

RE:purpose – TURITZHUSET



Turitzhuset - nya värden ur det gamla

Rapportförfattare team "Nya värden ur det gamla"

Björn Ekelund, forskare & arkitekt SAR/MSA,
Arkitekturinstitutet

Catharina Dahl Palmér, arkitekt SAR/MSA,
Fabel arkitektur

Kristina de Rooij, bebyggelseantikvarie
& civilingenjör, Slöjd & byggnadsvård,
Kulturförvaltningen Västra Götalandsregionen

Ulrika Lindh, bebyggelseantikvarie &
byggnadsingenjör, Slöjd & byggnadsvård,
Kulturförvaltningen Västra Götalandsregionen

Ylva Frid, skribent & arkitekt SAR/MSA,
Arkitektbyrå Vega

Projektägare
ArkDes & Vinnova

Övriga medverkande i projektet:

Platzer fastigheter

Bodil Wijk

Johan Björkman

Robert Woodbridge

Sarah Pennycook

Sakkunninga

Erik Stenberg, Arkitekt och lektor, KTH

Hanna Gelotte Fernandez, Riksantikvarieämbetet

Kristina Mjörnell, Affärsutvecklare och forskare,

Mjörnell Konsult AB

Magnus Johansson Hessling, Partner, New Republic

Fotografier

Kalle Sanner

ISBN

978-91-988135-0-0

Projektperiod:

2025.03.19-2025.12.20

Innehåll

Förord	5
Introduktion	6
Turitzhuset - en historia som föll i glömska	19
Turitzhuset och de moderna varuhusens framväxt - bakgrund	22
Gamlestaden- gammal stadsdel i förändring	74
Kvarterets förändring över tid	114
Förändringar som stängt dörrar	131
Ställningstaganden	139
Färdriktning framåt - vad är målet & vilka problem ska vi lösa?	140
Reflektioner ur antikvariskt perspektiv	145
Byggnadssätt och material	148
Nya sätt	152
Så görs förflyttningen - undersökning av nya metoder för återbruk	156
Huvudentré Turitz - husets juvel	162
Gatumiljö & återställd passage mot gård	170
Flexibla kontorsvåningar och återställda interiöra kvaliteér	182
Coliving	196
Förskola	200
Nya stadsradhus	204
Restaurering av Telegrafverkets gårdsbyggnad	206
Bar / restaurang i den bevarade garagebyggnaden	210
Multifunktionell gårdsyta med förskolegård & skyfallsdammar	212
Metodik - att göra historien till resurs för framtiden	221
Byggnadsvård – en cirkulär historia	224
Förslag policyförändringar	227

Förord

Praktisk kunskap, nytänkande och ett ökat fokus på de värden som kan skapas för fastighetsägare, brukare och samhället i stort. Så kan arkitekturen bidra till att accelerera omställningstakten inom byggsektorn när en byggnad får en ny funktion i stället för att rivras.

Januari 2025 genomförde ArkDes den Vinnova-finansierade forskningsutlysningen Omvandling – RE:purpose. Utlysningen riktade sig till kreativa tvärdisciplinära team av arkitekter, bebyggelseantikvarier, designers och andra relevanta kompetenser. De inkomna ansökningarna bidrog med idéer kring förvaltning och utveckling av fastigheter genom omvandling till nya funktioner.

Genom Omvandling – RE:purpose vill ArkDes tillsammans med samarbetsparterna Boverket, Riksantikvarieämbetet och Fastighetsägarna Sverige undersöka möjliga vägar att främja en omställning inom bygg- och fastighetsbranschen mot mer förvaltning och ombyggnad av det redan byggda fastighetsbeståndet.

De tre tvärdisciplinära team som valdes ut tilldelades varsin fallstudie i Göteborg, Stockholm respektive Umeå. I den första projektfasen som inleddes i mars 2025 gjordes en inventering och analys. I den andra projektfasen tog teamen fram omvandlings- och förvaltningsförslag som bygger på analysen.

Omvandling – RE:purpose är en del av ArkDes praktiktäna forskningssatsning där befintliga resurser utforskas för att bli en levande del av framtiden. ArkDes arbetar med praktiktäna forskning i syfte att utveckla och sprida kunskap kring vikten av god gestaltning av våra gemensamma livsmiljöer.

Centralt i forskningsprojekten är att teamen genom ett utforskande arbetssätt tagit fram förslag på innovativ policyutveckling, vilket kan inkludera att testa byggmetoder, arbetsmodeller, kalkyler, tekniker eller designlösningar som kan kräva justeringar i rådande arbetssätt eller befintliga policyer.



Med finansiering från:

VINNOVA

Introduktion

Turitzhuset i Gamlestadens i Göteborg stod färdigt 1941, och fungerade då som gemensamt huvudkontor och huvudlager för varuhuset EPA och NK, som tillsammans utgjorde koncernen AB Turitz & Co. Det var från början en unik byggnad, beställd av entreprenörer som bröt ny mark inom sitt fält. Varuhuset EPA och NK var båda först med att introducera nya varuhuskoncept i Sverige: EPA till de breda folklagren och NK inom ett mer exklusivt segment. När de senare bildade en gemensam koncern var det alltså en oväntad kombination av det folkliga och det fina, som båda på sitt sätt var starkt bidragande till att forma det moderna Sverige när det ännu var ungt.

Turitzhuset ritades av arkitektkontoret FO Peterson & söner, och möbler och fast inredning för kontorsbyggnaden ritades av Sven Markelius.

Idag lämnar byggnaden till en början ett svårsorterat intryck. Ett närmast obegripligt sammelsurium av korridorer och kontorsrum breder ut sig innanför fasaderna mot Gamlestadsvägen, och det är svårt att utläsa hur allting hänger samman eller varför det är som det är. Genom decennierna har byggnaden byggts ut och byggts om, förändrats och skiftat skepnad i så stor omfattning att det idag är väldigt svårt att ana hur det en gång sett ut. Från att ha varit en byggnad präglad av sin tids stora namn inom arkitektur och formgivning, lämnar den idag ett ganska slätstruket intryck. Av den specialritade interiören återstår idag endast fragment.

Att kraftiga om- och tillbyggnader förändrar och förvanskar en byggnads ursprungliga karaktär är ett vanligt fenomen, som i hög grad påverkar en byggnads fortsatta öde. När det inte längre går att förstå vad som funnits eller hur de olika delarna hänger samman, blir beslutet att ersätta huset med ny bebyggelse enklare att ta. En stor del av vårt arbete har handlat om att framkalla den ursprungliga byggnaden ur arkiven. Där trädde en helt annan bild än dagens fram: borta är den dammande trafikled som drar förbi huset idag. Istället är där en stenlagd gata, kantad av träd. I eftermiddagssolen på västsidan finns små kiosker för att köpa lunch. Det som idag är en ändlöst lång, sliten fasad, öppnar sig med en stor portal in mot en gård. Interiören är designad och möblerad av några av tidens främsta formgivare.

I en systematisk kartläggning av byggnadens ursprung och senare förändringar har det varit möjligt att sortera ut de olika lagren av tid - vad de har adderat och vad de har dragit ifrån, och hur de beslut som tagits genom åren har kommit att påverka både de invändiga rummen, rörelsemönster, ljusflöden och stadsdelen i stort. Det obegripliga har blivit begripligt, bilden har klarnat.

Flera av de utmaningar som fastighetsägaren lyft med huset, som till exempel att fasaden blir en väldigt lång barriär i stadsdelen och att det inte finns någon passage mot gården, har sin grund i de förändringar som gjorts. Genom att lägga ut de olika tidslagren, utan att egentligen värdera dem, har det blivit tydligt vilka förändringar det är som har gett vissa effekter, och var olika problem uppkommit. Att återställa vissa grundkvaliteter blir då både svårt på hur man kan återta förlorade kulturella, arkitektoniska och materiella värden, och lösa de behov som finns idag. Det öppnar en möjlighet att arbeta vidare med huset med ett perspektiv som blickar både bakåt och framåt, och där historien kan bli en källa till lösningar för de utmaningar som finns idag.

Utifrån tre frågor: varifrån kom vi - var är vi nu - vart är vi på väg? har vi studerat historien, nutiden och framtiden för fastigheten. Vi har valt att redovisa detta som tre separata kapitel, där byggnadernas mycket skiftande karaktär vid olika tidsepoker fått komma fram.

I de förslag vi skissat fram har vi undersökt hur en framtida byggnad skulle kunna formas, som till stor del bygger på att återskapa tidigare kvaliteter både i stor och liten skala. Förhoppningen är att visa hur ett sådant arbetssätt kan ge lösningar där historia och framtid möts. Det handlar inte om att backa bandet i ett rent musealt syfte, utan att visa på hur en djupare förståelse av en byggnad ger tillgång till mer av dess potential.

I vårt förslag har vi tagit sikte mot en framtida urban miljö där det byggda är mångfunktionellt och flexibelt, som kan hantera skyfall och andra extremväder på ett sätt som ger andra mervärden, och där inga resurser går till spillo.



Interiör i Turitzhusets huvudentré.
Foto: Kalle Sanner



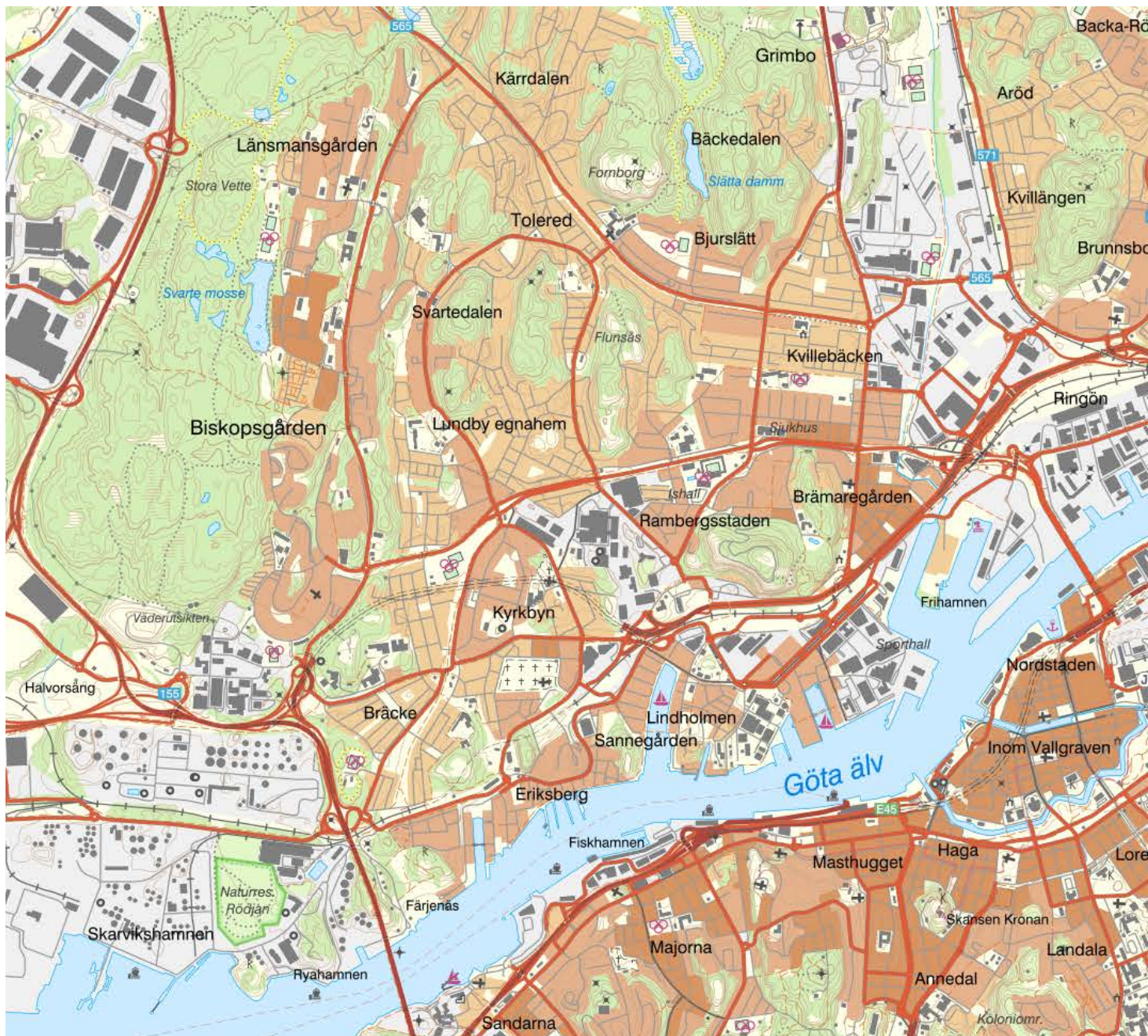
Foto från det första platsbesöket vid den fastighet vi fick oss tilldelad som fallstudie. Genom byggstängslen kring pågående arbeten vid Gamlestadens fabriker syns fasaden till Turitzhuset - så långt att hela inte går att fånga på bild. Skyltar från den senaste hyresgästen sitter kvar på fasaden, men sedan våren 2025 är större delen av byggnaden tom på hyresgäster. Fastighetsägare är Platzer AB.





Flygfoto över arbetsområdet för fallstudien.
Fastighet: Bagaregården 17:26
Adress: Gamlestadvägen 3
Storlek: ca 20 000 kvm
Byggnadsår: 1931/ 1941 / 1961





Fastigheten ligger i Gamlestaden i nordöstra Göteborg
Karta: Lantmäteriet

Bagaregården 17:26



Varifrån kom vi?

Var är

Utifrån tre frågor: varifrån kom vi - var är vi nu - vart är vi på väg? har vi studerat historien, nutiden och framtiden för byggnaden. Vi har valt att redovisa detta som tre separata kapitel, där byggnadens karaktär vid respektive tidsepok fått komma fram.

vi nu?

Vart är vi på väg?

Varifrån kom vi?

Turitzhuset - en historia som föll i glömska

När vi började det här arbetet fanns mycket lite bakgrundsmaterial om byggnaden tillgängligt. En enda exteriörbild visade hur huset hade sett ut en gång, i övrigt var de flesta spår utsuddade. Berättelsen om Turitzhuset verkar på något sätt ha fallit i glömska genom åren, trots att den en gång måste varit välkänd.

Med hjälp av sökningar i arkiven började historien bit för bit veckla ut sig. I Riksarkivet fanns kapslar med foton bevarade ur Turitzkoncernens egna arkiv, med bilder på anställda, direktörer och tågperongen. På ArkDes fanns en mapp med Sven Markelius alla originalritningar och illustrationer för interiören, ihop med fotografier av många rum och möbler. I Stadsbyggnadskontorets arkiv fanns samtliga ritningar på kvarterets framväxt - ett material på tusentals ritningar som vi sorterat och sakta förstått innebörden av.

Genom att lägga ihop fynden i dessa källor fick vi fram en allt mer detaljerad bild både av historien och de förändringar som skett. Arkivmaterialet öppnade ett fönster där det gick att se byggnaden i ett annat ljus.

Tillsammans med en fotograf har vi dokumenterat vissa av de rum och miljöer som fanns avbildade i

arkiven så som de ser ut idag. Bilderna är så långt det varit möjligt tagna på samma plats och med samma vinkel, för att kunna visa den förändring som skett. I de kommande två avsnitten har vi sammanställt en skildring av byggnadens ursprung, och en av byggnaden idag.

För de bilderna som har en motsvarighet i det andra avsnittet finns en hänvisning till motsvarande bild på annan sida.

Det som är före-bilder har också gett en möjlig illustration av ett "efter" - lika mycket som en skildring av det förflutna har vi sett det som en fingervisning om framtidens möjligheter.

Det är vår förhoppning att detta arbete ska kunna bidra till en ökad förståelse för byggnaden, och hur den avspeglar ett spännande kapitel i svensk historia - den om hur de välkända varuhusen NK och EPA under en tid seglade under gemensam flagg, och hur det avspeglade sig i en för tiden mycket exklusiv byggnad.



Det nybyggda Turitzhuset sett söderifrån, tidigt 1940-tal. Motsvarande bild idag finns på sid 72-73.

Foto: AB Turitz och Co:s arkiv (1910-1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)



Turitzhuset och de moderna varuhusens framväxt - bakgrund till varför byggnaden finns

Bakgrunden till Turitzhuset existens finns i det helt nya fenomen som började växa fram i industrialiseringens spår: varuhuset. Med industrialiseringen som tog fart under 1800-talet kom landskapet att ritas om i grunden för människors sätt att leva, bo och arbeta. Med ökade möjligheter till fabriksstillverkning kunde helt nya typer av varor börja produceras, i mängder som inte varit tekniskt möjligt tidigare. Med industrialiseringen följde också en kraftigt ökad urbanisering, där människor i större utsträckning än tidigare började köpa färdiga varor, istället för att tillverka dem själv.

Det allra första moderna varuhuset, Le Bon Marché, öppnade 1852 i Paris - en drömsk byggnad som var lika mycket nöjeskatedral som handelsplats. Med det kom ett helt nytt sätt att visa upp och prissätta varor. Varuhuset öppnar även en helt ny typ av offentligt rum i staden: öppet och fritt, men samtidigt inomhus och skyddat. I varuhuset blir det acceptabelt för kvinnor att vistas, och den här utvecklingen får stor betydelse för kvinnors plats i det offentliga rummet.

1902 öppnade Nordiska Kompaniet, NK, sitt första varuhus i Stockholm, det första av det här slaget i Sverige. Förebilden är just Le Bon Marché i Paris, och precis som där är NK inte bara en plats för att hitta varor man behöver, utan minst lika mycket en hel värld att upptäcka, där nya innovationer som rulltrappor och radio dyker upp väldigt tidigt. NK hade egna skradderier och egen möbeltillverkning, var först i Sverige med rulltrappa inomhus och har egen radio. Med de nya varuhuset för konfektion, inredning och husgeråd följer också helt nya yrkesgrupper kopplade dels till tillverkningen men också till administration inom verksamheterna. Under 1920- och 1930-talet växer en helt ny yrkesgrupp i de svenska städerna: kontoristerna. NK har också en för tiden unik företagskultur, där anställda får utbildning, förmåner som läkarvård och luncher på jobbet.

Men varuhus som NK och Le Bon Marché var inte platser som vem som helst besökte. Det har varit exklusiva miljöer, riktade till dem med pengar och status. Parallellt med detta skedde dock en annan utveckling: varuhuset för de breda folklagren.

Herman Turitz och Sveriges första lågprisvaruhus
1909 grundar entreprenören Herman Turitz efter amerikansk förebild varuhuset American Bazar i Göteborg, där alla varor kostar 15 öre styck. Det blev en stor framgång, och verksamheten expanderade. 1913 köps konkurrenten Grand Bazar upp.

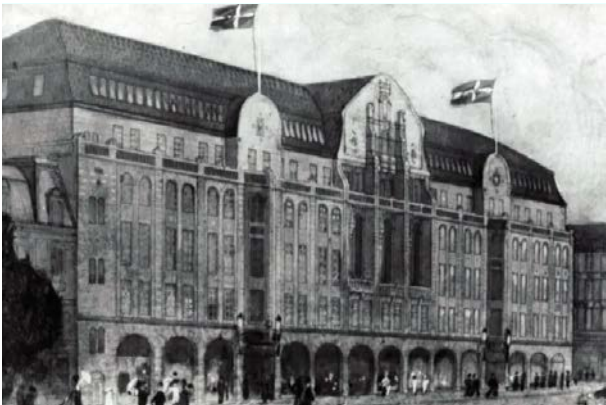
1930 formas koncernen Turitz&Co, som startar varuhuset EPA - Enhetsprisaktiebolaget. Enhetspriser är något nytt i Sverige då, och det är inte särskilt populärt inom de etablerade köpmännens intresseorganisationer. Men EPA blir även det en succé, och under 1930-talet öppnar på kort tid en lång rad EPA-varuhus runtom i landet. Såväl byggnaderna som dess innehåll var något helt nytt för tiden. På EPA fanns inte bara kläder, leksaker och husgeråd, utan också lunchrestauranger och glassbarer.

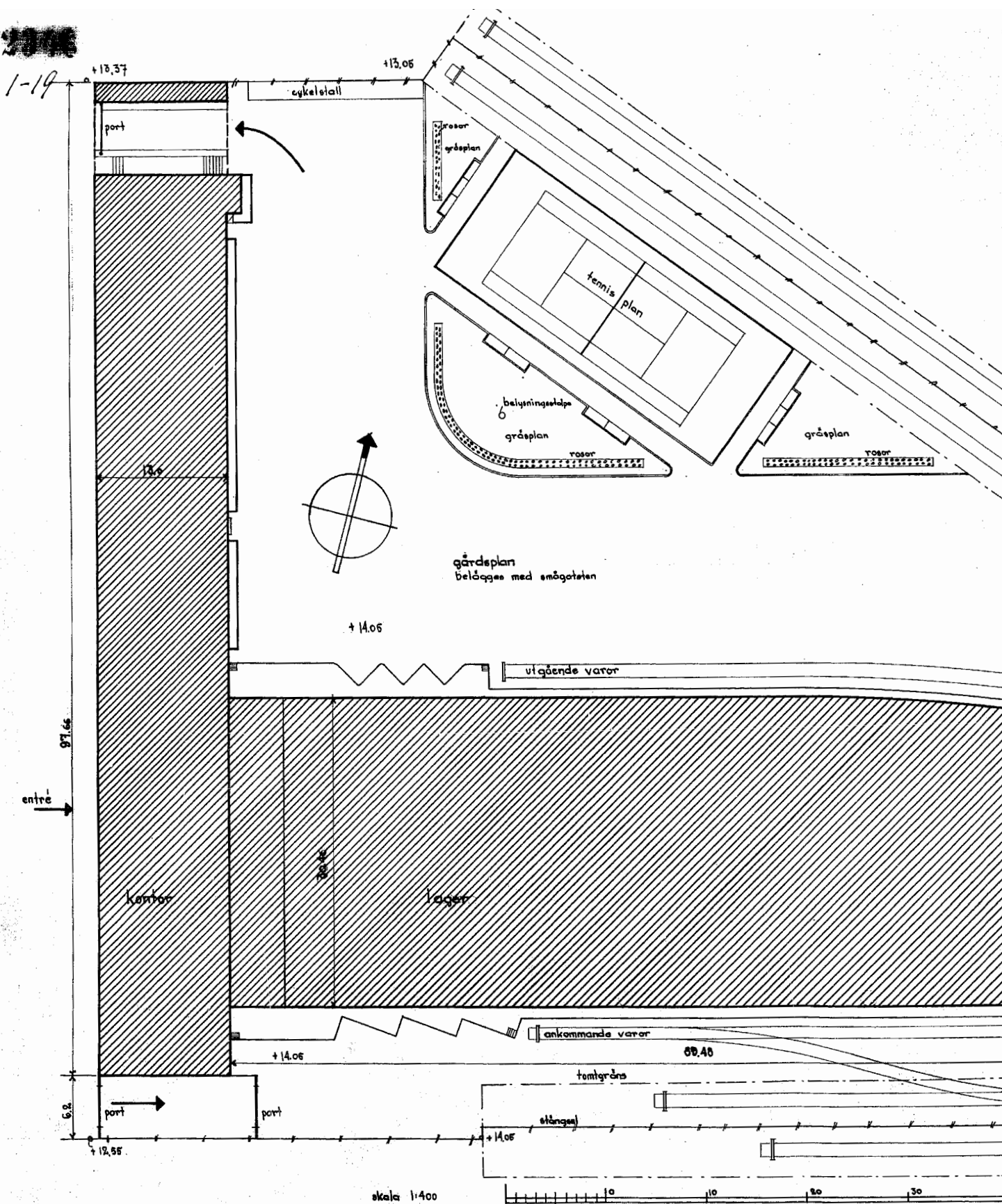
Den snabba expansionen av EPA börjar påverka NK, som ser hur denna konkurrent snabbt plockar marknadsandelar. Det framhålls som en viktig förklaring till att varuhuset NK 1932 köper upp halva Turitzkoncernen. NK och EPA, som på de flesta sätt är varandras motsatser gällande innehåll, målgrupp, estetik och prisnivå, hamnar då under samma flagg. Tack vare Turitzkoncernens stora vinster fick NK med Josef Sachs i spetsen en stadig inkomstkälla under 1930- och 1940-talen.

Med bildandet av koncernen AB Turitz & Co börjar man planera för ett gemensamt huvudkontor och huvudlager i Göteborg. Platsen är strategiskt vald - i Göteborg kommer alla utländska varor in via hamnarna, och det finns goda förutsättningar för den typ av logistik och lager som behövs. Våren 1939 skickas de färdiga bygglovshandlingarna för anläggningen in. Färdigställandet av byggnaderna sker under andra världskrigets första tre år - en tid som präglades av stor materialbrist och även juridiska restriktioner kring materialanvändning.

Men Herman Turitz, som lagt grunden för de stora affärsmässiga framgångarna, försvinner under den här perioden ur koncernen. Skälen som angavs vid den tiden anger att han drabbats av sjukdom. Andra källor beskriver att detta sannolikt istället var kopplat till hans judiska bakgrund. Herman Turitz var 1929-38 föreståndare i Mosaiska församlingen i Göteborg och hjälpte judiska flyktingar undan nazisternas pogromer. NK hade under denna tid mycket nära förbindelser med den tyska handelskammaren, och rapporterade bland annat till dem vilken grad av "arisk renhet" som fanns inom företaget.

Josef Anér tog över chefskapet efter Turitz, som löstes ut ur bolaget 1941 - samtidigt som Turitzhuset i Göteborg blev färdigt. Turitz köpte istället varuhuset Ferd. Lundquist & Co, vilket han moderniserade och framgångsrikt drev till sin död 1957.





Situationsplan för den ursprungliga anläggningen.
 Relationsritning av FO Peterson & söner, 1941

116544

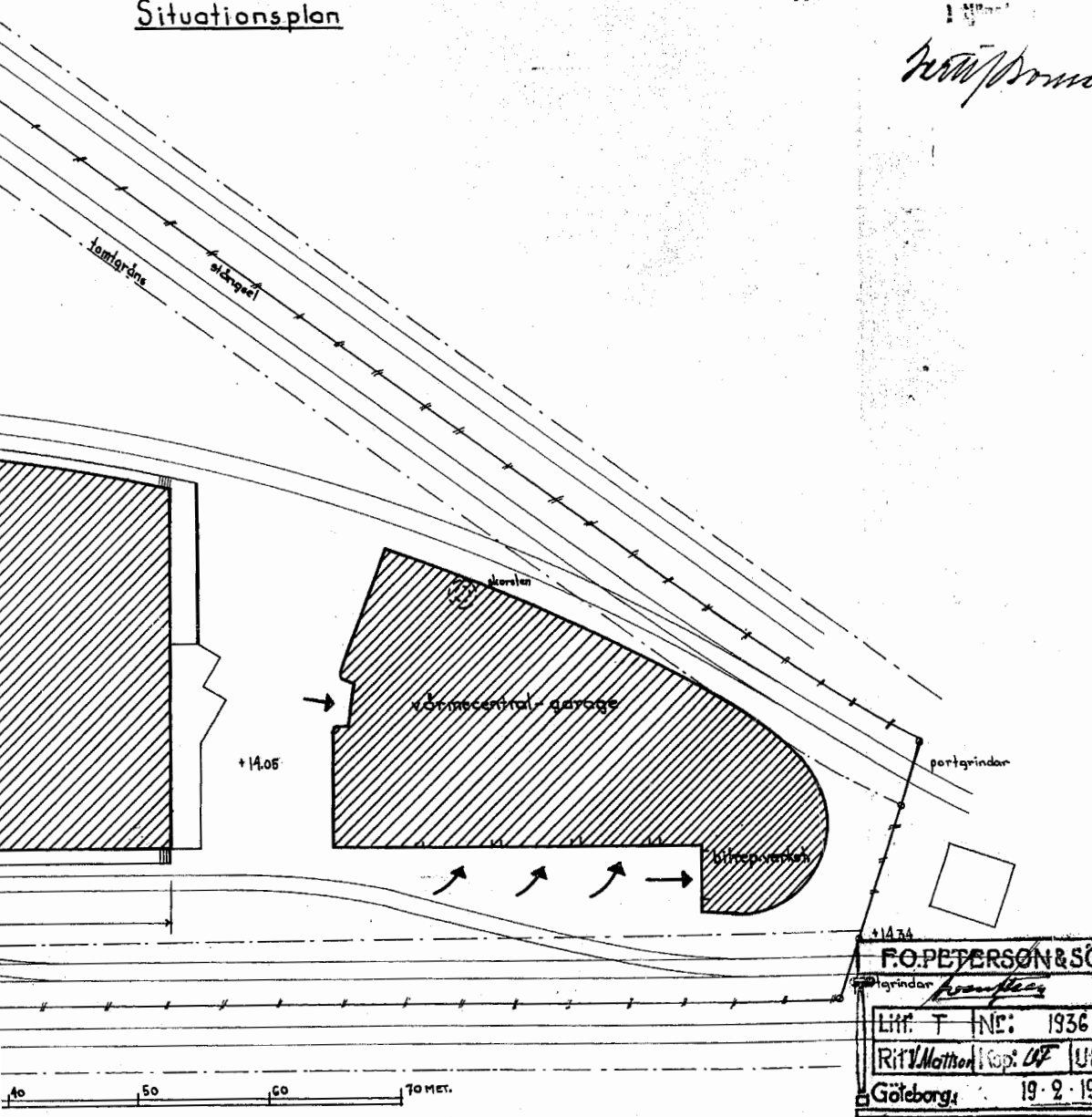
A. B. TURITZ o Co.

Ritning till kontor och lagerbyggnad samt garage och verkstadsbyggnad
på tomt nr 20 i 17 kv Gesundaberget i Bagaregården, Göteborg

FASTSTÄLLD AV BYGGNADEN
NÄMNDEN I GÖTEBORG
den 1-APRIL 1941 § 579
betygat

Handwritten signature

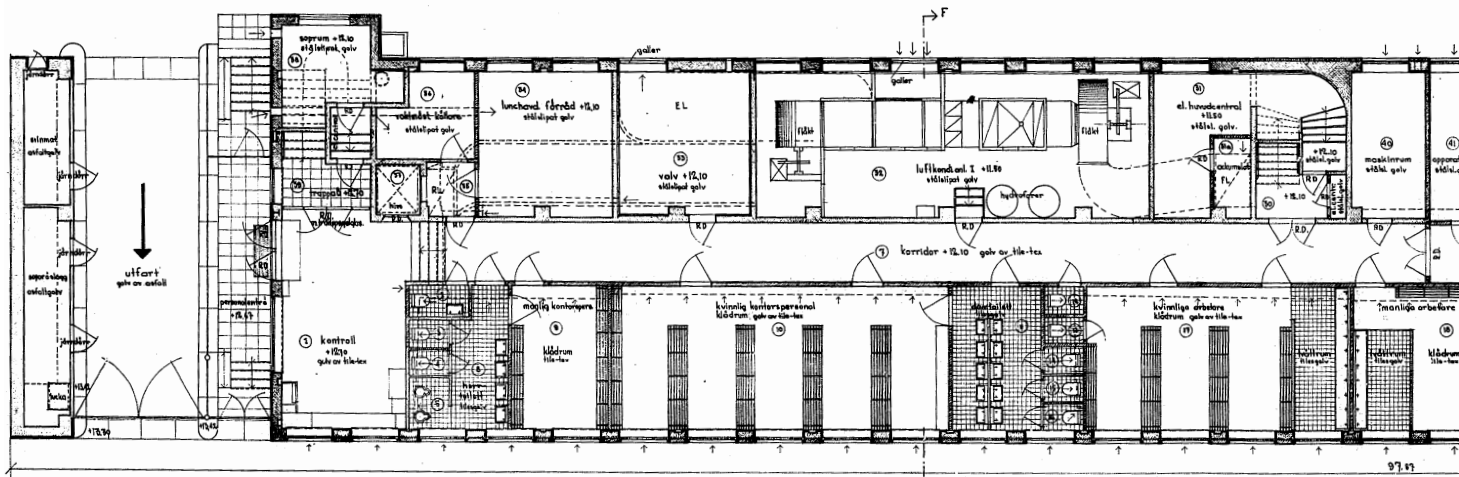
Situationsplan



10-19

A.B. TURITZ o Co.

Ritning till kontorsbyggnad å fast nr 20117kv Gesundoberget, Dagaregården.



Huvudbyggnaden för koncernen Turitz & Co började planeras under 1930-talet, och ritades av det Göteborgsbaserade arkitektkontoret FO Peterson & söner. För fast inredning och möbler ansvarade Sven Markelius.

Bygglövshandlingarna skickades in våren 1939 - strax innan andra världskrigets utbrott. När kriget kom infördes omfattande restriktioner för användning av byggnadsmaterial för att prioritera väsentliga samhällsfunktioner. Tegel, cement och betong, glas, stål och järn, koppar och andra metaller, var ransonerade eller/och reglerade, och all byggnation krävde statligt tillstånd (dvs inte endast kommunalt bygglöv som idag). Endast samhälls nödvändiga nybyggnationer godkändes som sjukhus, militära byggnader osv. Villabyggnande, representativa byggnader och materialkrävande arkitektur stoppades. Turitzhuset är utifrån den kontexten utfört med mycket exklusiva material som tegel och marmor i fasad med kopparinfattade fönster.

Anläggningen innehöll från början kontor, huvudlager, inlast och eget garage. Byggnaden fick sin placering

just i Gamlestaden för att platsen vid den tiden erbjöd väldigt goda logistiska förutsättningar - tomten har egna stickspår för in- och utlast för de varor som skeppades in till Göteborgs hamn.

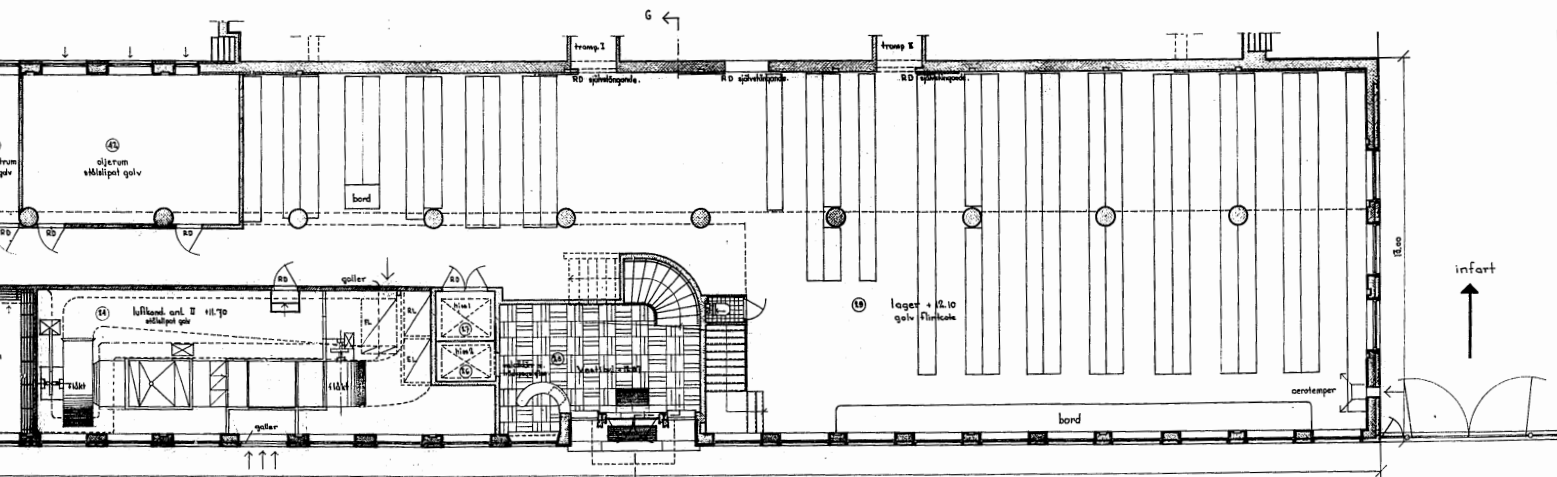
Formen på kvarteret har anpassats efter stickspåren från järnvägen. Centrallagret förlades till kvarterets inre med stickspår som löpte fram till såväl södra långsidan (ankommande varor) som norra långsidan (utgående varor). Sammanbyggd med lagret i vinkel, med huvudfasad vettande mot Gamlestadsvägen, uppfördes huvudkontoret. Från början fanns en tennisbana, avgränsad med rosenplanteringar, i tomtens östra hörn.

Till anläggningen uppfördes även ett garage med panncentral. Det funktionalistiska formspråket är tydligt med rundad planform anpassat efter de inkommande stickspåren samt slät vit puts och fönsterband. Funktionen som panncentral angavs fram tills nyligen av en skorsten i tegel (numera rivet).

Interiören har genomgående varit mycket påkostad, med marmorgolv och dörrar i ädelträ, allt utformat i

Plan av bottenvåning. Huvudentré och ingång för direktörer och tjänstmän till höger, port mot gård och ingång för anställda till vänster. Relationsritning av FO Peterson & söner, 1941

Per Eriksson



en sparsmakad och återhållsam elegans.

Planen uttrycker å ena sidan en tydlig hierarki, där direktion och anställda har separata entréer, och det finns en tydlig skiktning både horisontellt och vertikalt.

Direktionsvåningen på plan tre i söder formar en egen värld, med internt trappa mellan våningsplanen och påkostad interiör. Å andra sidan avspeglar innehållet en för tiden ovanligt stor omsorg om de anställda, i linje med den så kallade "NK-andan", där utbildning, förmåner och omhändertagande av de anställda ingick.

På bottenvåningen finns läkarmottagning och vilrum för personal samt en lägenhet för vaktmästaren, högre upp matsal med kaffeservering, kallskänk och varmkök. På taket finns på de ursprungliga ritningarna en inglasad vinterträdgård, också den för både anställda och direktion.



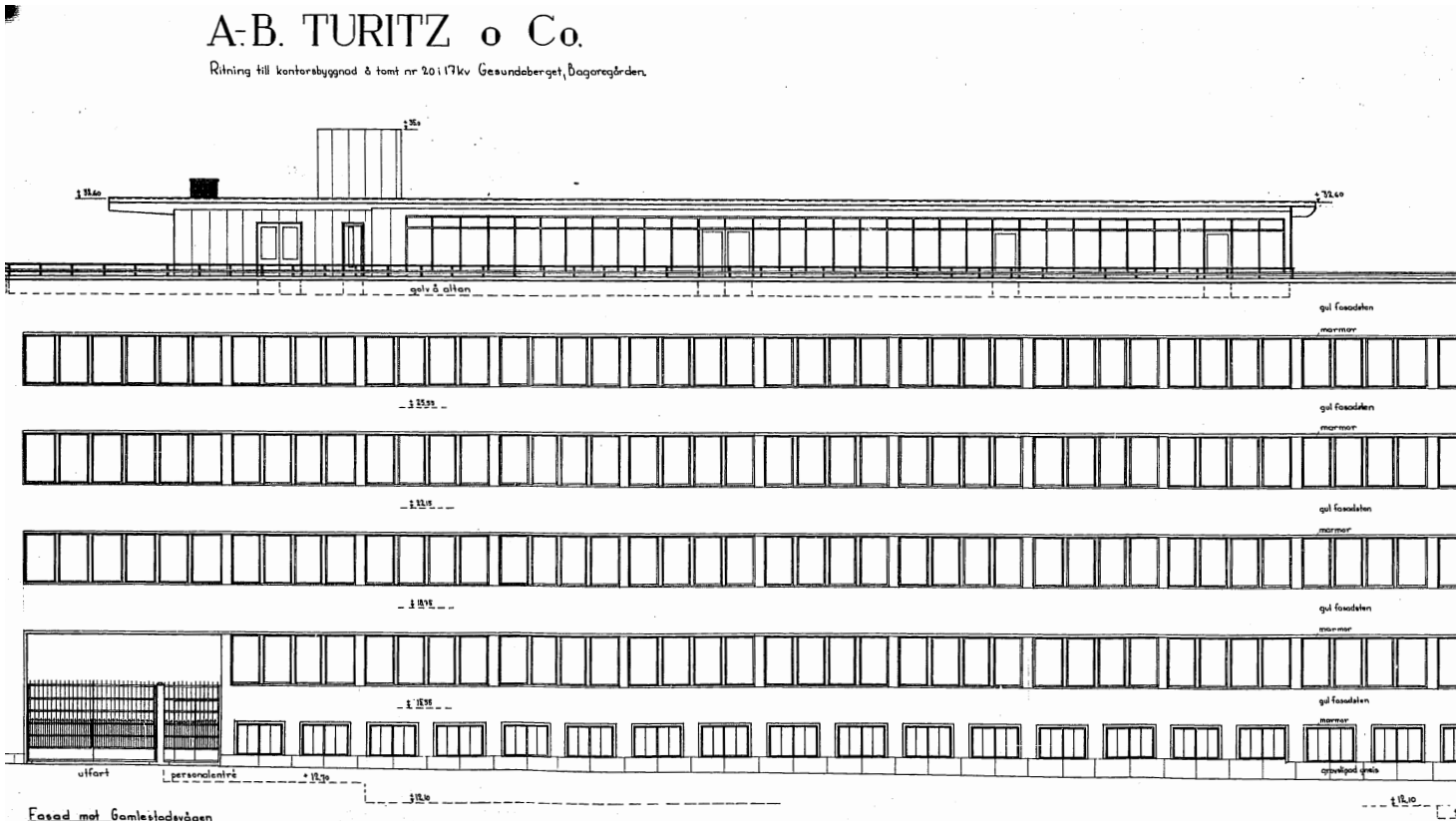
Turitzhuset norrifrån. I bilden ovan skimtar passagen in mot gården. På gaveln är namnet TURITZ målat direkt på muren, och kiosker för lunch finns uppställda i det soliga läget. På innergården fanns cykelparkeringar för de anställda.
Foto: AB Turitz och Co:s arkiv (1910–1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)



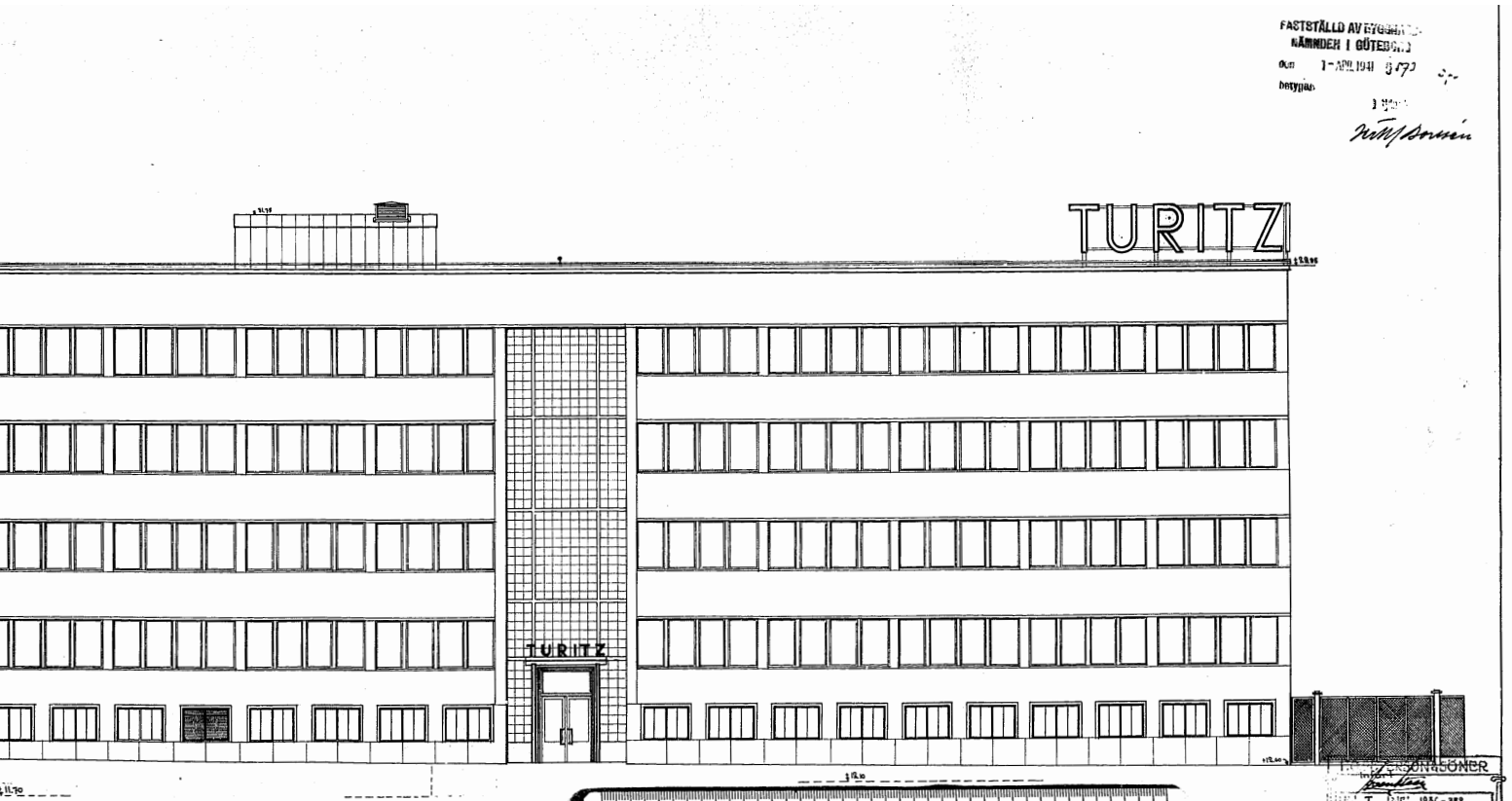


Turitzhuset söderifrån. Huvudentrén i söder markeras av trapphuset i fasad, uppglasat med betongglas, och där ovanför en flaggstång som sticker fram. Över ingången finns ett skärmtak i koppar med texten TURITZ i mindre bokstäver.
Foto: AB Turitz och Co:s arkiv (1910–1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)





Ursprunglig fasad mot väster (Gamlestadsvägen).
Relationsritning av FO Peterson & Söner, 1941.



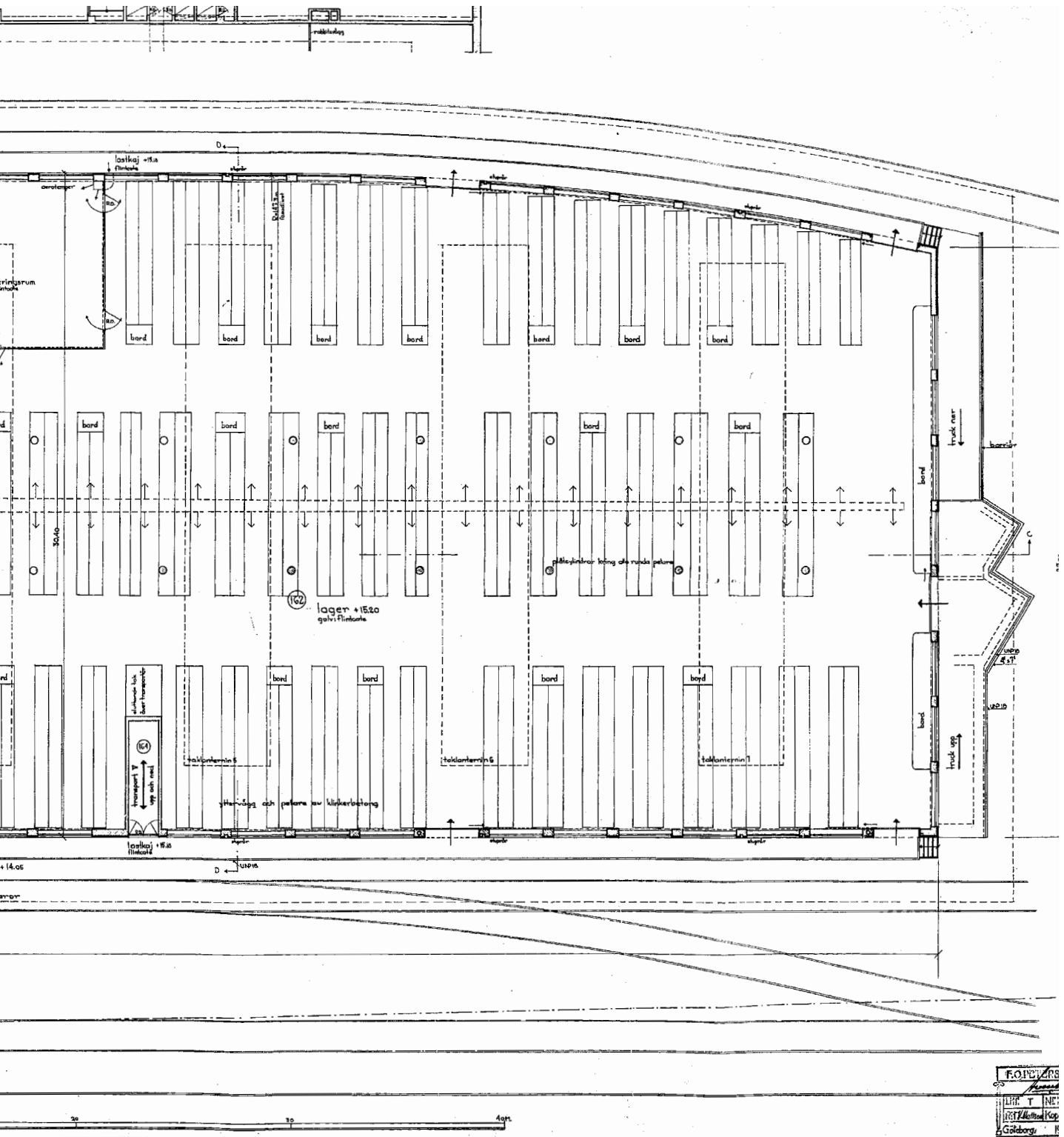


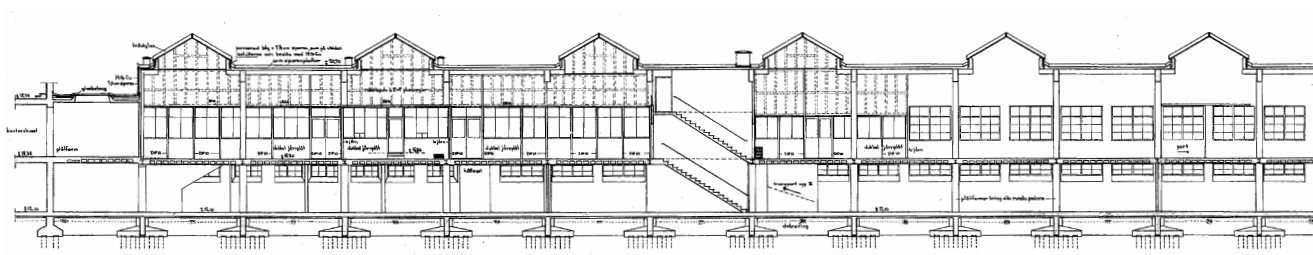
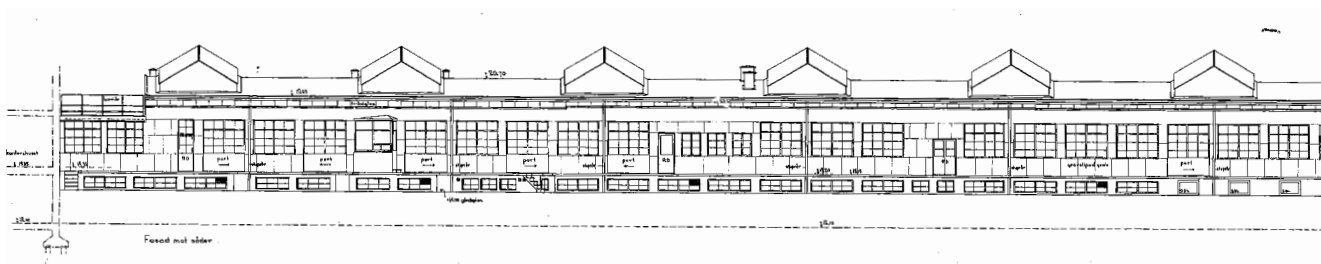
Vy inifrån kontorsbyggnaden mot innergården, 1940-tal. Lagerbyggnaden syns här i sin ursprungliga form med perronger för godståg, glaslanterniner i tak och skärmtak i glas över perrongerna. Innergården är fylld av varor som sannolikt kommit in via Göteborgs hamnar för vidare transport ut till butiker. Motvarande bild idag på sida 94-95.

Foto: AB Turitz och Co:s arkiv (1910–1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)



Rapport / Turitzhuset - nya värden ur det gamla





Ovan: Fasad mot söder, lagerbyggnad. FO Peterson & Söner, 1941.
Nedan: Längdsektion genom lagerbyggnaden. FO Peterson & Söner, 1941.



Foto från lagerbyggnadens södra sida. Ett godståg har kommit in till perrong, och lossas med truck.
Foto: AB Turitz och Co:s arkiv (1910–1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)



Foto från perrongen mot gårdssidan.

Foto: AB Turitz och Co:s arkiv (1910–1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)



Foto taget från perrongen på föregående sida mot kontorsbyggnadens gårdsfasad.
Foto: AB Turitz och Co:s arkiv (1910–1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)



Interiör från varulager.

Foto: AB Turitz och Co:s arkiv (1910–1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)



Interiör från varulager

Foto: AB Turitz och Co:s arkiv (1910–1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)



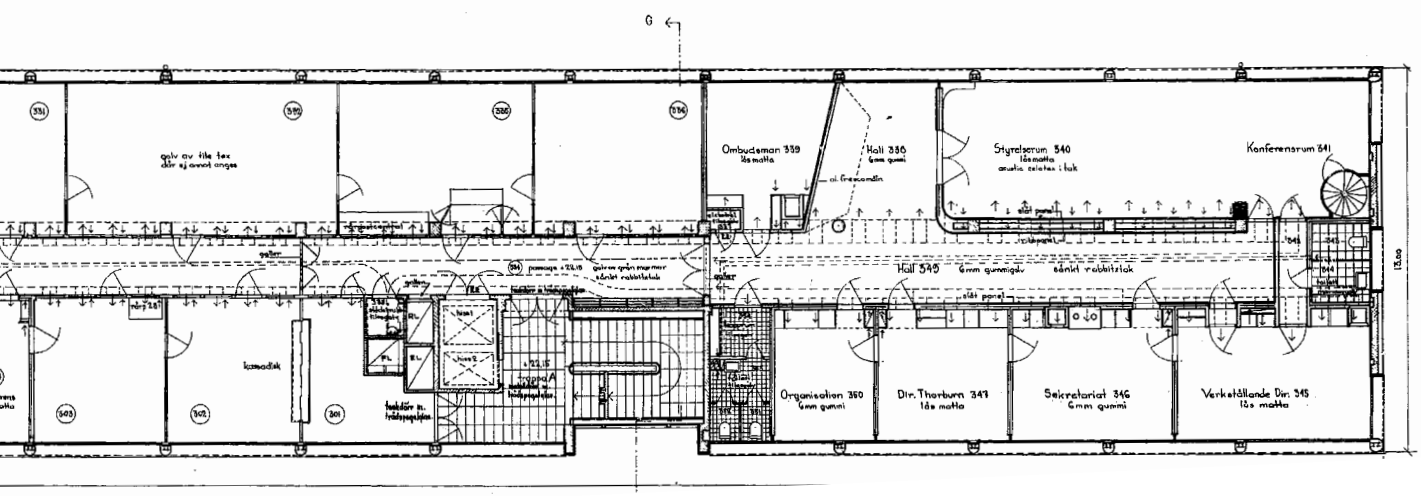
Inlast av utgående varor från järnvägsperrongen mot innergården till en parkerad godsvagn.
Foto: AB Turitz och Co:s arkiv (1910–1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)



Matsalen högst upp i huset rymde både kall- och varmkök, kaffeservering och serverade dagligen lunch till de anställda.
Foto: AB Turitz och Co:s arkiv (1910–1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)

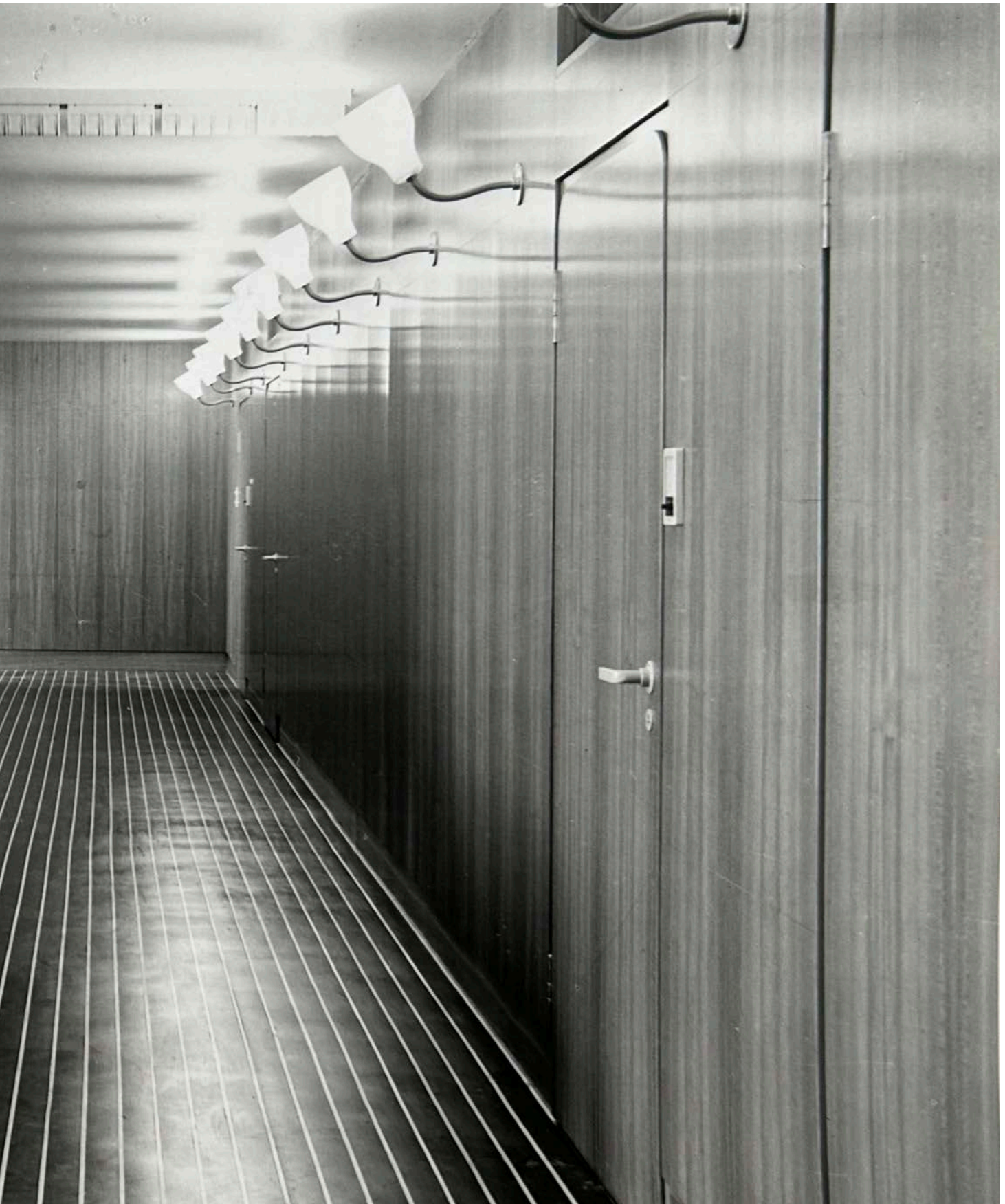
Rapport / Turitzhuset - nya värden ur det gamla

FASTSTÄLLD AV BYGGNADSNÄMNDEN I GÖTEBORGS LÄN
den 1-APRIL 1972
besgrs.
1:1
Stenbjörn



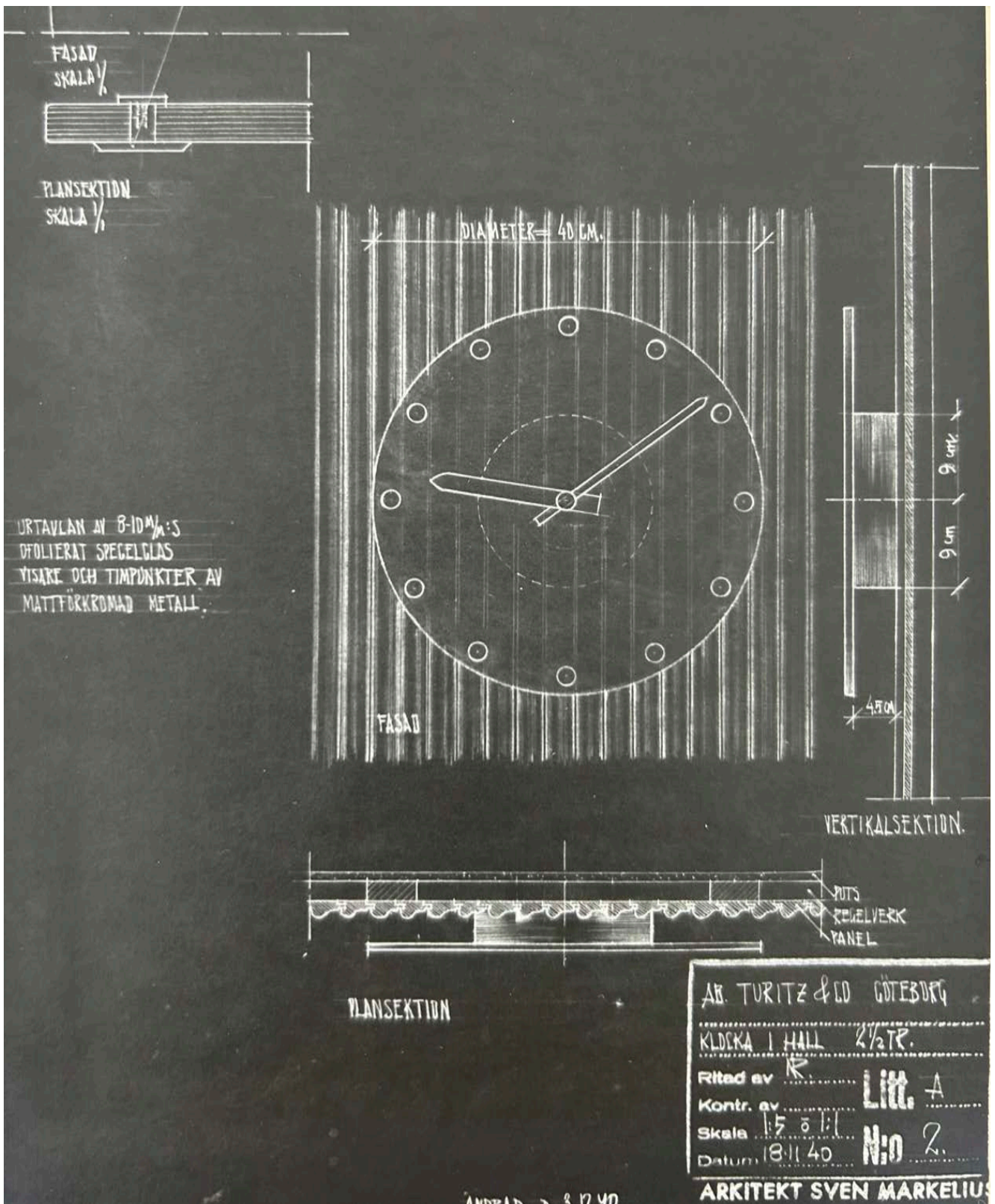


Reception på direktionsvåningen på plan 4.
Foto: ArkDes arkiv





Golvlampa, och textilkädda träfåtöljer ritade för Turitzhuset av Sven Markelius.
Foto: ArkDes arkiv



Ritning till väggklocka av Sven Markelius. Klockan syns i fotot på föregående sida.
Foto: ArkDes arkiv

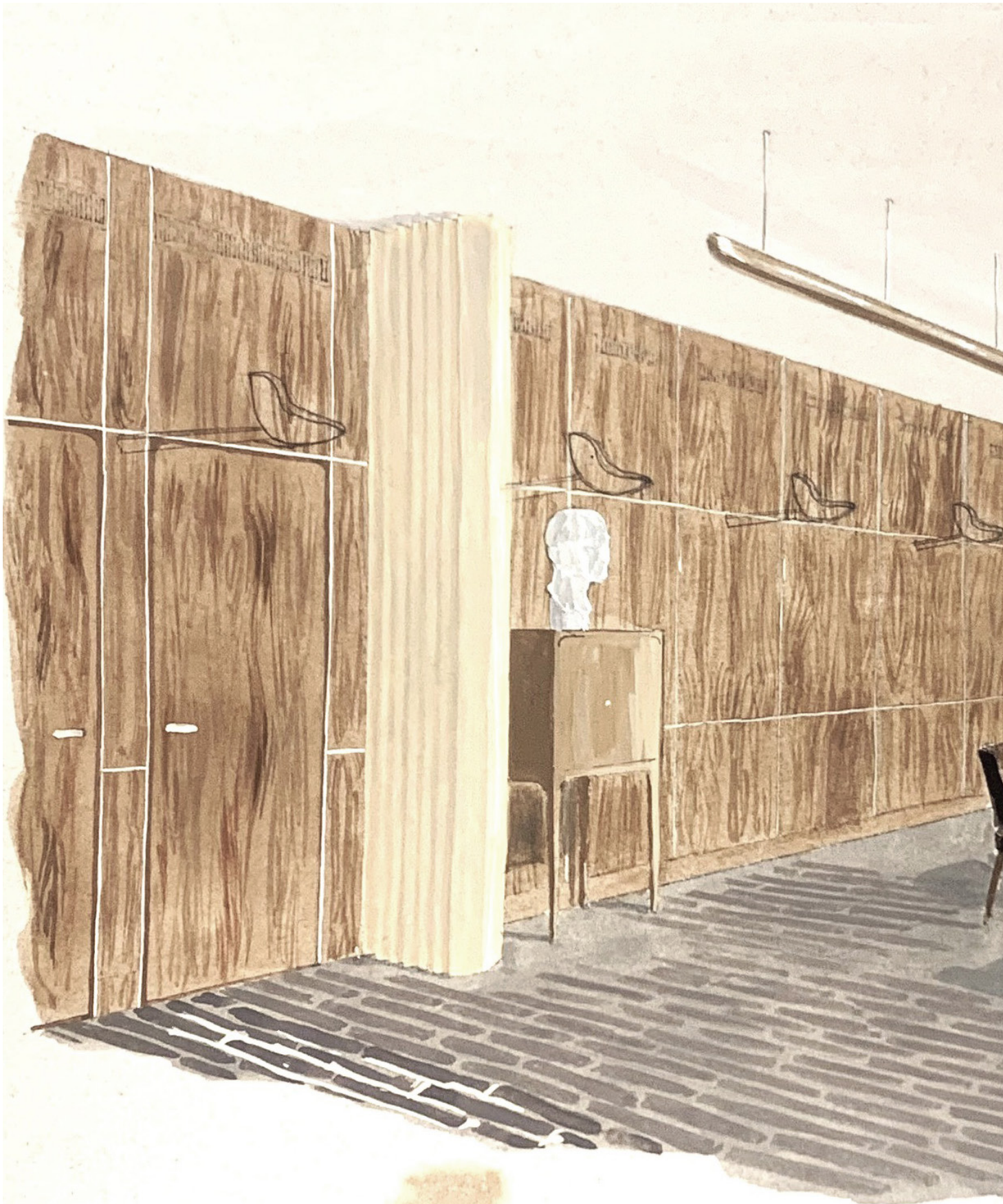


Illustration till möbler och inredning av sessionssalen på plan 4. Ritad av Sven Markelius.
Bild: ArkDes arkiv





Foto av det skåp som skymtar till höger i bild på nästa sida. Skåpet är ritat av Sven Markelius, och finns med på illustrationen på föregående uppslag.
Foto: ArkDes arkiv



Interiör från sessionssalen. Detaljer som klockan på väggen, de infällda ventilationsgallren i väggens träpanel och armaturerna går att se i illustrationen på föregående uppslag.

Foto: AB Turitz och Co:s arkiv (1910–1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)

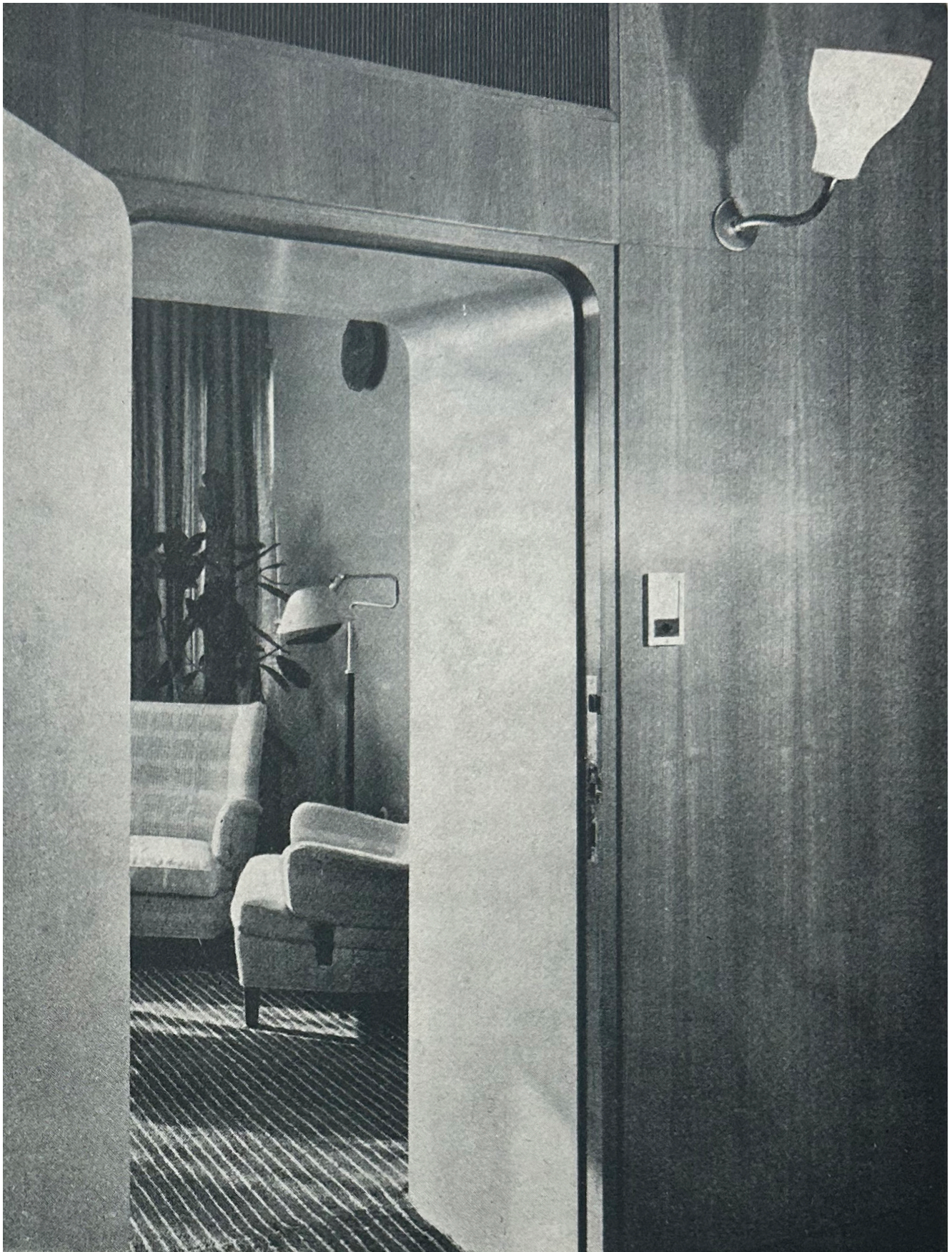


Foto av rummet som finns illustrerat på nästa sida.
Foto: ArkDes arkiv



Illustration till utformningen av direktörsrum på plan 4 av Sven Markelius
Foto: ArkDes arkiv



Foto av rummet som finns illustrerat på nästa sida.
Foto: ArkDes arkiv



Textilklädd stol på direktionsvåningens gummiklädda golv. Stol ritad av Sven Markelius
Foto: ArkDes arkiv



Interiör kontorsvåning. Möbler och golvlampa ritade av Sven Markelius
Foto: ArkDes arkiv



Interiör verkställande direktörs kontor. Möbler och golvlampa ritade av Sven Markelius
Foto: ArkDes arkiv



Interiör kontorsvåning. Möbler ritade av Sven Markelius.
Foto: ArkDes arkiv

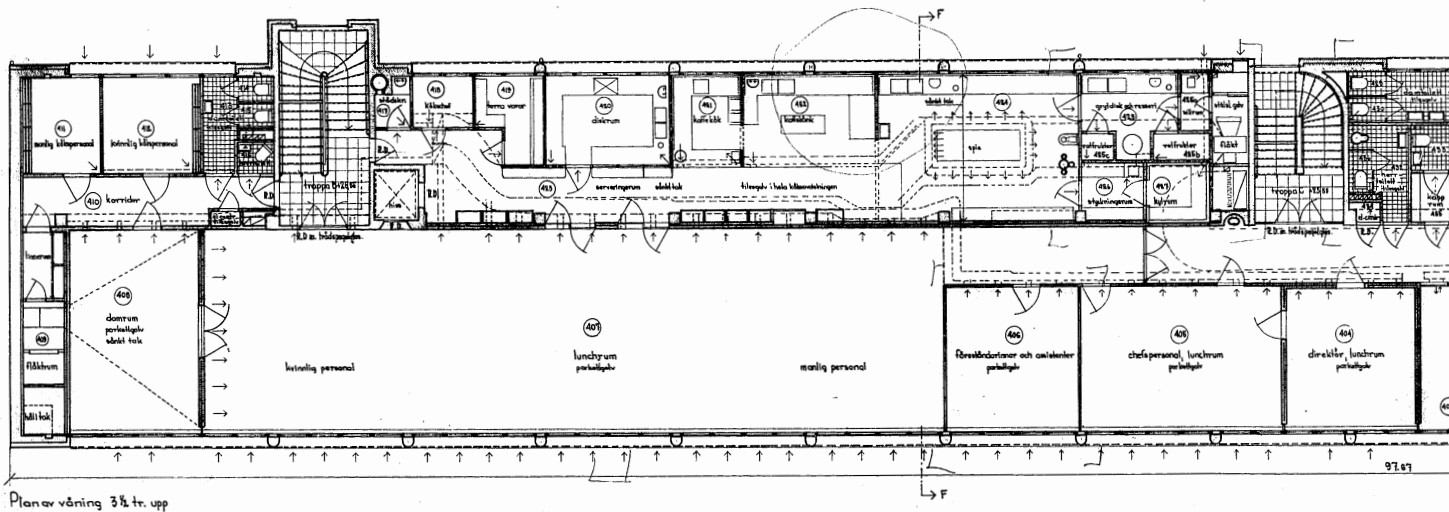


Interiör direktörsrum. Till vänster syns ursprungliga väggar klädda i träpanel med infällda dörrar. Möbler och väggpanel ritade av Sven Markelius.
Foto: ArkDes arkiv

6-19

A.-B. TURITZ o Co.

Ritning till kontorbyggnad å tomt nr 20 i 17 kv. Gesundoberget, Dagaregården.



Plan av våning 3 1/2 tr. upp

Plan 5, med matsalar för alla anställda, eget kök och kaffeservering. Längst till höger finns en stor sal för att öva på dekorationer och höra föredrag.
Ritning av FO Peterson och söner, 1941.

Rapport / Turitzhuset - nya värden ur det gamla

FASTSTÄLLD AV YOGA...
NÄRINDEN I GÅTAN...
den 1-APRIL 1973
betyg: **11654**
Hallmarken

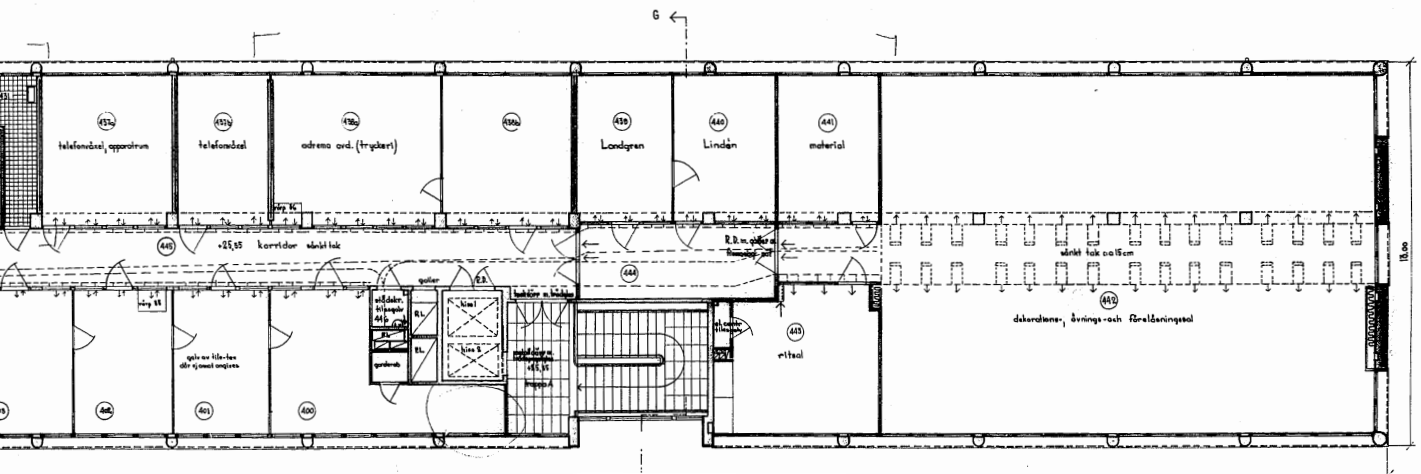
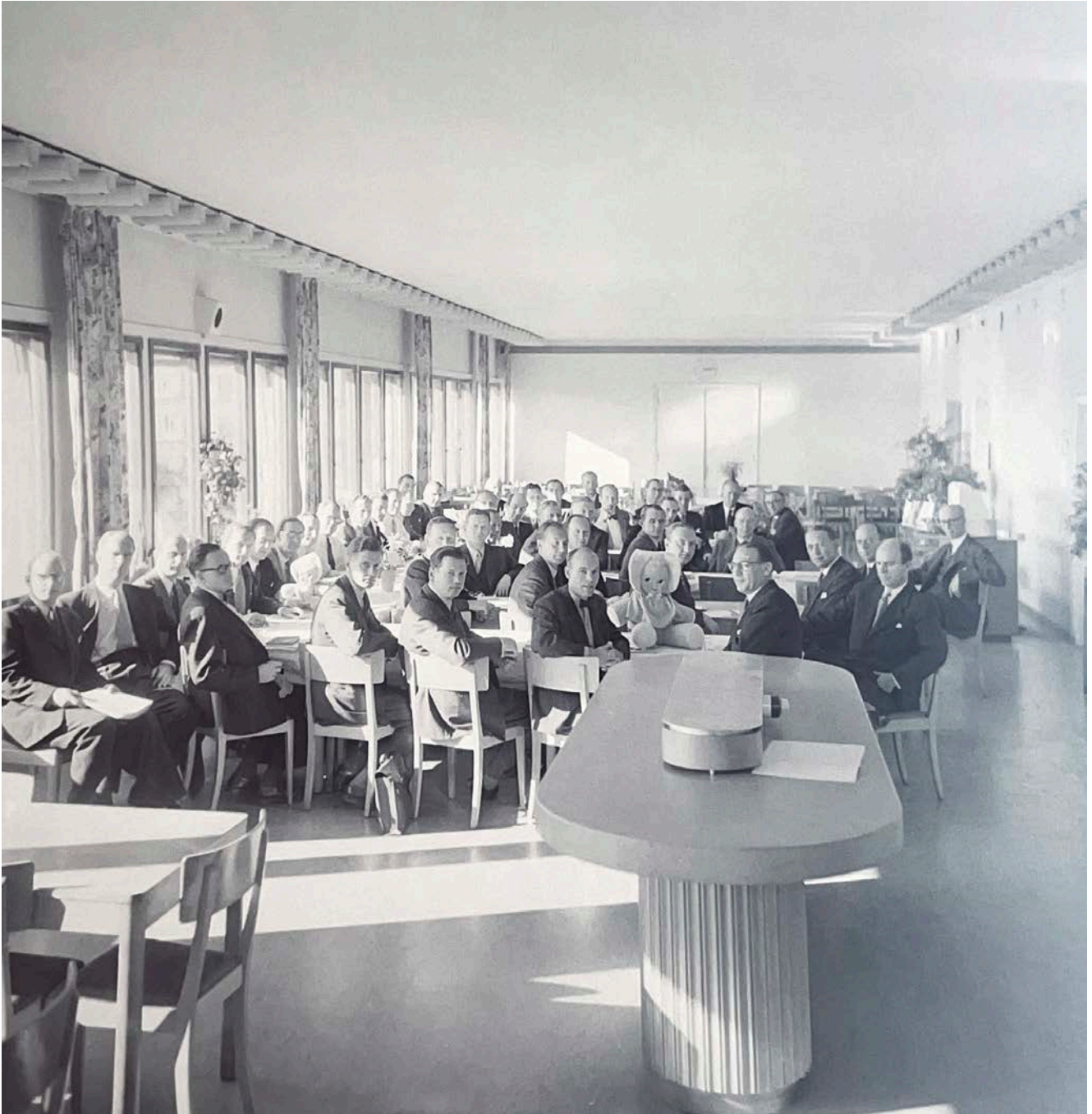




Foto från takterrass mellan kontorsbyggnad och lagerbyggnad.

Foto: AB Turitz och Co:s arkiv (1910–1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)

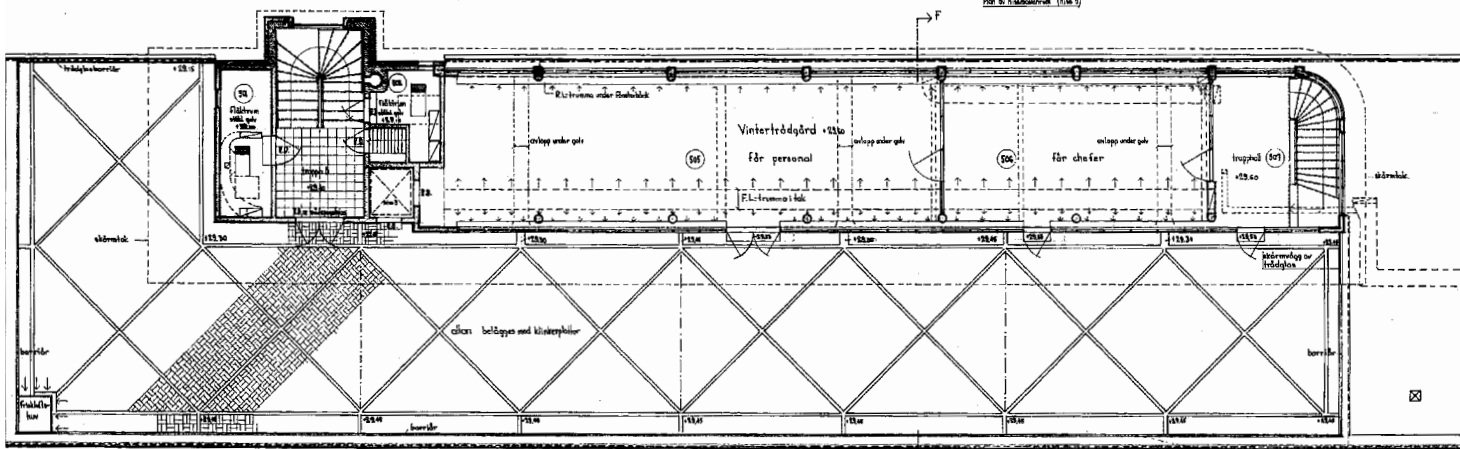
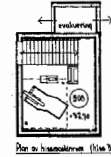


Plan 5, med matsalar för alla anställda, eget kök och kaffeservering. Längst till höger finns en stor sal för att öva på dekorationer och höra föredrag.

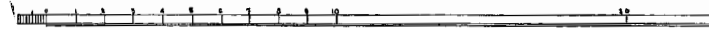
Foto: AB Turitz och Co:s arkiv (1910–1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)

A.-B. TURITZ o Co.

Ritning till kontorbyggnad å fast nr 20:17kv Gesundoberget, Dagsbergsgården.



Plan av vinterträdgård

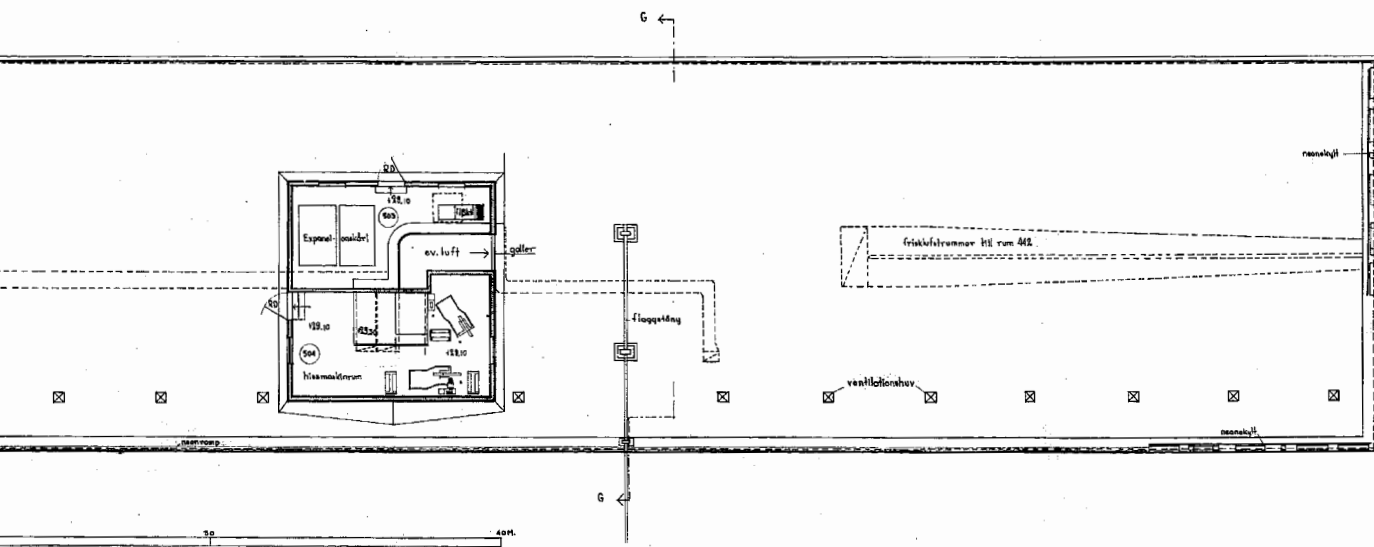


Takplan med inglasad vinterträdgård.
Ritning av FO Peterson och söner, 1941.

116548

FASTSTÄLLD AV BYGGNADSNÄMNDEN I GÖTEBORGS
 Datum: 1-APRIL 1957
 Besyttare:

W. Peterson



W. PETERSON & SÖNER
 Byrå
 LIT. Y. NR: 1936 - 351
 Rikt. N:o 1000 B. UH.
 Göteborg 19-2-1941

Var är vi nu?



Turitzhuset sett söderifrån, oktober 2025. Motsvarande bild sida 20-21.
Foto: Kalle Sanner





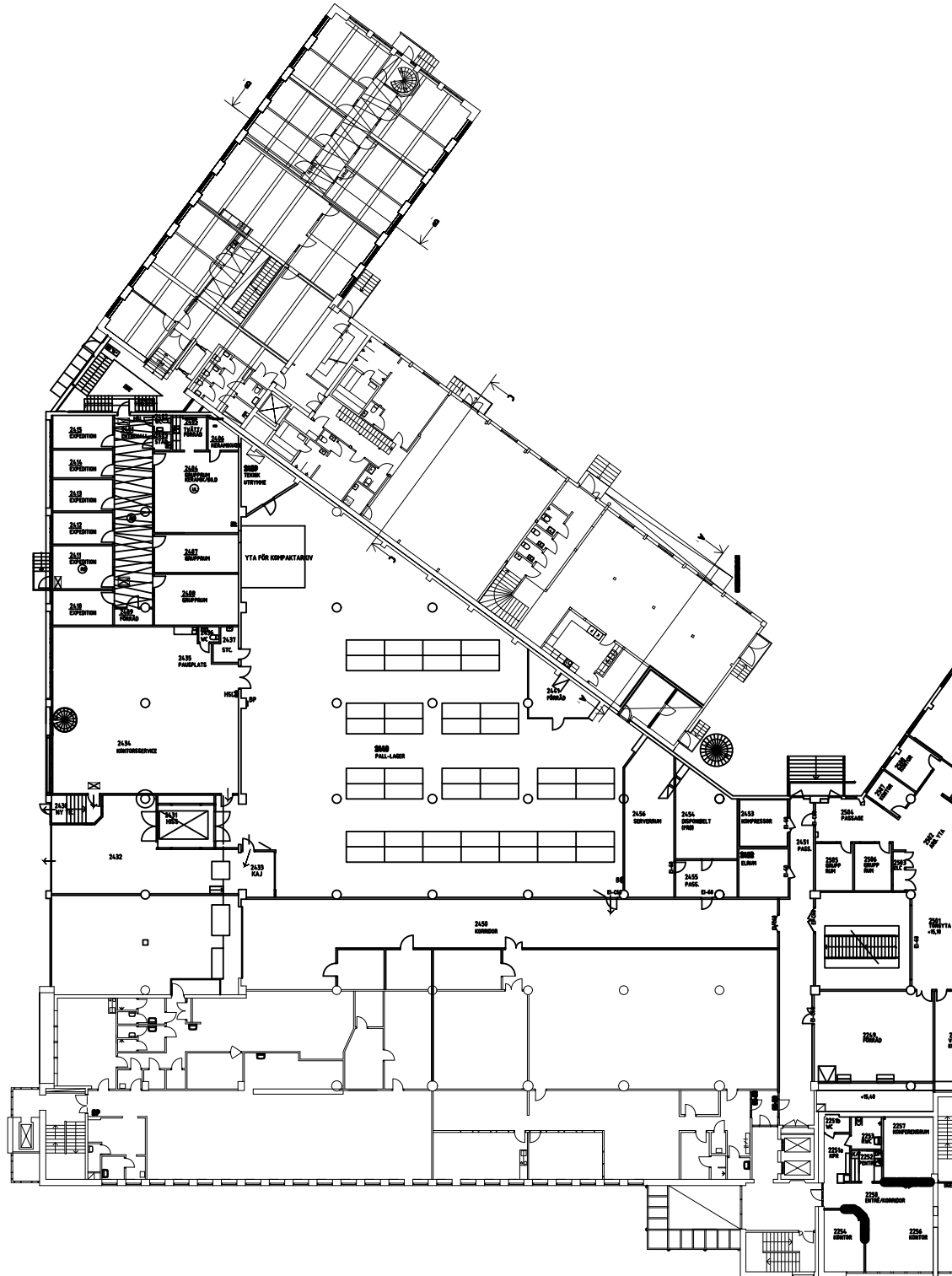
Collage från pågående om- och nybyggnad i Gamlestadens fabriker.
Bilder: Platzer AB



Fasaden idag där det från början fanns en passage till gården.
Foto: Kalle Sanner



Huvudentrén idag.
Foto: Kalle Sanner



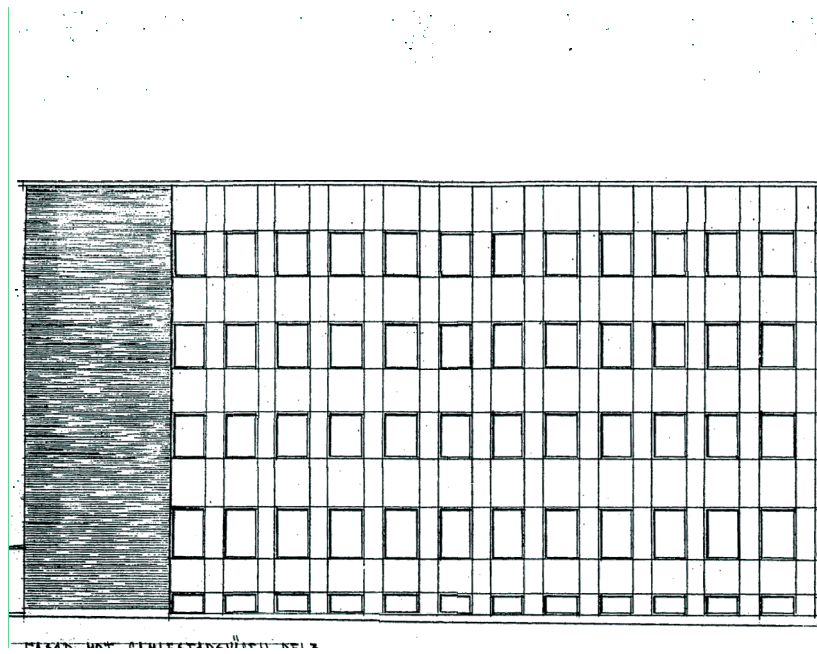
Ritning av bottenvåningen.
Ur fastighetsägaren Platzers ritningsarkiv.

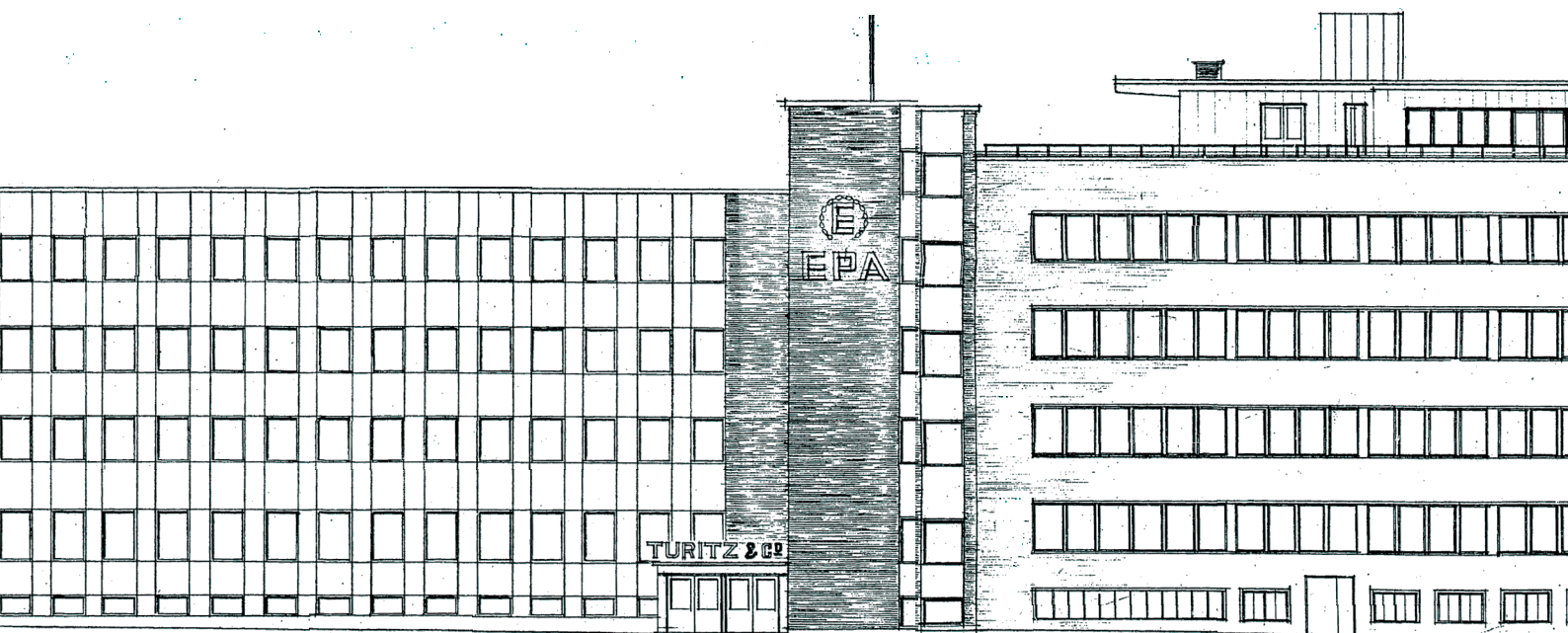


Huvudentrén idag. Ett inglasad vindfång leder till en hisshall som ligger en knapp meter under gatuplan.
Foto: Kalle Sanner



Den ursprungliga huvudentrén i södra änden av byggnaden idag.
Foto: Kalle Sanner

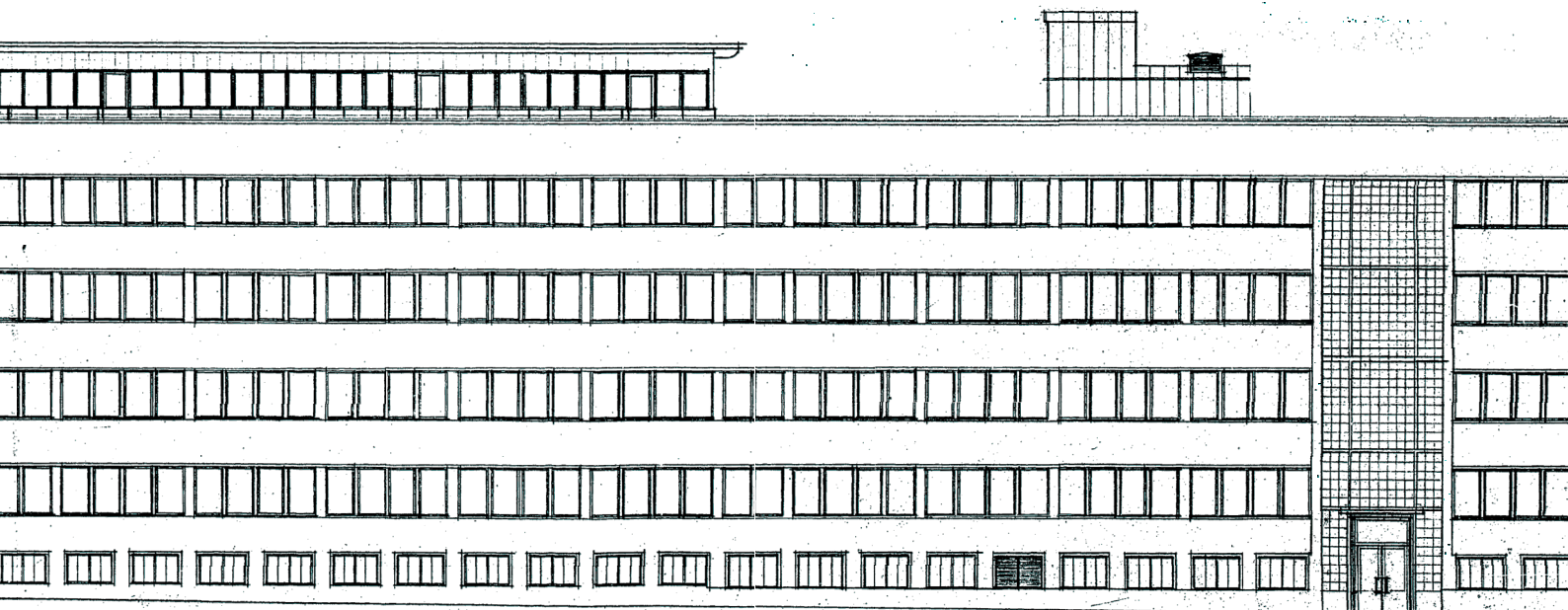


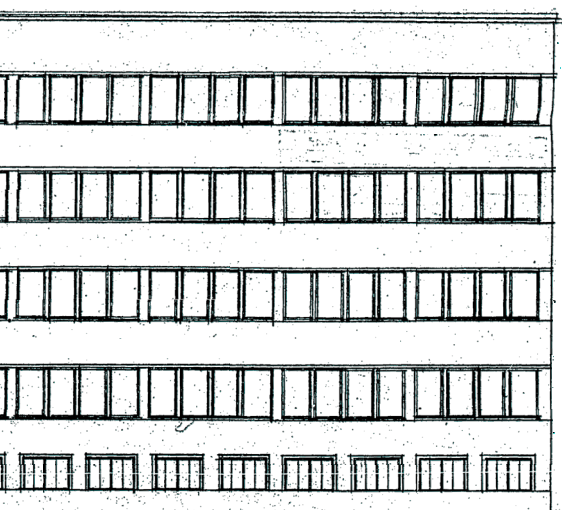


Fasadritning mot väster (Gamlestadsvägen), nuvarande byggnadsvolym.

Ritningen visar utseendet på 1960-talet då vi inte haft tillgång till någon nutida ritning, skiljer sig inte så mycket från dagens utseende.

Ritning ur Göteborgs stadsbyggnadskontors arkiv.







Entréhall med hissar. Takhöjden är mycket låg, vilken kan vara orsaken till användandet av speglar i undertak.
Foto: Ylva Frid



Interiör.
Foto: Kalle Sanner



Interiör.
Foto: Kalle Sanner



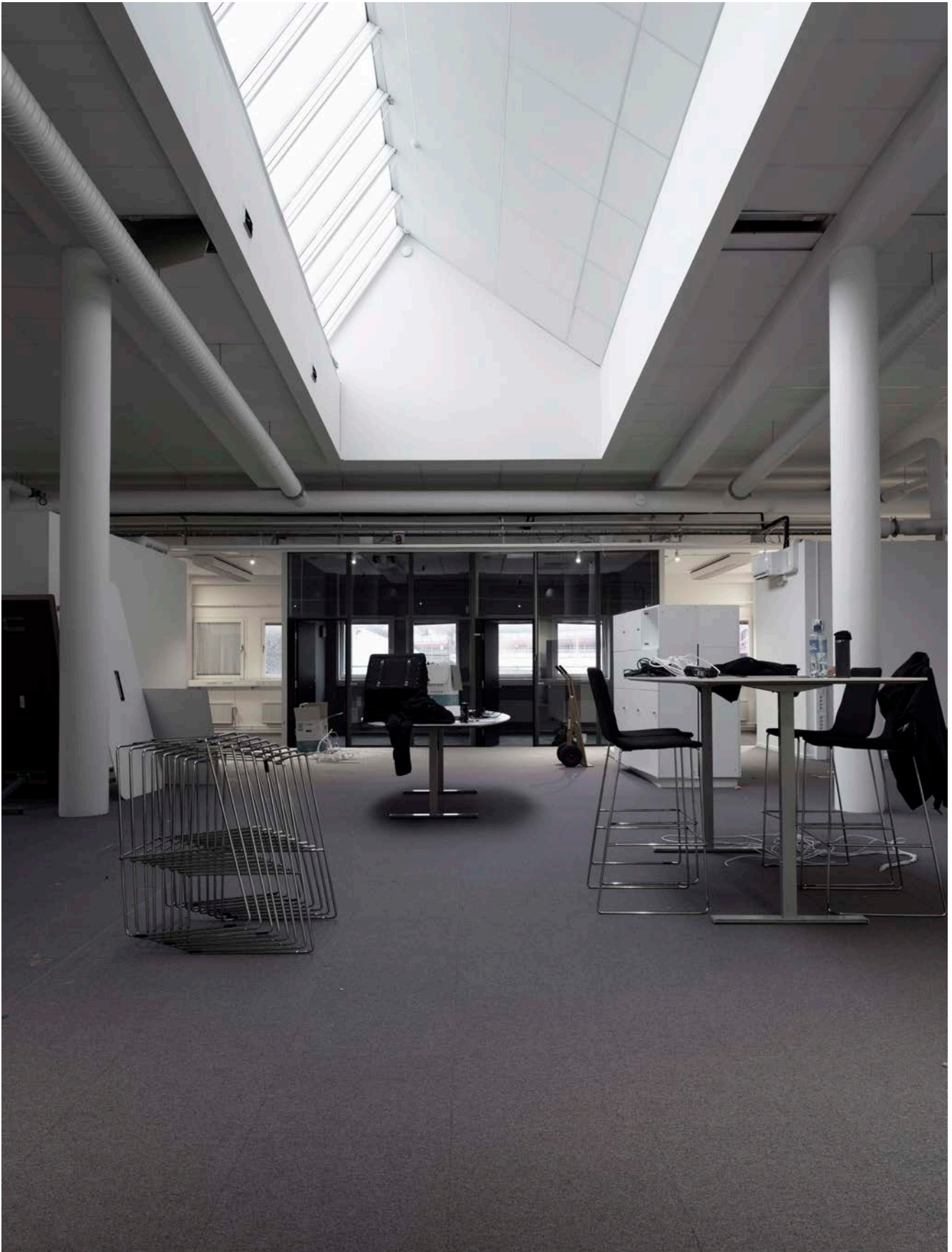
Interiör.
Foto: Kalle Sanner



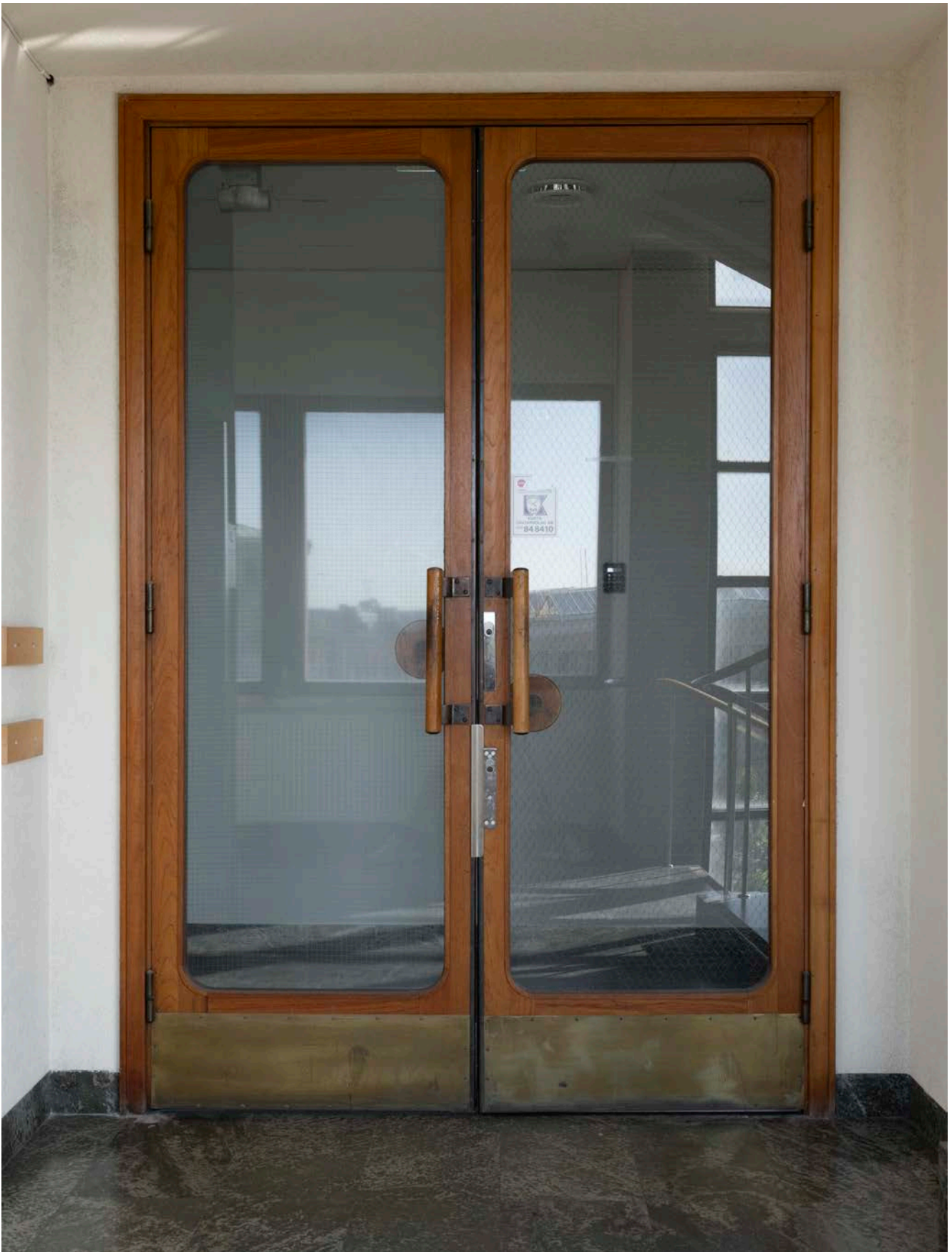
Interiör.
Foto: Kalle Sanner



Interiör lagerdelen som byggts om till kontor.
Foto: Kalle Sanner



Interiör gamla lagerdelen.
Foto: Kalle Sanner



Glasat dörrparti i huvudtrapphuset.
Foto: Kalle Sanner



Utsikt mot öster. Motsvarande bild på sida 34-35
Foto: Kalle Sanner





Träbyggnad på innergården, utbyggd som lagerbyggnad för Telegrafverket från 1931 som syns till höger i bild.
Foto: Kalle Sanner





Interiör på plan 4. Motsvarande bildvinkel som illustration på sida 52-53 och foto på sida 55.
Foto: Kalle Sanner



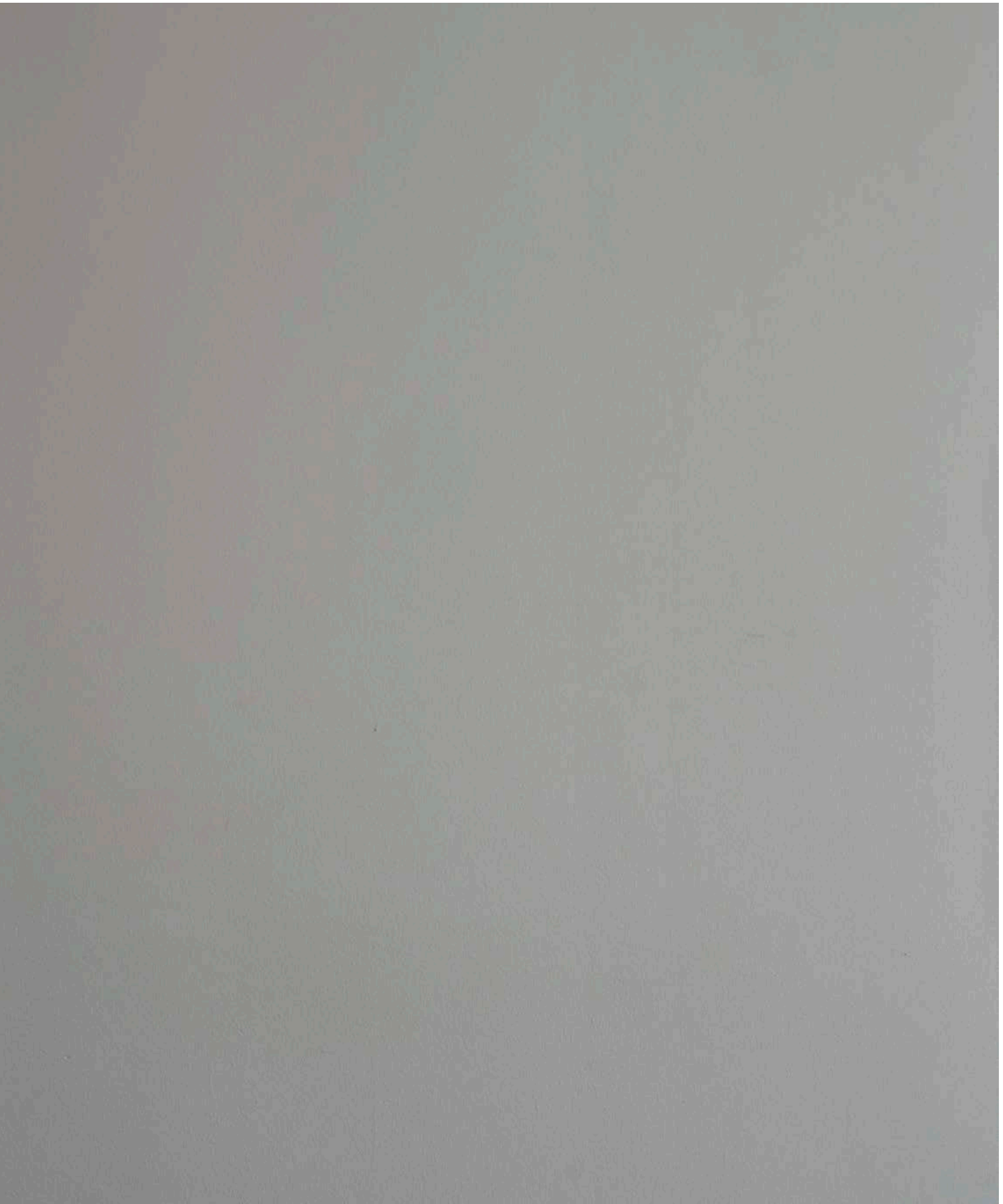


Interiör på plan 4. Motsvarande bildvinkel som foto på sida 67.
Foto: Kalle Sanner





Interiör på plan 4, motsvarande bildvinkel som foto på sida 48-49
Foto: Kalle Sanner





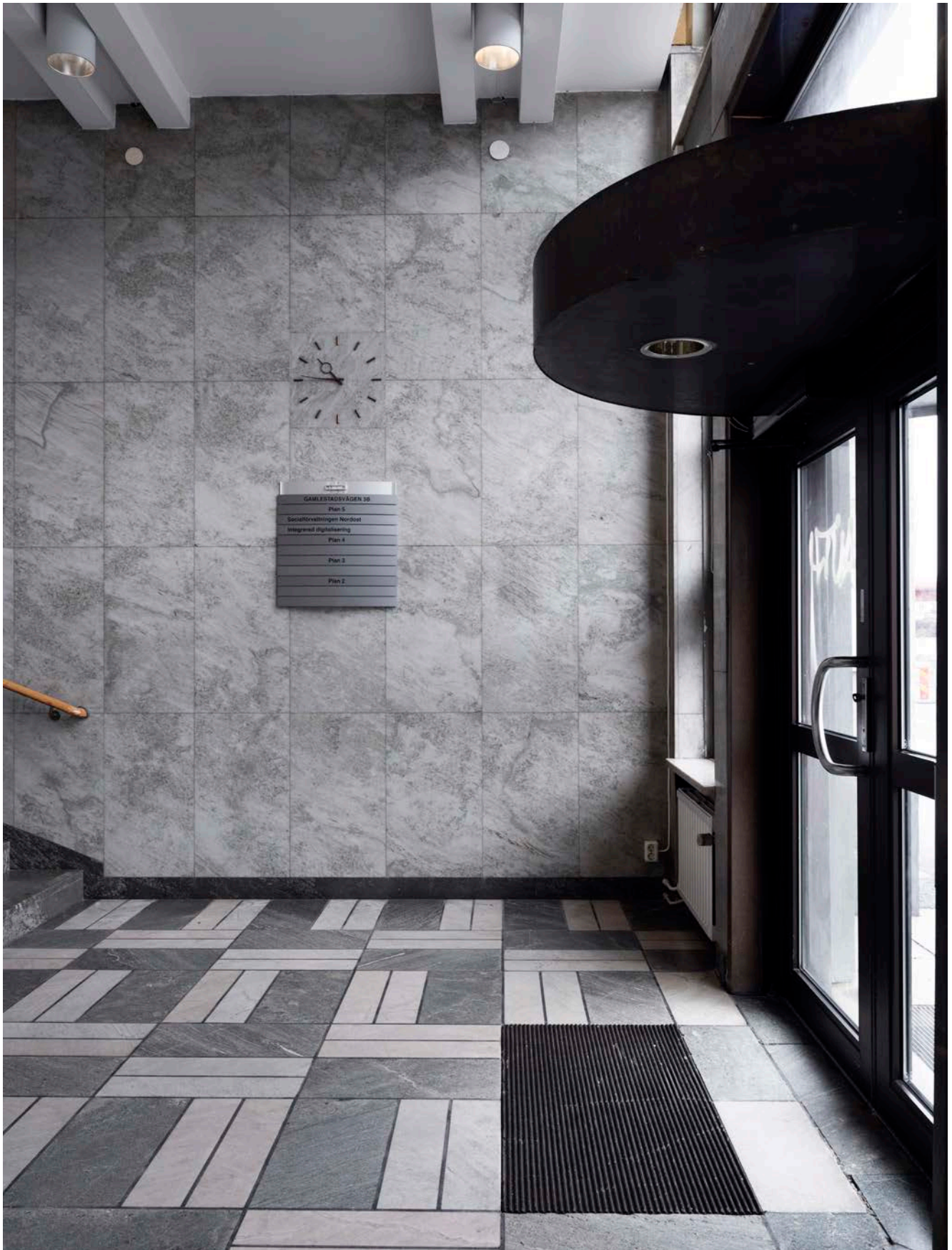
Interiör på plan 4.
Foto: Kalle Sanner



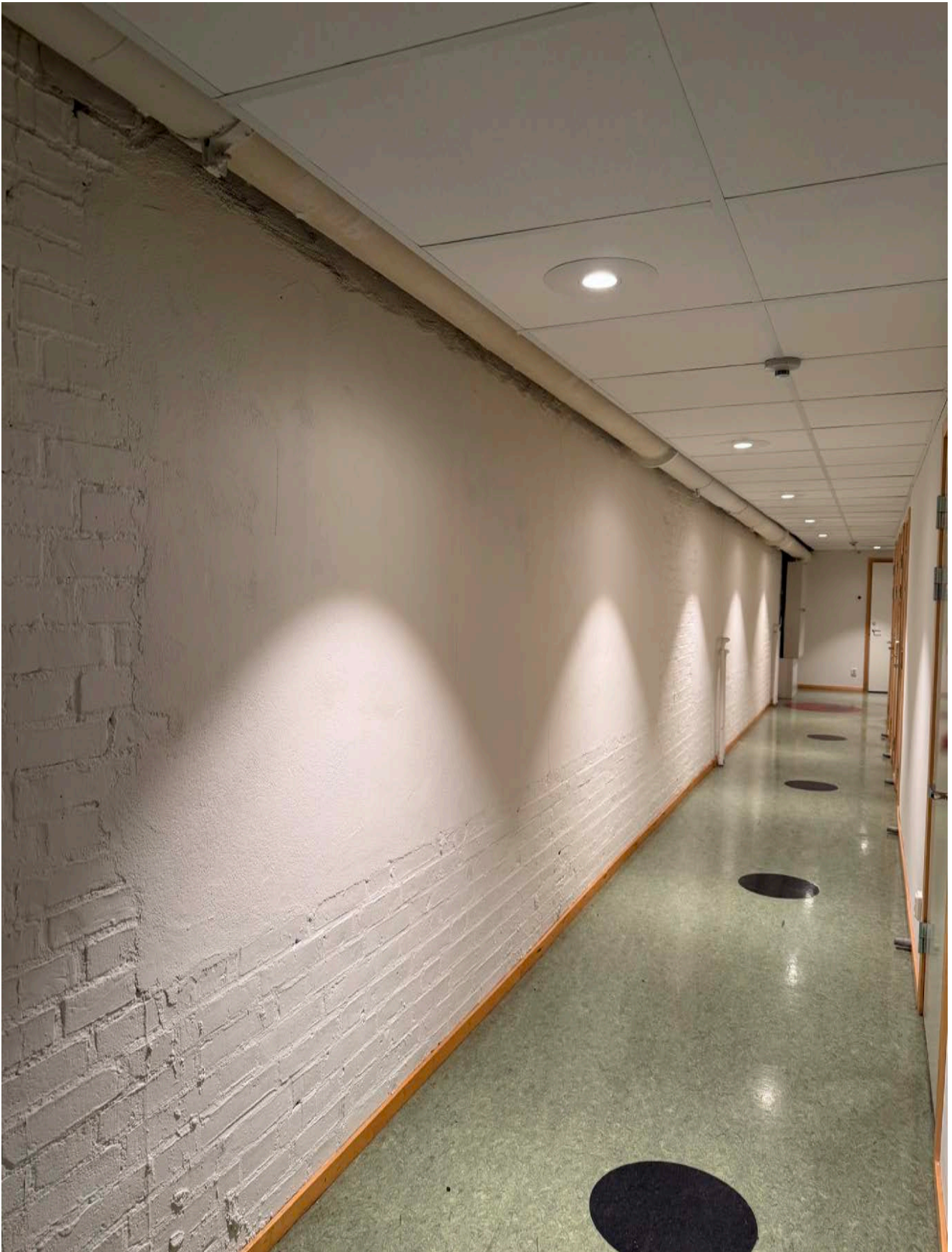
Interiör kontorsrum, motsvarande bildvinkel som foto på sida 61.
Foto: Kalle Sanner



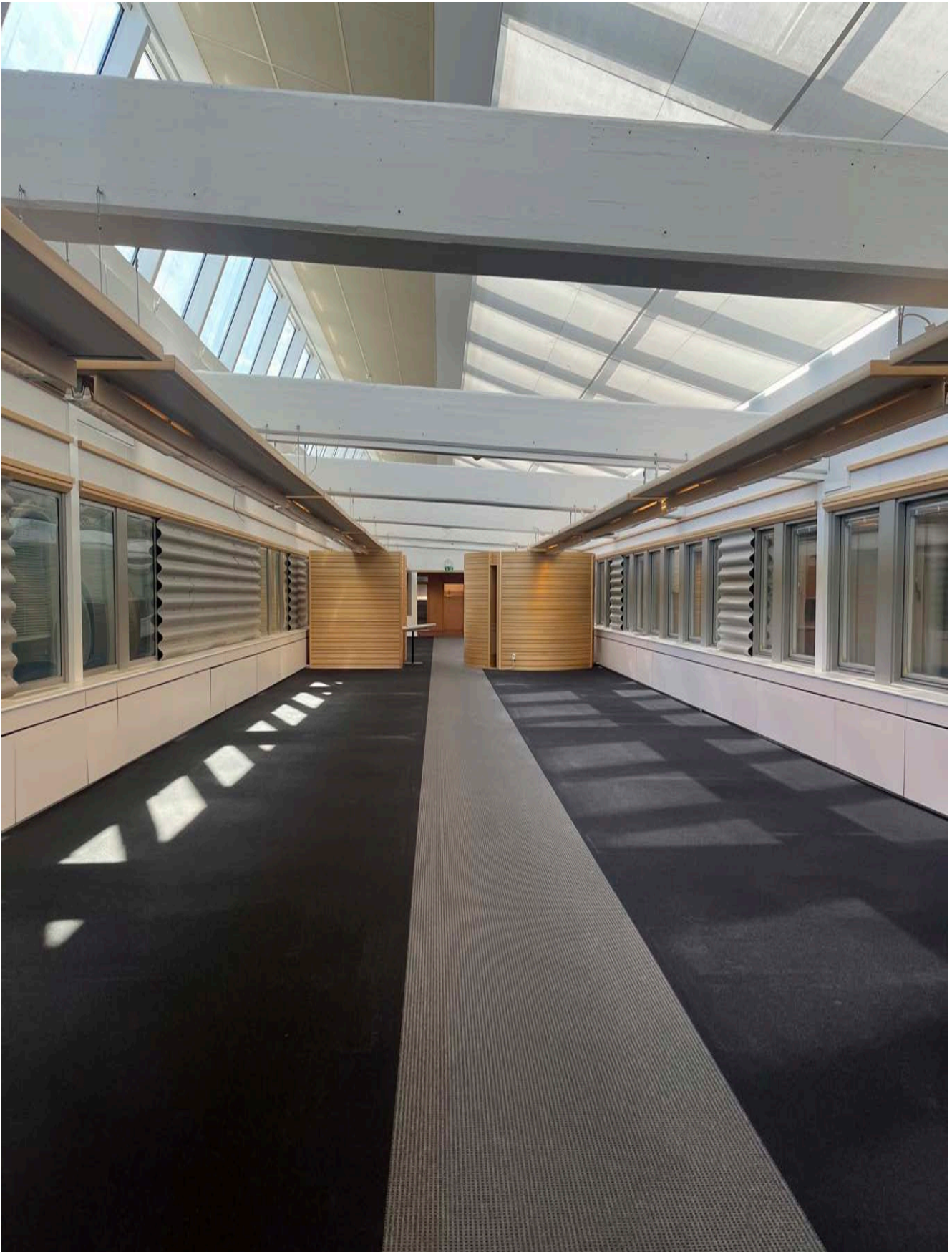
Interiör med entré till trapphus mot gården.
Foto: Kalle Sanner



Interiör ursprunglig huvudentré.
Foto: Kalle Sanner



Interiör korridor med igensatta fönster i den ursprungliga tegelfasaden mot gården.
Foto: Fabel arkitektur



Interiör ljusgård lagerbyggnaderna som byggts om till kontor.
Foto: Fabel arkitektur



Interiör lagerbyggnaderna som byggts om till kontor, stort rum helt utan fönster.
Foto: Fabel arkitektur

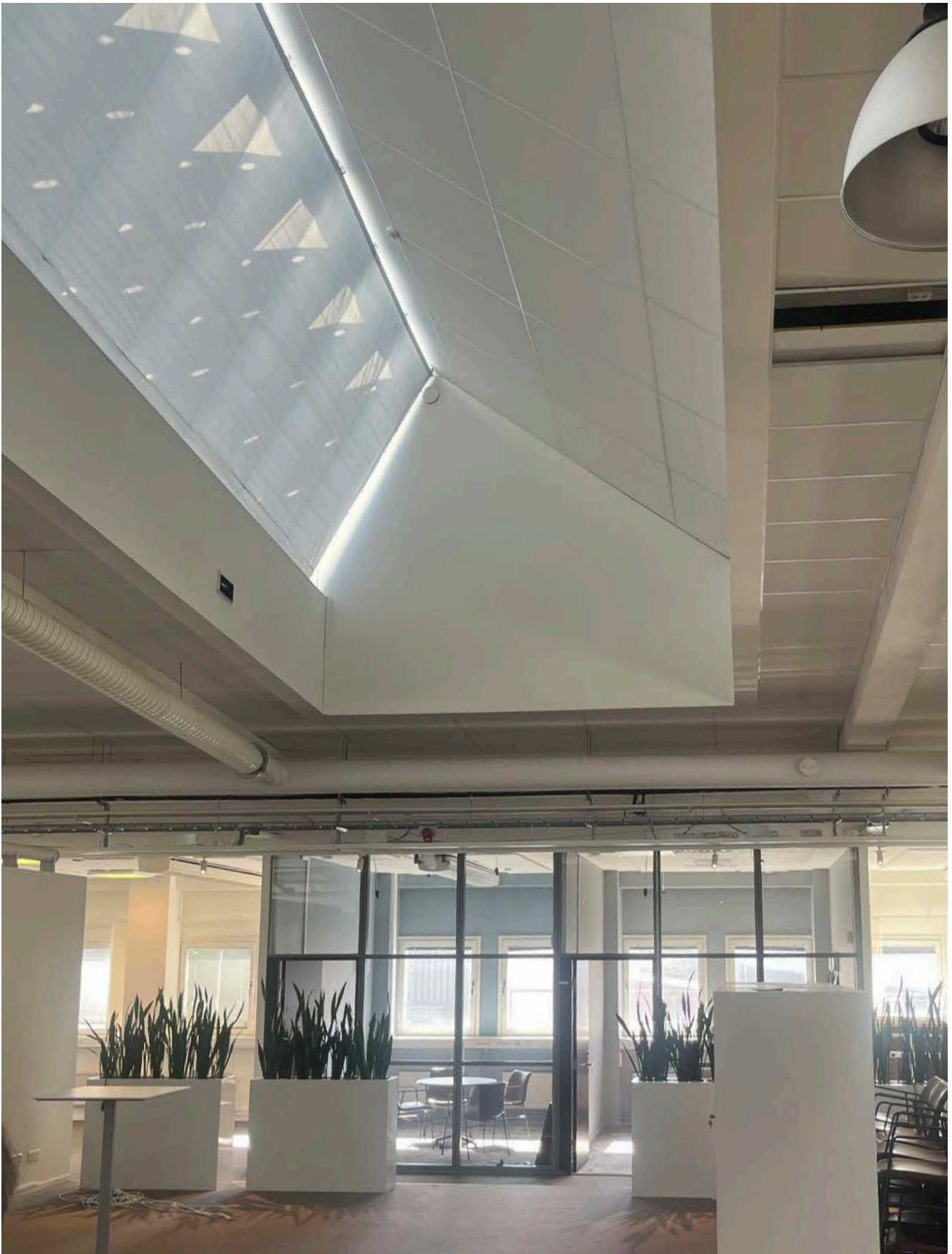


Exteriör lagerbyggnaderna som byggts om till kontor, i bakgrunden syns takterrassen och den förbyggda fasaden på det ursprungliga gula tegelhuset.

Foto: Fabel arkitektur



Interiör.
Foto: Ylva Frid



Interiör den ursprungliga lagerbyggnaden.
Foto: Fabel arkitektur

Kvarterets förändring över tid

Från uppförandet under tidigt 1940-tal har byggnaderna ständigt varit i förändring. De om- och tillbyggnader som gjorts avspeglar också de samhällsförändringar som skett under perioden. Under efterkrigstiden, de så kallade rekordåren, expanderar allting kraftigt, tills verksamheten liksom många andra går i graven i spåren av ökad global konkurrens, nya metoder för transport och lagerhållning och förändrade konsumtionsmönster.

Sättet man organiserar kontor och arbetsplatser på har också skiftat i takt med att samhällets normer och värderingar förändrats. Även detta går på ett ovanligt tydligt sätt att spåra i de versioner av Turitzhuset som funnits genom decennierna. Från att ha varit en arbetsplats med hantering av godsvagnar, fraktlårar i trä och en stor mängd fysiska varor, övergår det till en allt mer kontoriserad miljö.

Tidslinje

1939: Turitzhuset ritas som gemensamt huvudkontor och huvudlager för varuhuset NK och EPA. Fastigheten har egna stickspår för in- och utlast av varor. Förutom kontor rymmer byggnaden läkarmottagning, vilrum och matsalar för de anställda, påkostade mötes- och direktionsrum och en inglasad vinterträdgård på taket. På gården finns en tennisbana intill spåren. Entrén för direktörer och tjänstemän med påkostade utformning ligger i söder, entré för anställda ligger i norr med en stor portal in mot gården.

Arkitekt: FO Peterson och söner

1941: En till, mindre lagerbyggnad i trä uppförs på gården.

1961: Den mindre lagerbyggnaden rivs, och istället uppförs stora ytor för lager över hela gårdsytan med inlast för lastbilar från norr. Längs Gamlestadsvägen tillskapas ytterligare en kontorsbyggnad, större än den ursprungliga. Den totala byggnadsytan flerdubblas under den här perioden. En ny huvudentré för hela anläggningen görs i skarven mellan de två kontorsbyggnaderna. Passagen mot gården byggs igen.

Arkitekt: A Krueger & Son AD

1965: En del av lagerbyggnaden på gården inreds med kontorsrum.

1978: Varuhuset EPA går omkull. Turitzkoncernen lämnar fastigheten. Under samma tidsperiod går stora delar av varvsindustrin i Göteborg omkull, och många av de äldre industribyggnaderna i Gamlestaden rivs.

1980: En ny fastighetsägare övertar Turitzhuset, och konverterar lagerbyggnaderna mot gården till kontor. Ljusingårdar tas upp för att få det att fungera för kontor.

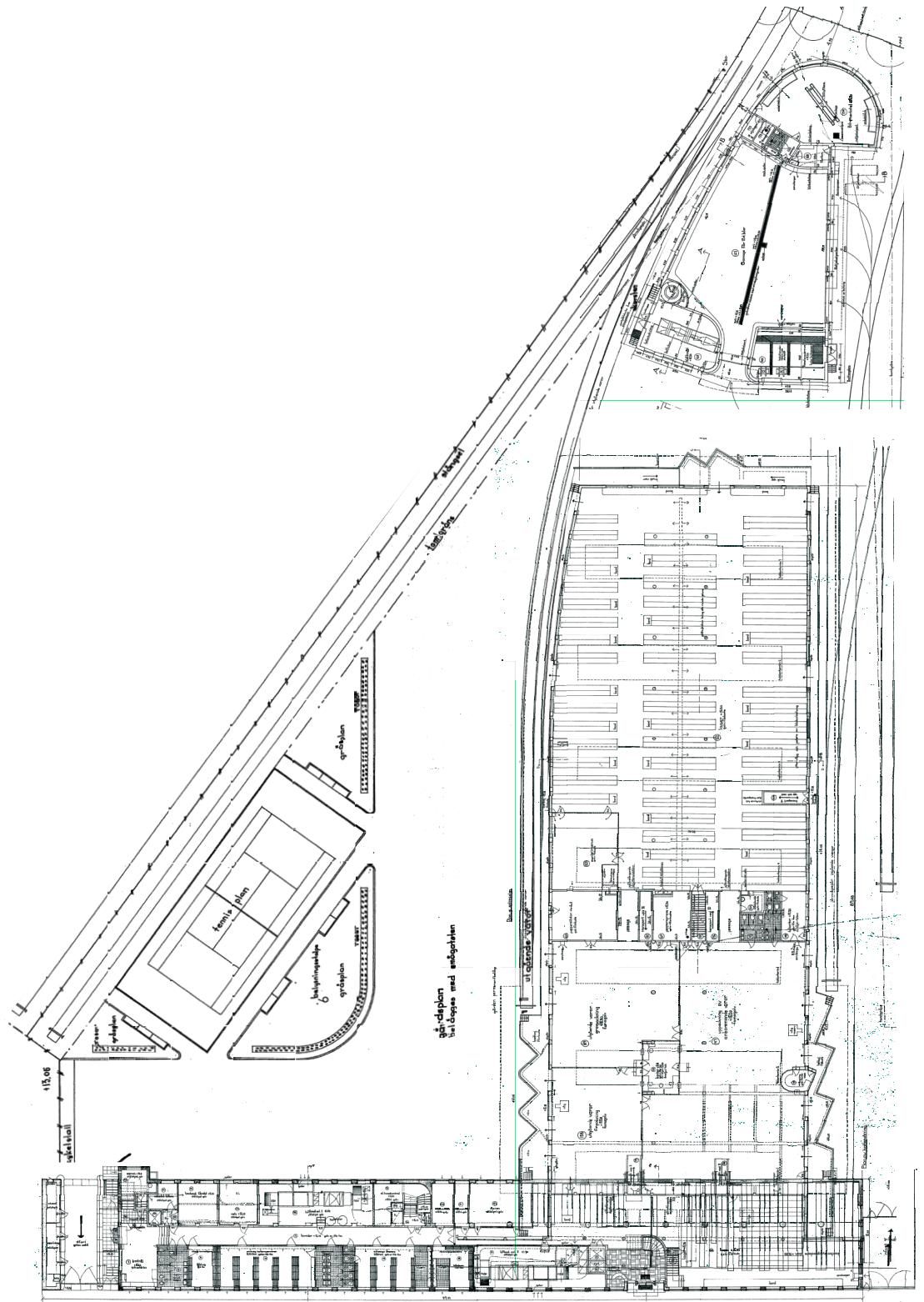
Arkitekt för ombyggnaden: Semrén arkitektkontor.

1990-2010-tal: En rad invändiga förändringar görs, delvis som hyresgästanpassningar. Ursprunglig inredning som funnits kvar på direktionsvåningen försvinner, och skorstenen till garaget rivs. Tidigt 2000-tal flyttar Mölnlycke Healthcare in, och hyr större delar av fastigheten för en kombination av kontors- och tillverkningsverksamhet inriktad på sjukvårdsprodukter. Andra delar hyrs av bland annat barn- och ungdomspsykiatri.

2020-tal: Platzer förvärvar fastigheten. Ett förslag till ny detaljplan för kvarteret tas fram, där en stor mängd nya bostäder, nya kontorslokaler och en större förskola finns med. Detaljplaneförslaget bygger på att större delen av de byggnader som inte är kulturmiljöskyddade rivs. Arbetet med detaljplan pausas senare.

2025: Mölnlycke Healthcare flyttar ut, stora delar av fastigheten tomställs.

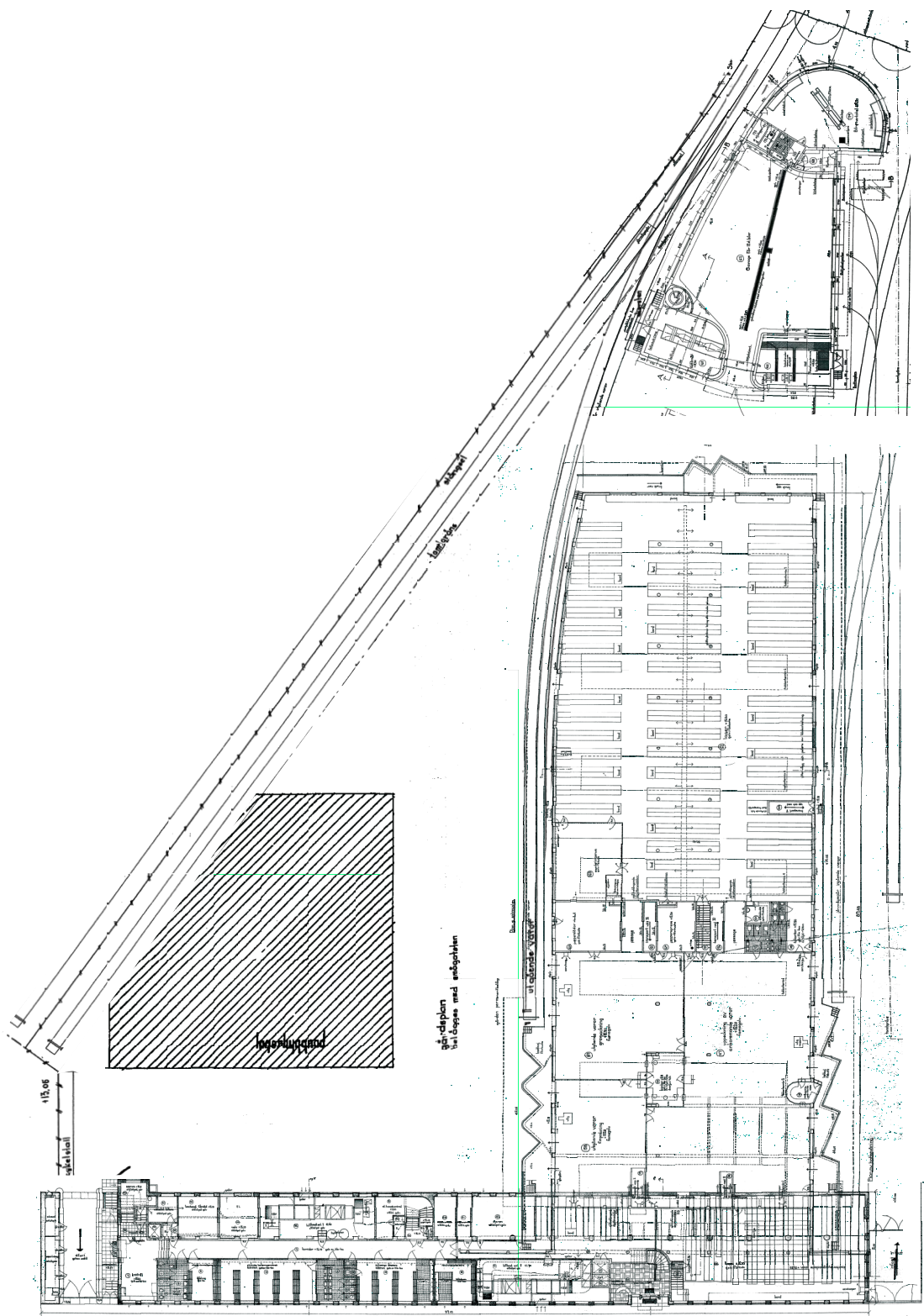
1939



Ursprunglig konfiguration av kontor, varulager och garage.
FO Peterson & söner, 1939

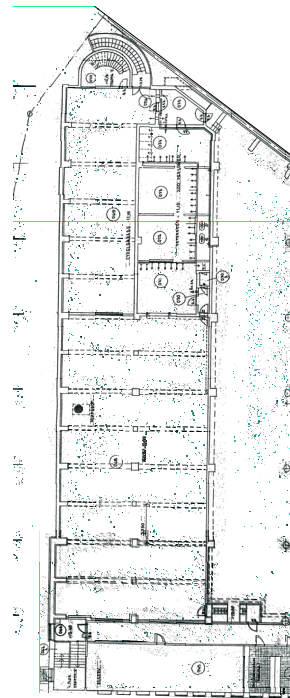
Kvarterets förändring över tid

1941

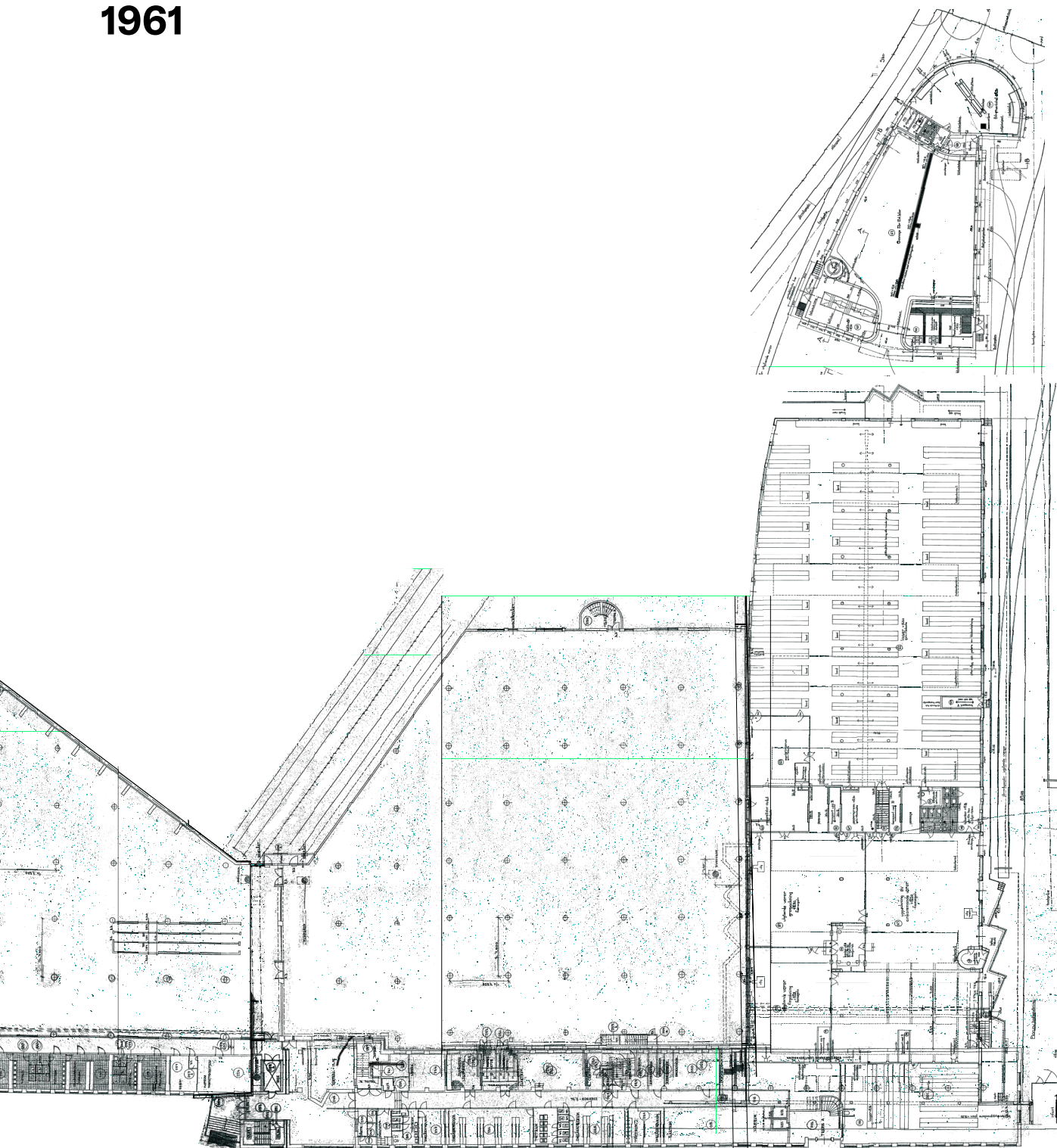


Ytterligar en lagerbyggnad tillkommer på gården.
FO Peterson & söner, 1941

Kvarterets förändring över tid

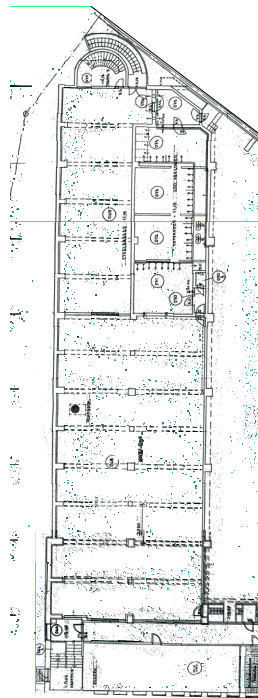


1961

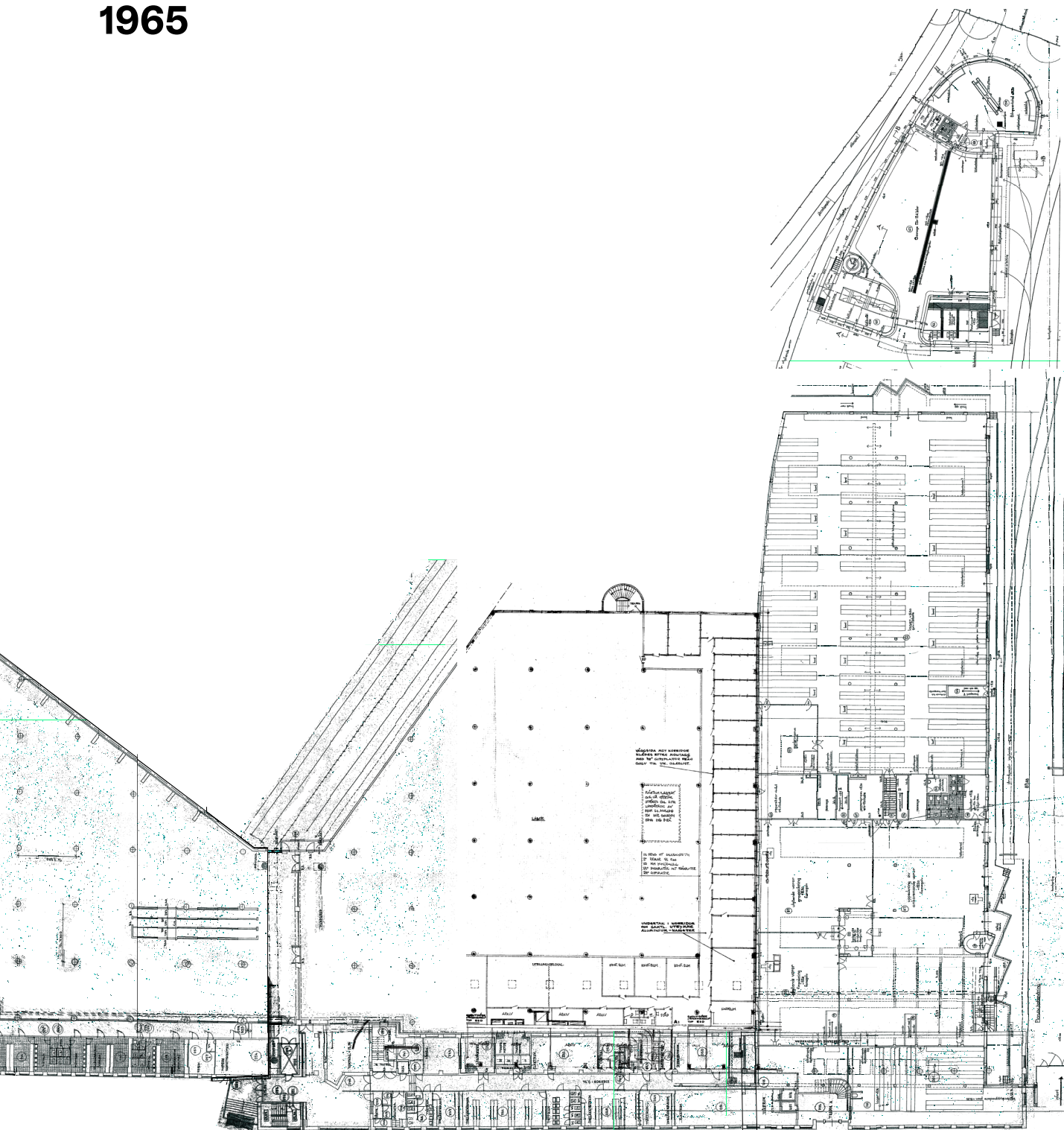


1961: Den mindre lagerbyggnaden rivs, och istället uppförs stora ytor för lager över hela gårdsytan med inlast för lastbilar från norr. Längs Gamlestadvägen tillskapas ytterligare en kontorsbyggnad, större än den ursprungliga. Den totala byggnadsytan flerdubblas under den härperioden. En ny huvudentré för hela anläggningen görs i skarven mellan de två kontorsbyggnaderna. Passagen mot gården byggs igen, och trapphusen blir mörka.

Kvarterets förändring över tid

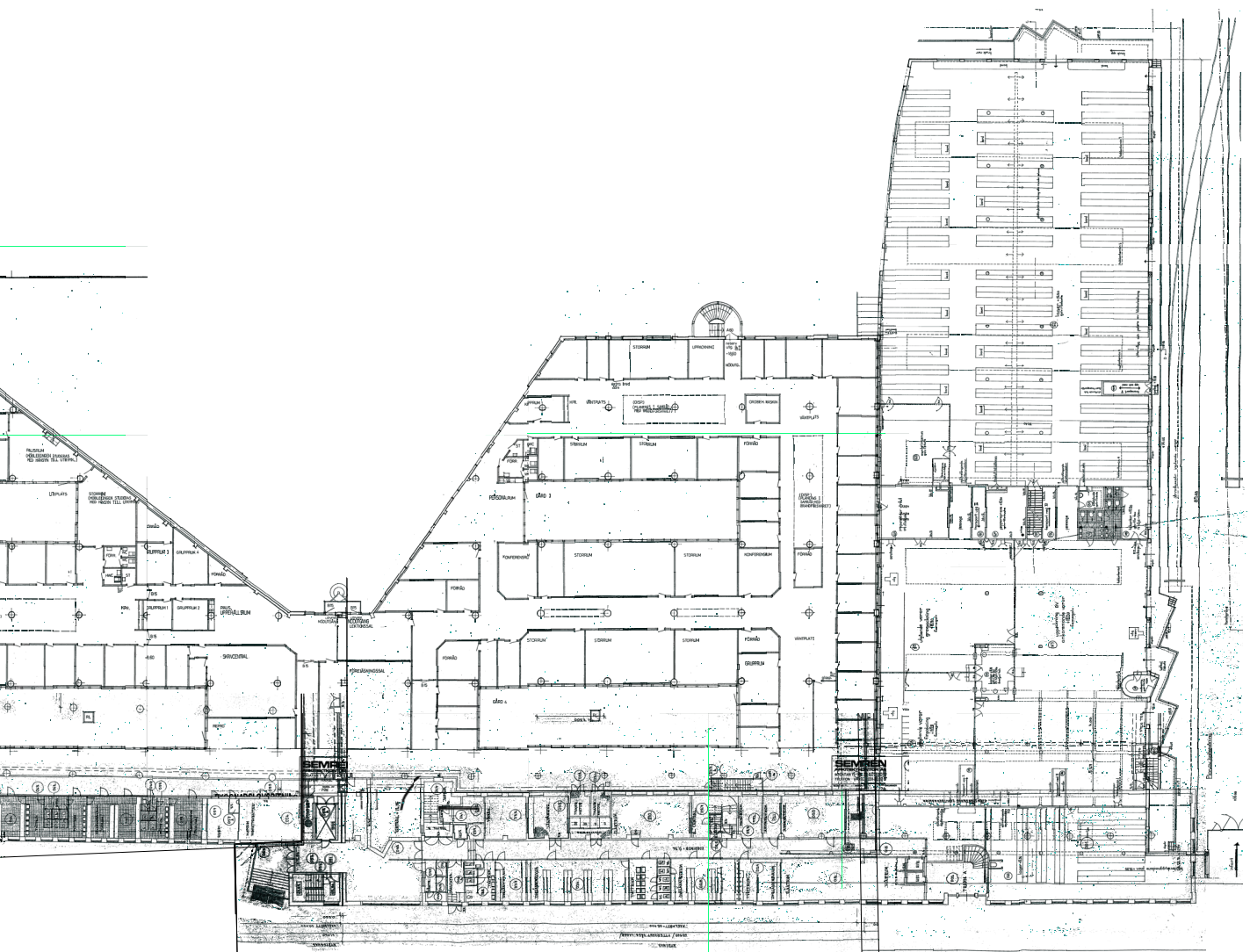
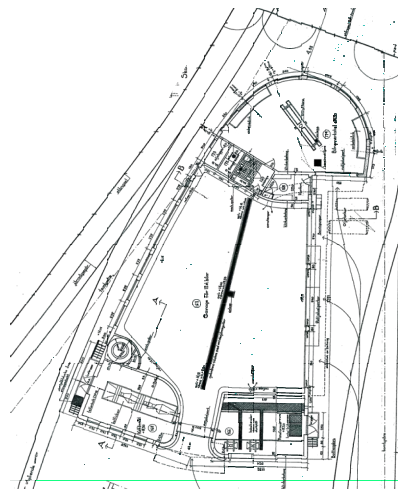


1965



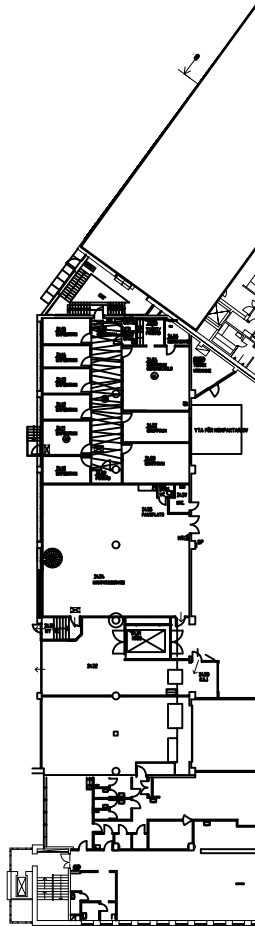
1965: En del av lagerbyggnaden på gården inreds med kontorsrum.

1980

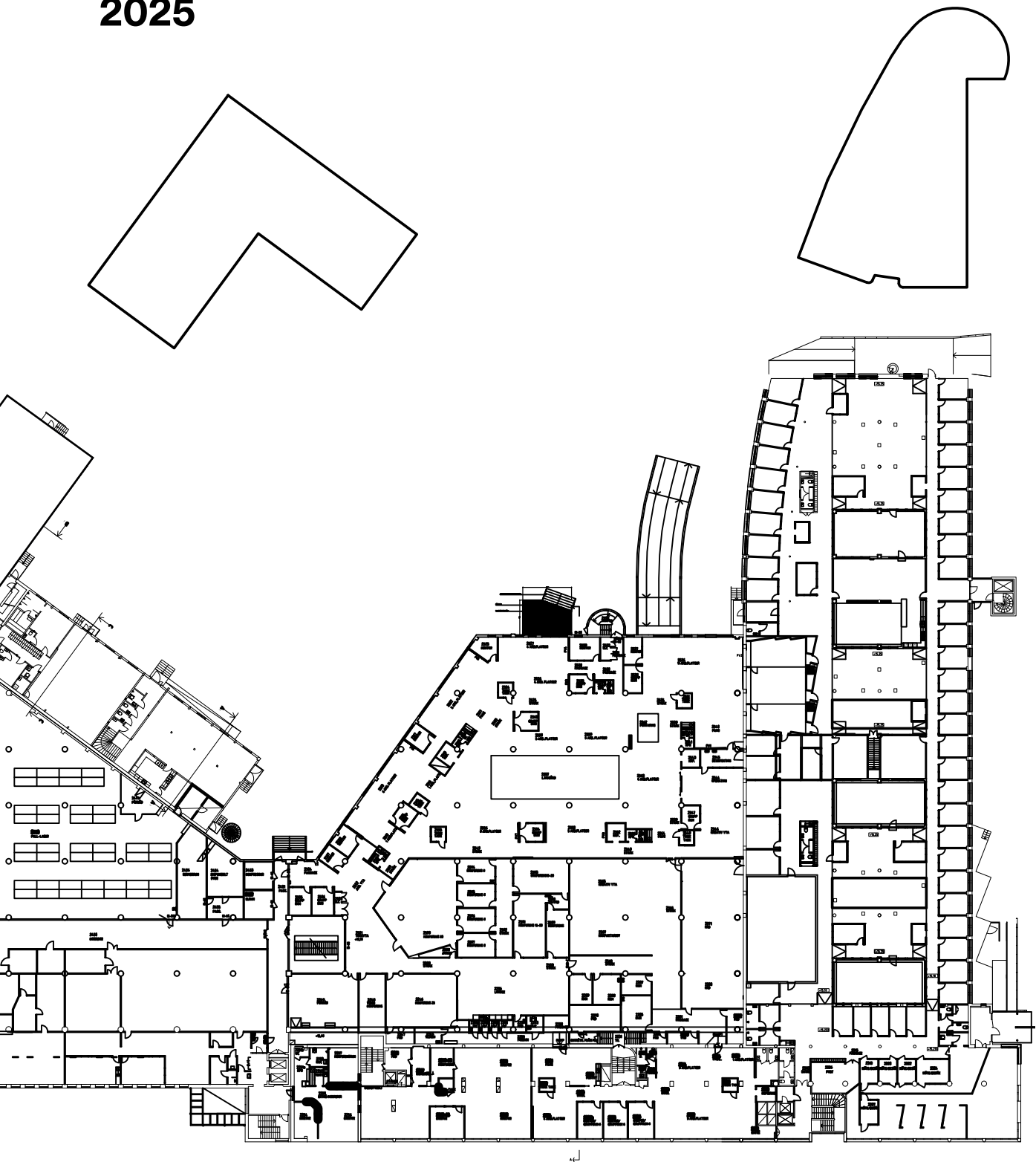


1980: En ny fastighetsägare övertar Turitzhuset, och konverterar lagerbyggnaderna mot gården till kontor. Ljuskärl tas upp för att få det att fungera för kontor.
Arkitekt för ombyggnaden: Semrén arkitektkontor.

Kvarterets förändring över tid



2025



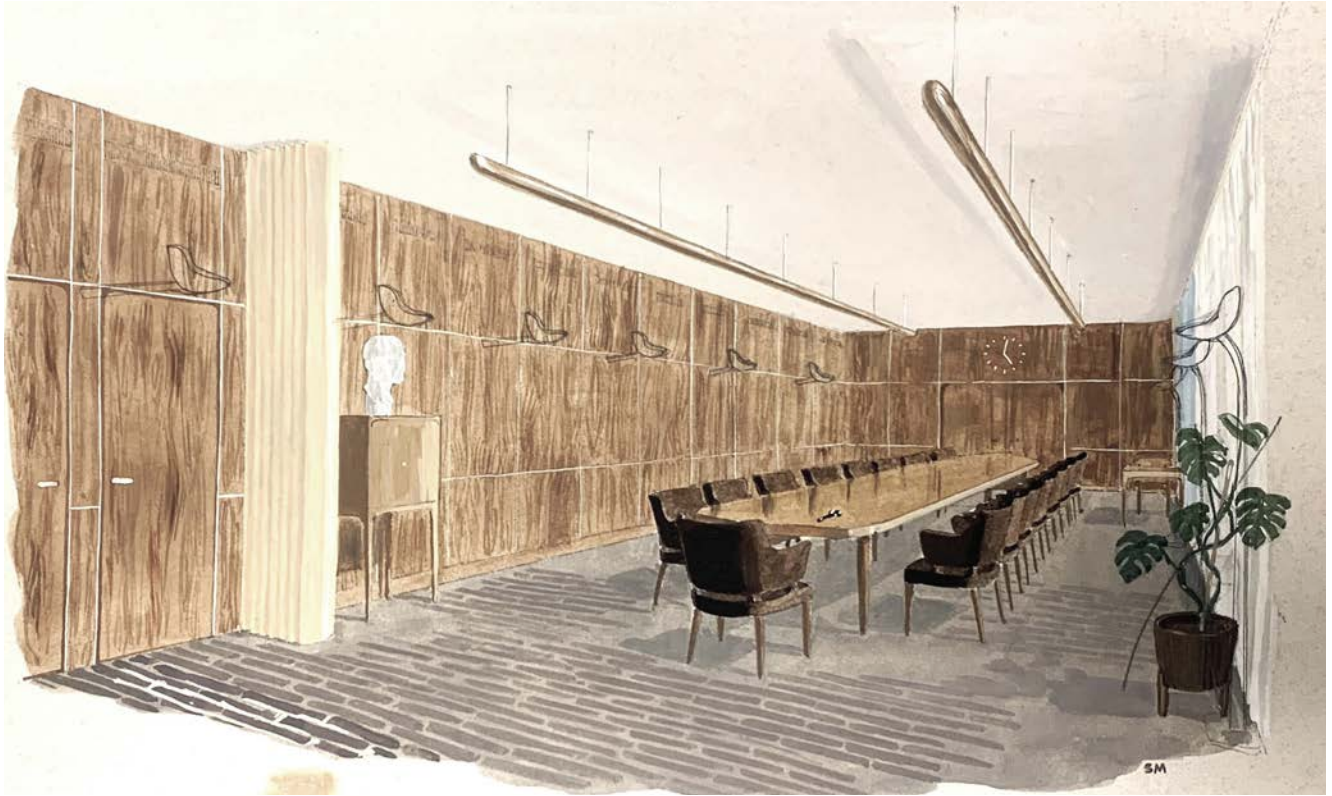
2025: Kvarteret idag, där byggnaderna växt samman. .



Exempel på interiörens förändring över tid. Fotot ovan visar hur den ursprungliga sessionssalen ser ut idag. Pelarnas placering visar var den panelklädda väggen tidigare funnits, och den bakre väggen är borttagen.

Foto: Kalle Sanner

Illustration till höger: Illustration till Turitzhusets inredning av Sven Markelius, ur ArkDes arkiv.





Exempel på exteriörens förändring över tid. Fotot ovan visar det som idag är huvudentré till både den äldre, gula byggnaden och den nyare röda. Fotot till höger visar samma vy tagen ca 1941.

Foto: Kalle Sanner

Foto till höger: AB Turitz och Co:s arkiv (1910–1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)





De två nedersta fönsterraderna till vänster har tillkommit när passaen som skymtar i bild på föregående foto sattes igen på 1960-talet.
Foto: Kalle Senner.

Förändringar som stängt dörrar - slutsatser av analys

Tekniskt sett är Turitzhuset och övriga hus i kvarteret välfungerande och välhållna. Det finns utifrån de aspekterna inget som hindrar att man fortsätter hyra ut dem så som de är, men att de stått tomma länge är ett tecken på att det finns något som skaver och gör det svårt att hitta rätt användare. Genom att studera förändringarna som skett blir det tydligt hur de över tid har förändrat miljön radikalt. De problem som lyfts som fastighetens största utmaningar har alla sin grund här, och där finns också nyckeln till förändring. Förändringarna sker både på strukturell nivå, byggnadsnivå och i de mest finstiltta detaljerna, och alla delar hänger ihop med varandra.

Några konsekvenser av de förändringar som skett:

- **Kraftig reducering av arkitektoniska värden**
Från att ha varit en byggnad präglad av sin tids stora namn inom arkitektur, möbelformgivning och textildesign, har den idag en mer anonym karaktär. Fullt funktionell, men utan särprägel.
- **Från multi- till monofunktionell**
Turitzhuset ritades och byggdes för att fungera för en ensam hyresgäst med vissa specifika behov. Byggnaderna var dock till en början mer uppdelade i sina funktioner - kontor, järnvägsinlastning, lager osv. Senare har allting konverterats till främst kontor, vilket gett en väldigt stor enhet med samma användningsområde.
- **Gårdsrummet har försvunnit**
Tillkomsten av lagerbyggnaderna från 1961, som har fått sin särpräglade form efter järnvägsspårens dragning, innebar att det ursprungliga gårdsrummet byggdes igen. Både kontorsbyggnaden mot Gamlestadsvägen och Telegrafvekets gårdsbyggnad blev då enkelsidiga, med fönster enbart åt ett håll. De nya lagren avspeglar också en annan väsentlig förändring: inlasten förflyttas till norra sidan av kvarteret, och görs nu med lastbil.
- **Huvudentrén i söder har tappats bort**
Med den nya huvudentrén i mitten av byggnadskomplexet har den mer påkostade entré som annonserade det ursprungliga huset tappat i funktion.
- **Detaljering i fasad har försvunnit**
Turitzhuset är i grunden en väldigt avskalad med sofistikerad byggnad, med återhållsam men välgjord detaljering. När element som takets neonskyltar, huvudentréns utförande och den långa flaggstången som markerar den över tid har försvunnit, slår det återhållsamma över i barskrapat. Detaljerna behövs både för att skapa balans och proportioner, och för att ge liv i uttrycket.
- **Passage mot gård har försvunnit**
Den ursprungliga passagen till gården har försvunnit, och även hela gården i sig. Det innebär att en viktig passage i stadsdelen har försvunnit, och fasaden mot Gamlestadsvägen upplevs enormt lång och sluten.
- **Telegrafverkets lager har "barackifierats"**
Telegrafverkets lagerbyggnad har byggts om kraftigt, men en del bevarade originaldetaljer finns kvar när man tittar noga. Det första intrycket idag är dock mer av barack, och denna byggnad hade tidigare pekats ut att den skulle rivras.
- **Dagsljuset har minskat i kontorsdelar**
Det som från början var ett smalt kontorshus med ett husdjup på tretton meter med dagsljus från två håll, har vuxit till en byggnad med ett husdjup som på vissa ställen uppgår till 70 meter. Det har gett utmaningar med dagsljus, orienterbarhet och flöden i byggnaden. I de mörka delarna har detta hanterats med ljusgårdar. I samband med att lagren tillkom har de tre trapphusen mot gården som varit uppglasade blivit mörka utrymningstrappor.
- **Låg takhöjd**
Den invändiga takhöjden har på de flesta ställen sänkts omkring en halvmeter när nerpendlade akutstikundertak har tillkommit.
- **Svårt att orientera sig invändigt**
Det stora byggnadsdjupet med lite dagsljus gör det utmanande att orientera sig inuti byggnaden.



Lunchpaus vid Turitzhuset, 1940-tal.

Foto: AB Turitz och Co:s arkiv (1910–1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)

Problem idag:

- Sluten fasad mot gata, ingen kontakt med innergården
- Huvudentré med låg takhöjd och stor nivåskillnad mot gata
- Blåsig takterrass
- Stort och svårt att överblicka
- Lokalerna upplevs inte attraktiva - svårt att hitta ny hyresgäst
- Svårt att hitta hyresgäst med behov av så stor lokal (16 000 kvm)

Orsaker:

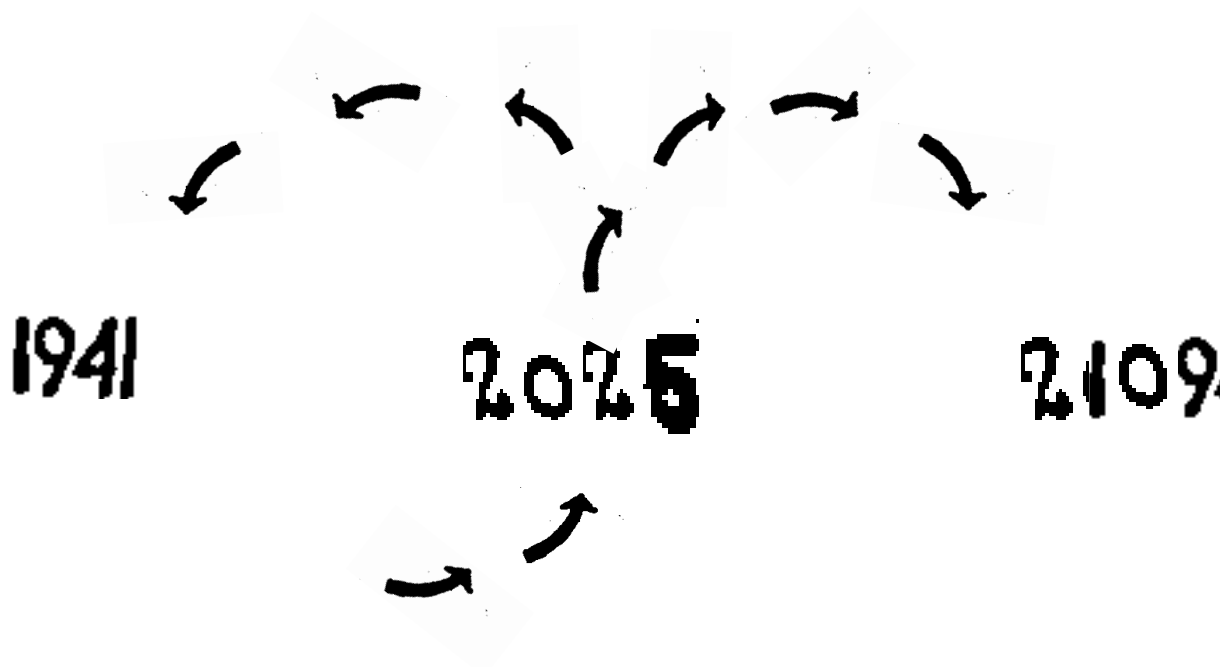
- Infarten till gården har byggts igen och täppts för
- Ursprunglig huvudentré i gatunivå har tagits ur bruk
- Inglasad vinterträdgård är borta
- Många lager av påbyggnader som skapat bristande orienterbarhet och gett otydlig karaktär
- Unika kvaliteer som tidigare funnits har försvunnit
- Strukturen har gått från att vara diversifierad och uppdelad i flera tydliga enheter, till en enda sammanhängande

Vart är vi på väg? - förslag för Turitzhuset



Illustration av omtolkad/återställd byggnad. Turitzhuset söderifrån, med en delvis återställd, delvis omtolkad entréfasad. Huvudentré, neonskyltning och flaggstång har återställts efter originalritningar. I södra delen har våningshöjden dubblerats i gatuplan, för att ge plats för showroom/butikslokal. Träd återplanteras längs gatan.





Utgångspunkten för arbetet med Turitzhuset är att förstå historien och varifrån man kom, för att kunna ta med sig det som en resurs in i framtiden.

Ställningstaganden

I den inledande analysen blir det tydligt att det som gett dagens karaktär på kvarteret hänger samman med att det hela tiden tillförts nya material och strukturer. Den ena överlagringen efter den andra har gett en situation där det inte längre går att se den ursprungliga arkitekturen tydligt. Det har också gjorts en rad konverteringar tidigare, främst omvandlingen av de stora lagerbyggnaderna till kontor som skedde under tidigt 1980-tal. Den lösning som togs fram då ser vi på många sätt håller måttet än idag, och vi har därför valt att inte gå in i den uppgiften ytterligare. Den är redan gjord, och kan behållas eller förfinas sån som den är.

Reduktion som metod

För att tillföra något nytt har vi istället velat belysa hur en lång rad möjligheter öppnar sig genom att istället backa bandet och reducera. Vi ser att det finns mer att vinna på att rensa bland överlagringarna, än att fortsätta göra tillägg. Reduktionen kan göras i stor och liten omfattning, och vi har i en serie undersökningar visat vad effekten kan bli av dem. När bilden klarnat över strukturens olika delar, har vi kunnat arbeta med dem var och en för sig, och tittat på hur deras olika tidigare upplagor matchar mot de behov som finns idag. Vi har prövat detta i ett antal nedslag som redovisas här - fler skulle kunna göras.

Den största reduktionen som vi prövat är att backa bandet i den senast tillkomna årsringen - lagerbyggnaderna från 1961. Det är ett ganska stort grepp att ta. Det bör dock ställas mot det tidigare förslaget till fastigheten, som innebar att det mesta av de byggnader som inte hade skydd i plan (äldre och nyare lagerbyggnad samt telegrafverkets gårdsbyggnad) skulle rivas.

Att använda en byggnad på sin plats bör alltid vara den första lösningen man prövar. Här ser vi två saker: dels att med de nya tekniker som just nu utvecklas för återbruk även av platsgjuten betong, så kan denna del få en ny användning på ett sätt som skapar större värden. Dels att detta tillägg inte har samma ursprungliga värden som övriga delar, och dessutom kraftigt har bidragit till att minska värdena i kontors- och telegrafbyggnaden.

En annan väg att ta skulle vara att backa bandet lite kortare i denna del, och istället ta fram mer av den industriella karaktären som funnits. Från början har det varit en öppen lagerhall utan mellanväggar, präglad av de höga platsgjutna pelarna. En sån lokal, med tillgång till egen lastbilsinfart, skulle kunna fungera väl för lättare industriell verksamhet, kanske kopplad till den satsning på innovation kring mat och råvaror som görs i Gamlestaden. Den vägen innebär dock att de övriga förslagen som finns här om förskola, bostäder och portal mot gård blir svåra att utföra, då de alla bygger på att ett gårdsrum i sig är en stor kvalitet för en fastighet.

Färdriktning framåt - vad är målet & vilka problem ska vi lösa?

MÅLSÄTTNING	VARFÖR
Byggnaden har anpassats för multi-tenant-uthyrning, det vill säga många hyresgäster istället för en enda.	<ul style="list-style-type: none"> • En enda stor enhet idag, anpassad för en och samma hyresgäst gör byggnaden svår att hyra ut • Minskad ekonomisk risk. Fastighetsägaren är inte exponerad mot en enda hyresgäst och dennes beslut • Bidrar till mer dynamisk stadsmiljö • Uthyrbarhet: lokalstorlekar på mellan 300-1000 kvm skulle svara bättre mot marknadens efterfrågan
Historien har väckts till liv	<ul style="list-style-type: none"> • Möjlighet att skapa starkare och mer unik karaktär genom att stärka befintliga historiska värden • Ekonomiska värden och upplevelsevärden av en mer unik och intressant miljö
Byggnaden är ljus och enkel att överblicka	<ul style="list-style-type: none"> • Byggnad som idag är mörk och svår att orientera sig i • Dagsljus bidrar till attraktiva miljöer med god inomhusmiljö
Inget har gått till spillo	<ul style="list-style-type: none"> • Viktigt att använda alla materiella resurser på ett klokt sätt • Mer intressanta miljöer, möjlighet att driva nya gestaltningsmässiga uttryck
Kalkyl som går ihop	<ul style="list-style-type: none"> • Förutsättning för genomförbarhet
Mer dynamiskt rörelsemönster i byggnad och kvarter	<ul style="list-style-type: none"> • Skapar mer liv och rörelse • Viktigt för upplevelsen av stadsdelen, idag utgör byggnaden en lång barriär mot Gamlestadsvägen

Behov & önskemål - ramar för förslag

Vi har arbetat fram förslag till nytt innehåll och användning av byggnaderna

- utifrån behov och önskemål hos fastighetsägare
- utifrån behov som finns för att skapa mer resilienta stadsmiljöer
- utifrån byggnadens förutsättningar och potential - vad är den bäst på att leverera

Utifrån analys av behov och möjligheter har vi valt att arbeta med följande programinnehåll:

Flexibla kontorsytor - multitenantuthyrning

Önskade storlekar på kontorsytor: 300-1000 kvm/enhet

Coliving

Ett önskemål hos fastighetsägaren är att kunna arbeta med colivingkoncept i sina fastigheter, något som kan passa väl i befintliga kontorsbyggnader. En utmaning idag är att regelverk kring hyressättning mm skapar ekonomisk osäkerhet för investeringar, men det finns en stark vilja hos aktörer att satsa på projekten.

Storlek: Egna enheter på 15-20 kvm ihop med fina gemensamma ytor som delas.

Antal: 150-200 enheter

Förskola

Att skapa en förskola på tomten var en central del i det detaljplaneförslag man tidigare arbetade med för tomten. Det är också en nyckel för att möjliggöra en större mängd bostäder i området. Efter studier av byggnaderna fann vi att en av de befintliga delarna passade oväntat väl för ändamålet.

Dimensionerande förutsättningar förskola:

Antal avdelningar: 8

Antal barn/avdelning: 15-20

Behov friyta/barn: ca 40 kvm

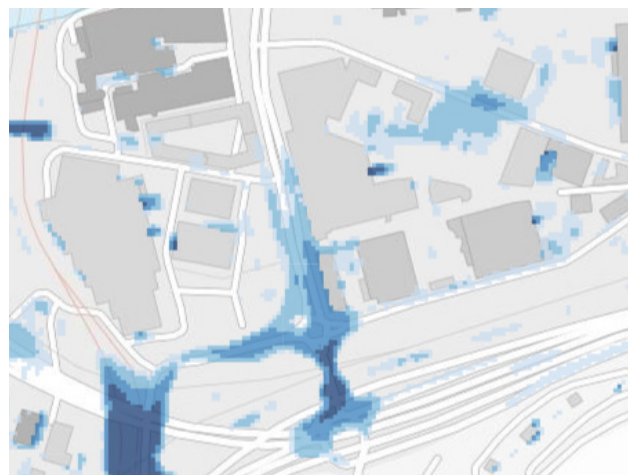
Friyta totalt: 4500 - 5000 kvm

Ökande skyfallsregn och hetare somrar - behov av klimatanpassade städer

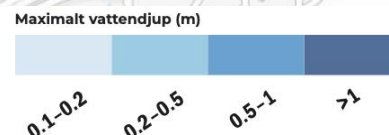
Utöver verksamheterna ovan ser vi att det finns ett stort behov av snabba anpassningar till ökande klimatförändringar. Detta har integrerats som en del av arbetet.

De dagvattensystem vi har idag är inte anpassade för de enormt stora mängder vatten som kommer på en och samma gång i de skyfall som blir allt vanligare. Det kräver andra sätt att fånga upp vatten i kvarter och stadsdelar. En annan viktig del är att öka mängden stora träd, bland annat för att öka krontäckningsgraden som skydd mot överhettning i stadsmiljö. Gamlestaden består idag av stora mängder hårdgjord yta. Vi har undersökt om en multifunktionell gårdsyta både kan bidra med värdefulla klimat- och ekosystemtjänster, ge lektytor till förskola och en ny typ av urban grönska. Inte minst ser vi att en sån omställning av gårdsytan skulle kunna skapa ekonomiska incitament för omvandlingen. Idag föreslås utökade statliga stöd för klimatanpassning av olika slag. Vi ser också att man behöver hitta nya sätt att samarbeta mellan stad och privata aktörer. Vattnet rör sig fritt över fastighetsgränser. Idag får man inte leda dagvatten till träd på allmän platsmark. Istället för att ta vara på regnvatten till bevattning av träden, vattnas de från ledningar. Att skapa system för bevattning från taken skulle bli en win-win på flera sätt: mer grönska, enklare dagvattenhantering och minskad användning av dricksvatten för bevattning.

Skyfallsparken har inte dimensionerats eller studerats i detalj.



Källa: Göteborgs stad



Problem idag:

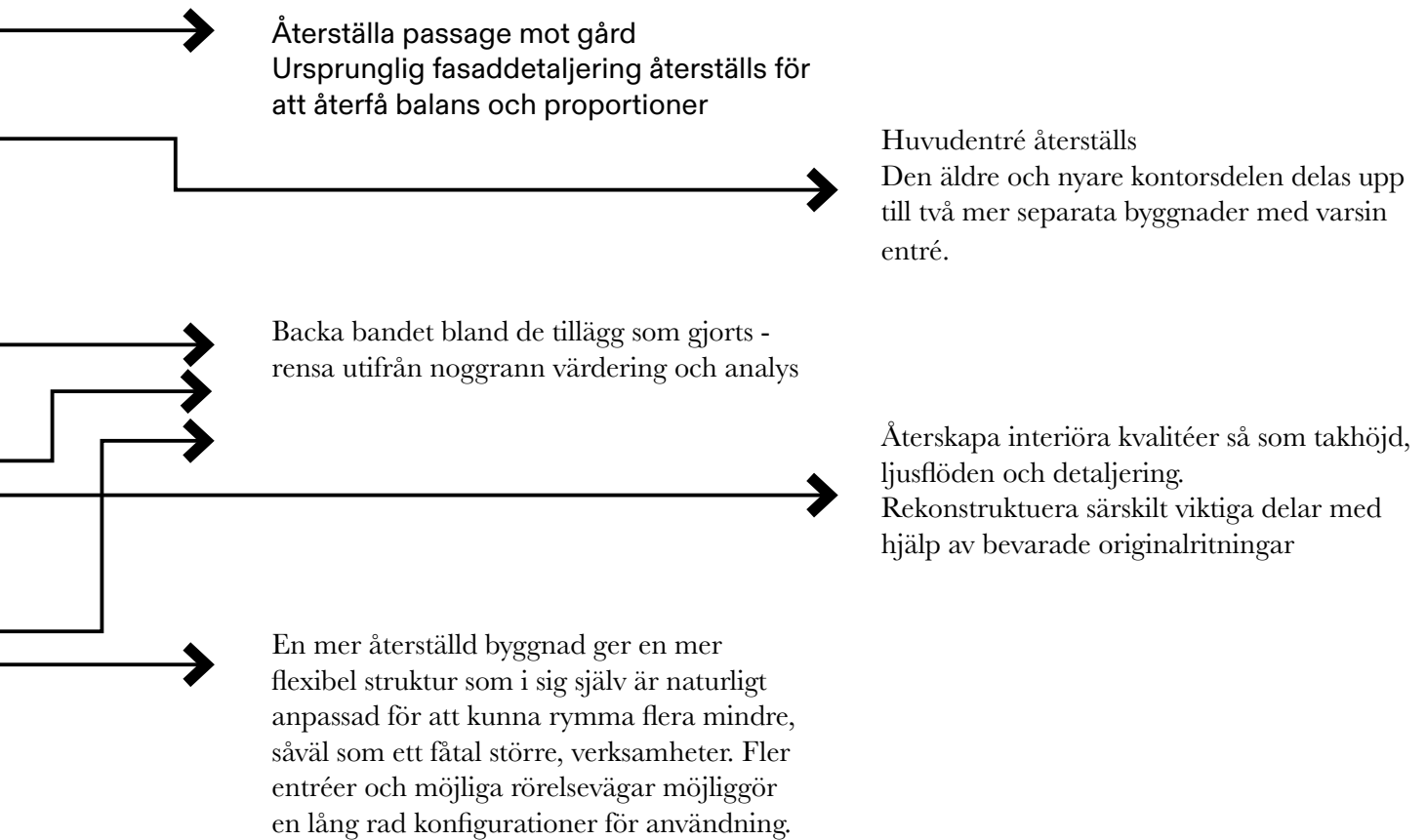
- Sluten fasad mot gata, ingen kontakt med innergården
- Huvudentré med låg takhöjd och stor nivåskillnad mot gata
- Blåsig takterrass
- Stort och svårt att överblicka
- Lokalerna upplevs inte attraktiva - svårt att hitta ny hyresgäst
- Svårt att hitta hyresgäst med behov av så stor lokal (16 000 kvm)

Orsaker:

- Infarten till gården har byggts igen och täppts för
- Ursprunglig huvudentré i gatunivå har tagits ur bruk
- Inglasad vinterträdgård är borta
- Många lager av påbyggnader som skapat bristande orienterbarhet och gett otydlig karaktär
- Unika kvaliteer som tidigare funnits har försvunnit
- Strukturen har gått från att vara diversifierad och uppdelad i flera tydliga enheter, till en enda sammanhängande

Exempel på hur de lösningar och förslag som tagits fram bottnar i en analys av problem, hur de uppkommit, och hur de i vissa fall kan lösas genom att återställa byggnaden, istället för att ytterligare förändra den. Lösningarna hänger ihop med varandra, och vissa av dem är svaret på flera utmaningar. Detta är inte en komplett lista, utan exempel på arbetssättet som använts här.

Lösning:





Vy över fastigheten från gården. En brokig upplevelse med huskroppar, fasadmaterial och uttryck. På Turitzhusets tak skymtar delar av den ursprungliga vinterträdgården och takterrassen.
Foto: Ulrika Lindh

Reflektioner ur antikvariskt perspektiv

Antikvariska värden i Turitzhuset

Själva Turitzhusets huvudkontor från 1941 har i tidigare skede pekats ut som kulturhistoriskt värdefullt och i gällande detaljplan är fastigheten markerats med ett Q vilket innebär att den måste hanteras varsamt och att den inte får vare sig rivas eller förvanskas. Det finns flera rapporter som beskriver byggnaden och dess kulturhistoriska värden.

Dessa rapporter fångar dock inte helhetsbilden av den för samhället betydelsefulla och omfattande verksamhet som byggnaden inrymde.

Att avläsa historien

De kulturhistoriska utredningar som finns visar tydligt på värden kopplade till de delar i ursprungsfastigheten som fortfarande är relativt oförändrade, främst Turitzhusets fasader och huvudtrapphuset längs Gamlestadsvägen. Övriga invändiga ytor har genomgått omfattande förändringar på grund av flertalet hyresgästpassningar.

De äldsta lagerdelarnas fasader är förändrade genom tilläggsisolering och ombyggda takfall. Senare tillbyggnader har även förändrat skalan och upplevelsen av komplexet samt försvårat möjligheten att avläsa och förstå byggnadens ursprungliga struktur.

Interiör Turitzhuset

Huvudtrapphuset, med sina marmorklädda väggar samt delvis bevarade trädörrar in till kontorsvåningarna, har uppenbara materiella och arkitektoniska värden. Övrig interiör är kraftigt förändrad då den har genomgått flera renoveringar. Bevarade värden som fortfarande går att identifiera är exempelvis:

- kontorsdelens träfönster med valsat glas,
- pelarstrukturen,
- delar av övriga trapphus, om än med ändrade dörrpartier och ytskikt

Senare tillägg består bland annat av sänkta undertak, invändiga väggar och dörrar, nya golvmaterial, nya ytskikt på ursprungliga väggar. Dessa åtgärder har i hög grad försvagat 1940-talsmiljöns karaktär.

Interiör i övriga delar

De tidigare lagerlokalerna har byggts om till kontor med inredning från 2000-talet. Strukturen är svåröverblickbar men själva inredningen håller god kvalitet och bör återanvändas.

Exteriör

Själva Turitzhusets exteriör är välbevarad och fortsatt lätt av avläsa i stadsrummet. Endast entréer och takterrassen har förändrats.

Den svarta träutbyggnaden mot det tidigare Telegrafkontoret på gården är också relativt intakt. Huvudkontorets tillbyggnad från 1960-talet är också i stort bevarad, även om skivmaterial på fasad har bytts ut och kulören ändrats. Entréerna har uppgraderats över tid vilket delvis har förvanskat fasaden.

Lagerlokalerna har däremot tilläggsisolerats samt byggts om och till, vilket har resulterat i stora förändringar i förhållande till 1941 års utseende.



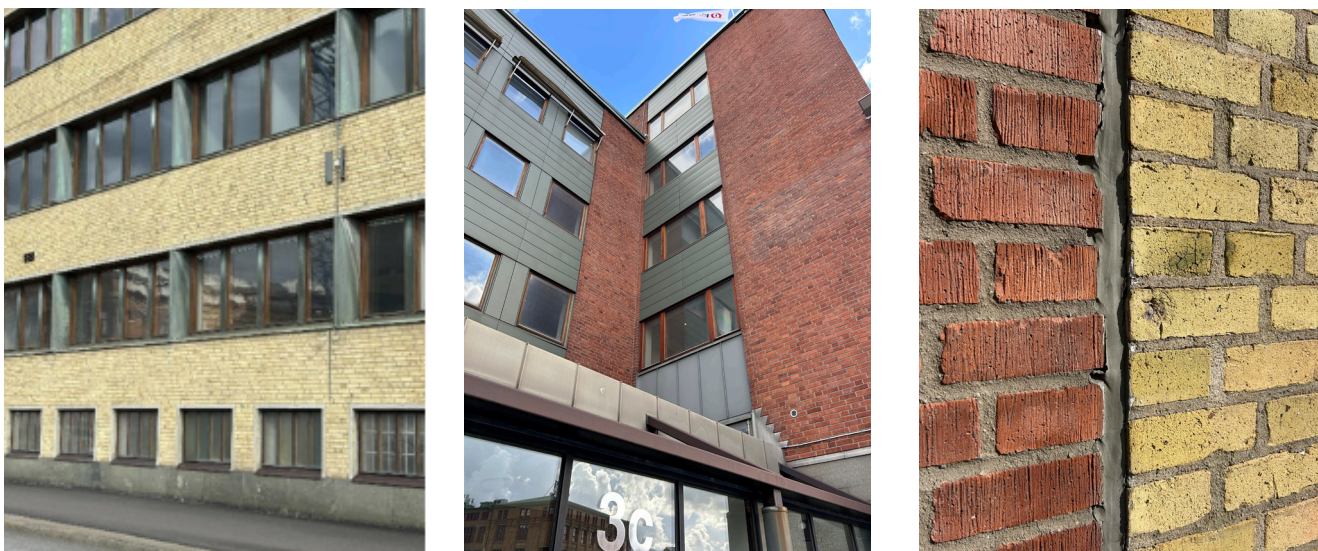
Exempel på interiör i Turitzhusets huvudkontor; fönsterraden i fasad är bevarad liksom den bärande pelarstrukturen. Den ursprungliga huvudentrés trapphus är mycket välbevarat med enstaka trädörrar bevarade. I övrigt sänkt undertak, nya invändiga väggar, nya golvmaterial.

Foto: Ulrika Lindh



Foto: Delar av interiör från senare tid. Inredningen är i gott skick och av god kvalitet vilket gör att den bör återanvändas.

Foto: Ulrika Lindh



På fotot till vänster syns Turitzhusets ursprungsfasad. På fotot i mitten den påbyggda kontorsdelen från 1960-talet vars skivmaterial har ersatts med nya med annan kulör. På fotot till vänster mötet mellan de två tegelbyggnaderna.
Foto: Ulrika Lindh



Till vänster ser vi exempel på en fönsterkonstruktion med inbyggd droppnäs i bågen. En äldre lösning som fungerar om fönstren är av god träkvalitet. En modernare lösning är en dropplist av plåt, men då det bildas kondens under plåten riskerar den snarare att utgöra en punkt med risk för rötskador på bågen. Telegrafbyggnadens lagerlokals fönster är i stort behov av renovering. I första hand skrapning, ommålning och kittning, men troligtvis även trälagningar av bågbottenstycke och nederdel av karm. I mitten ser vi exempel på den tilläggsisolering som skett på flertalet fasader vända mot Byfogdegatan och mot gården. Ett rött tegel har använts vid tilläggsisoleringen, som i senare skede troligtvis har målats vitt. Fotot till höger visar de gamla källarfönstren som har täckts för med en plank då cykelparkering erbjuds där. Även här blir det tydligt att fasaden är kraftigt tilläggsisolerad.
Foto: Ulrika Lindh

Byggnadssätt och material

1940-talsbyggnaden har fasader i gult tegel, vilket är ett väldigt karaktäristiskt drag för Göteborgs fasader. Kring fönstren mot gatan har kopparpelare placerats, och fönsteromfattningarna är gjorda i marmor. Invändigt är trapphus och vissa golv på våningsplanen i marmor. Enklare kontorsrum hade ursprungligen lösa textilmattor, medan matsalar hade parkett. Idag finns en blandning av textilmattor och linoleum på golven.

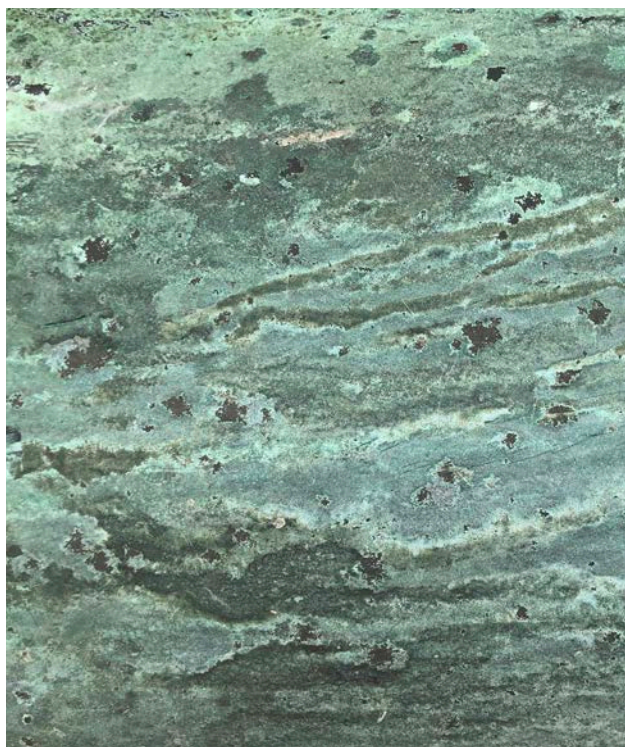
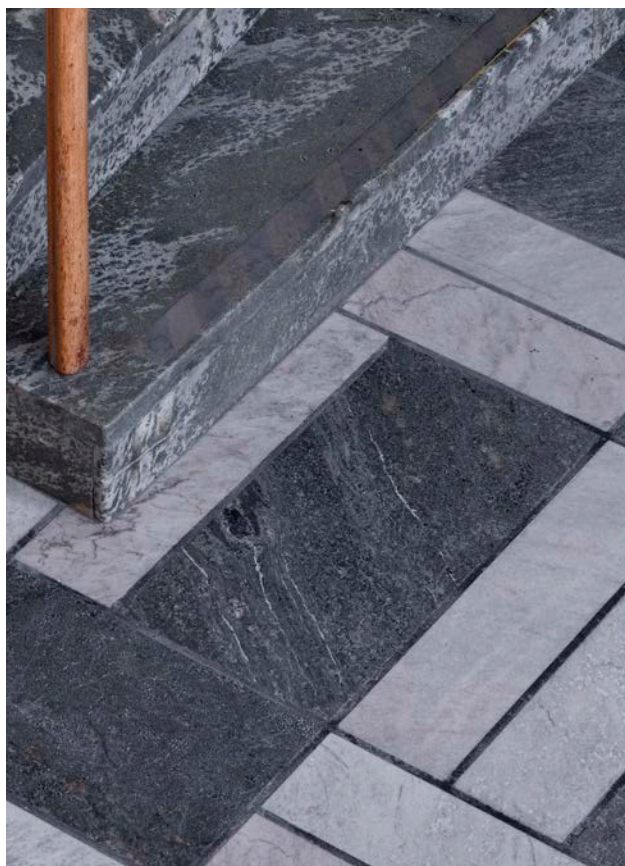
Innertaken och vissa väggar var utförda med rabbitzputs. Rabbitzputs är en traditionell putsmetod som har använts i århundraden och utförs med ett uppspänt armeringsnät och putsbruk av kalk eller gips. Tack vare armeringsnätet går det att skapa tunna och därmed relativt lätta konstruktioner, och även att skapa böjda och komplexa former, vilket var en stor fördel vid utsmyckning av fasader och interiörer med stuckatur och ornament. I Turitzhuset har det sannolikt använts för att kunna skapa de rundade, skarvlösa övergångar mellan vägg och tak som ansas i vissa av skisserna på interiören.

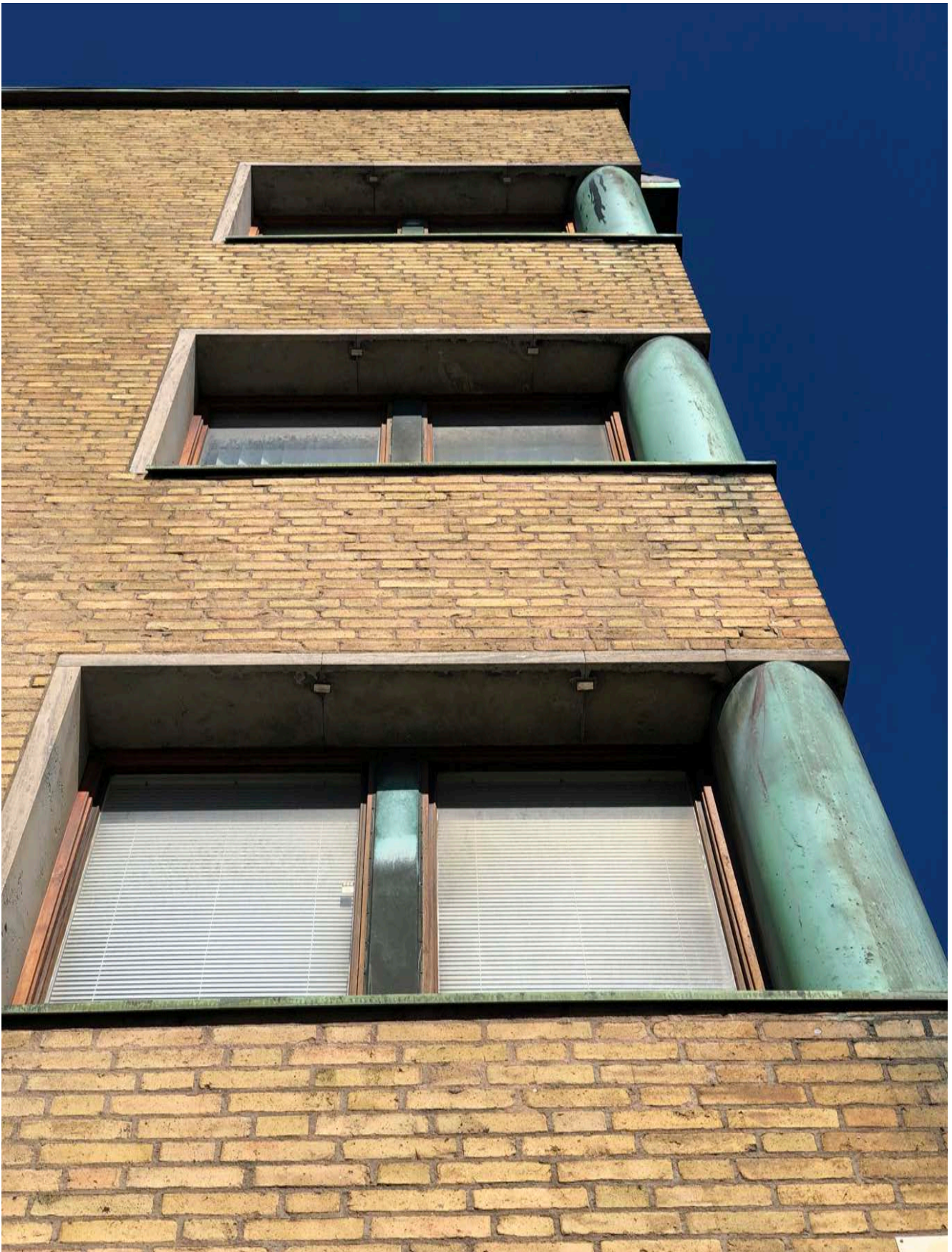
Invändiga dörrar, många av dem glasade, var utförda i ädelträ. Enstaka originaldörrar finns fortfarande kvar.

Den ursprungliga lagerbyggnaden hade från början stora glasade lastportar mot både norr och söder. Taklanterniner och stora glas längs takets kant släppte in ljus ovanifrån i den öppna lagerhallen. Idag är den tilläggsisolerad och har vanliga fönster. Ljusgårdar har skurits upp invändigt och lanterninerna har delvis satts igen.

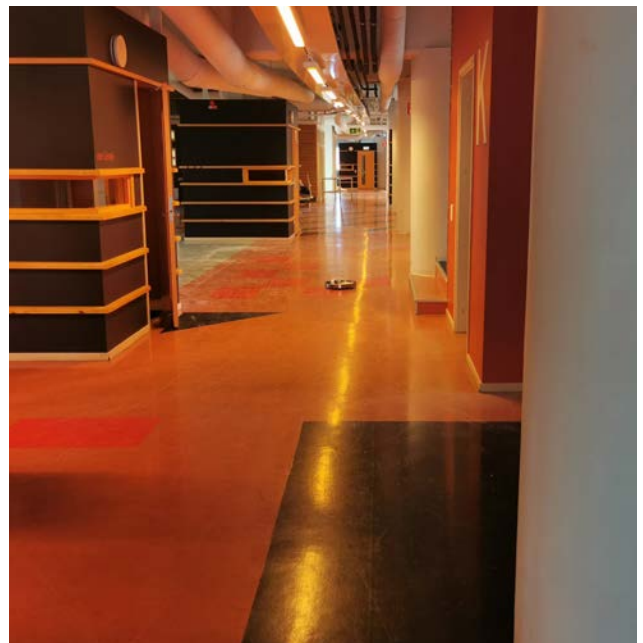
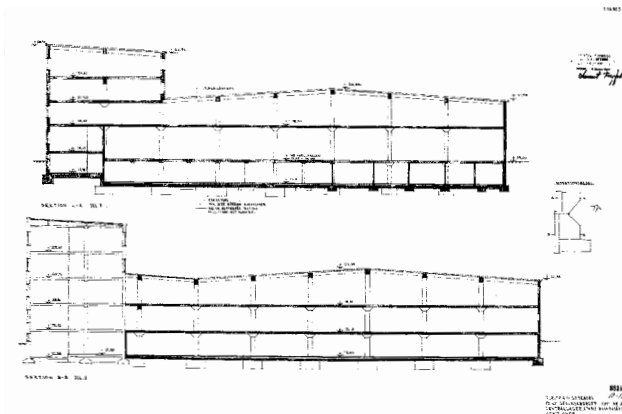
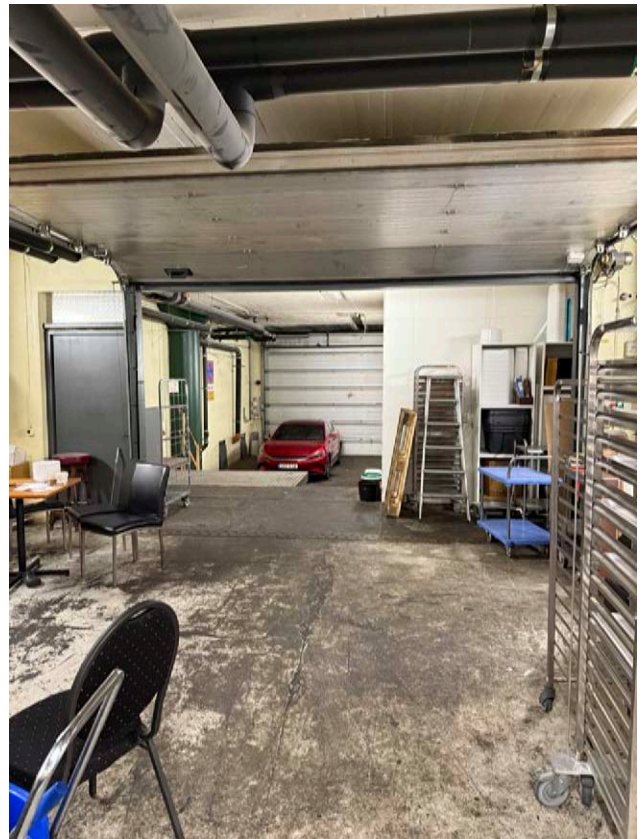
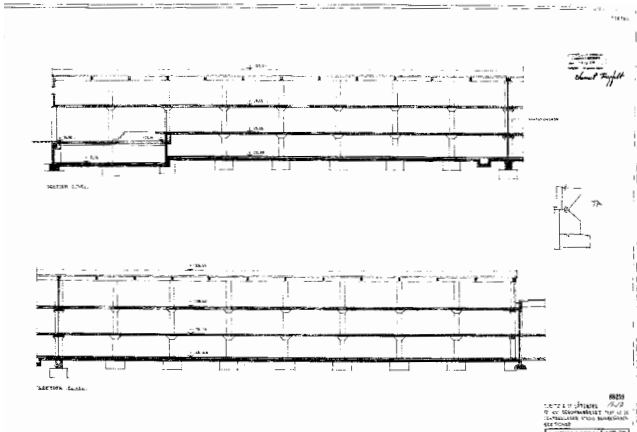
Lagerbyggnaden 1960-tal är utförd som en betydligt mer repetitiv struktur med ett platsgjutet pelar-balksystem i betong. Takbjälklagen är utförda av förtillverkade betongelement. I de ursprungliga ritningarna är inga ytskikt redovisade i denna del, kanske var betongen lämnad bar då utrymmena skulle användas för lager. Norra änden är anpassad för infart med lastbil. Idag är detta en brokig miljö i spåren av en lång rad konverteringar och anpassningar.

Fasaderna mot gården är klädda i en ljusgrå korruerad plåt.

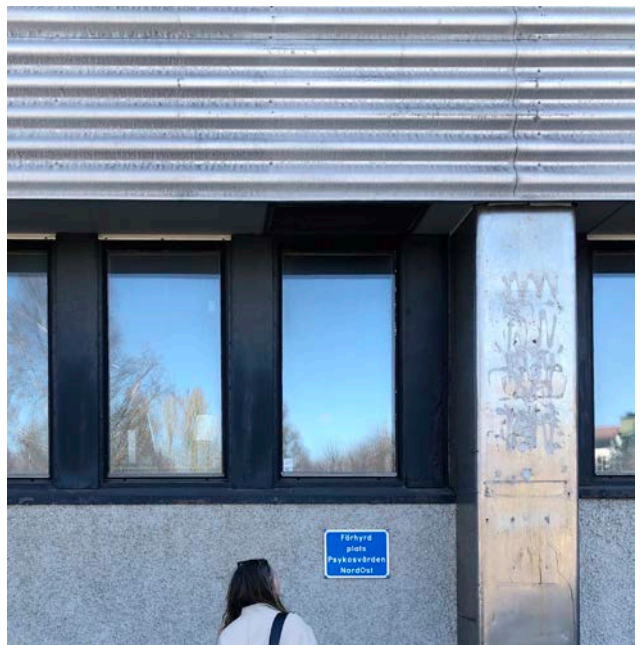
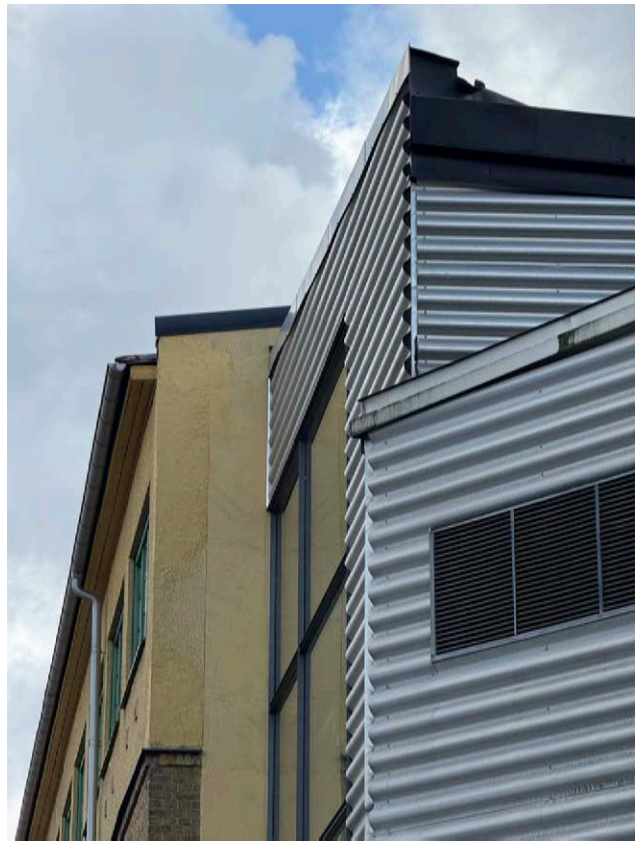




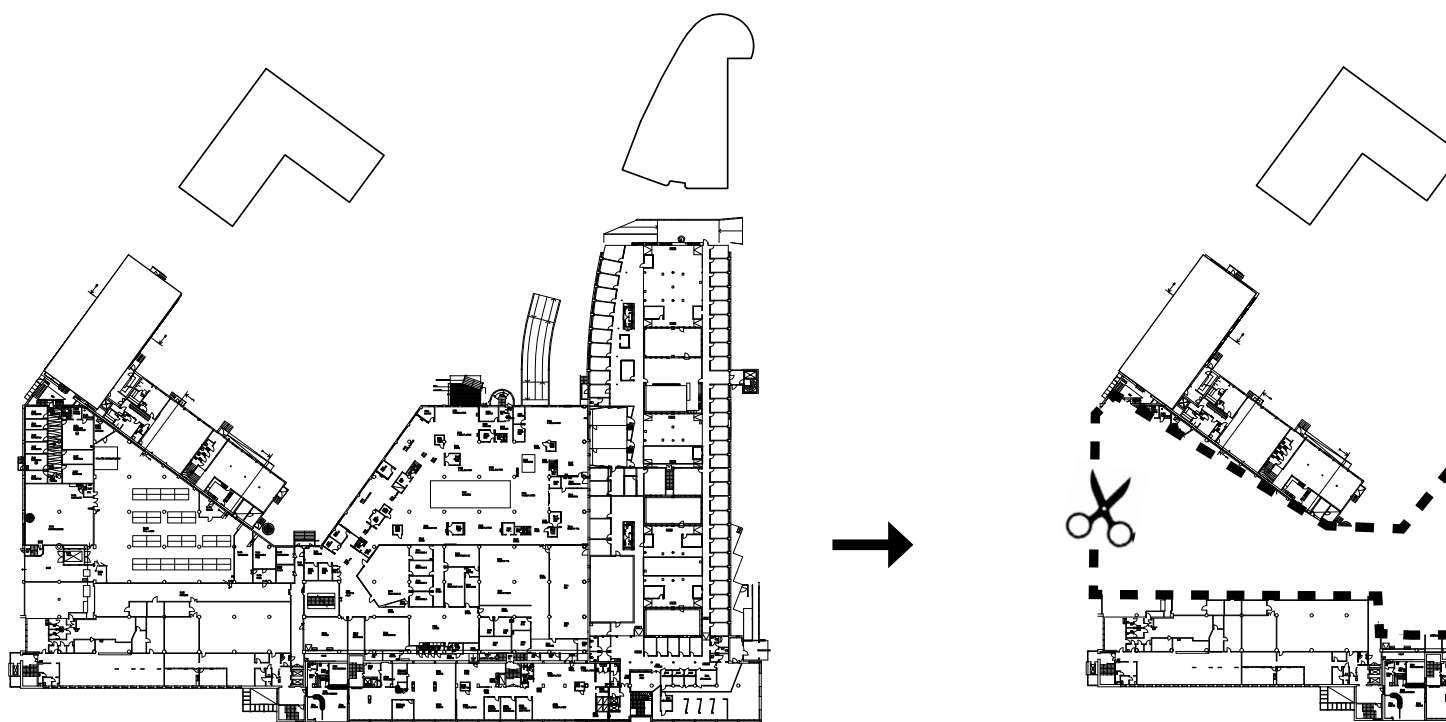
De djupt liggande fönsterbanden i fasad har infattningar av marmor och kopparklädda pelare. Fasaden är murad i fyrskifts munkförband i ett hantverksmässigt tillverkat gult tegel.
Foto: Fabel arkitektur



Den



Undersökning: att använda befintliga resurser på nya sätt - materialförflyttning i kvarteret



Backa bandet för att komma framåt

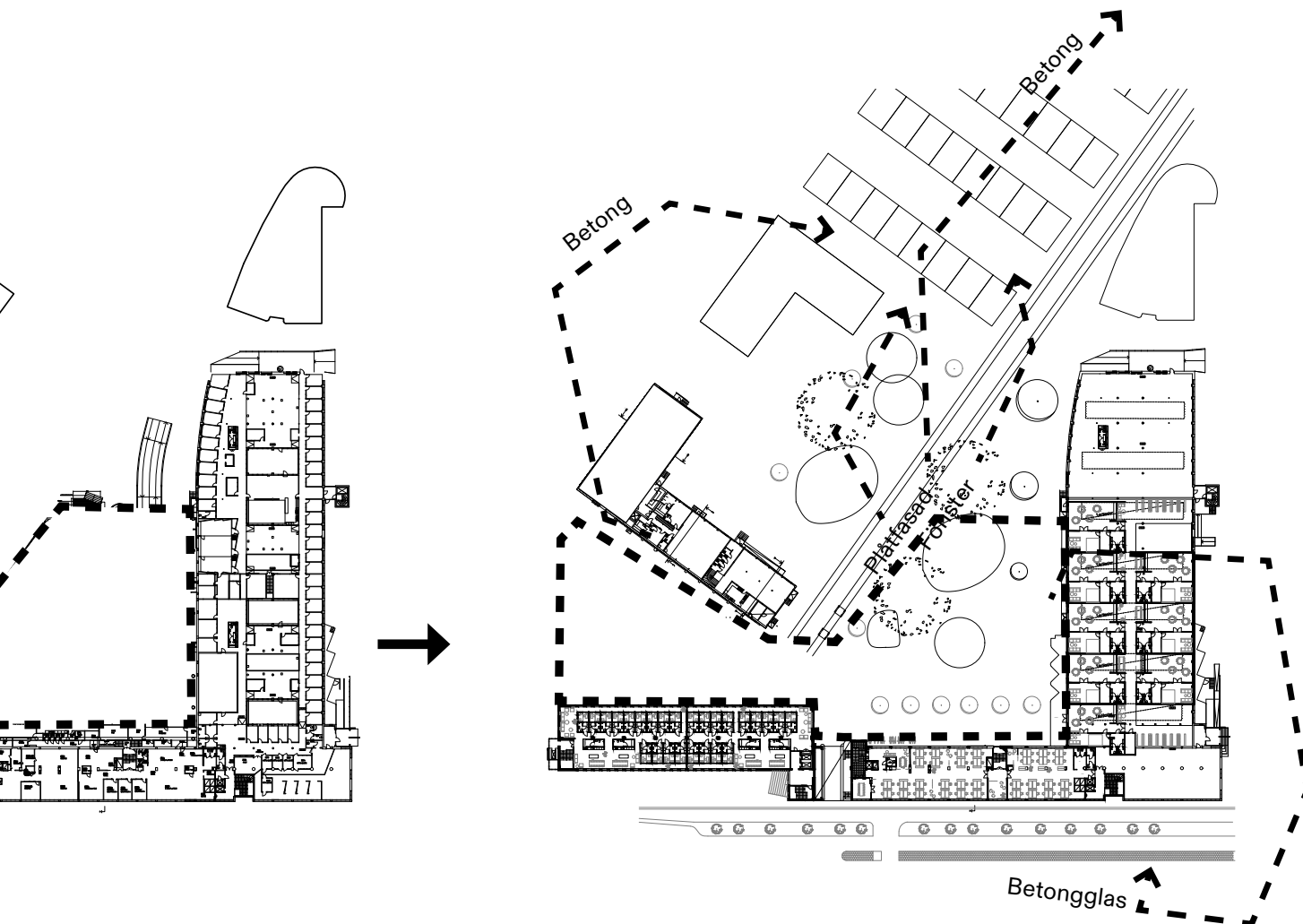
Det som vid första anblick framstod som en enda byggnadsvolym, visade sig genom undersökningar av kvarterets framväxt i själva verket bestå av ett flertal, med tiden sammanvuxna, byggnader. Det senaste tillägget, centrallagren på gården, byggdes för att möta en kraftigt expanderande handels lagerbehov under 1960- och 1970-talet. Dessa byggnader är inte ursprungligen avsedda för människor att vistas i, utan skapade för storskalig och rationell förvaring av gods.

Många av de utmaningar som finns idag och som uppmärksammats både av vårt team och av fastighetsägaren grundar sig just i tillkomsten av de stora lagerbyggnaderna på gården. Vi har därför undersökt scenariot att "klippa loss" dem från

kvarteret för att sedan "klippa in" dem igen som råmaterial för ny bebyggelse.

Det här kan dels bara ses som en analys av hur problem uppkommer i byggnaden till följd av ständiga små anpassningar utifrån kortsiktiga behov, dels en undersökning av faktiska möjligheter.

Vi ser att det skulle kunna vara en nyckel för att låsa upp en rad utvecklingsmöjligheter både i byggnaderna och i stadsdelen i stort. I de följande exemplen har vi dels studerat om en sådan förflyttning skulle vara tekniskt möjlig, och dels undersökt vad det skulle kunna ge för effekter på övriga delar genom att göra nedslag i valda delar av byggnaderna.



Illustrationsplan förslag

Värden som uppstår ur materialflyttningen:

- Återskapat gårdsrum - skapar förutsättningar för förskola och bostäder i området, och tillför viktiga ekologiska värden
- Ökar flexibilitet och kvalitet i resterande byggnader - ökad mängd dagsljus
- Ger material till ny bebyggelse som får tydlig återbruksprofil

Materialmängder

Betongbjälklag, platsgjutna Pelare, höjd 3,2 m	10 500 kvm
Fasadplåt	ca 275 - 300 st
	ca 4500 - 5000 kvm
Fönster	ca 50 st
3-luft	22
1-luft	19
2-luft	9
Glasbetong	ca 300-350 kvm
Glaspartier	<i>ej beräknat</i>
Modulväggar kontor	<i>ej beräknat</i>
Övrig fast inredning	<i>ej beräknat</i>



Illustration över arbetsområdet för fallstudien efter demontering av delar av byggnaderna.



Så görs förflyttningen - undersökning av nya metoder för återbruk av platsgjuten betong

Med de förbättrade processer för återbruk av platsgjuten betong som är under utveckling idag, skulle det demonterade materialet kunna användas för annan planerad bebyggelse på tomten. Den bebyggelsen skulle sannolikt annars uppförts med nytillverkad betong eller andra material, och det är i det perspektivet miljönyttan bör beräknas.

Genom att istället "omgruppera" de resurser som finns på fastigheten går det dels att möjliggöra nybyggnad med mycket låg resursförbrukning, och lösa vissa strukturella knutar som bidrar till de problem som finns idag.

Betongträd - nya metoder för återbruk av platsgjuten betong

Hittills har återbruk av platsgjuten främst inneburit olika former av att mala ner materialet och återanvända som ballast, vilket ger en hel del material- och energiförluster. Den senaste utvecklingen visar hur man istället kan återanvända den i hela stycken, genom att skära ut pelare och bjälklag tillsammans som en sorts träd eller svampar. Eftersom armeringen som regel är integrerad i dessa två tillsammans, får man en produkt med mycket stor bärighet. Detta ger också möjlighet att återbruka pelarna, vilket varit svårt tidigare.

Miljö- och klimatbesparing - skulle kunna räcka till ca 10.000 kvadrateter nya byggnader

Återbrukat betong ger en koldioxidbesparing på ca 90% jämfört med användning av nytillverkad betong. Ökat återbruk bidrar till att bygga upp nya värdekedjor som på sikt kommer minska avfallsmängder inom byggbranschen.

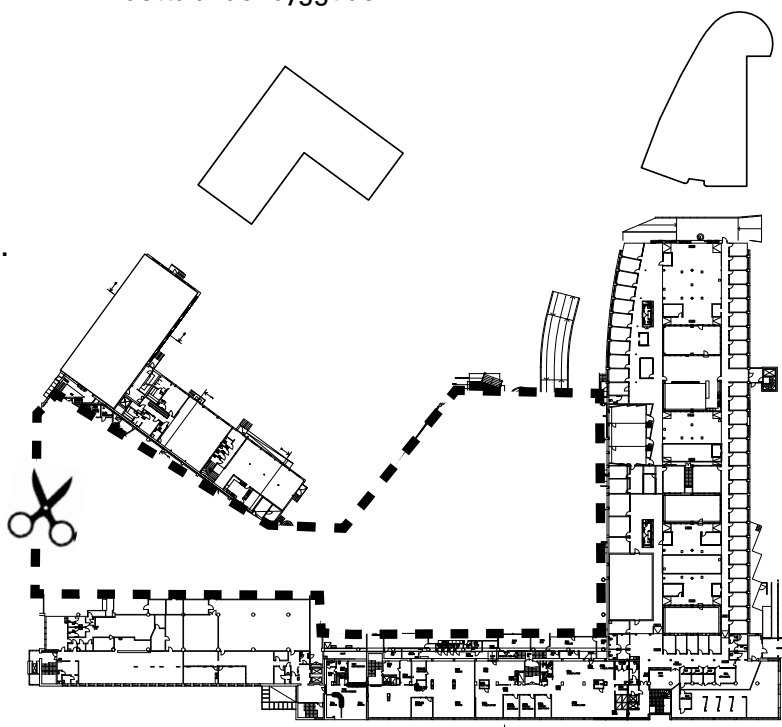
Tekniska aspekter

Lagerbyggnaderna ritades omkring 1958 - en period där industrialiserat betongbyggande just har börjat närma sig att även användas inom bostadsbyggandet. Arkitekt för lagren var Owe W Svärd genom Krüger & Son AB. Konstruktionen är utförd med platsgjutna bjälklag och pelare. Yttertakets konstruktion består av förtillverkade betongbalkar levererade av Strängbetong.

Värdering av lämplighet för återbruk

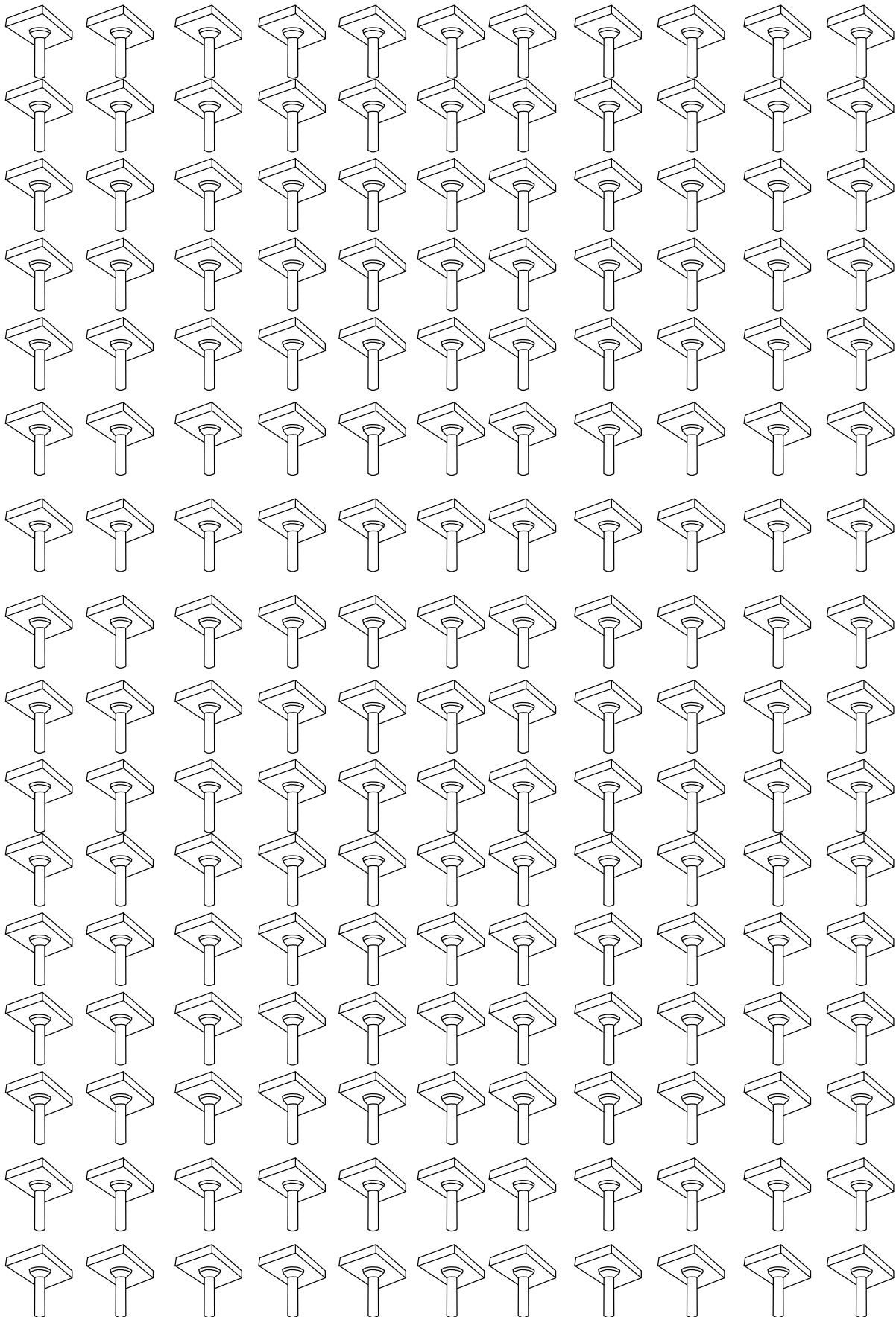
Det som talar för att denna struktur skulle kunna lämpa sig för återbruk är:

- Svensktillverkad betong, vilket innebär mindre mängd armering än i länder med högre utsatthet för jordbävning. Armeringen rostar med tid, och innebär att man får en svagare produkt med åren. Ju mindre armering, desto bättre för återbruk.
- Byggnaden har hela tiden varit uppvärmd. En betongstomme som delvis stått kallt innebär större risker, och det är svårare att garantera hållfastheten framåt
- Ålder. Konstruktionen har inte alltför hög ålder
- Tillgång till stora upplagsytor
En kritisk aspekt i genomförandet av återbruksprojekt är att processen med demontering och transport är skrymmande och utrymmeskrävande. Den stora gårdsytan med parkeringar som finns skulle kunna användas för detta under byggtiden.





Interiör från det som ursprungligen byggdes som centrallager. Ytskikt och undertak har tillkommit när byggnaden gjort om till kontor.
Foto: Kalle Sanner



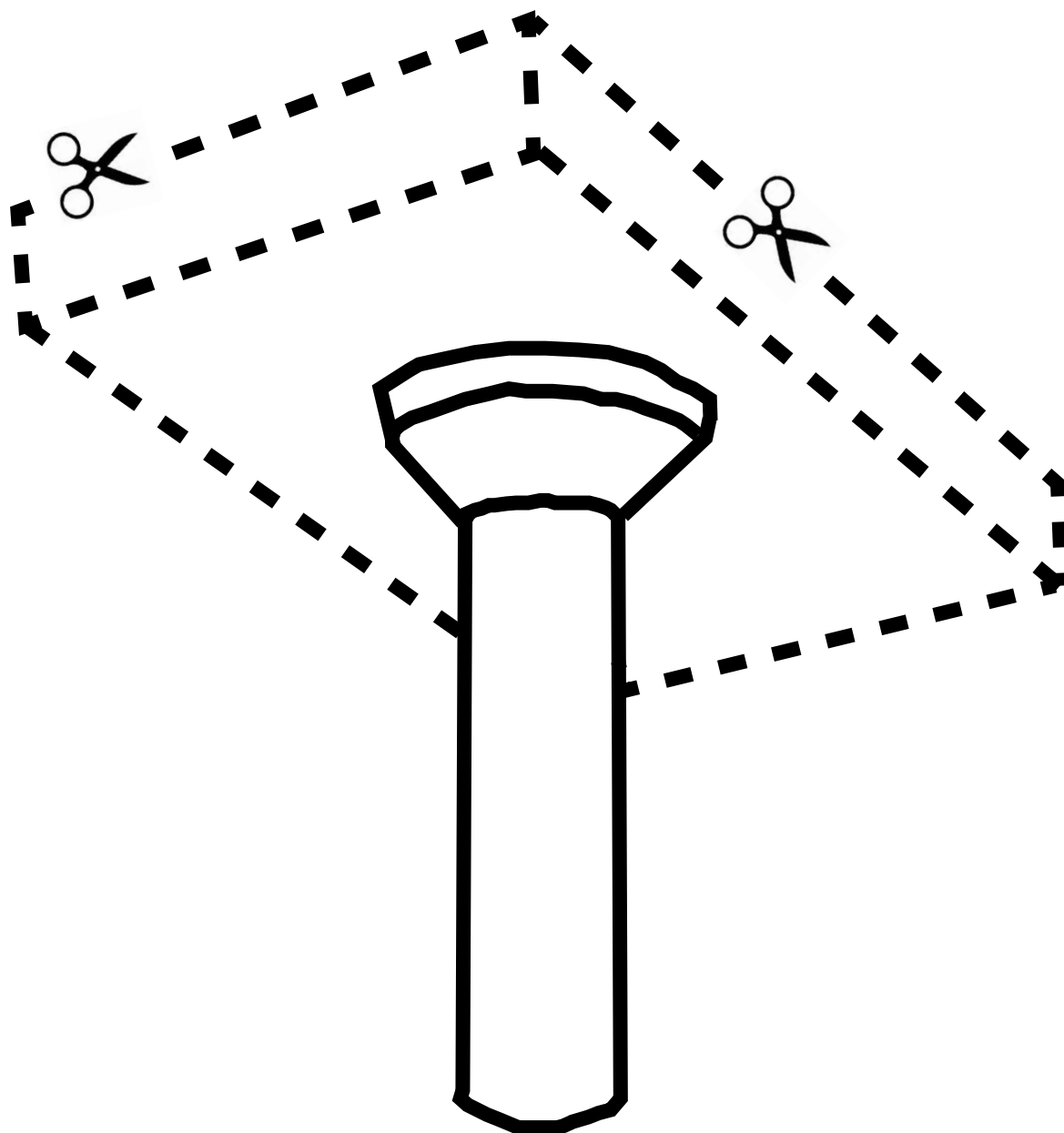
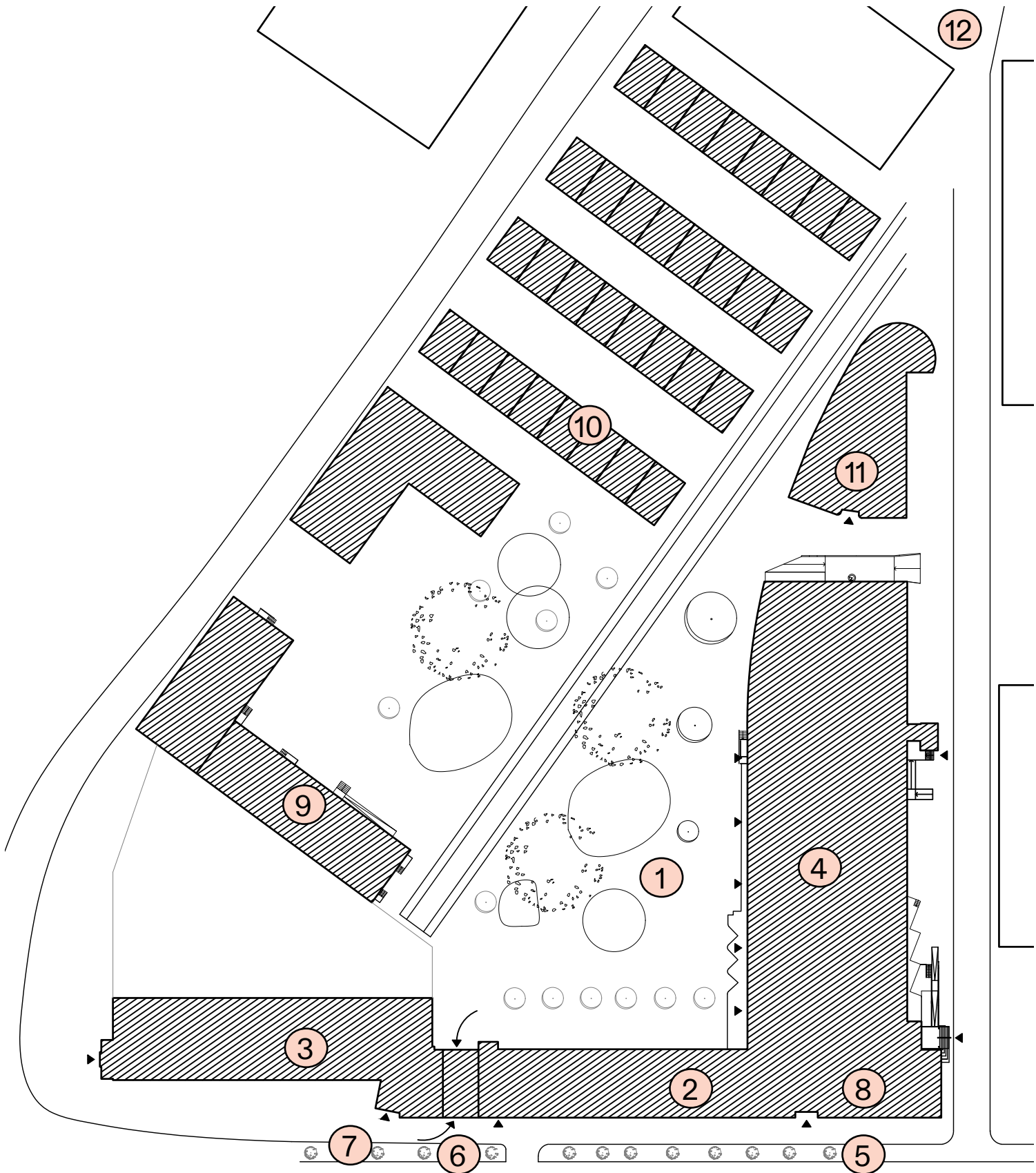


Illustration återbruk av betongstrukturen i lagerbyggnader. Bjälklagen skärs upp kring pelarna i bitar på cirka 5x7 till en sorts "träd". Eftersom armeringen som regel är integrerad i dessa två tillsammans, får man en produkt med mycket stor bärighet. Detta ger också möjlighet att återbruka pelarna, vilket varit svårt tidigare. Vänster: Uppklipp i bitar skulle centrallagren räcka till ca 176 "träd" som sedan kan fogas ihop på nya sätt.

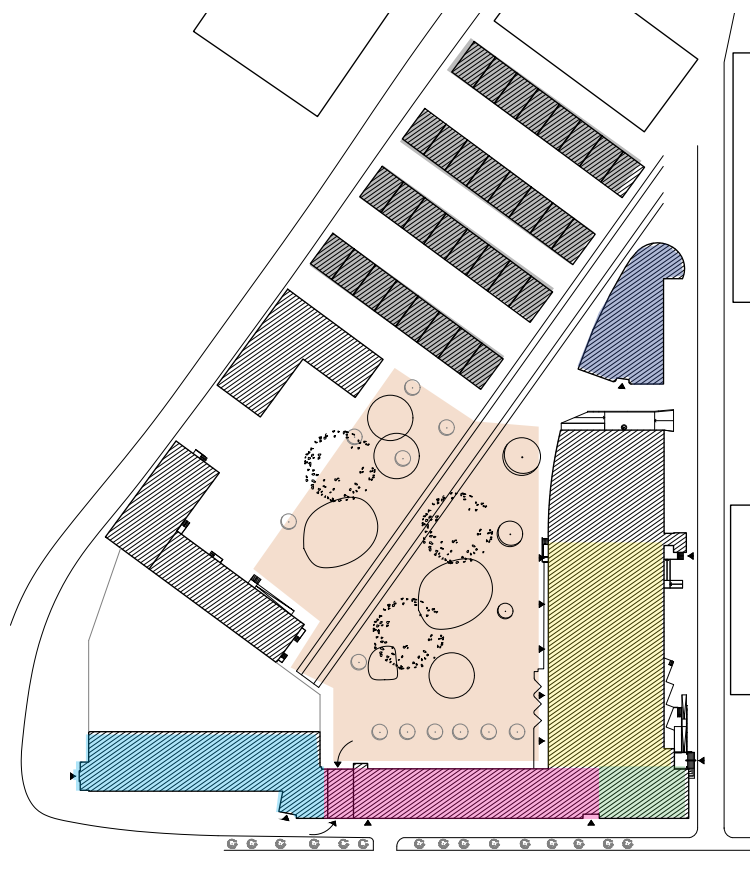


Illustrationsplan förslag skala 1:1000

Förslag

1. Lagerbyggnader från 1960-tal demonteras för att frigöra gårdsytan och återfå övriga byggnaders gårdsfasader. Betongstommen tas tillvara för återbruk. Gårdsytan som uppstår utformas som en multifunktionellt grönt rum som både kan fungera som förskolegård och bidra med skyfalls- och ekosystemtjänster till stadsdelen.
2. Ursprunglig kontorsbyggnad mot Gamlestadsvägen anpassas för multi-tenantanvändning genom att ta tillvara på entréer och flöden som funnits tidigare. Fungerar för enheter på 300-700 kvm per våningsplan, kan kombineras genom att stapla på varandra. Delvis interiör restaurering - ökad kvalitet och mer unik byggnad. Historien om Turitz tas tillvara i utformning och marknadsföring för att skapa en stark berättelse om platsen och huset
3. Kontorsbyggnaden från 1961 konverteras till delningsbostäder för coliving med ca 150 bostäder.
4. Ursprunglig lagerbyggnad (som haft järnvägspererronger) konverteras till förskola. Perrongen rekonstrueras och blir en del av gårdsmiljön.
5. Huvudentrén återskapas och restaureras - blir entré för hyresgäster i kontorsdelen
6. Passage mot gård återskapas, ny entré tillskapas intill för att lösa dagens krav på tillgänglighet
7. Entré till sextiotalshuset omarbetas och blir separat, för att möjliggöra olika verksamheter i de två byggnaderna. Minitorg med plats för foodtrucks framför (solig, skyddad plats)
8. Konvertering till butik / showroom i bottenvåning - dubbelhög sockelvåning.
9. Restaurering av Telegrafverkets gårdsbyggnad
10. Stadsradhus i tomtens östra del. En småskalig, tät struktur som tillför variation till stadsdelen.
11. Garagebyggnad konverteras till bar/restaurang.

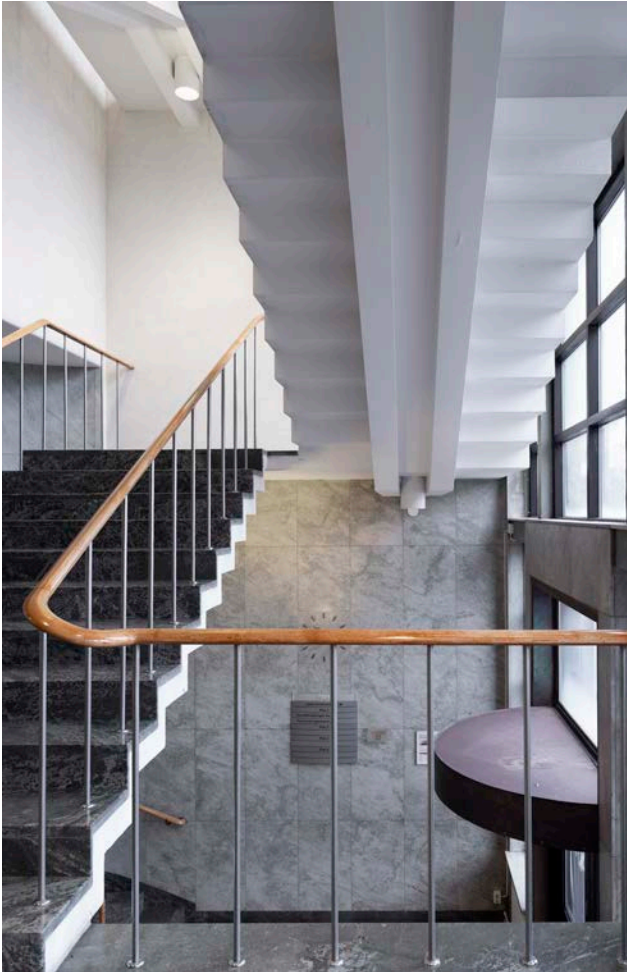
12. Material till högre bostads-/kontorshus - ej studerade i detta projekt.



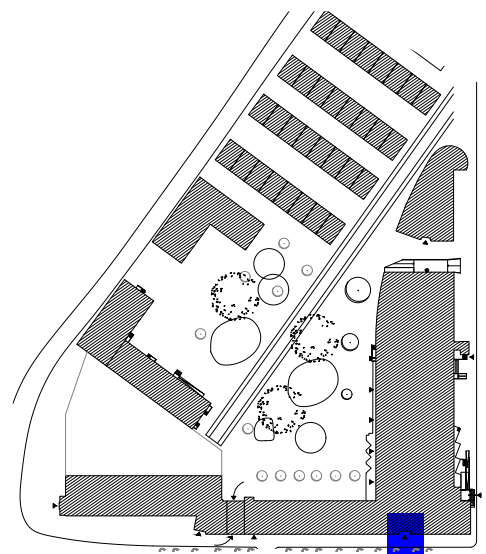
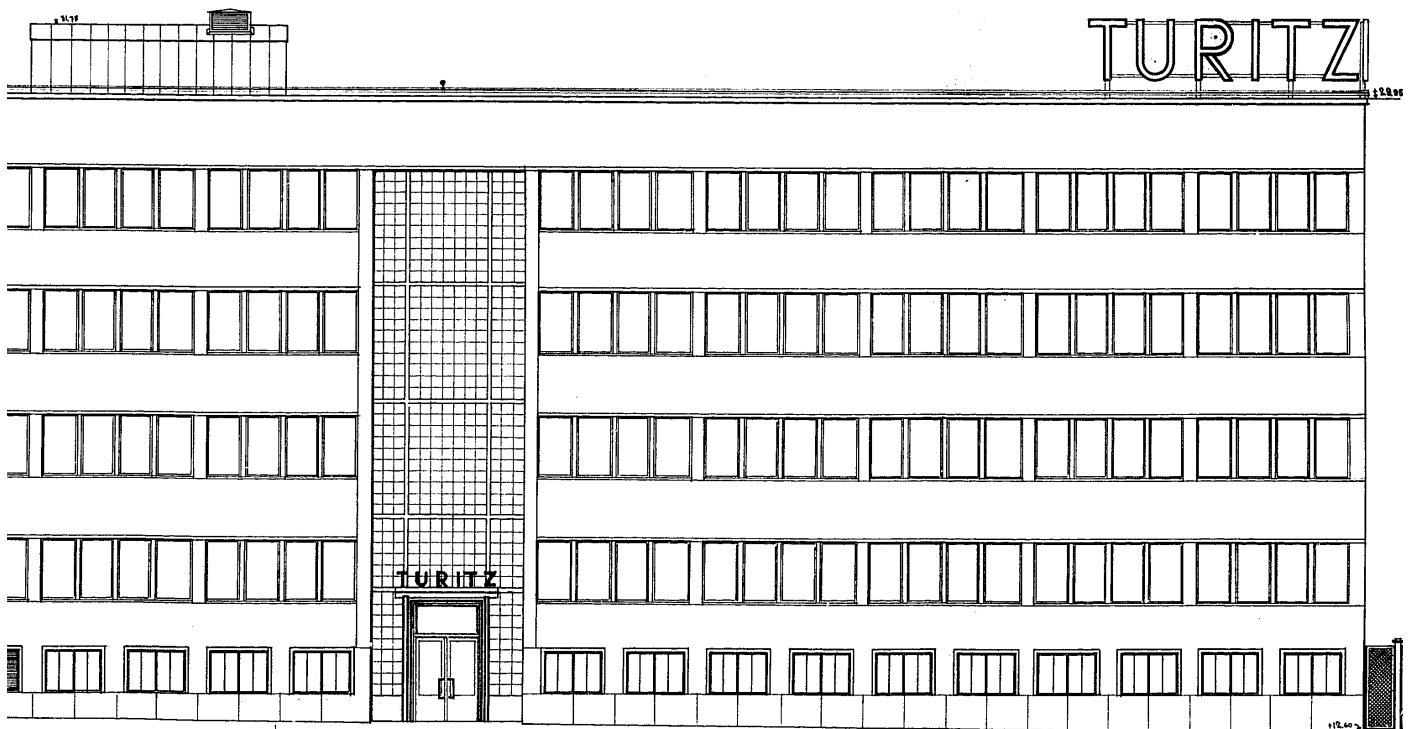
Ytfördelning och användning

 Coliving	3200 kvm
 Kontor	4000 kvm
 Butik / showroom	300 kvm
 Förskola	1800 kvm
 Bar / restaurang	600 kvm
 Stadsradhus	4480 kvm
 Förskolegård	5800 kvm

Huvudentré Turitz - husets juvel



Ovan: Interiör i trapphus. Trapphuset i söder är otroligt elegant, men används väldigt sparsamt idag. Vi ser att det finns mycket att vinna på att återta den här entrén som husets verkliga kronjuvel - den fina ingången, som kan vara huvudentré för de kontor/verksamheter som hyr in sig. Förutsättningarna för det finns i byggnaden, men en del stängda dörrar behöver öppnas.
Foto: Kalle Sanner



Ursprunglig fasadritning, utsnitt.



Dagens entré med utbytt entrédörr, borttaget skärmtak med skylt.
Foto: Kalle Sanner



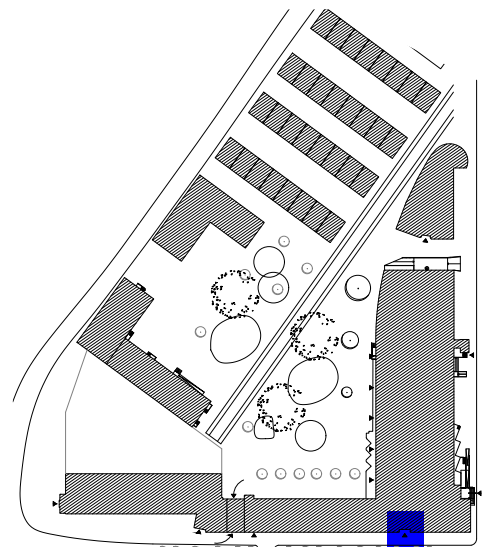
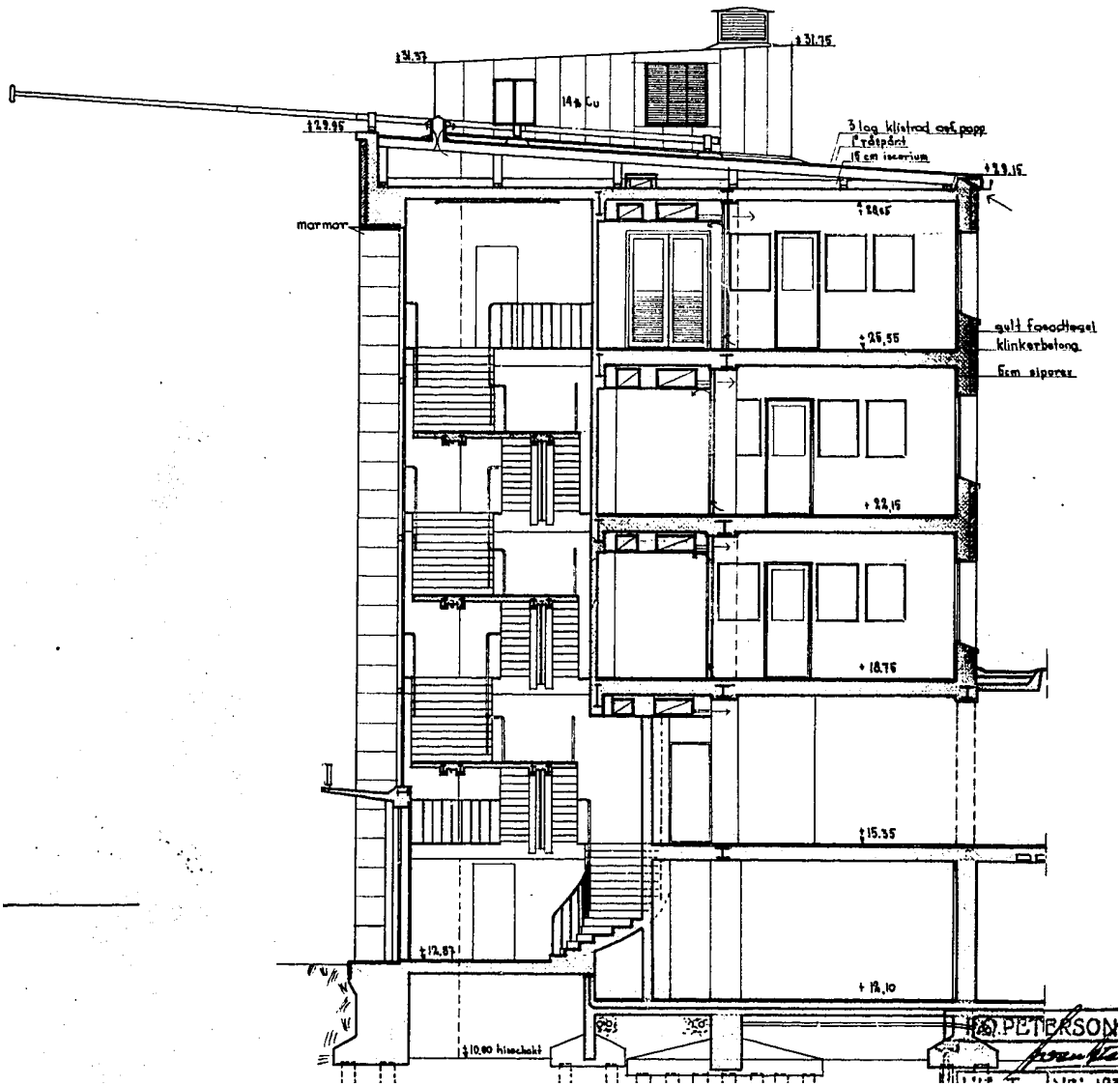
Illustration / collage återställd huvudentré. Entrépartiets ursprungliga skärmtak, som är högre än det idag, har återskapats och neonbokstäver över entrén markerar ingången. Till höger har den invändiga våningshöjden dubblerats, och showroom / butikslokal har tillskapats.



Dörrar från trapphuset in till kontoren, de är inte i bruk idag och handtagen är borttagna.
Foto ovan och höger: Kalle Sanner



Foto: AB Turitz och Co:s arkiv (1910–1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)



Ursprunglig sektion genom huvudentrén med skärmtak och flaggstång.

Gatumiljö & återställd passage mot gård



Foto nuläge Turitzhusets relation till Gamlestadvägen.
Foto: Kalle Sanner



Illustration förslag på att återöppna passagen igenom Turitzhuset.

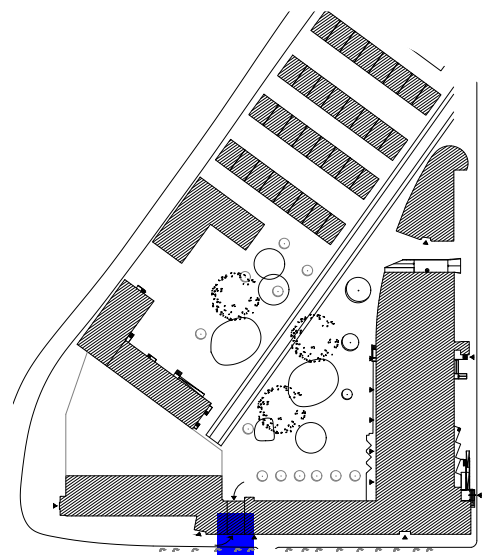
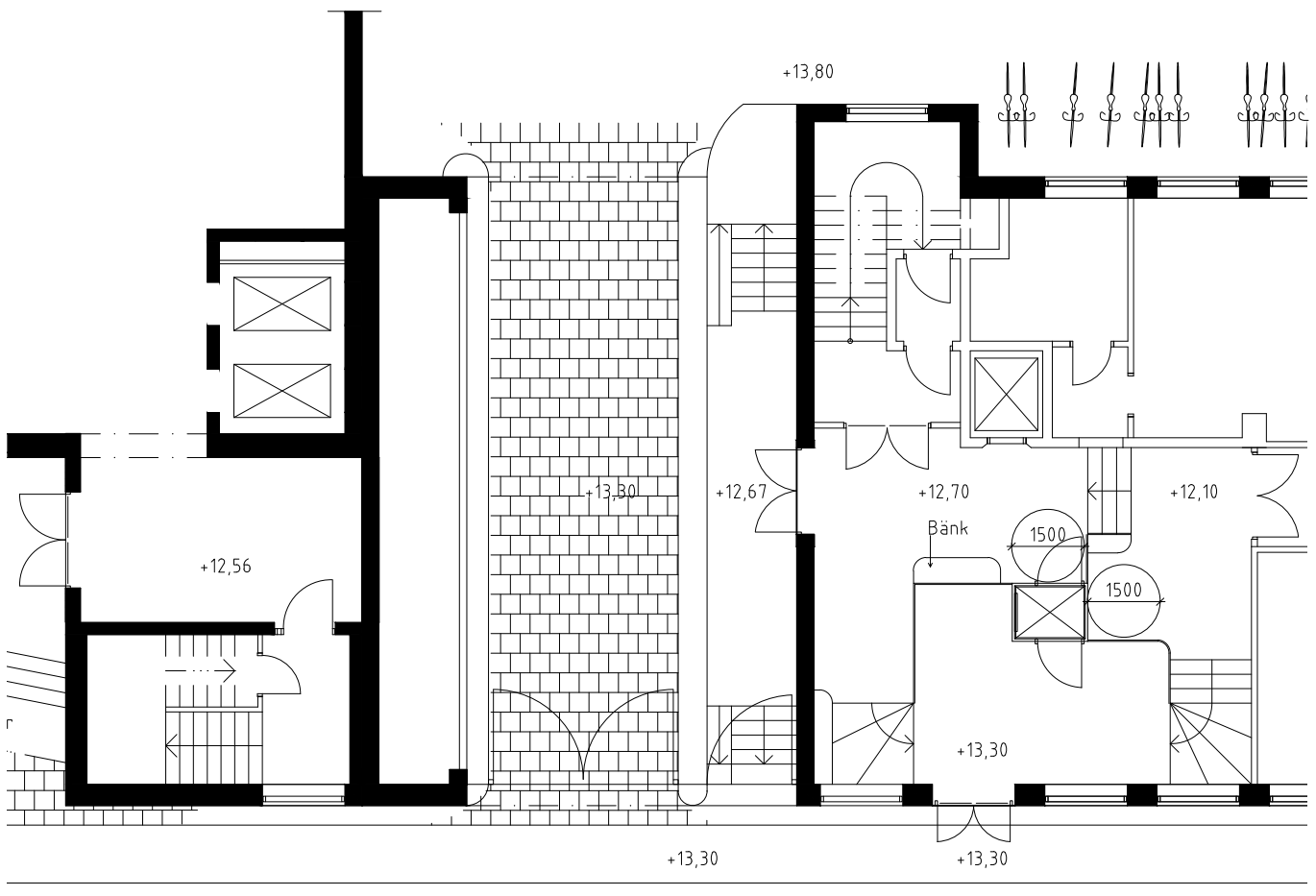




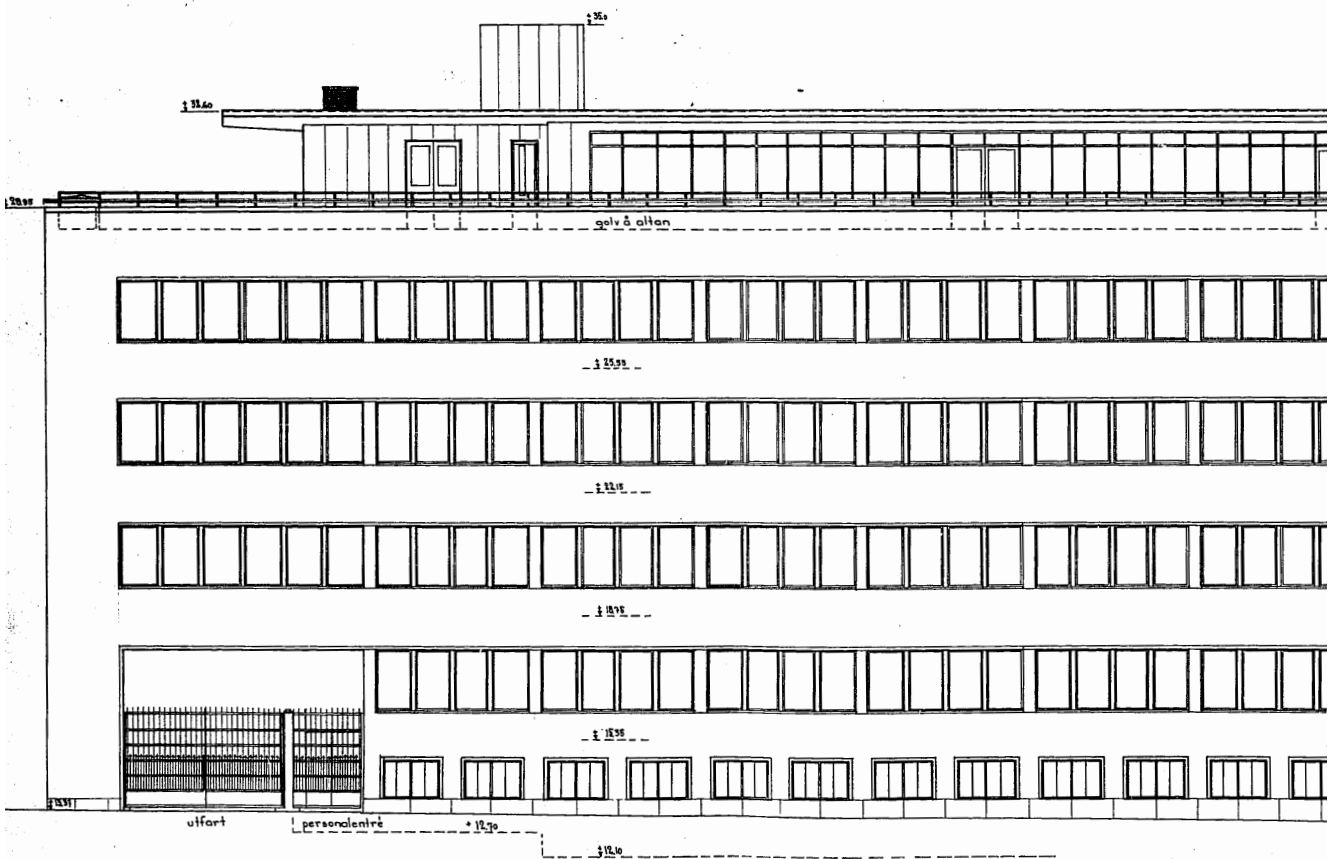


Illustration förslag på att återöppna passagen igenom Turitzhuset, trappor ner till källaren, ny tillgänglig entré från gatan skymtas till höger i bild.

Gatumiljö & återställd passage mot gård

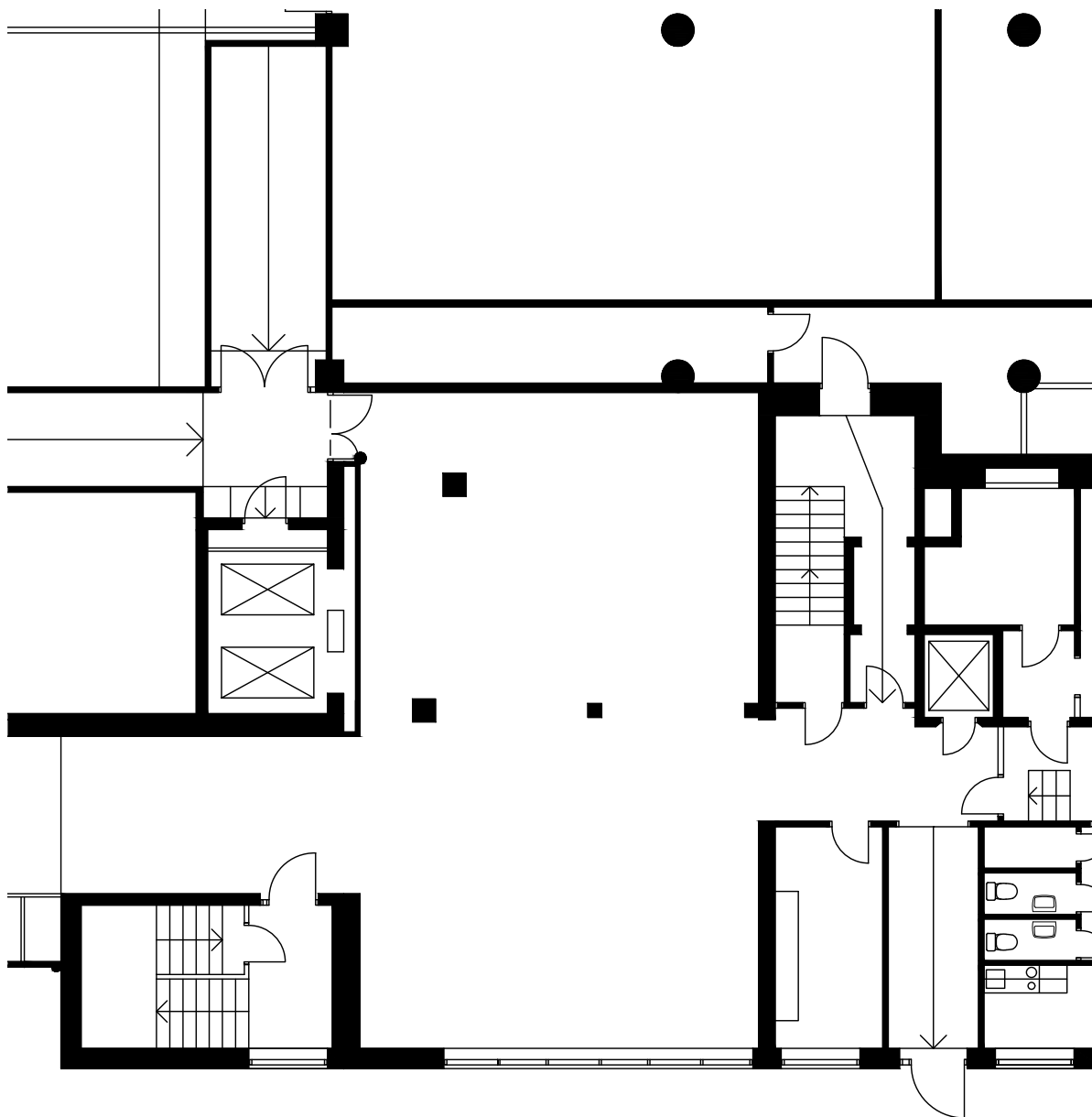


Planutsnitt bottenvåning. Förslag återskapad / omskapad sidoentré. För att hantera nivåskillnaden till gatan finns en entré till höger, med svängda trappor och en lyftplattform som når golvet framför hissen samt den nedre källarnivån. Trapphuset mot gården har öppnats upp, och släpper in ljus till entrérummet. Entrén till sextiotalsbyggnaden har skiljts av och blivit separat.



Utsnitt ur ursprunglig fasad som använts som underlag för att förstå och återskapa passage och entré som funnits.

Gatumiljö & återställd passage mot gård

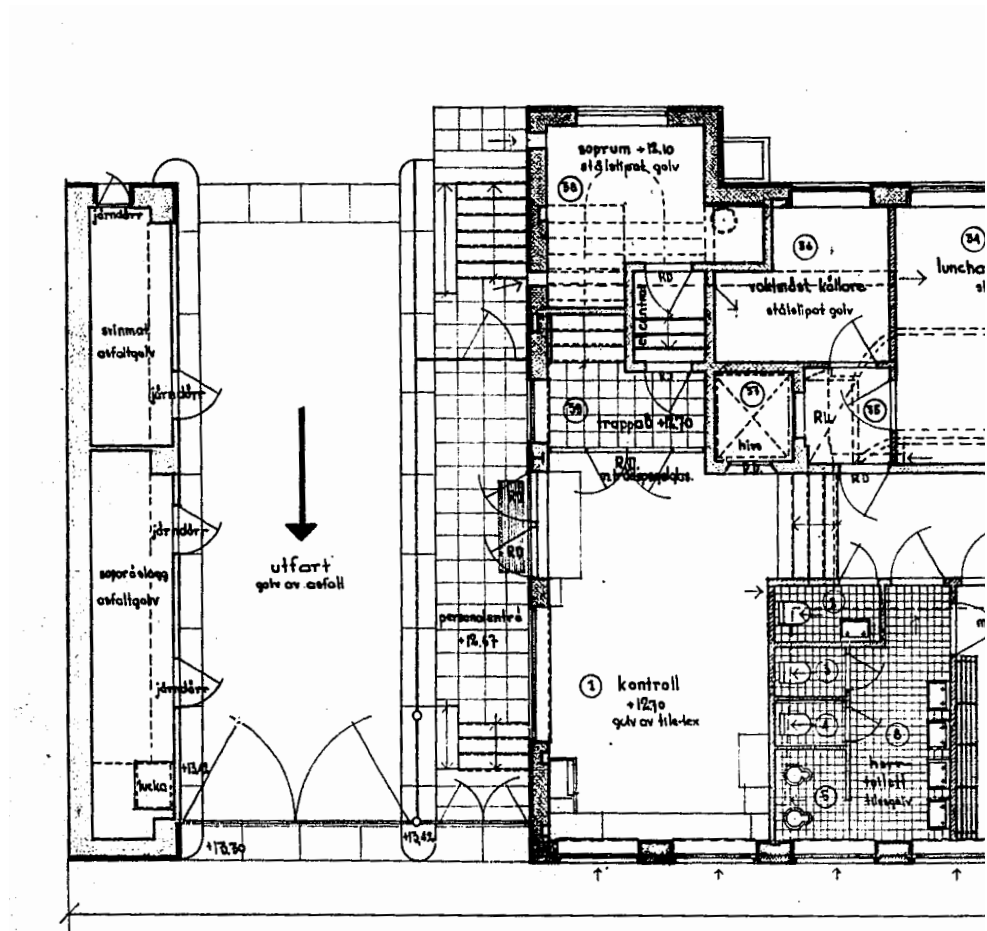


Planutsnitt nuläge (motsvarande ritning som på föregående sida). Passagen mellan gata och gård är igensatt, och entrén finns istället till vänster. Våningen ovanför har byggts ut ovanför det tidigare öppna entrérummet, vilket gett en mycket låg takhöjd i hisshallen.



Foto av fasaden idag, samma vinkel som på nästa uppslag.
Foto: Kalle Sanner

Gatumiljö & återställd passage mot gård



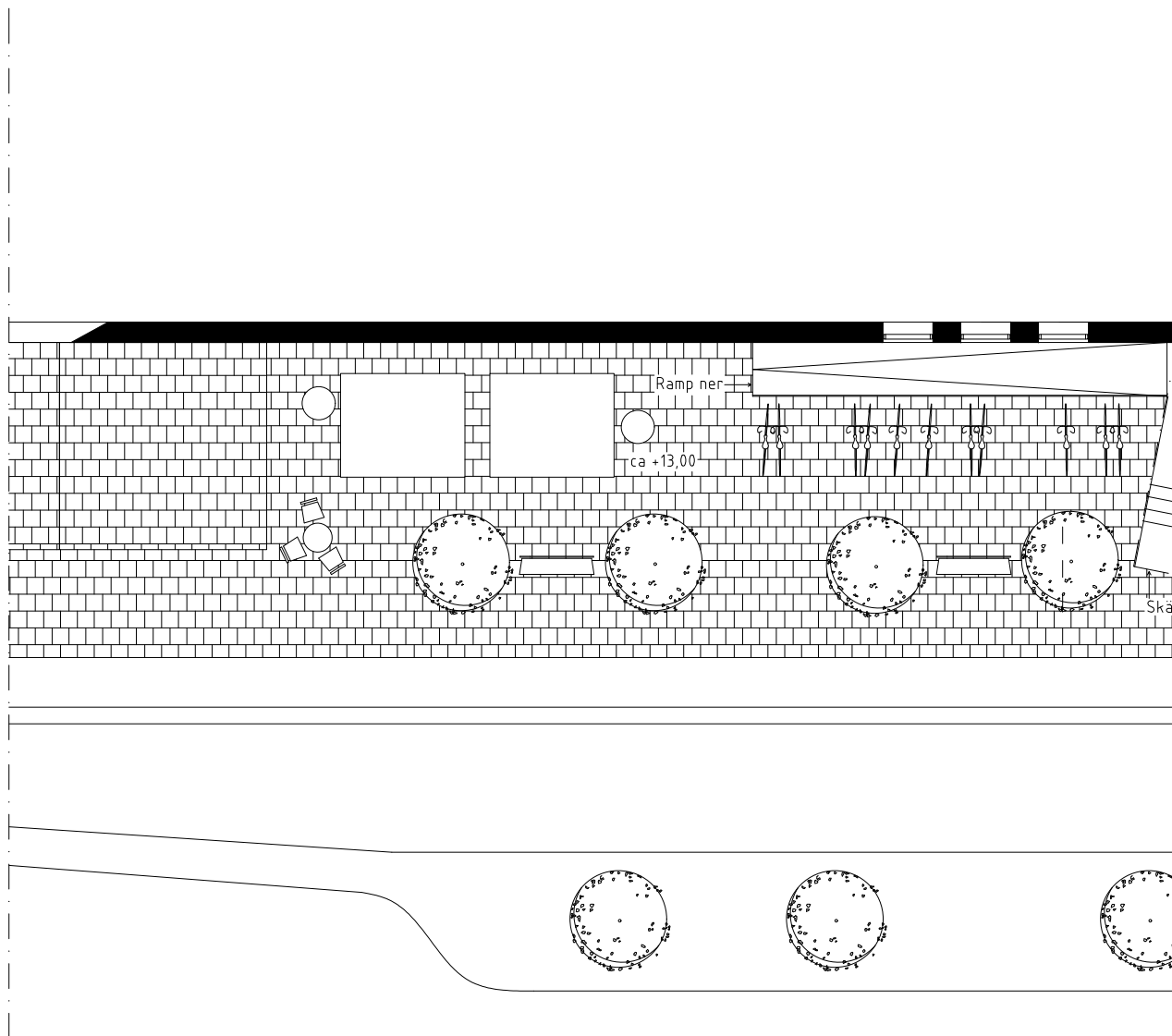
Planutsnitt ursprungligt utförande (motsvarande ritning som på föregående två sidor). Passagen mellan gata och gård ligger i samma nivå som gatan, medan några trappsten ner leder till entrén för anställda.



Foto av gatuimiljön där öppningen mot gård skymtar till höger i bild.

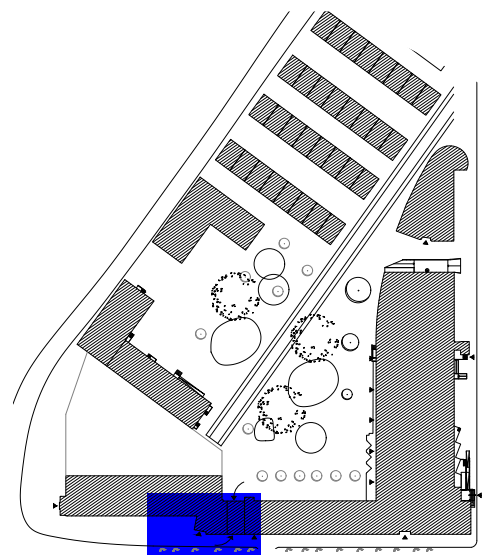
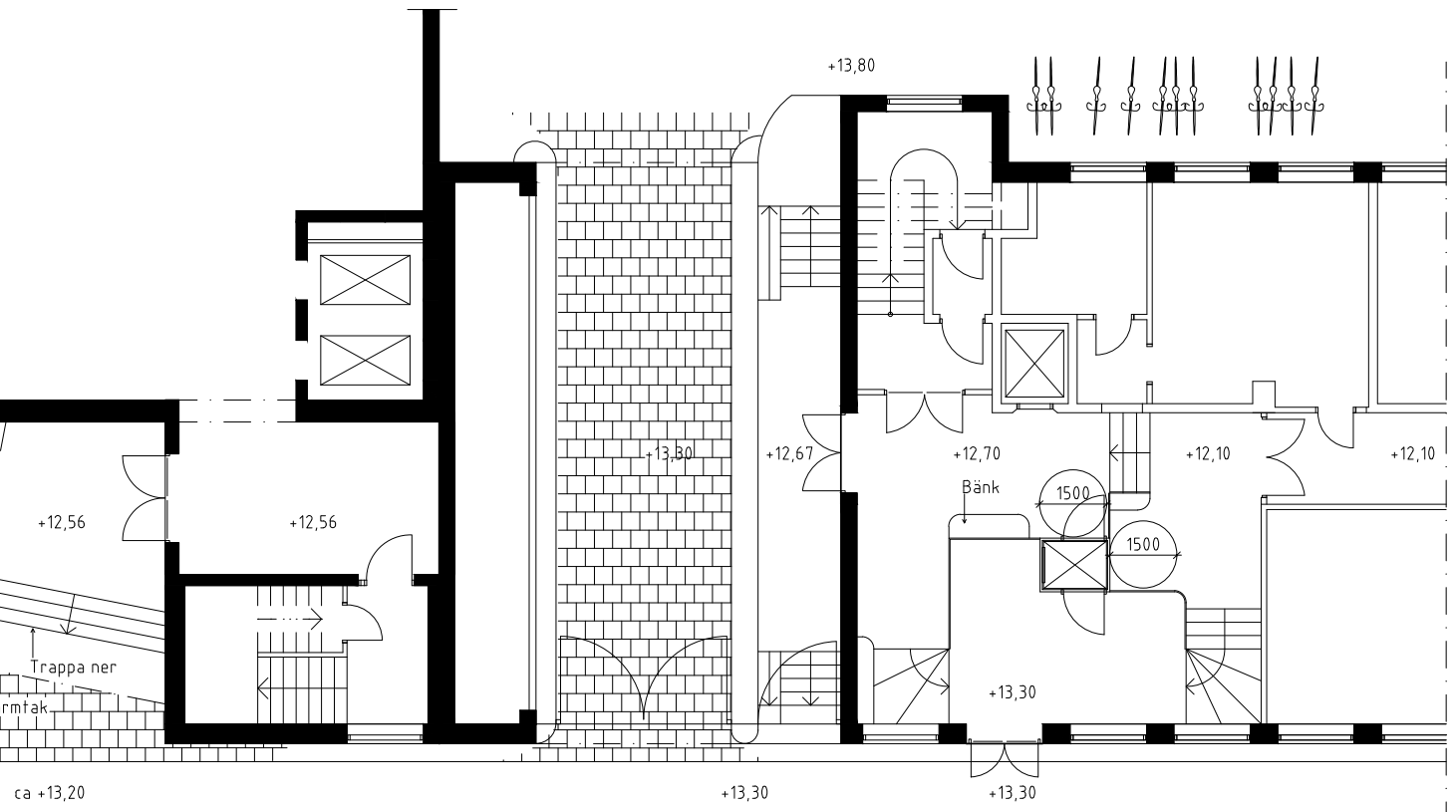
Foto: AB Turitz och Co:s arkiv (1910–1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)

Gatumiljö & återställd passage mot gård

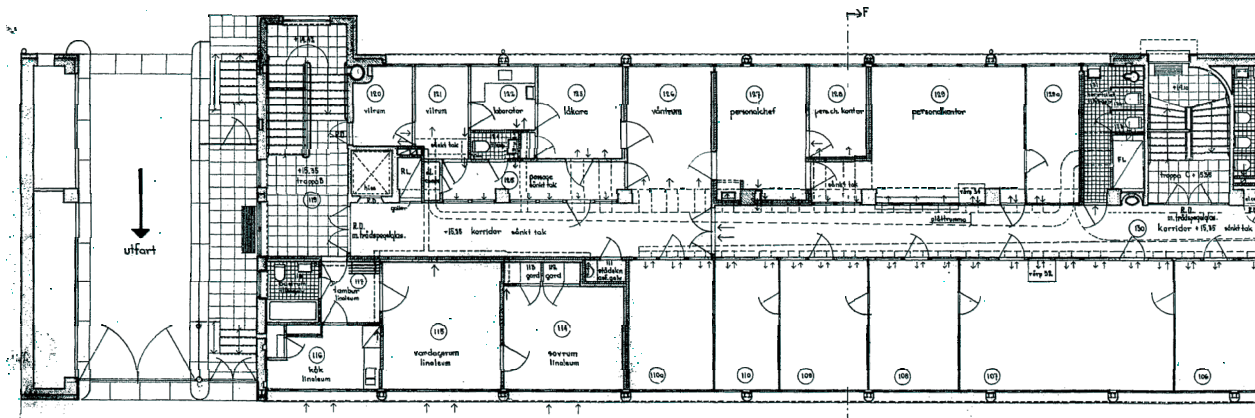


Plan av hela gatumiljön och nya entréer.

Genom att ta upp nivåskillnaden mellan bottenvåning och gata i en lång, låglutande ramp ner till en öppen entréplats framför byggnaden kan man få en tydligare och luftigare entrémiljö till Turitzhusets sextiotalsdel. Detta kan då fungera som en helt separat entré, skild från kontorsdelen. Befintliga hisschakt används, men hisskorgarna vänds. Den indragna placeringen av sextiotlasbyggnaden ger utrymme för en solig plats med foodtrucks och bänkar.

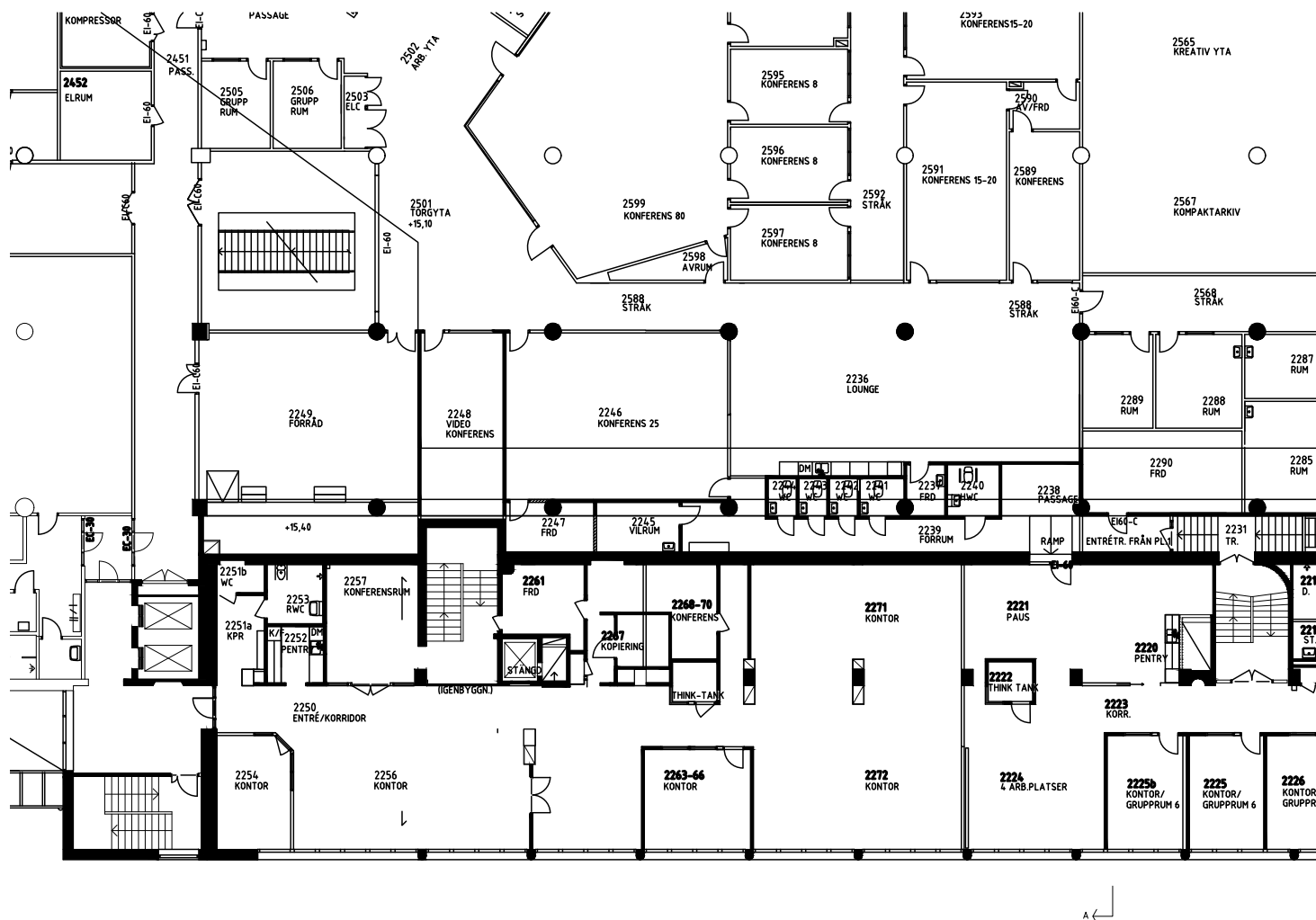


Flexibla kontorsvåningar och återställda interiöra kvaliteér

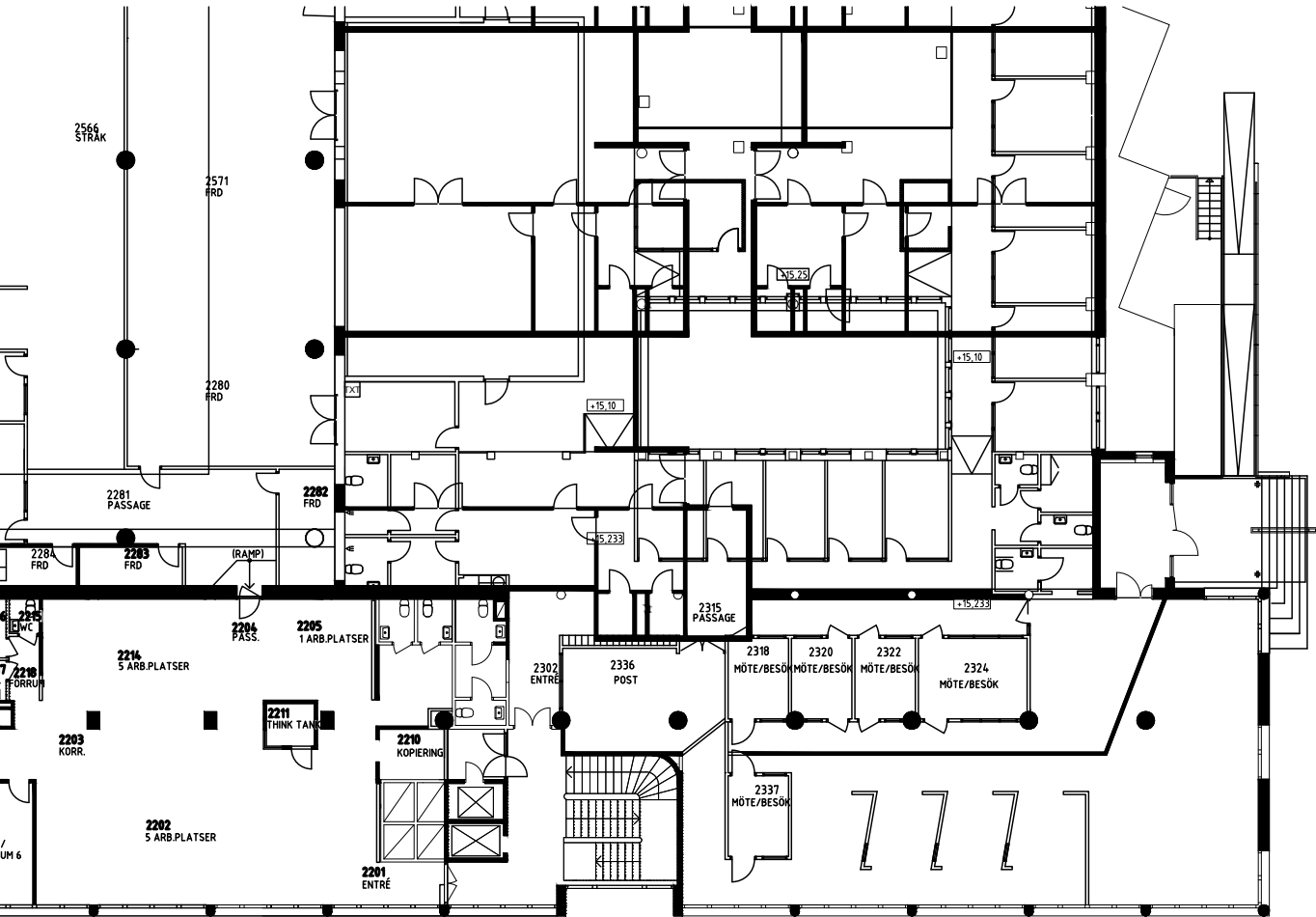


Ursprunglig kontorsplan, en trappa upp. Till vänster är det öppet ner mot passagen till gård. Tre trapphus leder till våningsplanet - de två trapporna mot gården har stora fönster och glasade dörrar mot kontoret. En liten lägenhet för byggnadens vaktmästare finns vänt mot passagen. Kontorsrummen ligger i fil längs fasaden, och har både dörrar mellan sig och mot korridoren.

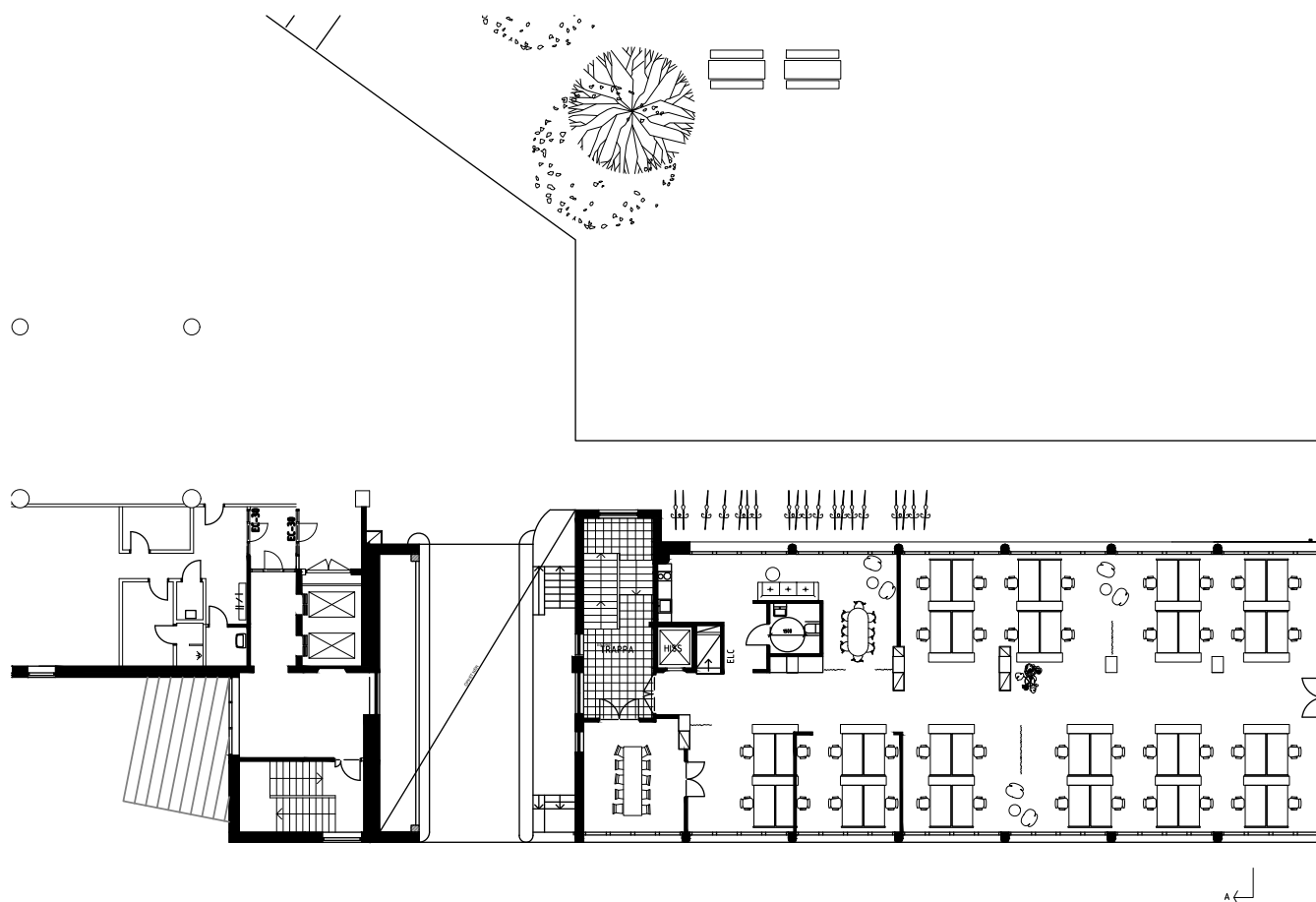
Flexibla kontorsvåningar och återställda interiöra kvaliteér



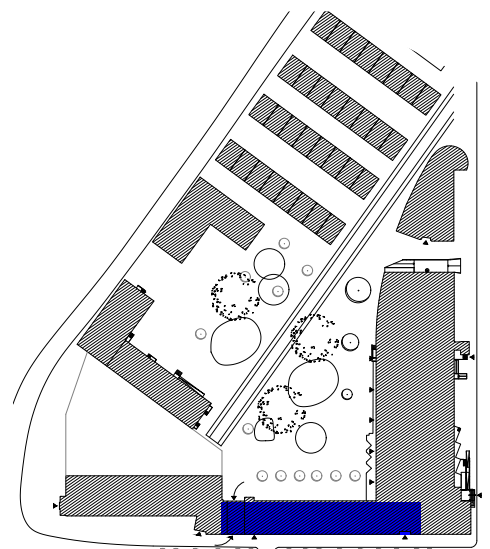
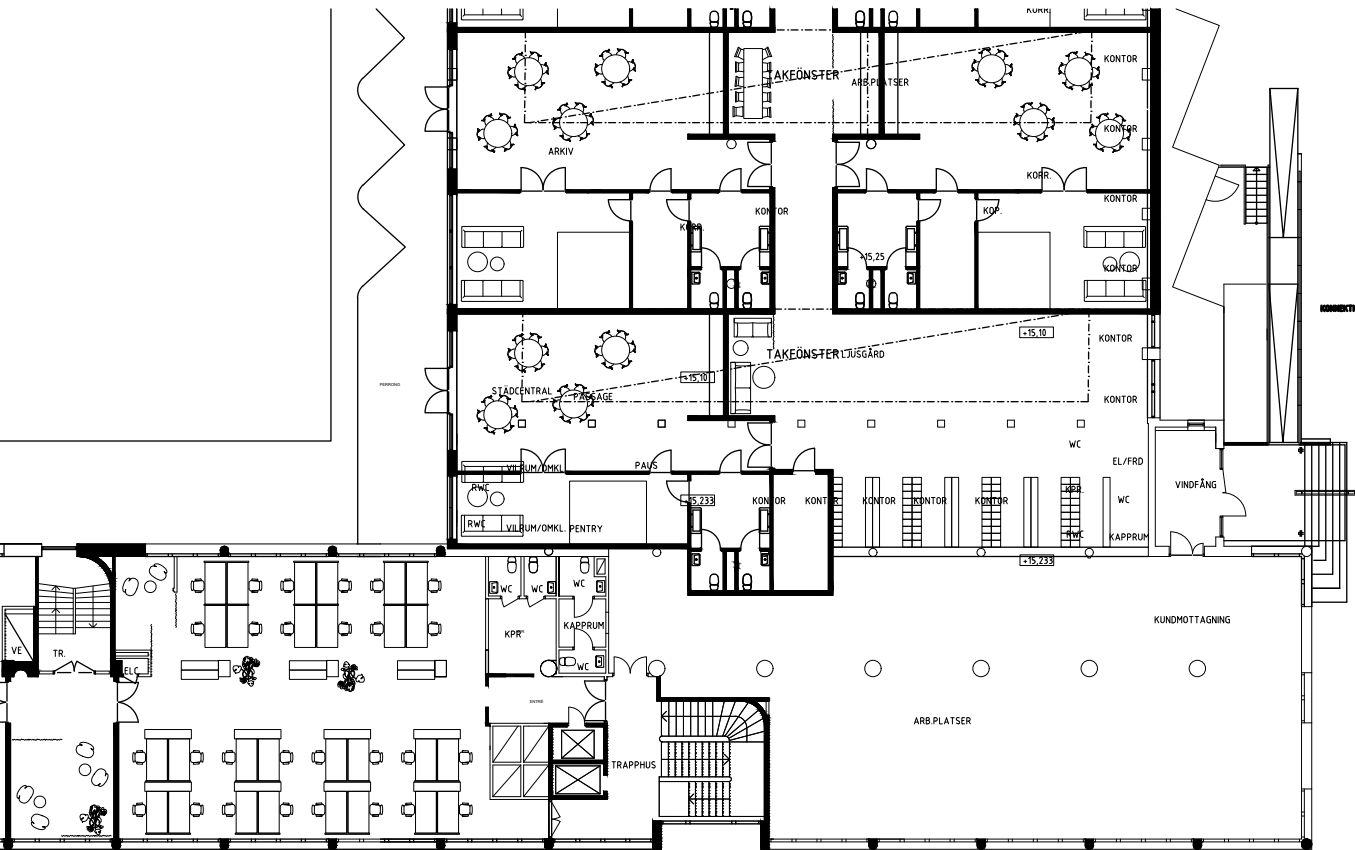
Nuvarande kontorsplan, en trappa upp. Ritningen visar samma utsnitt i samma skala som ritningen på föregående sida. Kontoren nås från det större gemensamma trapphuset som tillkom på 1960-talet. Trapphusen mot gård har blivit TR2-klassade utrymningsvägar med branddörrar. Dagsljuset från gårdssidan har försvunnit när byggnaden byggts till åt det hållet.



Flexibla kontorsvåningar och återställda interiöra kvaliteér



Förslag kontorsplan, en trappa upp. Ritningen visar samma utsnitt i samma skala som ritningarna på de två föregående sidorna. Genom att återaktivera båda entréerna kan kontorsvåningen nås från två håll, och fungera för två separata verksamheter eller en enda som hyr hela planet. Storleken per yta kan varieras mellan ca 300 kvm och 700 kvm. Trapphuset i mitten fungerar som gemensam utrymningsväg. Dagsljus från två håll i en smal byggnad ger kvaliteér som är ovanliga i dagens kontorslandskap.



Flexibla kontorsvåningar och återställda interiöra kvaliteér



Trapphusen mot gården som från början varit uppglasade sattes igen när lagerbyggnaderna från 1960-talet kom till.
Baserad på foto av Kalle Sanner



Illustration återställt glasparti mot trapphus, och återställt fönster i trapphus mot gård.
Foto: Kalle Sanner

Flexibla kontorsvåningar och återställda interiöra kvaliteér



Kontorsvåning befintligt utseende.

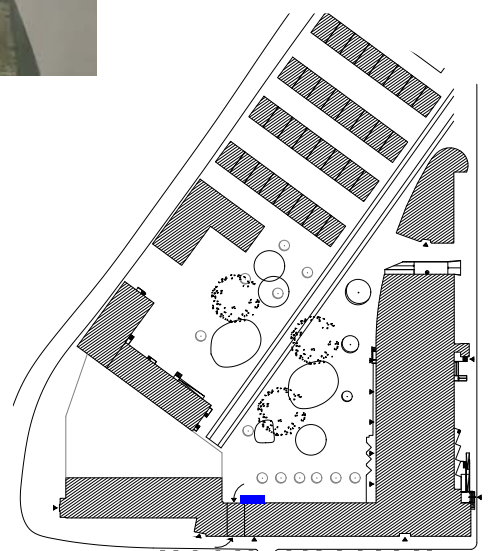


Illustration återställd takhöjd kontorsväning. Akustikdämpning görs med mjuka golvmattor istället för nedpendlade akustikundertak (idag är golven hårda).

Flexibla kontorsvåningar och återställda interiöra kvaliteér



Trapphusen på kontorsvåningarna har ursprungligen haft fönster mot gården. Fönstren har satts igen och trapphusen har omvandlats till slutna TR2-trapphus, som krävs för att klara krav på brandutrymning med dagens planlösning. Om husets struktur förändras, skulle trapphusen återigen kunna vara uppglasade och ge både utblick och dagsljus mot våningarna.

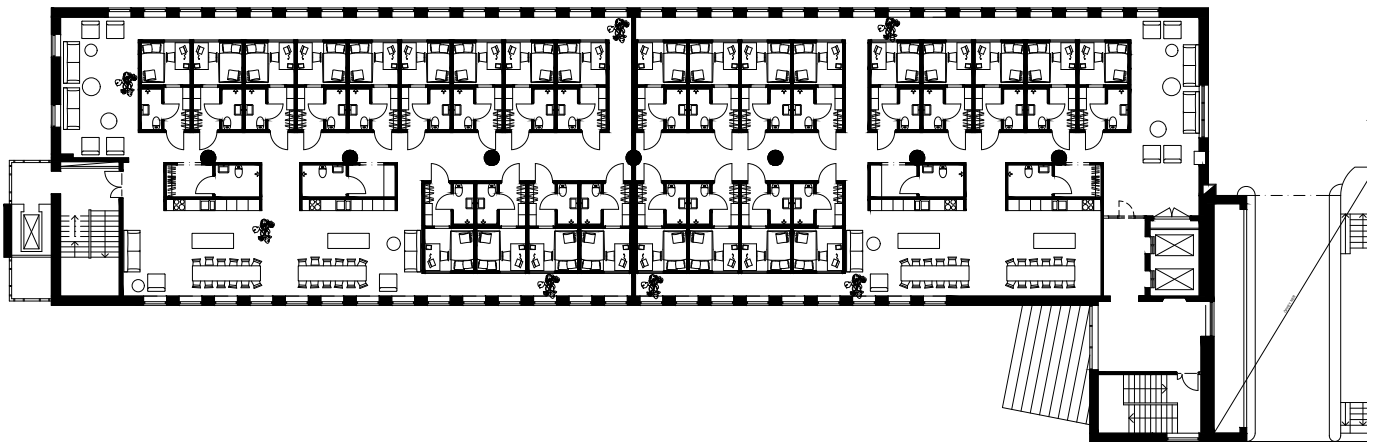
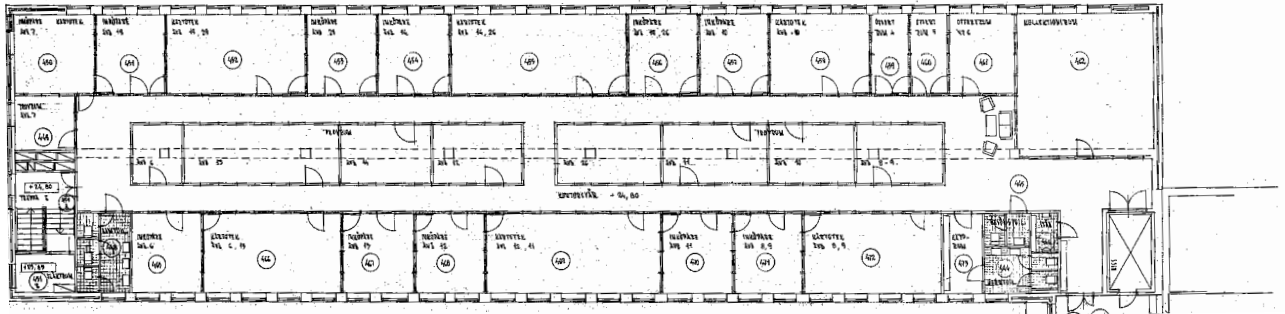


Flexibla kontorsvåningar och återställda interiöra kvaliteér





Coliving

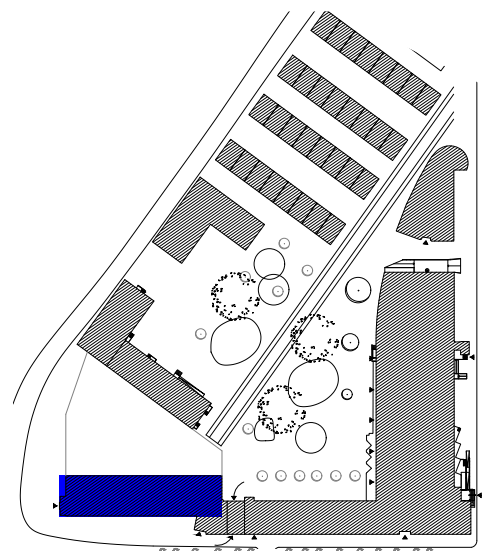


Ovan: Ursprunglig planlösning för tillbyggd kontorsdel från 1961.

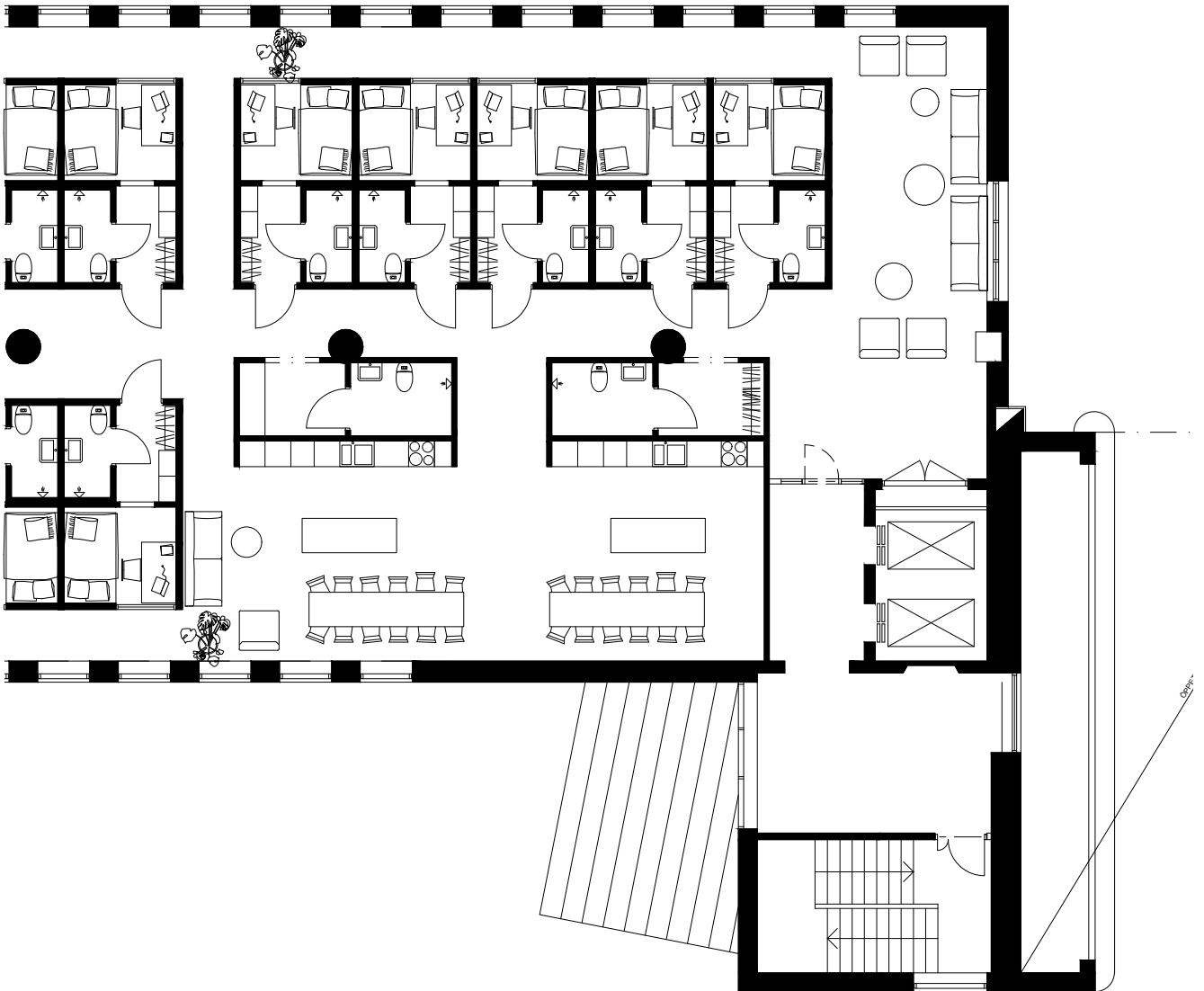
Nedan: Planskiss konvertering av kontorsbyggnad från 1961 till colivingbostäder. Den rationella planstrukturen, som möjliggör nästan helt fri planlösning utan bärande innerväggar, utnyttjas för att skapa en luftig planlösning med egen karaktär. Varje enskild bostad har badrum, förvaring och sovrum, med tillgång till stora, ljusa gemensamma kök och vardagsrum. Längs fasaden finns små halvprivata inomhusträdgårdar längs fönstren. Genom att lägga rummen indraget från fasaden behöver inte bredden på rummen styras av befintlig fönstersättning utan möjliggör skapandet av fler rum i bredd än om innerväggarnas placering styrts av fönstersättningen.



Referensbild: Kvarteret Torget, Norrköping. Banklokal från tidigt 1960-tal, konverterad till bostäder. Planlösningen har tagit till vara på de långa siktlinjerna längs fasad och gett en särskild karaktär åt boendemiljön.
Foto: Frederic Boukari



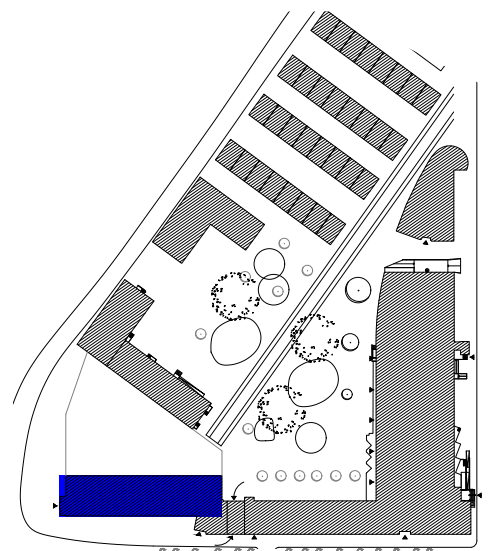
Coliving



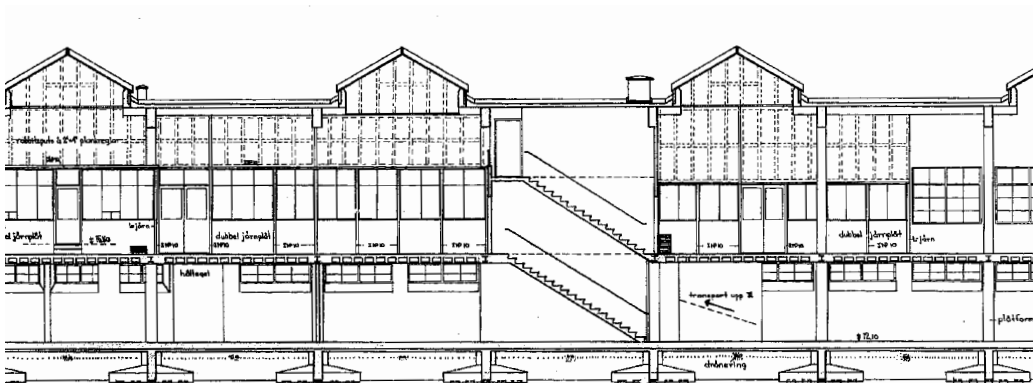
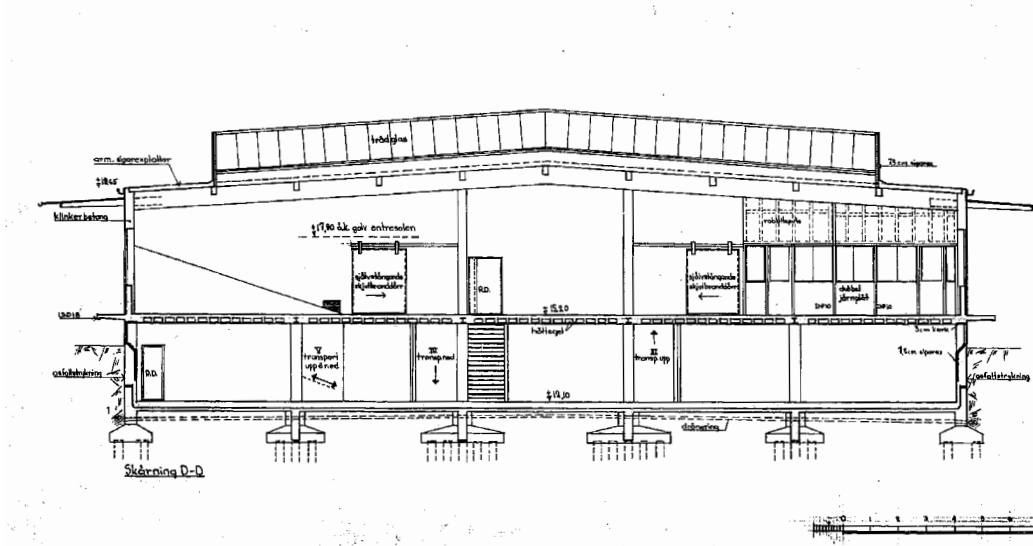
Planutsnitt coliving



Referensbild Grand Park Bordeaux. Lacaton & Vassal + Frédéric Druot + Christophe Hutin architecture
Foto: Philippe Ruault



Förskola

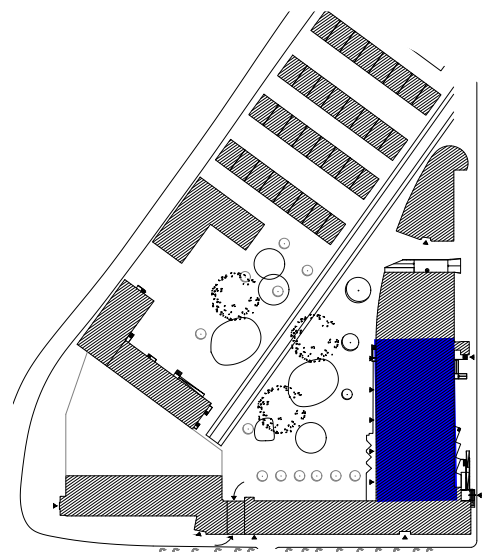
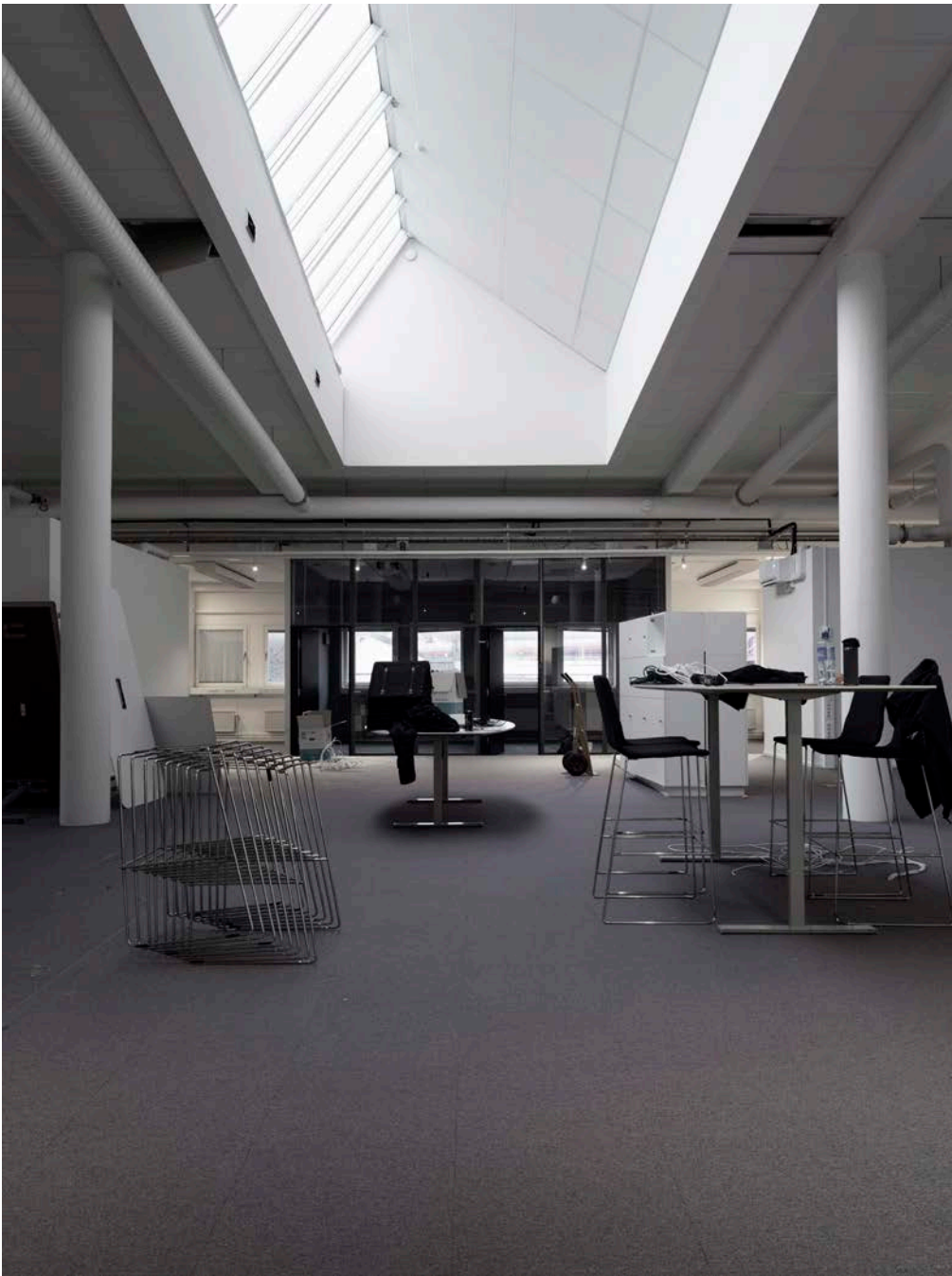


För att barn ska lära sig förstå världen under sina första år, har den fysiska miljön de vistas i stor betydelse. Att kunna upptäcka aspekter som under och över, högt och lågt, i rum som inte bara breder ut sig på ett enformigt sätt bidrar till att utveckla kreativitet och motorik. Förskolor som byggs enligt Reggio Emilia-pedagogik arbetar ofta med låglutande trappor och rum med hög takhöjd för att främja det. Vi ser att den ursprungliga lagerbyggnaden, som idag är kraftigt ombyggd och förändrad, stämmer väldigt väl överens på de kriterierna. Här finns höga rum, invändiga ljusgårdar, takfönster och rymliga ytor. Storleken stämmer väl överens med ytbehoven hos en förskola på 8 avdelningar. Byggnaden ligger mot den mindre sidogatan, och har två befintliga tillgängliga entréer. Med den föreslagna förflyttningen av centrallagren på gården uppstår möjligheten till en skyddad förskolegård som är tillräckligt stor för kraven på friyta.

Ovan: Sektioner genom lagerbyggnaden från ritningsarkivet. Även om miljön är mycket ombyggd idag, ger dessa sektioner ändå en uppfattning om den invändiga rumshöjden och proportionerna.

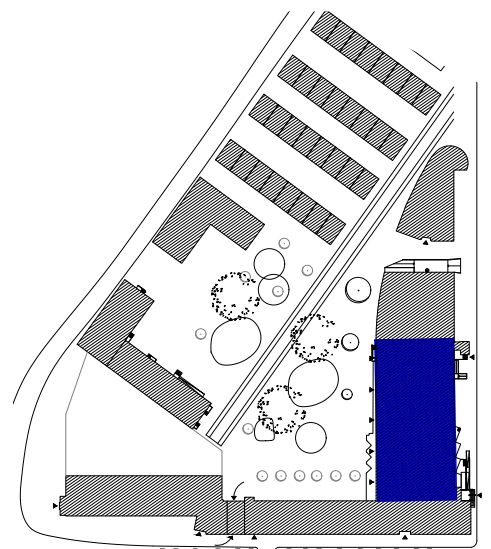
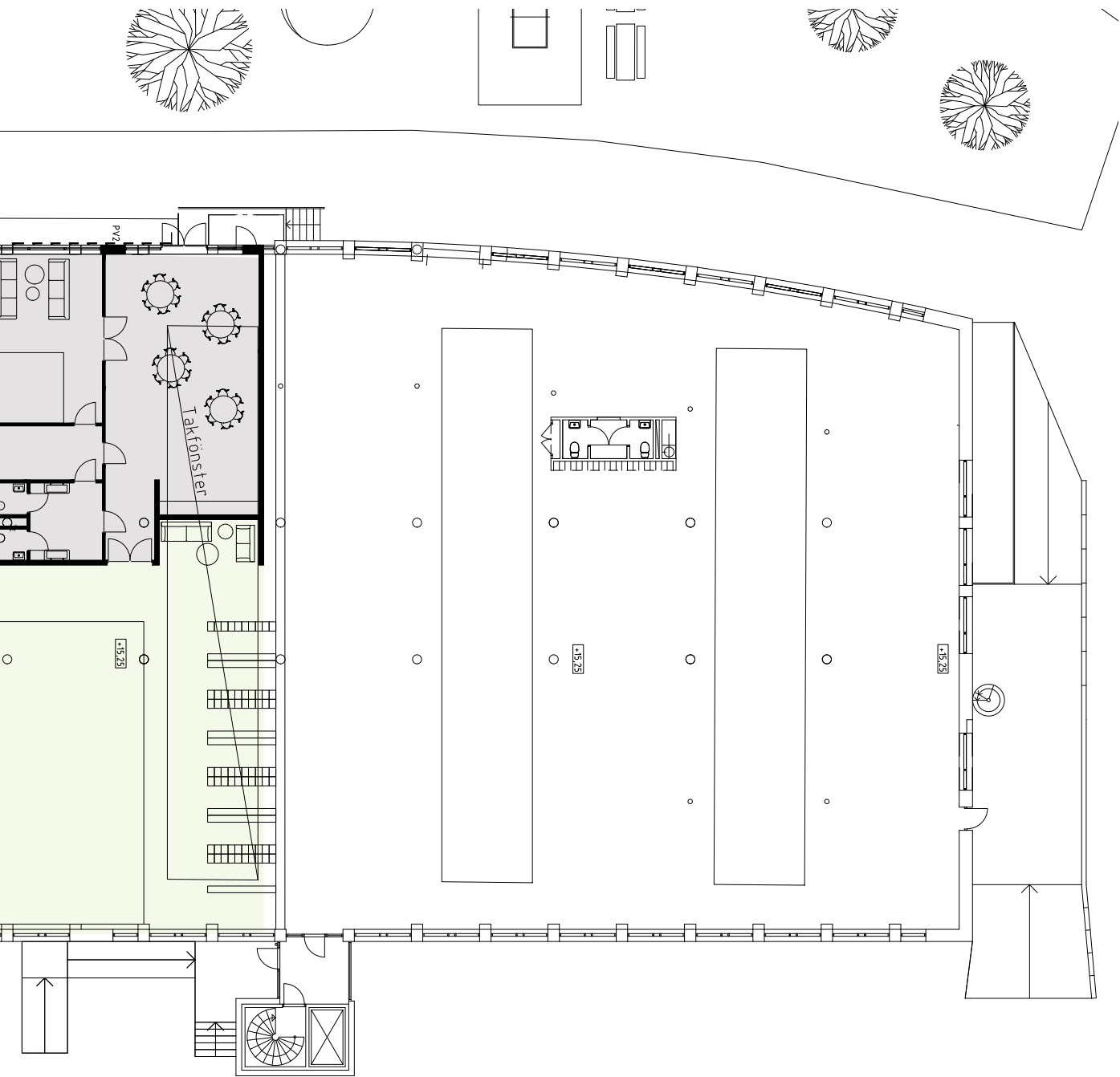
Höger: Lagerbygganderna idag, som tilläggsisolerats och konverterats för kontorsanvändning.

Foto: Kalle Sanner

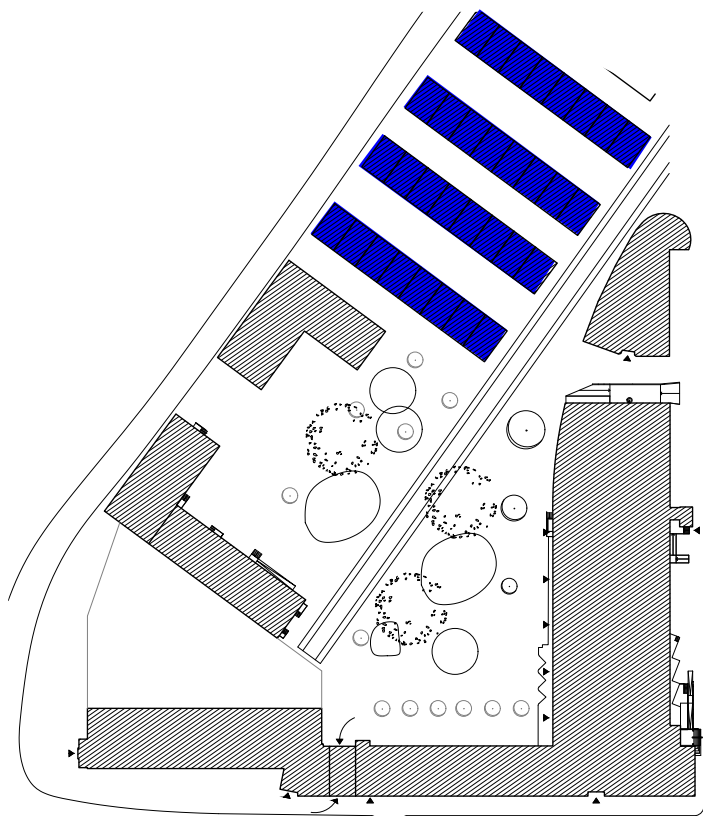




Ytstudie förskola 8 avdelningar.



Nya stadsradhus för variation och hållbarhet



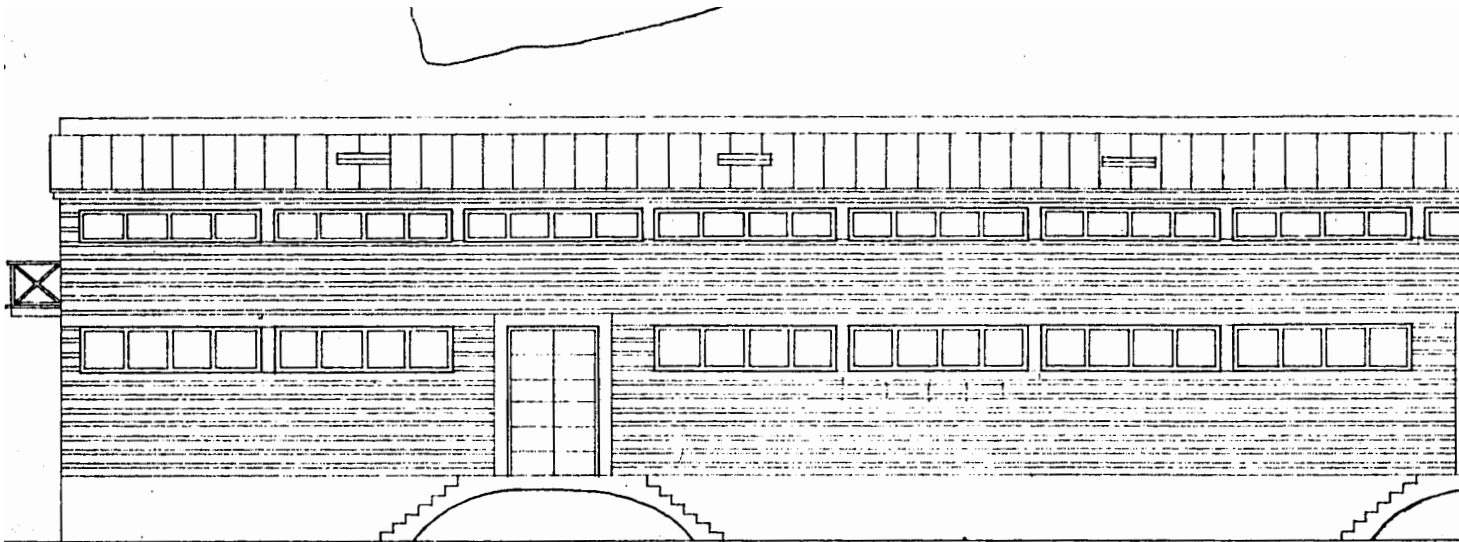
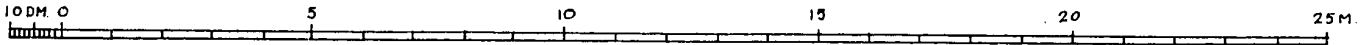
För att skapa liv och variation i stadsdelen föreslår vi en tät radhusgata i tomtens norra del. Det skulle tillföra en boendeform som idag saknas i området i en struktur som tar upp områdets industriella historia. Radhusen skulle delvis kunna utföras av återbrukat material från kvarteret eller annan plats.



Referensprojekt: Upcycle studios. Radhus byggda av betong från Köpenhamns tunnelbana. Samtliga fönster är återbrukade och även invändiga material. Varje radhus har garage i bottenplan, som också kan konverteras till lokal eller ytterligare rum om man väljer bort bilen. Lendager group, Köpenhamn.

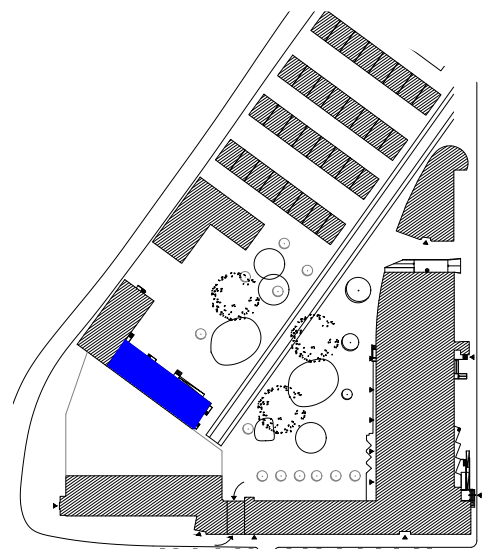
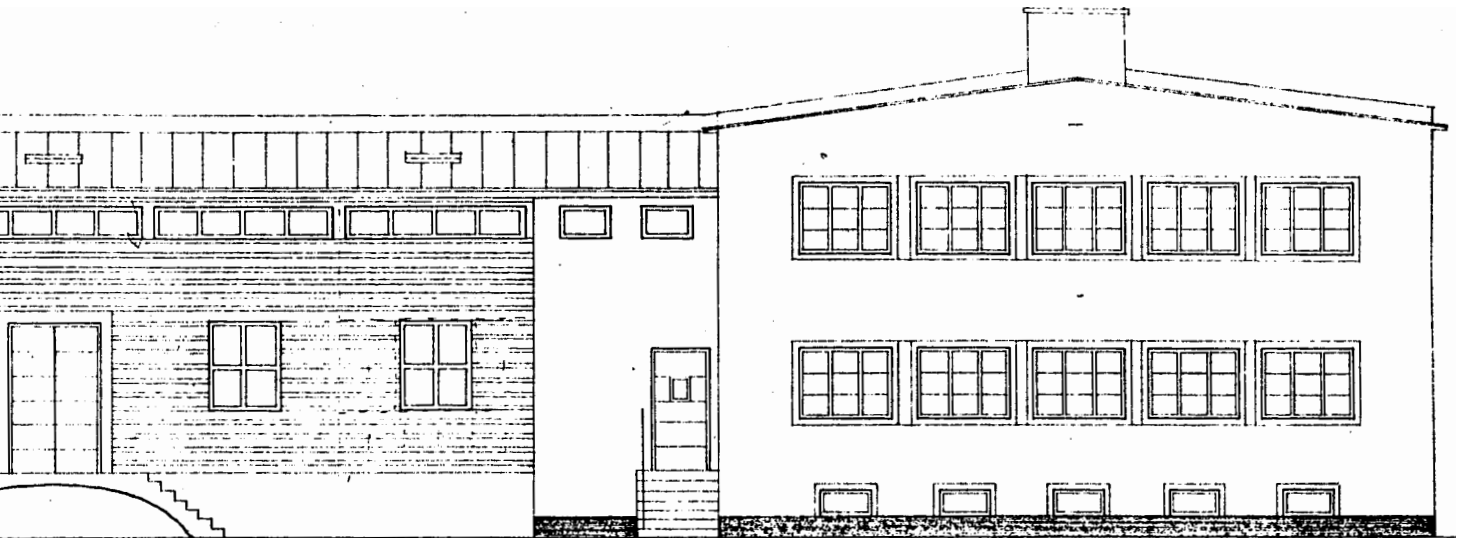
Restaurering av Telegrafverkets gårdsbyggnad

BYGGNADER FÖR TELEGRAFVERKET
Å TOMTERNA NR. 2, 3 OCH 4 I 17:DE
KVARTERET GESUNDABERGET I GÖTEBOR

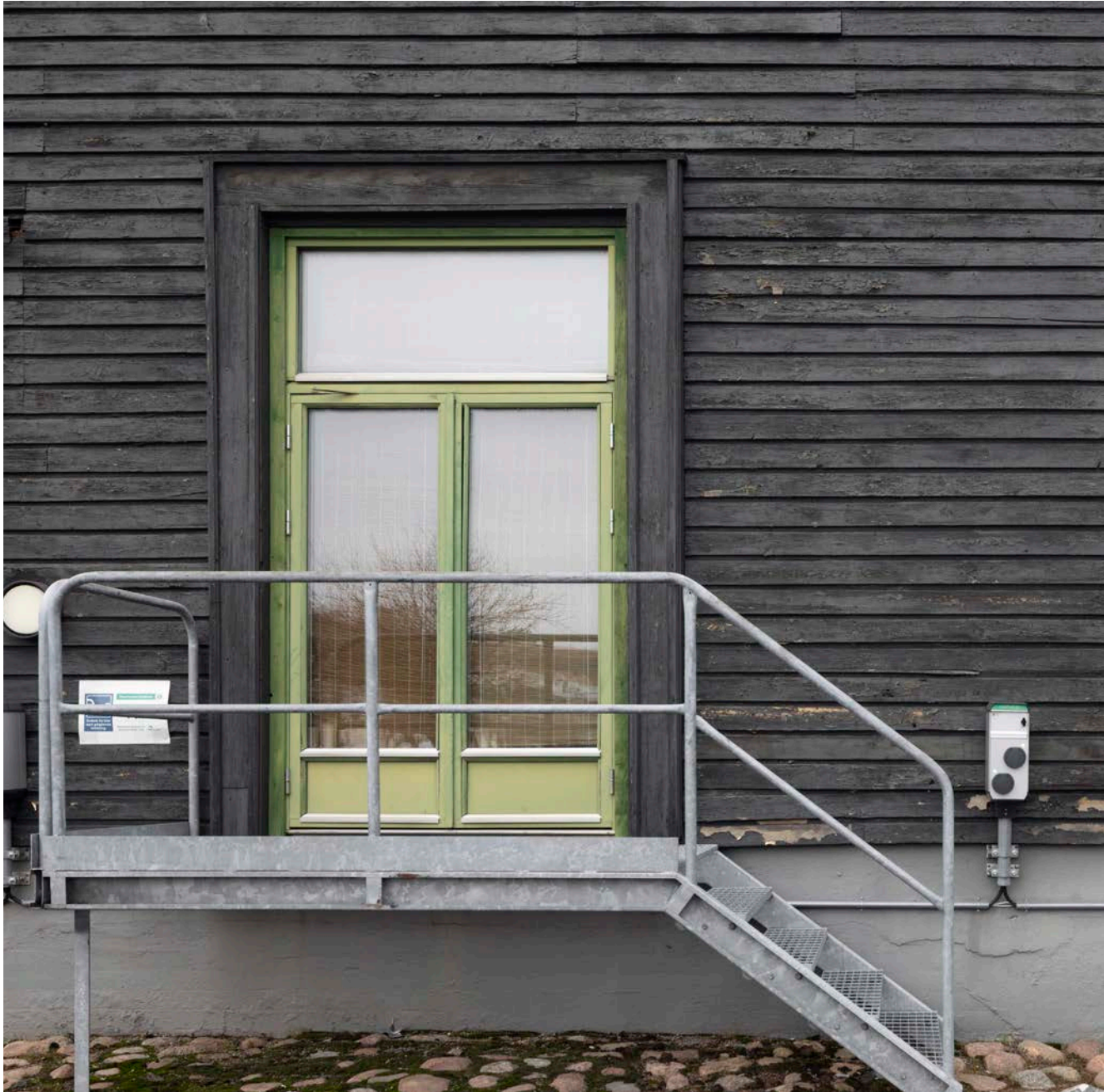


FÖRRÅDS- OCH VERKSTADSBYGGNAD

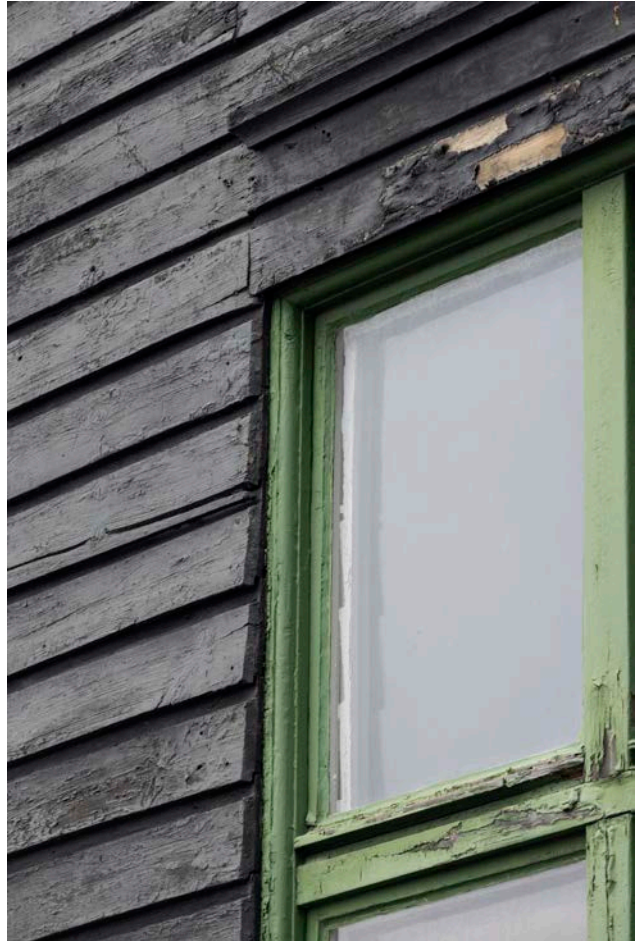
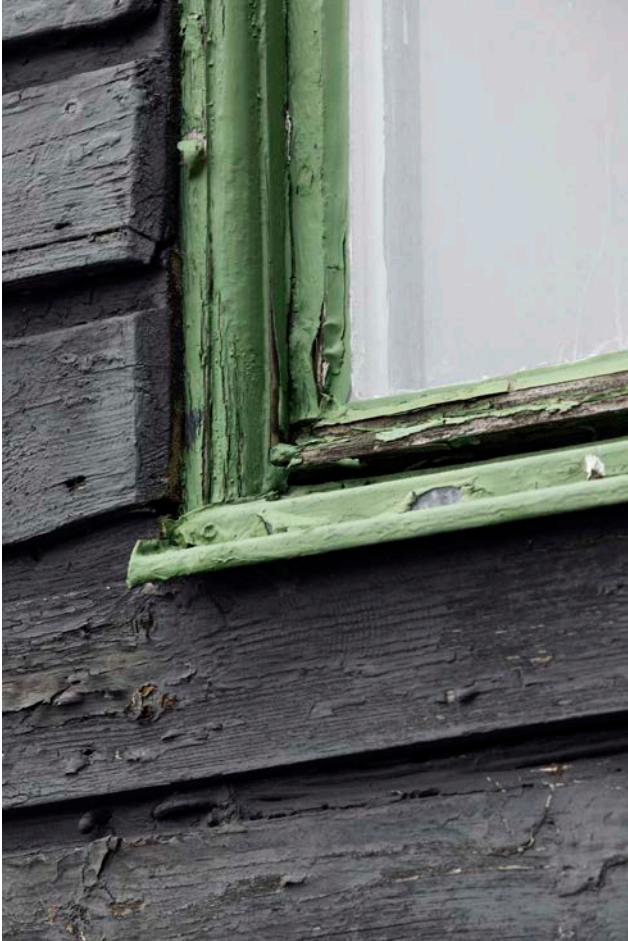
G



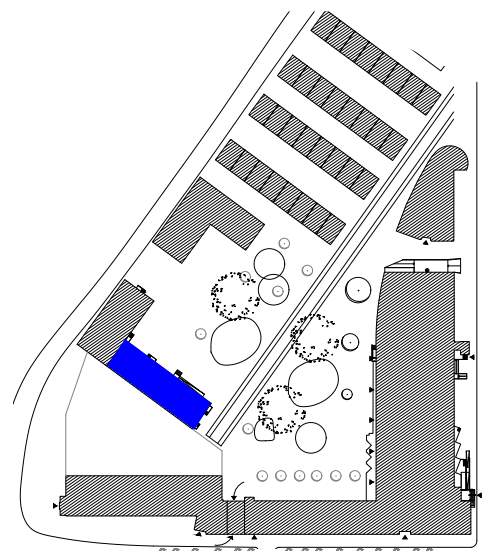
Restaurering av Telegrafverkets gårdsbyggnad



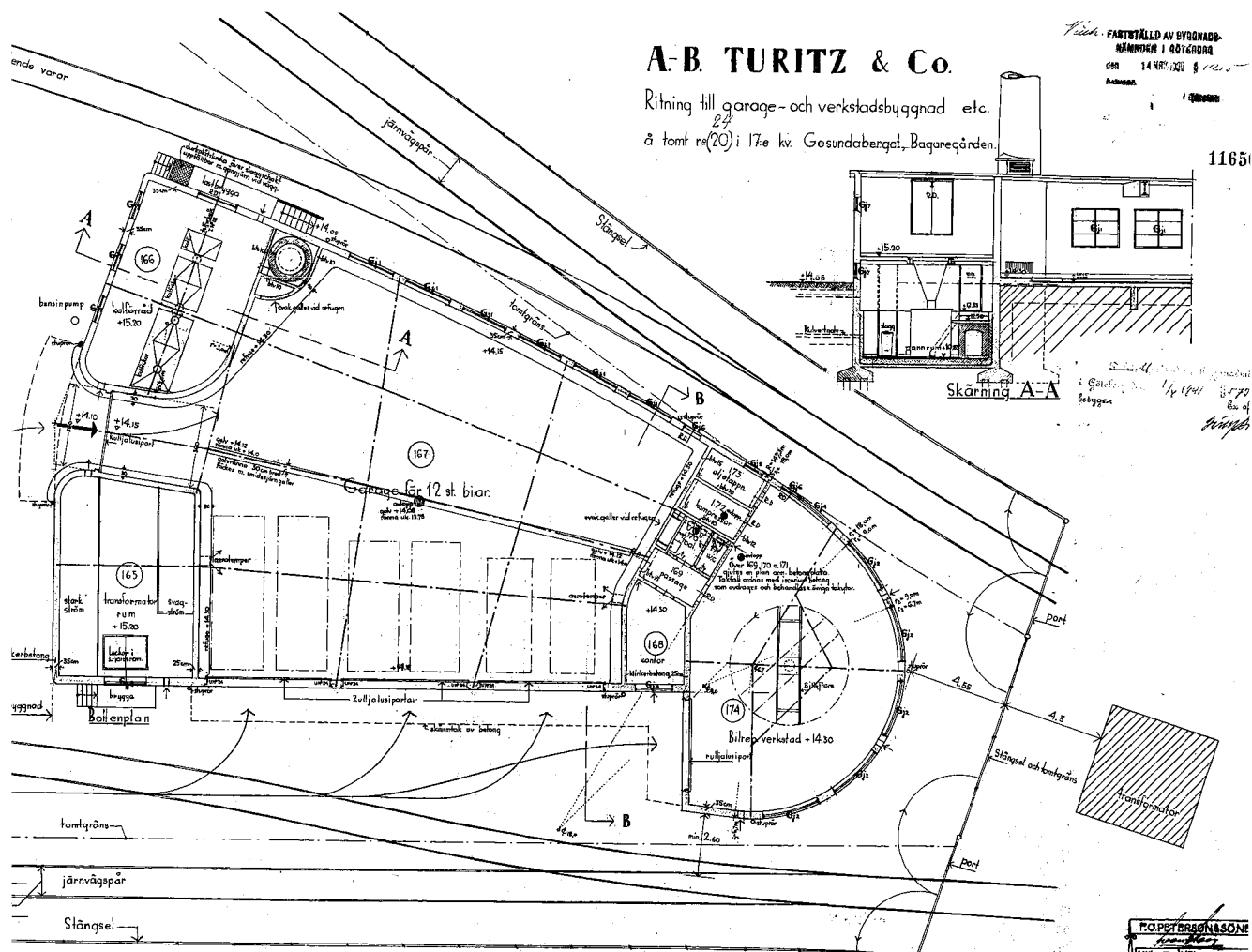
Fasad mot innergården.
Foto: Kalle Sanner



Snickeridetalljer, original.
Foto: Kalle Sanner



Bar / restaurang i den bevarade garagebyggnaden

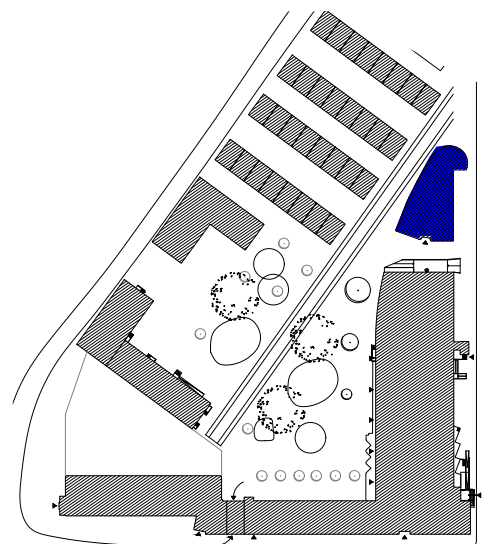


På de ursprungliga ritningarna från 1939 förstår man att eget garage var något stort på den tiden. Lokalen är elegant och påkostad och har egen verkstad med billyft. Porten in är en väldigt tjusig detalj i hela miljön, och vi ser att det här hade varit en perfekt miljö för en publik verksamhet som bar eller restaurang i området.

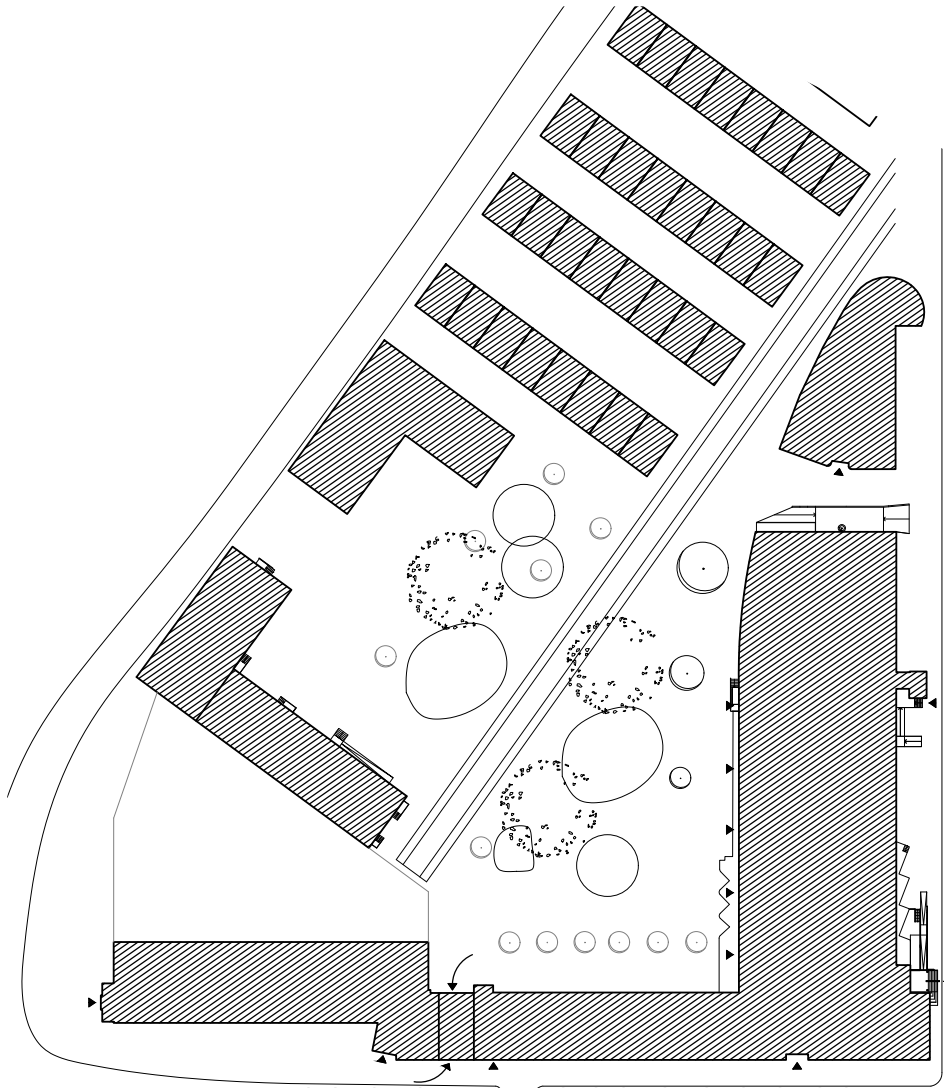
Originalritning garage. FO Peterson & sönder, 1939.



Porten till garaget.
Foto: Ylva Frid



Multifunktionell gårdsyta med förskolegård & skyfallsdammar

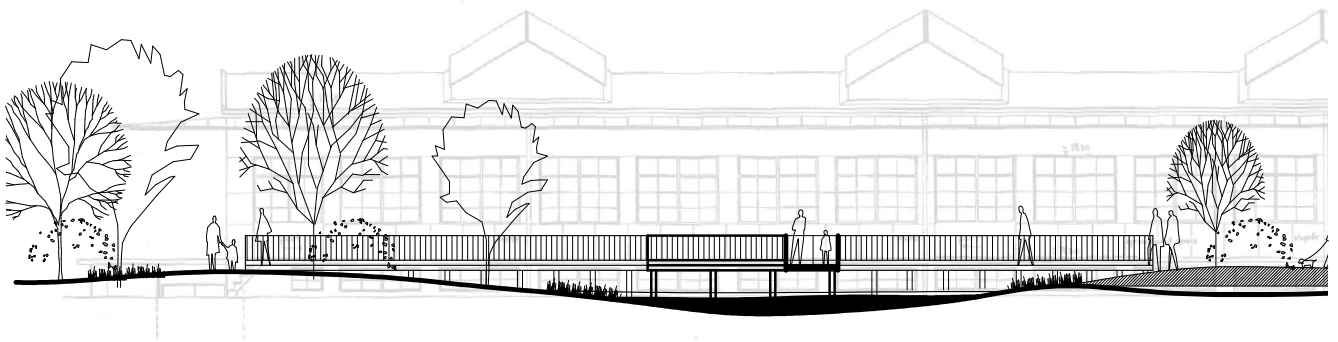


Vi ser att en rik gårdsmiljö kan kombinera flera nyttor: lekmiljö för barn, ökad biologisk mångfald & klimatanpassning. Stora skålningar ger möjlighet att fånga upp skyfallsregn, samtidigt som gården fungerar som förskolegård till barn. En plats som ökar resiliensen och ekosystemtjänster i ett område präglad av storskaliga byggnader och hårdgjorda ytor. Det finns idag förslag om att införa fler typer av statlig finansiering för denna typ av anpassningar för att snabba på omställningen. Det skulle kunna betyda att det på sikt uppstår ekonomiskt incitament för den typen av omvandling.



Referensbild gårdsmiljö: Skyfallspark Grönningen-Bispegården Köpenamn, SLA architects. I torrt väder fungerar platsen som grönyta med stor variation på växtlighet. De djupa skålningarna bildar mer avskilda rum bryter ner skalan på platsen. Under skyfall fylls de med vatten och skapar både ekologiska värden samtidigt som det löser en stor samhällsutmaning.

Multifunktionell gårdsyta med förskolegård & skyfallsdammar



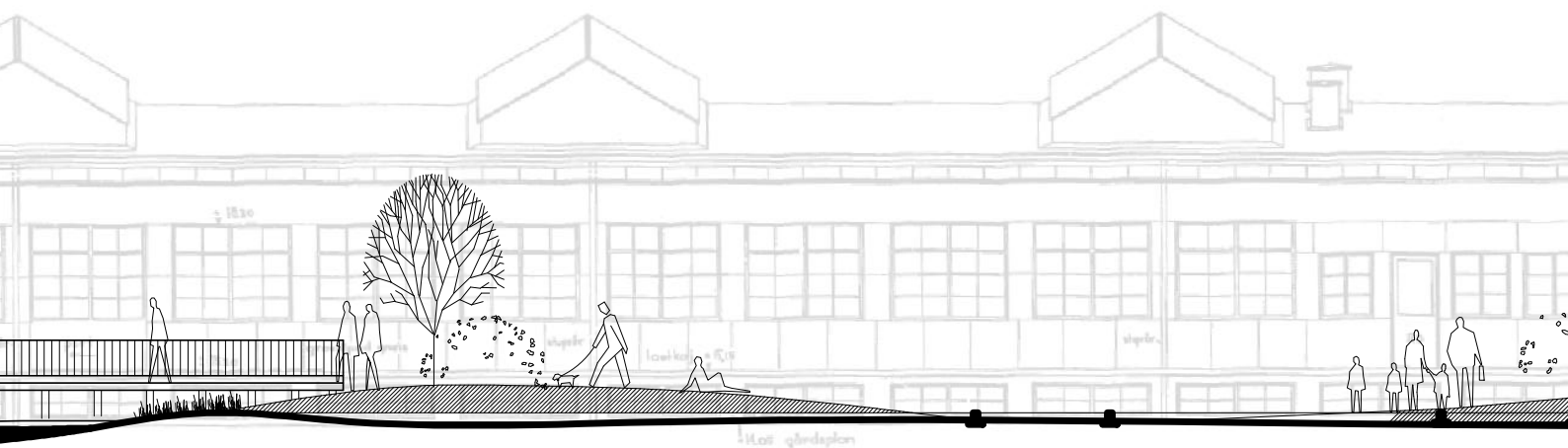
Skiss ny gårdsmiljö, sektion. Djupa dammar, bryggor och träd.



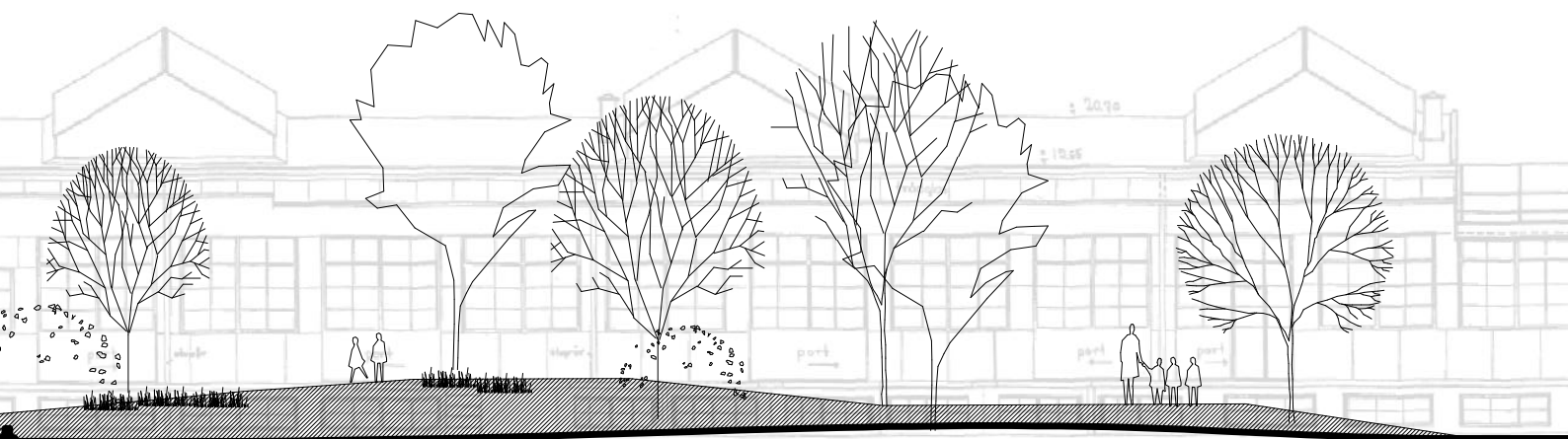
Referensbild gårdsmiljö: Skyfallspark Grönningen-Bispegården Köpenamn, SLA architects. I torrt väder fungerar platsen som grönyta med stor variation på växtlighet. De djupa skålningarna bildar mer avskilda rum bryter ner skalan på platsen. Under skyfall fylls de med vatten och skapar både ekologiska värden samtidigt som det löser en stor samhällsutmaning.



Multifunktionell gårdsyta med förskolegård & skyfallsdammar



Sektion genom innergård och byggnad med passage mot Gamlestadsvägen.



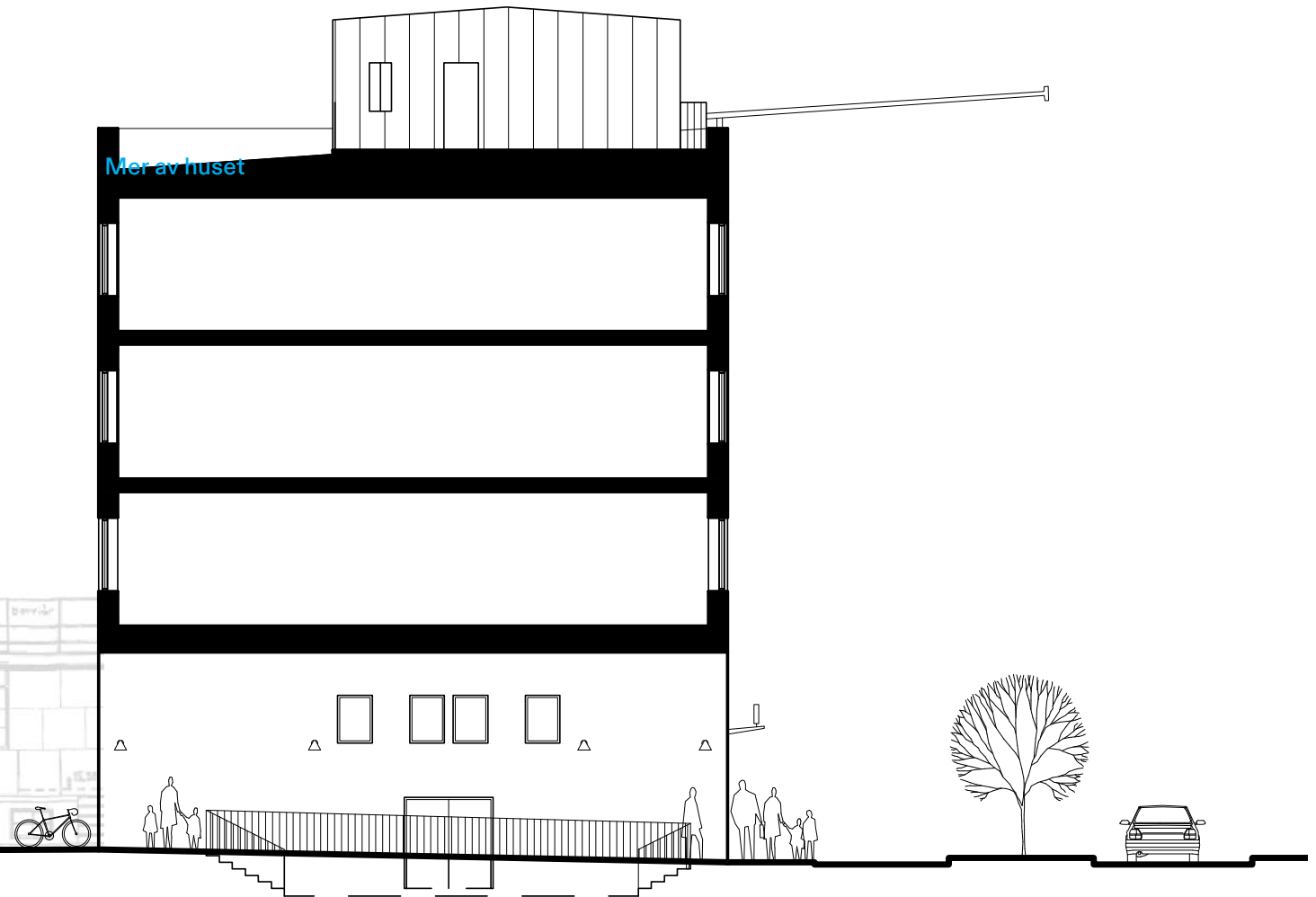
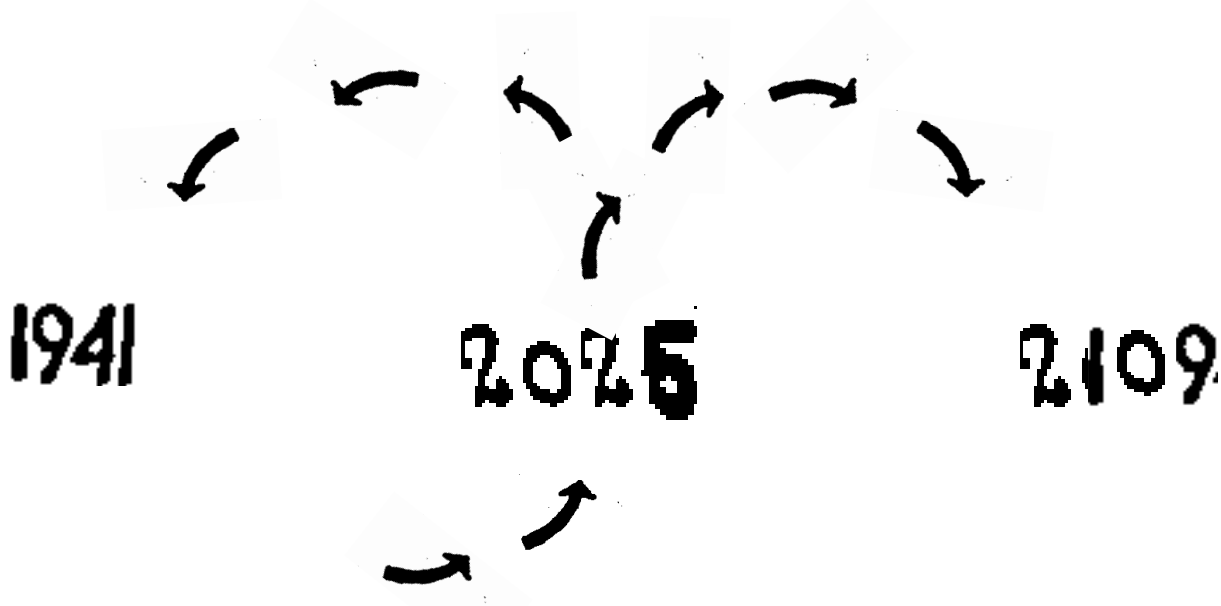




Foto: AB Turitz och Co:s arkiv (1910–1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)



Metodik - att göra historien till resurs för framtiden

I vårt gemensamma arbete med Turitzhuset har vi kombinerat metoder och arbetssätt från byggnadsantikvariens och arkitekens repertoar. Det ger en metodik som täcker hela processen från att ta fram beslutsunderlag till att med dem som grund ta fram förslag som är grundade på en bra analys. Problemet idag är att dessa två processer generellt är skilda åt, vilket gör det svårt att få fram verkligt bra lösningar. Dessa steg är dels en beskrivning av den process vi tillämpad för Turitzhuset, och ett förslag till en generell metod för liknande situationer.

Arbetsmetodik

A. Inventering av byggnad och behov

Arbetet inleds med en parallell inventering av byggnad och behov. En viktig del är arkivstudier, där ritningsmaterial, foton, artiklar granskas. För Turitzhuset finns rikligt med handlingar i form av ritningar, foton, illustrationer, tekniska handlingar och artiklar, i arkiven hos Arkdes och Riksarkivet. Parallellt med detta genomförs platsbesök och intervjuer med relevanta aktörer om behov och önskemål.

B. Förstå vilka förändringar som skett

En metod för att lättare identifiera förändringar i större områden som landskap är att göra så kallade "historiska kartöverlägg". En metod vi praktiserat för kvarteret Turitzhuset. De historiska kartöverläggen visualiserar förändringar över tid och gör det

möjligt att förstå kvarterets årsringar. Principen är enkel – man jämför kartor/planritningar från olika tider med en nutida karta/ritning och med varandra. Kartöverlägg kompletteras med platsbesök där vi tillsammans förstår fastighetens struktur och hittar spår från det förflutna. Detta gjordes också tillsammans med fastighetsägaren, både i form av en workshop med ritningar och besök på plats. Ibland saknas ritningsunderlag, och då görs istället detta steg i form av egen inmätning och uppritning av byggnaden. Ofta går det då att med hjälp av ledtrådar i byggnaden rekonstruera troliga tidigare utseenden och rita upp dessa.

C. Identifiera kvaliteer, potential och problem

Var har knutarna uppkommit? Var finns dold potential, var gömmer sig stängda dörrar som kan öppnas igen?

D. Förmedla berättelsen och skapa samsyn om vad som finns

En viktig del är att förmedla den berättelsen till den nuvarande fastighetsägaren. Detta har gjorts med muntligt berättande och pappersritningar - ett personligt samtal, där historien går att levandegöra med enkla (och därmed billiga) medel.

Ofta upptäcker man då att det finns mer värden än man kanske trodde först, vilket minskar behov/önskemål om förändring och därmed sparar resurser.



E. Identifiera och definiera värden

Exempelvis kulturhistoriska värden, dokumentvärde, upplevelsevärde, bruksvärde och symbolvärde. Detta görs i regel av antikvarie

F. Analysera och översätta värdena

Ta fram beslutsunderlag eller annat underlag, följt av en tydlig kommunikation av varför bevarandet är viktigt. Detta kan resultera exempelvis i en vård- och underhållsplan.

G. Matchning av dagens behov med den befintliga strukturen. - pröva lösningar

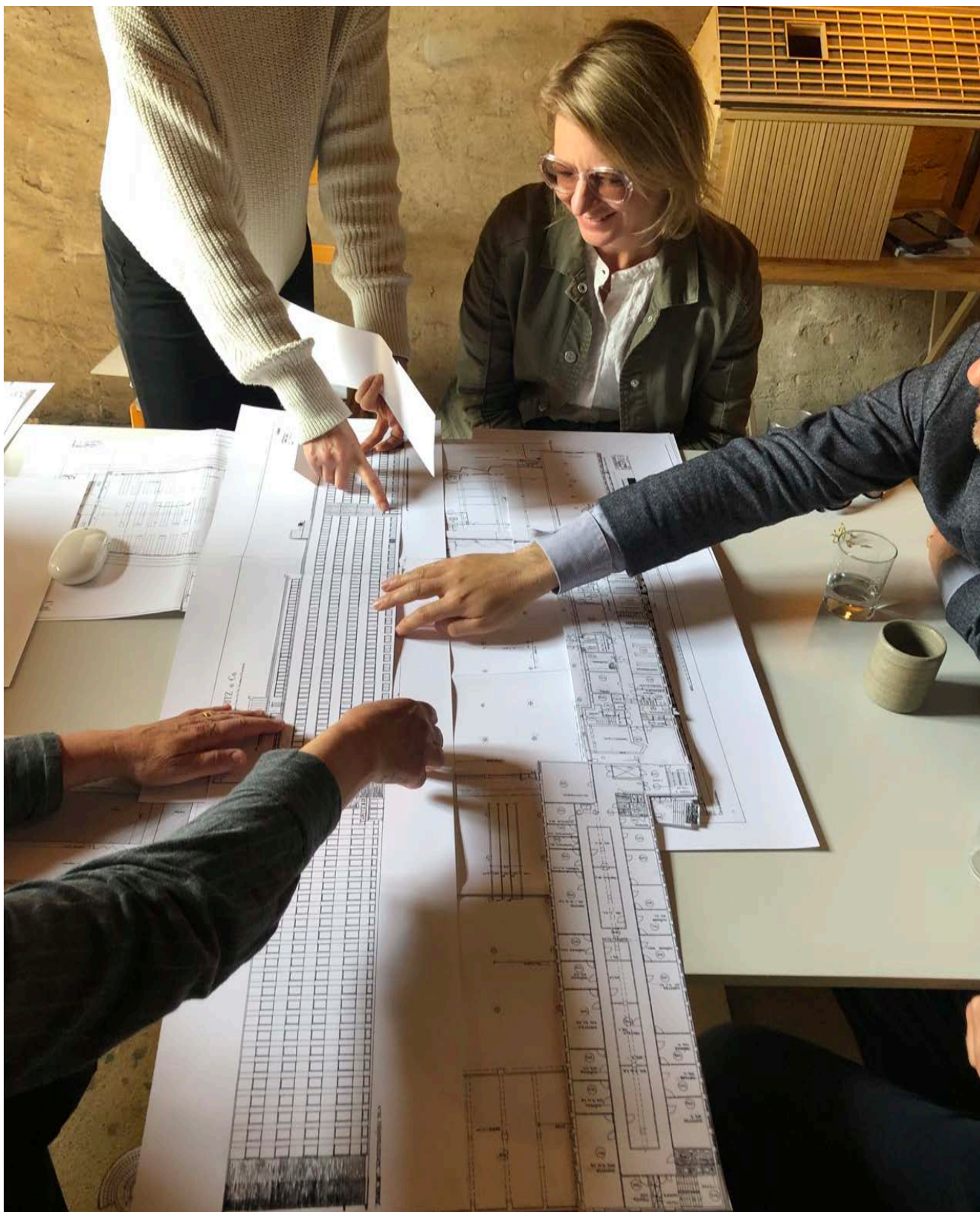
Utifrån den inventering som görs i första steget och antikvarisk värdering, kan man nu börja pröva lösningar som tar avstamp i det befintliga.

H. Utveckla och förfina lösningar - färdigt förslag

Arbetsverktyg

- Kunskap om arkiv och hur man söker i dem
- Kunskap om att läsa ritningar
- Ritningar på papper
Att arbeta med utskrivna ritningar ger en bättre förståelse, skapar en materialitet och blir interaktivt i mötet med uppdragsgivare.





Workshop tillsammans med projektgruppen p fastighetsägaren Platzer. Med stora pappersritningar la vi tillsammans ut alla de förändringar som skett med Turitzhuset genom åren. Förhoppningen var dels att ge en djupare förståelse för byggnaden de förvaltar och den unika historia den rymmer, dels att isa på hur vissa strukturella problem hänger samman just med sättet man hittills utfört om - och tillbyggnader på.

Foto: Fabel arkitektur

Byggnadsvården – en cirkulär historia

Byggnadsvårdens arbetssätt

I arbetet med Turitzhuset har vi tagit oss an det befintliga med ett arbetssätt som länge präglat byggnadsvård och antikvariskt arbete. Det handlar i grunden bara om att se till att förstå det man har ordentligt, innan man gör några förändringar. Över tid försvinner ofta kunskapen om en byggnad - lite som att ha en äldre bil, men ha tappat bort manualen till den och inte veta hur snabbt den ska köras eller vad den har för finesser.

Byggnadsvård syftar till att nyttja och förlänga livslängden på befintligt material och befintliga resurser så långt som möjligt - att göra så lite som möjligt, men så mycket som behövs.

Det innebär att laga och underhålla istället för att byta ut och bygga nytt. Ett centralt perspektiv är att det redan befintliga huset är det mest hållbara. Genom att använda det som redan finns minskas resursuttag, energiförbrukning vid tillverkning och transporter. Studier visar att det tar cirka 50-60 år innan en ny byggnad har tjänat in sitt koldioxidutsläpp.*

Byggnadsvård handlar egentligen inte om storslagna projekt. Det handlar om vardagliga handlingar – om att lappa och laga istället för att riva och byta. Att se värdet i en spricka i putsen, eller i ett golv som knarrar – för där finns berättelsen. Vi lagar istället för att ersätta. Vi använder material som andas, tekniker som fungerar i samspel med byggnaden. Byggnadsvård handlar alltså inte bara om att rädda det gamla, utan om att förstå varför det gamla fortfarande fungerar. Det är en filosofi lika mycket som en praktik. Byggnadsvård kan vara allt från underhåll, reparationer, ombyggnader och restaureringar till rekonstruktioner, men också en varsam användning.

Byggnadsvård premierar ett resurseffektivt förhållningssätt vilket innebär att äldre tiders kunskap om hantverk, material och byggnadstekniker i samspel får fortleva. Äldre material och tekniker besitter kvaliteter som är svåra att ersätta. Fönster av äldre träkvalitet kan exempelvis enkelt energiförbättras, och det finns flera exempel på att renovering av fönster varit mer kostnadseffektivt än att byta dem. Den typen av åtgärder bidrar till att både det arkitektoniska och

kulturhistoriska värdet bevaras samtidigt som det är miljömässigt hållbart.

Byggnadsvårdens prioriteringstrappa

Med perspektivet att bevara:

1. Rengöring av byggnadsdelar, material och ytskikt.
2. Konservering, där förfall stoppas genom rengöring och stabilisering av ytskikt så att förfallet avstannar. Kan till exempel innebära rengöring och färgflagor som limmas.
3. Restaurering, där ursprungliga metoder och material används, och uttrycket förändras så lite som möjligt. Originalen är värdefullt.
4. Renovering, som syftar till att återställa funktion och möjliggöra fortsatt användning.
5. Rekonstruktion, som innebär en trogen återuppbyggnad av ett tidigare original.
6. Ombyggnad, som anpassar byggnaden till nya behov.



Hållbarhetsblomman är inspirerad av en rapport från Europa Nostra, Cultural Heritage Counts for Europe (CHCFE).



Foto: AB Turitz och Co:s arkiv (1910–1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)

Förslag policyförändringar

1. Arbetsätt och metodik som tar tillvara byggnaders värden

Dagens praktik präglas av fokus på det nya, i ett sorts starkt framåtlutande tankesätt, som hela tiden rör sig bort från historien och många gånger aktivt raderar ut den. Turitzhuset är ett ovanligt tydligt exempel på effekterna av det sättet att arbeta - genom de förändringar som gjorts genom åren, har stora arkitektoniska, byggnadsmässiga och användarmässiga kvaliteer gått förlorade. En orsak till det är att man börjar med förslagen, idéerna och skisserna innan man gjort en mer djupgående analys.

Trots att Turitzhuset under flera år varit föremål för en omfattande detaljplaneutredning, hade ingen tittat närmare på historien eller gjort den typ av värdering av potential för bevarande som gjorts i denna studie.

Vi ser att den absolut största förändring som skulle behöva ske för att nå målet om ökat återbruk av befintliga byggnader är förändrade arbetssätt där rätt kompetens kommer in tillräckligt tidigt i processen. Det skulle möjliggöra att potential som annars riskerar att gå förlorad kommer i ljuset och ger underlag till andra vägval i beslut om en byggnads fortsatta användning.

Vi föreslår följande förändringar:

- Utveckla metoder och arbetsätt för att se, förstå och ta tillvara värden i en byggnad tidigt i alla processer. Idag involveras sakkunniga inom arkitektur och byggnadsvård som regel för sent, och viktig kompetens går därmed förlorad i processen. (se separat avsnitt om metodik)
- Behandla tekniska installationer som en del av arkitekturen. Val av nya system när man uppgraderar görs ofta helt utanför en arkitekts inblandning, men kan få långtgående effekter på en byggnads utformning och ibland existens - det är inte ovanligt att rivning motiveras med att tekniska system är uttjänta.
- Öka förståelsen för arkitektur och historia - se mer i det "fula". Turitzhuset anses av många vara en ful byggnad. I den vårt trafikerade miljön är den idag mycket mycket smutsig. Att tvätta

den, och att få upp ögonen för de fina material som använts i fasad, kan ändra en sådan uppfattning. Det innebär att man istället för att göra kostsamma förändringar av exempelvis en fasad, istället kan arbeta med ökad kunskap och varsamt underhåll för att åstadkomma motsvarande förändring.

- Ta in arkitektkompetens i fler roller och positioner än idag.
- Öka kunskapen om hur arkiv blir en tillgång i det dagliga arbetet - var handlingar finns och hur man söker. Sverige unikt i att så mycket finns sparad och är tillgängligt.

2. Skapa hyresmodeller som underlättar uthyrning till kulturverksamheter och ideella aktörer

I samtal med fastighetsägaren under det här arbetet har det framkommit att det å ena sidan finns en stark önskan från deras sida att billigt eller till låg hyra upplåta lokaler för konstnärer, kulturaktörer eller ideella verksamheter. Ur vårt perspektiv är det också lätt att se att lokaler som exempelvis centralagren som undersökts i detta arbete har stor potential att fungera för den typen av verksamhet, men sämre för exempelvis bostäder eller kontor. Det skulle vara en perfekt väg att ta tillvara byggnader som kan ha höga kulturhistoriska värden eller är spännande men svårare använda rum på ett sätt som ger andra mervärden för samhället - en win-win för både kulturaktörer och exempelvis äldre industrimiljöer.

Problemet är att det idag finns hinder för ett sådant upplägg, bland annat i form av inverkan på fastighetsvärdet. Om en lokal upplåts gratis blir kostnaden i praktiken inte noll för fastighetsägaren, utan en kostnad uppstår vilket gör det orimligt. Att inte ta tillvara på välviljan som finns hos exempelvis Platzer i den här frågan är en missad potential. Med ett mer flexibelt regelverk kring hyressättning och fastighetsvärde skulle situationen kunna förändras.

Det skulle kunna ge följande värden:

Trygghet och stadsliv: Kulturverksamheter skapar aktivitet kvällstid, vilket ökar tryggheten i området.

- Ungdomsengagemang: Lokaler för musik, dans, konst ger unga meningsfulla fritidsalternativ.
- Attraktivitet och besöksflöden: Kultur stärker stadens varumärke och lockar besökare, vilket gynnar handel och restauranger.
- Social inkludering: Kulturverksamheter som är öppna och tillgängliga för olika grupper, främjar integration.
- Ekonomisk multiplikatoreffekt: Varje investerad krona i kultur genererar indirekta intäkter via ökad konsumtion och turism.

Det finns idag modeller för uthyrning till under marknadshyra, exempelvis Göteborgs stads hyresmodell.

En fördel är då att kommunen tar ansvar för att förhandla och administrera hyressubventioner, vilket minskar risk för individuell värdeminskning.

Möjlig policyförbättring:

- Utöka detta till privata fastighetsägare genom avtal med kommun/förvaltning.
- Skapa nationella riktlinjer som anger nivåer och kriterier för subventionerad hyra för kulturverksamhet.
- Kostnadshyra / ändamålsenlig hyresmodell på statlig nivå. Utredning SOU 2024:32 rekommenderar kostnadshyra för centrala kulturinstitutioner, där hyra motsvarar ägarens faktiska kostnader – inklusive omkostnader – snarare än marknadsvärdet.
Fördel: Transparens och skapar incitament för långsiktigt underhåll, utan kommersiell vinst för hyresvärden.
- Införa kostnadshyresmodeller även för externa kulturaktörer, med statlig eller kommunal kompensation för eventuella intäktsbortfall.
- Direkt ekonomisk kompensation till ägare
Liknande ekologisk eller kulturmiljökompensation används vid exploatering – fastighetsägaren kan få ersättning för socialt eller kulturellt värde som går förlorat.
- Inrätta en ”kulturkompensationsfond” som ersätter ägare procentuellt för hyressänkning.
- Lokala kulturmiljöers status kan tydliggöras i

planer där subventionerad hyra mot kompensation förespråkas.

- Skattereduktioner eller avdrag för värdeminskning. Ge fastighetsägare rätt till skatteavdrag motsvarande förväntad värdeförlust eller hyresbortfall vid avtal med kulturverksamhet. Alternativt, en återbetalning baserad på dokumenterade värdeförändringar vid framtida försäljning.

3. Underlätta utveckling av delningsbostäder - coliving - som motor för konvertering av befintliga fastigheter

I detta arbete har det blivit tydligt att det finns en stark önskan hos fastighetsägare och kommersiella aktörer om att kunna erbjuda nya koncept för coliving. Moderna co-living-koncept med inkluderade tjänster där den enskilda boendeenheten är liten är en mycket passande användning för äldre kontorsbyggnader, och skulle ge en bra matchning mellan önskan om varsam konvertering och fungerande affärsmodell. Problemet är att dagens regelverk hindrar aktörer från att gå in i projekten, då det finns stora osäkerheter kring ekonomi och regleringar. Coliving-koncept faller idag emellan regelverk om permanenta bostäder och hotell.

Vi ser att ett tydligare regelverk som klargör spelreglerna för denna boendeform skulle kunna ha ett värde för att öka konverteringen av äldre byggnader och ge dem ny användning.

Detta skulle exempelvis kunna innebära:

- Införa tydligare regler för blockhyra (blockuthyrning). Utredningen *En mer flexibel hyresmarknad* föreslår att blockhyra bör tillämpas även för delnings- och företagsbostäder – en förändring efter en rättspraxis från 2021 som gjort detta oklart. Klargörande om att blockhyra kan användas för avtal med företag eller aktörer som driver coliving skulle göra uthyrningsmodellen tryggare och mer kommersiellt gångbar.
- Möjlighet att avstå besittningsskydd och avtala hyror fritt. Utredningen föreslår att boende i delningsbostäder ska kunna avtala om att avstå sitt besittningsskydd upp till ett år, samt kunna ha särskild hyressättning för tjänster, möbler och gemensamma ytor. Den nuvarande osäkerheten kring när detta är tillåtet behöver åtgärdas genom tydligare regler.

1. Regeringskansliet, Finansdepartementet. ”Efter kostnadshyra – ändamålsenlig hyresmodell för fem centrala kulturinstitutioner”, (Ds 2024:32 2024).

2. Boverket. ”Frivillig ekologisk kompensation – PBL Kunskapsbanken”. (Boverket 2018).

3. Grahn-Danielson, B. Rönn, M. & Swedberg, S. ”Politik och kompensationsåtgärder: påverkan på kulturarv och kulturella värden i ett demokratiskt landskap” (Kulturland 2013).

4. Fastighetstidningen. ”Utredning undanröjer hinder för delningsboenden” (Fastighetstidningen 2025).

4. Skapa gemensamma värden ur skyfall och regnvatten - samverkansmodeller för hantering av dagvatten och skyfall mellan allmän plats och kvartersmark

Frågor kring dagvatten och skyfall är idag högre på planeringsagendan än någonsin tidigare. Vi ser att det finns behov av att hitta nya sätt att arbeta i samverkan mellan privata och offentliga aktörer för att gemensamt hantera frågan. Dels kan skyfallsåtgärder behöva integreras även på privatägd mark, vilket kräver någon form av ekonomisk kompensations. Detta skulle också kunna vändas till en fördel - med ekonomiska incitament för omställning av markytor kan andra mervärden skapas i utveckling av befintliga miljöer.

Vatten följer alltid den enklaste vägen och tar ingen hänsyn till fastighetsgränser, vilket aktualiserar frågan om ansvarsfördelning mellan privata och offentliga aktörer.

I dagsläget ska dagvattenfrågor vid byggnation lösas inom kvartersmark, medan kommunen ansvarar för större anläggningar på allmän plats. Det går med dagens regelverk exempelvis inte att ta tillvara på regnvatten från tak för att bevattna träd längs gatan, samtidigt som det finns ett stort behov av att öka mängden träd i stadsmiljö för att skydda mot överhettning.

Nuvarande regelverk ger begränsat utrymme för sådan flexibilitet, även om gemensamhetsanläggning eller marksamfällighet kan vara ett alternativ genom fastighetsreglering. Vi ser att det finns stora värden i att undersöka policy- och lagförändringar som:

- Tillåter och reglerar flöden mellan kvartersmark och allmän plats, med tydliga rättsliga ramar för ansvar och samverkan.
- Skapar ekonomiska och juridiska mekanismer för att balansera vinster och kostnader mellan fastighetsägare och kommun. Exempelvis ett liknande system för vatten såsom finns för trygghetsaspekter inom BID.
- Främjar hållbar, resiliert och flexibel dagvattenhantering i urbana miljöer, inklusive lösningar som skyfallsparkar och bevattning av planteringar.

Genom att införa dessa förändringar skulle både fastighetsägare och kommunen kunna dra nytta av

5. Svenska Colivingförbundet "Svenska Colivingförbundet - Vi verkar för coliving i Sverige". (Svenska Colivingförbundet 2026).

ökad samverkan, samtidigt som samhällsvärden och hållbarhetsmål stärks.

5. Stärkt kulturhistoriskt skydd för interiörer

Det är idag mycket svårt att skapa ett juridiskt skydd för särskilt värdefulla interiörer. Exemplet Turitzhuset visar hur byggnadens yttre är skyddat i plan, men dess inre, som innehöll de riktiga finesserna, är borta idag. Vi ser att det finns behov av att integrera skydd även av interiörer, på ett sätt som samtidigt medger flexibilitet i användningen.

6. Öka detaljplanens flexibilitet för olika användning

Inom ramen för detta projekt har det blivit tydligt att byggnadens användning har förändrats vid upprepade tillfällen, och att dessa förändringar till viss del kan konstateras ha haft negativa konsekvenser för både byggnaden och dess långsiktiga förvaltning. I dag befinner sig fastigheten återigen i en liknande process, där användningen enligt gällande detaljplan delvis ska omprövas.

Dessa återkommande planändringar är resurs- och tidskrävande för såväl kommun som fastighetsägare och innebär en betydande administrativ belastning. Även om den planprocess som följer av plan- och bygglagen har tydliga demokratiska förtjänster, aktualiserar situationen frågan om huruvida dagens starka koppling mellan detaljplan och specifik användning är ändamålsenlig i ett långsiktigt perspektiv.

Mot denna bakgrund finns det skäl att ifrågasätta om styrningen av användning i detaljplanen bör utgöra det primära måttet på god planeringskvalitet. Alternativa kvalitetskriterier - såsom byggnaders robusthet, anpassningsförmåga och förvaltningsmässiga hållbarhet - ges i dagsläget ett begränsat genomslag i det rättsliga systemet. Genom att skapa större tolerans mot olika användningar kan byggnaders flexibilitet vad gäller omvandling mellan kontor, lager, bostad, förskola, handel, kultur etc. göras på andra bevekelsegrunder.

6. Dagens Fastigheter. "Regeringen utökar utredning för att underlätta coliving på bostadsmarknaden". (Dagens Fastigheter 2024).

7. Ekonomiska incitament för att öka användningen av återbrukat byggmaterial

Idag syns redan en stor medvetenhet och önskan om att arbeta med högre grad av återbruk hos fastighetsutvecklare och arkitekter, men det finns stort behov av att skala upp arbetssätten ytterligare. I arbetet med Turitzhuset har vi undersökt hur platsbytet betong kan återbrukas i större utsträckning - ett område som idag fortfarande är under utveckling. Det bästa sättet att hitta rätt slutanvändning för återbrukat material är att skapa en välfungerande och tillräckligt stor marknad, så att ett material kan nå sin fulla potential genom att hitta rätt slutanvändning. De betongpelare som kan tas tillvara här skulle komma bäst till sin rätt i en konstruktion som ska tåla höga laster. För att skapa ekonomiska incitament för att faktiskt utföra det tror vi att det krävs en kombination av ekonomiska styrmedel och tydliga system för att tillgodoräkna sig klimatbesparingar genom återbruk.

Idag konkurrerar nya och begagnade byggmaterial på samma marknad, och vi tror att man under en övergångsperiod skulle ha mycket att vinna på att subventionera återbrukat material tills att systemet har kunnat skalas upp tillräckligt för att bära sina egna kostnader.

Det finns därför ett tydligt behov av:

- Ett tydligt, nationellt klassificeringssystem för återbrukat byggmaterial som säkerställer kvalitet, livslängd och ansvar för återbrukade produkter.
- Ekonomiska incitament som premierar återbruk. Exempelvis sänkt moms på återbruk under en övergångsperiod.
- Ekonomiskt incitament kopplat till klimatbesparing som en fastighetsägare gör genom återbruk. T.ex. att en viss tillgodoräknad besparing kan ge momslettnader i ett projekt.

Genom dessa åtgärder kan återbruk bli ett mer attraktivt och långsiktigt hållbart alternativ, vilket stärker klimatnytta, ekonomisk effektivitet och cirkulära flöden inom byggsektorn.

8. Öka detaljplanens flexibilitet för olika egenskaper för att underlätta användning av återbrukat material i nybyggnation

Ett nytt förhållningssätt till återbruk och materialanvändning ställer krav på att detaljplanens styrning vad gäller egenskaper blir mer flexibel. Idag är många egenskapsbestämmelser detaljerade och specificerar material, relativt exakta byggnadshöjder eller kulörer, vilket kan hindra innovativ återanvändning och anpassning till tillgängliga resurser. Exempelvis när Turitzhuset byggdes var tillgången på stål begränsad på grund av krig och materialransonering – byggandet fick anpassas efter rådande förutsättningar. Att "laga efter läge" är alltså inget nytt, men dagens regelverk ger begränsat utrymme för denna typ av pragmatiskt förhållningssätt.

För att stödja långsiktigt hållbar utveckling kan detaljplaner och egenskapsbestämmelser i större utsträckning styra mot kvaliteter, såsom hållbarhet, funktion och estetisk samstämmighet, i stället för att detaljstyra specifika material eller kulörer. Vinsten ligger inte i det specifika materialet i sig, utan i hur det hanteras och integreras i byggnadens konstruktion och uttryck, vilket möjliggör återbruk av tillgängligt material i större utsträckning.

Nuvarande lagstiftning och policy – exempelvis Plan- och bygglagen (2010:900), Kulturmiljölagen (1988:950) och Riksantikvarieämbetets vägledningar – har idag begränsat tolkningsutrymme för selektiv flexibilitet. Detta riskerar att hämma återbruk, innovation och hållbar materialanvändning, även när åtgärderna inte kompromissar med kulturhistoriska värden.

Mot denna bakgrund finns ett tydligt behov av att:

- Införa flexibilitet i detaljplaner och egenskapsbestämmelser, så att styrningen fokuserar på kvaliteter snarare än specifika material eller kulörer.
- Tydliggöra möjligheter för pragmatisk materialanpassning vid brist på resurser eller vid återbruk, utan att riskera kulturvärden.
- Förstärka vägledningens normerande roll, så att kommuner och förvaltningar kan fatta beslut om materialanvändning och återbruk med juridisk trygghet.

- Att genomföra dessa förändringar skulle ge större handlingsutrymme, främja hållbar utveckling och minska behovet av omfattande planändringar vid framtida materialanpassningar.

9. Balansera krav på inomhusmiljö med historiska värden - BBR och inomhusmiljö

Det är av yttersta vikt att skapa en god arbets- och boendemiljö inomhus, med hänsyn till ventilation, ljus, buller och vibrationer. Erfarenheterna från Turitzhuset visar dock att strikt efterlevnad av moderna tekniska krav i äldre byggnader ofta leder till en kraftig reduktion av kulturhistoriska kvaliteter och därmed även ekonomiska värden. Här uppstår en tydlig konflikt mellan dagens tekniska standarder och bevarandet av byggnaders historiska värden.

I projektet har återupptäckt av byggnadens ursprungliga rumsliga organisation varit centrala metodiker. Detta inkluderar även äldre tekniska system, såsom självdragssystem för ventilation. Strikta moderna krav favoriserar dock ofta mer mekaniska lösningar, vilket riskerar att ersätta eller förvanska historiska tekniker.

Exempel från Danmark visar att det finns andra sätt att reglera krav på luftflöden, som både kan bidra till god inomhusmiljö och ett större bevarande av ursprungliga tekniska anläggningar.

Detta visar ett tydligt behov av policy- och lagförändringar som:

- Tillåter flexibilitet i tekniska krav för äldre byggnader, med respekt för historiska tekniska system.
- Skapar tydliga riktlinjer och undantag för att säkerställa bevarande av kulturhistoriska kvaliteter samtidigt som hälsa och säkerhet upprätthålls.
- Genom att införa sådana förändringar skulle byggnader som Turitzhuset kunna moderniseras på ett sätt som både respekterar deras historiska värden och möter dagens tekniska krav.

10. Förändring av allmän plats och fastighetsvärde

Studien visar att en del av Turitzhusets upplevelsemässiga, kulturhistoriska, och till viss del ekonomiska värde beror på hur allmän plats i direkt

anslutning till byggnaden har hanterats. Åtgärder såsom förändrad gatubeläggning eller borttagande av trädalléer kan påverka ekonomiska och kulturhistoriska värden för en byggnad på kvartersmark. Men idag finns få juridiska möjligheter för fastighetsägare att överklaga eller stoppa sådana förändringar med hänvisning till ekonomisk och kulturhistorisk påverkan.

Detta påvisar ett behov av nya rättsliga mekanismer som:

- Möjliggör överklagande eller medinflytande för fastighetsägare vid förändringar av allmän plats som påverkar fastighetens värde.
- Tydliggör ansvar och kompensation mellan kommunala och privata parter vid värdeförändringar, både positiva och negativa.
- Integrera ekonomiska modeller som säkerställer rättvis och långsiktig förvaltning av både allmän plats och fastighetens intressen.

Nuvarande lagstiftning – inklusive Plan- och bygglagen (2010:900), fastighetsrättsliga principer och kommunala styrinstrument – ger begränsat utrymme för denna typ av reglering. Samtidigt visar internationella exempel, såsom så kallade "value capture"-modeller, att det är möjligt att balansera effekter mellan privata och offentliga aktörer. Införandet av liknande mekanismer i svensk lagstiftning och policy skulle skapa rättssäkrare och mer förutsägbara förutsättningar för både fastighetsägare och kommuner.

11. Affärsmodeller som skapar ekonomi för bevarande och restaurering

I dialogen med fastighetsägaren har det blivit tydligt att handlingsutrymmet för att göra den typ av större omstruktureringar av byggnad och kvarter är svår att göra inom de affärsmodeller som tillämpas. Anpassning av fastigheter för uthyrning ska göras helt inom ramen för hyresgästavtal, och kan inte räknas samman med ny exploatering. Vi ser att det hade varit värt att djupare undersöka hur en affärsmodell hade sätt ut som kombinerade förvaltning/uthyrning med ny exploatering, för att kunna skapa ekonomiska incitament för restaurering och anpassning av miljöer med kulturhistoriskt värde.

Källor

Historiska foton:

Foton ur Sven Markelius mapp, ArkDes arkiv

Foton ur AB Turitz och Co:s arkiv (1910–1941), SE/GLA/10713, GLA/C0149:1/K1 (foton), Riksarkivet i Göteborg (depå: Polstjärnegatan)

Ritningar:

Äldre ritningar hämtade ur ritningsarkiv på Göteborgs stad.

Ritningsunderlag från nutid har tillhandahållits av fastighetsägaren Platzer AB.

Skriftliga källor:

Boverket – Ekosystemtjänster/kompensation (webbsida)

Boverket (2018). Frivillig ekologisk kompensation – PBL Kunskapsbanken. Tillgänglig på: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/ekosystemtjanster/verktyg/kompensation/exempel/> (åtkomstdatum: 18 december 2025). [kulturanalys.se]

Dagens Fastigheter – ”Regeringen utökar utredning ... coliving”

Dagens Fastigheter (2024). Regeringen utökar utredning för att underlätta coliving på bostadsmarknaden. Publicerad 2 september 2024.

Tillgänglig på:

<https://www.dagensfastigheter.se/20240902/12196/regeringen-utokar-utredning-att-underlatta-coliving-pa-bostadsmarknaden> (åtkomstdatum: 18 december 2025). [regeringen.se]

Fastighetstidningen – ”Utredning undanröjer hinder för delningsboenden”

Fastighetstidningen (2025). Utredning undanröjer hinder för delningsboenden. Publicerad 28 maj 2025. Tillgänglig på:

<https://fastighetstidningen.se/nyhet/utredning-undanrojer-hinder-for-delningsboenden/> (åtkomstdatum: 18 december 2025). [bostadspolitik.se]

Göteborgs stad (2021). Kulturmiljöunderlag Byfogdegatan

inom stadsdelen Bagaregården i Göteborg.

Heyman, E. (2016). Det började med Grand, som växte till över hundra EPA. Spanaren.

Hämtad från <https://spanaren.se/2016/04/19/det-borjade-med-grand-som-vaxte-till-over-hundra-epa/>

Jartelis, A. (2016). EPA - ett varuhus för alla. Företagskällan. Hämtad från <https://foretagskallan.se/epa-ett-varuhus-alla-2/>

Kulturland – Kompensation hi (PDF)

Grahn-Danielson, B., Rönn, M. & Swedberg, S.

(2013). Politik och kompensationsåtgärder: påverkan på kulturarv och kulturella värden i ett demokratiskt landskap. Kulturlandskapet. Tillgänglig på:

<https://www.kulturland.se/wp-content/uploads/2013/11/Kompensation-hi.pdf> (åtkomstdatum: 18 december 2025). [boverket.se]

Regeringen – Ds 2024:32 (PDF)

Regeringskansliet, Finansdepartementet (2024).

Efter kostnadshyra – ändamålsenlig hyresmodell för fem centrala kulturinstitutioner (Ds 2024:32). Stockholm: Regeringskansliet. Tillgänglig på: [https://www.regeringen.se/contentassets/adc91de4402b4d1e81f1426b4f6be0d5/efterkostnadshyra--](https://www.regeringen.se/contentassets/adc91de4402b4d1e81f1426b4f6be0d5/efterkostnadshyra--andamalsenlig-hyresmodell-for-fem-centrala-kulturinstitutioner-ds-202432.pdf)

[andamalsenlig-hyresmodell-for-fem-centrala-kulturinstitutioner-ds-202432.pdf](https://www.regeringen.se/contentassets/adc91de4402b4d1e81f1426b4f6be0d5/andamalsenlig-hyresmodell-for-fem-centrala-kulturinstitutioner-ds-202432.pdf) (åtkomstdatum: 18 december 2025).

[kulturland.se]

Svenska Colivingförbundet (webbplats)

Svenska Colivingförbundet (2026). Svenska Colivingförbundet – Vi verkar för coliving i Sverige.

Tillgänglig på:

<https://www.svenskacolivingforbundet.se/> (åtkomstdatum: 18 december 2025). [linkedin.com]

Om ArkDes

ArkDes är ett museum och en del av myndigheten Moderna Museet. ArkDes verkar i hela landet för att främja och utveckla arkitekturens och designens roll i samhället. Samlingen omfattar cirka fyra miljoner föremål, och på museet på Skeppsholmen i Stockholm kan du ta del av utställningar, föreläsningar och workshops. ArkDes har i uppdrag att bedriva praktisknära forskning och stödjer kommuner i arbetet med att skapa levande och attraktiva städer.

