

## UTLÅTANDE

### Idéskiss, hotellösning med Tystanden bevarad

Arkitekterna Krook & Tjäder är en av Sveriges främsta hotellarkitekter. Kontorets expertis tillämpas både i ritande av nya hotell samt också granskning av förslag på hotell framtagna av andra arkitekter åt ett flertal hotelloperatörer.

Följande utlåtande är en granskning av ett koncept till ett nytt hotell framtaget av Borås stad. Förslaget förutsätter en bevarad Tystnadbyggnad samt ett hotell placerat norr om Tystnaden. Mellanrummet byggs in för att skapa en ljusgård. Tystnaden behålls i stora drag intakt eller byggs om för att användas som verksamhetslokal eller hotell.

### Entré

Illustrerad entré norr om Tystnaden direkt i den nya hotellbyggnaden bedöms vara felplacerad för ett hotell av denna storlek. Entrén behöver en prominent och synlig placering dels för orientering och dels för annonsvärde.

Som alternativ kan entrén placeras i fasaden av Tystnaden mot öster/ Viskastrandsgatan. För att få en högre och inbjudande entré kan bjälklaget på plan 2 rivas bort i Tystnaden. Fasaden i Tystnaden behöver också anpassas och göras mer transparent och välkomnande.

Angöringsytan till hotellets huvudentré är högst begränsat. Det finns begränsat med yta för bilar att stanna och parkera utanför entrén. Bussparkering är näst intill omöjlig. Plats för taxi och kundparkering vid entrén är en viktig del av hotellets funktion. Ev parkering vid gatan skapar en svår trafiksituation för bilar och fotgängare.

Alternativ parkering norr om hotellet vid infarten till området och parkeringshuset är också begränsat pga av in- och utfartstrafiken.

### Inlastning

Genom att Tystnaden behålls stängs den tänkta rundkörningen till Textilmuseet och inlastning till hotellet. Idéskissen förutsätter att infarten under länken till fabriken utnyttjas som infart till Textilmuseet. Underfarten har en begränsad fri höjd som utesluter större lastbilar. Textilmuseets inlastningskrav kan inte uppfyllas med denna lösning. Inlastning till hotellet kan ev lösas i denna undergång dock kommer framkomlighet då vara begränsat pga undergångs bredd.

En alternativ infart till hotellet och Textilmuseet norr om hotellet är inte lämplig pga parkeringshusets placering och våningshöjder.

### Hotell – entrévåning

Hotellet behöver en större sammanhängande yta än den som finns tillgänglig i idéskissen. Dels försvinner ytor pga undergången och dels pga de befintliga trapphusen i Tystnaden som behålls.

Det finns flera olika hotellkoncept som skiljer sig från varandra vad gäller ytbehov, funktion, layout och utformning. I det icke centrala läget som Simonsland ligger bedöms ett kompakt "Motel L" som riktar sig till en bred kundgrupp vara mest lämpat. Konceptet bygger på mindre rum av högt kvalitet där vistelseytor samlas till en sammanhållen öppen bottenvåning bestående av bl a reception, lobby, bar och frukosttrum.

Med det antalet hotellrum som förespråkas är ytan i bottenvåning kraftig underdimensionerad i idéskissen. Funktioner behöver då flyttas till plan 2 och det gör att det föreslagna hotellkonceptet faller och en annan typ av hotell blir aktuellt. Detta begränsar vilka potentiella operatörer som vill driva hotellet.

# KROOK & TJÄDER ■

Andra typer av hotellkoncept såsom destinationshotell eller boutiques hotell anses inte självklara på den här platsen och det blir svarare att attrahera en potentiell operatör.

För att skapa lämpliga våningshöjder i bottenvåningen till hotellet kan mer eller mindre hela bjälklaget till plan 2 i Tystnaden behöva rivas. Dessutom kan plan 3 också behöva rivas för att skapa en lämplig våningshöjd på plan 2 i hotellet. Konstruktiva förutsättningar för detta behöver utredas av en konstruktör. Detta är avsevärt kostnadsdrivande.

Ljuskården bedöms kunna bli ett spektakulärt inslag i hotellet. Tystnadens befintliga fasad kan också vara en visuell tillgång till ljuskården. Det är dock oklart hur asbestinnehållande skivor kan behållas. Troligtvis behöver hela fasaden byttas ut mot andra skivor och en annan utformning pga anpassning av bjälklagshöjder. Oklart hur en förändrad fasad då skulle uppfattas som lika självklart värd att bevara.

## Hotell layout

Idéskissen visar på en enkelsidig korridorlösning i hotellet från plan 2 till 7. Detta är möjligt men är en ineffektiv lösning som ökar totalkostnad per rum. Från plan 8 uppåt kan en effektiv planlösning tillämpas.

## Tystnaden

Om hotellet ska fungera behöver stora delar av plan 1, 2 och eventuellt plan 3 i Tystnaden rivas och nya bjälklag skapas. Övriga planer kan användas som verksamhetslokaler för externuthyrning. Detta kräver att det befintliga trapphuset mot Viskastrandsgatan behålls samt en annan för brandutrymning skapas eller behålls. Extra trapphus är en kostnadsdrivande faktor som påverkar uthyrningsbara ytor och tillgänglig yta i bottenvåning.

Tidigare granskning av Tystnaden har visat att bjälklagen har för låga bjälklagshöjder för modern kontorsverksamhet.

## Slutsatser

Idéskissen visar ett hotell och kontorsverksamhet i dels Tystnaden och dels en ny hotellbyggnad. Denna kombination kan skapa en intressant och ovanlig hotellform och upplevelse. Dock kommer hotellets funktion att begränsas och projektets totalkostnad öka.

Angöring av hotellet för gäster är inte löst tillfredsställande. Inlastning till hotellet kan fungera men angöring till Textilmuseet uppfyller inte verksamhetskrav.

Tystnaden är olämplig som modern kontorsbyggnad och kräver stora åtgärder i samband med anpassning. Det är tveksamt hur en kraftigt ombyggd Tystnaden bör uppfattas lika intressant och värd att bevara.

Verksamhetsytorna i bottenvåning är kraftigt underdimensionerad för det tilltänkta hotellkonceptet och ett annat typ av hotellkoncept behöver tillämpas. Det är oklart om det finns en operatör som vill driva ett sådant hotell på den här platsen.

Summan av de kostnadsdrivande konsekvenser är att totalkostnaden för hotellet kommer att stiga vilket resultera i högre rumspriser och än annan kundgrupp än den som är tilltänkt. Detta begränsar ytterligare projektets attraktionsvärde för hotelloperatörer.

I slutsats bedöms idéskissen ge svårare förutsättningar för att göra hotellet ekonomiskt genomförbart.

Dominic Wansbury  
Arkitekterna Krook & Tjäder  
2017-12-04