet.

Belysning tak och trappsteg i salong

Nuvarande befintlig takbelysning i stora salongen består av infällda downlights med glödljusbestyckning som inte längre är tillåten, dessutom är de svåra att byta varför nya armaturer måste installeras. För att erhålla dagens funktion med dimningsfunktion väljs dimmer/drivdon för DMX-styrning. En dyr men nödvändig lösning. Den nya armaturen monteras i håltagningen för den gamla armaturen, alternativt i huset för den gamla armaturen. Trappstegsbelysningen bytts till ny LED-belysning som även ska lysa vid spänningsbortfall och paniksituation.

Med dessa åtgärder kommer elförbrukningen och behov av underhåll att minska.

Belysning, kraft och kanalisation

Installationerna för scenen byts till nytt och flyttas, där så är möjligt, till sekundära ytor för att få så "ren" scen som möjligt. Det gäller tex elcentral, centraldammsugare, scenteknikställ, automatikskåp etc. som idag finns inom scenområdet. Belysningsanläggningen (allmänljus) är åldersstigen och byts till nya. Inkl gångbryggor och tågvind. Nya kraftinstallationer med uttag allt från 10A upp till 63A installeras för scenen. Ny kanalisation tillkommer då installationerna utökas samt utrustning omplaceras.

Post 6

Kostnad: Stora scen 6,5 milj.kr.exkl byggkostnader

3.3.2 Foajéscen och studioscen

Foajéscen och studioscen utrustas i princip med samma standard med några skillnader.

- Foajéscenen får en ljudanläggning med samma ljudkapacitet som den i Studioscenen men med en enklare mixer.
- Studioscenen utrustas med LED-teknik som gör att man kan variera ljusdekoren med färger.

I Studioscenen byts utrustningen generellt, med undantag av de från stora scenen återanvända monitorhögtalarna. Studioscenen får enligt förslaget liknade utrustning som på stora scenen för att förenkla handhavandet och för att kunna fungera som backup.

Studio- och Foajéscenen utrustas med nya projektorer och filmdukar, vilka rullas ner från tak på traditionellt sätt, för både konferenser och föreställningar. Projektorerna har något förhöjd ljusstyrka för att kunna användas med ljussättning.

Post 6

Kostnad: Foajéscen 1,9 milj.kr exkl byggkostnader.

Kostnad Studioscen 2,6 milj.kr exkl byggkostnader.

3.3.3 Kongresslokalen

Kongresslokalen får en normal utrustning för en större konferenslokal. Den utrustas med separata projektorer, nedrullbara filmdukar och högtalaranläggningar i båda lokalerna. Med öppnad blockvägg mellan lokalerna finns extra ljud och matning till hörslinga för Fredsalen så att den kan fungera som en gemensam del med Thomésalens teknik.

Post 6

Kostnad kongresslokal: ca 500 tkr. exkl byggkostnader.

Möbler

Det finns framtaget förslag till möbler i kongresslokaler och foajé till kongresslokaler. De möbler som är prissatta är för att få en uppfattning om kostnader om de är just dessa som blir aktuella beror på vilken ambitionsnivå som ska ställas på lokalerna.

Fredssalen	290 000 kr
Thomésalen	130 000 kr
Foajé	280 000 kr
Totalt	ca 700 000 kr (med de föreslagna möblerna)

3.3.5 Åtgärder för kraft, belysning och tele

Denna punkt avser en generell genomgång/utbyte av elinstallationerna för samtliga, ej specificerade, ytor.

Kraft

Kablage för kraftanläggningen byts generellt för att åstadkomma ett 5-ledarsystem. 5-ledarsystemet kommer att minska magnetiska fält i anläggningen och därmed minimera störningar (överhörningar) till tele och ljudanläggningar. Även ur miljösynpunkt och brand är det viktigt att uppgradera det äldre ledningsnätet till dagens tekniska standard. Det innebär t ex att det är halogenfritt som bl a minskar haloner (giftiga) vid en brand.

Samtliga elcentraler byts till nya då de befintliga har automatikutrustning som det inte finns reservdelar till. Beroende på ny scenteknik kommer kraftanläggningen att bli utbyggd. Bl a genom att anslutningsmöjligheterna utökas

Kanalisation

För kanalisation gäller att bef stegkanalisation bibehålls där så är möjligt och komplettering för nya och utökade ledningsvägar. Ett helt nytt teknikrum vid scenkällaren tillkommer och kablage förläggas till/från det rummet ut i anläggningen. Körplatsen (mixerbordet) skall placeras mitt i salongen (stora scenen) vilket kräver ny kanalisation för kablage till och från körplatsen. Kablage för scenteknik blir mer omfattande och kräver mer kanalisationsvägar.

Belysning

Allmänt

Anläggningen kommer generellt att erhålla en helt ny belysningsanläggning. Den består av armaturer nästan helt uteslutande med LED-ljuskällor. Det kommer att ge en stor besparing av el samt en modern anläggning till dagens standard. Belysningsstyrningen kommer till stor del att tändas/släckas via närvarodetektering för att minska drifttiden och spara ytterligare energi.

Belysning utsmyckning

Dekorativ belysning som har som främsta mål att se ”vacker” ut i anläggningen och gäller i utrymmen såsom kapprum, foajé, café, kongressfoajé och studiofoajé.

Funktionsljuset utgörs av annan typ av armaturer. I dag är armaturer anpassade för glödljus. Glödljus ska fasas ut men ur både ekonomiska, och att det framöver inte går att få tag i den typen av ljuskällor, måste armaturer bytas ut.

När det gäller armaturer i foajé, cafeteria etc så finns ett antal pendlade och väggmonterade glasarmaturer. Estetiken med pendlade volymer i dessa utrymmen bibehålls men med en lite annan design, modern men ändå tidlös, och med modern invändig teknik som minimerar underhåll och sparar energi.

Belysning fasad/skärmtak

Fastigheten är i dag utvändigt väldigt sparsamt ljussatt vilket ger en anonym byggnad. I kalkylen finns kostnader för en "varsam" ljussättning av byggnaden mot torget och storgatan. På "baksidan" installeras fasadbelysning som funktionsljus för inlastning och personalentré.

Passageanläggning

Krav följer TF/Fastighets styrdokument

Befintlig anläggning byggs ut med nya dörrar i fasad (för teatern) samt för innerdörrar mot hotellet och kongressavdelningen. Anläggningen delas in i två larmzoner, teater och kongresslokal med anledning att kongresslokalen även nyttjas av hotellet. För att klara larmstyrningen behövs passersystem för att sköta till- och frånkoppling av inbrottslarmen i respektive zon.

Inbrottslarmanläggning

Krav följer TF/Fastighets styrdokument

Befintligt larm uppdateras till nytt enligt larmklass 2⁵, skalskydd med invändigt försåtsskydd.

Dataanläggning

Befintligt datanät bibehålls där så är möjligt och utökas där det finns behov.

Samtliga ytor skall kunna täckas, via accesspunkter, med trådlöst nätverk.

Det allmänna behovet av uppkoppling utökas hela tiden och som en följdverkan för att svara upp mot detta behov så krävs mer omfattande datanät, både trådbundna och trådlösa. Trunk⁶ för koptarnät installeras och uppkopplas i datastativ för korskoppling.

Allmän tele / manöver

Tidgivning: Befintlig utrustning i anläggningen bibehålls men utrustas med nytt kablage mellan huvud- och sekundärur.

⁵ Larmklass är indelning enligt SSF (Svensk stöldskyddsförening)..

⁶ Kablage

3.4 Lagkrav

3.4.1 Tillgänglighet

Med anledning av att Östersunds kommun är certifiera Design for all har det varit stort fokus i utredningen på att skapa anpassade lokaler. Alla lokaler har varit föremål för översyn.

Det har inneburit att hissar, trapphissar och ramper har uppgraderats till dagens lagstiftningskrav enligt BBR⁷ samt installation av två nya hissar. Lika gäller för toaletter där målsättningen har varit att det ska finnas en handikapptoalett på varje våningsplan.

Andra tillgänglighetsåtgärder är ledstänger i breda trappor som vid utomhustrappan mot Stortorget. Markeringar i golv och i trappors översta och nedersta steg. Ledstänger som stöd även före och efter trappa. Flera platser för rullstol med medföljare i stora salongen. Skyltning som är tydlig och taktill är också viktig liksom kontrastverkan på golv, väggar och inredning.

Förstudien redovisar också en utökning av tillbyggnad av förråd och utrymningsväg som innehåller en ny nedre entré med skjutdörrar av glas mot Stortorget. Det är på våningen ovan den nya entrén med vindfång som cafeteria kan utökas. Den nya entrén står i direkt förbindelse med garderoben, kongressdelen och Studioscenen. Den nedre entrén tillgodoser kravet på tillgänglighet med parkeringsplats inom 25 m. Tillbyggnaden utformas som en högre del med skärmtak och glasade väggar som tydligt redovisar ingång.

Ny anläggning för RWC⁸-larm

Ett nytt KNX⁹-nät med busslinga för manöverfunktioner installeras.

Teleslinga

- Studioscenen, foajéscenen och Thoméesalen saknar idag teleslinga.

Nya anläggning alternativt justering/komplettering av teleslinga tillkommer för samtliga scener:

3.4.2 Brand

En ny brandskyddsbeskrivning har tagits fram för att brandsäkerhet ska uppfylla gällande krav.

Brandskyddet följer bl a :

BBR avsnitt 5

EKS¹⁰ avdelning C kapitel 1.1.2

Krav följer TF/Fastighets styrdokument

Exempel på förbättrande åtgärder jämfört med nuvarande status:

- Utöver tillgänglighet ska lokaler vara frångängliga. Dimensionering av brandskyddet har varit att 1% av dimensionerad personbelastning förväntas utgöras av personer med funktionsnedsättning. Det har inneburit att utrymningsvägar har utökats och att trapphiss har installerats. Ett exempel på utökning av utrymningsväg är den från salongen till garderob.

- Scenbryggor är utformade så att tillgång finns till två av varandra oberoende utrymningsvägar.

- Anläggning för branddörrstängning kompletteras och byggs ut för dörrar i brandcellsgräns som behöver stå uppställda. De förses med elektrisk låsfunktion som förreglas så att innan verksamhet kan bedrivas i lokalerna måste vara i öppet läge.

- Anläggning för brandventilatorer installeras i café och vid foajéscenen. samt Freds,- och Thoméesalen.

⁷ Boverkets byggregler

⁸ WC för rörelsehindrade

⁹ KNX är en ISO-standard för hem- och fastighetsautomation

¹⁰ Boverkets konstruktionsregler (BKR) har ersatts av Europeisk konstruktionsstandard (EKS).

- Utrymningsplatser skapas.

Brandlarm och utrymningslarm

Utbyte av befintligt äldre ej heltäckande brandlarm byts ut och nytt heltäckande som uppfyller dagens krav installeras. Utrymningslarmet kommer att byggas ut för att uppfylla ställda krav i brandskyddsdokumentationen.

I foajéerna samutnyttjas högtalare för talat utrymningslarm och i loger behålls, om det går, högtalarna medan centralutrustning för skvaller, kallning och utrop blir ny.

4. Ekonomi

Beräknade kostnader i detta skede av en förstudie en blandning av referens,- och erfarenhetsvärden, sektionsfakta ROT 15/16 och 14/15, BK, Bygganalys prisbok, byggnyckel och leverantörsuppgifter. Det sistnämnda är främst för scenteknik såsom högtalare, belysning och råsysteem. Hur relevanta dessa uppgifter är beror på vilken leverantör som blir antagen vid upphandling. Eftersom prisskillnaden är väldigt stor mellan olika fabrikat är det svårt att spekulera om slutkostnad. De kostnadsuppskattningar som här är antagna för de olika kostnaderna är inte de allra lägsta på marknaden, ej heller de högsta.

Kostnader är framtagna av:

Bygg	- Helena Danielsson, Sweco Management AB
El	- Patrik Röckner, Eltekniska ingenjörbyrå AB
Scenteknik	- Dick Hasselblad, Teaterkonsult Hasselblad
VS	- Lars Sandin, Nemkon AB
VE	- Andreas Andersson, Nemkon AB

Kostnader som ej är medtagen i ovan beräknade kostnader:

- Åtgärder p g a ljusstörningar mot hotel Clarion.
- Skyltning
- Eventuell sprängning för utökning orkesterdike och hydrauliskt lyftbord.
- Asbest eller annat miljöfarligt avfall
- Eventuella utvändiga markarbeten utöver för utbyggnad.
- Eventuella markarbeten p g a flytt av befintliga installationer.
- Inga möbler förutom i konferenslokaler
- Omflyttnings- omdisponeringskostnader av verksamhet
- Störning av omgivning och transporter.
- Kostnader för vinterarbeten.
- Mervärdesskatt
- Index till slutkostnad

Uppdelning av kostnader
(Samtliga kostnader i Tkr)

Post	Rubrik	Tot. kostn.	Investering	Reinvest.	Underhåll
Post 1	Tillbyggnad av scenförråd	4724	4724		
Post 2	Tillbyggnad av entré och caféteria	3096			
Post 3	Ombyggnad av befintl. utrymmen.	16 243			
-varav	Antagen fördelning av kostnad 75%			12 182	
-varav	Antagen fördelning av kostnad 25%				4 060
Post 4	Orkesterdike ¹¹	2 893	2 893		
Post 5	Bardisk	392	392		
Post 6	Elinstallationer	37 095			

¹¹ Kostnad inbegriper inte åtgärder för hel symfoniorkester

-varav	Varav: El- och telesystem			11 060	
--varav	Transportsystem			1 755	
-varav	Råsystem			12 400	
-varav	Stora scen			6 500	
-varav	Studioscen			2 560	
-varav	Foajésцен		1 830		
-varav	Kongresslokal			490	
-varav	Montage			500	
Post 7	VE-installationer	1 931		1 931	
Post 8	VS-installationer	3 086		3 086	
Post 9	Övriga kostnader	17 494			
	Konstnärlig utsmyckning	850			
Post 10	Underhåll VVS	1 500			1 500
Post 11	Underhåll Bygg	3 300			3 400
Post 12	Möbler	700	700		
	Summa	Ca 91 000	15 000	65 000	11 000

Bild 1.

Särkostnader

Ovanstående sammanställning kan delas upp i en mängd olika rubriker beroende hur man vill definiera kostnader. Det som då är viktigt att tänka på är att flera kostnader kan tillhöra samma rubrik. Ex) Hiss! En hiss kan vara både ett underhåll, reinvestering, tillgänglighet och lagkrav. Nedan följer ett försök att dela upp sammanställning av kostnader på annat sätt än enligt bild 1.

Det går inte besluta att enbart genomföra det som t ex står under t ex rubriken "Tillgänglighet" eftersom en kostnadsposten varierar beroende på vilka andra åtgärder som genomförs.

Fördelning enligt rubrikerna:

- Tillgänglighet

Det finns flera åtgärder som syftar till att underlätta för handikappade; hissar, lyftbord, ramp vid entré, hörselslingor o dyl. Det har i förstudien varit stort fokus på tillgänglighet eftersom Östersunds kommun är certifierad enligt "Design for all".

Beräknad kostnad: 8 milj.kr.

- Brand

Exempel på förbättring av brandsäkerhet är nya utrymningsvägar, förbättrad markeringar, nytt larmsystem, textilier o dyl.

Beräknad kostnad 11 milj.kr

- Arbetsmiljö

Ett flertal åtgärder syftar till att underlätta arbetet för scenpersonal. Det kallas arbetsmiljö-åtgärder även om åtgärder som t ex scenteknik, ljud, spotar o dyl kanske i huvudsak är en reinvestering.

Beräknad kostnad 24 milj.kr.

- Underhåll/Reinvestering

Sedan 2014 är det krav på att i bokföring redovisa på vilket sätt man ämnar göra avskrivningar. Det som tidigare generellt kallades för investeringar eller underhåll benämns nu i hög grad som reinvesteringar. Särskilt underhållskostnader kallas nu och framöver i huvudsak reinvestering. De särkostnader som inte är uppräknade ovan är därmed underhåll/reinvestering.

Beräknad kostnad 48 milj.kr.

Förklaringar

Investering

En investering en kapitalplacering som ökar eller vidmakthåller byggnadens värde.

Investering definieras i ett vidare perspektiv som allt införskaffande av resurser som inte förbrukas omedelbart.

Underhåll

Med underhåll avses åtgärd som syftar till att återställa funktionen hos material, byggdel eller utrustning till ursprungligt skick.

Reinvestering

Reinvestering är något mittemellan investering och underhåll. Definieras som utbyte av byggnadsdelar och utrustning som skrivits av enligt plan.

Den totala investeringen enligt denna uppdelning är $64\,584 + 13\,065 = 77\,649$ tkr och underhållsåtgärder 9 500 tkr. Det bör i möjligaste mån ske en samordning av underhålls,- och investeringsåtgärder för att få bästa effekt.

Driftkostnader

Utbyggnad ger ökade driftkostnader bl a genom ökad uppvärmningsvolym, å andra sidan tillförs ny teknik som ska minska kostnader t ex eleffektivare belysning. I det här läget av kostnadsbedömning beräknas de ta ut varandra. När energiberäkning m m utförts kommer en mer exakt beräkning att göras.

Internhyra

Kapitaltjänst är den kostnad som påverkar internhyran mest, den beräknas med en avskrivningstid i snitt på 25 år och internränta 2,5%.

Internhyran ökar med ca 5 milj.kr tkr år 1, exkl uppräknig av driftkostnader).

5. Slutsatser

Den rapport som nu presenteras har haft en hög ambitionsnivå och är detaljerad. Naturligtvis krävs en detaljprojektering för de förslag som presenteras i rapporten för att till fullo säkerställa siffrorna.

Rapporten konstaterar att fastigheten är flitigt nyttjad sedan invigningen 1978 och behovet av genomgripande underhållsrenovering är uppenbar. Behovet av reinvesteringar när det gäller scenteknik är nödvändig för att hantera de arbetsmiljöproblem som råder. Att teknikutvecklingen inom t.ex LED-teknik gör att energibesparingar kan uppnås genom byten till ny scenbelysning och annan belysning är viktiga för att driva ett positivt miljötänk. Att möta ny lagstiftning när det gäller tillgänglighet och brandskydd känns viktig och ofrånkomlig.

Två områden berörs i rapporten där målet med förstudien inte riktigt har nåtts och det gäller utbyggnad av orkesterdike och att bygga en permanent foajéscen.

Förstudien hade i uppdrag att möta behovet av att skapa utrymme för de fullskaliga operauppsättningarna med ett orkesterdike som kan rymma cirka 50 musiker. Idag rymmer orkesterdiket cirka 20 musiker. Under förstudien har det framkommit att den sortens utbyggnad inte är möjlig p.g.a teaterns utformning och dess geologiska grund. I rapporten föreslås en utbyggnad av orkesterdiket så att cirka 33-35 musiker kan rymmas där.

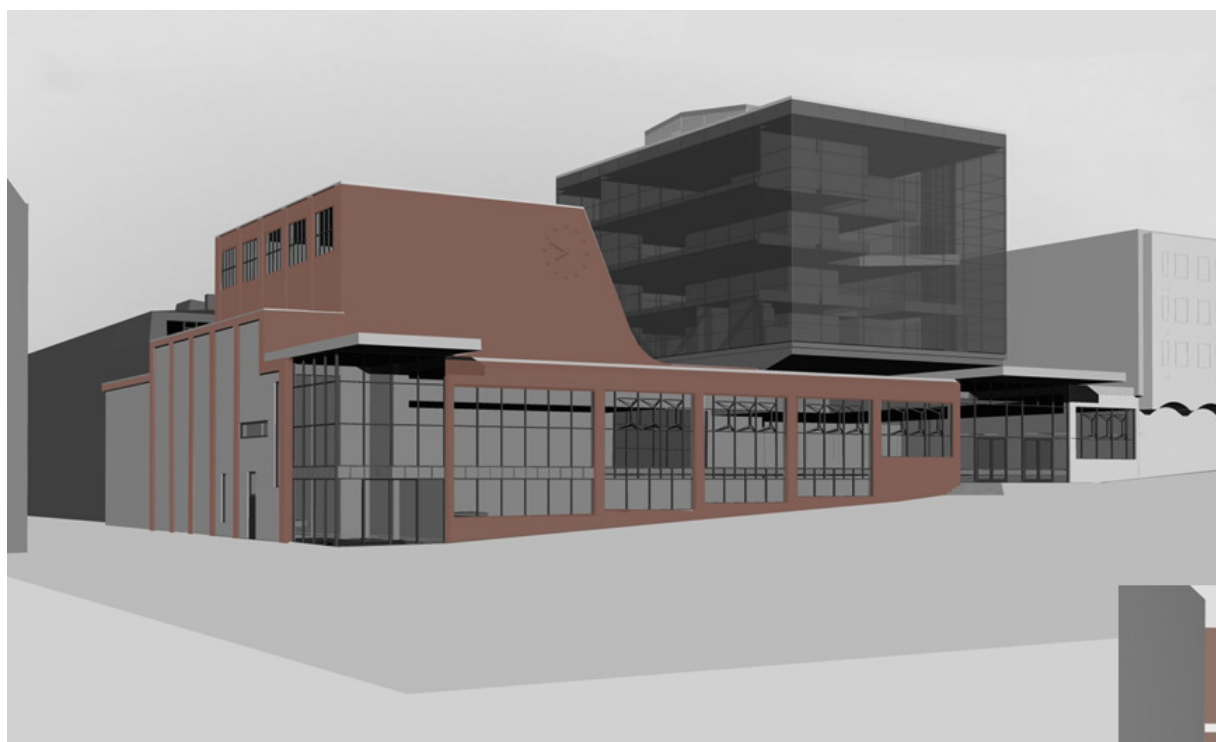
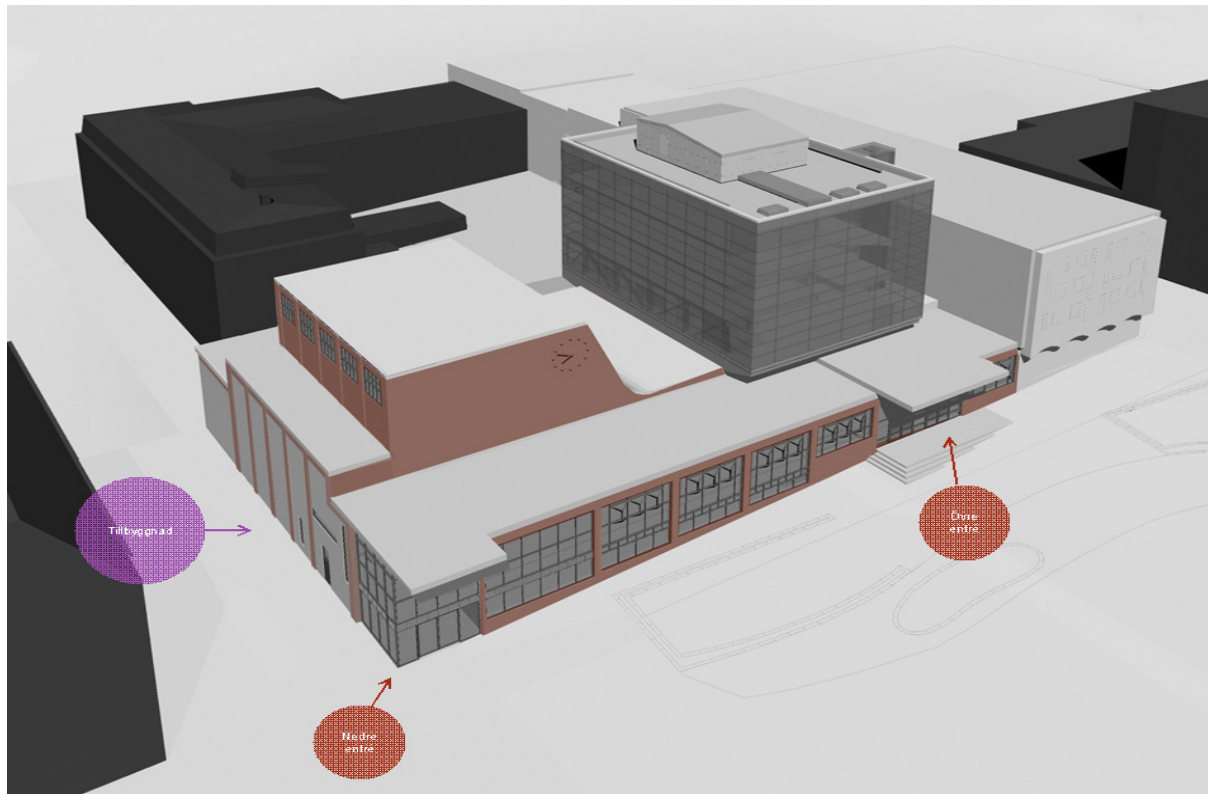
Rapporten beskriver problem i att investera i en foajéscen som inte finns i teaterns ursprungsrutningar. Problematiken kring denna scen är att när den används utgör aktiviteterna en störning för det intilliggande hotellet, detta p.g.a byggnadstekniska orsaker. En möjlighet att minimera störningarna är att bygga ett s.k "rum i rummet". En dylik ombyggnation beskrivs inte i rapporten och kan inte heller garantera att alla störningsproblematik åtgärdas.

En investering i dessa åtgärder av orkesterdike och foajéscen som ändå inte når det nödvändiga målen bör ytterligare belysas.

Rapporten har inte berört de möjligheter som finns att tidsmässigt dela upp dessa investeringar, reinvesteringar och underhållsåtgärder på flera olika perioder, vilket kan vara fördelaktigt ekonomiskt.

6. Bilagor

Skisser - ritningar



STOR:
KOMM

UTBYGGNAD FÖRRÅD, CAFÉTERIA OCH BAR

PLAN 2

Övre entré

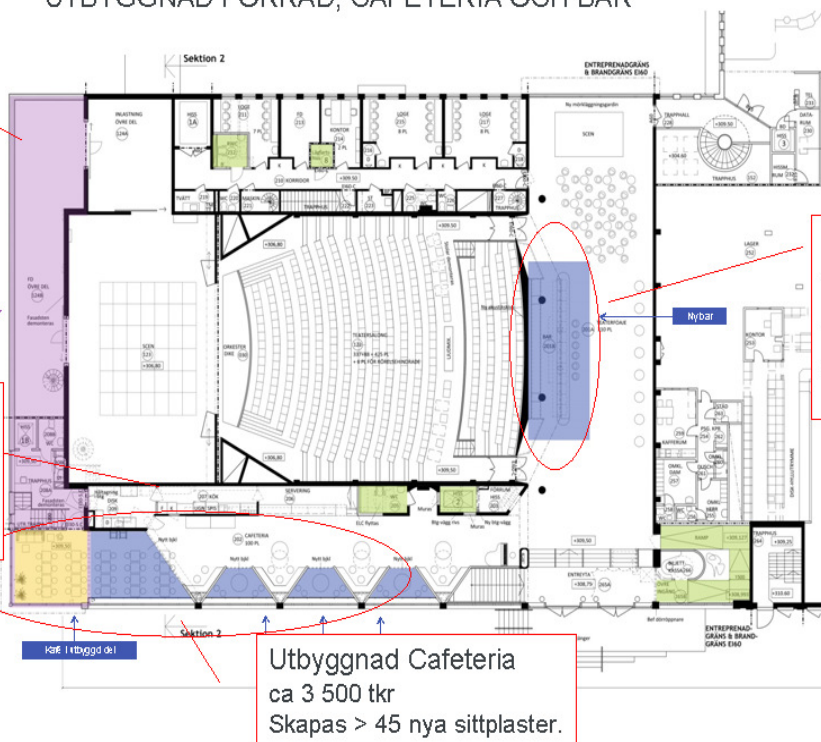
Utbyggnad

ca 300 m²
ca 5 000 tkr

Servering

Ny köksinredning, med större spis, 4 st kylar, Kylbänk och konditorbänk.

- Ombyggnadsdel
- Ny tillgänglighet
- Ny entrédel



Bardisk
ca 500 tkr

Utrustas med VA,
6 st kylar, ismaskin,
EI och datainstallationer

Utbyggnad Cafeteria
ca 3 500 tkr
Skapas > 45 nya sittplaster.

TILLGÄNGLIGHET exempel på åtgärder

PLAN 1

Nedre entréplan

Ny RWC

ca 300 tkr+byggk.

Ny trapphiss
ca 200 tkr

Ombyggnad WC

ca 500 tkr+byggk.

Ombyggnad WC och RWC

ca 600 tkr+byggk.

ca 300 tkr+byggk.

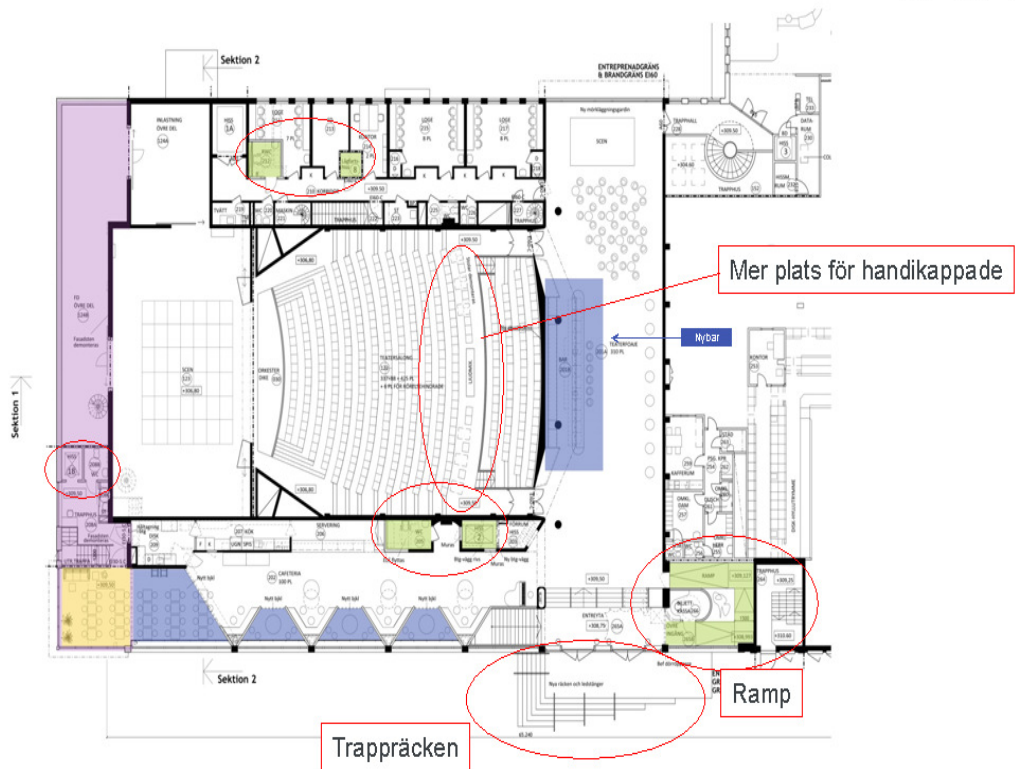
- Tillbyggnad
- Ombyggnadsdel
- Ny tillgänglighet
- Ny entrédel



LAN 2

Övre entréplan

-  Tillbyggnad
-  Ombyggnad
-  Ny tillgänglighet
-  Ny entrédel



Råsystem
ca 12 400 tkr
I dag är det handdragna
motviktade lingångar.
De ersätts med motoriserad
Även linhjul byts ut för att
uppfylla Svensk standard
(SS7671501).

TEATER SALONGEN

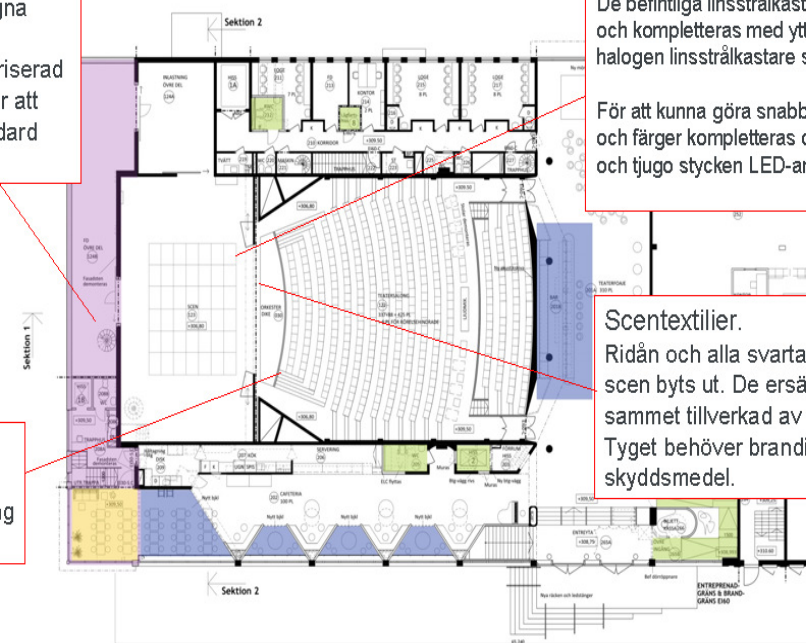
Scenteknik
ca 6 000 tkr
De befintliga linsstrålkastarna behålls
och kompletteras med ytterligare trettio traditionella
halogen linsstrålkastare som sidoljusstrålkastare.

För att kunna göra snabba förändringar i både riktning
och färger kompletteras de med tjugotre motoriserade
och tjuugo stycken LED-armaturer.

Övrigt
- Dansmatta
- Ny allmänbelysning
- Ny trappbelysning

Scentextilier.
Ridån och alla svarta tyger för intäckning av
scen byts ut. De ersätts med en
sammet tillverkad av Trevirafiber.
Tyget behöver brandimpregneras med flam-
skyddsmedel.

-  Ny tillgänglighet
-  Ny entrédel



SCENTEKNIK

PLAN 1

Nedre entréplan



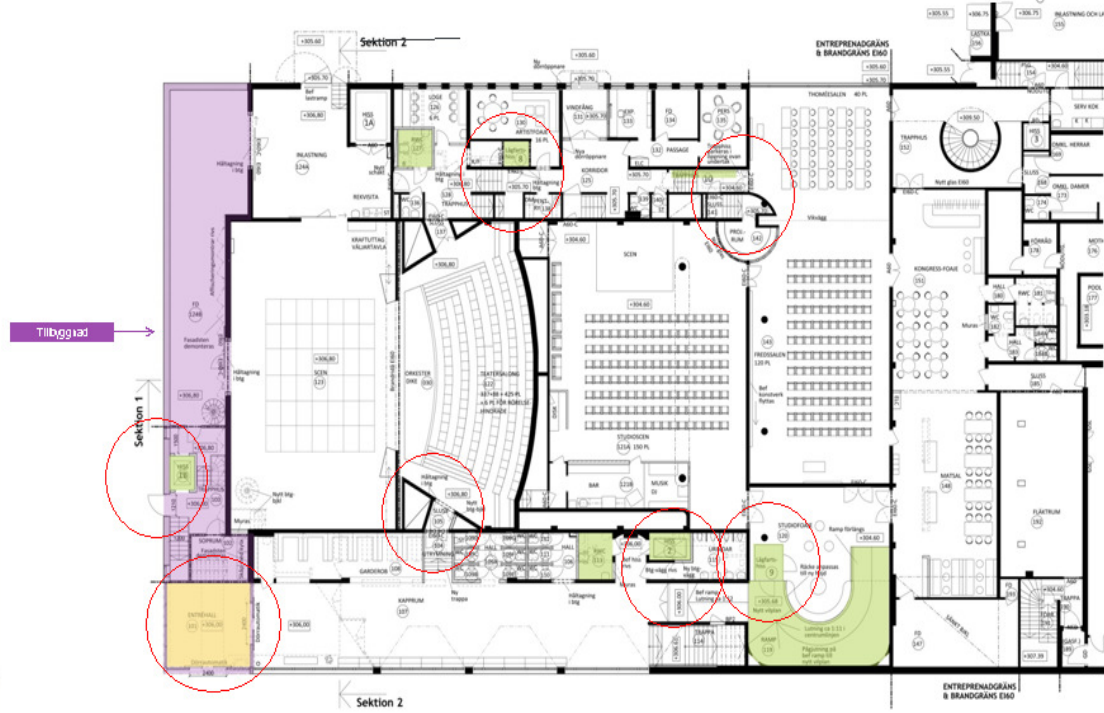
PLAN 2

Övre entré

SCENTEKNIK



BRAND - Frångänglighet



BRAND - Frångänglighet

LAN 2
vre entréplan

- Tillbyggnad
- Ombvändnings
- Ny tillgänglighet
- Ny entrédel

