



KV. SPIRALEN 10

2025-04-15

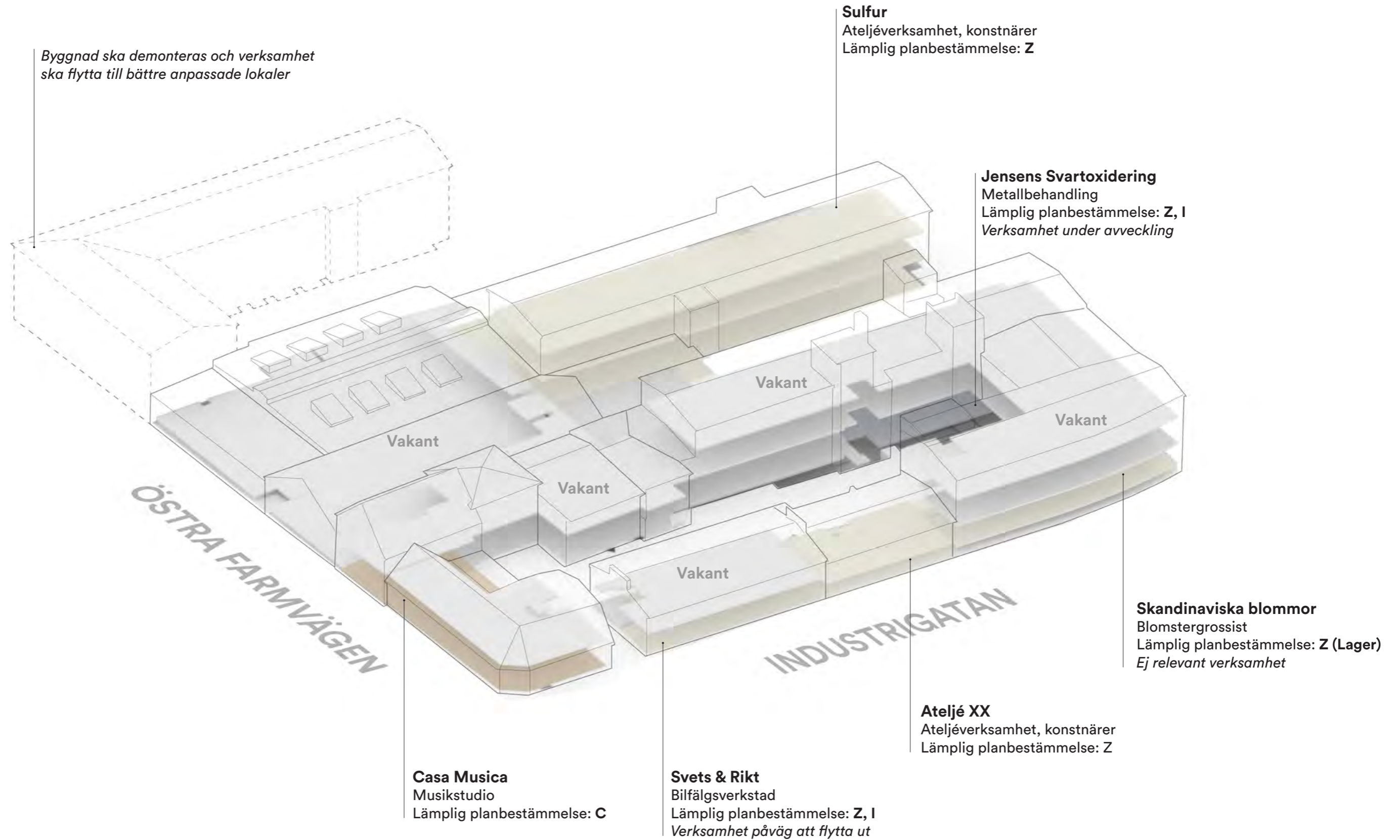
Kv. Spiralen 10 efter utveckling



 Huvudentréer

 Hyresgästréer

Befintliga hyresgäster/verksamheter (2025-04-08)



Markplan

LOA SAMMANSTÄLLT:

LOA PLAN 10	
Ateljé XX	160 m ²
Casa Musica	340 m ²
Handel/Servering	440 m ²
Konstnärverksamhet /Kontor	360 m ²
Konstnärverksamhet /Undervisning/Kontor	620 m ²
Kontor	410 m ²
Kontor/Lager	330 m ²
Lastintag	150 m ²
Skandinaviska blommor	310 m ²
Utställning/Återbruk/ Handel	1040 m ²
Verksamhet/Tryckeri	230 m ²
Totalt	4390 m²

LOA PLAN 11	
Konstnärverksamhet /Kontor	550 m ²
Kontor/Servering	280 m ²
Kontor/Undervisning	1430 m ²
Totalt	2250 m²

LOA PLAN 12	
Konstnärverksamhet /Kontor	550 m ²
Kontor	1020 m ²
Totalt	1570 m²

LOA TOTALT: ~ 8210 m²

BIA SAMMANSTÄLLT:

BIA PLAN 10	
Gem. Entré alt. 1	100 m ²
TRH	260 m ²
Ventilation	70 m ²
Totalt	430 m²

BIA PLAN 11	
Kontor/Teknik	180 m ²
Lager	210 m ²
TRH	110 m ²
Totalt	500 m²

BIA PLAN 12	
TRH	80 m ²
Totalt	80 m²

BIA TOTALT: ~ 1010 m²



Ytor som redovisas i underlag är preliminära och baseras på tillgängliga underlag samt övergripande uppmätningar.

För mer exakt LOA behövs fördjupad utredning av ytor inom fastighet.

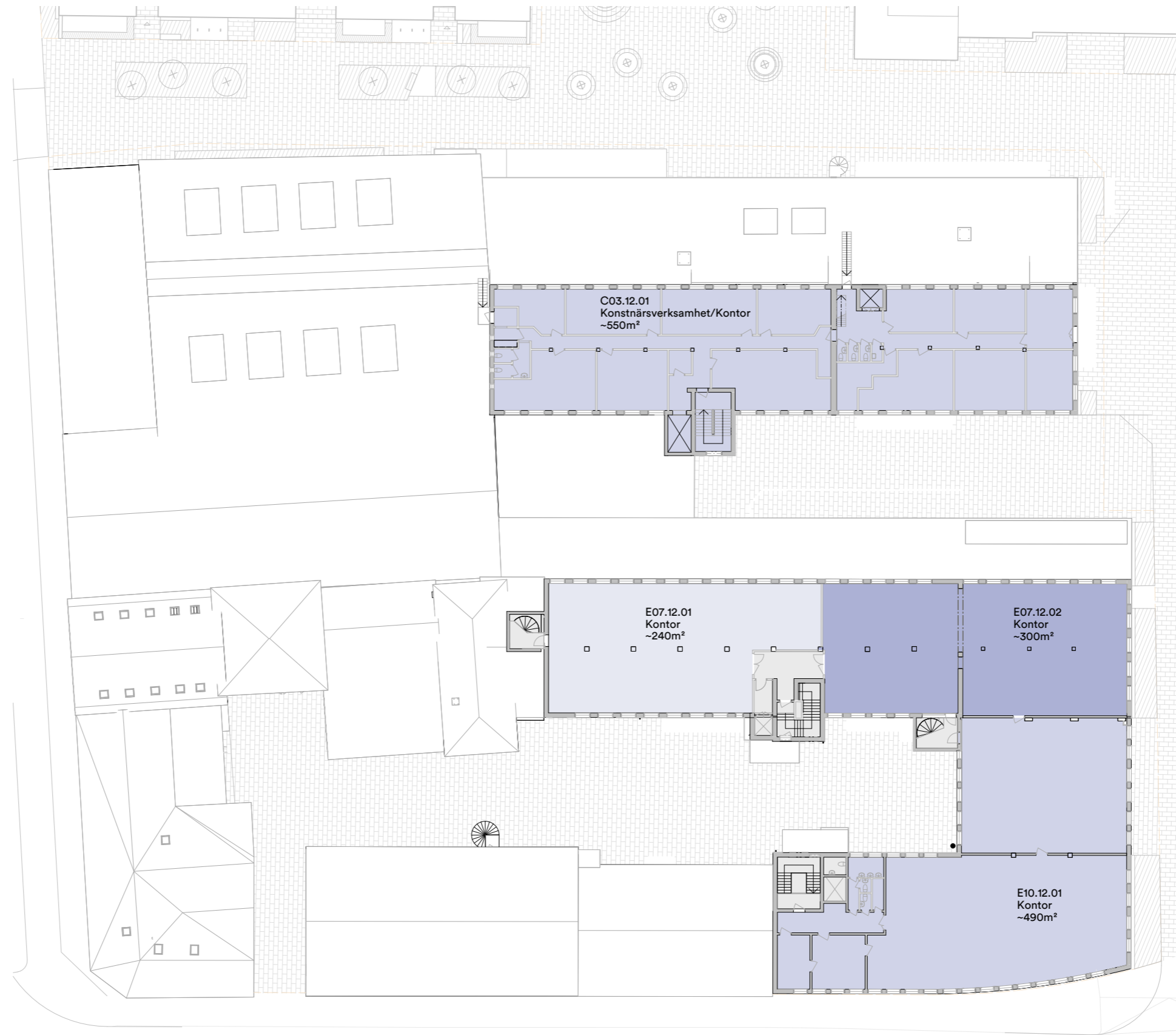
Markplan - Funktionsdiagramm



Våning 2



Våning 3



Konstnärsgården

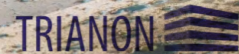


STUDIO SPIRALEN

Addotorget



Byggnad 10



Kv Spiralen 2025.04.13

Sid 10(22)

Byggnad 2 - B02.10/01 - Uthyrbar yta





Byggnad 4 - B04.10.01 - Uthyrbar yta







Byggnad 8 - D08.11.01 - Uthyrbar yta





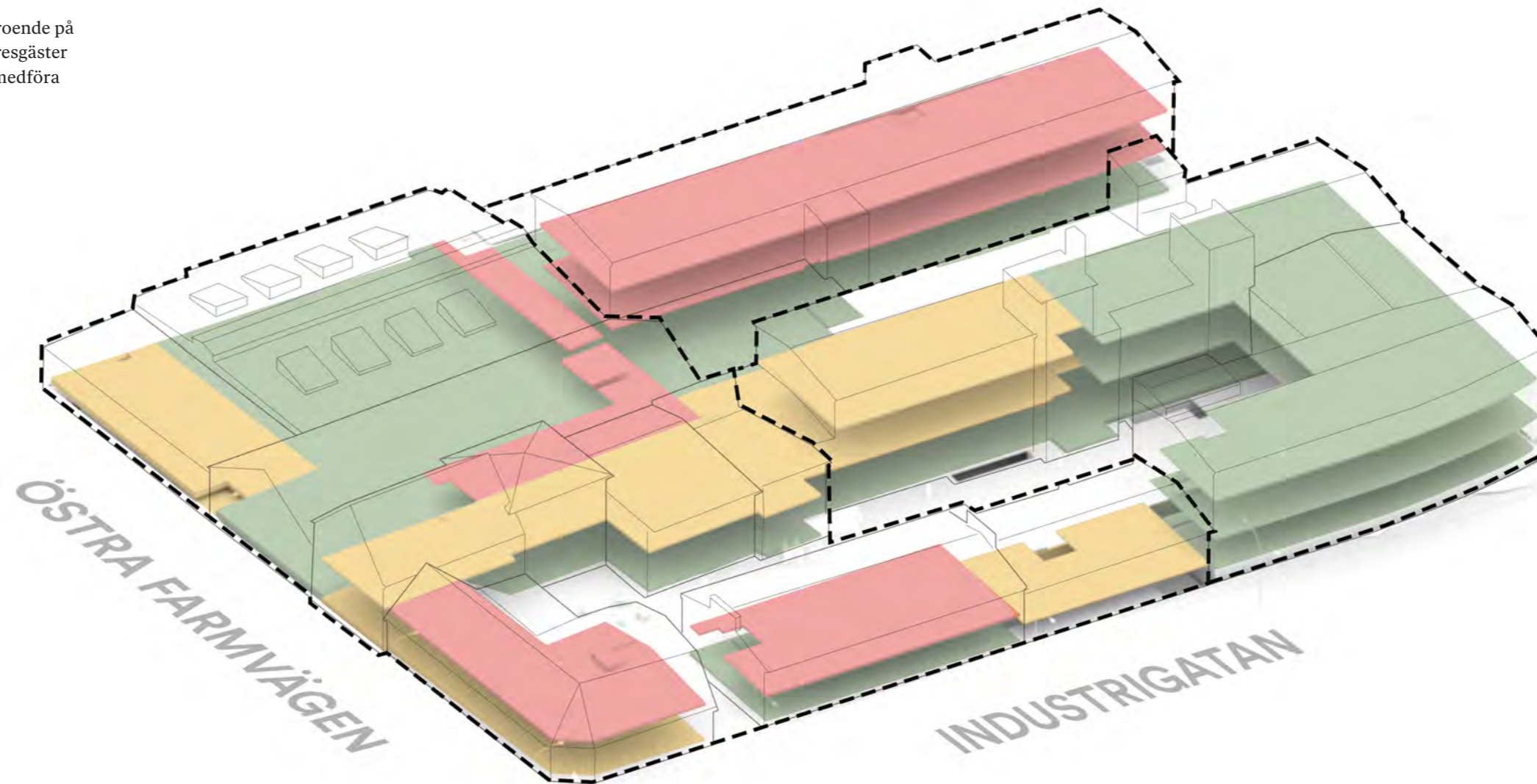
Byggnad 10 - E10.11.01 - Uthyrbar yta



Tillgänglighetsåtgärder

Instatsbehov för att tillgänglighetsanpassa kvarterets olika ytor

Behov av tillgänglighetsåtgärder är beroende på hyresgäsfördelning inom kvarter. Hyresgäster som tar större ytor kommer generellt medföra färre åtgärder.



Omfattning påverkan vid tillgänglighetsanpassning av kvarter:



Mindre ingrepp i bef. struktur

Anpassning innebär viss påverkan på historisk kvarvarande planlösning och struktur:

- Nya dörrar + automatik
- Nya hissar inom bef. schakt
- Markarbete vid nya entréer
- Nya RWC
- Vissa ekonomiska kostnader för anpassning, dock mindre ingrepp i kulturhistorisk miljö



Större ingrepp i bef. struktur

Anpassning innebär stor påverkan på historisk kvarvarande planlösning och struktur:

- Nya dörrar + automatik
- Nya invändiga hissar som går att samnyttja mellan HG
- Markarbete vid ny entré
- Nya RWC
- Håltagning inkl. avväxling bärande väggar
- Stora ekonomiska kostnader för anpassning och betydande ingrepp i kulturhistorisk miljö



Omfattande ingrepp i bef. struktur

Anpassning innebär mycket stor påverkan på kvarvarande historisk planlösning och struktur:

- Nya dörrar + automatik
- Nya hissar till enskild HG (utanpåliggande)
- Markarbete vid ny entré
- Nya RWC
- Håltagning inkl. avväxling bärande väggar
- Mycket stora ekonomiska kostnader för anpassning och stora ingrepp i kulturhistorisk miljö.

Nya verksamheter - (Bef. HG flyttar ut)

Större frihet i uthyrning

Utgår befintliga hyresgäster ges större möjligheter för att ta ett nytt grepp för kvarteret och låta större hyresgäster flytta in.

En generell planbestämmelse av Z är positivt för fastighetsägare om det kompletteras med planbestämmelserna C eller K. Detta då det möjliggör en större bredd av hyresgäster än enskilda bestämmelser för sig och ger ett större utrymme att hitta hyresgäster till god kvadratmeterhyra.

Påverkan på befintliga byggnader:

Byggnader med K bestämmelse kommer behöva tillgängliga hissar. Detta kommer eventuellt att medföra större ingrepp i bärande stomme alternativt påverkan på fasader.

Kvarteret behöver ses över gällande brandsskydd generellt. Även kravställningar för tekniska system. Det finns ett värde i att fundera kring tänkt lösning för teknik, löses det för hela kvarteret direkt eller är ska det lösas av hyresgäster individuellt?

C bestämmelse mot Östra Farmvägen är viktigt för de större hallbyggnaderna för att möjliggöra verksamheter med högre besöksantal men som inte har lika högt behov av dagsljus.

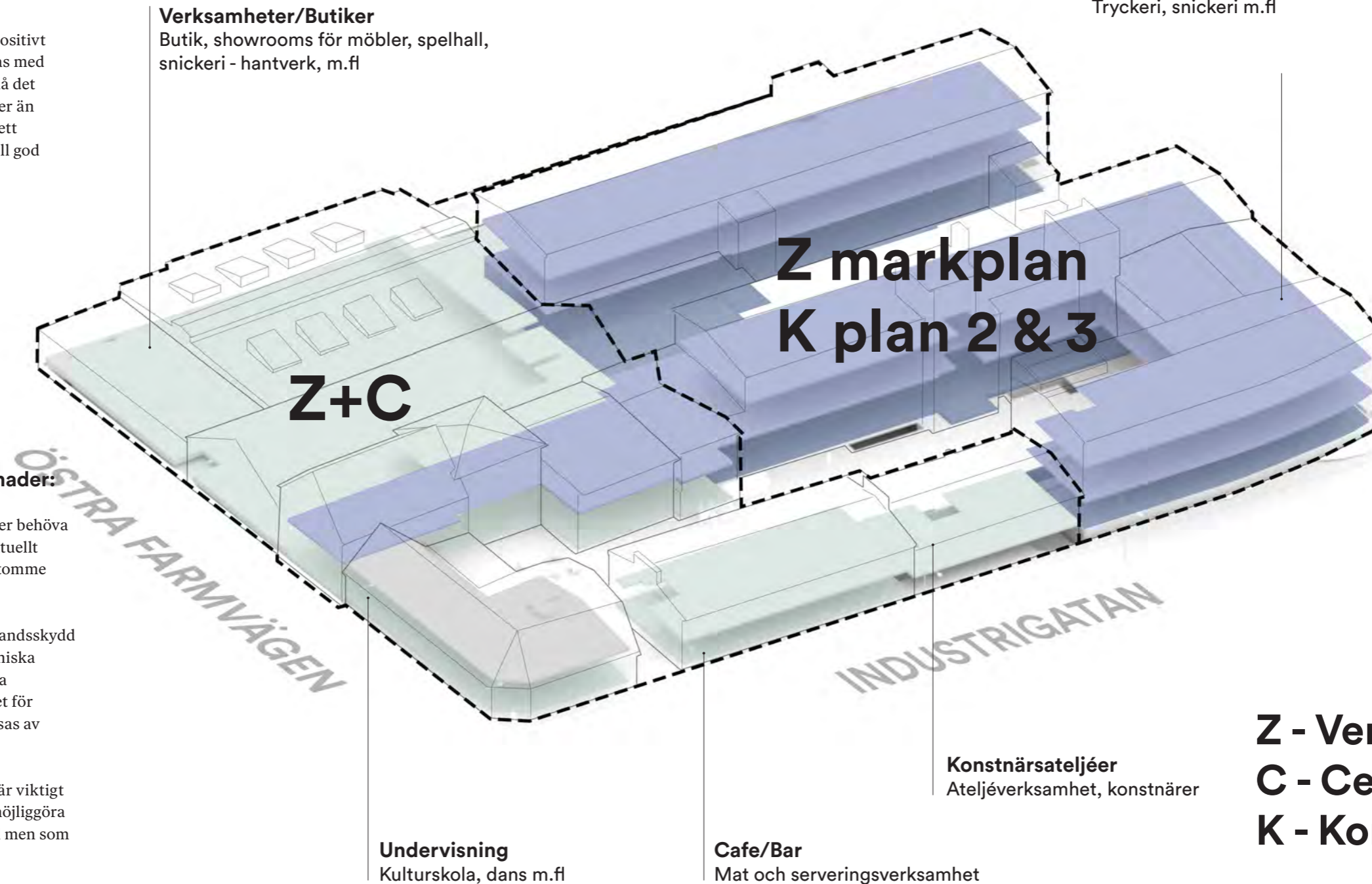
Kravställningar för tekniska system kommer variera baserat på hyresgäst. Där det finns källare placeras tekniska system där alt. i lägen där vi kommer ha svårt att uppfylla dagsljuskrav.

Kreativ kontorsverksamhet i plan 2 & 3
Film-, spelstudio, arkitektkontor m.fl

Verksamheter i plan 1
Tryckeri, snickeri m.fl

Verksamheter/Butiker

Butik, showrooms för möbler, spelhall, snickeri - hantverk, m.fl



Z - Verksamheter
C - Centrum (ej vård)
K - Kontor

Markplan

LOA SAMMANSTÄLLT:

LOA PLAN 10	
Ateljé XX	160 m ²
Casa Musica	340 m ²
Handel/Servering	440 m ²
Konstnärverksamhet /Kontor	360 m ²
Konstnärverksamhet /Undervisning/Kontor	620 m ²
Kontor	410 m ²
Kontor/Lager	330 m ²
Lastintag	150 m ²
Skandinaviska blommor	310 m ²
Utställning/Återbruk/ Handel	1040 m ²
Verksamhet/Tryckeri	230 m ²
Totalt	4390 m²

LOA PLAN 11	
Konstnärverksamhet /Kontor	550 m ²
Kontor/Servering	280 m ²
Kontor/Undervisning	1430 m ²
Totalt	2250 m²

LOA PLAN 12	
Konstnärverksamhet /Kontor	550 m ²
Kontor	1020 m ²
Totalt	1570 m²

LOA TOTALT: ~ 8210 m²

BIA SAMMANSTÄLLT:

BIA PLAN 10	
Gem. Entré alt. 1	100 m ²
TRH	260 m ²
Ventilation	70 m ²
Totalt	430 m²

BIA PLAN 11	
Kontor/Teknik	180 m ²
Lager	210 m ²
TRH	110 m ²
Totalt	500 m²

BIA PLAN 12	
TRH	80 m ²
Totalt	80 m²

BIA TOTALT: ~ 1010 m²



Ytor som redovisas i underlag är preliminära och baseras på tillgängliga underlag samt övergripande uppmätningar.

För mer exakt LOA behövs fördjupad utredning av ytor inom fastighet.

Tack!