

Trehörna skolas framtid

Projektrapport

del 1: Marknadsundersökning

2009-06-15

Fakta om Trehörna

Invånare

Orten Trehörna har ca 350 invånare.

Bo i Trehörna

5 färdigplanerade tomter finns tillgängliga för bebyggelse i Trehörna, och 12 ytterligare tomter, med sjönära läge, planeras. De fem färdigplanerade tomterna har VA tillgängligt, och alla tomter ska få tillgång till VA och bredband. För närvarande finns inga andra fastigheter till salu på orten.

Trehörna befinner sig i en utvecklingsfas där orten och befolkningsantalet växer.

Arbeta i Trehörna

För närvarande finns det några entreprenörer med egen firma som bor i Trehörna. Förskolan bereder kommunala arbetstillfällen. Resterande arbetskraft pendlar ut till omkringliggande orter för arbete.

Byalag

Trehörna Byalag är en aktiv kraft i Trehörna som verkar för bygdens fortlevnad och utveckling. Byalaget äger bl.a. en samlingslokal som invånare och andra kan hyra för olika aktiviteter. Byalaget är även initiativtagare till projektet för att göra en marknadsundersökning för skolbyggnadens framtid.

Förskola

Förskolan i Trehörna är belägen i skolbyggnaden och ger arbetstillfällen på orten. Skolan har i dagsläget 12 barn.

Skola

Skolbarnen i Trehörna åker till skolan i Boet som ligger ca 15 kilometer från Trehörna.

Administration

Trehörna tillhör Ödeshögs kommun.

Geografiskt läge

Trehörna är naturskönt belägen vid Trehörnasjön, omgiven av skog och varierande landskap. Utsikten över sjön och tillgängligheten till den är god för alla boende, eftersom det inte finns några strandtomter på orten som blockerar.

Tätorter i närheten är Sommen (10 km), Tranås (17 km), Ödeshög (30 km).

Skolbyggnaden idag

Beståndsdelar: gamla skolhuset, tillbyggnaden med matsal, gympasalen.

Yta: ca 900 kvm

Byggnaden står centralt i Trehörna, intill kyrkan på orten. Skolbyggnaden har sjön i omedelbar anslutning, och står på mark som sluttar ner mot sjökanten. Gamla delen av skolbyggnaden är något högre belägen än tillbyggnaden, vilket gör att etagen har flera nivåer.

Exteriören på byggnaden har något eftersatt underhåll. Vissa fönster behöver målas om, och delar av fasaden skulle behöva undehåll. Taket ser ut att vara i skapligt skick med betongpannor, men på övre våningen inuti byggnaden kan man se vissa (gamla) vattenskador som bör kontrolleras. Husgrunden kan behöva visst underhåll.

Interiören är på sina ställen ganska sliten, särskilt golven är ganska nötta. Eftersom det inte skett underhåll i den i dagsläget oanvända delarna sedan byggnaden fungerade som skola. Vissa av klassrummen och förrådsrummen som i dagsläget inte används är delvis ostädade och röriga. Särskilt källarvåningen har utrymmen som knappt är tillgängliga på grund av stolar som är uppradade i utrymmet, eller på grund av andra saker som är utströdda eller står på lagring. Speciellt ett rum har prylar utspridda överallt i en enda stor röra.

Entréplan i gamla delen innehåller två klassrum med förråd och mindre rum i anslutning samt korridor och trappan upp till andra våningen. I tillbyggnaden, några trappsteg ner, finns det ett klassrum och två mindre rum som idag används av förskolan, samt matsal med utsikt mot sjön och kök. Bortom köket finns en köksingång/gympasalsingång som är tillgänglig även från gården, och en stor gympasal med ribbstolar i trä och högt till tak smat förråd för gympagrejer.

Andra våningen finns endast i gamla delen, och består av två större klassrum med förråd, lärarrum, och korridor.

Källarvåningen är som entréplan indelat i två nivåer, men sträcker sig tills första delen under tillbyggnaden och gympasalen. Under gympasalen befinner sig några omklädningsrum, duschrum, och en stor bastu (rymmer ca 20 pers). Under köket finns diverse städutrymmen, badrum, toa, tvättrum med tvättmaskin och tork. På vissa ställen förekommer en unken, nästan mögelaktig lukt. Pannrummet är beläget under matsalen och är i sig ett stort utrymme med mycket plats. Under klassrummen finns det några mindre förrådsrum och en större toalett, samt hela ortens bredbandsnod. Under gamla delen finns det ett mindre utrymme som knappt täcker halva byggnadsytan och har väldigt lågt till tak och fungerar i dagsläget som lagringsutrymme för diverse skolrelaterade saker. Flera rör är dragna genom utrymmet, men trots det är själva rummen relativt svala jämfört med resten av byggnaden.

De flesta av rummen i hela byggnaden har vatten indraget.

Driftkostnader

Kommunens kostnader för utrymmet är ca 500 000kr per år.

Hysesintäkterna för hela skolan ska, enligt Magnus Oscarsson på Ödeshögs kommun, vara 600 000 SEK/år.

Driftkostnaden idag för förskolan är ca 300 000 SEK/år. Om skolan säljs/hyrs ut kan/bör man informera den som övertar byggnaden att förskolan skulle kunna inbringa denna summa om den var inhyst i byggnaden.

Driftkostnaden för själva byggnaden, inklusive olja (ca 20 kbm), el, vatten, sophämtning, sotning, bevakning, och försäkring är 185 798,57 kr exkl moms.

Kostnaderna är fördelade på:

Olja (ca 20 kbm) kr	141905,97
Fastighetsel kr	20046,4
Vatten kr	7852,65
Sophämtning MTN kr	6497,75
Försäkring kr	5759
Bevakningskostnader kr	2296
Sotning kr	1440,8
TOTALT kr exkl moms	185798,57

En mäklare i Ödeshög har värderat skolan till ca 500 000 SEK.

Vid en försäljning avgör marknaden priset.

Marknadsundersökning

Trehörnas invånares åsikt

Trehörna byalag anordnade ett kvällsmöte onsdagen 22 april 2009 för invånarna i Trehörna för att fånga upp deras åsikter, tankar och idéer kring skolbyggnaden. Mötet varade ungefär 1,5 timmar, och flera åsikter och idéer framfördes av mötesdeltagarna.

Invånarna i Trehörna ville absolut se verksamhet i skolbyggnaden, och tyckte att turistverksamhet, restaurang, utbildningsverksamhet, internetföretag, callcenter legoarbeten, eller verkstad skulle vara lämpliga verksamheter i byggnaden. Flera uttryckte att det skulle vara roligt att ha en bra restaurang i Trehörna, där man skulle kunna gå ut och äta utan att behöva ta taxi hem, och ha något som händer i bygden.

Folket i Trehörna vill gärna ha fler jobbtillfällen till orten och var mycket positivt inställda till företagsetablering i skolbyggnaden. I dagsläget är det närmast förskolan som ger arbetstillfällen på orten.

Invånarna tyckte också att det skulle vara tryggast om Ödeshögs kommun fortsättningsvis skulle äga skolbyggnaden men hyra ut den till en lämplig verksamhet för att slippa drifkostnaderna och eventuellt kunna äga byggnaden till nollkostnad eller vinst. Genom kommunens ägo skulle man som invånare även kunna påverka vem som kan driva byggnaden. Säljs byggnaden får samhället ingen insyn eller kontroll över vem som kommer in, och alla tyckte det var viktigt att kunna påverka typen av verksamhet i byggnaden.

Många tyckte också att det var viktigare att ha verksamhet i skolbyggnaden än att samhället skulle ha tillgång till den eller att förskolan skulle tvångsmässigt vara placerad i byggnaden. Däremot tyckte alla enhälligt att det var absolut nödvändigt att ha förskolan kvar i Trehörna.

Entreprenörer

Byalaget och projektledaren har i samråd kommit överens om att bjuda in olika entreprenörer för att ge ett utlåtande om byggnaden och dess möjligheter. Fullständig rapport finns att läsa i Appendix, nedan är ett sammandrag av de viktigaste förslagen.

Hotell- och restaurangverksamhet

Mötet med Marianne van den Broeck (Gjestgifveri Sommarhagen, Malexander) gav idéer och uppslag om hotell- och restaurangbranschen, och sade att **det råder en stor brist på hotell i regionen som har hotellrum med komfort, dvs dusch och toa på rummet**. Marianne tyckte att skolbyggnaden skulle fungera bra som en hotell- och konferensanläggning med restaurang i anslutning, men påpekade att man måste ha cirka 10 hotellrum för att få verksamheten att gå runt, att satsa bara på restaurang ger inte tillräckliga intäkter. Hon såg också att det fanns ett renoveringsbehov av byggnaden, särskilt med tanke på alla Miljö och Hälsoskyddsregler och Brandskyddsregler som gäller för dylika verksamheter.

Marianne tyckte att de gamla klassrummen skulle lämpa sig utmärkt till att byggas om till trevliga och komfortabla hotellrum, där hon såg att man skulle kunna omfördela dagens rumsplanering något för att få en bra utrymmesfördelning för hotellrummen.

Matsalen och det intilliggande klassrummet skulle kunna bli restaurangdelen, och man skulle kunna bygga en stor altan på sjösidan för att ha en sommarterass för restaurangen. Köket och en del av gymnasalens förråd skulle kunna bli bra som kökszon, men här måste Miljö- och Hälsoskyddsinspektionen kopplas in för att få en bra och hållbar lösning.

Gymnasalen tyckte Marianne att skulle fungera bra som konferenssal där man skulle kunna bygga upp ett halvt etage i ena änden av salen för att ha lite mysigare arbetsställen för grupparbeten. I källaren under gymnasalen skulle man kunna installera en minispaanläggning där det idag finns omklädningsrum, duschar och bastu. Om man behåller bastun, gör om duschrummet till modern standard, och lägger in en mindre bubbelpool och liknande anläggningar i anslutning skulle det fungera bra som komplement till konferensverksamheten, tyckte Marianne.

Källarvåningen under förskolan såg Marianne som perfekt utrymmen för att ha som tvättutrymmen för alla tvättmaskiner, torktumlare och manglar som behövs vid hotellverksamhet då sängkläder, handdukar osv ska tvättas.

Pannrummet tyckte Marianne att man skulle kunna disponera om eftersom det fanns så mycket utrymme där. Beroende på rörens skick och hur de är kopplade så tyckte hon att man skulle kanske kunna spalta upp uppvärmningen på två slingor i stället för en så att man kanske kunde satsa på två mindre uppvärmningsmaskiner i stället för en enorm. Hon tyckte att frånluftsvärmepumpar kunde vara en bra lösning.

Cemoni Olsson, Badhotellet i Tranås, säger att det är inte lätt att få det att gå runt ekonomiskt, och att det kommer att dyka upp fler konkurrenter nu när vissa fastigheter med bra läge blir till salu. Samtidigt gör dessa dåliga tider att folk "håller i pengarna". Han kommer ihåg förra året hur han gjorde på badhotellet när de slängde ut en blänkare till en resebyrå i Holland och fick under 2-3 månader 600 nattgäster. Han tycker att om det skall satsas, ska man satsa främst på Holland men även Tyskland, för att deras köpkraft mot svenska kronan har ökat med 25-30 %.. Billigt för dessa turister i Sverige just nu.

Camping och rumsuthyrning

Birger Boström (Explosion AB, delägare till campingplatsen Lugna Landet i Sommen) besökte skolbyggnaden efter att ha åkt runt och tittat. Birger frågade vad Trehörna erbjuder och vad som finns i dagsläget och tyckte att ett koncept för Trehörna borde utvecklas.

Birger tyckte att särskilt sjökanten och läget var bra och hade stora möjligheter, men att badstranden och sjöbotten måste göras i ordning till sandbotten.

Birger tyckte att även om det var rörigt och ostädat i klassrummen så var själva skolan i gott skick. Han tyckte också att förskolan skulle flyttas ut ur skolhuset. Skolans läge vid kyrkan, hembygdsgården, och klockaregården var bra, men han undrade över att det inte byggs hus på marken i Säteribackarna där det är kanonläge.

Birgers förslag till verksamhet i byggnaden var att bygga om det till lägenheter för permanentboende samt några rum för uthyrning med enkelt kök för mindre tillagning. Camping bör finnas, och tyckte att kanske gymnastiksalen kunde göras om till ett gym. Han tyckte också att ett helhetskoncept innefattande nybyggnation, skolan, camping, rekreation och dagens boende skulle utvecklas.

Han rekommenderade också att Trehörna skulle marknadsföra sig och sticka ut i mängden med något unikt, och söka intressenter i Holland och Tyskland, köra PR för orten i tidningar, se till att få tidningsartiklar in i Corren och Tranås tidning, och ha en hemsida med länkar.

Företagshotell

Enligt Marianne van den Broeck (se ovan under Hotell- och restaurang) skulle man som budgetversion kunna upprätta ett Företagshotell i skolbyggnaden. Ett företagshotell skulle inte bli lika dyrt att göra – man skulle kanske snarast behöva fräscha upp lokalerna till en något mindre kostnad. Marianne tyckte dock att det kunde vara svårare att få ett tillräckligt underlag av företag i byggnaden för att täcka kostnaderna.

Renoveringsbehov

Stambyte – nästan nödvändigt

Vatten och Avlopp – osäkert hur avloppet ser ut

El – bör ses över och i vissa fall dras om.

Värme – oljepannan behöver bytas ut, billigare värmealternativ installeras

Ventilation – bör ses över och eventuellt kompletteras

Resultat

Efter den undersökning vi företagit inom projektet har vi valt, på basen av undersökningar och utlåtanden, att ta upp följande alternativ som möjligheter för Trehörna skola:

Alternativ:

1. Privatägt turismföretag
2. Kommunägt multifunktionshus
3. Kommunägt arrende
4. Byalagsägt

Eftersom alla alternativ har fördelar och nackdelar har vi valt att analysera alternativen noggrannare för att studera vilket alternativ som Trehörna Byalag kan tillstyrka.

Alternativ 1: Privatägt turistföretag

Hotell och konferensanläggning med restaurang

Rum med god standard

ELLER

Vandrarhem och/eller camping med restaurang

Rum med enklare standard och/eller stugor till uthyrning, samt campingplats i anslutning

Fördelar

- Ger intäkter till kommunen i form av skatter
- Skulle locka folk till natursköna Trehörna
- Skulle ge aktivitet i bygden
- Befolkningen skulle vara glad åt ett ställe i närheten där de kan gå ut och äta

Nackdelar

- Bredbandsnoden i skolbyggnaden måste troligen flyttas (till en viss kostnad)
- Förskolan måste troligen flyttas till annan eller nybyggd byggnad (till en viss kostnad)
- Privatägt betyder sämre insyn i verksamheten
- Centralt belägen byggnad är inte tillgänglig för befolkningen och byalaget på samma sätt som nu
- Man kan kontrollera första köpet, men inte andra köpet

Styrkor	Svagheter
<ul style="list-style-type: none">• Möjlighet att bygga en riktigt bra anläggning med fin utsikt• Generösa utrymmen ger många möjligheter	<ul style="list-style-type: none">• Kräver mycket kapital• Kräver ordentlig inarbetning av anläggningen då inget finns i dagsläget
Möjligheter	Hot
<ul style="list-style-type: none">• Byggnaden är vackert belägen• Lugn semesterort• Drar folk till Trehörna• Befolkningen skulle få önskad aktivitet i bygden	<ul style="list-style-type: none">• Otillräckligt med kunder• Otillräcklig eller felaktig marknadsföring• Konkurrens i närheten• Konkurrens på andra områden

Alternativ 2: Kommunägt multifunktionshus

Förskola
Företagshotell
Behandlingshem (i mindre skala)
Äldreboende

Fördelar

- Förskolan kan stanna kvar i byggnaden (=ingen kostnad för flytt)
- Bredbandsnoden kan vara kvar i byggnaden (=ingen kostnad för flytt)
- Annan verksamhet kan existera parallellt med dessa
- Alla verksamheter betalar hyra till kommunen = intäkter som täcker kostnaderna
- Byggnaden kan fräschas upp till en relativt liten kostnad med detta alternativ!

Nackdelar

- Byggnaden måste fräschas upp, det är nästan oundvikligt
- Byggnaden måste eventuellt byggas om för att anpassas till andra verksamheter (dock inte nödvändigt för alla typer av verksamhet)
- Ovisshet om intresse finns att hyra lokal

Styrkor	Svagheter
<ul style="list-style-type: none">• Intäkter till kommunen• Bredbandsnoden behöver inte flyttas• Förskolan behöver inte flyttas• Andra verksamheter kan existera parallellt• Behöver inte göra radikala ombyggnader eller renoveringar för vissa verksamheter	<ul style="list-style-type: none">• Om ingen hyr består kostnaderna i alla fall• Kräver underhåll som kostar• Kräver eventuellt viss ombyggnad
Möjligheter	Hot
<ul style="list-style-type: none">• Kommunen har kontroll över en central byggnads värde och innehåll• Invånarna i Trehörna kan påverka• Byggnaden kan renoveras till en relativt liten kostnad	<ul style="list-style-type: none">• Osäkert om intresse finns att hyra lokaler i Trehörna

Alternativ 3: Kommunalt arrende

- Kommunen kan bygga om eller renovera lokalerna och arrendera ut den till en entreprenör
- Kostnaderna för ombyggnaden tas ut i hyran över längre tid
- Kan hyra ut till utländska turistföretag som ger intäkter under säsong

Fördelar

- God kontroll över verksamheten i skolbyggnaden
- Intäkter till kommunen i form av hyra och skatter
- Långtidsavtal ger säkrat arrende under flera år
- Utländska turister ger allmänt intäkter till kommunen

Nackdelar

- Kan ta lite tid att hitta rätt entreprenör för verksamheten
- Kan ta tid att få tillbaka investeringen
- Tar tid att renovera /bygga om

Styrkor	Svagheter
<ul style="list-style-type: none">• Trehörna får insyn i och möjligheter att påverka aktiviteter i byggnaden• Kommunen äger byggnaden och kan nyttja den även i framtiden vid behov• Säkrat arrende under flera år	<ul style="list-style-type: none">• Kostar att renovera och/eller bygga om
Möjligheter	Hot
<ul style="list-style-type: none">• Öppnar upp möjligheter för intäkter för kommunen• Skatteintäkter• Möjligen arbetstillfällen till orten	<ul style="list-style-type: none">• Kan vara svår att hyra ut om hyran är hög• Kan vara svårt att hitta rätt arrendator• Kan bli finansiellt svårt att få pengarna tillbaka

Alternativ 4: Byalagsägt

Styrkor	Svagheter
<ul style="list-style-type: none">• Trehörna Byalag och invånare får full kontroll över byggnaden• All möjlighet att påverka vem som nyttjar byggnaden	<ul style="list-style-type: none">• Ideella resurser räcker kanske inte till• Drift av byggnad kräver tid och resurser• Byalagets har i dagsläget begränsad kassa• Driftkostnaderna kan stjälpa byalagets finanser• Höga renoveringskostnader
Möjligheter	Hot
<ul style="list-style-type: none">• Kan locka önskad verksamhet till skolbyggnaden• Kan få vissa intäkter pga förskolan	<ul style="list-style-type: none">• Intäkter från förskolan täcker inte kostnaderna• Förskolan flyttar ut och ger inga intäkter• Ointresse på marknaden för arrende kan göra att byggnaden står tom och kostar pengar• Står byggnaden tom kostar det mycket pengar för Byalaget

Byalaget fick också frågan på kommunen om Lusthuset skulle kunna inhysa förskolan.

Konkurrenter

Sommens camping, så länge den finns kvar.

Vandrarhem i regionen

Hotell i regionen

Slutsats

Byggnaden kan fortsätta vara kommunägd – det finns verksamheter som kan hyra in sig som ger intäkter till kommunen

Behålla byggnaden kan innebära besparingar och intäkter snarare än kostnader

Om byggnaden ska säljas bör detta göras med ordentlig eftertanke och långsiktigt perspektiv

Kostnaderna för eventuell flytt av förskolan och bredbandsnoden bör noga beräknas, kan bli dyrare än man tror