

Främre Boländerna Kvadratmeter konvertering

Uppsala kommun
2019-05-09



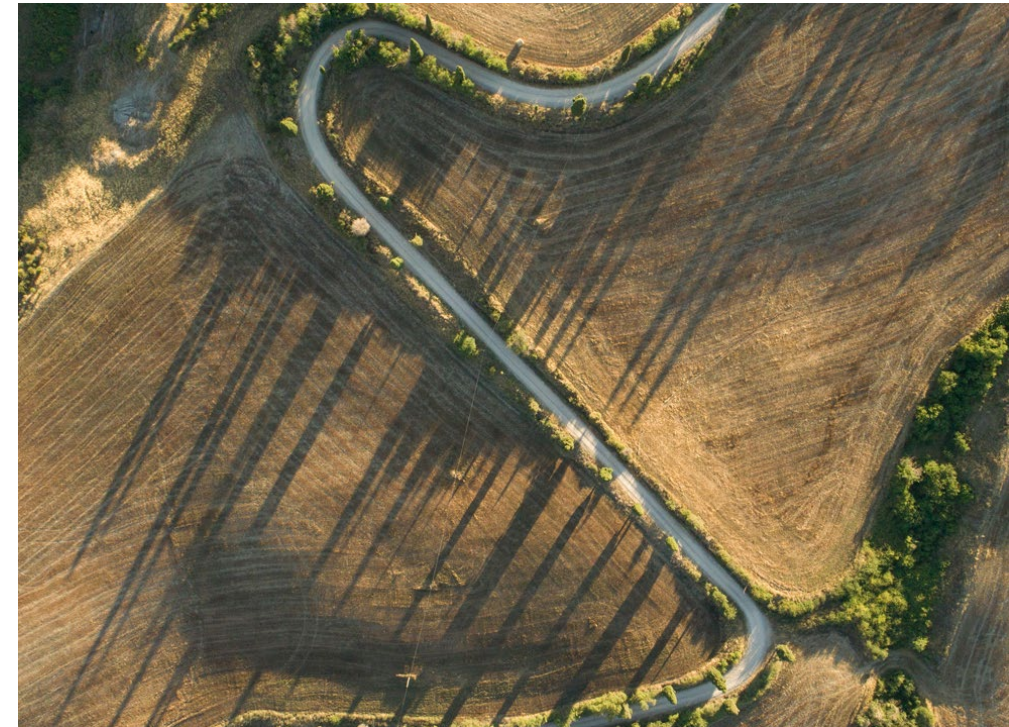
Uppdrag - Främre Boländerna

- Visionen för Främre Boländerna är att en ny stadsdel skall växa fram, i och med kringliggande riskverksamhet har Svefa fått uppdraget att rådge/resonera gällande nyckeltal för olika lokalslag att använda som stöd när BTA konverteras till LOA och antal personer per BTA.
- Svefas slutsats baseras på ett resonemang mellan byggföretag, utvecklare, uthyrare och Svefas erfarenhet för fastigheter och generella effektivitetsmått.
- Lokalslag som Uppsala kommun har bett Svefa ta med är:
 - Kontor
 - Hotell
 - Restaurang, café
 - Centrum service (7/11, pressbyrå, mindre livsmedelsbutik)
 - Centrum gym
 - Verksamhetsområde (Z)
 - Universitetslokaler, Vuxenutbildning, skolverksamhet för vuxna och Konferensanläggning
 - Laboratorium/processindustri (J)
 - Samlingslokal, typ kyrka (C)
 - Lager/datorhall (J)
 - Logistik (J)
 - Galleri, utställningslokaler, ateljé (C)
 - Centrum vårdcentral, tandläkare, hälsovård



Begrepp/antaganden

- **Stadigvarande vistelse:** Med stadigvarande vistelse antas i denna utredning att det är de som vistas i lokalen under större delen av dagen, för kontor räknas alla arbetsplatser (ej besökare), hotell räknas personal och gäster, restaurang räknas personal och gäster (ej kunder som hämtar mat och tar med sig), service butik räknas personal och ett genomsnitt på antal kunder i butiken. Generellt räknas inte förbipasserande.
- **Konservativa antaganden/resonemang:** Alla räkneexempel/nyckeltal är baserade på ett resonemang runt genomsnittsbeläggning och avrundat uppåt för att skapa marginal pga. riskfaktorn i området, vilket ger en väl tilltagen personsiffra som antagligen är högre än vad ett statistiskt genomsnitt skulle säga.
- **BTA:** Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.
- **LOA:** Bruksarea för utrymmen inrättade för annat ändamål än boende, sidofunktioner till boende, byggnadens drift eller allmän kommunikation. Sådant utrymme kallas lokal.



Sammanställning av nyckeltal per lokalslag

	Kvm BTA	Kvm LOA	Antal personer per 100 kvm BTA	Antal personer per Kvm LOA	Antal Kvm BTA per person
Laboratorium, processindustri	100	95	3.00	0.032	33.3
Kontor	100	85	7.08	0.08	14.1
Hotell	100	75	3.60	0.048	27.8
Utbildningslokaler (vuxenutbildning, universitet)	100	95	15.83	0.17	6.3
Restaurang, café	100	85	70.83	0.83	1.4
Centrum service (typ pressbyrå, mindre livsmedelsbutik, apotek, frisör)	100	85	8.50	0.10	11.8
Centrum gym	100	90	18.00	0.20	5.6
Centrum vårdcentral, tandläkare, hälsovård	100	85	4.00	0.03	25.0



Kontor

Kontor har alla intervjuade parter haft en relativt bra samsyn när det gäller hur effektivt ett nyproducerat kontor är och hur det används. Antal personer är angivet i stadigvarande arbetsplatser i öppet landskap, det vill säga det antal personer ett kontor är beräknat för. I talet nedan är ingen hänsyn tagen till mötesrum eller övriga ytor, branschpraxis är att minst 30% av de som vistas i mötesrum flyttas från interna ytor och att snittbeläggningen för ett kontor endast i unika fall överstiger 70%.

BTA: 100 kvm

LOA: 85 kvm

Antal personer per 100 kvm BTA: ca 7

Kvm BTA per person: ca 14



Hotell

Gällande Hotell har intervjuade parter haft en del olika uppfattning och framförallt haft reservation för att det beror på typ av hotell och vilken operatör som driver hotellet. Utgångspunkt är att beräkna yta där hotellrum är placerade då tex restaurang eller konferensdel har andra nyckeltal och kan adderas givet att mer information finns om slutgiltigt koncept eller antaganden som görs. Två olika räknesätt har används beroende på två skilda resonemang gällande beläggning, den ena utgår ifrån att alla rum är uthyrda, varje rum är ca 25 kvm och det bor endast 1 person i varje rum. Det andra resonemanget utgår från att 80% av rummen är uthyrda, varje rum är ca 25 kvm och det bor 1,5 gäst per rum. De två resonemangen ger olika nyckeltal men är snarlika och lika relevanta. Båda resonemangen är baserade på rum men tar också hänsyn till andra funktioner som ett hotell behöver för att driva sin verksamhet som tex. Reception, korridorer genom BTA till LOA konverteringen.

BTA: 100 kvm

LOA: 75 kvm

Antal personer per 100 kvm BTA: ca 3-3,5 beroende på beläggningskalkyl

Kvm BTA per person: ca 27-33



Restaurang, café

I en restaurang eller café vistas mycket människor samtidigt men under en begränsad tid, dialogen har utgått ifrån vad som är kapaciteten för ytorna där besökare vistas tex sittplatser, entré, kapprum, WC-paket och kommunikationsområden, dock tas ingen hänsyn till personalutrymmen, kök eller övriga ytor då detta kan variera beroende på storlek på förhyrning och operatör. Ett normalt kök kan tex vara 300 kvm och inrymma ca 10-15 personal, det köket har kapacitet att servera upp till 1000 gäster under en beläggningstopp medans ett mindre kök om ca 30 kvm kan servera ett mindre antal gäster.

BTA: 100 kvm

LOA: 85 kvm

Antal personer per 100 kvm BTA: ca 70-75

Kvm BTA per person: ca 1-1,5



Centrum service

I en tobaksbutik, mindre livsmedelsbutik eller service butik som har ett jämt flöde under dagen vistas ett fåtal personer konstant under korta tider. Utgångspunkten är en relativt liten butik, ca 60-100 kvm med 1-3 anställda, lagerutrymme, personalutrymme och kundyta. Där är vistelsetiden ca 5 minuter i genomsnitt för besökare.

BTA: 100 kvm

LOA: 85 kvm

Antal personer per 100 kvm BTA: ca 8,5

Kvm BTA per person: ca 12



Centrum gym

I en gymlokal vistas många personer på liten yta och vanligtvis tre toppar med hög beläggning varje dag (morgon, lunch och kväll). Beroende på om gymmet erbjuder klasser (tex spinning, grupplass, etc.) eller inte varierar nyttjandegraden något, nyckeltalet nedan är baserat på hög nyttjandegrad för gym utan klasser (några lägre nyckeltal) till gym med klasser (några högre nyckeltal) och under en topp. Alltså vad gymmets maxkapacitet är.

BTA: 100 kvm

LOA: 90 kvm

Antal personer per 100 kvm BTA: ca 15-20

Kvm BTA per person: ca 5-6



Centrum vårdcentral, tandläkare, hälsovård

En vårdcentral, tandläkare eller hälsovårds -lokal går att jämföra med ett ineffektivt kontor med cellkontorsindelning där relativt stora rum används av 1 person plus besökare, mycket korridorer och mindre personalutrymmen för stadigvarande personal. När det kommer till tex ett väntrum eller mottagning är det kapaciteten och efterfrågan som styr hur många som kommer att vistas i lokalen och ett rimligt antagande är att 1 person väntar på ett upptaget undersökning/behandlingsrum. Summerat till 1 anställd i varje rum, 1 besökare i pågående behandling/undersökning och 1 som väntar vilket ger 3 personer per vård/behandlingsrum. Om vi antar vidare att de som undersöks är barn och har målsman med sig är antagandet att 1 anställd är i varje rum, 2 besökare och 2 besökare som väntar vilket ger 5 personer per vård/behandlingsrum.

BTA: 100 kvm

LOA: 85 kvm

Antal personer per 100 kvm BTA: ca 2,5-4

Kvm BTA per person: ca 25-40



Laboratorium/processindustri

Nedanstående siffror för nyckeltal inom laboratorium/processindustrin är ungefärliga siffror som GE har varit behjälpliga med, dock bör hänsyn tas till att den här typen av lokaler varierar mycket beroende på vilken typ av verksamhet och vem som utför verksamheten i lokalen.

Nyckeltalen nedan skall ses som indikativa.

BTA: 100 kvm

LOA: 80-85 kvm

Antal personer per 100 kvm BTA: ca 3

Kvm BTA per person: ca 33



Vuxenutbildning, skolverksamhet för vuxna, Universitetslokaler och Konferensanläggning

De ovan nämnda verksamheter kan ses som liknande verksamhet i frågan om nyckeltalen nedan och redovisas därför som en och samma verksamhet.

Ett klassrum eller en konferenslokal är i det stängda rummet högt belagt men har också utanför det stängda rummet stora gemensamma transportytor (korridorer), grupprum, pausyta, matsal, etc. Dessa ytor möjliggör för många personer att förflytta sig vid ett och samma tillfälle mellan olika ytor inom byggnaden, nyttja andra funktioner och gör att även om ytan i det stängda rummet är 2-3 kvm per person, finns minst lika mycket yta till i andra delar som används mellan tex. Två föreläsningar eller konferenstimmar.

BTA: 100 kvm

LOA: 95 kvm

Antal personer per 100 kvm BTA: ca 16

Kvm BTA per person: ca 6



Galleri, utställningslokaler, ateljé

Detta är en kategori som är svår att ge generella nyckeltal på då den varierar mycket, allt ifrån en välbesökt ateljé som kan liknas med en centrum service butik som vid fler tillfällen per år har en hög beläggning vid event, till en lågt belagd yta med få personer per kvadratmeter vistas stadigvarande.

BTA: 100 kvm

LOA: 75-85 kvm

Antal personer per 100 kvm BTA: ca 3-8,5

Kvm BTA per person: ca 12-33



Verksamhet med svårdefinierad eller verksamhetsspecifika nyckeltal

För nedanstående lokalslaga är det svårt att föra ett generellt resonemang eller ta reda på fakta då olika verksamheter eller verksamhetsutövare har olika hög beläggningsgrad beroende på den unika verksamheten. På efterföljande sida finns de nyckeltalen som används ur ett brandutrymningsperspektiv som kan vägleda bättre på vissa av nedanstående kategorier än att resonera ur ett kommersiellt perspektiv.

- Verksamhetsområde (Z)
- Samlingslokal, typ kyrka (C)
- Lager/datorhall (J)
- Logistik (J)

Definition Nettoarea

Nettoarean är alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas insida. Den inkluderar bruksarean inredningsenheter som köksskåp och garderobsskåp samt friliggande rör och ledningar och uppvärmningsanordningar som radiatorer, öppna spisar eller kakelugnar, dock inte innerväggar eller lokalskiljande väggar. Nettoarean avser med andra ord golvyta och skiljer sig från LOA som är lokalyta baserat på bruksarea för utrymmen inrättade för annat ändamål än boende.



Dimensionerad persontäthet enligt brandutrymning

Allmänt råd

Dimensioneringen av utrymningsväg och väg till utrymningsväg bör baseras på det maximala antalet personer som kan förväntas befinna sig i lokalen. Personernas fördelning i lokalen och hur detta kan variera bör beaktas. Uppgifter ur tabell 5:333 kan användas för att dimensionera persontätheten. (BFS 2011:26).

Tabell 5:333 Dimensionerande persontäthet

Verksamhet	Persontäthet, personer/m ² nettoarea
<i>Verksamhetsklass 1</i>	
Kontor	0,1
<i>Verksamhetsklass 2</i>	
Bibliotek*	0,1
Danslokal	2,5
Klassrum	0,5
Konferensrum*	0,7
Kyrka	1,0
Köpcentrum, varuhus, butik	0,5
Museum, konsthall	0,25
Pub, bar	3,0
Restaurang*	Antalet sittplatser eller 1,0
Samlingslokal för endast sittande men utan fast monterade stolar	1,7
Samlingslokal för stående och sittande	2,5
Samlingslokal med fast monterade sittplatser	Antalet sittplatser

* För dessa verksamheter kan bestämning av nettoarea göras med avdrag för arean för lös inredning. (BFS 2011:26).



Tack!

Johan Wallin

johan.wallin@svefa.se

010-603 86 15

