

Focushuset uppdatering 2022-11-16

P-hus Focus...

...är en av staden utpekad viktig målpunkt och destination. Ur ett Göteborgsperspektiv en av parkeringsbolagets nyckelfastigheter i den totala fastighetsportföljen.

Funktion och nytta för staden:

- **Stärker Göteborg ur ett regioncentrum-perspektiv.** En av första målpunkter för tillresande vid besök till Göteborg.
- **Stark knutpunkt för kollektivtrafik.** Nu med en ny spårvagnshållplats (Liseberg), expressbussar, tågstation. Planerad som en viktig framtida mobilitetshub.
- **Kopplad till samhällsnytta.** Nära till evenemangsområdet, Liseberg, Svenska Mässan, Hotell Gothia Towers tre (blivande fyra) torn, Universum, Världskulturmuseet, World of Volvo etc.
- **Knyter an till stråk under tydlig utveckling.** Exempelvis Gårda som växer med nya kontor som ger stor volym nya arbetsplatser.
- **Social hållbarhet.** Tillgänglig service och handelsplats öppen för alla.



Gallerians behov

År 2021 genomfördes en noggrann genomlysning av Focushusets galleri. Ett samarbete med Göteborgslokaler (arkitektkompetens).

Summering analys, invändigt och utvändigt:

- Byggnaden har ett historiskt eftersatt underhåll. Slitna och utdaterade material i golv, vägg, belysning och tak, till viss del även i tekniska installationer. Behöver ersättas med vackra och robusta material med hög resiliens. Energieffektivitet och hållbara lösning med återbruksmöjlighet ska eftersträvas.
- Idag upplevs gallerian som otrygg och omodern vilket märks tydligt i vårt gemensamma kundstråk från Korsvägen, Hotell Gothia Towers och Svenska Mässan.
- Interiör och exteriör behöver rustas upp för att bli en väl gestaltad och omhändertagen galleria där lokaler når sin fulla potential. Platsen ska upplevas som trygg och ge ett gott intryck av Göteborg för besökare.

IDAG



IMORGON



Kalkylerad kostnad beroende på omfattning

Presenterad på styrelsemöte 22-06-01

ÅTGÄRD	ALTERNATIV 1 (med fokus på underhåll men inkluderande utveckling av fastigheten)	ALTERNATIV 2 (mer fokus underhåll än utveckling)
Grundläggande idé och syfte	<i>Fasaderna öppnas visuellt mot sin omgivning och tillvaratar platsens läge och möjligheter på ett bättre sätt än idag.</i>	<i>Mer underhåll än utveckling, för att se till att gallerian håller en rimlig standard men under en kortare tid.</i>
Huvudentré	Flyttas en modul västerut, hamnar närmare den förväntade tillströmningen av fotgängare och cyklister.	Som idag men utbyggd till fullbredd.
Skyltfönster/ butiksfasader	Flyttas ut till fasadliv/fastighetsgräns, inre livet i gallerian blir ljusare, vackrare och tydligare. Upplevd otrygghet byggs på så vis bort.	Byggs inte ut i fasadliv men glasas så mycket det går för att tillåta att det lyser ut.
Interiör	Utbyte butiksfronter, undertak samt golv. Gallerian planeras och möbleras så att platser att mötas uppstår.	Utbyte butiksfronter, undertak samt golv. Gallerian planeras och möbleras så att platser att mötas uppstår.
Belysning invändigt	Varierande ny ljussättning som ger mer upplevelserikt rum. Trygghet lockar till ökad vistelse i gallerian.	Varierande ny ljussättning som ger mer upplevelserikt rum. Trygghet lockar till ökad vistelse i gallerian.
Belysning utvändigt	Uppglasad fasad med glödande ljus inifrån för ökad orienterbarhet och trygghet. Nya mer hållbara armaturer på befintliga positioner. Utökad punktbelysning på fasad för ökad trygghetskänsla.	Nya mer hållbara armaturer på befintliga positioner. Utökad punktbelysning på fasad för ökad trygghetskänsla.
Ändring möjlig uthyrbar area	+266 kvm	+13 kvm
Kalkylerad kostnad	35-40 miljoner	15-20 miljoner

Planritning alternativ 1 och 2

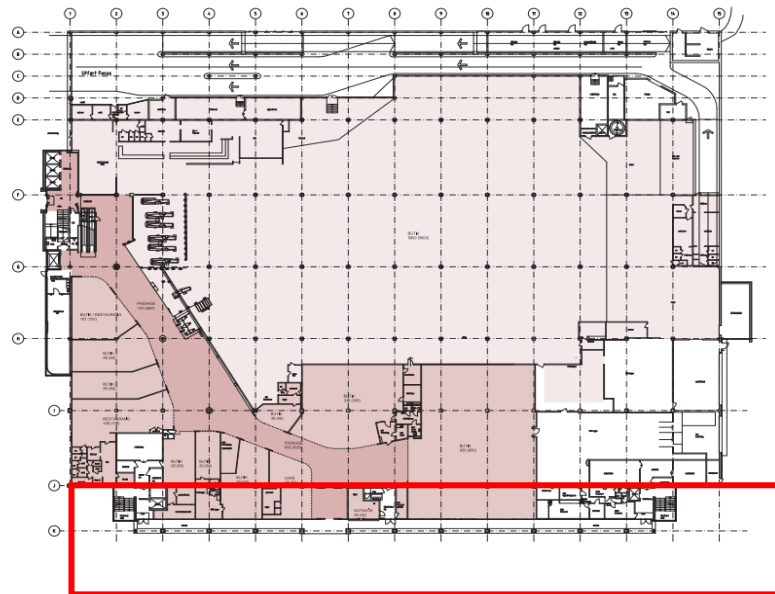
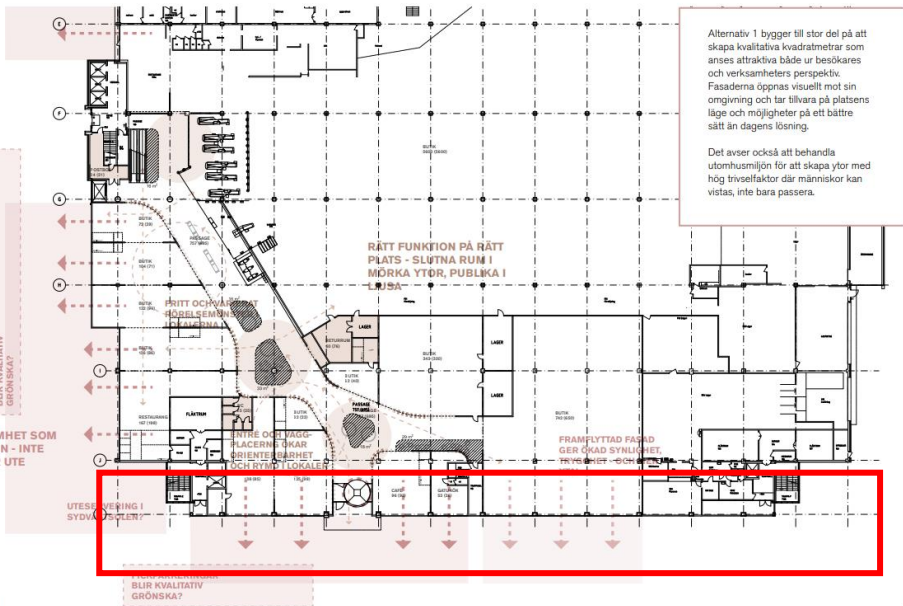
Plan 2B är alternativ 2 plus del av alternativ 1 (tryggt & säkert)

RUMSKVALITETER

ALTERNATIV 1

whita

ALTERNATIV 2



ALTERNATIV 2B

ÅTGÄRD	ALTERNATIV 1 (inkl. utveckling av fastigheten)	ALTERNATIV 2A (mer underhåll än utveckling)	ALTERNATIV 2B (underhåll samt utveckling)
Grundläggande idé och syfte	Fasaderna öppnas visuellt mot sin omgivning och tillvaratar platsens läge och möjligheter på ett bättre sätt än i dag. Arkaden blir inbyggd. Genomsiktighet lyfter byggnaden, skapar en plats med trygghet och säkerhet.	Mer att omhänderta historisk underhållsskuld än utveckling av fastigheten. Tillgodoser ansvar som fastighetsägare att gallerian håller rimlig standard.	Omhänderta historisk underhållsskuld men även utveckla. Tillgodoser ansvar som fastighetsägare att gallerian håller rimlig standard. Alternativet är tillägg av delar i alternativ 1. Fasaderna öppnas visuellt mot framsidan, arkaden blir inbyggd.
Huvudentré	Flyttas en modul västerut, närmare förväntad tillströmningen av fotgängare och cyklister.	Som idag men byggd ut till fullbredd med skjutdörrar.	Som idag men byggd ut till fullbredd med skjutdörrar.
Skyltfönster/ butiksfasader	Flyttas ut till fasadliv/fastighetsgräns på två sidor av byggnaden. Inre livet i gallerian blir ljusare, vackrare och tydligare. Dagens otrygghet byggs på så vis bort.	Byggs inte ut i fasadliv men glasas så mycket det går för att tillåta att det lyser ut. Skyltfönster med skyltskåp.	Flyttas ut till fasadliv/fastighetsgräns på framsidan. Inre livet i gallerian blir ljusare, vackrare och tydligare. Dagens otrygghet byggs på så vis bort.
Interiör	Utbyte butiksfronter, undertak samt golv. Gallerian planeras och möbleras så mötesplatser uppstår.	Utbyte butiksfronter, undertak samt golv. Gallerian planeras och möbleras så mötesplatser uppstår.	Utbyte butiksfronter, undertak samt golv. Gallerian planeras och möbleras så mötesplatser uppstår.
Belysning invändigt	Varierande ny ljussättning som ger mer upplevelserikt rum. Trygghet lockar till ökad vistelse i gallerian, inbyggd arkad.	Varierande ny ljussättning som ger mer upplevelserikt rum. Trygghet lockar till ökad vistelse i gallerian. Arkad som idag.	Varierande ny ljussättning som ger mer upplevelserikt rum. Trygghet lockar till ökad vistelse i gallerian, inbyggd arkad.
Belysning utvändigt	Uppglasad fasad med glödande ljus inifrån för ökad orienterbarhet och trygghet. Utökad punktbelysning på fasad för ökad trygghet.	Nya hållbara armaturer på befintliga positioner. Utökad punkt-belysning på fasad för ökad trygghet.	Uppglasad fasad framsida med glödande ljus inifrån för ökad orienterbarhet och trygghet. Utökad punktbelysning fasad för ökad trygghet.
Ny möjlig ut-hyrbar area	+266 kvm	+13 kvm	+200 kvm
Kalkylerad kostnad	83 miljoner	29 miljoner	36-40 miljoner

Focus galleria: Tidsplan, prognoserade möjliga intäkter

Redovisad 22-11-09

ÅTGÄRD	ALTERNATIV 1 (inkluderar utveckling av fastigheten)	ALTERNATIV 2A (mer underhåll än utveckling)	ALTERNATIV 2B (underhåll samt utveckling)
Grundläggande idé och syfte	Fasaderna öppnas visuellt mot sin omgivning och tillvaratar platsens läge och möjligheter på ett bättre sätt än i dag. Arkaden blir inbyggd. Genomsiktighet lyfter byggnaden, skapar en plats med trygghet och säkerhet.	Mer att omhänderta historisk underhållsskuld än utveckling av fastigheten. Tillgodoser ansvar som fastighetsägare att gallerian håller rimlig standard.	Omhänderta historisk underhållsskuld men även utveckla. Tillgodoser ansvar som fastighetsägare att gallerian håller rimlig standard. Alternativet är tillägg av delar i alternativ 1. Fasaderna öppnas visuellt mot framsidan, arkaden blir inbyggd.
Tidsplan	Bedömd genomförandetid 4-5 år, produktionsstart Q3 2023	Bedömd genomförandetid 2 år, produktionsstart Q3 2023	Bedömd genomförandetid 2,5 år, produktionsstart Q3 2023
Hyresintäkter/år	Möjliga ökade hyresnivåer ca 1 425 000 sek/år	Möjliga ökade hyresnivåer ca 586 000 sek/år	Möjliga ökade hyresnivåer ca 1 100 000 sek/år
Kalkylerad kostnad	83 miljoner	29 miljoner	36-40 miljoner

Focus galleria: Fasad före och efter Alternativ 1 samt möjliga delar i alternativ 2B



Tack!

