

STYRELSEHANDLING nr 5

2017-11-21

VD-rapport

Anteckning

Till styrelsen för anteckning



Tuve

ombyggnation av kontorslokaler



Bild ovan, fasad mot öster
Bild nedan, nuvarande entré mot söder



Bild ovan, fasad mot söder
Bild nedan, fasad mot väster



Tuve ombyggnation av kontor
till studentbostäder
2017-10-19



Omgivande miljö

Närhet till natur och all service Tuve torg har att erbjuda. I närmiljön byggs det fler bostäder och med bättre kundunderlag för butikerna i Tuve kommer servicen kunna växa sig starkare.

Goda kommunikationer till centrala Göteborg, 25 min med buss/ spårvagn.

Läget lämpar sig för studentboende samt även verksamheter på entréplan. Gym är något Tuve torg inte har och som kanske kan vara aktuellt nu när det byggs mycket i närområdet.



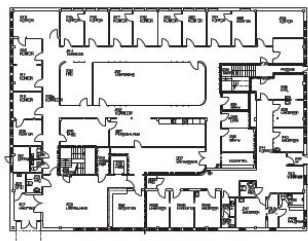
Bild ovan, nybygge mittemot Tuve torg.



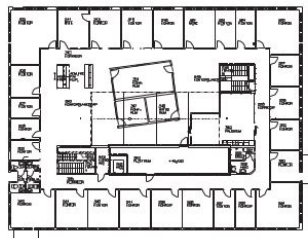
Bild ovan, gångväg under skärmtak Tuve torg. Bild nedan, stensättningar och planteringar vid entrén till Tuve torg.



Tuve ombyggnation av kontor
till studentbostäder
2017-10-19



Befintligt entréplan



Befintligt övre plan



Sektion befintlig byggnad

Byggnaden idag

Idag är större delen av entréplan samt hela övre plan kontorsverksamhet med kontorsrum mot fasad och mötesrum in mot mitten. En läkarmottagning finns också på entréplan i det sydöstra hörnet och de kan tänka sig vara kvar i byggnaden. Kontorsverksamheten flyttar till andra lokaler.

Öster om byggnaden finns en parkeringsyta. Platserna närmast byggnaden används idag av kontorsverksamheten och blir under ombyggnationen lediga. Där finns möjligheter att göra en ny välkomnande entré och grillplats/uteplats till de boende. Totalt rymmer befintlig parkering 30 platser varav 17 hyrs ut till andra verksamheter på Tuve torg.

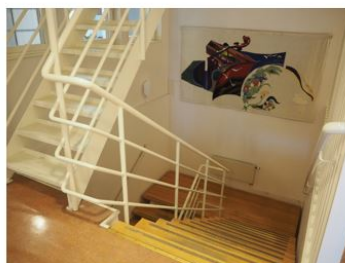


Bild ovan, korridor nedre plan



Bild ovan, befintlig trappa i sydväst.
Bild nedan, parkeringsyta öster om byggnaden.

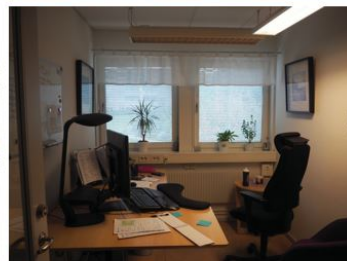


Bild ovan, konferensrum på entréplan.
Bild nedan, kontorsrum på övre plan.



Bild ovan, korridor med fönster i ände övre plan.
Bild nedan, korridor övre plan.



JAN HÅKANSSON
BYGGPLANERING AB

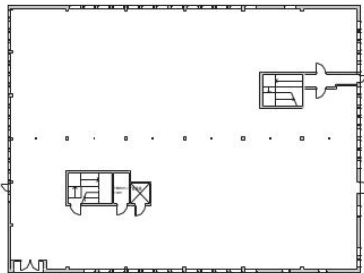
Tuve ombyggnation av kontor
till studentbostäder
2017-10-19

Byggnadens förutsättningar

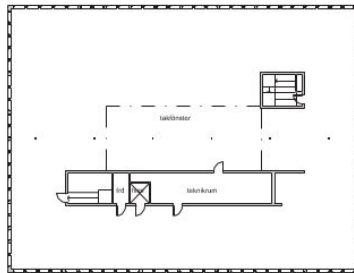
Byggnaden var från början endast en våning och har blivit påbyggd en våning. Den bedöms inte klara av att byggas på ytterligare en våning. Det bärande systemet består av pelare i fasad samt i byggnadens mitt. Detta ger friheter i placering av väggar i byggnaden.

Byggnadens fasad går i stil med de centrumbyggnader som finns kring Tuve torg och bevaras som den är. Ingrepp som kan behöva göras i samband med ombyggnation till bostäder är ytterligare fönster på entréplan. Fönstren är placerade kontinuerligt i fönsterband och möjliggör en ändrad placering av innerväggar som anpassas till att ansluta mellan två fönster. I mitten på övre plan är en del av taket glasat och takhöjden högre. En kvalitet som kan nyttjas.

Ritningar på befintlig bärande struktur, trappor, hiss samt fönster- och dörrplaceringar.



Befintlig struktur entréplan
skala 1.400



Befintlig struktur övre plan
skala 1.400



Bild ovan, glastak.



Bild ovan, fönsterband på fasad mot söder.

Studentbostäder

Studentbostäder är något som ständigt är aktuellt. Tuve ligger på pendlingsavstånd till Göteborgs Universitet och högskolor och har nära till service och natur.

Genom att erbjuda studenterna en egen lägenhet med trevliga gemensamma ytor kommer de boende vilja bo kvar under hela sin studietid. Korridorsrum med delat kök och badrum som också är en vanlig studentboendeform skulle också kunna vara ett alternativ. Risken med korridorsrum är att det blir en stor omsättning av de boende då studenten kanske väljer att flytta till annat så snart ett alternativ med eget kök och badrum finns tillgängligt.

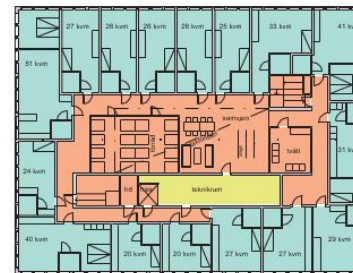
Bevara befintlig struktur som utgångspunkt

Fördelen att bevara trappor, hiss samt teknikrum på samma plats är att man slipper kostnader för flytt av dem/att bygga nya.

Men befintlig placering av trappor, hiss och teknik är dåligt anpassade till bostäder. Att bevara dessa skulle innebära en sämre nyttjandegrad och fler olika lägenhetstyper.

Rekommendationen är att flytta och ersätta trappor och teknikutrymmen för ett bättre nyttjande av byggnaden.

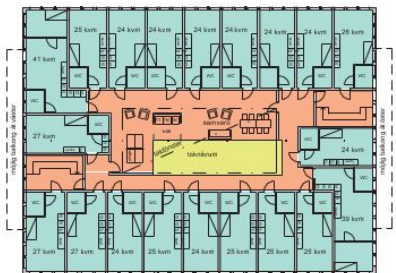
Exempel på studentlägenheter på övre plan om befintlig struktur bevaras.



Övre plan
skala 1.400

- 16 st lägenheter, total BOA 473 kvm
- Gemensamma ytor 237 kvm
- Teknik 34 kvm

Exempel på studentlägenheter på övre plan om teknikutrymmet flyttas mot mitten och man gör nya trapphus.



Övre plan
skala 1.400

- 20 st lägenheter, total BOA 528 kvm
- Gemensamma ytor 179 kvm
- Teknik 34 kvm



JAN HÅKANSSON
BYGGPLANERING AB

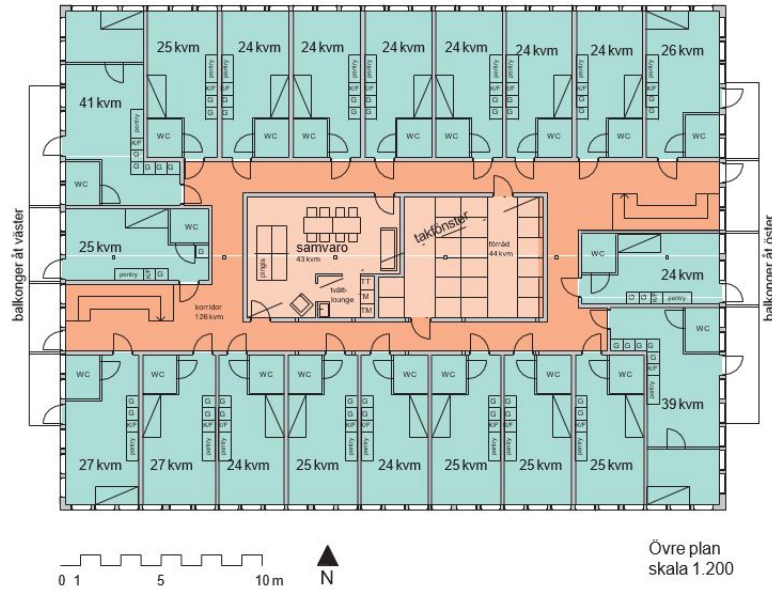
Tuve ombyggnation av kontor
till studentbostäder
2017-10-19

Föreslagen planlösning, övre plan

Exempel på studentlägenheter

20 st lägenheter, total BOA 526 kvm

Gemensamma ytor 213 kvm



Genom att bygga nya trapphus och anpassa dem till ny planlösning frigörs yta till lägenheterna. Teknikrummet flyttas upp på taket. Detta möjliggör en mer rationell planlösning med fler lägenheter och upprepade moduler.

Samma lägenheter kan sedan även appliceras på entréplan och anpassas efter fönstersättningen där.

Användning av övre plan

Övre plan rymmer i exemplet 20 st lägenheter, 18 st 1 rok och två 2 rok. Plats för förråd, tvätt och ytor för samvaro löses i atriet under glastaket.

Brand

Varje lägenhet är en egen brandcell, klassificering EI60. Gemensamhetsytorna i mitten är en egen brandcell. Korridorerna hålls fria från möbler för att fungera som utrymningsväg.



Bildkollage, balkong mot entrésidan

En balkong stärker intrycket av att det är människor och boende i området. Uteplatser på marken under och som hör till respektive lägenhet ger social kontroll och liv till centrumdelen även efter kontors- och affärstid.

Balkongen kan vila på utvägigt bärvverk som förankras i stommen.



JAN HÅKANSSON
BYGGPLANERING AB

Tuvs ombyggnad av kontor
till studentbostäder
2017-10-19

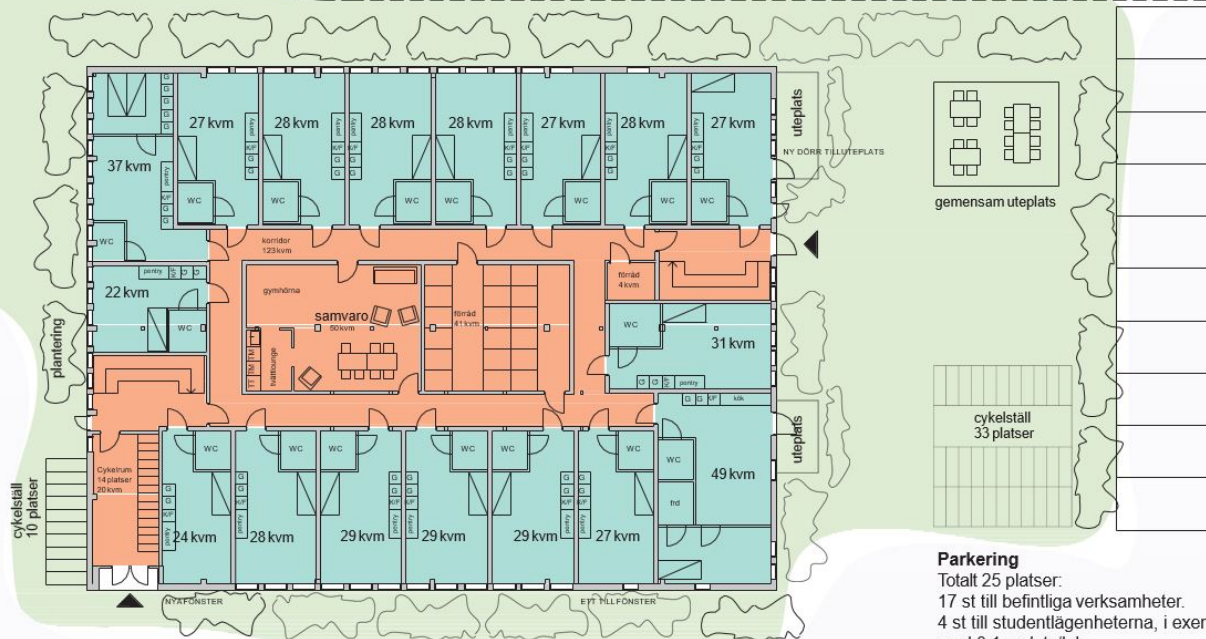
Föreslagen planlösning, entréplan

Exempel på studentlägenheter

17 st lägenheter, total BOA 498 kvm

Gemensamma ytor 238 kvm

fastighetsgräns



Ny parkeringsplats
20 platser

cykelstall
33 platser

Parkering

Totalt 25 platser:

17 st till befintliga verksamheter.

4 st till studentlägenheterna, i exemplet räknat med 0,1 p-plats/gh.

4 st över, kan användas av besökare eller hyras ut.

Cyklar

Göteborgs stad anger 1,5 cykelplats per lägenhet avsedd för studerande. I exemplet täcks behovet genom 14 platser inomhus och 43 platser utomhus.

Användning av entréplan

Även nedervåningen kan utnyttjas till studenbostäder enligt illustrerad planlösning. Alternativt kan delar av eller hela våningen användas till andra verksamheter. Exempelvis finns möjlighet för befintlig läkarmottagning att vara kvar i lokalerna.

Entréplan rymmer i exemplet 17 lägenheter, 15 st 1 rok och två 2 rok.

befintliga 5 platser bevaras

0 1 5 10m



Entréplan
skala 1:200



JAN HÅKANSSON
BYGGPLANERING AB

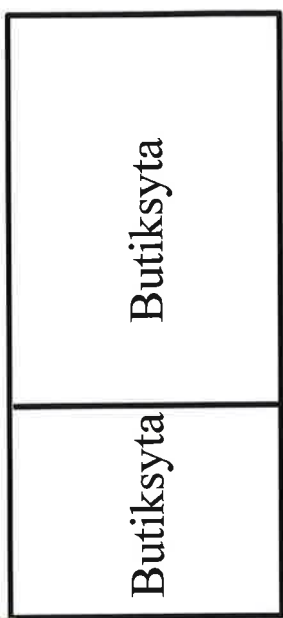
Tuве ombyggnation av kontor

studentlägenheter

2021/17-10-199

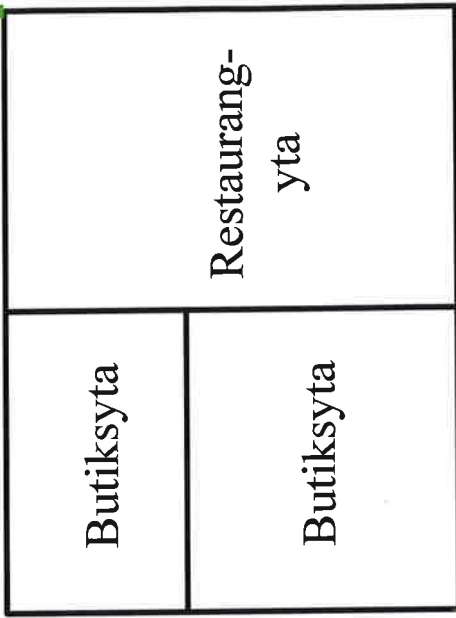
Skiss

ny ingång



ICA

ny nedgång vägg



ny ingång

