

KF Fastigheter

Tegelhagen

Stockholm 2009-03-27



KF Fastigheter

Tegelhagen Torklada tillhörande fd Brogårds Tegelbruk

Konsekvensanalysbeskrivning

Datum	2009-03-27
Uppdragsnummer	611109 32830
Utgåva/Status	Ver 1

Per Tinglöf
Konstruktör

Ramböll Sverige AB
Box 17009
104 62 Stockholm

+46 8 615 60 00
+46 8 615 20 00
www.ramboll.se

Organisationsnummer 556133-0506

Innehållsförteckning

1.	Beskrivning av tegelladan	1
2.	Okulär besiktning	3
3.	Alternativa förslag	5
4.	Slutsatser	7

Tegelhagen

Torklada tillhörande fd Brogårds Tegelbruk

1. Beskrivning av torkladan

Torkladan tillhör det numera nedlagda tegelbruket. Tegelbruket anlades i mitten av 1800-talet och torkladan troligen något senare. Huvudbyggnaden består av en stor hall med ett loft. Golvet består av gjuten betongplatta på mark. Ytterväggar är av tegel, förstärkta med korsvirke. På utsidan är väggarna påsalade med träpanel. Kraftiga snedställda bjälklar bär takkonstruktionen och det inre entresolbjälklaget.

Mitt i hallen finns en stomme av järnbalkar som tillkommit då traverser installerades. Detta gjordes efter det att tegelbruket lades ner 1966.





På en del av entresolbjälklaget är det inrett med kontorsrum som har lutande väggar ut mot hallen.



Huvudbyggnadens tak är sänkt. Av det ursprungliga taket återstår en kortare bit mot norr.

Huvudbyggnadens södra del är förlängd med en lägre byggnad med stomme av trä. Även mot öster finns en större tillbyggnad av trä. På västra sidan finns ett stort skärmtak bestående av stålstomme på betongplatta med tak av korrugerad plåt.



2. Okulär Syn

Vid okulär syn 2009-03-13 kunde konstateras omfattande skador på de snedställda pelarna som bär taket. Dels i anslutning mot golvplattan men även högre upp.



Den del av det ursprungliga höga taket som finns kvar är i mycket dåligt skick. Omfattande fuktskador med knäckta takbjälkar som stämpats provisoriskt. Ovanpå detta finns mineralull och takplåtar som riskerar att ramla in.



Vindsbjälklaget är helt täckt av fågelträck samt i viss mån döda råttor.
Även vindsbjälklaget vid den lägre takdelen är helt täckt av metertjock fågelträck.



Delar av träfasaden är i dåligt skick.



3. Alternativa förslag

Alternativ A . Rivning.

Detta förslag innebär att hela byggnaden rivs och marken kan användas till annat. Rivningen är förhållandevis lätt eftersom huset i huvudsak består av en trästomme.

Alternativ B. Ombyggnad till tex ungdomshus eller cafe restaurang.

Vid antagande att byggnaden skall kunna användas till tex någon form av ungdomslokal eller cafe-restaurang så behöver först och främst trästommen ses över och förstärkas. Synliga delar på vinden är i mycket dåligt skick. Stolpar och takstolar är fuktangripna och knäckta. Vindsbjälkaget som idag är helt täckt av fågelträck behöver bytas ut.

Hela byggnaden värmeisolerar. Idag är huset helt oisolerat. Golvplattan kompletteras på ovansidan med ventilerat golv för undvikande av fuktproblem. Även väggar värmeisolerar på insidan. Det korrugerade plåttaket rivs och ersätts med ny värmeisolerad uppbyggnad. Ventilation och el måste installeras. Avloppsledningar saknas också. Troligen behöver hela huset sprinklas.

Alternativ C. Flytt av byggnaden.

Att flytta en så här stor byggnad innebär att hela trä och tegelstommen skall monteras ner och märkas upp för att sedan återuppbyggas igen på en ny betongplatta på annan plats. Skadade pelare och balkar nyttillverkas. Alltså ett mycket omfattande arbete.

4. Slutsats

Alternativ B och C innebär stora kostnader. Eftersom hela taket och troligen större delen av vindsbjälkaset måste bytas ut blir åtgärderna omfattande. Vid alternativ B blir resultatet mycket bättre om man uppför en ny byggnad anpassad till den tänkta verksamheten. Huset är idag placerat på utfylld sjöbotten. Strax väster om huset släntar fyllningen kraftigt ner mot Mälaren. Detta innebär att marken är mycket känslig för belastning och att schakt väster om huset risker hela husets stabilitet.

Sammantaget gör detta att jag förordar alternativ A.

Per Tinglöf
Ramböll Hus, Stockholm