



Kalmarhem AB

Kv Inspektoren

Rapport avseende IT-System

Kalmar den 1 mars 2002

KALMARHEM AB

**SCANDIACONSULT
SVERIGE AB**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
1. ALLMÄNT	3
2. FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2.1 Mål beträffande IT/system.....	3
3. IT-SYSTEM	3
3.1 IT-system kv Inspektoren	3
3.1.1 Tidigare IT-System i kv Inspektoren	3
3.1.2 IT-System i kv Inspektoren efter ombyggnaden.....	3
3.2 Spetslägenheter	4
4. DISKUSSION	5
5. SAMMANFATTNING.....	5



1. ALLMÄNT

Kvarteret Inspektoren utgör ett ganska typiskt bostadskvarter från efterkrigstiden. Kv Inspektoren, som förvaltas av Kalmarhem AB, färdigställdes 1956 och består av fem trevånings huskroppar innehållande 159 lägenheter och en boyta på ca 7 000 m². Bostadskvarterets markareal är cirka 15 700 m². Kalmarhem AB har genomfört en totalrenovering av bostadskvarteret.

I syfte att utvärdera förhållandena i kvarteret har inom ramen för en särskild mätgrupp alla grundläggande förbrukningsmängder respektive miljöfaktorer mätts.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

2.1 Mål beträffande IT/system

I planeringen av ombyggnaden av Kv Inspektoren lades fast att system för lägenheter skulle vara anpassade till framtida anslutning mot en bredbandsoperatör.

Målet var att installera ett system som var så öppet som möjligt för att inte vara låst till operatör eller teknik.

3. IT-SYSTEM

3.1 IT-system kv Inspektoren

3.1.1 Tidigare IT-System i kv Inspektoren

Befintliga installationer inom Kv Inspektoren var väldigt traditionella. System för rikstelefon med Telia som nätoperatör fanns. Inom lägenheter var ett uttag placerat i hall grundstandard från byggnation. Centralantennanläggningen hade ett uttag per lägenhet med i ursprunget takmonterade antenner. Dessa togs bort när området anslöts till kabel-TV. Här var Kabelvisionen nätoperatör. Inga system för fastighetsautomation fanns.

3.1.2 IT-System i kv Inspektoren efter ombyggnaden

Under projekteringsfasen togs beslut att fastigheterna skulle uppdateras med så öppna system som möjligt. Lägenheter skulle kunna anslutas mot en framtida bredbandsleverantör med IP-telefoni och Internet. Detta resulterade i att ett Kat 3 nät för rikstele/bredbandsamt samt ett stjärnät för antennanläggning installerades. Systemen uppkopplades i särskilda telerum i källaren för att även få plats för framtida utrustning för bredbandsoperatör.



Nytt fastighetssystem installerades med datoriserat drift- och övervakningssystem, larmhantering, förbrukningsstatistik m.m samt med uppkoppling via modem till Kalmarhems huvudkontor. Individuell mätning av temperatur i lägenheter, kall- och varmvattenförbrukning sker genom ett separat komfortavräkningssystem. Inom lägenheterna installerades kopplingsboxar för anslutning av framtida IT-utrustning. Säkerheten för hyresgästerna förbättrades genom installation av låssystem för ytterdörrar utfördes.

3.2 Spetslägenheter

Inom en av visningslägenheterna som byggdes upp för att visa renoveringsnivåer installerades ett Lexel IHC Kontroll- och styrsystem. Systemet installerades sedan i 3 st spetslägenheter där ett antal nya tekniska lösningar installerades. Systemet är programmerbart och ger nästan obegränsade möjligheter att styra exempelvis belysning, värme, ventilation och larm. Lexel IHC gör infrastrukturen smart och möjlighet finns att styra, förändra och anpassa när behoven förändras.

Styrningen sker med klenspänning (24V) och alla delar av elnätet som inte är i drift hålls spänningslösa. Det ger en sanerad elmiljö och ökad säkerhet för barnen.

Här är några funktioner som installerades.

- off-funktion för spis och vissa uttag i kök
- nattändning till bad/wc
- ljusrelästyrning av belysning i växtzoner





4. DISKUSSION

Valet av tekniska installationssystem vid en sådan ombyggnad som utfördes inom Kv Inspektoren måste diskuteras ingående i ett projekteringsskede.

Utvecklingen av IT-system var snabb och någon enhetlig standard eller samordning av t.ex Bredbandslösningar fanns inte.

Installationen av BUS-system inom visnings- och spetslägenheter visar att förändringar lättare kan ske men att systemen fortfarande har en kostnad som inte klaras av inom rimlig ombyggnadskostnad.

Vidare studier och undersökningar bör göras för att följa upp hur användandet av t.ex bredbandslösningar utnyttjas av hyresgäster.

5. SAMMANFATTNING

IT-system kommer att bli en viktig del i kommunikationen mellan i det här fallet Kalmarhem och fastigheten men kanske främst mellan hyresgästen och Kalmarhem. Information skall kunna ges hyresgäster snabbt medan hyresgästen kanske kan utföra felanmälan , hyresinbetalningar o.dyl.

It-systemen kommer också att kunna hantera utökad säkerhet som brandlarm och inbrottslarm inom lägenheter men även trygghetslarm för att ge möjlighet för äldre att kunna bo kvar i sin lägenhet.

Kalmar den 1 mars 2002



Kalmarhem AB

Anders Johansson



Scandiaconsult Sverige AB

Christer Forsberg