



Särskilda insatser 2018 - konvertering av lokal-/biytor till lägenheter

Bakgrund

Som ett led i arbetet med att uppnå Framtidenkoncernens mål för nyproducerade bostäder bedriver Bostadsbolaget, Familjebostäder och Poseidon ett arbete med att i befintligt fastighetsbestånd konvertera dåligt nyttjade lokal-/biytor till bostäder. Totalt finns möjlighet att tillskapa ca 200 nya bostäder.

Arbetet är uppdelat i olika steg av vilka den inledande utredningsfasen utförs samordnat mellan bolagen. Detta dokument redovisar de ytor de aktuella bolagen bedömer ha goda förutsättningar att omvandla till bostäder.

Konverteringsobjekten har olika förutsättningar och är mer eller mindre enkla att konvertera men gemensamt för dem alla är att vi bedömer att arbetet i samtliga fall, givet en effektiv bygglovsprocess, kan vara färdigställt under 2018.

Inventering av lokaler-/biytor

I samtliga bolag finns olika typer av lokal-/biytor som tidigare inventerats men även lokal-/biytor som i andra och tidigare situationer inte bedömts utifrån ett konverteringsperspektiv. Behovet av att skapa nya lägenheter har heller inte tidigare varit så stort som det är nu. Den utredning som nu utförts samordnat mellan bolagen avser hela det samlade fastighetsbeståndet.

Exempel på lokal-/biytor som bedömts lämpliga är cykelrum, förråd, verksamhetsytor, vindar mm.

Bortsett från vindarna är lokal-/biytorna oftast belägna i markplan med möjlighet att skapa egna entréer. I vissa fall finns redan tillträde eller möjlighet att skapa tillträde via befintliga trapphus.

Positiva effekter av konverteringen

Förutom de uppenbara fördelarna med att öka antalet tillgängliga hyreslägenheter för göteborgarna så påverkar konverteringarna även på andra positiva sätt. Lokal-/biytorna står nu ofta tomma och bidrar inte till att skapa den levande miljö vi gärna vill ha i ett stadsrum. Situationen idag med tomma eller dåligt nyttjade lokaler/biytor innebär livlösa zoner i boendemiljön.

Då flera av utrymmena är belägna i markplan finns det stora positiva effekter med denna typ av konverteringar som ökar möjligheten att binda samman utemiljö med boendet där liv och rörelse sammankopplas på ett naturligt sätt.

Inte i något enda fall handlar det om att stänga ner en befintlig och väl fungerande näringsverksamhet och effekterna är därför enbart positiva och starkt bidragande till skapandet av aktiva och levande bostenvåningar.

Bygglov

I de flesta fall innebär konverteringen en ändrad användning vilket i sig kräver bygglov. Avsikten är att bygglovsansökningarna i allt väsentligt ska överensstämma med stads- eller detaljplaner och om de skiljer sig något åt, ligga i det intervall som kan definieras som mindre avvikelser.

I de fall lokalerna ligger i bostadshus är användningen angiven i stads- eller detaljplan som "endast" eller "huvudsakligen" bostäder.

Vår bedömning är även att förutsättningarna att efterleva regler om tillgänglighet, sikt och dagsljus är goda och sammantaget ger förutsättningar för att skapa fler välbehövliga bostäder i Göteborg.

Göteborg 2017-05-31



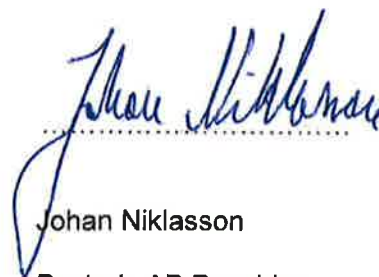
Joakim Stagemyr

Göteborgs stads
Bostadsaktiebolag



Anders Ohlsson

Familjebostäder i Göteborg



Johan Niklasson

Bostads AB Poseidon



Område	Adress	Bedömt antal lgh	Storlek	Nuvarande/tidigare verksamhet	Läge i hus	Kommentar
Gamla Järnbrott	Reläгатan 12	1	58	Lokal vakant	BV	Nära berg, extra fönster krävs
Gamla Järnbrott	Bilradiogatan 22	1	60	Lokal vakant	BV/Källare	
Gamla Järnbrott	Bilradiogatan 27	1	60	Lokal vakant	BV/Källare	
Gamla Järnbrott	Bilradiogatan 29	1	60	Lokal vakant	BV/Källare	
Haga, Generalen	Södra Allégatan	16	35	Förråd	Vind	Högt i tak, mindre lgh om 35 m ² som inte kräver hiss. Kan byggas på hela kvarteret. Takkupor krävs. Bevarandeplan.
Högsbo	Svalebogatan 41A	1	63	Lokal Vakant	BV	Soutteräng, ev isolera mur utsida, trappsteg invändigt, våt och kök samt rum krävs i instegsplan, Radon behöver kontrolleras och ev förebyggas, kan ge fin uteplats i söder
Kungshöjd	Kungsgatan 5	3		Förråd	Vind	Högt i tak, befintliga takkupor,
Kungshöjd	Hvitfeldtsгatan 3A	2		Förråd	Vind	Sida mot gata endast pga höjd
Kungshöjd	Hvitfeldtsгatan 3B	1		Förråd	Vind	Liten 1a, mot gård
Kungshöjd	Hvitfeldtsгatan 5A	2		Förråd	Vind	Sida mot gata endast pga höjd
Kungshöjd	Hvitfeldtsгatan 5B	1		Förråd	Vind	Större 1a Mot Gård,
Ramberget	Västra Andersгårdsg 7,9,13,15	15	35	Förråd	Vind	Bra och rena vindar, små lägenheter med takkupa.

Ramberget	Östra Keillersg 29,34,36,38	16	35	Förråd		Vind	Bra och rena vindar, små lägenheter med takkupa.
Ramberget	Inlandsgatan 29,34,36,38	4	30-35	Förråd		Vind	Bra och rena vindar, små lägenheter med takkupa.
Robertshöjd	Träkilsgratan 57-59	2	30	Förråd, vakant		BV	Inget avlopp, finns på andra sida vägg, fönsterupptag samt bygga lägenhet från tomt rum. Lätt att bygga och komma till.
Robertshöjd	Träkilsgratan 67	1	30	Tvätt, sop,cykel		BV	Förutsätter flytt av tvätt till separata hus på gård (finns ej idagsläget), sop skall flyttas
Robertshöjd	Träkilsgratan 83	1	30	Tvätt, sop,cykel		BV	Förutsätter flytt av tvätt till separata hus på gård (finns ej idagsläget), sop skall flyttas
Vasastaden	Karl Gustavsgatan 16	2		Förråd		Vind	Befintliga takkupor, hiss ända upp,stor lgh. Flytta fläkttaggerat?
Vasastaden	Karl Gustavsgatan 22A	3		Förråd		Vind	Bef takkupor
Vasastaden	Karl Gustavsgatan 22B	3		Förråd		Vind	Kuport tas upp mot gård.
Vasastaden	Viktoriegatan 10	4		Förråd		Vind	Mkt bra, högt i tak utnyttja hela arean, bef takkupor, höja tak över trphus.
Vasastaden	Viktoriegatan 20	2		Förråd		Vind	Bra, högt i tak, flytta fläkttaggerat? Takkupor mot gård.
Biskopsgården	Blidvädersgatan 41A	1	118	Lokal, kontor		Halvkällare	Kan ge stor lgh, ok bröstningshöjd på fönster
Biskopsgården	Vårvädersgatan 7	1	20	Lokal		BV	Se Vårvädersgatan 9
Biskopsgården	Vårvädersgatan 9	1	20	Lokal		BV	möjlig ingågn från trphus.
Biskopsgården	Vårvädersgatan 13	1	20	Lokal		BV	Se Vårvädersgatan 9
Biskopsgården	Vårvädersgatan 15	1	20	Lokal		BV	Se Vårvädersgatan 9
Biskopsgården	Vårvädersgatan 21	1	36	HGF		BV	Egen ingågn alt från trphus,
Biskopsgården N	Dimvädersgatan 15	1	40	Lokal		BV	Egen ingång, krävs nytt fönster
Biskopsgården N	Dimvädersgaan 30 Gavel	1	60	Målarförråd		BV	Egen ingång, möjligt att ta upp dörr mot trphus. Möjlig uteplats

Biskopsgården N	Dimvädersgatan 30 Gård	1	40	Cykelrum		BV	Egen ingång, större och nya fönster, genomgående. Möjligt att ta upp dörr mot trphus
Brunnsbo	Memoargatan 10	1	60-70	Cykel/mopedförråd		BV gavel	Egen ingång, fönster tas upp i gavel, källare under för groda och avlopp.
Brunnsbo	Berättelsegatan 21-22	1	50	Fd tvätt		BV gavel	Egen ingång, större fönster krävs
Brunnsbo	Berättelsegatan 29	1	60	Fd tvätt		BV gavel	Egen ingång, större fönster krävs
Eriksberg	Styrgången 6	1		Lokal		ÖV med terrass	Endast tillgängligt via trappa, Bygglov inlämnat, SBK beviljar inte bygglov om inte anpassning till funktionsnedsättning, ev trapphiss.
Gamla Järnbrott	Reläгатan 4	1	70-80	Lokal vakant		BV	
Gamla Järnbrott	Reläгатan 6	1	70-80	Lokal		BV	Nuvrande Boservice, blir vakant när Radiatorget är färdigt
Gamla Järnbrott	Reläгатan 10	2	70-80	Lokal		BV	Nuvarande BB-lokal, blir vakant när Radiatorget är färdigt
Haga	Skolgatan 27	1		Tom		BV	Del av lokal, höja fönsterliv mot gata.
Högsbo	Späckhuggaregatan 2B	1	32	Lokal Vakant		BV	Ev sänka fönster och ev komplettera med nytt. Isf bygglov. Radon behöver kontrolleras och ev förebyggas, kan ge fin uteplats i söder
Majorna	Karl Johansgatan 37-41	14	Blandat	Lokal vakant		2 V	Bullerfråga försvarar bygglov, Färdigprojekterat
Majorna	Karl Johansgatan 33	5	Blandat	Lokal vakant		2 V	Bullerfråga försvarar bygglov, projekterat?
Robertshöjd	Träkilsgatan 3	1	95,2	Bo-service		BV	Bra läge, blir ev vakant när Smörslottsgatan byggs och/om Boservice flyttar.

Robertshöjd	Träkilsgratan 5	1	16	Fika för Entr	BV	Uppfräckning samt duschinstallation
Robertshöjd	Träkilsgratan 53	1		Mangelrum	BV	Uppfräckning samt duschinstallation
Gamla Järnbrott	Antengatan 10	1 ?		Lokal vakant	2 V	Behöver ny planlösning och dusch, ritningar från 2006
Gamla Järnbrott	Antenngatan 10	1	30	Lokal vakant	2 V	Behöver ny planlösning och dusch, ritningar från 2006
Gamla Järnbrott	Antenngatan 10	1	55	Lokal vakant	2 V	Behöver ny planlösning och dusch, ritningar från 2006
Gamla Järnbrott	Antenngatan 7	1	80	Lokal vakant	2 V	Behöver ny planlösning och dusch
Gamla Järnbrott	Antenngatan 7, lkl 506	1	19	Lokal vakant	2 V	Behöver ny planlösning och dusch
Gamla Järnbrott	Antenngatan 7, lkl 514	1	53	Lokal vakant	2 V	Behöver ny planlösning och dusch
Brunnsbo	Balladgratan 5	2	160	Fd förskola	BV	kan bli två lägenheter med egen ingång
Högsbo	Blåvalsgatan 6B	1	19	lgh	BV	Ingen dusch, outhyrda. Pris på 250`ex moms för iordningställande.
Högsbo	Delfingatan 7B	1	19	lgh	BV	Se Blåvalsgatan 6B
Hammarkullen	Bredfjällsgatan 14	1	29	Fd Manskap	BV	Initialt lgh, uppfräckning ytor och installation dusch
Tynnered	Briljantgratan 37	2	36	Lokal	-1	Ingågn från trphus, souteräng, stora fönster, takhöjd 3,4m, loftmöjlighet?
Brunnsbo	Folkvisegatan 10	2	90-100	Lokal vakant	BV	Egen ingång, ev ny ingågn från trphus kan ge två lgh.
Brunnsbo	Folkvisegatan 12	1	35	Lokal vakant	BV	Genomgående, egen ingång, gavel
Brunnsbo	Folkvisegatan 2	1	65-70	Nv förråd	BV	Egen ingång, genomgående
Brunnsbo	Folkvisegatan 4	1	90-100	Fd Poseidon boservice	BV	Genomgående, egen ingång.
Brunnsbo	Folkvisegatan 8	1	60-70	Nv gästlägenhet	BV	Genomgående, egen ingång
Biskopsgården N	Godvädersgratan 23 förening	1	40	Föreningslokal	BV	Egen ingågn, egen uteplats
Biskopsgården N	Godvädersgratan 23 målare	1	60	Fikarum	BV	Egen ingång, egne uteplats
Biskopsgården N	Godvädersgratan21	1	40	Lokal	BV	Egen ingågn + till trphus. Egen uteplats.

Hammarkullen	Hammarkulletorget 38	1	65	Fd Förskola	BV	Initialt lgh, Nya ytskikt, ny hallavgränsning, justering radiatorer och parti vid balkong, nya ytskikt.
Hammarkullen	Hammarkulletorget 39	1	ca 150	Fd Förskola	BV	Initialt 3 lgh, Distrikt tror på 1 storfamiljslägenhet, ny planlösning.
Brunnsbo	Kåserigatan 3	1	25-30	Lokal vakant	BV gavel	Egen ingång, inget kök
Brunnsbo	Kåserigatan 4	1	40-50	HGF-lokal	BV	Egen ingågn, finns ytterligar stor och renoverad HGF lokal i området.
Brunnsbo	Memoargatan 12	1	90-100	Fd dagvård el dyl	BV	Egen ingång, genomgående
Brunnsbo	Memoargatan 20	1	30	Nv fika/städförråd	BV	Ingång från trphus. Ev lgh redan idag
Biskopsgården N	Rimfrostsgratan 39	1	40	Fikarum	-1	Ingång från trphus, egen uteplats
Robertshöjd	Smörslottsgatan 48	1	55	BB barnrum och fika entreprenörer	BV	Ändra planlösning, egen ingång alt från trphus.
Guldheden	Syster Emmas gata 31	1	47	Kontor	2 V	bad+kök installeras
Tynnered	Topasgatan 42	1	45	Frisör	BV	Ingång från trphus, ev kan man inkludera cykelrum, ta upp fösnter och då få ca 60m ² , egen uteplats.
Robertshöjd	Träkilsgratan 51	1	27	HGF-Lokal	BV	Hgf har två lokaler i området, denna används mkt sparsamt enligt kvv. Uppfrächning
Robertshöjd	Träkilsgratan 83	1	24	HGF-lokal, vävstuga	-1	med uteplats, allt finns, nya ytskikt, kök och bad renoveras. Används mkt lite enligt kvv pga av ålderdom och intresserade.
Robertshöjd	Träkilsgratan 87	1	27	BB Städförråd	BV	Ev, ändra planlösning annars lik Träkil 51
Biskopsgården	Vårvädersgatan 9	1	56	Lgh/lokal	1 V	Tidigare lgh/lokal för kommun, installera bad.

Bakgrund

Familjebostäder har under 2015-2016 inventerat konverteringsmöjligheter, lokal till bostad samt vindar, i samtliga förvaltningsdistrikt. Utifrån bruttolistan som varit mycket omfattande har en gallring skett med avseende på genomförbarhet såsom takhöjd, tillgänglighet, kostnadsaspekter och lokalens värde som funktion och tillgång i ett stadsrum.

De föreslagna 40 lägenheterna är konverteringar - lokal till bostad - som genomförs inom Fambos ombyggnadsverksamhet under 2017-2018 och har initierats före "Särskilda insatser 2018" startade. Fambos bedömning är att arbetet kan fortgå som det initierats utan att ingå i den paketering av bygglovförfrågningar och investeringsärenden som sker inom projektet Särskilda insatser 2018. Inför avflyttning av lokalhyresgäster i Fambos bestånd sker alltid en prövning av lämplighet och genomförbarhet för konvertering till bostäder. Bygglov är i flera fall redan sökt.

Vid rapportering till Framtiden i februari 2017 avgavs 10st lägenheter inflyttningsklara 2017 och 20st 2018. Den uppgiften revideras härmed i maj 2017 till 10 respektive 30 lägenheter.

Område	Adress	Bedömt antal lgh	Storlek	Nuvarande/tidigare verksamhet	Läge i hus	Kommentar
Hisings Backa	Lisa Sass gata	9				
Bergsjön	Tellusgatan 6-30	4				
	Norra Krokslätt & Hedåsgatan	3				
Hjällbo	Eriksbo	10				
Högsbo		4				
Kortedala		1				
Kville	Långängen	8				
Centrum	Wadmansgatan	1				
		40				

Område	Adress	Bedömt antal lgh	Storlek	Nuvarande/tidigare verksamhet	Läge i hus	Kommentar
Biskopsgården	Norra Fjädermolnsgatan 20	1	134	Föreningslokal		Utredning pågår
Biskopsgården	Norra Fjädermolnsgatan 14	1	134	HGF lokal		
Biskopsgården	Södra Fjädermolnsgatan 10	1	83	Lokaler		Utredning pågår
Biskopsgården	Södra Fjädermolnsgatan 12	1	64	Lokaler		Utredning pågår
Järnbrott	Marconigatan 7	2	135	Lokaler		
Rud	Gånglåten 2	2	108	Lokaler		
Gamlestaden	Artillerigatan 10	1	46	Frisersalong		
Hjällbo	Skolspåret 31	2	150	Samlingslokal		Österläge
Hjällbo	Skolspåret 15	1	122	Samlingslokal		Västerläge
Hjällbo	Skolspåret 51	1	36	Lager		Söderläge
Hjällbo	Skolspåret 51	1	54	Butik		
Hjällbo	Skolspåret 23-25	6	360	Samlingslokal		Arkitektskiss finns
Hjällbo	Skolspåret 45-49	3	348	Samlingslokal		Arkitektskiss finns
Hjällbo	Bondegården 8	2	135	Kontor		Arkitektskiss finns
Rambergstaden	Wieselgrensgatan 4A	2	100	Dagligverksamhet		
Rambergstaden	Wieselgrensgatan 4B	2	100	Dagligverksamhet		
Kortedala	Årstedsgatan 2-4	2	62	Lokaler		
Kortedala	Aprilgatan 1	2	287	Kontor		
Källtorp	Forsstenagatan	3		Förskola		Projektering startad
Lundby	Lundbygatan/Stålhandskegatan/Ödmansgatan	38		Vind tom	Vind	Projektering startad
Olskroken	Svängatan	1			BV	
		69				