

# CHALMERS



## Hunnebergs Gård

– en förstudie av möjliga verksamheter

*Examensarbete inom högskoleingenjörsprogrammet  
Byggingenjör*

DAVID LUNDSTRÖM  
OLOF SVENSSON

Institutionen för bygg- och miljöteknik  
*Bygg- och miljöteknik*  
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA  
Göteborg 2012  
Examensarbete 2012:117



EXAMENSARBETE 2012:117

# Hunnebergs Gård – en förstudie av möjliga verksamheter

Examensarbete inom högskoleingenjörsprogrammet

Byggingenjör

DAVID LUNDSTRÖM

OLOF SVENSSON

Institutionen för bygg- och miljöteknik  
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2012

Hunnebergs Gård  
– en förstudie av möjliga verksamheter  
*Examensarbete inom högskoleingenjörsprogrammet  
Byggingenjör*

DAVID LUNDSTRÖM  
OLOF SVENSSON

© DAVID LUNDSTRÖM OCH OLOF SVENSSON 2012

Examensarbete/Institutionen för bygg- och miljöteknik,  
Chalmers tekniska högskola 2012:117

Institutionen för bygg och miljöteknik  
Chalmers tekniska högskola  
412 96 Göteborg  
Telefon: 031-772 10 00

Institutionen för Bygg- och Miljöteknik  
Göteborg 2012

# Hunnebergs Gård

– en förstudie av möjliga verksamheter

*Examensarbete inom högskoleingenjörsprogrammet  
Byggingenjör*

DAVID LUNDSTRÖM

OLOF SVENSSON

Institutionen för bygg- och miljöteknik  
Chalmers tekniska högskola

## SAMMANFATTNING

Vid utkanten av Vänersborg, i ett naturrikt område, ligger en äldre herrgård med namnet Hunnebergs Gård. Fastigheten har rötter ända från 1500-talet och det har förekommit flera olika verksamheter under Hunnebergs Gårds livstid. Idag används herrgården som ett vandrarhem, som Sefa AB har ägt sedan år 2007.

De senaste åren har vandrarhemmet visat en negativ trend gällande antal besökare och ekonomisk resultat. Fastigheten behövde undersökas och möjliga förbättringar av verksamheten analyseras.

Examensarbetet utgör valda delar av en förstudie av verksamheten, där fastighetens brister och tillgångar redovisas. Ett antal nya verksamhetsförslag har tagits fram och jämförts med kriterierna som kommer av fastighetens egenskaper och områdets utbud och tillgångar. Verksamhetsförslagen har analyserats och det mest gynnsamma förslaget för Hunnebergs Gård, enligt utredningen, har utretts mer detaljerat.

Att utveckla det framtagna verksamhetsförslaget innebar vissa åtgärder för Hunnebergs Gårds huvudbyggnad. Eftersom den senaste totalreoveringen gjordes 1952, har byggnaden idag en låg invändig standard. Därför har ett reoveringsförslag med tillkommande kostnadsberäkning tagits fram och är till störst del baserad på förstudiens inventering.

Vidare har förslag lagts fram för en framtida verksamhetsutveckling för en ännu mer specialiserad inriktning. Där behandlas förslag till fler reoveringar, bättre kontroll över utgifterna och hur verksamheten kan marknadsföras.

Nyckelord: Förstudie, Vandrarhem, Herrgård, Verksamhetsutveckling, Inventering, Kalkyl, Vänersborg.

## Hunnebergs Gård

- a feasibility study of possible business operations

*Diploma Thesis in the Engineering Programme*

*Building and Civil Engineering*

DAVID LUNDSTRÖM

OLOF SVENSSON

Department of Civil and Environmental Engineering

Chalmers University of Technology

### ABSTRACT

The *Hunnebergs Gård* is situated in a lush area in the outskirts of Vänersborg. The property has roots running all the way back to the 16<sup>th</sup> century and it has been used in several different types of business operations. Today the *Hunnebergs Gård* is being used as a hostel, owned by Sefa AB since 2007.

During recent years, the hostel has been faced with a negative trend with respect to the number of visitors as well as the profits. The property had to be analyzed and potential improvements of the business model had to be reviewed.

This study will present a feasibility study where both flaws and positive features of the property are listed. Several new possible business models have been developed and compared with criteria based on the attributes of the property as well as the area. The proposed business models have been analyzed and the most prosperous model for the *Hunnebergs Gård*, according to the study, has been developed even further.

To be able to fully develop the proposed business model, some changes have to be made to the main building of the *Hunnebergs Gård*. Since the last full renovation was carried out in 1952, the interior of the main building is today of very low standard. As a result, a renovation proposal has been prepared, which includes a cost estimate based on the feasibility study.

Furthermore, proposals have been presented for a future business model for an even more specialized. It deals with proposals for more renovations, better cost management and how the business can be marketed.

Key words: Feasibility Study, Hostel, Mansion, Business Improvements, Inventory, Calculations, Vänersborg

# Innehåll

SAMMANFATTNING	I
ABSTRACT	II
INNEHÅLL	III
FIGURFÖRTECKNING	V
TABELLFÖRTECKNING	V
FÖRORD	VII
1 INLEDNING	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte	1
1.3 Mål	1
1.4 Avgränsning	2
1.5 Tidigare studier	2
2 METOD	3
2.1 Översiktlig datainsamling	3
2.2 Framtagning av alternativa verksamhetsförslag	4
2.3 Kompletterande datainsamling	4
2.3.1 Undersökning av fastighet	4
2.3.2 Intervjuer	4
2.4 Analys av alternativa verksamhetsförslag	5
2.4.1 SWOT-analys	5
2.4.2 Beslut	6
2.5 Kompletterande datainsamling för vald verksamhet	6
2.5.1 Enkät	7
2.5.2 Kalkyl	7
3 NULÄGESBESKRIVNING	8
3.1 Hunneberg med omgivning	8
3.1.1 Vänersborgs kommun	9
3.1.2 Turism	10
3.1.3 Förutsättningar och begränsningar enligt detaljplan	12
3.2 Fastigheten Hunnebergs Gård	13
3.2.1 Fastighetens historia	14
<b>CHALMERS</b> , <i>Bygg- och miljöteknik</i> , Examensarbete 2012:117	III

3.2.2	Inventering	15
4	FÖRSLAGEN	21
4.1	Äldreboende	21
4.2	Seniorboende	22
4.3	Rehabiliteringsanläggning/Vårdhem	23
4.4	Bostadsrätter	24
4.5	Spa	25
4.6	Familjevandrarhem	26
4.7	Boende för idrottsläger	27
4.8	Vandrarhem	28
5	VAL AV VERKSAMHET	30
5.1	Välja bort alternativ	30
5.2	Val av inriktning	31
6	UTVECKLING AV VERKSAMHETEN	33
6.1	Anpassning av fastigheten	34
6.1.1	Beskrivning av kalkylens exteriöra renoveringsförslag:	35
6.1.2	Beskrivning av kalkylens interiöra renoveringsförslag:	37
6.1.3	Framtida kompletteringsmöjligheter	40
6.2	Ekonomi	43
6.3	Marknadsföring och samarbeten	44
7	SLUTSATSER	46
7.1	Tillförlitlighet	46
7.2	Egna reflektioner	47
	REFERENSER	48



## Figurförteckning

Figur 1	Illustrationskarta över Vänersborgs kommun .....	8
Figur 2	Aktivitetsarta över Halleberg och Hunneberg .....	11
Figur 3	Överblickskarta över Sportcentrum, Vänersborg .....	13
Figur 9	Jordkällarens vällingklocka. ....	14
Figur 4	Utdrag från detaljplan (1998) .....	16
Figur 5	Hunnebergs Gårds ståtliga huvudbyggnad. ....	18
Figur 6	Jordkällaren. ....	19
Figur 7	"Likboden". ....	19
Figur 8	Garaget. ....	20
Figur 10	Befintlig ståltrappa. ....	36
Figur 11	Handikappramp. ....	36
Figur 12	Fuktskadade väggar källarplan .....	38
Figur 13	Vindsutrymme. ....	41
Figur 14	Mått på hur stor konstgräsytan bör vara för en fullstor 11-mannaplan..	42
Figur 15	Huvudentré. ....	43

## Tabellförteckning

Tabell 1	Befolkningsförändringar under 1:a kvartalet 2012 .....	9
Tabell 2	Sammanfattad mängdning av huvudbyggnaden. ....	17
Tabell 3	Tabell från enkätundersökningen .....	31
Tabell 4	Utdrag från Sektionsdata angående oljefärg .....	35
Tabell 5	Utdrag från Sektionsdata angående Akrylfärg. ....	35
Tabell 6	Utdrag från Sektionsdata angående svängd trappa. ....	36
Tabell 7	Utdrag från Sektionsdata angående handikappramp. ....	36
Tabell 8	Utdrag från Sektionsdata angående innerväggar. ....	37

<i>Tabell 9</i>	<i>Utdrag från Sektionsdata angående fuktskadade väggar i källaren. ....</i>	<i>37</i>
<i>Tabell 10</i>	<i>Utdrag från Sektionsdata angående undertak. ....</i>	<i>38</i>
<i>Tabell 11</i>	<i>Utdrag från Sektionsdata angående rivning av golvbeläggning. ....</i>	<i>38</i>
<i>Tabell 12</i>	<i>Utdrag från Sektionsdata angående bearbetning av golv. ....</i>	<i>38</i>
<i>Tabell 13</i>	<i>Utdrag från Sektionsdata angående golvbeläggning i våtutrymmen. ....</i>	<i>38</i>
<i>Tabell 14</i>	<i>Utdrag från Sektionsdata angående rivning av innerdörrar. ....</i>	<i>39</i>
<i>Tabell 15</i>	<i>Utdrag från Sektionsdata angående montering av innerdörrar. ....</i>	<i>39</i>
<i>Tabell 16</i>	<i>Sammanställning av kostnadsberäkning från Sektionsdata. ....</i>	<i>40</i>
<i>Tabell 17</i>	<i>Sammanställning av aktivitetsförslag. ....</i>	<i>41</i>

## **Förord**

Rapporten *Hunnebergs Gård – att göra en förstudie av möjliga verksamheter i en fastighet* är ett examensarbete utfört på Byggingenjörsprogrammet, inom Bygg- och Miljöteknik på Chalmers Tekniska Högskola. Rapporten har skrivits i samarbete med Sefa AB och är utförd mellan januari och juni år 2012.

Vi vill tacka de personer som ställt upp på intervjuer under projektets gång och bistått med nödvändig information, som legat till grund för denna rapport.

Ett extra tack vill vi rikta till företaget Sefa AB och särskilt vår handledare Nikola Jovetic för all konsultation och engagemang.

Vår examinator Sven Gunnarsson vill vi även tacka för den vägledning, stöd och förslag på infallsvinklar, som vi har fått under detta arbete.

Göteborg maj 2012

David Lundström

Olof Svensson



# 1 Inledning

Sefa AB köpte år 2007 Hunnebergs Vandrarhem, belägen på Vargön i Vänersborg. Fastigheten har en historia, som sträcker sig ända från 1500-talet och sedan dess har ett flertal olika verksamheter satt sina spår i huvudbyggnadens interiör och exteriör och har gett fastigheten sin nuvarande karaktär med behov av förändring och förnyelse.

## 1.1 Bakgrund

Sefa AB har sedan ägarbytet fortsatt att driva vandrarhemmet som tidigare utan att göra några större förändringar. Hunnebergs Vandrarhem har under de senaste åren haft en negativ trend gällande besökare och uppmärksamhet. Om utvecklingen av Hunnebergs Vandrarhem fortsätter i den negativa riktningen ser inte framtiden för verksamheten ljus ut. Detta har fastighetsägaren nu förstått och för att vända trenden behövs ett stort engagemang och en förståelse av fastighetens potential och för områdets tillgångar. Sefa AB har nu kommit till ett läge, där man är mer intresserad av att förbättra och utveckla fastigheten till en verksamhet, som kan bli mer ekonomiskt hållbar.

Sefa AB vill undersöka alternativa affärsidéer för fastigheten och vad den skulle kunna användas till i framtiden. En förstudie och en utvecklingsplan av Hunnebergs Vandrarhem är efterfrågad. Behovet av ett vandrarhem i området är ifrågasatt och allmänhetens och kommunens intresse av fastighetens användningsområde behöver undersökas. I samförstånd med detta måste konstruktionens nuvarande skick analyseras och bedömningar av eventuella förbättringar och ombyggnationer behöver göras.

## 1.2 Syfte

Syftet är att genomföra delar av en förstudie, som ska ge förslag på hur Hunnebergs Vandrarhem kan förbättras och om en ombyggnation eller tillbyggnad blir aktuell för fastigheten. Projektet kommer även att ta upp alternativa användningsområden och förslag på vilka alternativa affärsidéer, som kan vara intressanta.

## 1.3 Mål

Målet med rapporten är att Sefa AB i framtiden ska kunna använda förstudien och resultatet som ett underlag till att vända den negativa trenden för vandrarhemmet och uppnå en hållbar utveckling av fastigheten. Med hjälp av resultatet ska företaget kunna fortsätta att utveckla och förbättra fastigheten till en mer lönsam och ekonomiskt hållbar verksamhet. Även om inte Sefa AB vill satsa på det rekommenderade förslaget, så ska förstudien fortfarande vara till hjälp för fortsatta

studier av nya verksamheter eller liknande både för företaget och för andra intressenter.

## 1.4 Avgränsning

För att examensarbetet inte ska bli alltför stort behandlas inte alla delar som en förstudie bör innehålla. Rapporten berör inte de byggtekniska beräkningar för detaljer, som eventuellt kommer att uppstå under förstudien. De arkitektoniska delarna för eventuella ombyggnationer kvarstår efter rapporten och lämnas till mer sakkunniga yrkesmän. Slutgiltiga förslagets beräkningar kommer inte att vara exakta utan mer övergripande och approximativa. En översiktlig genomgång av ekonomi och marknadsföring kommer att behandlas, vidare kommer förslag på förbättringar att framställas. Utförliga marknadsföringsförslag av objektet kommer inte att behandlas.

## 1.5 Tidigare studier

En litteratursökning har gjorts på ämnet men den litteratur, som är mest relevant för detta arbete, är mer inriktad mot specifika aspekter istället för hela den process som har studerats. Detta har medfört att den litteratur, som har påträffats, inte har kunnat stötta helheten i arbetet. Eftersom rapportens metod har en stor betydelse i studien har detta medfört att det föga litteraturutbudet ändå har kunnat användas för att stötta och vägleda metoden.

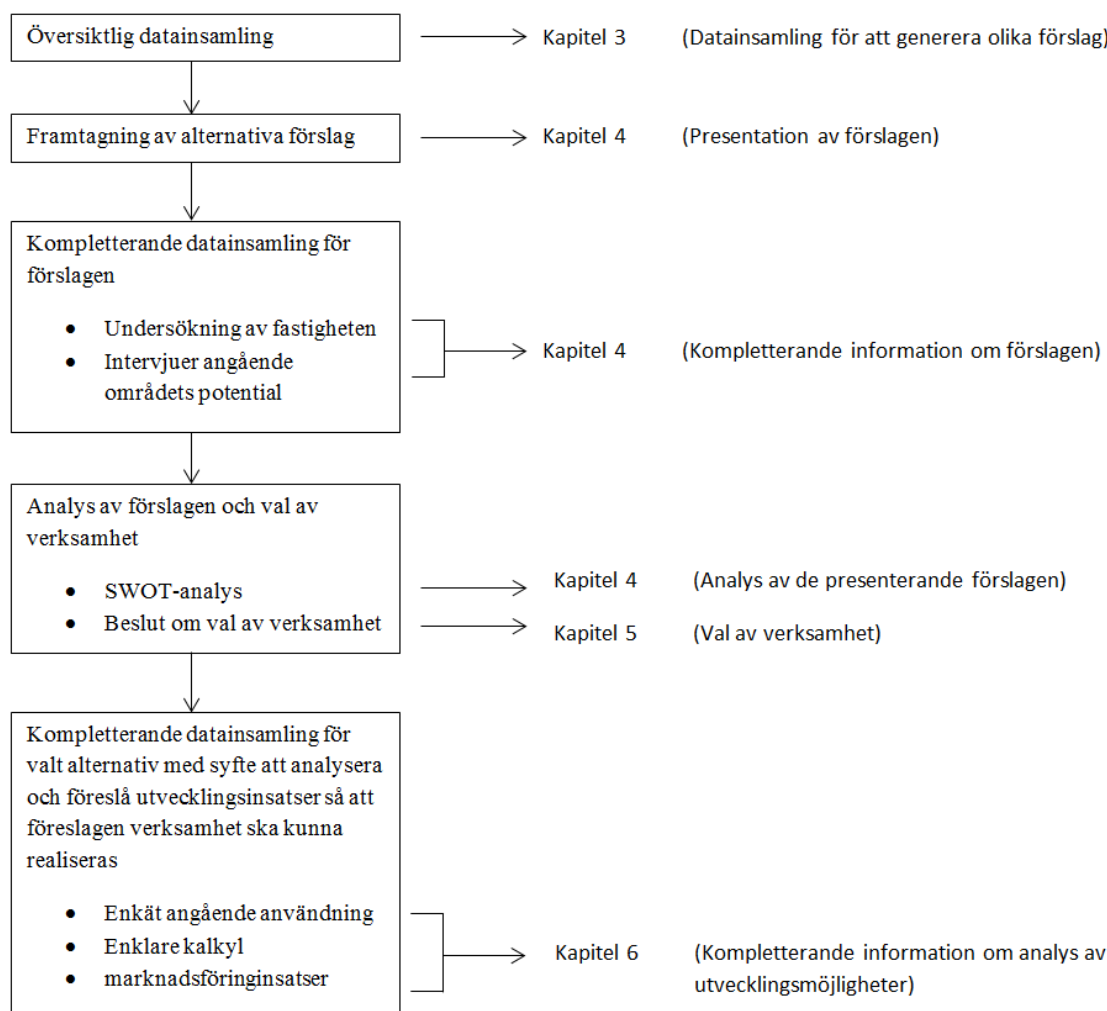
Vid insamlingen av sekundärdata påträffades bland annat två stycken tidigare examensarbeten, som berör delar av rapportens område. Den ena behandlar en utredning av ett företags behov av gästgårdar och den andra är en kalkyl på om en investering av en fastighet ska göras eller inte.

Examensarbetet ”Vandrarhemmet Gamla Gefle” handlar om att undersöka om det är lönsamt för ett företag att investera i en fastighet som idag drivs som ett vandrarhem. Arbetet är gjort av företagsekonomer och behandlar fastighetsinvestering, kassaflöde och finansiering. Det som man kan dra nytta av med denna rapport är att utnyttja metoden de har använt för datainsamling och för att få en förståelse för situationen i andra vandrarhemsverksamheter.

Det andra examensarbetet ”Analys av verksamhetens utrymmesbehov för en företagsintern gästgård” innefattar bland annat en inventering av äldre herrgårdar, som delvis kan användas för att få en uppfattning om hur ett upplägg av en inventering kan göras.

## 2 Metod

Förstudien har gått från flertalet idéer till ett slutgiltigt verksamhetsförslag. Vidare har en inriktning utvecklats på den valda verksamheten, som i sin tur har gett ett resultat till rapporten. Nedan visas upplägget med hjälp av ett flödesschema.



### 2.1 Översiktlig datainsamling

I ett tidigt stadie samlades i första hand sekundärdata in för att få ett helhetsbegrepp om fastigheten och området, som den är belägen i. Viss sekundärdata har använts till arbetet vad gällande faktadelar men också för att styrka beslut, som har tagits med hjälp av primärdata. Exempel på de sekundära data, som använts, är böcker om enkät- och marknadsundersökningar, liknande examensarbeten enligt kapitel 1.5 och redovisningar från kommunen och olika företag.

För att bekanta sig med området Hunneberg/Halleberg och vad trakten har att erbjuda hölls en guidad tur av fastighetsansvarig av Hunnebergs Gård. En tidig kontakt med förvaltningschefen och en planarkitekt på Vänersborgs kommun angående

detaljplaner och planbeskrivningar har lett till ett bra samarbete med kommunen. Mycket hjälp har kommit från ett flertal personer på kommunen via dessa kontakter.

Sefa AB tillhandahöll alla de handlingar, som fanns angående fastigheten och dess verksamhet. Lokalisering av fastigheten, byggnadens planlösningar och verksamhetens ekonomi gick igenom med insatt personal från företaget. Noggrannare besiktning av planlösningar och kartor fullbordades vid första besöket på fastigheten.

## **2.2 Framtagning av alternativa verksamhetsförslag**

Efter det att objektet besökts och handlingarna granskats började den kreativa delen med en så kallad "brainstorming" för att få så många förslag som möjligt på potentiella verksamheter. Där flödade ett stort antal alternativ om vad fastigheten skulle kunna användas till. Dels var det idéer till vad man skulle kunna göra med marken, dels idéer på verksamhetsförslag till de redan befintliga byggnaderna. Viktigt var att hela tiden ha med förslaget "övrigt" för att hela tiden tänka på att det kan finnas flera förslag än de som redan är föreslagna.

## **2.3 Kompletterande datainsamling**

För att få underlag till en verksamhetsbestämning användes både kvalitativa och kvantitativa metoder. I största utsträckning har primärdata använts vid insamlingen av fakta för vidare underlag till arbetet.

### **2.3.1 Undersökning av fastighet**

På grund av att det är en äldre fastighet behövdes en analys av byggnadernas nuvarande skick med syfte att få kunskap om fastighetens förutsättningar. Avvägningar kring ombyggnation och renovering har gjorts genom att inventera fastigheten tillsammans med Sven-Rune Andersson, en erfaren ingenjör inom äldre fastigheter. Inventeringarna resulterade i en beskrivning av framförallt huvudbyggnadens möjligheter och begränsningar.

En mängdning av huvudbyggnaden har gjorts med hjälp av befintliga planritningar. Resultatet från mängdningen innehåller data gällande sockellängd, golv-, vägg- och taktytor. Fönster, dörrar och badrumsporslin har också dokumenterats för att ge en så heltäckande sammanställning av fastigheten som möjligt.

### **2.3.2 Intervjuer**

För att få underlag till det slutgiltiga förslaget på verksamhet användes en kvalitativ metod med intervjuer av ett flertal personer. Dessa intervjuer gjordes vid personliga



möten med kompetenta personer vid olika institutioner på Vänersborgs kommun och på Vänersborgs turism. Alla intervjuer har gjorts med personer, som sitter på betydelsefulla poster inom det sökta ämnet för att få mest relevanta svar.

På byggnadskontoret vid Vänersborgs kommun ägde ett möte rum med förvaltningschefen Sophia Vikström, stadsarkitekten Magnus Wångblad och planarkitekten Jasmina Lilja. Där diskuterades främst frågor om bygglov för fastigheten men även marknadsundersökande frågor som olika behov för Vänersborgs kommun.

Vid möte med socialchefen Sture Johansson på socialförvaltningen, Vänersborgs kommun, resonerades det kring frågor om omsorg och behovet kring passande anläggningar och verksamheter inom ämnet.

Mestadels användes marknadsundersökande frågor även vid mötet med fritidsinstitutionens Peter Nilsson, Enhetschef Arena-Fritid och Jessica Kärnstedt, Bokningsansvarig på Arena Sportcenter. Syftet med mötet var att få inblick i den gruppturism, som kommer till idrottsanläggningarna och hur man skulle kunna utnyttja den. Förberedelser till ett samarbete med Vänersborgs Arena och framförallt föreningarna, som håller till där, har inletts.

På Turistkontoret, Visit Trollhättan Vänersborg AB, behandlades turismfrågor genom en intervju med turistbyråansvariga Maria Engström-Weber. Det viktigaste där var att få fakta om turismen i Vänersborg och hur man med hjälp av Turistbyrån kan marknadsföra verksamheten i framtiden.

Övriga mindre intervjuer har skett via telefonkontakt eller mail.

## **2.4 Analys av alternativa verksamhetsförslag**

Efter att brainstorming gjorts, och all data samlats in, ströks undan för undan de förslag som var allt för osannolika och otänkbara. En del förslag togs bort redan efter en första genomgång, andra vid det första besöket på Hunnebergs Gård, vissa förslag inte skulle vara möjliga där. Kvar blev sedan åtta förslag, som har undersökts närmare och sedan analyserats för att så småningom bli ett verksamhetsförslag.

### **2.4.1 SWOT-analys**

För att analysera och rangordna varje verksamhetsförslag men också för att utveckla och förbättra verksamheten krävs det att man tar fram dess bra och dåliga sidor för att förtydliga och öka medvetenheten i vad som är positivt och negativt med fastigheten i de olika verksamheterna. En vanligt förekommande metod i sammanhanget och den som har använts här är den så kallade SWOT-analysen (SWOT = Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats).

Metoden går ut på att man granskar en verksamhet genom att man lyfter fram verksamhetens för- och nackdelar. Den går till så att man ritar upp ett fyrfältsschema

och fyller det med styrkor (S) och svagheter (W) i de två övre rutorna och möjligheter (O) och hot (T) i de undre. Från de förslag man har tagit fram plockar man ut de styrkor som man vill att ska prioriteras och vilka svagheter, som behöver lösas i första hand. Sedan sorteras möjligheter och hot och man funderar på hur man kan ta tillvara på möjligheterna och hur man kan förbereda sig på hoten. I detta fall kommer flera verksamheter att jämföras med varandra, så att förslag kan lyftas fram eller helt tas bort från alternativen.

De två övre rutorna, styrkor och svagheter, är interna för- och nackdelar, som man själva har möjlighet att påverka medan de två undre är externa faktorer, som det inte går att göra så mycket åt men kan vara möjliga att utnyttja.

När endast ett förslag är kvar ställs det verksamhetsalternativet mot SWOT-analysen igen och fyra huvudfrågor ställs baserade på de fyra olika rutorna. Därigenom kan man utveckla verksamheten och förbereda sig på tänkbara motgångar. (ncm.gu.se)

	Positiva faktorer	Negativa faktorer
Interna faktorer	Styrkor ❖	Svagheter ❖
Externa faktorer	Möjligheter ❖	Hot ❖

Frågorna som har ställts vid verksamhetsanalysen har varit:

- Hur kan styrkorna utnyttjas?
- Hur kan svagheter förbättras?
- Hur kan möjligheterna användas?
- Hur kan hoten mildras och hanteras?

## 2.4.2 Beslut

För att gå vidare och rangordna förslagen, som tagits fram, användes resultaten från tidigare intervjuer och datainsamlingar. SWOT-analysen var till stor fördel, när jämförelser gjordes mellan de olika verksamhetsförslagen. Den kunskap, som rapportens förstudie har gett och granskningen av de olika förslagens styrkor och svagheter i SWOT-analysen, har gemensamt bidragit till ett lättare och mer effektivt tillvägagångsätt för att kunna rangordna de föreslagna verksamheterna. Verksamheten valdes utifrån detta och inriktningen på verksamheten valdes genom en kombination av fakta om konkurrerande verksamhet och störst turistområde.

## 2.5 Kompletterande datainsamling för vald verksamhet

Efter att ett beslut av verksamhet tagits, har datainsamlingen ytterligare kompletterats med en enkätundersökning och en kalkyl av renoveringskostnader.

### 2.5.1 Enkät

För att få underlag till behovet hos den valda verksamheten har en kvantitativ metod använts i form av en enkätundersökning.

En enkät har skickats ut till den tänkbara målgruppen för det föreslagna verksamhetsförslaget som förstudien resulterat i. En webbenkät, som fokuserar på verksamhetens inriktning skickades ut via e-mail. Fördelarna med att använda en webbenkät istället för en som skickas ut via post är många. Dels går det betydligt snabbare att få in svar, dels blir kostnaderna lägre eller inga alls (Christensen, 2001). Syftet med enkäten är att ta reda på vad de tänkbara kunderna vill ha och på så sätt kunna utveckla en konkurrenskraftig verksamhet. Frågorna är riktade mot vilka krav, som kan ställas på verksamheten och på förslag och tips, som kan komma att användas i en verksamhetsutveckling.

Enkäten är utformad som ett kortare frågeformulär för att enbart fokusera på frågor som är relevanta för syftet. För att få en så god svarsfrekvens som möjligt är enkäten uppbyggd på ett sådant sätt att det är enkelt för respondenterna att svara. Åtta av tio frågor är så kallade slutna frågor, som innebär att svaren på frågorna har givna strukturerade svarsalternativ. I dessa fall är svarsalternativen konstruerade med hjälp av olika typer av skalor. De slutna frågorna strävar efter att svarsalternativen ska bli heltäckande, så att alla svarandes åsikter kan representeras.

För att få ytterligare alternativ om verksamhetsförslagets marknad och behov finns två öppna frågor med i enkäten för att respondenterna med egna ord ska kunna svara på de icke strukturerade svarsalternativen.

Analysen av enkätundersökningen görs genom att först studera svaren från respondenternas slutna flervalfrågor. Resultatet används bland annat för att skapa olika diagram som grafiskt framställer de siffermässiga sambanden och ger en enklare sammanställd förståelse av svarsalternativens resultat. Analysarbetet av enkätens kvantitativa data används huvudsakligen till att vara ett underlag, som styrker det som förstudien har lett fram till.

De två öppna frågorna har många olika svar, som analyseras för att få en förståelse om marknadens behov. Svaren från respondenterna bearbetas och analyseras för att sedan bidra med nya förslag och ytterligare inspirera till verksamhetsutveckling. Resultatet läggs ihop till en sammanfattning och en vidare utveckling görs på de förslagsalternativ, som respondenterna har nämnt mest.

### 2.5.2 Kalkyl

Utifrån det valda verksamhetsförslaget har en enklare kalkyl kunnat genomföras med hjälp av information från huvudbyggnadens mängdning och renoveringsbehov. För att kunna få fram en kalkyl har datorprogrammet Sektionsdata använts, vilket gett ett resultat med material- och arbetskostnader. Varför en kalkyl görs är för att man ska få en förståelse över hur mycket kapital, som behöver investeras, för att kunna genomföra det valda verksamhetsförslaget och för att kunna beräkna hur mycket intäkter, som kommer att behövas.

### 3 Nulägesbeskrivning

Hunnebergs Gård och dess närliggande område har många intressanta tillgångar med stora utvecklingsmöjligheter inom både natur och kultur.

#### 3.1 Hunneberg med omgivning

Hunneberg är ett naturskönt område med många vandringsleder, sjöar och tjärnar. Berget ligger strax öster om Vänersborg, vid Vänerns sydspets. Sveaskog förfogar över marken på tvillingbergen Halle- och Hunneberg och har använts sedan Gustav Vasas tid till kunglighetens jaktmark (sveaskog.se). Maria Engström-Weber<sup>1</sup> på Visit Trollhättan Vänersborg, säger att området nu mest används för turister, som vill skåda ett berikat djurliv och uppleva andra aktiviteter.

Hunnebergs Gård är en gammal herrgård belägen i utkanten av Vänersborg i ett naturrikt samhälle, som heter Vargön, där det år 2011 bodde 4919 personer enligt Statistiska Centralbyrån. Det närliggande området vid fastigheten gränsar till Hunnebergs branter med vatten och natur som största tillgång. Fastigheten omges av ett mindre villaområde, ett flertal ängar och vackra högresta lövträd. Hunnebergs Gård ligger ungefär sex kilometer från Vänersborgs centrum och till stor fördel finns möjlighet för kollektiva kommunikationsmedel för att ta sig där emellan. Vargön har också ett centrum med diverse nödvändigheter, som ligger mindre än två kilometer från herrgården<sup>1</sup>.



Figur 1 Illustrationskarta över Vänersborgs kommun till vänster, illustrationskarta över Vargön till höger.

<sup>1</sup> Maria Engström-Weber (Turistbyråansvarig, Visit Trollhättan Vänersborg AB) intervjuad av författarna den 5 april 2012

### 3.1.1 Vänersborgs kommun

Vänersborg är en kommun i Västra Götaland, belägen vid Vänerns södra strand. Kommunen har runt 37000 invånare och befolkningmängden har stått relativt stilla de senaste åren. Vänersborgs kommun har en vision från 2007, där det framgår att man siktar på en befolkningsökning till 40 000 personer år 2015 (Bostadsprogram, 2007). Än så länge ligger man efter kommunens plan och enligt Statistiska Centralbyråns prognosar ligger den verkliga befolkningsstatistiken betydligt under kommunens vision (Sjögren, 2011).

Tabell 1 *Befolkningsförändringar under 1:a kvartalet 2012 och folkmängd 31 mars 2012 (regionsfakta.se).*

Kommun/Region	Folk- mängd	Folk- ökning	Levande födda	Döda	Födelse- över- skott	In- flytt- ade	Ut- flytt- ade	Flyttningsnetto			
								Totalt	Där av mot		
									Egna länet	Övriga Sverige	Ut- landet
Trollhättan	55 543	44	186	168	18	620	591	29	36	-38	31
Uddevalla	52 249	93	160	142	18	516	444	72	73	-1	0
Vänersborg	37 005	43	100	119	-19	391	323	68	17	14	37

För att kunna tillgodose behovet av lägenheter för den framtida befolkningmängden kommer Vänersborgs kommun, enligt planen, att behöva 275 bostäder varje år. Men mot Vargön byggs inga nya områden för tillfället och enligt Byggnadsnämnden är inga nya bostadsområden heller planerade att byggas. Anledningen till ett lågt intresse gällande nybyggnation på Vargön är den trafikerade vägen mellan Vänersborg och Vargön, som har bildat en "barriär" mellan dem och det är därför svårt att bygga ett gemensamt samhälle. En annan anledning är att största delen av Vargöns mark ägs av privatpersoner, vilket gör det svårt för kommunen att utveckla och planera Vargöns framtid. Istället har kommunen satsat på nya bostadsområden väster om Vänersborg.

Dagens arbetsmarknad har blivit något sämre senaste tiden sedan SAAB:s fabriker har lagt ner. Kommunen satsar nu på att få dit nya företag, som lockas med billigare hyror av fastigheter än i större städer. En förutsättning för att locka till sig företag, särskilt från Göteborg i det här fallet, är att förbättra anknypningarna mellan Göteborg och Vänersborg. Stora satsningar görs för tillfället på att förbättra tågtrafiken och pendlingsförhållandet mellan städerna. Resan kommer att ta drygt 40 minuter från stadskärna till stadskärna och avgångarna kommer att vara en gång per halvtimme under rusningstrafik. Den nya tågförbindelsen invigs 2012-12-12 och kommer, enligt

stadsarkitekt Magnus Wångblad<sup>2</sup>, förhoppningsvis att påverka Vänersborg med mer turism och att fler företag flyttar till staden.

### 3.1.2 Turism

En stor fördel med Hunnebergs Gård är fastighetens fina läge och omgivning med närhet till Vänersborgs fyra största turistattraktioner; Vänerns två finaste stränder, Ekoparken Halle-Hunneberg, Vänersborgs sportcentrum och Vänersborgs centrum.

Vid Vänerns sydspets på vardera sidan om Halleberget hittar man Vänersborgs två mest populära stränder. På västra sidan om Halleberget finner man Nordkrokens strand och på östra sidan av Halleberget finns den större och mest populära stranden, Gaddesanna. Stränderna är belägna ungefär tio minuter med bil från Hunnebergs Gård och då båda är mycket långgrunda passar det utmärkt för barnfamiljer och diverse vattenaktiviteter såsom vindsurfing<sup>1</sup>.

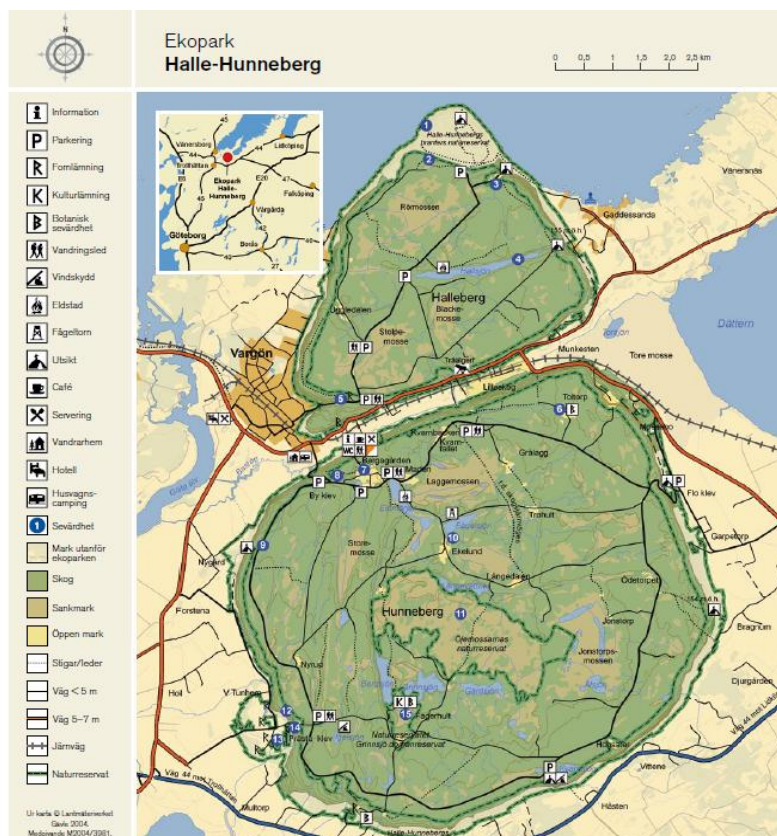
Ekoparken Halle-Hunneberg är en naturupplevelse utöver det vanliga med gammal historia från resterna av fornborgen och ett berikat naturliv, som lockar tusentals fascinerande besökare årligen. På bergen finns flera genomtänkta vandringsleder, som leder igenom skogens sevärdheter. Halle-Hunneberg kallas ”älgarnas berg” och är även känt som kungens jaktmark, där den kungliga älgjakten organiseras ungefär vartannat år, beroende på älgantalet. Området har ett berikat djurliv, vilket har lett till att många svenska och utländska turister, främst från Tyskland och Holland, lockas för att huvudsakligen försöka skåda älg, rådjur och kronhjort. Vid Bergagården på Halle-Hunneberg har ett kungajaktmuseum växt fram som en mycket uppskattad turistattraktion och är centrum för all aktivitet, som anordnas. Under säsong arrangeras bland annat älg-safari och guideade vandringar. Se *Figur 2* nedan för karta och sevärdheter Halle-Hunneberg.

---

<sup>2</sup> Magnus Wångblad (Stadsarkitekt, Vänersborgs Kommun) intervjuad av författarna den 29 februari 2012

### Sevärdheter i ekoparken och dess närhet

- 1 **Hallesnipen** har en magnifik natur med gammelskogar och ekohädar. Utsikten från Predikstolen över Väner är störslagen.
- 2 **Ovandalen** är en sprickdal som skär av Hallebergs nordspets från resten av berget. Med sin gamla granskog och frodiga grönska ger ravinen ett troliskt intryck.
- 3 **Ekebacken** bjuder på en fantastisk vy över Väner. Här finns även stora möjligheter att se vilt.
- 4 **Hallsjön** erbjuder fiske av regnbåge, röding, öring, abborre och gädda. Fiskekortet säljs bl a i Kungsjaktmuseet Älgens berg.
- 5 **Hallebergs fornborg** räknas som den största i Skandinavien. Fornborgen, som anlades under järnåldern, fungerade ända in på 1600-talet som tillflyktsort under olika krig.
- 6 **Toltorp** har böljande ängsmarker och gamla lövträdsjättar. Här finns bergens största ek – Toltorpskenen.
- 7 **Berggården** är en naturlig utgångspunkt för ett besök i ekoparken. I Hunnebergs naturum och Kungsjaktmuseet Älgens berg finns information om bergens natur och kultur samt ekoparken. Vandringsledskarta över bergen kan du köpa i museets butik, som även är specialiserade på älgsovener.
- 8 **Byklövsfallet** är ett vackert vattenfall beläget alldeles intill vägen från Vargön upp på Hunneberg.
- 9 **Älvutsikten** erbjuder en magnifik utsikt över Västgötaslätten, Vargön och Göta älv.
- 10 **Ekelund** är en öppen, betad äng med gamla ekar. I närheten ligger den återskapade Fågelsjön, som fått sitt namn efter det rika fågellivet som finns här.
- 11 **Ojemossarna** är ett 400 hektar stort våtmarksområde med ett par hundra skogsholmar. Många är beväxna med flerhundraåriga grannar och tallar. Här häckar fiskgjusen och älg och kronhjort ses ofta vandra i området.
- 12 **Randskogen** har en dramatisk natur med månghundraåriga tallar som präglad av vind anlagt spektakulära former.
- 13 **Tunhems ekhagar** är ett vackert kulturlandskap, som minner om foma tider. En stor naturbetesmark med månghundraåriga fristående ekar präglar området. Fortlämningar från järnåldern vittnar om en långvarig användning av marken för odling.
- 14 **Prästeskivallen** är en 1100-tals skvaltkvarnsmodell som byggdes 2002 av Västra Tunhems hembygdsförening. Visas i drift efter bokning i museet.
- 15 **Grinnsjö/Fagerhult** är ett populärt utflyktsmål. På de återskapade vackra ängarna finns bl a orkidéer och typiska slätteväxter som klockgentiana och slättergubbe. Fagerhult är av tradition lunchplats vid de kungliga jaktterna.



Figur 2 Aktivitetsarta över Halleberg och Hunneberg (sveaskog.se).

Vänersborgs kommun har under de senaste åren gjort stora investeringar för att förbättra och utveckla Vänersborgs sportcentrum för att därigenom stärka stadens anseende. Detta har lett till ett ökat idrottsintresse för Vänersborgarna och en ny turistgrupp, som vill ta del av det unika sportcentrat. Antalet besökande idrottsutövare idag, är enligt Jessica Kärnstedt<sup>3</sup> på Arena Vänersborg, ungefär 11 500 per vecka (åskådare o föräldrar ej medräknade) och årligen drygt 500 000 besökare.

Vänersborgs sportcentrum är platsen för idrottsmän och -kvinnor att samlas. Sportkomplexet består av åtta olika anläggningar, där tre av dem är relativt nybyggda: Arena Vänersborg, Nya Vänersvallen och Gymmixhallen. På grund av att det finns flera idrottshallar med olika förutsättningar kan nästan alla sporter utövas såsom bandy, volleyboll, konståkning, curling, fotboll, ishockey, tennis, rugby, gymnastik, bowling, badminton m.m.

Men ”hjärtat” av sportcentret är den nybyggda arenan Vänersborg Arena, som är projekterad och utvecklad för att bli en av Sveriges mest handikappanpassade arenor. Huvudsakliga användningsområdet för arenan är bandyverksamheten och andra issporter. Eftersom arenan är modern och teknisk utrustad, kan även Vänersborgs Arena användas för fler verksamheter genom att ett speciellt inomhusgolv kan rullas ut på arenagolvet för att fler sporter ska kunna utövas. Detta golv bidrar även till att evenemang kan anordnas såsom konserter och mässor. När arenan används för

<sup>3</sup> Jessica Kärnstedt (Bokningsansvarig Arena Vänersborg, Vänersborgs Kommun) intervjuad av författarna den 5 april 2012

sportverksamhet kan läktarna rymma 4000 åskådare och under konserter finns det plats för nästan 9000 besökare. Arenan har också tillgång till ett mobilt konstgräs för att omvandla arenagolvet till en inomhus fotbolls- eller rugbyplan. Såklart finns redan en utomhus konstgräsarena på sportcentrat, som heter Vänersvallen och är under vintertid uppvärmd och elbelyst, vilket gör det möjligt att spela fotboll och rugby utomhus året om<sup>3</sup>.

### 3.1.3 Förutsättningar och begränsningar enligt detaljplan

Ansvar för att upprätthålla en god byggnadskultur och en estetiskt tilltalande stads- och landskapsmiljö står byggnadsnämnden för. Den ska se till att ändringar, som görs tillför positiva värden till helhetsbilden och att bevara de egenskaper, som är värda att bevara för ett område (Boverket, 2007).

Detaljplanens huvuduppgift är att tillrättalägga fastighetsägarens förutsättningar och begränsningar för att kunna ge visshet om utnyttjandet av sin egna mark för exempelvis nya bebyggelser. Upprättandet av detaljplanerna görs av kommunen för att kunna planlägga användningen av mark och vatten (Samuelsson, 2009).

Enligt detaljplanen för Trollungen 11, som upprättades år 1998 av Vänersborgs kommun, finns det ett antal bestämmelser gällande fastigheten, då byggnaderna och den omgivande trädgården anses utgöra värdefull miljö enligt PBL 3:12. Denna tomt är av kulturhistoriskt värde och fastigheten innefattar en gammal historia som skall bevaras. Huvudanledningen för att en detaljplan ens upprättades var för att långsiktigt säkra vandrarhemsverksamheten, husvagnscampingen och minigolfanläggningen (Planbeskrivning, 1998). Se bilaga 1 för Hunnebergs Gårds detaljplan.

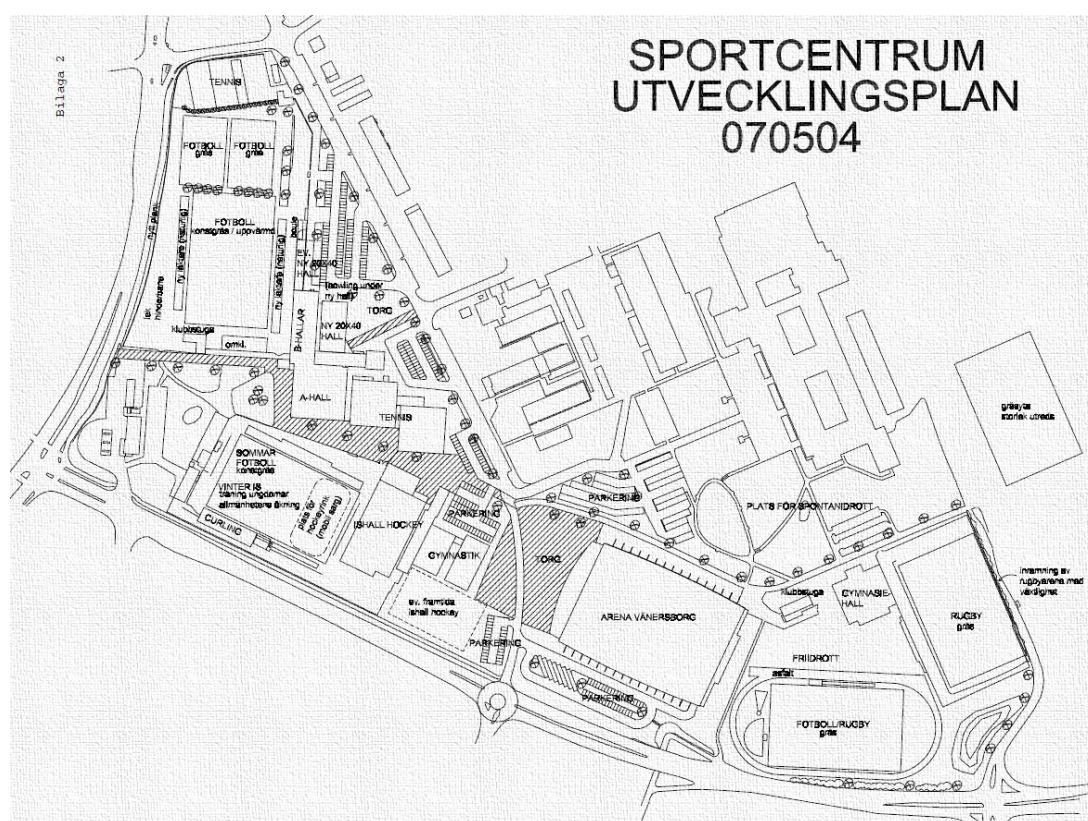
I detaljplanen från år 1998 är det beskrivit att huvudbyggnaden, jordkällaren, ”likboden” och garaget inte får rivas samt att varsamhetsbestämmelser finns för att upprätthålla byggnadernas exteriöra karaktärsdrag. Vid eventuella ombyggnationer eller renoveringar av fasaden måste åtgärderna utföras med liknande material och färg så att utseendet från resultatet överensstämmer med herrgårdens karaktär.

Byggrätten är en tidsbegränsad rättighet som bestäms av detaljplanens genomförandetid, som uppgår till minst fem och högst femton år (Byggnadsnämnden, 2003). Trollungen 11 innehar en detaljplan, som senast upprättades år 1998 och har en genomförandetid på tio år enligt de administrativa bestämmelserna. Fastigheten hade en byggrätt för campingstugor, som högst var 20 kvadratmeter stora på en byggnadsarea på 200 kvadratmeter beläget sydost om huvudbyggnaden, där ytan idag används som husvagnsuppställningsplatser. Men då genomförandetiden nu är passerad medför det att kommunen fritt kan ändra eller upphäva detaljplanen. Detta kan innebära ett svårare förhandlingsläge att få igenom ett beviljat bygglov, då byggrätten inte längre kan utnyttjas med samma rättighet. Men enligt Magnus Wångblad<sup>2</sup>, kommunens stadsarkitekt, kommer kommunen inte inom närmaste tiden lägga ner egna resurser för att förnya detaljplanen Trollungen 11. Detta är till största delen på grund av pengar och tidbrist. Därför menar Wångblad<sup>2</sup> på att en ansökan om bygglov för fortsättning av campingstugorprojektet inte är en omöjlighet att få igenom eftersom det har funnits byggrätt men även att ett bygglov redan har existerat.



Den förra fastighetensägaren ansökte om bygglov år 2003, som beviljades av kommunen trots att åtgärden innebar vissa avvikelser från detaljplanen såsom större campingstugor men mindre antal. Detta bygglov gällde i fem år från den dagen beslutet beviljades men upphör att gälla om man inte påbörjat sin byggnation inom två år. Sju campingstugor fick byggas men under den tiden bygglovet gällde upprättades bara en ny stuga, som även står kvar idag (Byggnadsnämnden, 2003).

Byggnadsnämnden i Vänersborg är öppen för diskussion och förhandling gällande nya utvecklingsmöjligheter för Hunnebergs gård. Wångblad<sup>2</sup> påpekar att de enda verksamheter, som kan drivas på fastigheten utan att behöva ändra detaljplanen är antingen vandrarhem eller vårdhem. Vid annat val av verksamhet behövs att en ny detaljplan upprättas. En detaljplansansökan är densamma om den avser att ändra planen eller helt upprätta en ny och bekostas vanligtvis av fastighetsägaren. Ett normalt planförfarande kräver en ansökan till kommunen, som i sin tur ger ut ett planbesked om det är möjligt att få till en detaljplansändring. I planbeskedet meddelas även ungefär hur lång tid, oftast minst ett år, det tar att få igenom en detaljplansändring och till vilken kostnad (Boverket, 2007).



Figur 3 Överblickskarta över Sportcentrum, Vänersborg ([vanersborg.se](http://vanersborg.se)).

### 3.2 Fastigheten Hunnebergs Gård

Hunnebergs Gårds gatuadress är Bergagårdsvägen 9B, 468 31Vargön, och dess fastighetsbeteckning är Trollungen 11 (Planbeskrivning, 1998). Det finns ingen riktig

dokumentation på herrgårdens ålder men enligt boken Tunhems Gäll har denna gård varit ett frälsehem från 1500-talet (Lundén, 1951). Att denna fastighet har en gammal historia styrks även från de äldsta byggnadsdelarna, som förmodligen är från 1500-talet. Därefter har flera ombyggnationer gjorts och den största förändringen av fastigheten gjordes under 1800-talet. (Wolff, 1998) Mer om fastighetens historia i kapitel 3.2.1.

### 3.2.1 Fastighetens historia

Hunnebergs gård har tidigare kallats Kartens gård och har en mycket gammal historia, som sträcker sig ändå från 1500-talet (Planbeskrivning, 1998). Enligt boken Tunhems Gäll, skriven av Gustaf Lundén, var Kartens Gård från början ett frälsehemman (Lundén, 1951). Ett hemman är enligt en äldre benämning en jordbruksfastighet men på 1500-talet fick ordet en ny benämning och förklarades istället som en bondgård, där dess brukare själv kunde försörja sig och sin familj på (ne.se). Ett Frälsehemman hade en fördelaktig position genom att bli befriad från grundskatten, eftersom frälsebonden åtog sig att fortfarande göra krigstjänst eller vara kyrkans folk (historiesajten.se).

Gårdens historia är inte väl dokumenterad men enligt läns museets skrivelse 1997-09-30 var förmodligen en av fastighetens äldre funktioner någon slags storjordbruk. Som tidigare nämnts i rapporten finns fem komplementbyggnader på gården men bara tre av dem har en äldre historia, som har används till förrådsbyggnader för olika verksamheter. En av de äldsta förrådsbyggnaderna är jordkällaren, som har ett förflutet som sträcker sig sannolikt ända till 1800-talet och visar tydliga tecken på att gården användes under denna tidsperiod som ett storjordbruk. På den södra gaveln av jordkällaren finns fortfarande vällingklockan kvar, som brukades under jordbruksperioden på 1800-talet för att meddela tjänstefolket om arbetets början och slut (ne.se).



Figur 4 Jordkällarens vällingklocka.

Huvudbyggnaden har från 1800-talet varit en större herrgårdsbyggnad men det var inte förrän ett flertal ombyggnationer och tillbyggnationer gjordes som herrgården fick sin karaktär som den även har idag (Planbeskrivning, 1998). Enligt ingenjör

Sven-Rune Andersson<sup>4</sup>, är en av de äldsta delarna av byggnaden den del som utgör ”tornet” med den putsade fasaden. Detta grundar Andersson<sup>4</sup> på dess konstruktion och hur de andra byggnadskropparna förmodligen är tillbyggnationer då delar av ”tornets” ursprungliga tak är inbyggt av dessa tillbyggnationer. ”Tornet” skiljer sig även från den resterande byggnaden med mycket tjockare väggar och annan takhöjd.

Under det senaste seklet har bara en större ombyggnation gjorts av huvudbyggnaden. Denna gjordes år 1952, när man byggde om mangården till ett vårdhem. (LBF Vänersborg, 1952). Denna renovering som gjordes innebar att man anpassade hela byggnaden till ett fungerande sjukhem med bland annat handikapptillgänglighet och med en planlösning, som bestod av många rum med enkel interiörs utformning och lättskötta ytor för att effektivisera verksamheten (Planbeskrivning, 1998). Tyvärr så gjordes ingen större renovering, när man sedan år 1986 bytte verksamhet från vårdhem till vandrarhem men med en planlösning med många rum gjorde det möjligt för ett verksamhetsbyte utan några större förändringar av fastigheten (LBF Vänersborg, 1952). Tills idag har bara mindre renoveringar gjorts för att hålla huset i liv och detta har resulterat i att interiören och exteriören fortfarande ser nästan likadana ut, som de gjorde efter ombyggnationen på 50-talet<sup>5</sup>.

### 3.2.2 Inventering

Enligt fastighetsansvarige Egon Ödgren<sup>5</sup> har förekommit flera olika verksamheter på denna fastighet såsom bostäder, sjukhem och nu de senaste 25 åren har verksamheten varit ett vandrarhem. Hunnebergs Gård har en areal av 36 122 kvm (Svefa AB, 2007) och innefattar en stor parkliknande trädgård med stora gröna ytor och olika växtligheter såsom fruktträd och vackra lövträd. Men det mest förnäma med fastigheten är den majestätiska huvudbyggnaden med sina fem komplementbyggnader; jordkällaren, ”likboden”, fritidsstugan, garaget och stugan för minigolfverksamhet. Byggnaderna och trädgården medverkar till planområdets betydelsefulla kulturhistoriska värde (Wolff, 1998).

---

<sup>4</sup> Sven-Rune Andersson (Fastighetsförvaltare, Västfastigheter) intervjuad av författarna i samband med inventering av fastigheten den 25 april 2012

<sup>5</sup> Egon Ödgren (Fastighetsansvarig, Hunnebergs Vandrarhem) intervjuad av författarna den 21 och den 29 februari 2012



Figur 5 Utdrag från detaljplan (1998). 1 = Jordkällare, 2 = Huvudbyggnad, 3 = "Likboden", 4 = Garage, 5 = Uppställningsplatser för husvagn och husbil, 6 = Byggnad för bangolfsverksamhet.

### 3.2.2.1 Huvudbyggnaden

Inventeringen inriktar sig mest på huvudbyggnaden och är bearbetad efter en äldre herrgårds förutsättningar. Resultatet av inventeringen tillhandahåller användbar informationen om byggnadens begränsningar och förutsättningar. En mängdning av huvudbyggnaden har gjorts för att ge förståelse om planlösningens ytor och för att kunna utforma en kalkyl för de renoveringsbehov som denna förstudie resulterar i. Mängdningen ger information om huvudbyggnadens golvyta, takyta, väggyta och sockellängd samt byggnadens fasadytor. Se fullständig mängdningsresultat i bilaga. Denna mängdning är baserad på handlingar från Byggnadsnämnden Vänersborg, utformade år 1974 av LBF Vänersborg. Se Bilaga 3 för utförligt mängdningsdokument.

Tabell 2 Sammanfattad mängdning av huvudbyggnaden.

Källarplan (Biarea)	279,6	m2 GOLV
PLAN 1 (Boarea)	290,2	m2 GOLV
PLAN 2 (Boarea)	285,7	m2 GOLV
Vindsvåning (Biarea)	241,8	m2 GOLV
Boarea: (Plan 1 & 2)	576,0	m2 GOLV
Biarea: (källarplan & vind)	521,4	m2 GOLV
TOTAL ANTAL YTA:	1 097,4	m2 GOLV
<b>Huvudbyggnadens yta vid fasadmålning (dörrar &amp; fönster borträknat)</b>		
Träfasad:	403,0	m2
Grundmur:	56,0	m2
Putsad fasad:	191,3	m2

Enligt mängdningen är huvudbyggnads boarea 576 kvadratmeter fördelat på två våningar: entréplan (plan 1) och övreplan (plan 2). Eftersom källarplanets golv ligger under anslutande marknivån redovisas denna våning som biarea (Boverket, 1999). Detta medför att källarplanet har en biarea på 279,6 kvadratmeter. En hiss för sex personer finns tillgänglig för att ta sig mellan dessa tre våningarna. Det finns även en omöblerad vindsvåning, som har mycket potential och utrymme, med en biarea på 242 kvm. Mer om vindsvåningen i kapitel 6.1.3.

Huvudbyggnaden drivs idag som ett vandrahem och är en mycket gammal konstruktion, där den sydostliga delen av byggnaden är utformad som ett torn med slätputsad fasad. Resterande del av byggnaden består av träfasader med både liggande och stående locklistträpanel med olika dekorativa fasadelement av trä. Alla fasader är gulmålade med vitmålade fönsterkarmar och byggnadens takkonstruktion är av svartmålad bandplåt. Stora stenar och mindre stenblock bygger upp huvudbyggnadens grundmur och är även källarens väggar. I källaren finns bland annat matsalen och det tilliggande restaurangköket. I matsalen kan ca 50 personer vistas och köket är väl fungerande men med en äldre restaurangmaskinutrustning såsom diskmaskin, två kylrum, stekbord och ugn. Källaren består även av bastu, tvättrum, diverse förrådsrum och ett pannrum med en oljepanna, som förser byggnaden med vattenburen värme (Svefa AB, 2007).

Entréplan och övreplan har båda liknande planlösningar med många uthyrningsbara rum. Den stora skillnaden är att på entréplan finns reception och kontor medan samma yta på övre plan istället är planerad med två uthyrningsbara rum. Entréplanets planlösning har även ett allrum medan övreplan har ett konferensrum. Det finns 21 rum som är tillgängliga för uthyrning med totalt 61 bäddar fördelade enligt följande sätt; två singelrum, elva dubbelrum, sex fyrbäddsrum, ett fembäddsrum och ett åttabäddsrum<sup>5</sup>. Se bilaga 2 för huvudbyggnadens planlösning.



Figur 6 *Hunnebergs Gårds ståtliga huvudbyggnad.*

Byggnadens interiör totalrenoverades senast år 1952 vid ombyggnationen till vårdhem, vilket även innebär att byggnadens standard är mycket enkel med bland annat golv, som är belagda med slitna linoleummattor och plastmattor, utslitna men fungerande vattenledningar och radiatorer, gamla möbler och väggar som är behov av tapetsering och målning. Fönstren är även dåligt isolerade och för att i framtiden kunna bidra till en hållbar utveckling behöver huvudbyggnadens fönster upprustas. Enligt inventeringen, som gjorts, finns mycket potential och med relativt enkla renoveringar kan man lyfta interiörens karaktär till en mer exklusiv miljö. Mer om fastighetens renovering i kapitel 6.1.

### 3.2.2.2 Komplementbyggnaderna

Jordkällaren ligger vid huvudentrén till fastigheten, nordost om huvudbyggnaden, och är en vacker byggnad med rödmålade stående locklistpanel och en stenvmur som grund. Byggnaden används inte idag men utifrån inventeringen av jordkällaren har en invändig renovering gjorts på senare tid då ny betongplatta och betongbjälklag har gjutits men jordkällaren är ändå till stora delar bevarad i äldre skick. Byggnaden består av två ej sammankopplade våningar, där jordkällaren är i nedre plan och på övre plan finns idag ett gammalt förråd. På grund av byggnadens placering i den sluttande terrängen gjordes en utgrävning när huset skulle byggas så att jordkällarens entré nås via marknivå och förrådets entré, som är placerad på andra sidan byggnaden, också nås på marknivå<sup>5</sup>.



Figur 7 Jordkällaren.

Söder om huvudbyggnaden finns en gammal likbod, som användes under tidsepoken, då Hunnebergs Gårds verksamhet var sjukhem. Idag används byggnaden bara till förråd och avlastningsyta<sup>5</sup>. Den fyrkantiga enplansbyggnaden utgör en ståtlig konstruktion med ett vackert koppartak och tjocka oisolerade väggar med gulmålade fasader. Byggnadens arkitektur är inspirerad av huvudbyggandens torndel med liknande dekorativa detaljer och likadan putsad fasad. "Likboden" är en enplansbyggnad, som består av två rum med mycket renoveringspotential för att utveckla till exempel en spaavdelning. Mer om byggnadens renoveringsmöjligheter i kapitel 6.1.3.2.



Figur 8 "Likboden".

Bredvid den gamla "likboden" finns ett större garage. Byggnadens konstruktion är en trästomme med utanliggande träpanel, som är gulmålad i samma kulör som huvudbyggnaden. Vid en närmare undersökning av garagets konstruktion visade det sig att den helt saknar isolering och skötseln av garagets underhåll har dessvärre varit dålig, men lika som med "likboden" finns mycket potential för att utveckla och förbättra fastighetens verksamhet.



*Figur 9*      *Garaget.*

Den sydvästra delen av fastigheten, på ca 5500 kvadratmeter, arrenderas idag ut till Hårdton IK. Tomten hyrs ut för 12 000 kr/år vilket har varit en stabil inkomst för vandrarhemsverksamheten under de senaste åren. Då Hårdton IK arrangerar bangolf på denna tomt har detta även gynnat vandrarhemmets aktiviteter. En byggnad för denna verksamhet finns även på denna tomt som används till bangolfuthyrning och kiosk<sup>5</sup>.

Sydost om huvudbyggnaden finns en yta för husvagnscamping, som består av 20 stycken grusbelagda uppställningsplatser med omkringliggande gräsytor (Wolff, 1998). Tillgång till elektricitet finns för alla 20 husvagnsplatserna men närmaste toalett och dusch finns tillgängligt i huvudbyggnadens källarplan. En fritidsstuga är även belägen på husvagnsområdet och hyrs årligen ut<sup>5</sup>.



## 4 Förslagen

Flera förslag på verksamhet har under projektets gång kommit på tal. I det följande presenteras de mest relevanta förslagen tillsammans med deras för- och nackdelar, som har förtydligats i en SWOT-analys.

### 4.1 Äldreboende

Medelåldern i kommunen ökar varje år och de äldre blir allt fler. Ett ökat behov av äldreboenden kommer att finnas i framtiden och kommunen håller i dagsläget bland annat på att bygga ut äldreboendet Björken ([vanersborg.se](http://vanersborg.se)).

Fastigheten användes som ett vårdhem/ålderdomshem mellan 1952 och 1986 (Byggnadsnämnden, 1986). Tanken är att använda fastigheten som ett exklusivare privat äldreboende, där de äldre kan bo i ett lugnt och naturskönt område.

Det som talar för ett äldreboende är att fastigheten är väl handikappanpassad och förberedd för verksamheten och att inga större ombyggnationer behövs. Tomtområdet lämpar sig för stillsamma aktiviteter och stora möjligheter finns för utökning av trädgården. Snittåldern för Vänersborgs kommun ökar varje år och ett större behov för äldreboende kommer att finnas inom några år (Sjögren, 2011). För företaget skulle ett äldreboende betyda långvariga gäster med relativt säkra intäkter vid ett lyckat projekt.

Det negativa med ett äldreboende på Vargön är, enligt Socialchef Sture Johansson<sup>6</sup>, att det är för långt ifrån de centrala delarna, då de äldre är beroende av närheten till handel och umgänge. Johansson<sup>6</sup> säger vidare att det med stor säkerhet är uteslutet med ett samarbete mellan kommunen och ett äldreboende på Vargön. För att ändå satsa på ett äldreboende i privat ägo med en exklusivare standard krävs stora renoveringar både invändigt och utvändigt, då det nuvarande tillståndet inte håller tillräckligt hög standard. Ny personal behöver anställas för både vård och bespisning. Ett stort problem med ett privat äldreboende är tvisten om vem som ska betala för de äldre, som blir sjuka. För att undvika det är ett alternativ att få till ett skrivet långsiktigt kontrakt med ett företag, som hyr fastigheten av Sefa AB, för att detta företag ska driva verksamheten avseende omhändertagande av äldreboendet.

---

<sup>6</sup> Sture Johansson (Socialchef, Socialförvaltningen, Vänersborgs Kommun) intervjuad av författarna 29 februari 2012.

	<b>Positiva faktorer</b>	<b>Negativa faktorer</b>
<b>Interna faktorer</b>	<b>Styrkor</b> ❖ Handikappanpassad ❖ Bra planlösning ❖ Utomhusmiljön (tomten)	<b>Svagheter</b> ❖ Stora renoveringsbehov ❖ Ny personal behövs (vård- och kökspersonal)
<b>Externa faktorer</b>	<b>Möjligheter</b> ❖ Lugnt naturområde ❖ Pensionärsvänliga aktiviteter ❖ Fler och fler äldre ❖ Långvariga gäster	<b>Hot</b> ❖ Konkurrens (utbyggnad av befintliga) ❖ Kommunens framtidsplan ❖ Inga möjliga samarbeten med kommun ❖ Fastighetens läge

## 4.2 Seniorboende

Likväl som ett äldreboende passar sig ett seniorboende väl i den miljö, där Hunnebergs vandrarhem är placerad. Annars är olikheterna många mellan äldreboende och seniorboende. Tanken med ett seniorboende är att göra om husets befintliga smårum till lägenheter av varierande storlekar, där gästerna antingen kan köpa sin lägenhet eller hyra den som en vanlig hyresrätt. Hyresgästerna klarar sig själva till den största delen men viss hjälp bör finnas tillgänglig för vardagssysslor och om någon vård skulle behövas. Möjligheterna till att klara sig helt själva bör finnas inom lägenhet och tillhörande faciliteter såsom tvättstuga och dylikt. Inriktningen blir på åldrarna 55+ eller 65+. Hyresvärden definierar själv idag vad sitt seniorboende innefattar (boplats.se).

Det naturnära området med ett stort antal vandringsleder för promenader eller skidåkning passar sig bra för ett aktivt pensionärliv. Dock klassas det som bostäder och kräver en detaljplansändring.

För att kunna ha ett seniorboende i fastigheten krävs det några större ombyggnationer för att kunna erbjuda lägenheter. En omfattande renovering behövs även här både invändigt och utvändigt. Samma sak gällande äldreboendet, så säger Sture Johansson<sup>6</sup> att ett samarbete med kommunen inte kommer att vara möjligt. Han tycker även i detta fall att boendet ligger för långt ifrån centrum för att tillfredsställa målgruppen.

	Positiva faktorer	Negativa faktorer
<b>Interna faktorer</b>	<p><b>Styrkor</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Bra tillgänglighet</li> <li>❖ Utomhusmiljön (tomten)</li> <li>❖ Attraktiv huvudbyggnad</li> </ul>	<p><b>Svagheter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Stora renoveringsbehov</li> <li>❖ Planlösningen är inte anpassad</li> <li>❖ Delvis behov av mer personal</li> </ul>
<b>Externa faktorer</b>	<p><b>Möjligheter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Naturskönt område</li> <li>❖ Pensionärsvänliga aktiviteter</li> <li>❖ Fler äldre personer</li> <li>❖ Långvariga gäster</li> </ul>	<p><b>Hot</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Långt ifrån centrum</li> <li>❖ Ändring av detaljplan</li> <li>❖ Begränsad kollektivtrafik</li> </ul>

### 4.3 Rehabiliteringsanläggning/Vårdhem

Rehabiliteringsanläggningen inriktar sig mot personer med neurologiska sjukdomar, medfödda hjärnskador eller förvärvade hjärnskador, som behandlas och rehabiliteras så gott som möjligt för att kunna återanpassas till samhället. Vårdpersonal och bispisningspersonal behövs men ingen vakt- eller säkerhetspersonal krävs, då endast tillförlitliga patienter tas in. I annat fall krävs en större ombyggnation för att tillgodose säkerhetsföreskrifterna.

För att få lugn och ro för patienter, som är i behov av denna typ av vård och rehabilitering, är fastigheten bra belägen och huset är väl förberett för de förutsättningar som krävs av en byggnad med denna verksamhet. Tanken är att hyra ut fastigheten till ett företag, som arbetar med rehabilitering av patienter och på så sätt få ett längre hyreskontrakt och en säker inkomst. Viss ombyggnation krävs för rehabiliteringsrum såsom gym eller eventuellt en bassäng.

Det som skulle kunna bli svårt med detta projekt är just att hitta ett företag, som är villig att satsa. Ett sådant företag är Capio AB, som har olika typer av anläggningar såsom sjukhus, vårdcentraler och rehabiliteringscenter för olika institutioner. Enligt

Petter Bågenholm<sup>7</sup>, fastighetsansvarig på Capio AB, är läget på Vargön inte intressant för företaget att ha ett rehabiliteringscenter eller vårdhem på grund av att patienterna själva gör ett aktivt val i var de vill vara. Det starkaste argumentet till varför patienterna inte skulle välja ett hem på Vargön är avståndet till centrum.

	Positiva faktorer	Negativa faktorer
Interna faktorer	<p><b>Styrkor</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Handikappanpassad</li> <li>❖ Delar av planlösningen ok</li> </ul>	<p><b>Svagheter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Ombyggnationer för nya rehab-rum. (Gym, pool)</li> <li>❖ Ny kunnig personal</li> <li>❖ Verksamhetsägaren måste vara kunnig inom vård</li> </ul>
Externa faktorer	<p><b>Möjligheter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Lugnt naturområde</li> <li>❖ Lämplig fastighet för återhämtning</li> </ul>	<p><b>Hot</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Patienternas egna aktiva val av plats på hem</li> <li>❖ Svår marknad i Vänersborgsområdet</li> <li>❖ Behov att annat företag hyr fastigheten</li> <li>❖ Fastighetens läge</li> </ul>

## 4.4 Bostadsrätter

Genom att göra om huset till bostadsrätter får det plats ungefär åtta lägenheter á 75 kvadratmeter vardera fördelat på två våningar.

Enligt byggnadskontoret satsar kommunen på att bygga nya fastigheter på andra delar i Vänersborg än på Vargön. Man påstår att läget på Vargön inte är ett attraktivt område att bygga bostäder på och att framtidsplanerna på nya bostäder kommer att förläggas till de attraktivare områdena, som kan innefattas i deras riktlinjer. Riktlinjerna hänvisar till sjö- grö- och centrumnära, vilket menas att man prioriterar nybygghandeln i dessa områden (Bostadsprogram, 2007).

En annan aspekt, som tyder på att bostäder inte är att satsa på för tillfället, är att den populationsökning, som Vänersborgs kommun har satsat på, har avstannat, vilket kan leda till att bostäder, som byggs, inte blir sålda.

<sup>7</sup> Petter Bågenholm, (Fastighetsansvarig, Capio AB) intervjuad av författarna den 9 maj 2012

	<b>Positiva faktorer</b>	<b>Negativa faktorer</b>
<b>Interna faktorer</b>	<b>Styrkor</b> ❖ Attraktiv huvudbyggnad ❖ Stor trädgård ❖ Hiss i huvudbyggnaden	<b>Svagheter</b> ❖ Stora renoveringsbehov ❖ Planlösningen är inte anpassad för bostäder
<b>Externa faktorer</b>	<b>Möjligheter</b> ❖ Naturskönt område ❖ Ökad befolkningsmängd ❖ Dagis i granngården	<b>Hot</b> ❖ Inte attraktivt läge på marknaden ❖ Inte centrum-sjö-naturnära ❖ Ändring av detaljplan ❖ Begränsad kollektivtrafik ❖ Lågt kvm-pris på Vargön

## 4.5 Spa

På tomten i Hunneberg kan en exklusiv spaanläggning och hotellverksamhet få ett idealiskt läge för ett rofylldt och avkopplande besök. Hunneberg är ett område, som passar sig bra för avkoppling och återhämtning från en stressad vardag. Spakänslan finns redan på gården och med tillbyggnader, renoveringar och ombyggnationer av ett par av byggnaderna kan en fullbordad spaanläggning färdigställas.

För att få till ett konkurrenskraftigt spa krävs det en stor satsning på renovering och ombyggnation av huvudbyggnaden och en tillbyggnad för spaverksamheten. I stort sätt kommer det behövas en total ombyggnation invändigt och en rejäl uppfräschning på utsidan. För att få bygglov för ett spa krävs det att detaljplanen måste ändras<sup>2</sup>.

	<b>Positiva faktorer</b>	<b>Negativa faktorer</b>
	<b>Styrkor</b>	<b>Svagheter</b>
<b>Interna faktorer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Övernattning möjlig i befintlig byggnad</li> <li>❖ Tillbyggnader som kan användas</li> <li>❖ Stor tomt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Fel planlösning</li> <li>❖ Stora ombyggnationsbehov</li> <li>❖ Personal krävs</li> </ul>
	<b>Möjligheter</b>	<b>Hot</b>
<b>Externa faktorer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Fint beläget</li> <li>❖ Lugnt område</li> <li>❖ Möjligt för eventuell tillbyggnation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Konkurrerande hotell med nya spaavdelningar</li> <li>❖ Krävs ny detaljplan</li> <li>❖ Dyra driftkostnader</li> </ul>

## 4.6 Familjevandrarhem

På samma sätt som fastigheten används idag är tanken här att nyttja huset som vandrarhem men att istället inrikta sig mot barnfamiljer. Området ska vara barnvänligt och lekomyråden ska finnas både inomhus och utomhus. Målgruppen är de familjer, som vill komma ifrån staden en natt eller en helg men utan att hämmas av barn som vill leka och behöver aktiveras. Vandrarhemmet blir också en plats, där barn kan träffa nya kamrater och föräldrarna träffar andra likasinnade föräldrar.

Eventuellt kan vandrarhemmet utökas med en relaxavdelning, som även erbjuder barnpassning under kortare perioder.

Vid Ursand Camping, några kilometer norr om Vänersborg, kommer det att storsatsas på en utbyggnation av campingen. Bakom satsningen där är entreprenören och mångsysslaren Bert Karlsson. Att inrikta vandrarhemmet mot familjeturismen och därigenom konkurrera med Ursands Camping kräver stora resurser och ger en osäker marknadsandel ([ursandscamping.se](http://ursandscamping.se)).

	<b>Positiva faktorer</b>	<b>Negativa faktorer</b>
<b>Interna faktorer</b>	<b>Styrkor</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Bra ytor för lek</li> <li>❖ Bra planlösning</li> <li>❖ Små organisationsändringar</li> <li>❖ Aktiviteter (bangolf, fotboll)</li> <li>❖ Möjligt med relaxavdelning</li> </ul>	<b>Svagheter</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Säkerhet för barn</li> <li>❖ Inhägnad av tomt</li> <li>❖ Huvudentré saknar ramp</li> </ul>
<b>Externa faktorer</b>	<b>Möjligheter</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Närhet till barnvänliga stränder och naturområde</li> <li>❖ Kringliggande aktiviteter</li> </ul>	<b>Hot</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Konkurrens (Ursand)</li> <li>❖ Svårbedömd marknad</li> </ul>

## 4.7 Boende för idrottsläger

Vänerns borg har under flera år utökat sitt sportcentrum. Bandyhallen Arena Vänerns borg färdigställdes 2009. Hallen drar till sig många bandylag, då läger, träningar och turneringar är attraktiva att hålla inomhus särskilt innan bandysäsongen börjat och temperaturen är något för hög för bra is utomhus. Hallen används även för konståkning och curling men också för mässor, utställningar och konserter, när det inte är is. Vid behov kan hallen byggas om och en konstgräsmatta kan rullas ut för exempelvis fotboll och rugby, som är populära idrotter i staden. Hallen har särskilt hög handikappanpassning och är tänkt att vara handikappidrottens arena (vanerns borg.se).

Sportcentret har två fullstora elvamannaplaner med konstgräs för fotboll och två gräsplaner för rugby. Ishockey, gymnastik, tennis och bowling har egna hallar och i övrigt finns det bra förutsättningar för innebandy, badminton, volleyboll och taekwondo.

Flera föreningar, som håller till på sportcentret, anordnar återkommande turneringar. Besökande lag erbjuds oftast inte boende på centret men förslag ges på hotell i närheten. Dock saknas ett billigare alternativ till boende.

På granngården till vandrarhemmet finns det en ridanläggning som anordnar ridläger men utan boendemöjligheter. Stallet ligger ungefär 300 meter från vandrarhemmet och ett samarbete är attraktivt för båda parter (bergahästen.se).

Engström-Weber<sup>1</sup> berättar även att seglarklubben, Vänersborgs Segelsällskap, arrangerar flera tävlingar varje år och är i behov av fler boendialternativ under dessa evenemang.

Tanken med ett boende för idrottsläger är att som ett enklare vandrarhem ta emot idrottslag och föreningar, som kommer till staden och att kunna erbjuda dem ett billigt alternativ, som ändå täcker de behov, som ett lag har. Matmöjligheter ska finnas i matsalen och aktiviteter ska finnas för boenden och för team building.

	<b>Positiva faktorer</b>	<b>Negativa faktorer</b>
<b>Interna faktorer</b>	<b>Styrkor</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Bra planlösning</li> <li>❖ Bra utomhusmiljö</li> <li>❖ Aktiviteter (bangolf, fotboll)</li> <li>❖ Matsal</li> <li>❖ Konferensrum</li> </ul>	<b>Svagheter</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Renoveringsbehov</li> <li>❖ Kökspersonal</li> <li>❖ Inomhusaktiviteter</li> </ul>
<b>Externa faktorer</b>	<b>Möjligheter</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Stort idrottsutbud</li> <li>❖ Stor marknad</li> <li>❖ Närhet till bad</li> <li>❖ Närliggande aktiviteter</li> <li>❖ Flera intresserade samarbetspartners</li> </ul>	<b>Hot</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Konkurrens från hotell</li> <li>❖ Säsongsberoende</li> <li>❖ Läget utanför staden</li> </ul>

## 4.8 Vandrarhem

För ett väl fungerande vandrarhem krävs en ordentlig uppfräschning av fastigheten genom renoveringar både utvändigt och invändigt. Rummen är i dagsläget bra utformade och väl handikappanpassade. Bra förutsättningar med exempelvis köksfaciliteter, tvättmöjligheter och sällskapsrum finns redan men även där behövs renoveringar.

Läget på Hunnebergs Vandrarhem passar sig bra för de turister som inriktar sig på naturen och dess djurliv. Vargöns största turistattraktioner, älgjakt och älgafari, ligger tillsammans med natursköna vandringsleder nära Hunnebergs vandrarhem. Den relativt stora älgssäkerheten vid Hunneberg lockar många turister från Tyskland och Holland. Även det populära Kungajaktmuséet ligger i området. Ett klart behov av boendemöjligheter för dessa turister finns i området. Ett dyrare och mer exklusivare vandrarhem ligger i området men ett behov av billigare alternativ existerar också, dels som vandrarhem och dels även som uppställningsplats för husvagnar och husbilar<sup>1</sup>.



	Positiva faktorer	Negativa faktorer
<b>Interna faktorer</b>	<p><b>Styrkor</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Ingen organisationsändring</li> <li>❖ Bra planlösning</li> <li>❖ Trädgård/parkområde</li> <li>❖ Uppställningsplatser för husbilar och husvagnar</li> </ul>	<p><b>Svagheter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Renoveringsbehov</li> <li>❖ Dåligt marknadsfört</li> <li>❖ Svårt att planera intäkterna</li> </ul>
<b>Externa faktorer</b>	<p><b>Möjligheter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Relativt stor marknad</li> <li>❖ Bra läge nära stora turistattraktioner</li> <li>❖ Naturen</li> <li>❖ Kommunens satsning på turismen</li> </ul>	<p><b>Hot</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Konkurrens</li> <li>❖ Säsongsberoende</li> <li>❖ Beroende av turismen</li> </ul>

## 5 Val av verksamhet

Utifrån flertalet intervjuer, samtal och mailkontakter har vissa alternativ strukits som verksamhetsförslag.

### 5.1 Välja bort alternativ

Eftersom socialstyrelsen i Vänersborgs kommun inte tyckte att det skulle passa med ett äldreboende ute på Vargön, så finns det ingen anledning att kolla vidare på en utveckling av förslaget. Samma motivering gäller för ett seniorboende, där kommunen också anser att fastigheten är belägen för långt ifrån centrum. För seniorboendevalternativet, skulle även en ny detaljplan behöva införas, då det räknas som bostäder (Planbeskrivning, 1998).

Ett rehabiliteringscentrum skulle förmodligen fungera mycket väl, då det tidigare har varit ett vårdhem och har en passande planlösning för verksamheten. Även lugnet finns i området och i huset men samtidigt är det återigen platsen, som är det stora problemet. Enligt Capio AB:s fastighetsansvarige<sup>7</sup> är det inte ett attraktivt läge att satsa på.

Ett spa är inte heller ett möjligt alternativ för dagens detaljplan, så om det skulle satsas på det förslaget, så är man tvungen att först ansöka om en ny detaljplan. I dagens planbeskrivning beskrivs det att fastigheten inte ska förlora sitt karakteristiska drag för området och att fastigheten endast får användas till vandrarhemsverksamhet alternativt gå tillbaka till tidigare vårdhemsverksamhet. Att ansöka om en ny detaljplan är en lång och kostsam process och det är alltid en osäkerhet om förslaget ska gå igenom. Vidare krävs en omfattande ombyggnation och utbyggnad av huvudbyggnaden. Stora ekonomiska investeringar krävs för att specialisera sig på att vara det största och bästa spa i området, då flera närliggande hotell nyligen har byggt till spaavdelningar till sin verksamhet.

Att satsa på bostäder på Vargön är också ett väldigt osäkert alternativ. Dels kommer man att behöva ansöka om att ändra detaljplanen men dels är också intresset för nybyggnation av lägenheter svalt, både på marknaden och hos kommunen. De låga bostadsrättspriserna i området gör det också osäkert att investera i ombyggnationen.

Det som kräver minst ombyggnation är att behålla verksamheten som ett vandrarhem. Turismen i Sverige ökade under 2011 och vandrarhem var den boendeform, som ökade procentuellt mest - med 3,5 procent (Tillväxtverket, 2012). Eftersom förutsättningarna för ett effektivt och lönsamt vandrarhem finns med god turism både från naturresurser och från idrottsverksamheter i området, kan man med små medel göra en relativt stor skillnad.

Genom att inrikta vandrarhemmet för de föreningar och organisationer, som kommer till området och framförallt sportcentret, samtidigt som man behåller budgetstandarden, kan man få en nisch som det billigaste men också det mest anpassade alternativet för idrottslag och föreningar. För att fullt ut göra en idrottsanläggning skulle det dock kräva stora resurser och samarbeten med diverse

föreningar och fritidsinstitutioner på kommunen. Kostnaden för att anlägga en fotbollsplan med konstgräs är en osäker investering om man inte skulle få till samarbetet med föreningarna i området. Det skulle krävas att planen blir uthyrd till de lokala föreningarna, när den inte används till de lag, som är där på träningsläger eller dylikt.

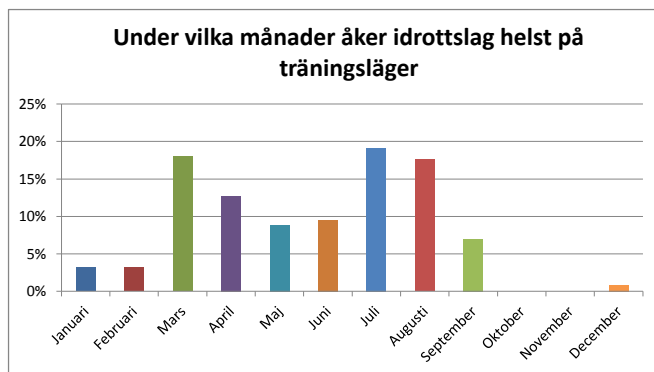
Sammanfattningsvis för de nämnda förslagen kan sägas att lägst kapitalkostnad skulle komma att behövas för att behålla fastigheten som ett vandrarhem av något slag och absolut lättast vad gällande renoveringar och ombyggnationer. Om man satsar på vandrarhemsverksamheten så ska det inte behövas särskilt lång tid för att få igång en fungerande verksamhet. En ansökan om en ny detaljplan skulle behövas för alla nya verksamheter förutom äldreboende/vårdhem och det skulle ta lång tid att få igenom. Alla förslag, som på något sätt berör vård och äldreomsorg, har starkt motargumenterats av kommunen och bostäder i området är inte särskilt attraktiva på marknaden just nu.

## 5.2 Val av inriktning

Att behålla verksamheten som vandrarhem har visat sig vara det bästa alternativet för tillfället och den enklaste lösningen att snabbt och billigt få igång en fungerande verksamhet. Tre av huvudalternativen innefattar någon form av vandrarhemsverksamhet men inriktningen på vandrarhemmet klarnar något, när man bedömer vad som finns i området och hos konkurrerande verksamheter. Att inrikta sig på familjeturism och konkurrera med nybyggnationen av Ursand camping verkar inte vara det optimala. Däremot finns naturlivet och medföljande turism i omedelbar närhet till fastigheten och idrottens verksamhet finns inom en godtagbar närhet. Dock finns det redan hotell, som har paketerbjudanden för idrottsevenemang men de ligger långt över de priser, som erbjuds på Hunnebergs Vandrarhem ([qualityvanersborg.se](http://qualityvanersborg.se)). Idag föreslås hotellet till lag vid idrottsevenemang av Arena Vänersborg och de lokala föreningarna, som arrangerar evenemangen. Jessica Kärnstedt<sup>3</sup> på Arena Vänersborg tycker att det hade varit bra om det fanns ett billigare alternativ för idrottslag som behöver boende vid turneringar och läger, då förfrågningar har kommit angående detta.

Dessa fakta tyder på att ett vandrarhem med en inriktning inom antingen Vargöns friluftsturism eller idrottsevenemang runt om i staden är att föredra. Då båda av dessa alternativ är relativt säsongsbetonade finns det ingen anledning att utesluta det ena mot det andra. Högsäsongen för naturturism är under sommaren, framförallt juli och augusti<sup>1</sup>, medan tiden för gruppturismen är i första hand beroende av de olika idrotternas säsonger och mer utspridd över året.

*Tabell 3 Tabell från enkätundersökningen över när idrottsutövare vill/behöver åka på träningsläger.*



En kombination av dessa två inriktningar skulle medföra en bred kundkrets och en mer utbredd högsäsong och med rätt marknadsföring finns det definitivt en hållbar utvecklingsmöjlighet för verksamheten.

## 6 Utveckling av verksamheten

Eftersom verksamheten under några år inte har fungerat som företaget hoppats på vore det bra om förbättringar till verksamheten kom igång så fort som möjligt. Många relativt lätta förbättringar går enkelt att göra medan andra kan ta lite längre tid. Att slippa göra en detaljplansändring är en positiv aspekt för att snabbt komma igång med en förbättrad verksamhet.

Det tänkta upplägget på den valda verksamheten är att behålla vandrarhemmet men att specialisera det mot två inriktningar. Ett fokus ligger på att framhäva Vargöns naturliga egenskaper och satsa på den turism, som kommer med dem. Den andra inriktningen blir att ta tillvara möjligheterna de många klubbar/föreningar/grupper ger, som kommer med Vänersborgs stora utbud av idrottsevenemang framförallt från Arena Vänersborg och Sportcenter. Förutom de renoveringsbehov, som behöver göras för en väl fungerande verksamhet är det ett flertal andra saker, som bör ordnas. Utgifterna kan ses över och marknadsföringen av vandrarhemmet har varit mycket dålig och kan förbättras på ett flertal punkter<sup>1</sup>.

För att gå vidare med utvecklingen av Hunnebergs Vandrarhem utvärderas SWOT-analysen med specifika frågor för varje område.

### Hur kan styrkorna utnyttjas?

**Bra planlösning:** Gör att man slipper en ombyggnation, vilket ger en billigare investering.

**Bra utomhusmiljö/trädgård:** Möjlighet att utöka trädgården och möjlighet till fler aktiviteter finns.

**Aktiviteter:** Bör tas med i marknadsföringen att det finns aktiviteter vid boendet.

**Matsal:** Bör också poängteras i marknadsföringen att det finns möjlighet till egen matlagning och/eller tillagning av mat eller catering till större grupper.

**Konferensrum:** Bra att använda till team building för idrottslag och liknande. Också möjligt att ta med i marknadsföringen

**Inga organisationsförändringar:** Fokus kan läggas på andra saker istället för att omorganisera verksamheten

**Uppställning för husbil och husvagn:** Bör marknadsföras tillsammans med hela verksamheten och är inte alls marknadsfört idag.

### Hur kan svagheter förbättras?

**Renoveringsbehov:** Renovera fastigheten enligt kap 6.1

**Kökspersonal:** Antingen att anställa eller hyra in kökspersonal vid behov eller att använda sig av catering beroende på hur stort behovet är.

**Inomhusaktiviteter:** Inreda vinden, alternativt annat samlingsrum

**För få gäster:** Bättre marknadsföring enligt kap 6.3

## **Hur kan möjligheterna användas?**

De möjligheter som finns i området, som man inte själva kan påverka krävs det, i alla dessa fall att de framhävs i marknadsföringen.

- Stort idrottsutbud
- Bred marknad
- Närhet till bad
- Närliggande turistattraktioner
- Flera intresserade samarbetspartners
- Naturen
- Kommunens satsning på turism

## **Hur kan hoten mildras och hanteras?**

**Konkurrens från hotell:** Vara det billigaste alternativet och vara särskilt anpassat för målgruppen.

**Säsongsberoende:** Marknadsföra sig inom flera olika grenar, dels naturturismen, men också bredd inom de olika idrotterna.

**Läget utanför staden:** Ta tillvara på den turism som finns i området och vara ett billigt alternativ till hotellen som ligger mer centralt.

**Beroende av turismen:** Marknadsföra sig brett genom de olika grenarna.

## **6.1 Anpassning av fastigheten**

Enligt Maria Engström-Weber<sup>1</sup> är huvudbyggnadens interiör inte tillräckligt attraktiv i nuläget och behöver därför fräschas upp för att uppnå en standard, som kan karakteriserar den verksamhet, som fastigheten är tänkt att användas till.

En inventering av Hunnebergs Gårds huvudbyggnad gjordes med ingenjör Sven-Rune Andersson<sup>4</sup> för att få en uppfattning vad som behöver åtgärdas och gå igenom potentiella renoveringsmöjligheter, se kapitel 3.2.2. Eftersom interiören senast renoverades på 50-talet är standarden väldigt låg idag, vilket innebär att nya invändiga renoveringar behöver göras. Byggnadens exteriör är i relativt bra skick men fasaderna har under åren underhållits genom att renoveras när skadan redan varit skedd, vilket har lett till att fasaderna är mer eller mindre ”hopplappade”. Därför behövs en ny uppfräschning genom att fasaderna behandlas och målas för att ge byggnaden än mer exklusiv karaktär så att gästerna upplever en mer välkomnande känsla.

De renoveringsförslag, som har tagits fram, är baserad på inventeringen och tar hänsyn till att hålla nere renoveringskostnader för att göra det möjligt att driva ett budgeterat vandrarhem, som på kort sikt medför att investeringen blir lönsam. Den framtagna kalkylen för huvudbyggnaden grundar sig på dessa renoveringsförslag och ger en approximativ kostnadskalkyl för att ge en översikt om hur mycket, som behöver investeras. Kalkylen är skapad i sektionsdata och redovisar både exteriöra och interiöra renoveringskostnadsförslag. Alla ytmått, som används vid beräkningarna i sektionsdata är tagna från egen mängdning av huvudbyggnaden.

### 6.1.1 Beskrivning av kalkylens exteriöra renoveringsförslag:

Eftersom byggnaden består av två olika fasadmaterier, trä- och putsfasad, kommer olika behandlingar behövas. Träfasaden utgör 403 kvadratmeter, exklusive dörr- och fönsteryta, som enligt kalkylen målas med en anpassad oljefärg för att upprätthålla herrgårdens utseende. En förbehandling görs med rengöringsgrad 3, vilket innebär tvättning, avslipning, uppskrapning och dammsugning av målat trä (traguiden.se).

Tabell 4 Utdrag från Sektionsdata angående oljefärg.

23	<b>LCS.21 Oljefärg, träfasad</b>		
24	LCS.21 Oljefärg panel 975-34410	403,0	m <sup>2</sup>

Enligt inventeringen är de putsade fasaderna i relativt bra skick och därför kommer kalkylen inte behandla någon omputsning av fasaderna, istället görs enbart målningsarbete. Under den tiden Egon Ödgren<sup>5</sup> har varit fastighetsansvarig på Hunnebergs Gård har de byggnader med putsad fasad som behövs målas om, alltid målats med akrylfärg. Arbetet innefattar 192 kvadratmeter fasadmålning, som inkluderar huvudbyggnadens putsade fasader och den grundmur, som även är putsad.

Tabell 5 Utdrag från Sektionsdata angående Akrylfärg.

20	<b>14.002 Målning utomhus på puts</b>		
21	LBS Akrylfärg	192,0	m <sup>2</sup>

En vacker terrass med västerläge finns på baksidan av huvudbyggnaden. Tyvärr är idag en utrymningsståltrappa placerad framför terrassen, vilket medför att trappan skymmer och tar fokus av byggnadens arkitektur. Ståltrappan börjar från övreplans balkong och leds ner framför terrassen och till sist når trappan marknivån. Se *Figur 10* nedan. Därför behandlar kalkylförslaget en rivning av ståltrappan och en montering av en ny svängd spiraltrappa med gallerdurksteg. En svängd trappa tar mycket mindre plats och bidrar med att byggnadens vackra terrass och arkitektur framhävs.



Figur 10 Befintlig ståltrappa.

Tabell 6 Utdrag från Sektionsdata angående svängd trappa.

8	<b>BED.4</b>	<b>Svängd trappa H ca: 2700</b>		
9	BED.4	Svängd trappa H ca: 2700		
10	NSK.112	Med gallerdurkssteg	1,0	st
11				
12	<b>10.033</b>	<b>rivning av befintlig utvändig trappa +</b>		
13		<b>deponering</b>		
14	<b>G</b>	<b>rivning av befintlig utvändig trappa + *</b>	<b>1,0</b>	<b>st</b>
15		<b>deponering</b>		

Runt byggnadens nordvästra hörn är en handikappramp placerad från marknivå upp till terrassen, se *Figur 11* nedan. Rampen är en träkonstruktion, som är den enda handikappanpassade entréingången till huvudbyggnaden. På grund av rampens skick och onödigt ytkrävande utformning har ett uppskattat pris tagits fram i kalkylförslaget, som innebär att riva den befintliga rampen och bygga en ny, som är mer anpassad till fastighetens karaktär.



Figur 11 Handikappramp.

Tabell 7 Utdrag från Sektionsdata angående handikappramp.

10	<b>19.003</b>	<b>Ramp till terrass - rivning och nybyggnation</b>		
11	AFH	Rivning och nybyggnation *	1,0	st



Enligt inventering, som gjordes, behövs bandplåt-taket renoveras inom närmaste tiden, då stora delar av den skyddande färgen har lossnat. Detta påpekades till fastighetsansvarige och fastighetsägaren, som nu har förhandlat med ett företag för att åtgärda takets defekter. Kalkylen behandlar därför inte bandplåtens renoveringsförslag, då detta redan är projekterat och kommer att utföras innan sommarens högsäsong.

## 6.1.2 Beskrivning av kalkylens interiöra renoveringsförslag:

Huvudbyggnadens interiör totalrenoverades senast år 1952 för att anpassa fastigheten till ett vårdhem. Eftersom inga större invändiga renoveringar har gjorts sedan dess har byggnadens interiör fortfarande kvar en viss karaktär från vårdhemverksamheten. För att uppnå en normal standard för huvudbyggnadens interiör behövs därför att ett flertal grundläggande renoveringar genomförs.

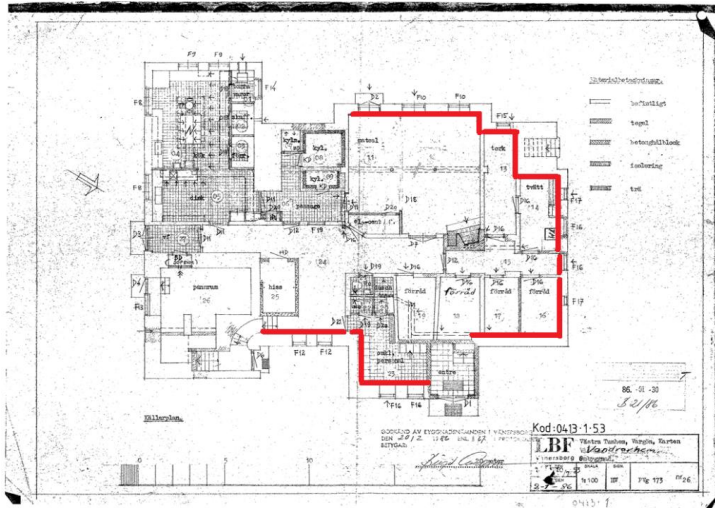
Kalkylförslaget innehåller renoveringar för alla invändiga väggar i huvudbyggnadens källarplan, entréplan och övervåning. Renoveringsförslaget innebär att väggarna behandlas genom spackling, tapetsering och målning men innan detta görs kommer de gamla tapeterna först rivs bort. Väggytorna, som ska målas, är den totala innerväggsytan på 3121 kvadratmeter, exklusive insidan av ytterväggarna på källarvåningen, som delvis ligger under marknivån. Denna utsatta väggyta är på ungefär 85 kvadratmeter och har tidigare målats med en färg, som inte varit tillräckligt diffusionsöppen för att fukten ska kunna vandra fram och tillbaka genom källarplanets ytterväggar. Därför har det bildats mögel och fuktskador på vissa delar av de utsatta väggarna. Enligt kalkylförslaget görs först en färgborttagning av den 85 kvadratmeter stora ytan. Därefter målas denna yta med en silikatfärg, som är diffusionsöppen och anpassad för dessa förhållanden.

Tabell 8 *Utdrag från Sektionsdata angående innerväggar.*

1	<b>8.117 Rivning, tapetsering, spackling &amp; målning</b>		
2	H Väggar *	2 266,0	m <sup>2</sup>

Tabell 9 *Utdrag från Sektionsdata angående fuktskadade väggar i källaren.*

4	<b>LBS Omputsning-avfärgning-Källare</b>		
5	LBS Färgborttagning	85,0	m <sup>2</sup>
6	LBS Silikatfärg	85,0	m <sup>2</sup>



Figur 12 Fuktskadade väggar källarplan. Den rödmarkerade väggytan behöver behandlas med silikatfärg.

Undertaken i huvudbyggnaden behöver en uppfräschning och är ett av renoveringsförslagen i den framtagna kostnadskalkylen. Källarplan, entréplan och övervåningen utgör en total undertaksyta på 856 kvadratmeter. Enligt kalkylen kommer ytan först att förbehandlas genom rivning och spackling för att sedan målas.

Tabell 10 Utdrag från Sektionsdata angående undertak.

17	<b>12.035</b>	<b>Rivning, spackling &amp; målning - Undertak</b>		
18	G	Undertak *	856,0	m <sup>2</sup>

Golven på entréplan och övervåningen är idag täckta med utslitna linoleummattor och är en av de största bidragkällorna till varför huvudbyggnadens interiör upplevs som ett vårdhem. Ett av kalkylens renoveringsförslag är att totalt 576 kvadratmeter golvbeläggning, fördelat på entréplan och övervåning, rivs ut och deponeras. Under linoleummattorna antas det gamla trägolvet finnas kvar och att skicket är relativt bra. Det befintliga trägolvet behandlas sedan genom slipning och lackning för att få tillbaka fastighetens ursprungliga karaktär och framhäva estetiska värden. Städ- och våtutrymmena på entréplan och övervåning ingår också i rivningen av golvbeläggningen, men istället för slipning och lackning av befintligt golv läggs nya linoleummattor.

Tabell 11 Utdrag från Sektionsdata angående rivning av golvbeläggning.

29	<b>BED.4</b>	<b>Golvbeläggningar rivs</b>		
30	BED.4	Linoleummatta rivs	576,0	m <sup>2</sup>
31	M	deponering *	576,0	m <sup>2</sup>

Tabell 12 Utdrag från Sektionsdata angående bearbetning av golv.

26	<b>MCC.11</b>	<b>Slipning, lackning golvträ</b>		
27	MCC.11	Slipning, lackning befintligt golvträ	464,0	m <sup>2</sup>

Tabell 13 Utdrag från Sektionsdata angående golvbeläggning i våtutrymmen.

1	<b>MFG.1</b>	<b>Linoleum, svetsade skarvar</b>		
2	MFG.1	2,5 linoleummatta	42,0	m <sup>2</sup>

Det finns 54 innerdörrar på de tre första våningsplanen fördelade på tretton olika dörrstorlekar. Förmodligen är alla dessa dörrar från 50-talet men samtliga är idag i behov av renoveringsåtgärder på grund av diverse förslitningsskador. Innerdörrarnas låsbeslag behöver bytas ut, eftersom dagens låssystem saknar säkerhet och struktur, då exempelvis vissa nycklar till de uthyrningsbara rummen kan öppna fler än ett rum. Kalkylförslaget innefattar därför rivning av befintliga innerdörrar inklusive foder. Nya målade innerdörrar monteras med tillhörande tråkarmar, foder, gummitrösklar, cylindrar inklusive tillbehör, trycken och dörrstoppare.

Tabell 14 Utdrag från Sektionsdata angående rivning av innerdörrar.

4	<b>BED.4</b>	<b>Innerdörr inkl foder rivs</b>		
5	BED.4	700x2100 - 1000x2100 innerdörr *	32,0	st
6		rivs		
7				
8	<b>BED.4</b>	<b>Innerdörr inkl foder rivs</b>		
9	BED.4	1100x2100 - 1500x2100 innerdörr *	22,0	st
10		rivs		

Tabell 15 Utdrag från Sektionsdata angående montering av innerdörrar.

12	<b>16.059</b>	<b>Innerdörr 9x21 - 10x21 målad massivdörr</b>		
13	NSC.222	Innerdörr + målad tråkarm		
14	NSC.222	9x21 - 11x21 målad massivdörr *	32,0	st
21	<b>16.059</b>	<b>Innerdörr 11x21-13x21 målad massivdörr</b>		
22	NSC.222	Innerdörr + målad tråkarm		
23	NSC.222	11x21 - 13x21 målad massivdörr *	18,0	st
1	<b>16.059</b>	<b>Innerdörr 14x21 - 15x21 målad massivdörr</b>		
2	NSC.222	Innerdörr + målad tråkarm		
3	NSC.222	14x21 - 15x21 målad massiv-pardörr *	4,0	st

### Slutsummering:

Kalkylens kostnadsberäkning är baserad på Sektionsdatas standardinställningar förutom arbetslönen, som är från 350kr/timme till 400kr/timme. Denna ändring gjordes för att ge en mer kostnadsrimlig offert, som är baserad på Sefa AB:s arbetslön för kostnadsberäkning gällande mindre projekt. Arbetsuppdelning i kalkylen mellan "eget företag" och underentreprenader görs av förhandsinställda bestämmelser i Sektionsdata.

Som underlag för kalkylen har följande omkostnadspålägg, koefficienter och timpris använts:

Arbetslön i SEK	400,00
Materialkoefficient	1,00
Tidskoefficient	1,00
UE-koefficient	1,00
Spillberäkning	Ja

Omkostnadspålägg arbete 100,00 %

Omkostnadspålägg UE 6,00 %

Vald grossist: Wikells

Enligt kalkylberäkningens sammanställning uppgår renoveringsförslagets totalsumma till 1 360 656 kronor exklusive moms.

Tabell 16 Sammanställning av kostnadsberäkning från Sektionsdata.

Kostnadsberäkning										
Objekt	Ort			Räknat	Datum	Rev	Sida			
Hunnebergs gård	Vänerns borg				2012-05-07	2012-05-25	5 (5)			
Kapitel	Mängd	Enhet	Material		Arbete		Underentreprenader		Anm. (P-kod)	
			Enh.-pris	Summa SEK	Tim/Enh.	Timmar	Enh.-pris	Summa SEK		
SAMMANSTÄLLNING										
	Trpt									
1	Materialkostnad			429 635						1
2	Arbetslön 344,93 tim x 400,00 SEK			137 972						2
3	Underentreprenader			617 997	1 185 604	SEK				3
4										4
5	Omkostnadspålägg arbete	100,00 %		137 972						5
6	Omkostnadspålägg UE	6,00 %		37 080	175 052	SEK				6
7										7
8	TOTALSUMMA EXKL MOMS				1 360 656	SEK				8

### 6.1.3 Framtida kompletteringsmöjligheter

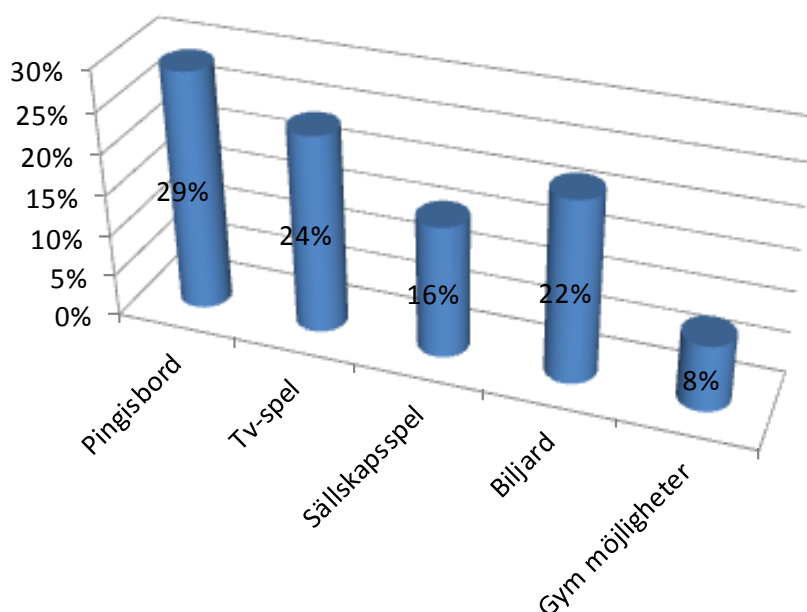
Som rapporten tidigare visat är fastigheten mest lämpad för ett verksamhetsförlag som innebär ett nyrenoverat vandrarhem med inriktning på naturturism och grupp-turism. Hunnebergs Gård har mycket potential och enligt inventeringen, som gjorts, finns ett antal större framtida kompletteringsmöjligheter, som är viktiga att lyfta fram för att förstärka verksamhetens potential.

#### 6.1.3.1 Vindsvåningen

En inventering av huvudbyggnadens vindsvåning gjordes för att införskaffa förståelse om potentiella ombyggnationer och renoveringar. Vindsvåningen är omöblerad och används idag som förvaringsutrymme. Innertaket saknar helt isolering men skicket är ändå relativt bra och utan tecken på fuktskador eller mögel.

Vad som saknas, och är mycket eftertraktat enligt den gjorda enkätundersökningen om grupp-turism, är ett allaktivitetsrum, där gästerna kan samlas och umgås. Ett aktivitetsrum skall vara anpassat för grupper och ha tillgång till diverse gemenskapsaktiviteter. Analysen av enkätundersökning visar att de fem mest attraktiva aktiviteter under ett träningsläger är fördelade procentuellt enligt *Tabell 17* nedan:

Tabell 17 Sammanställning av aktivitetsförslag för ett aktivitetsrum från enkätundersökningen.



Vindsvåningens planlösning med stora öppna ytor och renoveringsmöjligheter skulle passa perfekt för en ombyggnation till ett allaktivitetsrum. Detta skulle enligt Maria Engström-Weber<sup>1</sup> på Visit Turisbyrå Vänersborg höja Hunnebergs Gård värde på turistmarknaden med ett ännu bättre anpassat och utvecklat boende för gruppturism. En fortsatt utredning måste göras gällande rörläggningen mellan skorstenarna på vinden som idag tar upp onödigt mycket yta, se *Figur 13*.



Figur 13 Vindsutrymme.

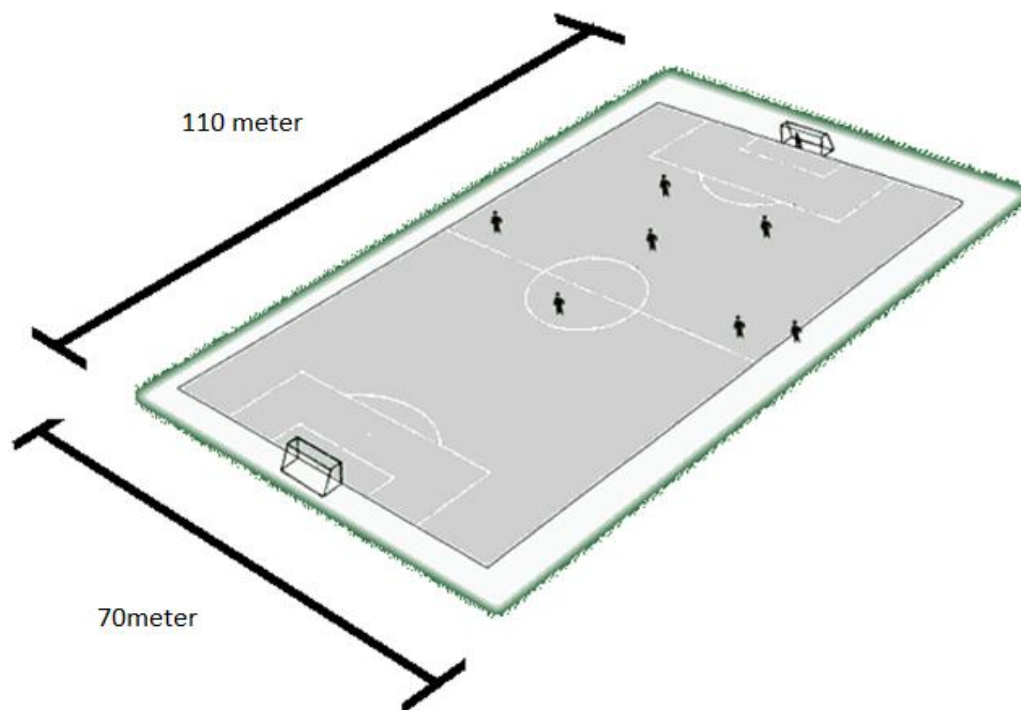
### 6.1.3.2 Likboden

En av fastighetens komplementbyggnader är ”likboden”, som är en vacker byggnad med mycket potential. Mer om ”likbodens” inventering är beskriven i kapitel 3.4.2. Byggnaden har stora utvecklingsmöjligheter till flera användningsområden men att låta en vacker byggnad som denna användas som ett förråd känns bortkastat med fastighetens resurser, tycker ingenjör Sven-Rune Andersson<sup>4</sup>.

Enligt Ödgren<sup>5</sup> skulle en ny relaxavdelning vara eftertraktad hos Hunnebergs Gårds gäster. En sauna finns redan idag i huvudbyggnadens källarplan men dess kvalitet är inte av någon hög standard och behöver rustas upp. Ett ombyggnationsförslag av ”likboden” har tagits med hjälp av resultat från inventeringen. Förslaget innebär att ta bort dagens sauna i huvudbyggnadens källarvåning och bygga en ny relaxavdelning i ”likboden” med bastu och jacuzzi.

### 6.1.3.3 Konstgräsplan

För att fortsätta utveckla boendet i framtiden för gruppturism behövs vidare utvecklingsförslag, som kan påverka idrottslagen att välja just detta boende för deras träningsläger. En konstgräsfotbollsplan skulle kunna anläggas på fastighetens mark för att verkligen bli en stor konkurrent bland träningslägerarrangörerna, menar Andreas Öster<sup>8</sup> på Sports International. Spent AB är ett företag, som anlägger konstgräsplaner och utför det genom totalentreprenad. Att anlägga en konstgräsplan kostar mellan 220-350 kronor/kvadratmeter beroende på konstgräsets kvalitet och då ingår en komplett leverans och installation (spentab.se). Ett lämpligt mått för en fotbollsplan är enligt nedan 110 X 70 meter. Detta medför att en totalkostnad för installationen av en konstgräsplan blir ungefär 1 700 000 kronor.



Figur 14 Mått på hur stor konstgräsytan bör vara för en fullstor 11-mannaplan (egberth.info).

---

<sup>8</sup> Andreas Öster (Sport International) intervjuad av författarna den 24 april 2012

### 6.1.3.4 Huvudentrén

För att bidra med en mer välkomnande känsla och höja Hunnebergs Gårds standard till ett mer exklusivare vandrarhem kan en ombyggnation av huvudentrén göras, konstaterar både ingenjör Andersson<sup>4</sup> och fastighetsansvarige Ödgren<sup>5</sup>. Entré idag är nästan oansenlig med ett mindre skärmtak och en liten entréskylt.



Figur 15 Huvudentré.

För att påvisa att en verksamhet bedrivs på Hunnebergs Gårds fastighet, är det viktigt att en välkomnande entré är synlig från längre avstånd och när man närmar sig huvudbyggnaden skall gästerna enkelt kunna lokalisera sig. Invändigt i entrén behövs också göras nya åtgärder, då planlösningen gällande samverkan mellan reception och entré inte är tillräckligt genomtänkt. Vad som skulle göra stor betydelse är att riva befintliga väggar mellan entré och reception för att skapa en öppen planlösning. Detta skulle bidra till en mer logisk sammanhållning mellan entré och reception. En ombyggnation av receptionsavdelningen skulle även behöva göras för att förbättra vandrahemmets standard och service.

## 6.2 Ekonomi

Då vandrarhemmet idag inte har så stora utgifter är det inte så mycket, som kan förbättras inom det området. Det största utgiftsområdet är uppvärmningen av fastigheten (Sefa AB, 2011). Att värma upp byggnaden med olja är idag inte ett ekonomiskt hållbart alternativ. Undersökningar har gjorts på att byta uppvärmningen till alternativa lösningar. Fjärrvärmesystemet håller på att byggas ut på Vargön nu men kostnaden att dra det till fastigheten skulle idag vara alldeles för stor för att vara lönsam, säger Gerd Sernholm<sup>9</sup> hos Vattenfall. Bergvärme kostar mellan 300000–400000 kronor att installera men med betydligt lägre driftkostnader kommer investeringen att avlöna sig på tre till fem år, enligt Daniel Cederwall<sup>10</sup> på IVT Center Trestad. Ett alternativ, som skulle kunna vara lönsamt på kort sikt, är att installera en

---

<sup>9</sup> Gerd Sernholm (Handläggare, Vattenfall) intervjuad av författarna den 10 april 2012

<sup>10</sup> Daniel Cederwall (Säljare, IVT Center Trestad) intervjuad av författarna den 15 maj 2012

pelletsbrännare men det kräver mycket underhåll och man bör vara medveten om att den måste sotas och rengöras invändigt ungefär två gånger per vecka. På lång sikt sparar pelletsvärmare inte heller lika mycket på grund av högre driftkostnader än vad bergvärme har<sup>10</sup>.

Ett annat sätt att effektivisera och att bättre kontrollera ekonomin är att installera elmätare på uppställningsplatserna för husvagnar och husbilar. Idag finns endast en elmätare för hela fastigheten, vilket gör att man inte vet hur mycket el, som går åt till uppvärmning för campinggäster. Om det finns särskilda elmätare kan man enkelt ta extra betalt för elektriciteten.

En överslagsberäkning har visat att investering för renoveringen, tillsammans med dagens negativa resultat, kan vara lönsamt efter ungefär fem år. För att det ska ske krävs en rejäl utveckling av verksamheten och en ökning med sex till åtta personer per natt i genomsnitt för vandrarhemmet. Läger man där till en betydligt billigare driftkostnad för uppvärmning och intäkterna från uppställningsplatserna för husbilar och husvagnar, så har man snart nått ett positivt resultat och en hållbar utveckling.

### 6.3 Marknadsföring och samarbeten

Vid mötet med Engström-Weber<sup>1</sup> på Visit Vänersborg diskuterades en hel del marknadsföringsfrågor. Ett stort problem och den största anledningen till varför vandrarhemmet inte har fungerat enligt företagets förhoppningar är just bristande marknadsföring. Företaget har inte utnyttjat de enkla medel, som finns via turistbyrån och folk vet i allmänhet inte om att vandrarhemmet finns. Det som finns att göra avseende marknadsföring hos turistbyrån är att främst utforma en broschyr och ett flygblad, som turistbyrån använder sig av för att visa upp Vänersborgs utbud för turister. Ett annat alternativ som turistbyrån är väldigt intresserad av och som de har arbetat mycket med inom andra områden är paketerbjudanden. Där sammansätter man aktiviteter med boende och eventuellt resa och utformar ett passande paket, som innefattar resurser i området, där fastigheten är beläget. Exempel på dessa paket kan till exempel vara älgsafaripaket, vandringspaket och fiskepaket. Visit Vänersborg har meddelat att de är villiga att vidareutveckla ett samarbete, då de tycker att verksamhetsförslaget verkar intressant och att allt som är bra för Vänersborgs turism är intressanta frågor för dem. Visit Vänersborg har även ett samarbete med tysk turismnäring, där vandrarhemmet skulle kunna marknadsföras med älgturismen, då tyskar är en betydande marknad för älgturismen i Hunneberg.

En annan viktig marknadsföringsdel är sökningarna, som görs på internet. Det är viktigt att synas, när någon gör en sökning på till exempel Google och att ha en väl utformad internetsida, som ger ett bra och seriöst intryck. Ett säkert och relativt billigt marknadsföringsmedel på internet, som ligger rätt i tiden just nu, är Adwords, vilket fungerar genom sökningar på Google. Där är man garanterad ett visst antal besökare till sin internetsida, för en viss kostnad.

I övrigt bör internetsidan lyfta fram alla de bra egenskaper, som fastigheten har och även visa alla boendeformer, som finns tillgängliga såsom uppställningsplats för husbil/husvagn och eventuellt tältplatser. Viktigt att få med är alla naturliga



attraktioner, som finns kring Hunneberg och Halleberg, eftersom det har stor potential till ytterligare gäster och är det som idag lockar flest gäster till vandrarhemmet.

För att marknadsföra inriktningen på föreningar och grupper finns det särskilda internetbaserade företag, som bokar träningsläger till föreningar. Ett sådant företag är kontaktat och de tycker att ett samarbete verkar intressant. Enligt Öster på Sports International, är deras krav är dock att få ensamrätt till bokningarna, vilket kan vara både positivt och negativt. Anledningen till ensamrätten är för att de spenderar stort kapital på marknadsföring av objektet och vill försäkra sig att delar av intäkterna går till dem. Annars blir den största marknadsföringen genom Arena Vänersborg och de föreningar, som har sin verksamhet där. En lista med kontaktpersoner för varje förening är framtagen och kan användas för att få dem till att erbjuda gästande föreningar ett bra och billigt boendeanternativ. I marknadsföringen av boendet för träningsläger är det viktigt att få med att det finns bra matmöjligheter och konferensrum, vilket var efterfrågat i enkätundersökningen, samt både föreslagna och nuvarande aktiviteterna, som finns på fastigheten och runt om i området.

Ett redan påbörjat samarbete med stor utvecklingspotential är Bergahästens Ridskola och Turridding, som ligger i granngården till vandrarhemmet. De har många besökare men inga boendemöjligheter på hästgården utan hänvisar till Hunnebergs vandrarhem ([bergahasten.se](http://bergahasten.se)). Även här skulle man kunna komponera ihop ett paketerbjudande, där man hjälps åt att skaffa kunder och på så sätt nå en bredare kundkrets.

## 7 Slutsatser

Förstudien har visat att det mycket väl finns en marknad för ett vandrarhem i området och att satsa på ett nyrenoverat vandrarhem med en anpassad inriktning har visat sig vara det bästa alternativet. I dagsläget är det inte aktuellt med tillbyggnader eller en större ombyggnader. Möjligheterna för utbyggnationer finns av verksamheten i framtiden om resultatet visar sig bli positivt.

De alternativa verksamhetsförslag, som har tagits upp i rapporten, har i de flesta fall förkastats av särskilt trovärdiga personer inom området. Sett till ekonomin, så är det genom större intäkter man når ett bättre resultat, då det inte finns så stora förändringar att göra med utgifterna. Den avgörande faktorn till att få ett tillräckligt tilltalande resultat är att marknadsföra det nysatsande vandrarhemmet med enkla medel så långt det går.

Sammanfattningsvis är rekommendationerna att i första hand fokusera på dessa delar:

- Renovera - genomgående fast en enklare upprustning av huvudbyggnaden
- Ekonomin - se över uppvärmningen av huvudbyggnaden
- Marknadsföring - synas där målgruppen finns och framhäva de positiva kvaliteterna

### 7.1 Tillförlitlighet

En högre reliabilitet har skaffats i rapporten genom att mestadels grunda resultatet på intervjuer med de mest trovärdiga personerna inom det sökta området. Intervjuerna genomfördes i de flesta fall både med ljudupptagning och med anteckningar för att inte missuppfatta eller gå miste om information. Ett sätt som använts för att få reliabilitet i utvecklingen av verksamheten är den enkätundersökning, som har skickats ut endast till personer, som är insatta i ämnet som enkäten berör.

Validiteten har blivit starkare under projektet genom att en röd tråd har följts från syftet genom datainsamlingen och vidare till resultatet. Intervjuerna har varit särskilt inriktade på att skapa en helhetsbild över marknaden för att kunna basera resultatet på dels den kompetens, som finns hos de intervjuade, och dels på vad fastigheten med närliggande område har att erbjuda.

Relevansen av resultatet i detta arbete är inte generellt, då det är baserat på den lokala marknaden och på de behov och tillgångar som finns i området i fråga. Däremot kan metoden, som använts för att komma fram till resultatet, användas vid liknande projekt, vilket är en förutsättning för att Sefa AB ska kunna använda sig av förstudien även om de bestämmer sig för att inte använda sig av förslaget och rekommendationerna.

Det som har dragit ner både reliabiliteten och validiteten något är de teorier som är hämtade från tidigare examensarbeten. De har inte täckt hela processen utan endast minde delar av rapporten.

## 7.2 Egna reflektioner

I detta arbete har vi inte tagit upp möjligheterna att sälja hela fastigheten, då det inte skulle leda till någon utveckling av verksamheten. Inte heller har vi gått in på alternativ med, enligt oss, väldigt stora investeringar. Dessa förslag blev eliminerade i första stadiet, när vi analyserade vår brainstorming. Anledningen till att de förslagen valdes bort är att det är svårt för oss att analysera hur bra det skulle gå för en storsatsande verksamhet på marknaden relativt till vad investeringen skulle kosta.

Ett alternativ som gränsar till ett ”för stort” projekt för oss är spaanläggningen. Det har även där varit svårt att motivera varför ett spa inte skulle fungera bra ute på Vargön. Det vi kan säga är att det kräver detaljplansändring och en stor investering, samt att det finns liknande verksamheter i mindre skala i området. Dock har det varit svårt att hitta någon trovärdig person, eller data, som kan styrka eller motstrida valet av ett spa. Med rätt satsning och marknadsföring kan mycket väl ett spa fungera på Hunnebergs Gård.

Enkäten utformades i ett lite för tidigt stadium av arbetet för att vi skulle veta tillräckligt om vilka frågor, som skulle ge mest underlag till rapporten. I litteraturstudierna vi gjort står det att man måste ha gott om tid för att göra en enkät och därför gjordes det tidigt. När det var dags att analysera svaren fanns inte tid längre för ändringar av enkäten eller att göra en ny. Däremot finns det nu mer underlag för en vidareutveckling av inriktningen ”boende för idrottsläger”.

Att Socialchefen Sture Johansson<sup>6</sup> avfärdar tankarna på ett äldreboende, och kanske framförallt ett seniorboende, ser vi som en lite för ensidig åsikt från honom, då vi anser att personer är olika och har olika typer av intressen och värderingar. Vi tror att vissa äldre personer skulle tycka att läget på Vargön skulle vara ett idealiskt ställe att bo på även fast att det är lite utanför centrum men känner samtidigt att vi i rapporten får förlita oss på hans expertkunskap.

Familjevandrarhemmet har tagits bort som alternativ till inriktningen av vandrarhemmet, mestadels på grund av konkurrerande verksamheter. Självklart ska tanken på att det fortfarande kommer turistande familjer, som är i behov av vandrarhem i området att finnas. Eller varför inte underöka om det finns möjlighet till ett samarbete med Ursands Camping och Bert Karlsson?

## Referenser

- Boverket. (1999): *Svensk Standard SS 02 10 53*.
- Boverket. (2010): *PBL 3:12*. Plan och bygglagen.
- LBF Vänersborg. (1952): *Ombyggnad av manbyggnad till vårdhem*
- Byggnadsnämnden. (2003): *Sammanträdesprotokoll, Bevis över beviljat bygglov 2003-10-23*.
- Byggnadsnämnden. (1986): *Utdrag av sammanträdesprotokoll 1986-02-20*. Vänersborgs kommun
- Christensen, L, et al. (2001): *Marknadsundersökning – en handbok*. Andra upplagan. Lund: Studentlitteratur
- Lundén, G. (1951): *Tunhems Gäll*. Trollhättan: Trollhättans tr. – ab.
- Samuelsson, E, Åslund, E (2009): Vad är byggrätten värd? *Fastighetssverige*, nr 3 ss. 84-85.
- Sefa AB (2011): *Resultatrapport*.
- Sjögren, A-S, et al. (2011): *Plan för särskilt boende för 2011-2016 med utblick mot 2020*. Vänersborgs kommun.
- Svefa AB (2007): *Värdeutlåtande Fastigheten Vänersborg Trollungen 11*.
- Wolff, K., Andrén Alm, M-B. (1998): *Planbeskrivning Vänersborgs Kommun*

## Elektroniska Källor

- Bergahästen (2012): <http://www.bergahasten.se/420,Z-Boende-och-egen-kurs.html> (2012-05-18)
- Boverket. (2007): [http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2007/allmanna\\_rad\\_om\\_andring\\_av\\_byggnad\\_BAR.pdf](http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2007/allmanna_rad_om_andring_av_byggnad_BAR.pdf) (2012-05-26)
- Boplats (2012): <http://www.boplats.se/> (2012-05-25)
- Egberth (2012): <http://www.egberth.info/Azusa/spelare.html> (2012-05-28)
- Göteborgs Universitet (2010): <http://ncm.gu.se/node/391> (2012-05-25)
- Historiesajten (2012): <http://www.historiesajten.se/ord.asp#fralsehemman> (2012-05-28)
- Nationalencyklopedin (2012): <http://www.ne.se/lang/hemman> (2012-05-28)
- Nationalencyklopedin (2012): <http://www.ne.se/lang/v%C3%A4llinglocka> (2012-05-28)

- Quality Hotel Vänersborg (2012): [www.qualityvanersborg.se](http://www.qualityvanersborg.se) (2012-05-26)
- Regionsfakta (2012): <http://www.regionfakta.com/Vastra-Gotalands-lan/Snabbstatistik/Befolkningssiffror-kvartalsvis/> (2012-05-28)
- SpentAB (2012): <http://www.spentab.se> (2012-05-28)
- Statistiska Centralbyrån (2012): [http://www.scb.se/Pages/ProductTables\\_13001.aspx](http://www.scb.se/Pages/ProductTables_13001.aspx) (2012-05-28)
- Sveaskog (2012): <http://www.sveaskog.se/Documents/Jakt,%20fiske%20och%20friluftsliv/Bes%C3%B6ksomr%C3%A5den/Folder%20HH%20070503.pdf> (2012-05-28)
- Tillväxtverket (2012): *Bilaga till pressmeddelande - Turiståret 2011 - 2012-02-03.* <http://www.tillvaxtverket.se> (2012-05-18)
- Träguiden (2012): <http://www.traguiden.se/TGtemplates/popup1spalt.aspx?id=6536> (2012-05-28)
- Ursand Camping (2012): <http://www.ursandscamping.se/>(2012-05-25)
- Vänersborgs Kommun (2007): *Bostadsprogram 2007-2009 med utblick mot 2010 och 2011.* <http://www.boverket.se/> (2012-05-25)
- Vänersborgs kommun (2012): <http://www.vanersborg.se/omsorghjalp/> (2012-05-25)
- Vänersborgs Kommun (2012): <http://www.vanersborg.se/upplevagora/> (2012-05-26)



ORIGINAL

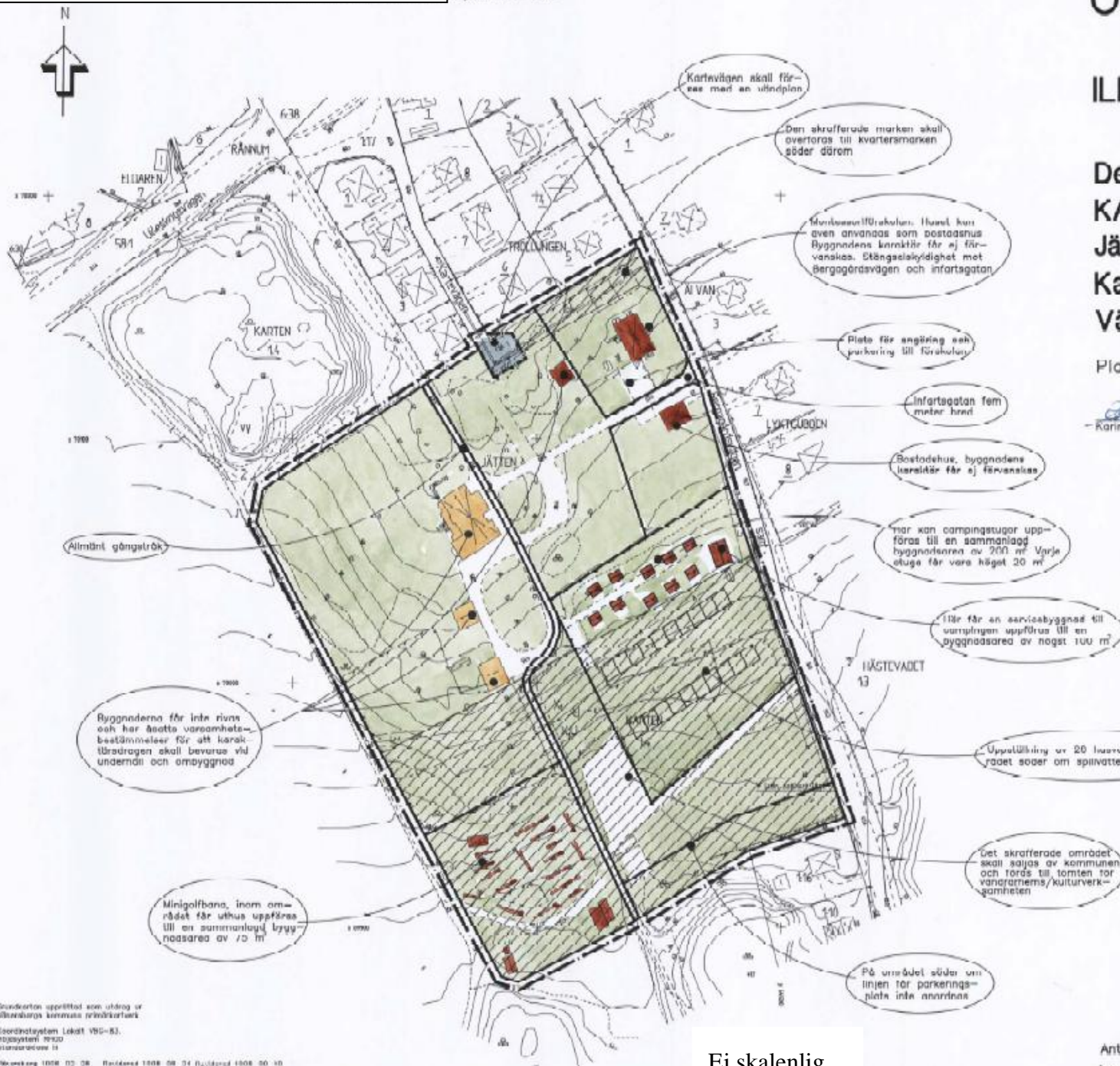
ILLUSTRATIONSKARTA

Detaljplan för  
**KARTENS VANDRARHEM mm**  
Jätten 5 och del av  
Karten 1:4 i Vargöns tätort  
Vänersborgs kommun

Planeringsenheten i november 1998

*Karin Wolff*  
Karin Wolff

*Maj-Britt Andrén Alm*  
Maj-Britt Andrén Alm



Allmänt gångstråk

Ryggvaderna får inte rivas och här åsatta verksamhetsbestämmelser för att karaktärsdraget skall bevaras vid utvärdering och ombyggnad

Minigolfbana, inom området får uthus uppföras till en sammanlagd byggnadsarea av 70 m<sup>2</sup>

Kartevägen skall föras med en utvidgning

Det skräpade området skall överlämnas till kvartersmarken söder därom

Markanvändningsförhållanden. Huset kan även användas som poststhus. Byggnadens karaktär får ej förändras. Stängselskyddighet mot Bergagårdsvägen och infartsgatan

Plats för anläggning och parkering till förskola

Infartsgatan fem meter bred

Restadhus, byggnadens karaktär får ej förändras

Det kan campingstugor uppföras till en sammanlagd byggnadsarea av 200 m<sup>2</sup>. Varje stuga får vara högst 20 m<sup>2</sup>

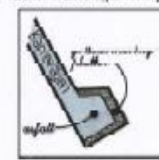
Plats för en servicebyggnad till samlingen uppföras till en byggnadsarea av något 100 m<sup>2</sup>

Uppställning av 20 lastbilar på området söder om spårvagnslinjen

Det skräpade området skall säljas av kommunen och föras till tomt för värnarbets/kulturarvshemmet

På området söder om linjen för parkeringsplats inte anordnas

Förslag på Kartevägens vändplan anpassad i sin utformning till den konstliga miljön



Grundkartan upprättad som utdrag ur Vänersborgs kommunala rådkartor  
Koordinatsystemet Lantmät. 90-83, högvidden 1982  
Grunderna 1:1  
Vänersborg 1998-02-22 Reviderad 1998-08-24 Utdragad 1998-08-24  
Svanse United  
Stadsingenjör

Ej skalnlig



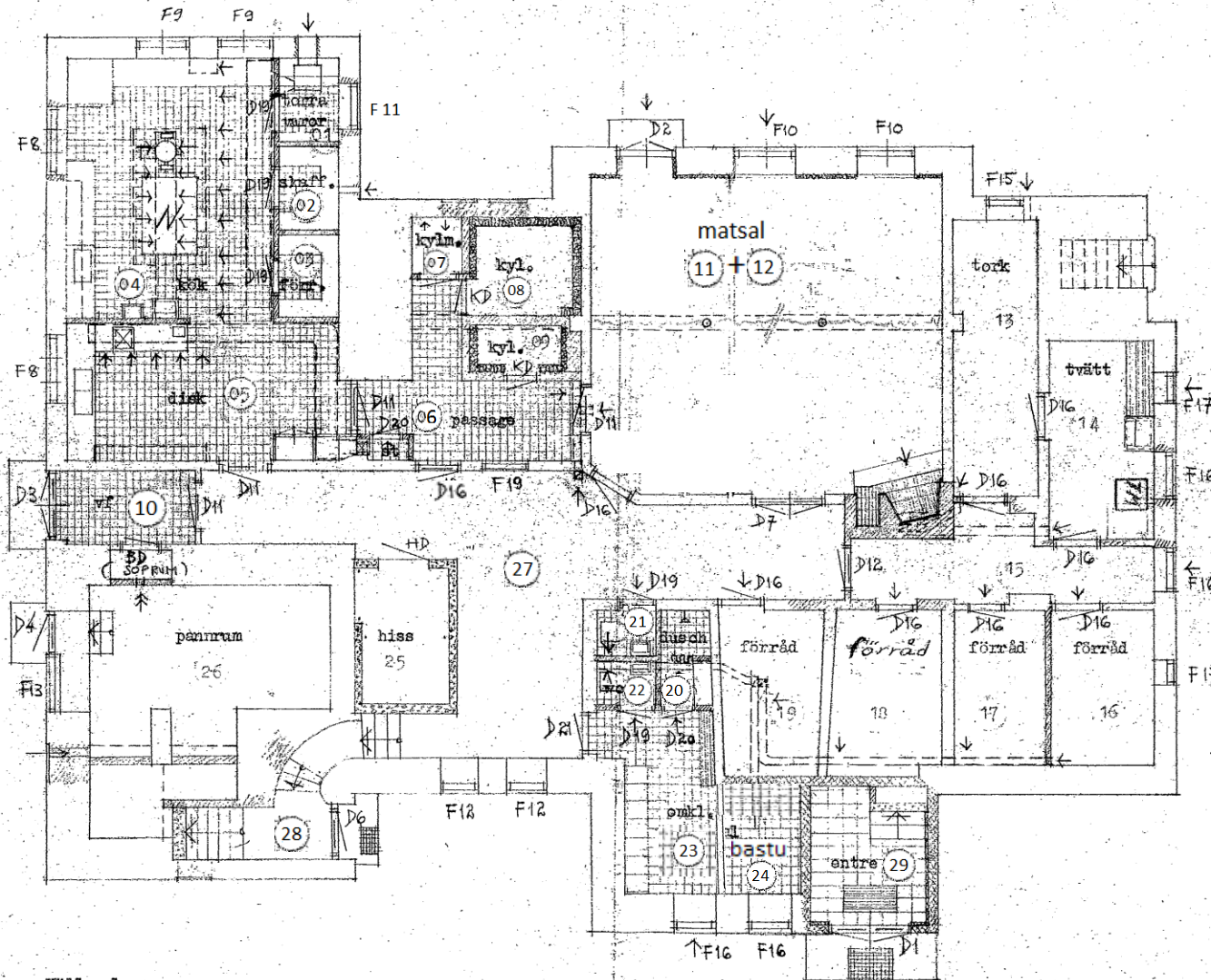
Antagen av SBN 1999-02-22 § 24  
Laga kraft 1999-03-17







Bilaga 2 – Huvudbyggnadens planlösning, sektion och fasader



Materialbeteckningar

- befatligt
- tegel
- betonghållblock
- isolering
- trä

Källarplan

86. -01 -30

8/21/86

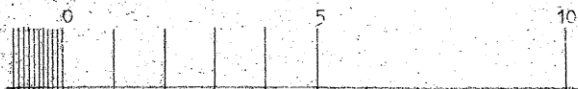
ODKÄND AV EYGGNADSKOMMITTÉN I VÄNERSBERG  
DEN 2012-15-86 ENL. § 67 I PROTOKOLLET  
BETYGAR:

Kod:0413-1-53

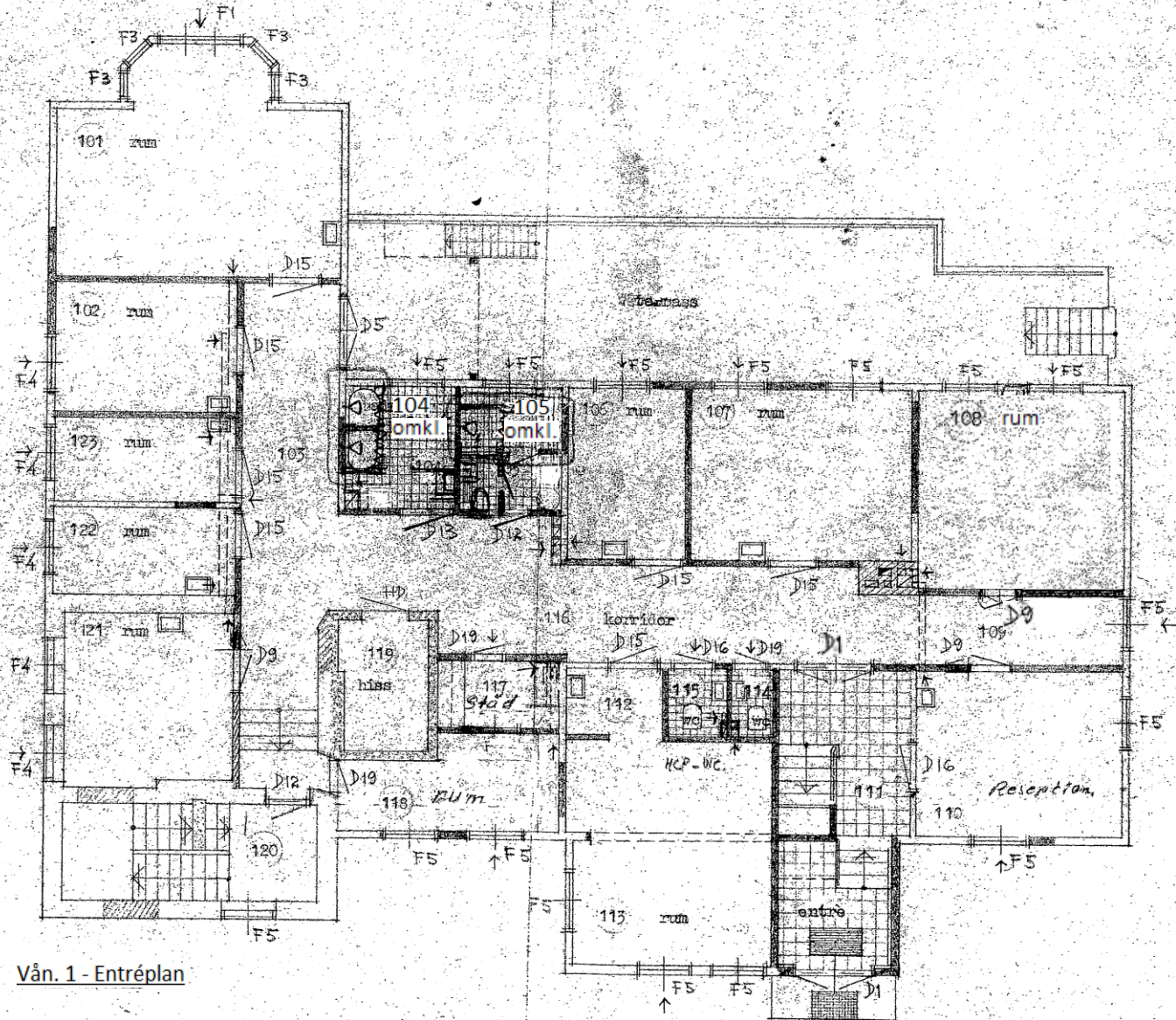
**LBF** Västra Tunhem, Vargön, Kartan  
Vänersborg Ombyggnad

*Anders Carlsson* 20 meter

PT DEN 2012-05-28	SKALA 1:150	SIGN. HW	PVg 173	nr 26
-------------------	-------------	----------	---------	-------



0413.1



Vån. 1 - Entréplan

86. 01 - 30

8 21/86

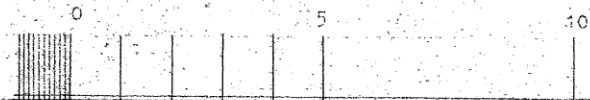
GODKÄND AV BYGGNADSNÄMNDEN I VÄNERSBORG  
DEN 2012 29 86 ENL. § 67-1 PROTOKOLLET,  
BETYGAR:

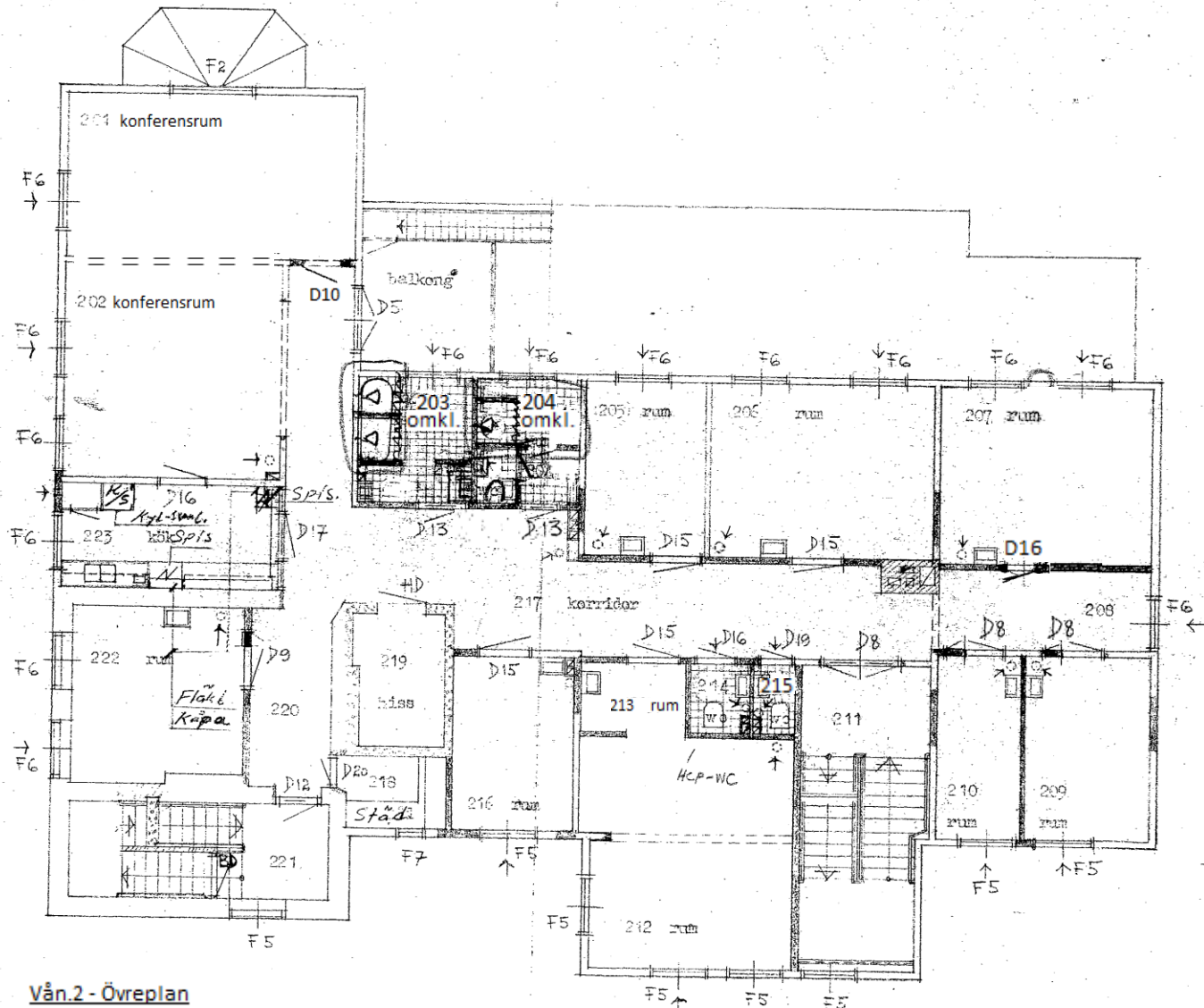
*Björg Lindberg*

Kod:0413·1·53

**LBF** Västra Tunhem, Vargön, Karted.  
Kungsgatan 17  
VÄNERSBORG  
Tel. 120.30  
Omfoggnad.

RIT. DEN	SKALA	SIGN.	PV 173	nr 27
10-7-53	1:150	HV		
REV. DEN				
2012-05-28				





Vån.2 - Övreplan

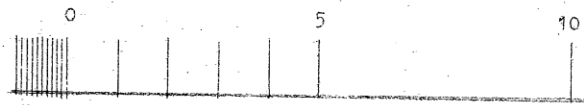
86. -01 -30  
8.21/86

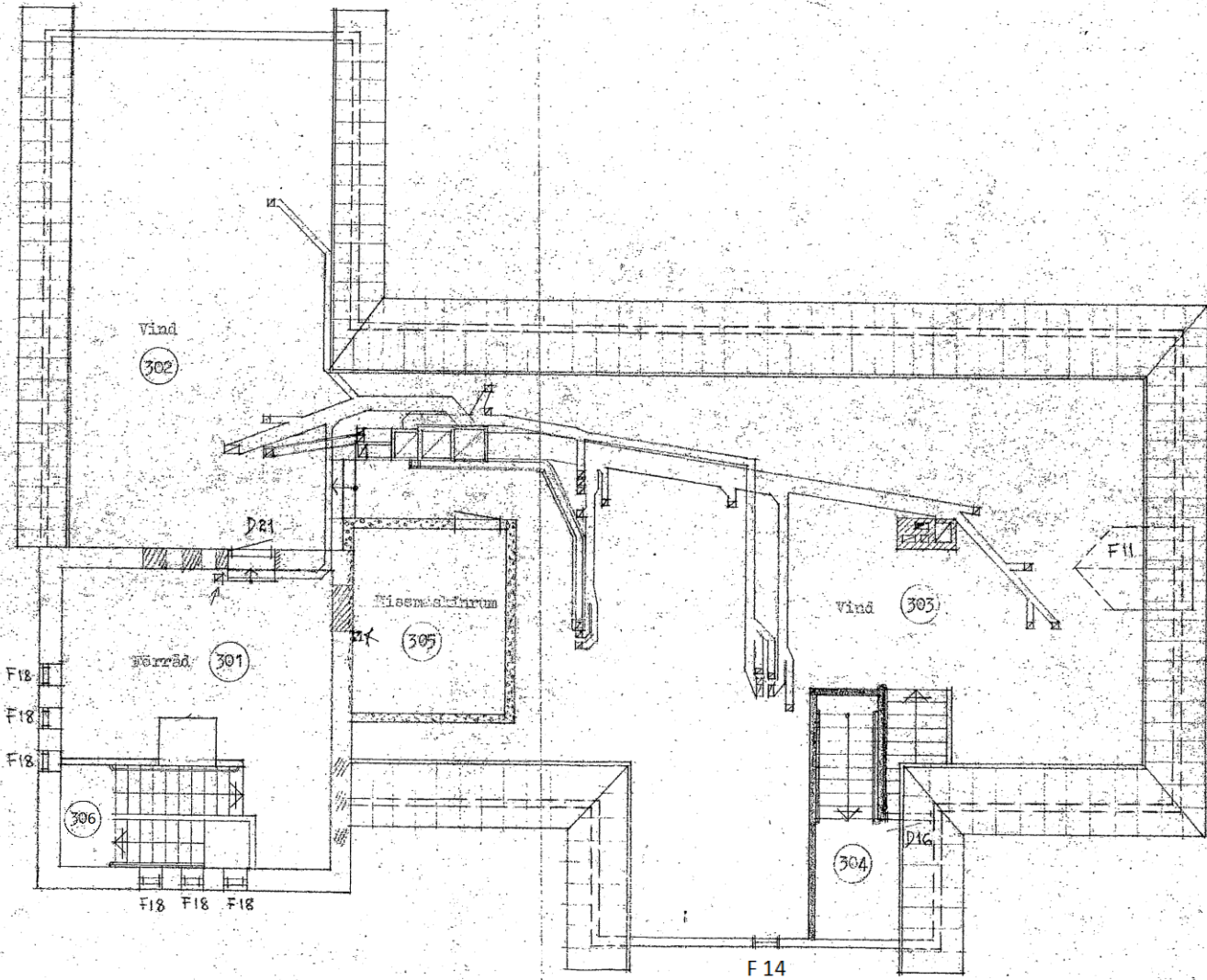
Godkänd av Byggnadsnämnden i Vänersborg  
DEN 20/12 1986 ENL §67 I PROTOKOLLET  
BETYGAR:

Kod:0413·1·53

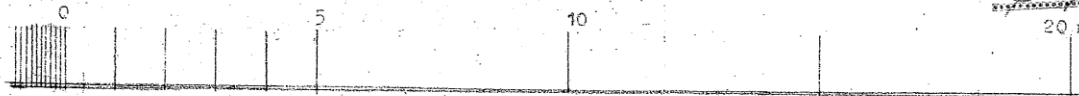
*Bojil* 20 meter

<b>LBF</b> Kungälv 17 Vänersborg Tel. 120 30	Västra Tullen, Torgön, Zertens <b>Vandrutben</b> Ombyggnad	
	RIT. DEN 10-7-53	SKALA <b>1:150</b>
REV. DEN 2012-05-28		





**VINDSVÅNING**



86.-01.-30

82/86

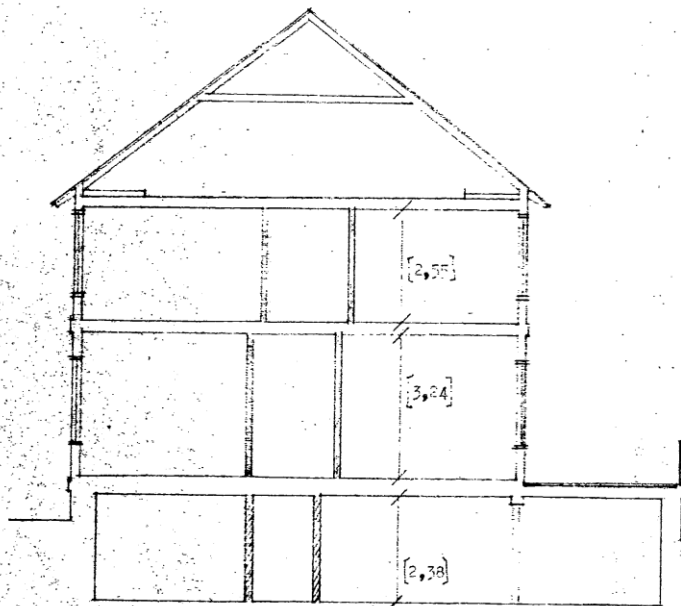
BEGRÄNSAD AV BYGGNÄDSNÄMNDEN I VÄNERSBORG  
DEN 2012-09-06 ENL. § 17 I PROTOKOLLET.  
BETYGAR:

Kod:0413-1-53

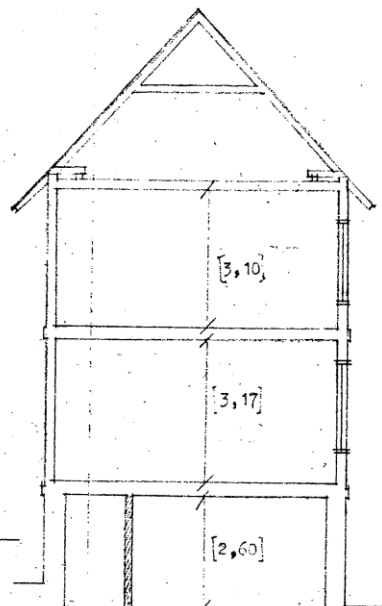
*Jonas Andersson*

**LBF** Västra Turkens, Tengelins, Karlens.  
Vändarsnäs  
Kungälan 17  
VÄNERSBORG  
Tel. 120 30  
Ombyggnads

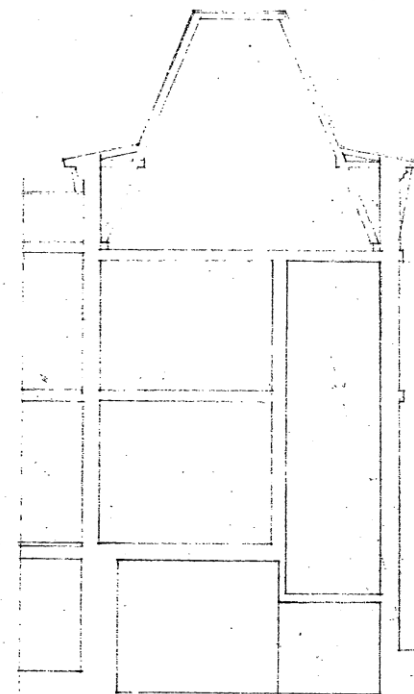
RIT. DEN 10-7-53	SKALA 1:150	SIGN. EV	Blg 173	nr 29
REV. DEN 2012-05-28				



Sektion genom norra delen av taket.

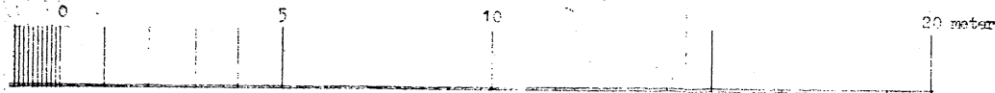


Sektion genom vitdelen av taket.



Sektion genom tornets del.

Ej skalenlig



AV BYGGNADSVÄRDEN 86.-01.-30  
 20 2 86 67  
 82/86

*Signil. Indur*  
 Kod: 0413-1-53

<b>LBF</b> Byrå för Arkitektur, Värmland, Karta.			
Kungälv 17 VANERSBORG Tel. 120 30			
RIT. DEN 1-1-86	SKALA 1:100	SIGN. IT	nr 30
REV. DEN 2-1-86			nr 173



Fasad mot nordväst

<b>LBF</b>	Västernorrlands, Västergötlands, Skåne län		
	Byggnads- och arkitektkontor till Västernorrlands län		
ST. NR. 24.08.1952.	SKALA 1:100	SEN. AP	PG. NR. 173



Fasad mot sydost

<b>LBF</b>	Västernorrlands, Västergötlands, Skåne län		
	Byggnads- och arkitektkontor till Västernorrlands län		
ST. NR. 24.08.1952.	SKALA 1:100	SEN. AP	PG. NR. 173



Fasad mot sydost

<b>LBF</b>	Västernorrlands, Västergötlands, Skåne län		
	Byggnads- och arkitektkontor till Västernorrlands län		
ST. NR. 24.08.1952.	SKALA 1:100	SEN. AP	PG. NR. 173



Fasad mot nordost

<b>LBF</b>	Västernorrlands, Västergötlands, Skåne län		
	Byggnads- och arkitektkontor till Västernorrlands län		
ST. NR. 24.08.1952.	SKALA 1:100	SEN. AP	PG. NR. 173

C

Ej skalenliga

## Bilaga 3: Mängdning av huvudbyggnaden

Projekt Hunnebergs vandrarhem - Mängdning av  
huvudbyggnaden  
Utförd av OS & DL

Datum: 2012-03-29  
RSV Datum: 2012-05-28

	TAK (m2)	VÄGG (m2)	GOLV (m2)	SOCKEL (m)
<b>KÄLLARPLAN</b> (Biarea)				
Rum:				
01 - Skafferi	2,3	13,5	2,3	5,4
03 - Förråd	2,3	14,4	2,3	5,4
04 - Kök	26,1	37,1	26,1	15,9
05 - Disk	18,2	32,1	18,2	12,95
06 - Korridor	10,8	31,8	10,8	11,55
07 - Kylmaskin	1,3	10,3	1,3	3,8
08 - Kylrum	4,1	19,4	4,1	7,3
09 - Kylrum	1,5	12,1	1,5	4,5
10 - Källare vindfång	5,0	17,0	5,0	5,85
11 - Matsal	50,6	55,1	50,6	24
<b>12 - Elrum</b>	<b>Matsal</b>	<b>Matsal</b>	<b>Matsal</b>	<b>Matsal</b>
13 - Torkrum	10,8	32,3	10,8	13,6
14 - Tvättrum	10,0	27,5	10,0	11,3
15 - Korridor	10,3	28,9	10,3	11,3
16 - Förråd	7,7	24,4	7,7	10,3
17 - Förråd	6,8	23,6	6,8	9,8
18 - Förråd	8,8	26,5	8,8	11
19 - Förråd	7,7	25,5	7,7	10,6
20 - Duschrum	2,3	15,3	2,3	6,35
21 - WC	1,3	9,3	1,3	3,8
22 - WC	1,3	9,3	1,3	3,8
23 - Omklädningsrum	9,0	25,0	9,0	10,35
24 - Bastu	4,4	17,8	4,4	7,6
25 - Hiss	5,7	24,6	5,7	7,5
26 - Pannrum	21,1	51,9	21,1	20,7
27 - Korridor	40,5	86,7	40,5	34,55
28 - Trappa	7,4	20,4	7,4	10,2
29 - Entré	<b>Tas med i plan 1</b>	<b>Tas med i plan 1</b>	<b>Tas med i plan 1</b>	<b>Tas med i plan 1</b>
		=		=
totalt	279,6	706,2	279,6	284,8



	TAK (m2)	VÄGG (m2)	GOLV (m2)	SOCKEL (m)
<b>VÅN. 1 - ENTRÉPLAN</b> (Boarea)				
Rum:				
101 - Allrum	29,3	60,8	29,3	21,9
102 - Rum	11,9	39,0	11,9	12,8
103 - Korridor	23,8	60,7	23,8	16,3
104 - Omklädningsrum	7,0	29,4	7,0	9,45
105 - Omklädningsrum	6,4	38,4	6,4	12,3
106 - Rum	10,5	37,6	10,5	12
107 - Rum	19,5	50,2	19,5	16,6
108 - Rum	20,7	52,1	20,7	17,3
109 - Korridor	7,1	28,6	7,1	8,95
110 - Reception	17,4	45,4	17,4	14,9
111 - Entré	18,4	69,1	18,4	20,5
112 + 1013 - Rum	26,6	74,8	26,6	24,2
114 - WC	1,4	13,9	1,4	4
115 - HCP	2,0	18,6	2,0	5,4
116 - Korridor	30,8	72,7	30,8	18,5
117 - Städ	4,1	25,5	4,1	7,6
118 - Rum	9,8	40,6	9,8	13,8
119 - Hiss	x	X	x	x
120 - Trappa	12,8	47,6	12,8	15,1
121 - Rum	14,9	42,5	14,9	14,9
122 - Rum	8,2	33,5	8,2	11
123 -Rum	7,8	32,8	7,8	10,8
<b>Totalt</b>	<b>290,2</b>	<b>913,8</b>	<b>290,2</b>	<b>288,3</b>

	TAK (m2)	VÄGG (m2)	GOLV (m2)	SOCKEL (m)
<b>VÅN. 2 - ÖVREPLAN</b> (Boarea)				
Rum:				
201 - Konferens	23,2	43,2	23,2	15,6
202 - Konferens	22,8	41,2	22,8	14,5
203 - Omklädningsrum	7,0	22,2	7,0	9,45
204 - omklädningsrum	6,4	28,9	6,4	12,05
205 - Rum	10,4	28,5	10,4	11,9
206 - Rum	19,3	37,9	19,3	16,5
207 - Rum	18,3	37,0	18,3	16,2
208 - Korridor	8,4	16,5	8,4	6,75
209 - Rum	11,5	29,8	11,5	12,4
210 - Rum	7,8	25,2	7,8	10,6
211 - Trappa	16,2	60,9	16,2	17,4
212 + 2013 - Rum	26,9	56,3	26,9	24,8
214 - HCP	2,0	12,2	2,0	4,6
215 - WC	1,4	10,6	1,4	4
216 - Rum	10,3	30,6	10,3	11,8
217 - Korridor	29,5	50,3	29,5	17,7
218 - Städ	3,7	17,7	3,7	7,3
219 - Hiss	x	X	x	x
220 - Korridor	18,4	64,3	18,4	19,5
221 - Trappa	12,1	50,5	12,1	14,8
222 - Rum	14,5	29,8	14,5	14,3
2023 - Kök	15,8	36,2	15,8	15,1
<b>Totalt:</b>	<b>285,7</b>	<b>729,6</b>	<b>285,7</b>	<b>277,25</b>

<b>TOTAL YTA</b> (utan vindsvåning):	855,6 m2 GOLV
Boarea: (Vån. 1 & Vån. 2)	576,0 m2 GOLV
Biarea: (Källarplan)	279,6 m2 GOLV

	GOLV (m2)	SOCKEL (m)
<b>VINDSVÅNING</b> (Biarea)		
Rum:		
3001 - Torn-vindsrum	27,3	20,4
3002 - Södra-vindsrum	61,9	30,2
3003 - Norra-vindsrum	139,5	68,15
3004 - Trappa	Tas med i plan 3	Tas med i plan 3
3005 - Hissmaskinrum	13,0	13,6
3006 - Trappa	Tas med i plan 3	Tas med i plan 3
<b>Totalt:</b>	<b>241,8</b>	<b>132,35</b>

<b>Dörrar:</b>		
<b>Beteckning</b>	<b>Antal</b>	<b>mått (mm x mm)</b>
D1 (ytterdörr)	2	1850X2100
D2 (ytterdörr)	1	1200X2100
D3 (ytterdörr)	1	1500X2100
D4 (ytterdörr)	1	950X2100
D5 (ytterdörr)	2	1500X2100
D6 (ytterdörr)	1	1000X2100
D7	1	1500X2100
D8	3	1400X2100
D9	4	900X2100
D10	1	800X2100
D11	3	1150X2100
D12	1	850X2100
D13	3	1150X2100
D14		
D15	11	1200X2100
D16	14	1000X2100
D17	1	1100X2100
D18		
D19	9	800X2100
D20	2	700X2100
D21	1	900X2100
<b>Totalt:</b>	<b>54</b>	<b>innerdörrar</b>
<b>Hissdörrar:</b>	<b>3</b>	<b>st.</b>

<b>Dörrar på fasaden</b>			<b>Yta på fasad</b>	
<b>Beteckning</b>	<b>Antal</b>	<b>mått (mm x mm)</b>		
D1 (ytterdörr)	1	1850X2100	3,9	m2
D2 (ytterdörr)	1	1200X2100	2,5	m2
D3 (ytterdörr)	1	1500X2100	3,2	m2
D4 (ytterdörr)	1	950X2100	20,0	m2
D5 (ytterdörr)	2	1500X2100	6,3	m2
D10 (ytterdörr)	1	1000x2100	2,1	m2
	<b>Dörrar i träfasaden</b>			
	Antal:	Mått:	Yta på träfasad:	
D1	1	1850X2100	3,9	m2
D5	2	1500X2100	6,3	m2
		total yta:	10,2	m2
	<b>Dörrar i grundmuren</b>			
	Antal:	Mått:	Yta på grundmuren:	
D2	1	1200X2100	2,5	m2
D10	1	1200X2100	2,1	m2
		total yta:	4,6	m2
	<b>Dörrar i putsad fasad</b>			
	Antal:	Mått:	Yta på putsad fasad:	
D3	1	1200X2100	2,5	m2
D4	1	1500X2100	3,2	m2
		total yta:	5,7	m2

**Fönster:****Beteckning**   **Antal**   **mått (mm x mm)**

F1	1	1900X2100
F2	2	1800X2000
F3	4	700X2100
F4	5	1300X2100
F5	24	1350X2000
F6	14	1250X1900
F7	1	650X1900
F8	2	1500X1400
F9	2	1200X1400
F10	2	1300X1300
F11	1	1000X900
F12	2	900X1000
F13	1	1300X1100
F14	1	450X600 (sexkantigt)
F15	1	850X750
F16	4	1100X500
F17	2	700X500
F18	6	500X900
F19	1	1000X500

<u>Fönster på fasaden</u>		<u>Yta på fasad</u>		
<u>Beteckning</u>	<u>Antal</u>	<u>mått (mm x mm)</u>		
F1	1	1900X2100	4,0	m2
F2	2	1800X2000	7,2	m2
F3	4	700X2100	5,9	m2
F4	5	1300X2100	13,7	m2
F5	24	1350X2000	64,8	m2
F6	14	1250X1900	33,3	m2
F7	1	650X1900	1,2	m2
F8	2	1500X1400	4,2	m2
F9	2	1200X1400	3,4	m2
F10	2	1300X1300	3,4	m2
F11	1	1000X900	0,9	m2
F12	2	900X1000	1,8	m2
F13	1	1300X1100	1,4	m2
F14	1	450X600 (sexkantigt)	2,7	m2
F15	1	850X750	0,6	m2
F16	4	1100X500	2,2	m2
F17	2	700X500	0,7	m2
F18	6	500X900	2,7	m2
F19	1	1000X500	0,5	m2
		total fönster yta:	154,5	m2
Fönstrets yta på träfasaden:			117,6	m2
Fönstrets yta på grundmuren:			8,7	m2
Fönstrets yta på putsfasaden:			28,2	m2

**Sammanställning av mängdningsmått för kalkylberäkningen:**

Rivning, tapetsering, spackling & målning:		
<b>Vägg</b>		
källarplan:	622,1	m2
Plan 1:	913,8	m2
Plan 2:	729,6	m2
Totalt:	2 265,5	m2

Rivning, spackling & målning:		
<b>Undertak</b>		
källarplan:	279,6	m2
Plan 1:	290,2	m2
Plan 2:	285,7	m2
Totalt:	855,5	m2

<b>slipning, lackning befintligt trägolvs:</b>			
Offentliga ytor, rum, reception m.m.			
Plan 1 & 2			463,9m2
<b>Linoleummatta, svetsade skarvar:</b>			
WC, omkl., städ m.m.			
Plan 1 & 2			41,2m2

Linoleummatta, svetsade skarvar:	
WC, omkl., städ m.m.	
Plan 1 & 2	41,2m2

slipning, lackning befintligt trägolvs:	
Offentliga ytor, rum, reception m.m.	
Plan 1 & 2	463,9m2

<b>Huvudbyggnadens yta vid fasadmålning (dörrar &amp; fönster borträknat)</b>	
Träfasad:	413,2 m2
Grundmur:	60,6 m2
Putsad fasad:	191,3 m2

<b>Toalettstolar och handfat:</b>			
	Rum:	Toalettstolar:	Handfat:
Källarplan:	21, 22	2 st.	2 st.
Entréplan:	105, 114, 115	3 st.	3 st.
Övervåning:	204, 214, 215	3 st.	3 st.
totalt:		8 st.	8 st.
Duschar:			
	Rum:	Dusch:	
Källarplan:	20	1 st.	
Entréplan:	104, 105	3 st.	
Övervåning:	203, 204	3 st.	
totalt:		7 st.	

## Undersökning av behov vid träningsläger

### 1. Vilken idrott är du i huvudsak involverad i?

Vilken idrott är du i huvudsak involverad i?

### 2. Hur gammal är du?

	<15	16-20	21-25	26-30	31-35	35<
Ålder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

### 3. Hur många är ni i ditt lag/grupp?

	<10	10-15	16-20	21-25	26-30	30<
Antal	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

### 4. Har du tidigare varit på ett träningsläger i Sverige?

Ja

Nej

### 5. Vilken månad passar bäst för att åka på träningsläger för ditt lag?

Välj ett eller flera alternativ

januari

februari

mars

april



**Välj ett eller flera alternativ**

**maj**

**juni**

**juli**

**augusti**

**september**

**oktober**

**november**

**december**

**6. Vad är viktigast för dig på ett träningsläger av dessa alternativ?**

**Rangordna alternativen 1-5 (1 = viktigast, 5 = minst viktig).**

**Träningsanläggningens**    
**standard**

**Aktiviteter vid boendet**  

**Serveras mat på**    
**boendet**

**Gångavstånd till**    
**träningsanläggningen**

Rangordna alternativen 1-5 (1 = viktigast, 5 = minst viktig).

Boendets standard

7. Vad har du saknat på boendet vid tidigare träningsläger?

8. Vad tycker du har varit särskilt bra på boendet på tidigare träningsläger?

9. Hur många skulle du som mest kunna tänka dig att dela rum med?

	1	2	3	4	5	6	7
Antal	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

10. Vad hade du helst velat ha i ett aktivitetsrum på boendet under ett träningsläger?

Klar