

# UTVECKLINGSFÖRSLAG STORA ÄSSUNDET *Örebro*

## Byggnadsinventering, gestaltungsförslag & marknadsanalys

2022-04-29  
WSP

Allmänna upplysningar:

Fastighetsbeteckning:  
Ässundet 1:1, Örebro Kommun

Adress:  
Ässundet sommarcafé  
Skävesund  
705 97 Glanshammar

Fastighetsägare/Uppdragsgivare:  
Örebro kommun  
Box 30000  
70135 Örebro  
Org.nr: 212000-1967

Kontaktperson:  
Gustav Axberg, Projektledare  
Tel: 019-21 18 64

Uppdragsnummer WSP: 10330037

Medverkande:

Landskap: Hanna Grendalen, Rolf Pettersson

Kalkyl: Mats Johansson

Byggprojektering/Besiktning: Sven Retelius, Ylva Johansson

Byggnadsfysik/Besiktningsman: Bengt Axelsson

Marknadsanalys: Ulf Rämme, Sofia Rutberg



## TILLBYGGNAD CAFE/RESTAURANG i GULA VILLAN



Växtbytdagar

Midsommarfirande

Försäljning av loka

Lokal förankring

Utomhusscenen med musikevenemang och dansbana

Vernisage och utställningar av  
lokal konst och hantverk

Surfingklubben

## EN MÖTESPLATS FÖR BYGDEN & ETT UTFLYKTSMÅL FÖR ÖREBROARNA



Uthyrning Bröllop



SUP uthyrning och kurser



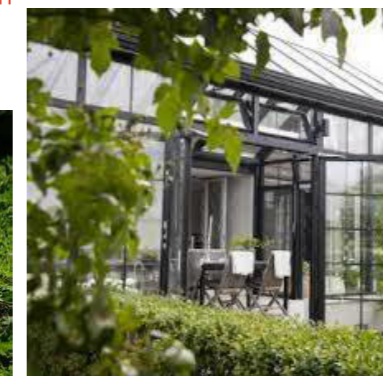
Kanotuthyrning

Aktiviteter som är knutna till befintlig friluftsvksamhet och nya eventkoncept

Utsikt mot Hjälmarens



Utveckling av vinnande konceptet Räkmackan



Ny tillbyggnad/utbyggnad

Orangeri

## AKTIVITET OCH EVENT



Julmarknad



Ölprovning

Försäljning av lokala produkter



Höstmarknad



## FÖRSLAG UTEMILJÖ

De åtgärder som föreslås på platsen handlar framför allt om att ta tillvara det fantastiska läget vid Hjälmarens på ett bättre sätt än idag. Träd tas ner för att bättre kunna njuta av sjöutsikten. Gula villan får en kompletterande orangeridel med stora fönster mot Hjälmarens med fler sittplatser. Orangeriet gör det möjligt att ta emot fler besökare även vid dåligt väder eller andra tider på året och kan hyras ut för kursverksamhet, bröllop, julmarknad mm. Antalet småbrygger reduceras till ett större bryggläge där större båtar, segelbåtar, turbåtar och flotten "Åbäket" kan lägga till. Bryggan kompletteras med en långsgående träbrygga där det finns möjlighet att stå och fiska.

Gradänger av trä i slänten ger fler sittplatser mot Hjälmarens. I västra delen, vid udden skulle fler grillplatser kunna anläggas och en ny värmestuga precis som de som finns i Ånnaboda och vid Rävången för att bli ett utflyktsmål även vintertid och en målpunkt för skridskoåkare från Örebro.

För att ytterligare bli ett utflyktsmål skulle man kunna skylta för en vandringsled i området, genom ett intressant kulturlandskap bestående av bete, hagmark, bokskog och med nära kontakt med Hjälmarens.

Sandstranden breddas för att Stora Ässundet ska kunna erbjuda möjlighet till kanot, surfing och nya inlag som uthyrning av SUP och bli en ordentlig offentlig badplats. En ny brygga med tillgänglig ramp och iläggning av kanoter skulle kunna projekteras.

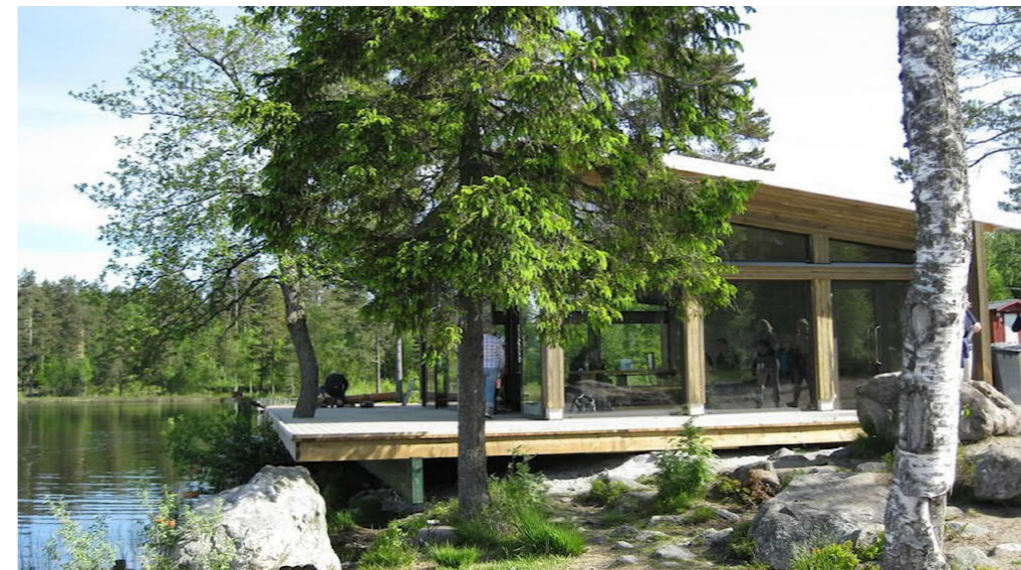
Den befintliga asfalterade gången från bryggan förlängs och knyter ihop alla delar. Den befintliga lekplatsen tas bort och ersätts med en ny lekskulptur i slänten, föreställande en Hjälmarö med stort gap. Där lekplatsen legat blir en stor öppen gräsyta för olika flexibla aktiviteter, lekar, naturskoleverksamhet, solning och midsommarfirande. Intill Gula villan ligger öppna stenmjölsytor som gör det möjligt att anordna växtmarknader, loppis, försäljning av lokala produkter, kursverksamhet sommartid mm.

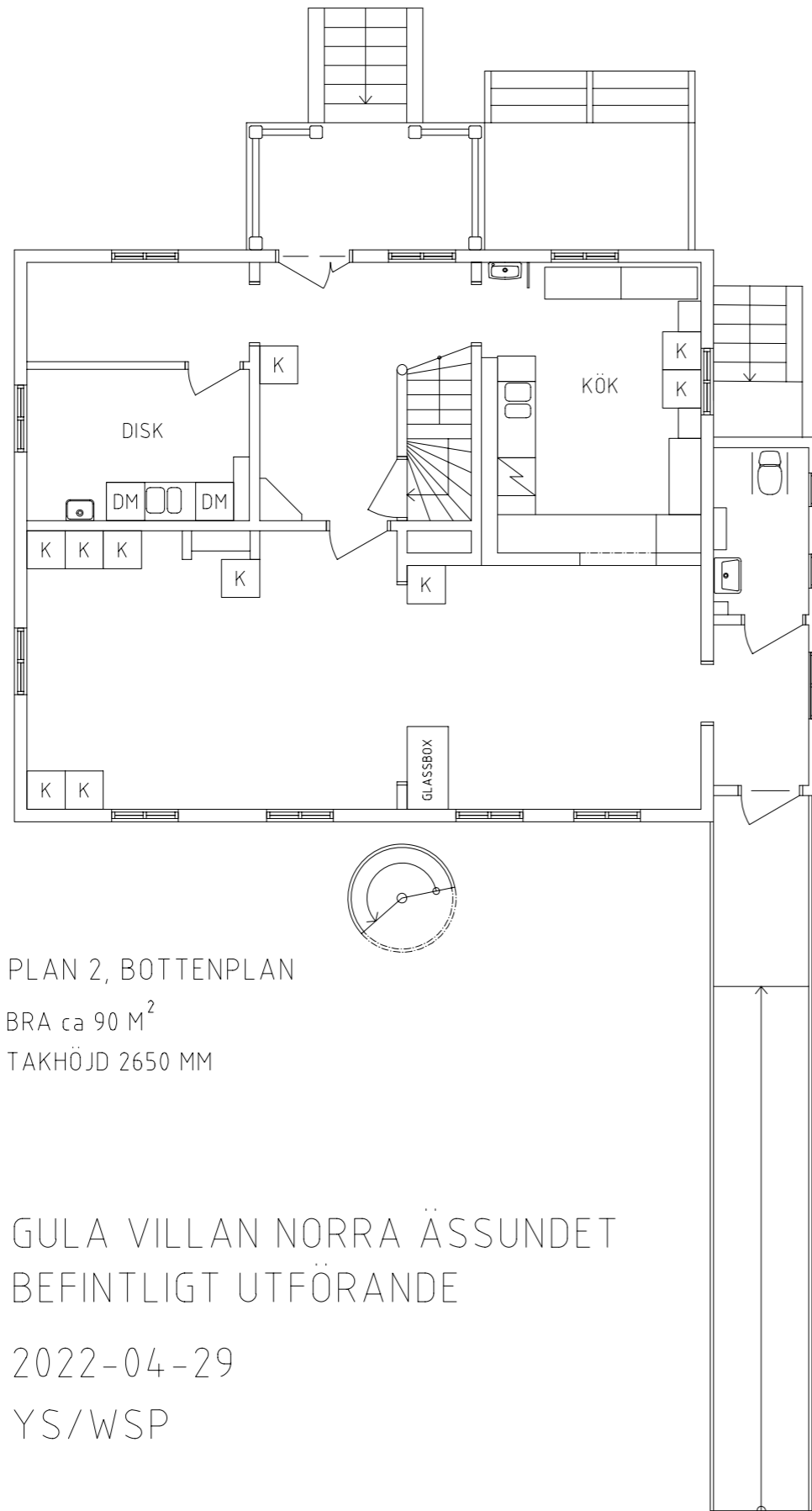
Intill trätrappan i slänten placeras ett mindre trädäck som kan fungera som en mindre scen för trubbadurer eller andra uppträdanden som kan dra fler besökare som sitter ute i trädgården vid Gula villan

Stora Ässundet får med små medel en mer välkomnande entré. En tillgänglig slingrande gång leder ner från parkeringen till badplatsen. En ny plantering anläggs i hörnet och baksidan av Gula villan blir mer inbjudande med en mindre trädgårdsdel, potager, med odlingslådor med växter som förstärker sekelskifteskänslan i byggnaden.

Parkeringen kompletteras med ställplatser för husbilar. I ladan planeras för förvaringsutrymme för bl a kanoter, förråd, utedass, vatten och tömning av latriner.

Gula villan skulle kunna få en tillgänglig entré och få en utökad café och restaurangverksamhet. Här skulle skridskor, fiskegrejer och andra friluftsutrustning kunna hyras ut samt fungera som en reception för husbilsverksamhet och start för vandringsleden.





PLAN 2, BOTTENPLAN

BRA ca 90 M<sup>2</sup>

TAKHÖJD 2650 MM

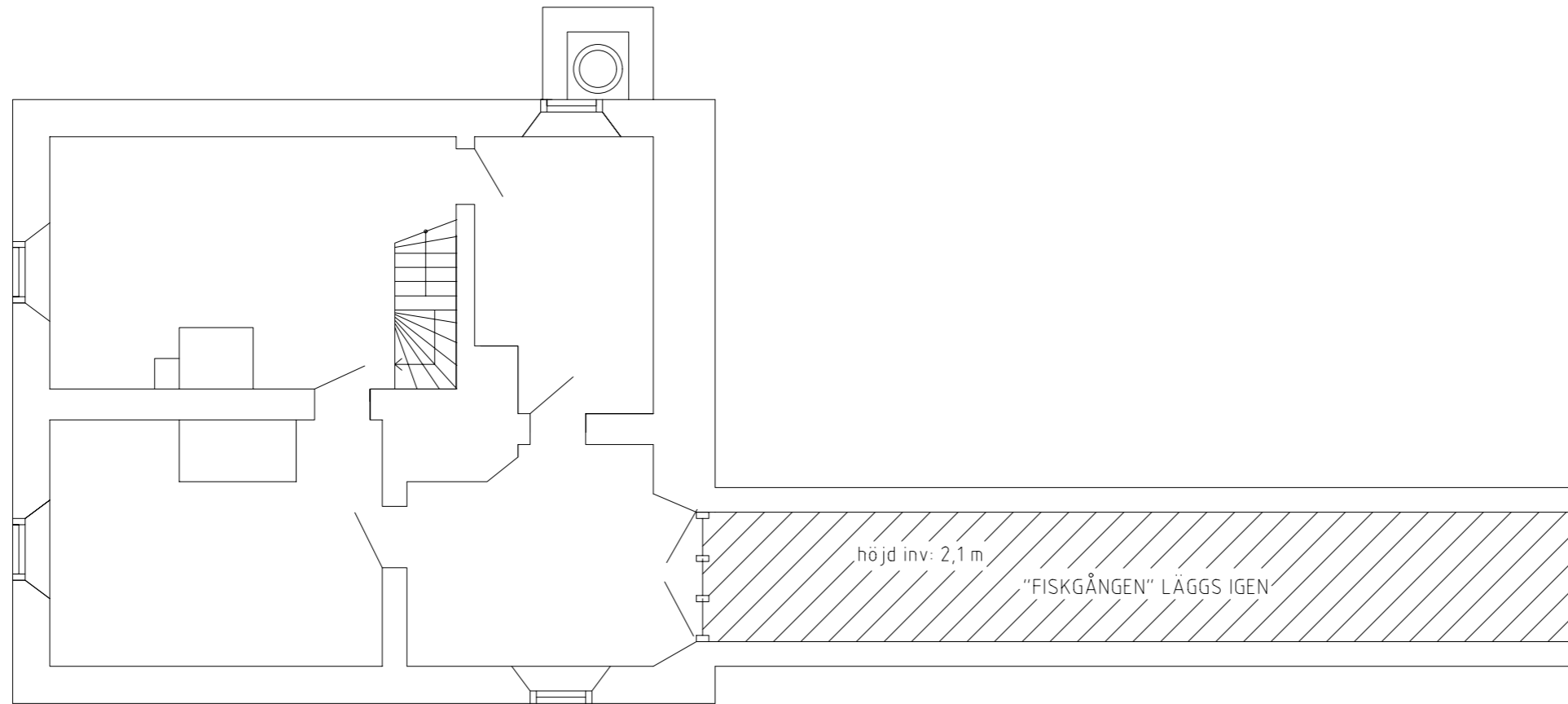
GULA VILLAN NORRA ÄSSUNDET  
BEFINTLIGT UTFÖRANDE

2022-04-29

YS/WSP

SKALA 1:100





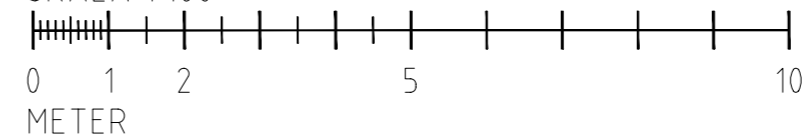
PLAN 1, KÄLLARPLAN

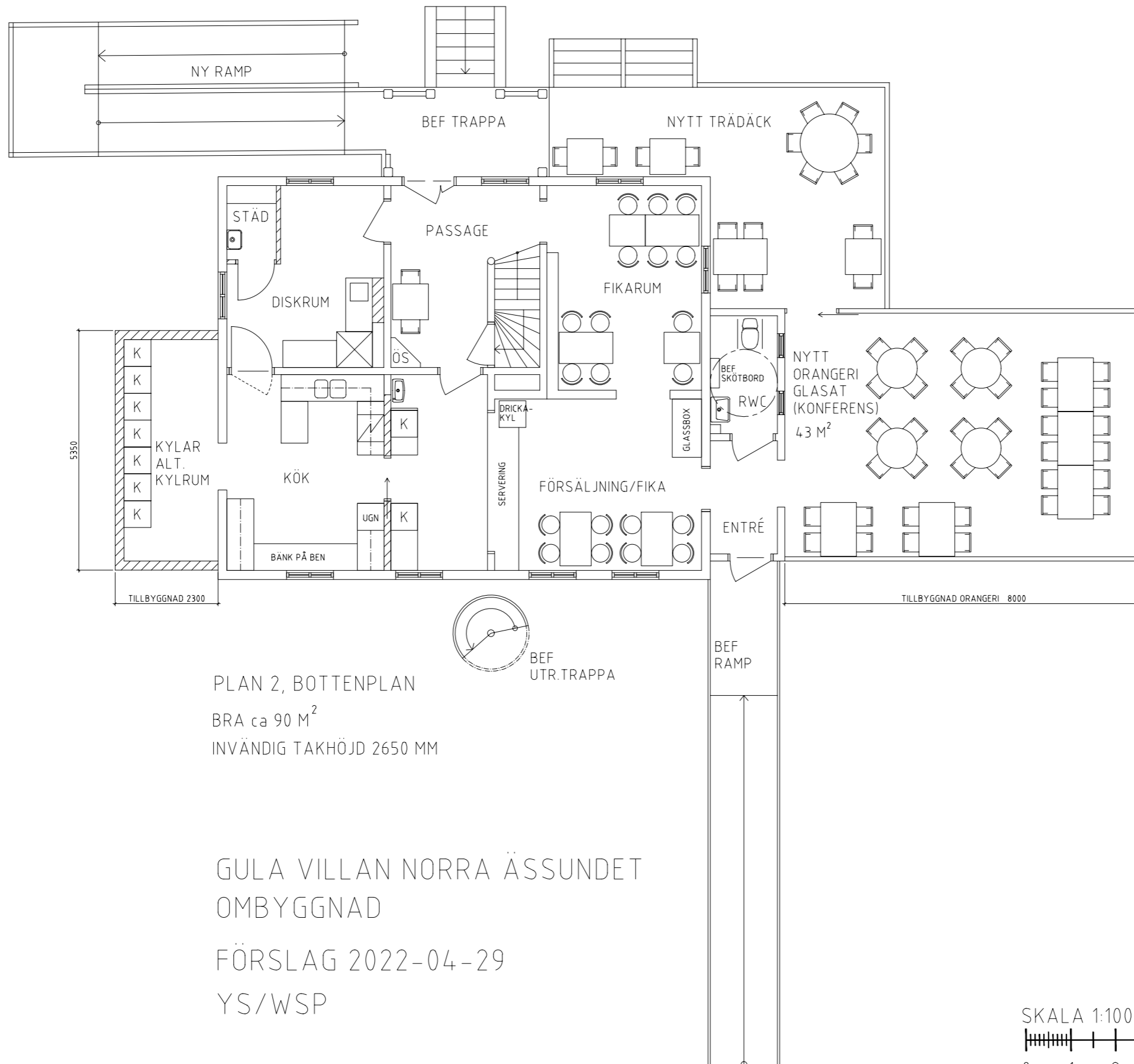
GULA VILLAN NORRA ÄSSUNDET  
OMBYGGNAD

FÖRSLAG 2022-04-29

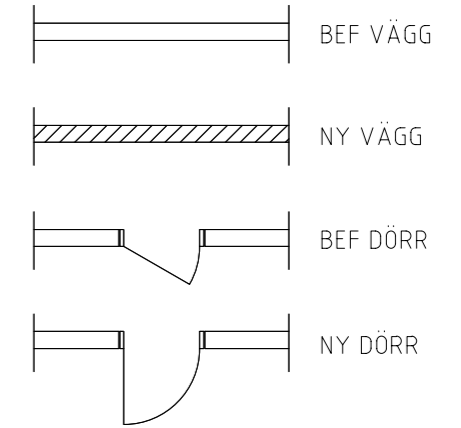
YS/WSP

SKALA 1:100





FÖRKLARINGAR



INREDNING

BEF KYLSKÅP  
BEF DRICKAKYL  
BEF GLASSBOX

DISKRUM

NY DISKMASKIN PÅ STATIV  
NY INMATNINGSBÄNK MED HO OCH FÖRSP. DUSCH  
NY UTMATNINGSBÄNK

KÖK

NY SPIS 4 PL  
NYA RFR BÄNKAR MED UNDERSKÅP  
NY RFR BÄNK PÅ BEN MED UNDERHYLLA VID FÖNSTER  
NY KOMBIUGN  
NYA VÄGGSKÅP MED LAMINAT

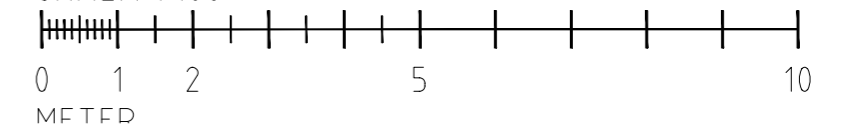
SERVERING

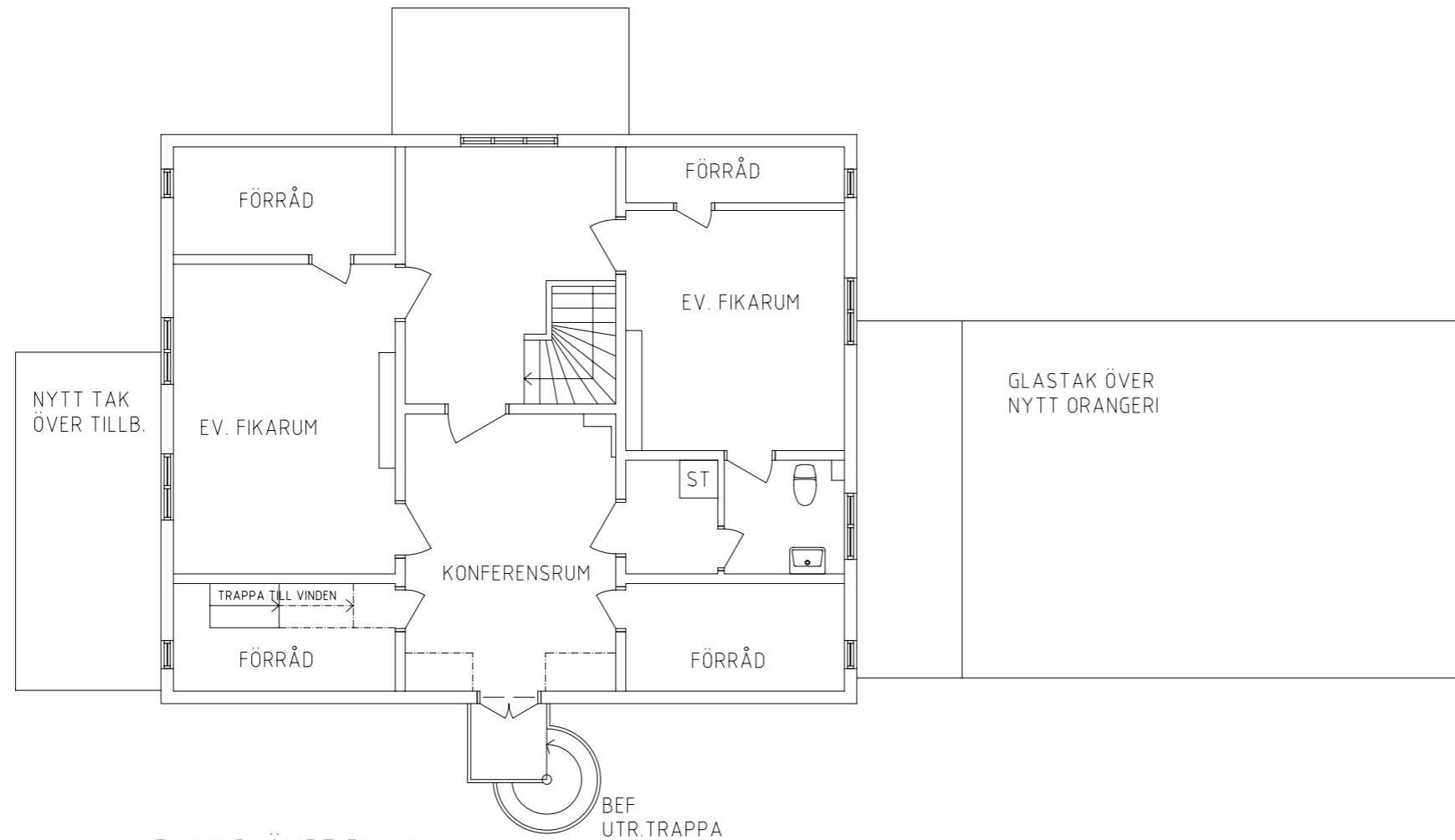
NY BÄNKSKIVA MED LAMINAT OCH UNDERSKÅP  
NY KYLMONTER BÄNKMODELL  
NY RFR BÄNK PÅ BEN MED UNDERHYLLA VID FÖNSTER

PLAN 2, BOTTENPLAN  
BRA ca 90 M<sup>2</sup>  
INVÄNDIG TAKHÖJD 2650 MM

GULA VILLAN NORRA ÄSSUNDET  
OMBYGGNAD  
FÖRSLAG 2022-04-29  
YS/WSP

SKALA 1:100

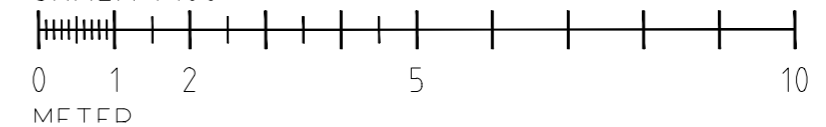




PLAN 3, ÖVRE PLAN  
INVÄNDIG TAKHÖJD 2650 MM

GULA VILLAN NORRA ÄSSUNDET  
BEFINTLIGT UTFÖRANDE + NYA TAK ÖVER TILLBYGGNADER  
FÖRSLAG 2022-04-29  
YS/WSP

SKALA 1:100







## Lägesrapport Byggnader vid STORA ÄSSUNDET

Syfte: Att finna lämpliga underhållsåtgärder samt upptäcka ev hälso- och miljöfarligt byggnadsmaterial, fuktstatus i konstruktioner inför planering framtida åtgärder på fastigheten.

### Gula villan - Byggt 1925

Byggnaden är i generellt bra skick. Fönstren är bytta 2013 till isolerrutor i trä bågar.

Rejäl stomme, eventuellt bristande isolering i väggar och bjälklag.

Fasaden behöver målas. Plåten på yttertaket behöver bytas eller förses med nya plåtskruvar med gummipackning som saknas, justera infästningen och rengöras. Alternativt byt takplåten till helt nytt lertegel eller falsad takplåt.

Teglet i skorstenar behöver fogas och kompletteras, samt skyddas från inträngande nederbörd.

Vinden kan tilläggis isoleras. Byggnaden värms idag upp med el, vattenburet system.

Köket är renoverat, med ny fettavskiljare och rustat för ca 5 år sedan. Men köket behöver ventileras bättre och skulle också behöva vara större, ev med en tillbyggnad, vilket kostar en del. Ventilationen i hela byggnaden bör förbättras, idag finns endast en fläkt i diskrummet med on/off, ingen anordnad tilluft, självdrag via skorsten.

Fuktig grund men ingen fara så länge man inte förser golv och väggar med täta ytskikt, nedre delar av dörrkarmar i kontakt med betong har förhöjda fuktvärden och mindre fuktskador. Trappen av trä ner till källaren har angrepp av träskadeinsekter, påverkar dock inte hållfastheten nämnvärt.

Takvattnet släpp via stuprör ner på marken intill grunden, vattnet bör ledas bort från grunden.

Asbest i rörisolering på äldre värmerör vid 15 st böjar i källaren

Asbest i äldre självdragskanaler av Eternit för ventilationen.

Asbest i golvmattor på plan 1 trappa, ca 50 m<sup>2</sup>

(finns inget krav på asbestsanering så länge man inte rör materialen)

Äldre värmerör troligen över 50 år, bör bytas inom ca 20 år, dock inga okulärt synliga skador på rör.

Ommålning av fasad och vindskivor bör ske inom max 5 år.

Lokalt en rötskada i nederdelen av en trästolpe till veranda, bör lagas.

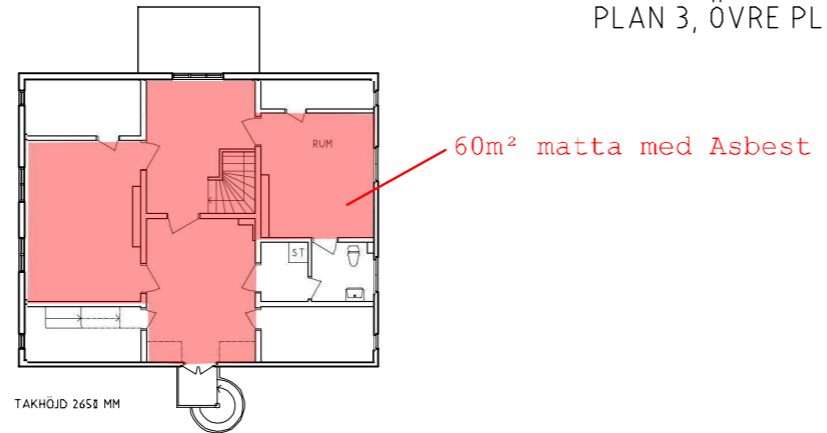
Villan har en egen borrarad vattenbrunn som är placerad nere i källaren, byggnaderna har även spillvattnet anslutet till ett eget mini reningsverk på fastigheten.

### Kulvert för fiskintag

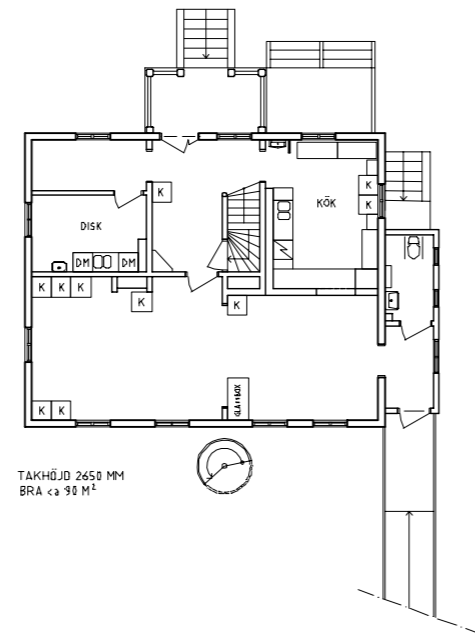
Kulverten utanför huset är tänkt att behållas, porten är på gång att bytas till ny. Men efter besiktning har vi konstaterats omfattande sprickor i betongväggar, betongtaket behöver vattenisolerats samt förstärkas med stålbalkar. Alternativet mot att renovera kan vara att riva kulverten helt och fylla igen den.



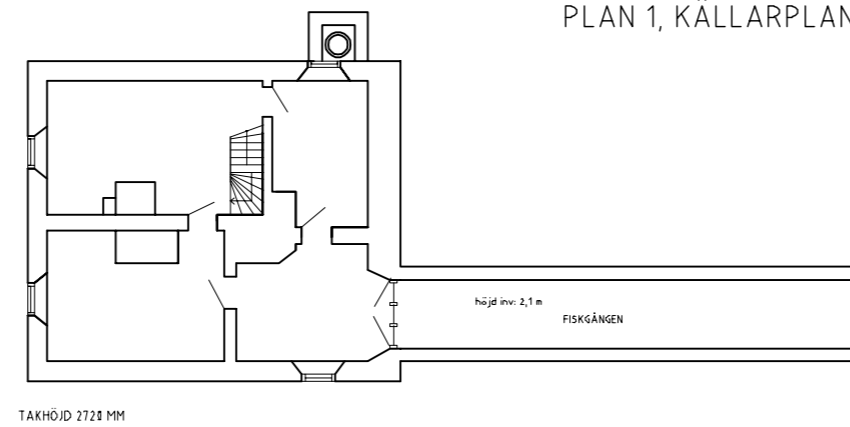
PLAN 3, ÖVRE PLAN



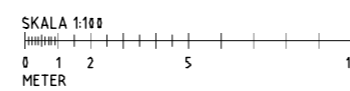
PLAN 2, BOTTENPLAN



PLAN 1, KÄLLARPLAN



GULA VILLAN NORRA ÄSSUNDET  
BEFINTLIGT UTFÖRANDE  
2022-04-01  
YS/WSP



## Lägesrapport Byggnader vid STORA ÄSSUNDET

### Annexet - troligen byggd 1967

Ouppvärmd byggnad. Plåttaket är skadat. 1-glas fönster som behöver renoveras. Fukt- och mögelproblem i golven på bottenvåningen, (dubbla plastmattor på träfiberskiva på betongplatta på mark). Asbest har konstaterats i golvmattor på bottenvåning. Golven måste asbest och fuktsaneras.

Mycket dålig allmänventilation i byggnaden, frånluft saknas i dusch, wc och kök. Varmvattenberedare från 1967. Avloppsrör i gjutjärn från 1967, samt vissa tappvatten rör (55 år = bör bytas snart).

Kostsamt att renovera byggnaden även ska fungera på vintern.

### Vatten och avlopp

Gula villan och Annexet är anslutet till en egen borrhäls vattenbrunn 20 m, som är placerad i gula villan, byggnaderna har även spillvattnet anslutet till ett eget mini reningsverk på fastigheten.

### Nisses stuga - troligen byggd i slutet på 1800-talet

Ligger vid kanalen. Mycket enkel byggnad, lcke uppvärmd. Sommarvatten finns, avlopp från en diskbänk går ut via rör ut på marken utanför. Laminatgolv inne på träplank. Takteglet är nytt och bytt.

Inga större fuktskador i plintgrunden.

Träpanelen målad med slamfärg är i dåligt skick, behöver bytas alt målas samt fuktskyddas och justeras närmast mark.

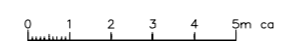
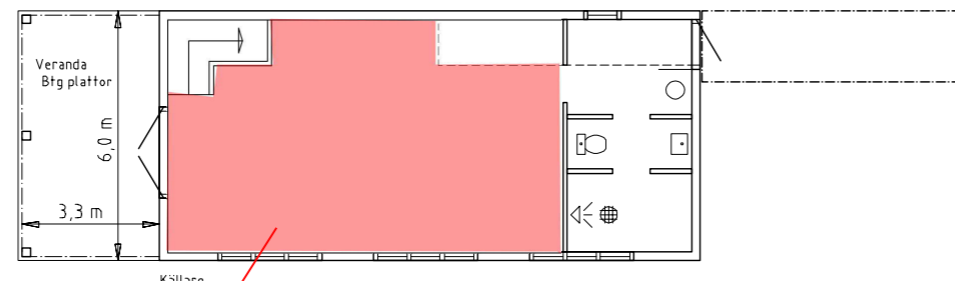
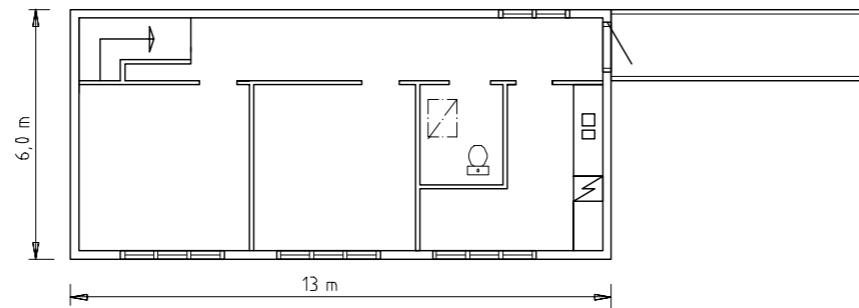
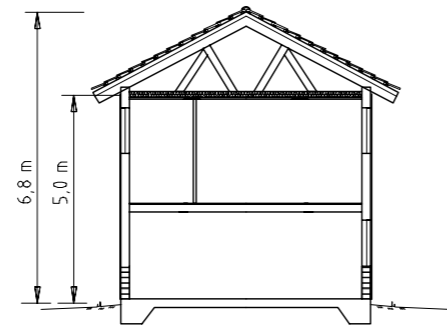
Träfönstren är i behov av underhåll, vissa med rötskador.

Stugan fungerar som förråd och personalutrymme för skepparen på cykelfärjan M/F Åbäket.





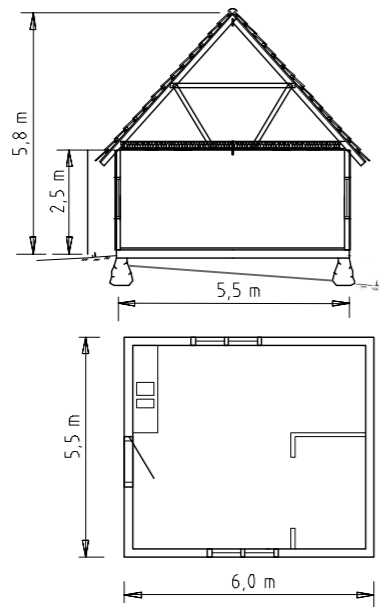
**Annexet**



Plan- och sektionsskiss Annexet

Under en nyare plastmatta ligger plastmatta med asbest på en träfiberskiva på betong - ca 50 m<sup>2</sup>

Nisses stuga

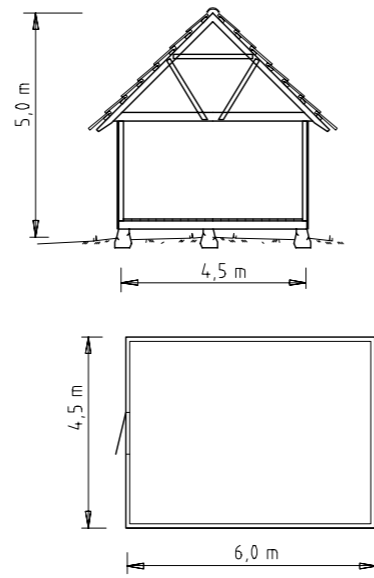


Plan- och sektionsskiss  
Nisses stuga

Vindsurfingstugan



Eternittak=ASBEST



Plan- och sektionsskiss  
Surf boden

## Lägesrapport Byggnader vid STORA ÄSSUNDET

### Ladan vid parkeringen - troligen byggd i slutet på 1800-talet

Oisolerad och uppvärmd lada med plankväggar och plankgolv, Yttertaket med plåt på ett träpånstak ok, invändigt öppet upp till taknock. Väggar och tak oisolerade.

Norra delen fungerar som förråd för kanoter och trädgårdsmöbler.

Södra delen med inredd verkstad med betonggolv och Latrintoalett på gaveln.

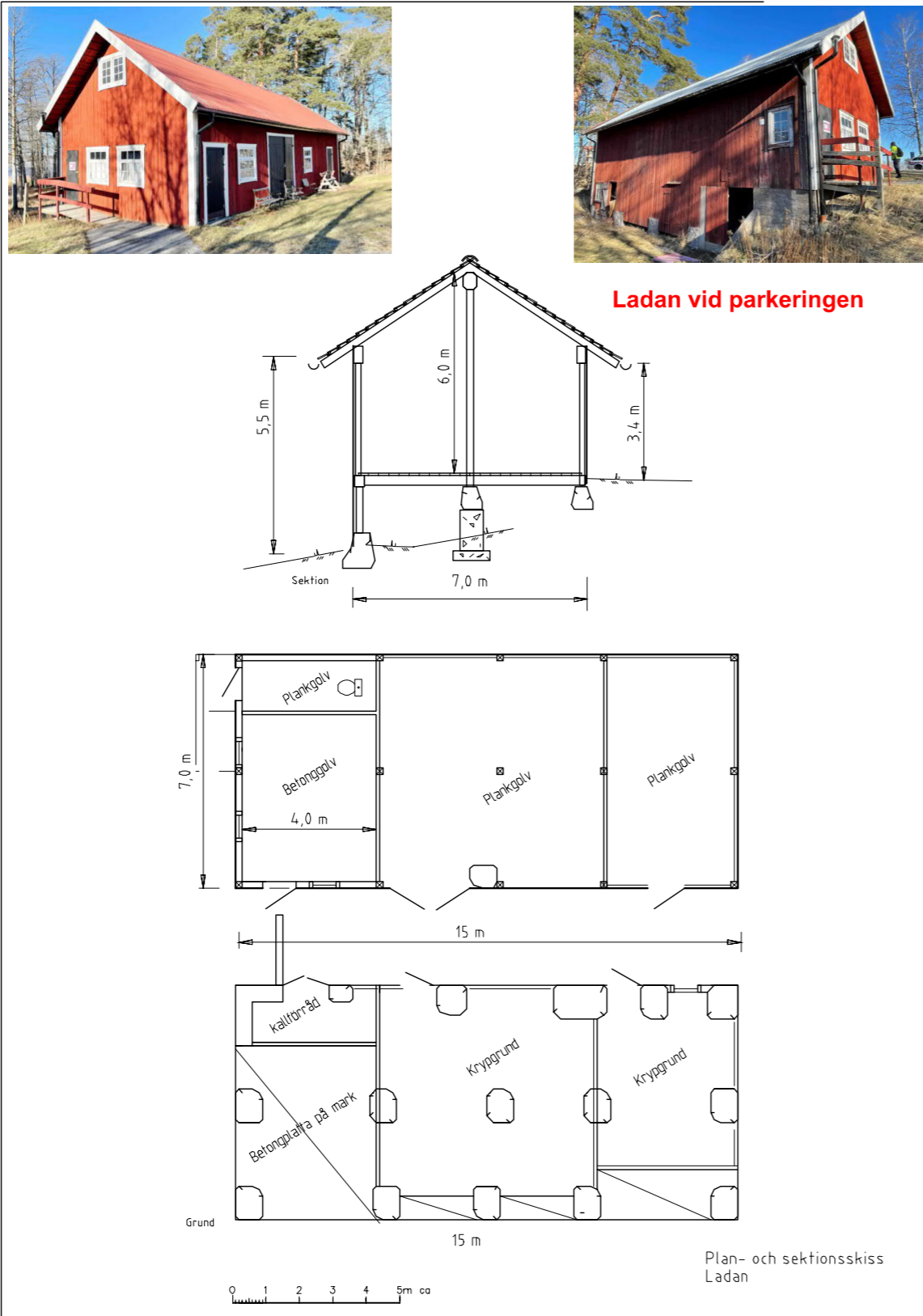
I grunden som finns under stora delar av byggnaden finns mycket inventarier och skräp som skulle behövas rensas ut, detta skulle kunna medför bra förvarings utrymmen, som ersättning då Vindsurfingstugan rivs.

Inget större underhållsbehov i dagsläget om den användas som idag. Mycket kostsamt att få byggnaden uppvärmd och fungerande året runt, det skulle kräva nya ytterväggar och bjälklag som behöver isoleras.

### Vindsurfingstugan

Kall lada med plankgolv. Dåligt tak, eternittak med asbestmed vissa skador på. Används som förvaring och hyrs av orebrosurfarna.se





## Markarbeten/Landskapsanpassningar som föreslås är:

Träd nedtagning ca 10 st

Schaktbelysning/El Stolpar Husbilar El Belysningsstolpar

EL stolpe för husbil

Nya grusparkeringar husbilar

Nya gångytor av asfalt

Sandytor (Strand)

Brygga förlängning Fiskespång

Ny brygga kanotiläggning

Grillar

Stenmjölsgång

Gradänger i trä

Lekskulptur

Trädgård och plantering

## Fastighetsåtgärder:

Annexet upprustning light.

Rivning Annexet

Nisses stuga Ommålning fasad

Lada vid parkeringen Ommålning av fasad slamfärg

Gula villan åtgärder utvändigt+Fisk gång rivs och tätas

Målning, takarbeten

Gula Villan åtgärder invändigt:

Storkök inkl el/vattendragning

Ny ramp i trä med räcke i trä

Nytt trädäck inkl räcke och trärappa

Orangeri inkl betonggolvet

Tillbyggnad Isolerad, betongplatta, tak

Invändig målning plus matta + EL passage, fikarum

Kök: Kakel, våtrumsmatta, disktrum tätskikt våtrum matta med uppvik, våtrumsmatta på vägg

Rivning Surfförråd tak Asbest

Annexet vinterisolerat som alternativ:

Golv källare, tätspärr, reglas upp isoleras cellplast, Spånskivegolv och linoleummatta.

Väggar: regelstomme utvändigt 120 mm isolering, vindskydd spikreglar, ny fasad samt målning fasad

Kantisoleringsselement rund Sockel av betong

Tak Lösullsisolering plus säkerhetsfolie

Nya 3-glasfönster, 2 ytterdörrar samt 1 st altandörr

Uppvärmning El-element 1000 w

Ny elcentral och Luftvärmepump 2 stycken

