

CHALMERS



Vision Södra Gubberogatan

Utvecklingsförslag för fastigheten 46:9

JOHANNA GRANSTRÖM
IDA RUNNQUIST

EXAMENSARBETE

*Kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn
Institutionen för arkitektur, Chalmers Tekniska Högskola
Göteborg 2014*

Vision Södra Gubberogatan

Utvecklingsförslag för fastigheten 46:9

JOHANNA M. GRANSTRÖM
IDA L. RUNNQUIST

Vision Södra Gubberogatan
Proposals for development of the property 46:9
JOHANNA M. GRANSTRÖM, 1991
IDA L. RUNNQUIST, 1991

© JOHANNA M. GRANSTRÖM, IDA L. RUNNQUIST

Department of Architecture
Chalmers University of Technology
SE-412 96 Göteborg
Sweden
Telephone + 46 (0)31-772 1000

Omslag:
Två visionsbilder över utvecklingen av Södra Gubberogatan
Chalmers
Göteborg, Sweden 2014

Sammandrag

Följande arbete är en kandidatuppsats som är skriven vid institutionen för Arkitektur på Chalmers Tekniska Högskola i samarbete med fastighetsbolaget Wallenstam. Arbetet rör en av Wallenstams fastigheter intill området Gårda i Göteborg. Gårda har under de senaste åren blivit allt mer attraktivt och intressant för fastighetsägare. Området ligger i utkanten av Göteborgs innerstad och väster om leden E6. Idag utgör E6 en barriär som klyver staden, separerar centrum från östra Göteborg och utgör ett hinder för stadskärnans expansion. Södra Gubberogatan 4-20 är lokaliserad på den östra sidan av E6 och tillhör således området utanför centrum vilket påverkar fastighetens uppfattade läge. Södra Gubberogatan nås genom Willinsbron som sträcker sig över E6. Idag är fastigheten omodern och saknar en tydlig profil vilket gör den mindre attraktiv. Vid årsskiftet 2015/2016 flyttar den största hyresgästen och för att undgå en fortsatt stor mängd vakanser måste fastigheten utvecklas så att den blir mer attraktiv och får ett bättre uppfattat läge.

Syfte

Kandidatuppsatsen ämnar ge förslag på hur fastigheten Södra Gubberogatan 4-20 kan bli mer attraktiv för befintliga och potentiella hyresgäster samt få en ökad tillhörighet till Gårda.

Metod

För att uppnå syftet med arbetet har en kvalitativ informationsinsamling tillämpats. Flera personer och aktörer med kunskap och intresse av Gårda har intervjuats då få litterära källor har påträffats. Utvecklingsförslagen har sedan analyserats utifrån en SWOT-modell för att väga in både positiva och negativa aspekter.

Resultat

Södra Gubberogatan kan bli en mer attraktiv fastighet genom en förstärkning av dess utseende och identitet samt genom en stärkt koppling till Gårda. För att uppnå detta har två utvecklingsförslag skapats med hänsyn till befintliga lagar, regler och detaljplaner. De framarbetade förslagen benämns som Konsultfabriken och Gårdapassagen. Konsultfabriken är ett helhetskoncept med kontorslokaler för företag verksamma i konsultbranschen. I Konsultfabriken ska företagen kunna interagera och mötas för att främja ett bra samarbete. Fastigheten blir attraktiv genom att varumärket Konsultfabriken tydligt framgår vilket ökar människors kännedom av byggnaden. Gårdapassagen är ett nytt stråk som skapas genom nybyggnation av kontor och tillförsel av fler funktioner till området. Förslaget bygger på att byggrätten framför den befintliga fastigheten utnyttjas vilket är genomförbart om särskilda säkerhetsåtgärder vidtas och om kommunens godkännande ges. Genom tillförsel av flera funktioner och en modernisering av området kommer attraktiviteten öka samtidigt som fler personer rör sig i området. För att minska den avskärmade effekten som barriären E6 skapar har även lösningar som förbättrad kommunikation och utveckling av Willinsbron tagits i beaktning.

Abstract

Following project is a bachelor thesis written at the institution of Architecture at Chalmers University of Technology. The thesis is written in cooperation with the real estate company Wallenstam. The project concerns one of Wallenstam's commercial properties nearby Gårda in Gothenburg. Gårda is an area in Gothenburg that during the last years has become more attractive and appealing for property owners. Gårda is located in the outskirts of central Gothenburg and west of the road E6 that divides Gothenburg. Road E6 is an obstacle in the expansion of the city centre, a known problem among city planners in Gothenburg. Södra Gubberogatan is located at the east side of the road E6 and thus it belongs to the area outside the city centre, which has affection on the property's perceived location. Södra Gubberogatan is reached through the bridge Willinsbron that crosses the road E6. The property at Södra Gubberogatan is outdated and lacks a distinct profile, which makes it fairly unattractive. At the end of 2015 the largest tenant in the property moves out and to avoid continuing vacancies the property needs to be developed and refurbished to become more attractive and obtain a better perceived location.

Purpose

The report aims to give suggestions on how the property at Södra Gubberogatan 4-20 can become more attractive for existing and potential tenants as well as obtaining an increased affinity to Gårda.

Method

In order to achieve the purpose of the report a qualitative data collection has been carried out. Several persons and stakeholders with knowledge and interest in Gårda have been interviewed since the amount of exciting literary sources is limited. The final suggestions of development strategies have been analyzed by a SWOT-model to consider both positive and negative aspects.

Results

The property at Södra Gubberogatan can become more attractive through a reinforcement of the property's appearance and identity as well as a strengthened affinity to Gårda. To achieve these two proposals of development have been established with reference to existing laws, rules and local plans. The established suggestions are titled Konsultfabriken and Gårdapassagen. Konsultfabriken is a comprehensive concept with office spaces for companies operating in the consulting industry. In Konsultfabriken companies will be given the opportunity to meet and interact to promote their cooperation. The property will become more attractive through the trademark Konsultfabriken and its distinct marketing, which will increase people's knowledge of the property. Gårdapassagen is a new passage that is created through new construction of office buildings and addition of more functions in the area. The suggestion implies that the building permission is utilized which means that the site in front of the existing building will be constructed. This is possible if specific security actions are used and if the municipality approve. By adding several functions and making an overall modernization of the area the attractiveness will increase while the flow of people will enhance. To reduce the barrier that the road E6 causes other suggestions have been proposed, such as improved communication to Södra Gubberogatan and development of the bridge Willinsbron.

Keywords: Property development, Project development, Development proposal, Gårda, Trademark

Förord

Det här kandidatarbetet, *Vision Södra Gubberogatan*, är skrivet vid institutionen för Arkitektur på Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg och omfattar 15 högskolepoäng. Arbetet har skrivits som ett examensarbete på kandidatprogrammet Affärsutveckling och Entreprenörskap inom byggsektorn.

Examensarbetet har skrivits på uppdrag av fastighetsbolaget Wallenstam där Anders Forsling och Anton Larsson har verkat som handledare under projektets gång.

Vi vill rikta ett stort tack till Anders och Anton för deras handledning under arbetets gång, samt till vår handledare Nina Ryd, docent och arkitekt på Chalmers, för hennes engagemang och givande handledningsmöten.

Vi vill även tacka de personer som ställt upp på intervjuer, för att ni bidragit med kunskap och värdefulla åsikter till vårt arbete.

Slutligen vill vi tacka alla som förgyllt vår vardag under arbetets gång, ingen nämnd ingen glömd.

Göteborg, juni 2014

Johanna Granström och Ida Runnquist

Innehållsförteckning

Sammandrag	I
Abstract	II
Förord	III
Innehållsförteckning	IV
1. Inledning	1
1.1. Bakgrund	1
1.1.1. Syfte.....	2
1.1.2. Avgränsningar	2
1.1.3. Metod.....	2
2. Teoretisk utgångspunkt	5
2.1. Fastigheters värdepåverkande faktorer	5
2.1.1. Intäktsrelaterade faktorer.....	5
2.1.2. Kostnadsrelaterade faktorer	5
2.1.3. Fysiska faktorer	5
2.2. Vad hyresgästen värderar	6
2.3. Verktyg för att kommunicera eftersträvat värde	6
2.3.1. Koncept.....	6
2.3.2. Varumärke.....	7
2.4. Planarbete	8
2.4.1. Översiktsplan	8
2.4.2. Detaljplan.....	8
2.4.3. Farligt Gods - riskhänsyn	9
2.4.4. Parkeringsnormer.....	10
3. Områdesanalys	11
3.1. Gårda	11
3.1.1. Att arbeta i Gårda	12
3.1.2. Genomförd studie om att arbeta i Gårda.....	13
3.2. Utvecklingen i Gårda	13
3.3. Kommunens planer för Gårda	14
3.3.1. Översiktsplan	14
3.3.2. Planarbete för Gårda.....	15
4. Objektanalys av Södra Gubberogatan	17
4.1. Fastighetens förutsättningar	17
4.1.1. Detaljplan för 46:9	18
4.1.2. Teknisk status.....	19
4.2. Fastighetens nuvarande identitet	19
4.3. Fastighetens hyresgäster	19
4.4. Södra Gubberogatans nuvarande länk till Gårda	20
4.4.1. Kommunikationer till och från Södra Gubberogatan	20
4.4.2. Willinsbron	21
5. Utvecklingsförslag	22
5.1. Konsultfabriken	23
5.1.1. Konceptet.....	23
5.1.2. Design och uttryck.....	24
5.1.3. Investering	25
5.2. Gårdapassagen	26
5.2.1. Utformning och design.....	26

5.2.2. Investering	28
5.1. Minska barriären.....	30
5.1.1. Willinsbron	30
5.1.2. Styr och Ställ.....	30
5.2. Andra möjligheter.....	31
5.2.1. Gårda terrasser/afterwork	31
5.2.2. Kontorshotell	31
5.2.3. Hyresgäst med starkt varumärke.....	31
6. Analys	32
7. Diskussion och slutsatser	37
7.1. Konsultfabriken.....	38
7.2. Gårdapassagen	38
7.3. Avslutande ord	39
8. Referenser.....	41
8.1. Litteratur.....	41
8.2. Elektroniska källor	41
8.3. Muntliga källor.....	43
9. Bilagor	44

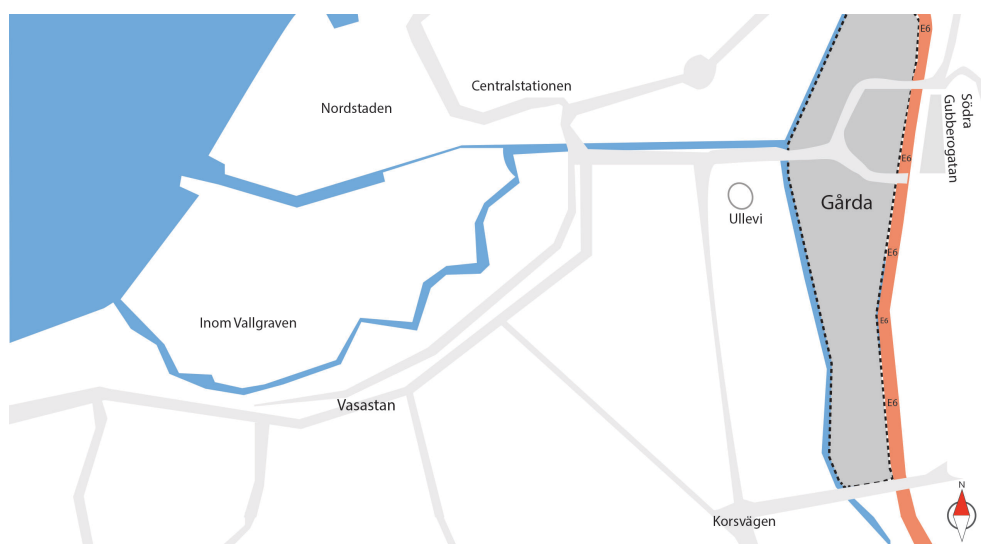
1. Inledning

I detta inledande kapitel presenteras bakgrunden till de problem som kandidatarbetet ämnar utreda och finna lösningar till. Således presenteras även arbetets syfte och de avgränsningar som satt ramen för projektets omfattning. Slutligen beskrivs det i ett metodkapitel hur arbetet har fortlöpt och vilka tillvägagångssätt som används för att finna material och underlag för resultaten som arbetats fram.

1.1. Bakgrund

Stadsdelen centrum i Göteborg är idag under expansion och Göteborgs stad har tagit fram en översiktsplan för hur utvecklingen ska ske (Stadsbyggnadskontoret, 2008). Den rådande expansionen har medfört att fastighetsbolag i Göteborg har intresserat sig för fler områden i centrum, däribland Gårda. Gårda ligger i den nordostligaste delen av Göteborg centrum och är ett område under stor utveckling. I området har en stark företagskultur vuxit fram som under de senaste åren även berikats med bostäder och handel (Lokalguiden, 2013).

Gårda skärmas av utav leden E6 som klyver Göteborg och skapar en barriär längs den östra sidan av Göteborg centrum vilket illustreras i Figur 1 nedan. E6 utgör också ett hinder för stadskärnans möjlighet att expandera vilket medfört att det under åren tagits fram olika förslag på hur barriären kan minskas.



Figur 1: Illustration över centrala Göteborg, Gårda i grått och barriären E6 i orange (egen visualisering)

Historiskt sett präglades Gårda av industrier men har idag blivit ett modernt område (Bjurde, 2002). Wallenstam och Platzer Fastigheter är två fastighetsbolag som äger ett flertal av de kommersiella fastigheterna i Gårda. I den norra delen av Gårda har Platzer under en längre period varit en drivande kraft i utvecklingen, något som andra fastighetsbolag nu också vill vara delaktiga i¹. Under de senaste årtiondena har stadsdelen berikats med fler bostäder och verksamheter, något som gjort området mer levande stora delar av dygnet (Lokalguiden, 2013).

Wallenstam äger idag fem kommersiella fastigheter i och kring Gårda med en total uthyrningsbar yta om 40 000 m². En av fastigheterna är Södra Gubberogatan 4-20 som är lokaliserad på andra sidan av E6 och som nås från Gårda via Willinsbron. Med utgångspunkt i

¹ Anders Forsling (Kundchef, Wallenstam) intervjuad den 10 feb 2014

att E6 utgör en barriär runt Göteborg centrum tillhör fastigheten således området utanför centrum. Följaktligen påverkas fastighetens uppfattade läge, något som i sin tur har en påverkan på fastighetens värde och potentiella intäkter.

Södra Gubberogatan är en kommersiell fastighet som idag innehar kontorslokaler, en gymverksamhet och mindre lagerutrymmen. Vid årsskiftet 2015/2016 kommer den största hyresgästen flytta ut vilket frigör 7450 kvadratmeter kontorsyta. För att fylla kontorsytan med nya hyresgäster måste fastigheten utvecklas så att den blir mer attraktiv och får en ökad tillhörighet till Gårda.

1.1.1. Syfte

Kandidatuppsatsen syftar till att ge förslag på hur fastigheten Södra Gubberogatan 4-20 kan bli mer *attraktiv* för befintliga och potentiella hyresgäster samt få en ökad *tillhörighet* till Gårda. De identifierade bristerna och förutsättningarna som förslagen baseras på ska kunna användas som underlag för Wallenstam vid en eventuell utveckling av fastigheten.

1.1.2. Avgränsningar

Kandidatarbetet avgränsas geografiskt till området Gårda med omnejd då Södra Gubberogatan är belägen precis intill Gårda. Således fokuserar arbetet till stor del på aktörer som har ett intresse av Gårdas utveckling, så som Göteborgs kommun och privata fastighetsbolag, där bland annat Wallenstam och Platzer Fastigheter återfinns.

Syftet med arbetet är att ge förslag på hur Södra Gubberogatan kan bli mer attraktiv och få en ökad tillhörighet till Gårda. I detta sammanhang avser ordet *attraktiv* en tilltalande plats där företag vill verka. Med *ökad tillhörighet* menas i detta fall att Södra Gubberogatan ska få en bättre relation till Gårda, både kommunikationsmässigt och socialt.

Utvecklingsförslagen avser områdets och byggnadens yttre förutsättningar vilka är fasader, ytskikt, parkeringsmöjligheter, rekreationsområden och kommunikationer. Således kommer inga invändiga ritningar av förslagen presenteras. Förslagen ämnar visa på utvecklingsmöjligheter som tar hänsyn till byggnadens tekniska förutsättningar, rådande detaljplaner och krav.

De förslag som avser byggnation på Södra Gubberogatan, Konsultfabriken samt Gårdapassagen, illustreras med visionsbilder. De förslag som avser förändringar utanför den mark som Wallenstam disponerar, närmare bestämt förslagen Willinsbron och Styr och Ställ, presenteras endast i textform. Kandidatuppsatsen kommer endast beskriva förslagen och förändringsmöjligheterna och inte beskriva hur förändringarna praktiskt ska genomföras. Slutligen utelämnar kandidatuppsatsen omfattande uträkningar, däremot presenteras enklare ekonomiska kalkyler för att ge konkreta uppfattningar och visa att förslagen är realistiska och genomförbara.

1.1.3. Metod

För att uppnå syftet med examensarbetet och svara på de frågeställningar som uppdragets har litteraturstudier och intervjuer genomförts. I syfte att kartlägga utvecklingen i Gårda och identifiera områdets för- respektive nackdelar har en områdesanalys genomförts. Även områdets företagsklimat har undersökts i syfte att få en bild av vilka branscher som verkar i Gårda samt för att få en uppfattning om bakgrunden till den pågående expansionen av verksamheter. Vidare har en objektanalys av Södra Gubberogatan genomförts för att reda ut vilka förutsättningar och brister fastigheten har. Detta i syfte att skapa ett ramverk för

utvecklingsförslagen. Analyserna har baserats på insamlad information och egna observationer. För att säkerställa att examensarbetet speglar syftet har vi under arbetets gång fått kontinuerlig handledning av Nina Ryd vid institutionen för arkitektur på Chalmers Tekniska Högskola.Handledningstillfällena har gett rum för konsultation, respons och diskussion vilket har varit givande och utvecklande. Vidare har även Anders Forsling och Anton Larsson på Wallenstam gett oss handledning i syfte att säkerställa arbetets kvalitet.

Kandidatuppsatsens syfte är att ta fram förslag på hur fastigheten på Södra Gubberogatan kan bli mer attraktiv för befintliga och potentiella hyresgäster och få en ökad tillhörighet till Gårda. Syftet för med sig verklighetsförankrade frågeställningar och problem som är knutna till Södra Gubberogatan och Gårda. Således har det varit svårt att finna material och litterära källor med relevans. Därför har en stor del av informationsinsamlingen gjorts via intervjuer med personer som har kunskap och intresse av utvecklingen i Gårda. Intervjuerna har utgjort den främsta informationskällan vilka har kompletterats med information från artiklar, utredningar och undersökningar. Således har en kvalitativ informationsinsamling tillämpats.

Intervjuerna har bestått av öppna frågor då respondentens egna reflektioner och tankar har efterfrågats. Frågorna som ställts under de olika intervjuerna har ställts oberoende av varandra eftersom syftet med intervjuerna har varierat. Således har en intervjuform med *låg grad av strukturering och låg grad av standardisering* tillämpats. En intervju med låg grad av strukturering lämnar maximalt utrymme för respondenten att svara och en intervju med låg standardisering består till viss del av frågor som formulerats under intervjun (Patel och Davidson, 1994). Under intervjuerna har möjlighet getts för vidare diskussioner och frågor för att reda ut oklarheter och komplettera redan insamlad information.

Ritningsmaterial och detaljplaner har hämtats från Stadsbyggnadskontoret i Göteborg för att få en korrekt uppfattning av fastigheten på Södra Gubberogatan. Ritningar rörande byggnadskonstruktion och invändiga planer har Wallenstam och ELU Konsult bistått med. Vidare återger kandidatarbetet resultatet från en tidigare genomförd enkätundersökning bland yrkesverksamma i Gårda. Enkäten genomfördes av flera branschorganisationer och fastighetsaktörer i Gårda och resultatet ses som troingivande. Då undersökningen utfördes 2005 har resultatet kompletterats med nutidsanalyser och egna observationer för att den skulle kunna användas som underlag för beslut gällande utvecklingsförslagen för Södra Gubberogatan.

För att få kommunens syn på Gårdas utveckling och för att ta reda på vilka planer som finns för området har representanter från Stadsbyggnadskontoret i Göteborg intervjuats. Vidare har även Erik Fischer, fastighetschef på Platzer intervjuats i syfte att få en privat aktörs syn på Gårda och dess utveckling. Platzer har dessutom under flera år varit drivande gällande utvecklingen av Norra Gårda. En intervju har även genomförts på företaget ELU Konsult för att få en överskådlig bild över Södra Gubberogatans byggtekniska förutsättningar. Tord Person som intervjuats är konsult och konstruktör på ELU och arbetar med alla Wallenstams byggnader i Gårda.

Utvecklingsförslagen har efter färdigställande analyserats utifrån en SWOT-analys där faktorer som styrkor, svagheter, möjligheter och hot behandlas. Modellen har visat sig vara ett bra verktyg för att analysera positiva och negativa aspekter som ett förslag bär med sig. Genom att analysera båda utvecklingsförslagen utifrån samma faktorer underlättas dessutom en jämförelse mellan de båda förslagen. Syftet med SWOT-analysen är också att hitta

förslagens starkaste nyckelfaktorer samt utläsa förbättringsområden. Av den anledningen har alla ingående faktorer i analysen utretts ur både positiva och negativa aspekter.

Från början till slut har examensarbetet varit ett levande dokument för att säkerställa att resultatet uppfyller syftet med arbetet. De förslag och idéer som tagits fram har löpande presenterats för handledare på såväl Chalmers som på Wallenstam för att få respons och feedback i syfte att leverera ett examensarbete som tilltalar båda parter.

2. Teoretisk utgångspunkt

Nedanstående kapitel redogör för kandidatarbetets teoretiska utgångspunkter. Inledningsvis presenteras teorier kring faktorer som har en påverkan på fastigheters värde. Dessa belyses utifrån hyresgästens och fastighetsägarens perspektiv för att ge en uppfattning om vad som är relevant att ha i åtanke vid utveckling av en fastighet. Vidare presenteras även metoder för att kommunicera ett specifikt värde, exempelvis för att marknadsföra de kvaliteter en viss fastighet har. Slutligen beskrivs vilka planarbeten som styr över byggnationer i Sverige för att skapa en förståelse för vilka krav som ställs och vilka begränsningar som förekommer vid ny- och ombyggnationer.

2.1. Fastigheters värdepåverkande faktorer

En fastighet är en ekonomisk tillgång vars värde påverkas av flera faktorer vilka kan vara knutna direkt till fastigheten, marknaden och/eller omvärlden (Persson, 2008). Nedan presenteras olika typer av värdepåverkande faktorer vilka kategoriseras som intäktsrelaterade, kostnadsrelaterade och fysiska.

2.1.1. Intäktsrelaterade faktorer

De intäktsrelaterade faktorerna rör allt som har en påverkan på omfattningen av de intäkter ett fastighetsföretag har gällande en specifik fastighet. En viktig värdepåverkande faktor är *hyresintäkterna* vilka i stor utsträckning påverkar fastighetens avkastning. Således har hyreskontraktet en central roll eftersom det bestämmer vilken hyra hyresgästen ska betala och under vilken löptid kontraktet ska gälla (Lundström, 2008). För att värdera fastigheten eller för att öka värdet på fastigheten är det viktigt att utreda om de totala intäkterna är marknadsmässiga och se till hyreskontraktets villkor. Vidare är det av vikt att fastställa prognoser för framtida hyresutveckling, hyresgästernas betalningsförmåga och fastighetens nuvarande och framtida *vakansgrad*. Vakansgrad står för fastighetens outhyrda yta och är således en tredje faktor som påverkar fastighetens värde (Eriksson, 2006).

2.1.2. Kostnadsrelaterade faktorer

De kostnadsrelaterade faktorerna handlar om kostnader som uppstår av att äga en fastighet vilka påverkar fastighetens värde. De kostnader som uppstår för fastighetsägaren utgörs vanligtvis av *förvaltning, drift och underhåll*. Förvaltning står i det här sammanhanget för teknisk, ekonomisk och juridisk fastighetsförvaltning. Driftkostnader innebär kostnader för el och värme, och underhållkostnader är kostnader som uppstår för att bevara och förlänga fastighetens livslängd (Bejrum och Lundström 1986).

Vidare är fastigheters *miljöbelastning* en värdepåverkande faktor som på senare tid har blivit allt viktigare på grund av samhällets aktuella och snabbt växande miljömedvetenhet. En fastighet som har en hög belastning på miljö värderas numera lägre än en fastighet som är miljöcertifierad och har en låg belastning på miljön (Berglund et. Al., 2008).

2.1.3. Fysiska faktorer

De fysiska faktorerna är ofta de mest påtagliga faktorerna då de har inverkan på hur hyresgästerna uppfattar fastigheten. En fastighets *geografiska läge* är en värdepåverkande faktor av stor vikt då läget många gånger är orsaken till att potentiella hyresgäster väljer en specifik fastighet. En fastighets specifika läge tillhör ett område vilka kan klassificeras på olika sätt i förhållande till ortens centrum. Ett område kan betecknas som ett A-, B- eller C-läge och beroende på vilket läge en fastighet tillhör kan hyresnivåerna vara annorlunda (Geltner et al., 2007). Vidare har tidigare forskning visat att *faktorer knutna till närmiljön*

också påverkar värdet, så som kommunikationer, bebyggelse och hyresgäster. Förutom geografiskt läge och faktorer knutna till närmiljön är fastighetens *skick och standard* något som också påverkar fastighetens värde. Med skick och standard avses exempelvis byggnadens ålder och ombyggnationer (Geltner et al., 2007).

2.2. Vad hyresgästen värderar

När en hyresgäst söker en lokal kan krav och önskemål variera beroende på vilken bransch hyresgästen verkar inom och vilket typ av företag de driver. Överlag ligger det i hyresgästens intresse att hyra en lokal som tillgodoser dess verksamhetsfunktioner och som erbjuder stöd till företagets kärnverksamhet. Detta intresse har skapat en möjlighet för fastighetsägare att erbjuda hyresgäster diverse servicetjänster ihop med lokalen. En lokal kan tillsammans med diverse tjänster stödja kundens kärnverksamhet och utgöra en nytta för kunden, vilket i sin tur ökar attraktiviteten för lokalen (Thomas, 2014).

Genom att erbjuda en hyresgäst lokaler och tjänster med stor nytta för företaget ökar hyresvärdens möjlighet att ta ut en högre hyra. I sådana fall skulle lokalerna inte endast värderas utifrån kvadratmeter utan också ifrån de funktioner som erbjuds. Fastighetsägaren bör därför veta vem kunden är, vilken verksamhet de driver, vad för funktioner de behöver ha tillgång till samt vilka strategier och mål verksamheten har. Genom att vara medveten om dessa kan lokaler och stödtjänster anpassas efter hyresgästen. Om en fastighet innehåller ett flertal hyresgäster med lika många skilda önskemål och strategier blir arbetet med anpassningen mer komplicerad. Ett enkelt och sparsamt sätt att erbjuda maximal nytta för varje hyresgäst i fastigheten är att samla hyresgäster inom samma bransch eller som har ett intresse av samma typer av stödfunktioner. Detta skapar möjligheter för fastighetsägaren att erbjuda ett fåtal typer av service och funktioner som hyresgästerna kan dela på, istället för att anpassa lokalerna efter varje enskilt företag (Thomas, 2014).

2.3. Verktyg för att kommunicera eftersträvat värde

För att få hyresgäster att förstå vad en fastighet erbjuder och vilken nytta fastigheten kan ge hyresgästen måste detta kommuniceras på ett eller annat sätt. Två verktyg som en fastighetsägare ofta tar till är konceptualisering och varumärkesbyggande vilka presenteras nedan.

2.3.1. Koncept

Som tidigare nämnts kan fastighetsägare maximera nyttan för samtliga hyresgäster i en fastighet genom att erbjuda ett fåtal typer av service och stödfunktioner som de alla kan dela på. Detta kan fungera förutsatt att samtliga hyresgäster är intresserad av just dessa funktioner. För att säkerställa detta kan fastighetsbolag skapa olika konceptfastigheter. Tanken med konceptfastigheter är att fastigheten konceptualiseras om för att tillgodose behoven för verksamheter inom en viss typ av bransch eller arbets sätt. Genom att tillföra ett koncept till en fastighet kan hyresgäster inom den specifika branschen se ett högre värde i fastigheten eftersom de kan dra nytta av att sitta i den. Enligt Yngve Karlsson², arkitekt på Development Partner, värdesätter många hyresgäster att vara en del av ett helhetskoncept då det kan skapa igenkänningsfaktor och status. Som en följd av detta kan fastighetsägaren då landa i situationen att högre hyror kan tas ut och att ytorna i fastigheten kan optimeras. Ju tydligare och bättre konceptet för fastigheten är, desto större chans är det att det blir lyckat. Vid utvecklingen av en fastighet bör därför en marknadsundersökning göras för att se om behovet

² Yngve Karlsson (Arkitekt, Development Partner) intervjuad 31 mars 2014

för konceptet finns. Vidare bör fastighetsägaren ha en god kännedom om hyresgästernas verksamheter för att veta vilka funktioner som är mest eftertraktade.

2.3.2. Varumärke

Ett varumärke är ett kännetecken för ett företag eller en produkt och utmärker en identitet (Mind Your Brand, 2014). Ett varumärke kan vara en logotyp, ett namn eller en melodi och används i syfte att skapa igenkänning hos människor. Patent- och registreringsverket (PRV) definierar ett varumärke enligt följande:

”Varumärket är ett kännetecken som gör det möjligt att skilja dina varor och tjänster från andras. Ett bra varumärke, eller logga, utmärker just din vara eller tjänst. Du känner säkert till en mängd varumärken som du själv väljer att köpa, just för att du känner igen dem. Varumärket är helt enkelt ett sätt att skapa en igenkänning hos dina kunder” (PRV, 2014).

Vid beskrivning av vad ett varumärke egentligen innebär används ofta begreppen *identitet* (det företaget faktiskt är), *profil* (det företaget vill uppfattas som) och *image* (det företaget uppfattas som av utomstående) (Bergström, 2003). I stort sett har alla företag en vilja att stärka sin image och sitt varumärke genom att försöka minska skillnaden mellan hur företaget vill uppfattas och hur det faktiskt uppfattas av utomstående. Ett företag som eftersträvar en miljövänlig profil kan markera detta med kampanjer eller annan kommunikation i syfte att andra ska uppfatta företaget som ett miljövänligt företag (Axelsson och Agndal, 2012).

Genom att styra ett företags profilering med hjälp av olika kommunikativa medel är det således möjligt att påverka företagets image. Målet med profilering är mestadels att få kundens uppfattningar om företaget att stämma överrens med företagets faktiska identitet (Grönroos, 2002). Dessa överbryggingar mellan identitet, profil och image är det som ofta benämns som varumärkesbyggande. Varumärket används således i syfte att på olika sätt utmärka och kommunicera värdet hos ett företag eller en produkt.

Ett varumärke fungerar därmed som en garanti som skapar förväntningar hos betraktaren, exempelvis gällande hur ett företag eller en produkt är. Beroende på vilka typer av signaler ett företag väljer att utmärka sin produkt med kan konsumentens beslut gällande konsumtion av produkten påverkas (Keller och Ailawadi, 2004).

Följaktligen kan varumärkesbyggande ha en inverkan på lönsamheten hos ett företag. Ett bra och välkänt varumärke är således en tillgång och inhyser en stor del av värdet i ett företag (Mind Your Brand, 2014). För att skapa ett starkt varumärke är det var stor vikt att ta hänsyn till hur varumärket kommuniceras. Det finns många olika metoder att använda och dessa skiljer sig ofta mellan branscher. Att använda varumärken inom fastighetsbranschen har blivit allt vanligare. Ur en fastighetsägares perspektiv kan det vara lönsamt att hyra ut lokaler till specifika hyresgäster, då en hyresgästs varumärke kan ha en stor inverkan på hur fastigheten profileras. Ett exempel på detta är ett projekt som NCC Property Development just nu uppför på Ullevigatan i Göteborg. Projektet rör ett kontorshus med stark miljöprofil som konsultföretaget SWECO senare kommer sitta i (Lokalguiden, 2013). I fastigheten kommer även cafékedjan Condeco öppna då caféet har ett ekologiskt koncept som speglar fastighetens profil (Fransson, 2014).

I fastighetsbranschen finns många exempel på där en fastighet förknippats med ett redan etablerat varumärke i syfte att stärka fastighetens profil och image. Genom att förknippa en

verksamhet eller en fastighet med ett känt varumärke väcks en nyfikenhet bland kunder och detta ökar chansen att kunderna får bättre kännedom av fastigheten eller verksamheten i fråga. Ett exempel på detta är att många företag med lokaler på sidogatorna till Park Avenue i New York använder Park Avenue som sin adress. Park Avenue är i sig ett känt varumärke som företag vill förknippas med (Trump, 2010).

2.4. Planarbete

I Sverige upprättas olika planarbeten för att styra hur utvecklingen av mark- och vattenområden i landets städer ska ske. För bygg- och fastighetsföretag utgör dessa planer riktlinjer och begränsningar för ny- och ombyggnation. De två planer som kommunerna i Sverige upprättar är översiktsplan och detaljplan. Översiktsplanen omfattar visionen för hela kommunen, medan en detaljplan utformas för specifika fastigheter och övriga vatten- och markområden i en kommun. Vid utveckling av en fastighet är det viktigt att vara medveten om vad rådande planer och bestämmelser säger om fastigheten då detta utgör en central roll i vilka möjligheter som finns. Nedan presenteras den generella innebörden av en översiktsplan och en detaljplan.

2.4.1. Översiktsplan

Varje kommun i Sverige har en översiktsplan som anger visionen för kommunen och indikerar hur mark-, vatten och bebyggelse bör utvecklas. Vidare behandlar planen även riksintressen, allmänna intressen och miljönormer med intentionen att stärka planens roll som beslutsunderlag. Översiktsplanen är inte ett juridiskt bindande dokument utan fungerar som en vägledande handling bland annat vid upprättande av detaljplaner (Boverket, 2011).

2.4.2. Detaljplan

En detaljplan anger hur mark- och vattenområden i Sveriges kommuner får användas och bebyggas. Detaljplanens funktion och giltighet styrs av Plan- och bygglagen (PBL), en lag som bestämmer utformning av mark, vatten och bebyggelse i Sverige och därmed reglerar städernas utveckling (Boverket, 2012). Enligt § 2 i PBL är det kommunens uppgift att, med detaljplanen som medel och allmänhetens intresse i åtanke, pröva huruvida ett mark- eller vattenområde bör bebyggas (PBL, 2010).

Att utforma en detaljplan över ett område innefattar en process som varierar i omfattning beroende på vad som anses nödvändigt att utreda. Vid starten av planarbetet beslutar kommunen om vilken process som ska genomgå och därmed också omfattningen av arbetet. En process kan innebära att ett detaljprogram upprättas och att förslagets miljökonsekvenser utreds. Vidare ska kommunen samråda med berörda parter och innan antagande sker ska en granskningstid föreligga. Under granskningstiden kan myndigheter, sakägare och andra berörda lämna synpunkter på förslaget innan det antas. När en detaljplan är verkställd kan den inte överklagas (Boverket, 2012).

Dock finns det olika tillvägagångssätt för att ändra en befintlig detaljplan; *ändring och tillägg av detaljplan* eller *upphävning av detaljplan*. Ändring av detaljplan kan användas då huvudsyftet med planen inte ändras. Upphävning av detaljplan används när planen av olika anledningar är inaktuell eller om det finns behov av att ersätta den med en ny (Adolfsson och Boberg, 2013). Enligt Rune Elofsson är ändring genom tillägg en relativt vanlig metod som är användbar vid mindre ändringar. Metoden kan dock inte reglera större förändringar som att exempelvis förändra ändamålet för en fastighet från kontor till bostäder. Vid sådana förändringar behöver den befintliga detaljplanen ersättas med en ny. Enligt Elofsson är upphävning av detaljplan ganska ovanligt.

2.4.3. Farligt Gods - riskhänsyn

Riskhänsyn i samhällsplanering regleras i svensk lagstiftning främst genom Plan och bygglagen (PBL) och Miljöbalken. I PBL finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande som bland annat syftar till att främja en god och långsiktig livsmiljö för människor. I 2 kap, 6§ ställs ett krav som är tillämpligt vid byggnation utmed transportled med farligt gods:

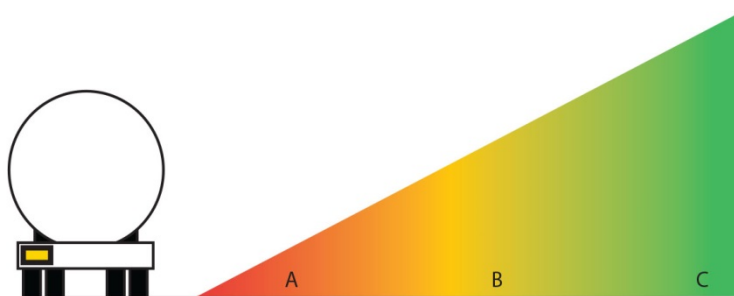
”Vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser...”

Utöver detta krav finns det endast angivna rekommendationer vad gäller byggnation utmed transportled med farligt gods. I en översiktsplan för Göteborg fördjupad för sektorn Transporter av farligt gods (GÖP99) rekommenderas följande:

- Ett bebyggelsefritt område på 30 meter upprätthålls på ömse sidor av väg och järnväg
- Längs järnvägar medges tät och stabil kontorsbebyggelse på ett avstånd av 30 meter
- Längs vägar medges tät kontorsbebyggelse på ett avstånd av 50 meter. Sammanhållen bostadsbebyggelse medges fram till 100 meter från vägen.

Vid bebyggelse som följer ovanstående ramar krävs inga ytterligare åtgärder. Däremot om bebyggelse önskas uppföras på kortare avstånd krävs en riskanalys som visar att säkerhetsnivån är tillräcklig. Således behöver normalt särskilda åtgärder vidtas för att kompensera för det kortare avståndet.

Riskhantering i detaljplaneprocessen ska beaktas i framtagande av detaljplan inom 150 meters avstånd ifrån en led där farligt gods transporteras. I processen kategoriseras markområdet efter hur nära transportleden med farligt gods ligger. Markområdet kan ligga i zon A, B eller C. Zonerna representerar olika tillåtelser för markutnyttjande. Enligt riskpolicyn för markanvändning finns inga exakta avstånd för tillåten markanvändning utan zonerna är glidande och beroende på platsens specifika egenskaper och förhållanden.



Figur 2: Illustration över zonerna A, B & C intill transportled för farligt gods (egen visualisering)

Zon A är den zon som ligger närmast transportleden. Detta område bör enligt GÖP99 vara bebyggelsefritt och då istället lämpas för exempelvis odling, parkering, trafik eller friluftsområde. Nästkommande zon är zon B där funktioner med begränsad persontäthet rekommenderas och där människor befinner sig endast i ett vaket tillstånd. Funktioner som lämpar sig i ett sådant område är bland annat service, industri, kontor, lager, friluftsområde, parkering, tekniska anläggningar, idrottsanläggningar eller sällanköpshandel. Områden längst bort från transportleder med farligt gods tillhör zon C. Dessa lämpar sig för bygder där

persontätheten är hög och människor övernattar samt där möjligheten till utrymning är begränsad. Lämpliga funktioner i ett sådant område är bland annat bostäder, vård, skola, hotell, centrum eller idrottsanläggningar (Göransson och Thorwaldsdotter, 2011).

2.4.4. Parkeringsnormer

Enligt Plan- och bygglagen, PBL, kapitel 8 § 9 ska parkeringsplatser och lastplatser anordnas i en lämplig mängd på eller i närheten av en tomt. Vidare anger PBL att detaljplaner för specifika fastigheter mer specifikt styr över vilken mängd av sådana platser som ska finnas tillgänglig. Detaljplanen fungerar således som en form av byggrätt för parkering och antal parkeringsplatser ska baseras på vad som anses behövas. Vid utformning av en detaljplan finns det generella parkeringsantal som är rekommenderade. Dessa tal kan skilja sig beroende på nedanstående faktorer.

- Vilken stad detaljplanen verkar i
- Tillgänglighet med kollektivtrafik till området där fastigheten är lokaliserad
- Vad fastigheten i fråga används till

I områden där tillgängligheten med kollektivtrafik är god rekommenderas ett parkeringstal som är lägre än i områden med ganska god eller dålig tillgänglighet. Syftet med ett mindre rekommenderat antal bilplatser är att minska bilanvändningen i områden där transportbehovet kan tillfredsställas med andra färdmedel än bil. God kollektivtrafik definieras av att det är möjligt att resa kollektivt till arbetsplatsen. I Göteborg anses det att hela innerstaden samt delar av centrala Göteborg har god kollektivtrafik. I övriga bebyggda delar i Göteborg är kollektivtrafiken till större delen ganska god (Stadsbyggnadskontoret, 2011).

Parkeringstalen för Göteborgs Stad bygger på en parkeringspolicy som antagits av Kommunfullmäktige. Parkeringstalen är riktlinjer för utformning av parkeringsplatser. Beroende på vilken typ av verksamhet som fastigheten inhyser kan andra tal än de rekommenderade motiveras (Stadsbyggnadskontoret, 2011). Talen baseras på verksamhetstyp samt tillgänglighet med kollektivtrafik och uppskattas enligt följande:

Tabell 1: parkeringsantal per 1000 kvadrat kontor

Kontor och industri, sysselsatta	Bilplats/1000m²
God tillgänglighet	5 (max)
Ganska god tillgänglighet	8 (max)
Ganska dålig tillgänglighet	17
Dålig tillgänglighet	20

Kontor och industri, besökande	Bilplats/1000m²
God tillgänglighet	0,5
Ganska god tillgänglighet	0,8
Ganska dålig tillgänglighet	2
Dålig tillgänglighet	3

3. Områdesanalys

Följande kapitel är en redogörelse för området Gårdas geografiska förutsättningar och rådande arbetsklimat. Detta belyses både objektivt och utifrån opinioner av företagsverksamma i området. Vidare presenteras den pågående utvecklingen i Gårda där politiska bestämmelser och planer kartläggs i syfte att förstå kommunens intresse i utvecklingen. Även andra intressenters planer och pågående tillväxt i Gårda kartläggs för att ge en bild av andras intressen och visa på möjligheter oberoende av kommunens planer.

3.1. Gårda

Gårda är ett område med stark företagskultur som är förankrad i Göteborgs industrihistoria. Under tidigt 1900-tal var Gårda en attraktiv plats för industrier då områdets strategiska läge mellan Västkustbanan (idag E6) och Mölndalsån gjorde platsen mottaglig för transporter. Ett 50-tal fabriker verkade i Gårda där den största industrin var textilindustrin. Textilfabriken i Gårda var den verksamhet som hade flest anställda, något som minskade rejält efter andra världskriget. Gårda drabbades också av en större utflyttning av människor som sökte modernare bostäder. Bebyggelsen i Gårda bestod främst av landshövdingehus vilka kom att rivas under 70-talet, mycket på grund av att Göteborgs Spårvägar byggde en ny spårvagnshall i Norra Gårda som står kvar än idag. Efterhand har nya byggnader kontinuerligt byggts upp och resultatet har blivit att Gårda idag är ett område som både inrymmer gamla, renoverade och nybyggda fastigheter (Bjurde, 2002). Trots moderniseringen av Gårda finns fortfarande en del av industrihistorian kvar i form av flera bevarade tegel- och landshövdingehus. Även om Fabriksgatan idag ger plats åt en brandstation finns gamla fabriksbyggnader så som Nysilverfabriken Aurora och Remfabriken kvar i Gårda.

Idag består Göteborg av tio stadsdelar som i sin tur är indelade i primärområden. Gårda är ett primärområde som tillhör stadsdelen centrum och tillsammans med Göteborgs innerstad utgör Gårda en del av stadens kärna. Erik Fischer³, fastighetschef på Platzer berättar att Gårda inte alltid har räknats som en stadsdel i centrum och att det är först på senare år som fastighetsägare blivit intresserade av och sett potentialen i Gårda. Norra Gårda är enligt fastighetskonsultföretaget Nai Svefa ett område som klassificeras som ett B-läge för kontor (Nai Svefa, 2013). Gårda domineras idag av en företagskultur och har under de senaste årtiondena berikats med allt fler bostäder. Detta har gjort att stadsdelen har blivit mer levande och att människor vistas där även efter kontorstid. Utöver kontor och bostäder finns lunchrestauranger, servicefunktioner och ett evenemangsstråk med flera nöjesattraktioner (Lokalguiden, 2013).

Området benämns ofta i termer av Norra och Södra Gårda. Uppdelningen faller sig naturligt då området delas av den genomgående vägen Ullevigatan. Gårda har en strategisk placering då Göteborgs genomfartsleder E6 och E20 ligger i direkt anslutning till stadsdelen, således är läget fördelaktigt för pendlare⁴. Boende och företagsverksamma i Gårda kan även nå stadsdelen med kollektivtrafik då flera linjer passerar frekvent vid hållplatserna Svingeln och Norra Ullevi, som ligger på några minuters gångavstånd (Västrafik, 2014).

Som tidigare nämnt utgör leden E6 en fördel för stadens pendlare men är samtidigt ett hinder för stadskärnans expansion. Leden drar en gräns för hur långt innerstaden kan sträcka sig och

³ Erik Fischer (Fastighetschef, Platzer Fastigheter AB) intervjuad den 18 mars 2014

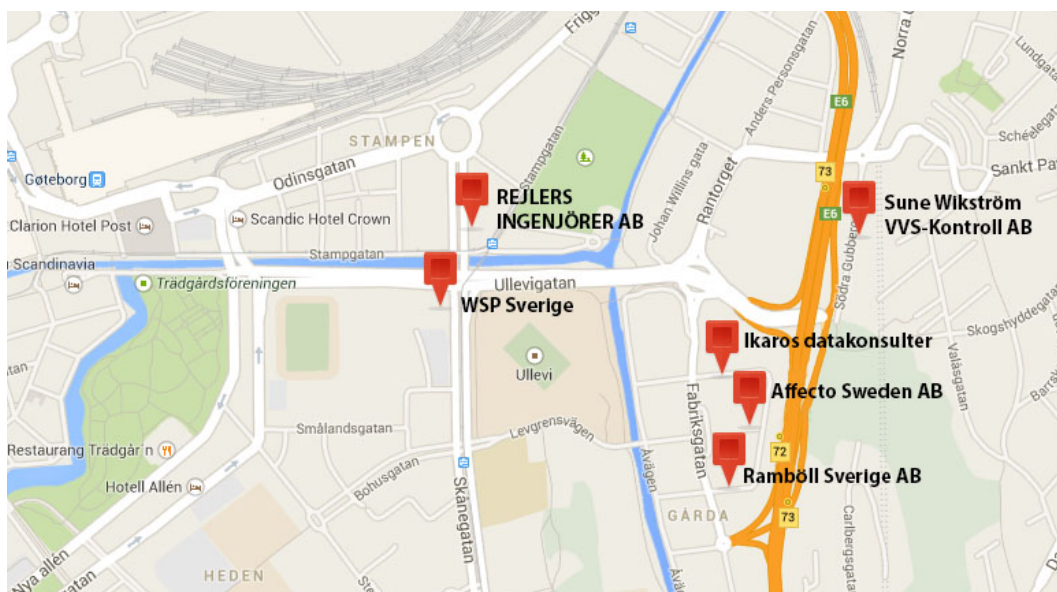
⁴ Anders Forsling (Kundchef, Wallenstam) intervjuad den 10 feb 2014

dessutom begränsar bestämmelserna kring farligt gods möjligheten att bygga i området omkring. På grund av barriären utesluts närliggande bebyggelse från att tillhöra centrum och således upplevs bebyggelsen ha ett sämre läge än vad den faktiskt har.

3.1.1. Att arbeta i Gårda

Idag verkar många företag i Gårda och majoriteten av dessa är verksamma inom IT-, konsult- och utbildningsbranschen (NCC, 2014). Det växande företagsklimatet har bidragit till att nya kontorsfastigheter har uppförts och gamla fastigheter har rustats upp. Vakansen i dagsläget är mycket låg i Gårda vilket tyder på att det finns en efterfrågan av nya kontorsfastigheter (Lokalguiden, 2013). Enligt Rune Elofsson⁵ är de främsta anledningarna till att företag väljer Gårda som arbetsplats att kontorsmiljön är modern och att området ligger nära centrum.

Mycket tyder på att den kontorsmiljö som vuxit fram i Gårda under de senaste åren är attraktiv för företag då nybyggnationer fortsätter att ske och ett flertal företag numera har sina huvudkontor i Gårda. Efter en granskning av vilka företag som är stationerade i Gårda framkom det att en stor del av företagen var verksamma inom konsultbranschen. I dagsläget är flera av de större konsultföretagen stationerade i och intill Gårda, däribland WSP, Ramböll, Rejlers och Wikström VVS-kontroll. Dessutom flyttar även konsultföretaget Sweco till Ullevigatan intill Gårda 2015 (NCC, 2013). Gemensamt är att alla dessa konsultföretag är versamma inom teknik- eller samhällbyggnadssektorn. Utöver de större konsultföretagen återfinns även flera mindre konsultverksamheter i Gårda.



Figur 3: Konsultföretag i Gårda (Ursprungsbild eniro.se)

Över hälften av alla företag i Sverige, cirka 60 %, var under 2013 verksamma inom tjänstesektorn. Bland dessa är det detalj- och partihandelsföretag och företag inom företagservice till exempel konsultbyråer som utgör den största andelen (SCB Företagsdatabas, 2013).

För att främja företagsklimatet i Gårda finns Gårda Företagarförening vars syfte är att öka kontakten och stärka gemenskapen mellan företagen (Gårda företagarförening, 2014). Gårda

⁵ Rune Elofsson (Arkitekt, Stadsbyggnadskontoret Göteborg) intervjuad den 13 mars 2014

företagarförening har tillsammans med branschorganisationen Fastighetsägarna i Göteborg och flera andra aktörer genomfört en enkätundersökning om hur det är att arbeta i Gårda vilken presenteras i följande kapitel.

3.1.2. Genomförd studie om att arbeta i Gårda

För att uppmärksamma de största fördelarna respektive nackdelarna med att arbeta i Gårda samt vilken utvecklingspotential området har genomfördes 2005 en enkätundersökning bland cirka 1100 företagsverksamma personer i Gårda. Av de som mottog enkäten svarade cirka 350 stycken. Syftet med undersökningen var att informera och försöka påverka olika samhällsintressenter så att Gårdas utveckling och framtid kan bli så optimal som möjligt. Undersökningen genomfördes av representanter från fastighetsaktörer i området och branschorganisationerna Fastighetsägarna i Göteborg och Företagarföreningen i Gårda. Bland fastighetsaktörerna återfanns Diligentia, Vasakronan, GE Real Estate, Skanska och Higab (Ersman, 2006).

I de resultat som framkom under studien angavs att de främsta fördelarna med Gårda bland annat var fina byggnader/lokaler, trevlig företagsatmosfär och god tillgänglighet för kunder. Gårda benämns som ett rent och snyggt område med närhet till både service och lunchrestauranger. Vid sidan av detta önskade de verksamma fler parkeringsplatser i Gårda samt bättre serviceutbud. Vidare ansågs andelen parkeringsplatser vara otillräcklig, något som de tillfrågade särskilt märkte av under större event längs evenemangsstråket (Ersman, 2006).

Andra önskemål som framkom i studien var fler lunch-, café- och pubställen och fler grönområden. Det enda grönområdet som idag finns tillgängligt för de verksamma i Gårda är Burgårdsparken som ligger på andra sidan Mölndalsån. Däremot har det uppmärksammats att parken är svår att ta sig till och att den dessutom är relativt avlägsen från Norra Gårda (Ersman, 2006).

3.2. Utvecklingen i Gårda

Förutom Wallenstam och Göteborgs kommun så finns det ett flertal intressenter som är involverade i Gårdas kontinuerliga utveckling. Fastighetsföretaget Platzer har flera fastigheter i Gårda och ser att stadsdelen har stor potential att bli ett levande område mitt i ett växande Göteborg. Platzer projekterar just nu på ett nytt kontorsområde i Norra Gårda som ska integreras med bostadsbebyggelsen och utöka andelen människor som rör sig i området (Platzer, 2014).

Även Göteborg Energi ser Gårda som en attraktiv stadsdel. Just nu låter företaget Serneke, tidigare Sefa, bygga deras nya kontorskomplex med en grön profil som ska stå klart 2014. Företagets befintliga kontor på 16 000m² kommer byggas om och få en ny utvändig profil (Serneke, 2012). Utvecklingen i Gårda har även inspirerat till utveckling av kringliggande fastigheter och tomter. Yngve Karlsson⁶, arkitekt på Development Partner berättar om en pågående projektering av en tomt intill E6:an och Norra Gubberogatan som företaget utför för Rikshem.

Vidare planerar Trafikverket just nu, med ett antal andra aktörer, en utbyggnad av regionens infrastruktur. Projektet går under namnet Västsvenska paketet och syftar till att skapa ett attraktivt kommunikationsnät som är hållbart i den växande Göteborgsregionen. För centrala Göteborg kommer detta innebära tre underjordiska stationer i centrum samt bättre

⁶ Yngve Karlsson (Arkitekt, Development Partner) intervjuad 31 mars 2014

pendeltågsförbindelser till närliggande orter (Trafikverket, 2014). Det pågår en ständig debatt kring det Västsvenska paketet och olika motförslag har tagits fram av diverse intressenter. Ett förslag det skrivits mycket om i media är *Centralstation Gårda*. Förslaget innebär att upprätta en ny centralstation i anslutning till Gårda istället för att leda trafiken i leran under Göteborg centrum (GP, 2014). Skaparna bakom förslaget menar att en centralstation i Gårda hade gett bussar samt bilar direktkontakt med E6, vilket skulle ge gående och cyklister bilfria stråk längs Gårdavägen och Södra Gubberogatan (Centralstation Gårda, 2013).

3.3. Kommunens planer för Gårda

Göteborgs kommun har en vision om att stadens centrum ska bli en mer attraktiv miljö att vistas i och att näringslivet i centrum ska ha möjlighet att expandera. För att Göteborg ska utvecklas i önskad riktning har en översiktsplan upprättats där strategier för varje enskild stadsdel beskrivs. I följande kapitel klargörs planerna för Gårda i syfte att ge en vetskap om i vilken riktning som områdets utveckling är tänkt att gå i. De mål som anges i översiktplanen styr diverse planarbeten i Gårda och utgör således både möjligheter och begränsningar för områdets intressenter. Målen är därför viktiga att känna till vid en eventuell utveckling av mark eller fastigheter i området. Vidare presenteras även olika intressenters pågående arbete och planer i Gårda för att ge en mer konkret uppfattning om vad som pågår. Slutligen belyses den centrala roll som leden E6 utgör i stadskärnans möjlighet att expandera samt i bebyggelse av närliggande fastigheter.

3.3.1. Översiktsplan

År 2009 sammanställde Göteborgs Stad en översiktsplan för hur mark- och vattenområden i Göteborg bör användas och utvecklas. Översiktsplanens syfte är att ge riktlinjer för hur stadsdelarna i Göteborg ska växa varpå strategier har tagits fram. Genomgående mål för hela Göteborg är bland annat att skapa en attraktivare stadsmiljö, ett expansivt näringsliv samt att Göteborg centrum ska få en mer central roll i Göteborgsregionen. Vidare skiljer sig strategierna mellan stadsdelarna. Gårda framställs i översiktsplanen som ett förnyelseområde, där nedanstående mål delvis står i fokus.

- *Blandad bebyggelse*
Att skapa en blandad bebyggelse är ett av kommunens mål för förnyelseområdena i Göteborg. Med blandad bebyggelse menas olika byggnader, verksamheter och funktioner som skapar interaktion mellan människor. Målet är att Gårda ska bli ett tätare område där boende, företagsverksamma och besökare kan vistas tillsammans.
- *Förbättrad kollektivtrafik*
Ett av kommunens mål är att Göteborgs stadskärna ska förtätas vilken kan stödjas genom en utbyggnad av kollektivtrafiken. Vidare poängterar kommunen också att en tät stad skapar möjligheter att prioritera gångvägar och cykelbanor till större delar av Göteborg centrum.
- *Attraktiva mötesplatser*
Syftet med att skapa fler attraktiva mötesplatser i Göteborg centrum är som tidigare nämnt att skapa en interaktion mellan boende, arbetande och besökare. Genom detta skapas dels en atmosfär som kommer attrahera fler företag till staden samt ett mer levande stadsliv (Stadsbyggnadskontoret, 2008).

3.3.2. Planarbete för Gårda

I dagsläget pågår planarbeten för Gårda i syfte att utveckla stadsdelen i rätt riktning och i linje med de mål och strategier som presenteras i översiktsplanen. Arkitekten, Rune Elofsson⁷ berättar att det pågår ett planarbete för Norra Gårda där kommunen bland annat utreder möjligheterna att bygga högre hus än vad detaljplanerna tillåter. Exempelvis omprövas i dagsläget detaljplanen för en av Platzers fastigheter gällande detta. Enligt Elofsson finns det också planer på att bygga fler kontorshus på marker i och runt Norra Gårda. Två aktuella och omdiskuterade marker är området där spårvagnshallarna idag står och tomten där bensinstationen Statoil idag finns, vilket illustreras i figuren nedan.



Figur 4: Illustration över Vagnhallarnas och Statoils placering i Gårda (egen illustration)

Som tidigare nämnt utgör leden E6 ett hinder för stadens expansion då den skapar en barriär mellan centrum och kringliggande områden. Det har under en tid förts diskussioner kring E6 och det faktum att den bildar en barriär som delar upp staden. Elofsson berättar att under tidigt 90-tal togs det fram ett förslag som innebar att täcka över leden mellan Norra Gårda och Liseberg, alltså bygga en tunnel, och på så sätt bygga bort barriären. Förslaget lades åt sidan då det förelåg lågkonjunktur samt att det var ett mycket kostsamt förslag. Vidare skulle tunneln medföra en risk då leden är en central transportväg för farligt gods, vilket den är än idag. Ett nyligen diskuterat förslag för att bygga bort barriären är enligt Elofsson att bygga en gångtunnel under E6. Detta skulle binda ihop Norra Gårda med Norra Gubberogatan som ligger på andra sidan leden. Erik Fischer⁸ på Platzer håller med om att det är viktigt att bygga bort barriären. Hans förslag för att lösa problemet är att bygga en gång- och cykelbro från Norra Gårda till Norra Gubberogatan.

Det faktum att E6:an är en central transportväg för farligt gods medför även problem för fastighetsägare med tomter intill leden. Enligt kommunens bestämmelser som beskrivs i kapitel 2.4.3 finns det krav på skyddsavstånd mellan bebyggelse och transportleder för farligt gods. Fastighetsaktören Platzer fick, enligt Erik Fischer, anpassa sin bebyggelse på Anders Personsgata närmast leden i Norra Gårda genom att tillföra en skärm längs vägen samt uppföra fasader med explosionskydd för att få bedriva kontorsverksamheter. Enligt Yngve Karlsson⁹ kommer dessa lösningar även användas av Development Partner i deras

⁷ Rune Elofsson (Arkitekt, Stadsbyggnadskontoret Göteborg) intervjuad den 13 mars 2014

⁸ Erik Fischer (Fastighetschef, Platzer Fastigheter) intervjuad den 18 mars 2014

⁹ Yngve Karlsson (Arkitekt, Development Partner) intervjuad 31 mars 2014

projektering av en tomt intill Norra Gubberogatan. En annan byggnad som också ställts inför problemet med farligt gods är Skanskas huvudkontor Gröna Skrapan som ligger i Södra Gårda. Enligt Rune Elofsson valde Skanska ihop med White arkitekter att bygga ett parkeringsdäck på tomten närmast leden i syfte att skydda skrapan, något som kommunen godkände. Sammanfattningsvis finns det medel att ta till för att komma runt problematiken med farligt gods.

Ett annat identifierat problem är kommunikationerna till och i Gårda. Enligt Rune Elofsson är Gårda idag underförsörjt vad gäller kollektivtrafik, vilket är något som behöver åtgärdas för att Gårda ska upplevas som en del av centrum och uppfylla kommunens mål om en förtätad stadskärna. Vidare är en utbyggnad av cykel- och gångstråk en viktig faktor för att förbättra kommunikationerna. Elofsson bekräftar bland annat att en utbyggnad av systemet Styr och ställ är aktuellt och att det planeras för fler stationer både i och omkring Gårda.

4. Objektanalys av Södra Gubberogatan

Södra Gubberogatan ligger på en höjd mitt emot Gårda på andra sidan av E6. Tomten har beteckningen 46:9 och rymmer tre olika byggrätter. Idag finns endast en fastighet på tomten då de två övriga byggrätterna används som parkeringsyta framför den befintliga byggnaden. Fastigheten uppfördes 1936 och är en Wallenstams kommersiella fastigheter i området. I dagsläget har fastigheten ingen självklart tillhörighet till Gårda eftersom leden E6 skär och skapar en barriär mellan byggnaden och Gårda, vilket illustreras i figur 5 nedan.



Figur 5: Södra Gubberogatans placering i förhållande till Gårda (egen illustration)

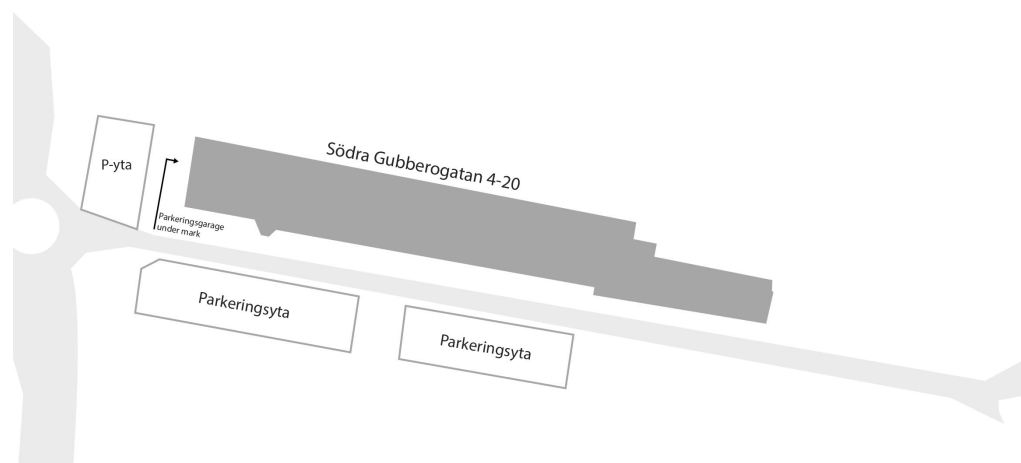
4.1. Fastighetens förutsättningar

Byggnaden är totalt 19098 m² stor och är knappt 18 meter hög och 187 meter långt. Huset innehar totalt fem plan med kommersiella lokaler samt ett sjätte plan med ett mindre antal kontor, fläktrum, hissmaskinsrum och förråd. Under byggnaden finns ett garage med 161 parkeringsplatser tillgängliga för fastighetens hyresgäster. Fastigheten har totalt fyra trapphus som i dagsläget utgör de enda gemensamma utrymmena för hyresgästerna. Trapphuset längst till vänster på byggnaden har byggts ut och används idag som gemensamhetsutrymme för den hyresgäst som ensam hyr de lokaler som trapphuset förser. På taket av fastigheten i nordlig riktning finns en mindre takterrass som har potential att byggas ut.



Figur 6: Bild över befintlig byggnad på Södra Gubberogatan från nordväst

Framför byggnaden finns det två stora asfalterade parkeringsytor som både anställda och besökare kan utnyttja. Vidare finns en mindre parkeringsyta vid den norra gaveln av huset vilket illustreras i figuren nedan.

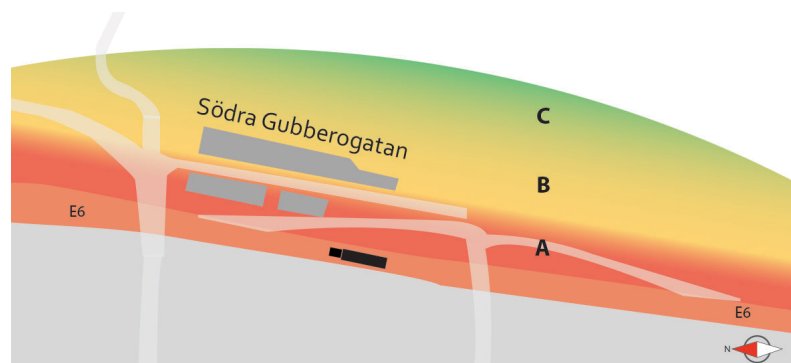


Figur 7: Situationsplan över Södra Gubberogatan, befintlig byggnad i grått och framför finns två byggrätter som idag används som parkeringsytor (egen visualisering).

Byggnadens avlånga form, fasad av prefabricerade betongelement och fönstrens placering ger byggnaden en symmetrisk design, något som är tidstypiskt för 30-talets arkitektur. Enligt Anders Forsling¹⁰, kundchef på Wallenstam har Södra Gubberogatan ett bra läge, goda byggtkniska förutsättningar och möjlighet till flexibla planlösningar tack vare husets avlånga form. Vidare har fastigheten ett fördelaktigt marknadsföringsläge då den syns tydligt från E6:an där 64700 fordon passerar dagligen (Trafikverket, 2012).

4.1.1. Detaljplan för 46:9

Enligt detaljplanen får byggnadshöjden endast uppgå till 37,5 meter över Göteborgs nollplan. De verksamheter som är godkända att bedrivas i fastigheten är småindustrier och kontor, dock framgår det inte av detaljplanen vilka verksamheter som inte får bedrivas. Vidare framgår det att fastigheten ligger intill ett område där farligt gods transporteras vilket innebär att fastigheten ligger i zon B och således får fastigheten inte inrymma bostäder. Fastigheten 46:9 innehar, förutom den befintliga byggnaden, två outnyttjade byggrätter vilka ligger inom 100 meter från leden där farligt gods transporteras vilket innebär att de ligger i zon A. Vidare anses inte byggnaden ha något kulturhistoriskt värde då den inte ingår i Göteborgs Stads bevarandeprogram och får därmed renoveras oberoende av detta.



Figur 8: Bild som visar i vilken zon respektive byggrätt ligger (egen visualisering)

¹⁰ Anders Forsling (Kundchef, Wallenstam) intervjuad den 10 feb 2014

4.1.2. Teknisk status

Tord Persson¹¹, konsult på ELU-konsult, berättar att byggnadens stomme är platsgjuten och består av betong. Ytterväggarna har en bärande funktion och är klädda med prefabricerade betongelement som i sin tur är utsmyckade med kakelplattor. Byggnadens fyra trapphus har en stabiliserande funktion och är därför svåra att flytta på. Över markplan finns inga invändiga bärande element och därför kan våningsplanen med lätthet byggas om efter behov. Under markplan däremot finns fristående pelare och ett skyddsrum som inte kan flyttas på. Under åren har byggnaden genomgått mindre renoveringar där bland annat trapphusen har förstärkts. Enligt Persson bör trapphusen förstärkas ytterligare vid eventuell påbyggnad av våningsplan.

Byggnadens fönster löper symmetriskt över fasaden och har en påverkan på fasadens förmåga att bära bjälklagen i byggnaden. Eventuella förändringar av fönstrens dimensioner bör därför utföras med varsamhet. Fasaden är idag i ett sådant skick att den läcker mycket värme, vilket påverkar husets energiförbrukning. Anton Larsson¹², teknisk förvaltare på Wallenstam, bekräftar att byggnaden är i behov av en renovering.

4.2. Fastighetens nuvarande identitet

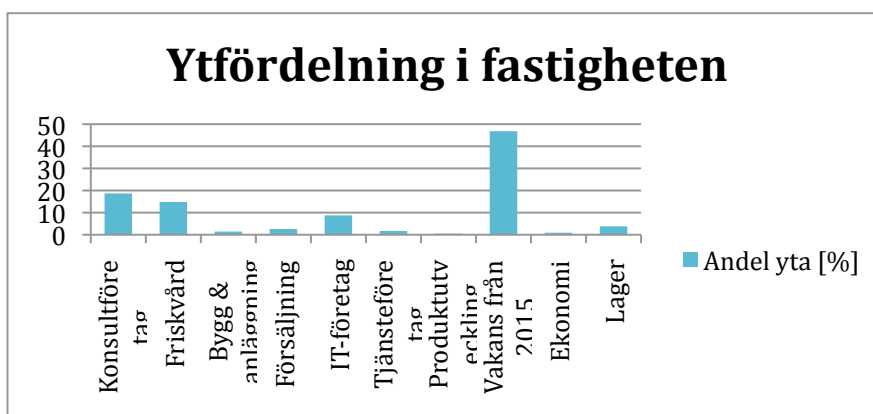
För många personer går fastigheten under namnet Turionhuset, ett namn som enligt Anders Forsling, kundchef på Wallenstam, inte helt har slagit igenom utanför fastighetsbranschen. För andra är fastigheten känd som ”kakelpalatset” eller som byggnaden med Friskis och Svettis i eftersom friskvårdsverksamheten har funnits i lokalerna sedan många år tillbaka. Att byggnaden i viss mån saknar en tydlig identitet gör den något osynlig och mindre attraktiv.

4.3. Fastighetens hyresgäster

Fastigheten innehar idag 21 företag som hyr kontorsyta, yta för friskvård och/eller lager. Spridningen av olika verksamheter i fastigheten är relativt liten, 15 % av fastighetens yta hyrs av friskvårdsanläggningar, 19 % hyrs av konsultföretag och 9 % hyrs av IT-företag. Från årsskiftet 2015/2016 kommer 47 % av ytan bli vakant då den största hyresgästen flyttar.

Nedan presenteras ett diagram som åskådliggör andelen yta i fastigheten som hyrs av respektive verksamhetsområde. Det huvudsakliga syftet med diagrammet är att visa på hur ytorna i fastigheten är fördelade och vilka verksamheter som är överrepresenterade.

Tabell 2: Ytfördelning i fastigheten (Ursprunglig data är från Wallenstam)

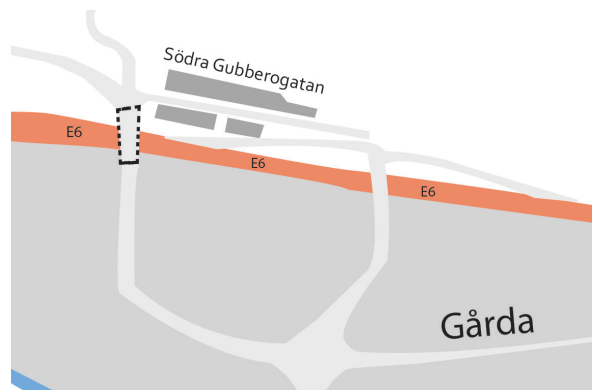


¹¹ Tord Persson (konsult, ELU-konsult) intervjuad den 13 mars 2014

¹² Anton Larsson (Teknisk förvaltare, Wallenstam) intervjuad den 20 feb 2014

4.4. Södra Gubberogatans nuvarande länk till Gårda

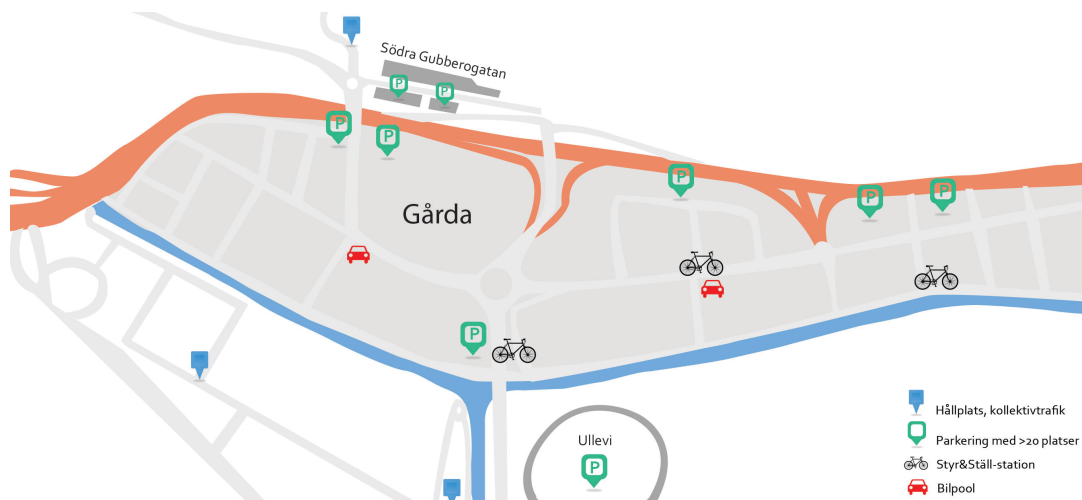
Södra Gubberogatans nås idag från Gårda via Willinsbron som sträcker sig över leden E6. Bron är den enda länken som binder samman Södra Gubberogatan med Göteborgs innerstad och har därför en mycket central roll i frågan om Södra Gubberogatans attraktivitet och tillhörighet till centrum. Det finns ytterligare en närliggande bro som sträcker sig över E6 men det är endast gångtrafikanter som kan ta sig till Södra Gubberogatan via denna bro.



Figur 9: Södra Gubberogatan, Gårda, Barriären E6 och Willinsbron (streckad)

4.4.1. Kommunikationer till och från Södra Gubberogatan

Kommunikationerna till och från Södra Gubberogatan är goda för såväl bilister och cyklister. Fastigheten ligger i direkt anslutning till E6 och har därför en strategisk placering för bilister. Anders Forsling¹³ menar att två av fastighetens främsta egenskaper är just tillgängligheten med bil samt de goda parkeringsmöjligheterna. I dagsläget finns det parkeringsplatser både framför och under byggnaden samt ett parkeringsdäck på andra sidan E6 (Wallenstam, 2014). De som reser kollektivt når fastigheten genom buss 60 som stannar vid Norra Gubberogatan i närheten av fastigheten. Erik Fischer¹⁴ menar dock att ett bra läge i Göteborg ofta beror på närheten till spårvagnstrafiken då detta är något som hyresgäster ser ett värde i. Idag kan hyresgäster på Södra Gubberogatan resa med spårvagn till hållplatsen Svingeln eller Norra Ullevi och sedan ta sig till fots över Willinsbron, en promenad som tar cirka 8 minuter. Enligt Västrafiks modell för kollektivtrafik är Södra Gubberogatan lokaliserad i ett område med god/ganska god tillgänglighet (Stadsbyggnadskontoret, 2011).



Figur 10: Kommunikationer i Gårda (egen visualisering)

Enligt översiktsplanen ska kommunikationerna för kollektivtrafik, cyklande samt gående utvecklas och förbättras i Gårdaområdet (Stadsbyggnadskontoret, 2008). Ett transportsystem

¹³ Anders Forsling (Kundchef, Wallenstam) intervjuad den 10 feb 2014

¹⁴ Erik Fischer (Fastighetschef, Platzer Fastigheter) intervjuad den 18 mars 2014

som finns i Göteborgs innerstad är Styr och Ställ, vilket består av stationer med cyklar som invånare och turister kan hyra. Tanken med systemet är att människor ska ha möjligheten att enkelt ta sig runt i Göteborgs innerstad. I dagsläget har systemet 60 stationer i Göteborgs centrum varav tre stycken ligger i Gårda. Styr och Ställ planerar att tillföra fler stationer i Göteborg för att expandera nätet (Styr och Ställ, 2014). Utöver Styr och Ställ finns även Sunfleet, ett bilpoolssystem som är väl etablerat i Göteborg. I Gårda finns två stationer som boende och företagare anslutna till bilpools-nätet har tillgång till. 4Bilpool är ett alternativ till tjänstebil och passar företagare som är i behov av korta resor i tjänsten (Sunfleet, 2014).

4.4.2. Willinsbron

Willinsbron sträcker sig över E6 och binder ihop Gårda med Östra Göteborg. Idag utgör bron den enda direkta förbindelsen mellan Gårda och Södra Gubberogatan och är en mycket viktig transportlänk för trafikanter, cyklister och fotgängare. Rune Elofsson instämmer och menar att Willinsbron har en central roll i frågan om att stärka anknypningen mellan Södra Gubberogatan och Gårda. Även Erik Fischer¹⁵ menar att bron har en central roll och att med tanke på all trafik som är beroende av den så är bron underdimensionerad och bör utvecklas.



Figur 11: Bild över Willinsbron där Södra Gubberogatan syns till vänster i bakgrunden (Google maps)



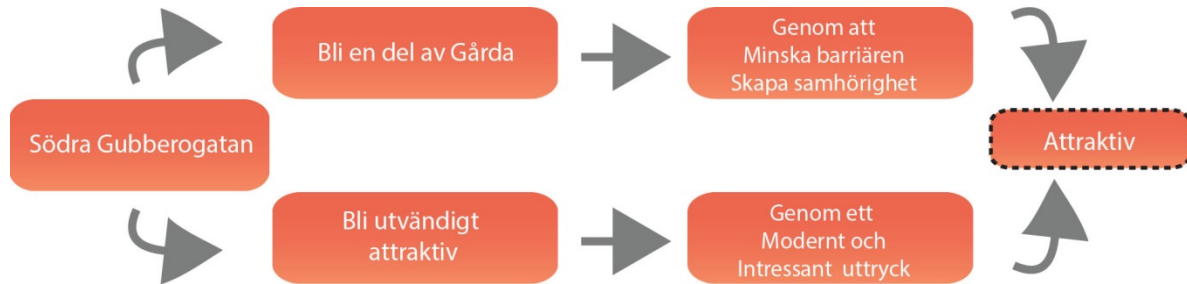
Figur 12: Bild från Willinsbron där Södra Gubberogatan syns till höger i bakgrunden.

Idag är Willinsbron dimensionerad med två körfält i en riktning, ett körfält i den andra och särskiljda banor för gång- och cykeltrafik längs båda sidorna av bron. Bron är utformad i betong och broräckena är enklare stålkonstruktioner. Belysningen på bron utgörs idag av hängande armaturer ovanför vägbanorna medan cykel- och gångstråken saknar egen belysning.

¹⁵ Erik Fischer (Fastighetschef, Platzer Fastigheter AB) intervjuad den 18 mars 2014

5. Utvecklingsförslag

Södra Gubberogatans centrala läge samt lukrativa marknadsföringsläge står idag för den större delen av byggnadens attraktivitet. I nuläget är fastighetens utvändiga design, identitet och samhörighet med Gårda faktorer som har en utvecklingspotential vilka bör tas tillvara på. En förstärkning av fastighetens utseende och identitet samt en stärkt koppling till Gårda kan i komplement till byggnadens goda förutsättningar göra byggnaden attraktiv.



Figur 13: Sammanfattad arbetsprocess för att göra Södra Gubberogatan mer attraktiv (egen illustration)

För att säkerställa att Södra Gubberogatan utvecklas i rätt riktning så är det väsentligt att fastställa de karakteristiska egenskaperna för Gårda. Genom ovanstående redogörelser har tre kärnvärden identifierats som bör tas tillvara på för att stärka samhörigheten till Gårda och således göra fastigheten mer attraktiv. Dessa kärnvärden är:

- Stark företagskultur
- Modernt och expansivt område
- Centralt läge

För att göra utvecklingsförslagen realiserbara måste hänsyn tas till befintliga detaljplaner samt byggnadens tekniska förutsättningar. Dessa bildar tillsammans ett ramverk som utgör både begränsningar men också möjligheter i utvecklingsarbetet. I följande kapitel presenteras förslag gällande hur Södra Gubberogatan kan bli mer attraktiv där förslagen baseras på ovanstående resonemang.

5.1. Konsultfabriken

Konsultfabriken är ett helhetskoncept som erbjuder kontorsutrymmen till konsultföretag som vill arbeta i en kreativ och social miljö. Genom att samla medelstora och mindre företag skapas möjligheter för företagen att interagera, utbyta erfarenheter och dra nytta av varandra. Konceptet ska fungera som en arbetsplats, ett nätverk och en mötesplats.



Figur 14: Bild på Konsultfabriken från nordväst (egen visualisering)

Bakgrunden till namnet Konsultfabriken grundar sig i Gårdas historia som i stor utsträckning kännetecknas av Gårda Fabriker och industrier. Under 1800-talet var Gårda en viktig plats för Göteborgs textilindustri, en historia som gör sig påmind genom kvarstående tegelbyggnader som bland annat Remfabriken. Områdets betydelse för stadens industri har troligtvis lagt grunden för stadens företagsklimat och har därmed en historia värd att bevara. Konsultfabrikens förankring till Gårdas historia kan komma att förstärka Södra Gubberogatans samhörighet till området.

5.1.1. Konceptet

I Konsultfabriken ska företag få en möjlighet att vara en del av en helhet och sitta i en byggnad som många inom branschen känner till. Byggnaden blir ett kunskapscenter där alla verksamma kan dra fördel av fastighetens varumärke och således kan Konsultfabriken generera värde för fastighetens hyresgäster och ge dem redskap för att växa. Konsultfabriken som varumärke ger fastigheten en tydlig identitet som både människor i branschen och allmänheter ska känna till.



Figur 15: Logga Konsultfabriken (egen visualisering)

Genom att skapa igenkänning i branschen ökar chansen att företag i behov av konsulttjänster vänder sig till någon av verksamheterna i huset. Dessutom kan Konsultfabriken främja ett ökat samarbete mellan konsultföretagen som i sin tur kan leda till fler och större affärer.

För att på ett sparsamt sätt erbjuda maximal nytta för hyresgästerna ska företagen i Konsultfabriken få dela på en rad gemensamma resurser. Konceptet går att anamma på grund av att hyresgästerna är verksamma inom samma bransch och i stor utsträckning har samma kärnverksamheter och behov. De gemensamma resurserna som finns att tillgå är reception, mötesrum, konferensrum och en bilpool.

Att dela på reception, mötesrum och konferensutrymmen bidrar till yteffektivisering och blir således en kostnadsbesparing för hyresgästerna. Vanligtvis lägger hyresgäster stora summor pengar i hyra för ytor som bara används då och då. I Konsultfabriken kan företagen boka mötesrum eller konferenslokaler vid behov och på så sätt göra besparingar. Receptionerna är etablerade på markplan i husens alla trapphus för att alla ska få möjlighet att ta del av funktionen, således utgör trapphusen en publik del där människor kan mötas. Sammanträdeslokalerna är placerade i anslutning till de publika delarna för att de ska vara lättåtkomliga för alla.

För att Konsultfabriken ska följa samhällsutvecklingen och förbättra kommunikationerna till och från centrum och Gårda finns en gemensam bilpool i anslutning till fastigheten. Yrkesverksamma i konsultbranschen har mestadels en fast utgångspunkt samtidigt som de ofta gör kundbesök eller är ute på uppdrag. Bilpoolen följer därför inte bara samhällsutvecklingen utan går även hand i hand med konsulters sätt att arbeta.



Figur 16: Bild över en av entréerna till Konsultfabriken (egen visualisering)



Figur 17: Bild över bilpoolen och den sydligaste delen av Konsultfabriken (egen visualisering)

För att realisera konceptet Konsultfabriken kan två olika metoder användas. Det första alternativet innebär att Wallenstam själva ansvarar för konceptet och för varje enskild hyresgäst och dess hyreskontrakt. Det andra alternativet är att Wallenstam hyr ut all yta till en extern aktör som i sin tur tillhandahåller konceptet Konsultfabriken och således hyr ut kontorsplatser till hyresgäster.

5.1.2. Design och uttryck

Konsultfabriken har ett modernt uttryck och ett varumärke som tydligt framgår. Den nya designen som Konsultfabriken bär med sig är modern och ljus samtidigt som den går i linje med uttrycket från äldre fabrikslokaler där Gårda Fabriker är inspirationskällan. Den södra delen ytterst på Södra Gubberogatan är idag en tegelbyggnad som är bevarad i Konsultfabriken för att utnyttja de resurser som finns. Vidare byts den övriga fasaden ut och får ett nytt utseende genom att ytskiktet är av vit puts kompletterat med tegelement i utsmyckningssyfte. Tegelementen appliceras för att stärka kopplingen till Gårda fabriker ytterligare. Genom att bevara den gamla tegelbyggnaden i söder förankras både

Konsultfabrikens uttryck och namn i Gårdas historia och får således en ökad tillhörighet till området. Vidare bidrar tegelementen till att dela upp fasaden i olika delar för att skapa en känsla av småskalighet. I och med renoveringen får fasaden också nya fönster i annan storlek än tidigare i syfte att göra fasaden mer levande och reducera symmetrin i fasaden som får byggnaden att upplevas väldigt lång. Ytterligare en positiv aspekt som ges vid utbyte av hela fasaden är att det finns möjlighet att förstärka huset ur en miljösynpunkt.

Utomstående människor ska känna till Konsultfabriken varpå fastighetens strategiska placering och marknadsföringsläge utnyttjas. Varumärket Konsultfabriken framgår genom skyltning på byggnaden och vid entréerna, således syns loggan från E6 där i snitt 65000 bilar passerar dagligen (Trafikverket, 2012). Vidare ska fastighetens hyresgäster erbjudas möjligheten att exponera sitt varumärke genom skyltning på fasaden. Byggnadens design har plats för skyltar på flera delar av fasaden, där det bästa skyltläget är på husets gavel åt norr.

5.1.3. Investering

För att skapa Konsultfabrikens exteriör krävs en fasadrenovering där samtliga ytterväggar och fönster byts ut. Björn Friberg¹⁶, kalkylchef på byggnadsbolaget Tornstaden, uppskattar renoveringskostnaderna till 3000kr/m² för fönsteryta och 2000kr/m² för fasadyta. Utöver detta tillkommer också kostnader, 30 %, för pålägg och marginal. Den *totala entreprenadkostnaden* uppgår således till 16,2 miljoner kronor. Vidare kan även kostnader som fasadställning och bygghiss medtas i beräkningen för att uppnå en mer exakt kostnad. Se bilaga 2 för bakomliggande beräkningar. Att utföra en renovering enligt ovanstående är ett relativt kostsamt alternativ eftersom en ändring av fönsterstorlek medför att fasaderna också måste bytas ut. Ett mindre kostsamt alternativ hade varit att bevara fönstren och endast ge fasaden ett nytt ytskikt. En sådan renovering skulle enligt Friberg uppgå till en kostnad av 2000kr/m², se bilaga 4 för beräkningar.

I syfte att beräkna hur lönsam Konsultfabriken kan vara för Wallenstam har en investeringskalkyl upprättats. Investeringskalkylen baseras på uppgifter från Wallenstam och beräknas enligt deras standard. Den *totala produktionskostnaden* för Konsultfabriken uppgår till 102 miljoner kronor vilket också motsvarar den investering som Wallenstam måste göra. Produktionskostnaden utgörs av entreprenadkostnaden, projektkostnad, lokalanpassningar och tillägg för störningar vilket redovisas i bilaga 2. I dagsläget uppgår bashyran per år till 21 miljoner kronor vilket motsvarar 1320kr/m² i snitthyra. Hyran beräknas uppgå till 1900kr/m² baserat på den utrustning som byggnaden får samt de lokalanpassningar som genomförs. Med utgångspunkt i dessa värden beräknas en avkastning på 9 % för första året vilket motsvarar 9,2 miljoner kronor. För fullständig investeringskalkyl se bilaga 3. En investeringskalkyl för det mindre kostsamma alternativet återfinns i bilaga 5.

¹⁶ Björn Friberg (Kalkylchef, Tornstaden) intervjuad den 8 maj 2014

5.2. Gårdapassagen

Gårdapassagen är ett stråk som erbjuder kontorslokaler, en lunchrestaurang, en träningsanläggning och attraktiva mötesplatser i en modern miljö. Gårdapassagen bygger på en expansion av företagsverksamheter vilket öppnar upp för ett område med fler funktioner som erbjuder mervärden för såväl företagsverksamma som för besökare. Det nya stråket bidrar till en ökad rörelse av människor i området både under och efter kontorstid.

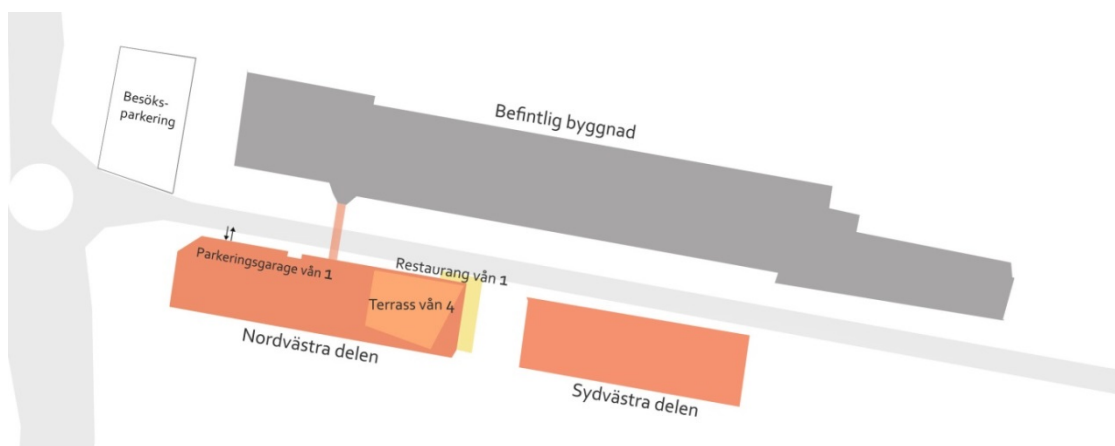
Gårdapassagen skapas genom att nya kontorslokaler byggs upp framför den befintliga byggnaden på Södra Gubberogatan. Den nya byggnaden kompletteras med nya mötesplatser och en kommersiell lokal på gatuplan där lunchrestaurangen Gårda Backyard kommer drivas. Parkeringsplatserna byggs in i byggnadens bottenplan där garagets in- och utfart är strategiskt placerad i början av gatan för att skapa ett så bilfritt stråk som möjligt. Den befintliga byggnaden renoveras utvändigt för att göra Gårdapassagen till en enhet och således får hela området ett modernt uttryck där företag vill verka.



Figur 18: Bild på Gårdapassagen från norr (egen visualisering)

5.2.1. Utformning och design

Gårdapassagen består av totalt tre huskroppar, en bevarad samt två nybyggda, som har samma form- och färgspråk för att passa tillsammans. De nybyggda husen benämns som nordvästra respektive sydvästra vilket åskådliggörs i översikt bilden nedan. Det nordvästra huset består av fyra våningsplan där markplan utgörs av ett parkeringsgarage med 37 parkeringsplatser och en lunchrestaurang. Våning två och tre består av kontor samt våning fyra av kontor och takterrass. Den sydvästra byggnaden har fyra våningsplan med kontor. Sammanlagt innehåller de nybyggda husen cirka 5000 kvadratmeter uthyrbar yta. Då byggnaderna är uppdelade i två huskroppar med relativt få våningsplan skapas en känsla av småskalighet och gatan blir ljusare samt att enformighet undviks. Dessutom är de 5000 kvadratmetrarna dimensionerade efter hur många parkeringsplatser som ryms i garaget, fullständig parkeringsberäkning återfinns i bilaga 1. Den befintliga byggnaden består fortsättningsvis av sex våningar kontor, mindre lagerutrymmen, en träningsanläggning på markplan och ett parkeringsgarage under marken. Vid den norra gaveln av den befintliga byggnaden bevaras en befintlig parkeringsyta som kan utnyttjas till besöksparkeringar.



Figur 19: Plan för Södra Gubberogatan ovanifrån (egen illustration)

Stråkets genomgående färger är vitt, beige, gult, koppar och orange vilka tillsammans skapar ett varmt intryck för betraktaren. De nybyggda fastigheterna har fasader av vit och gul puts som bryts av med mindre burspråk i glas. Huskropparna har olika uttryck längs stråket för att skapa variation och en inbjudande atmosfär. Parkeringsgaraget på markplan är avskärmat med ett träplank som har tydliga springor för att skapa en öppenhet till gatan samtidigt som bilarna inte är fullt synliga. Den befintliga byggnaden får ett nytt yttre skal i form av att perforerad plåt i kopparfärg monterats utanpå den befintliga fasaden.

Gatan som går mellan den gamla och den nya bebyggelsen är belagd med kullersten för att skapa en mysig atmosfär samtidigt som körhastigheterna sänks. Längs gatan finns bänkar för att skapa naturliga mötesplatser som kan användas av alla dygnet runt. Mellan den nordvästra och sydvästra bebyggelsen finns ett mindre grönområde som skapar möjlighet till möten eller en rofylld stund i solen, dessutom ligger grönområdet i anslutning till lunchrestaurangen Gårda Backyard som är öppen för såväl företagare som för besökare. Lunchrestaurangen ligger på gaveln ut mot den kullerstenlagda gatan och grönområdet vilket skapar möjligheten att även erbjuda sittplatser ute.



Figur 20: Bild inifrån området där lunchrestaurangen Gårda Backyard och grönområdet syns till vänster (egen illustration)

I den nordvästra byggnaden på fjärde våningen finns en grön takterrass som är tillgänglig för alla företagsverksamma i Gårdapassagen. Från terrassen ses stora delar av Göteborgs centrum vilket är en kvalité värd att ta vara på. Terrassen är försedd med bänkar och sittgrupper för att främja möten och skapa en trevlig lunch- och relaxmiljö. Vidare finns även ett underhållsfritt pingisbord i betong på terrassen för att ge företagsverksamma en lunchaktivitet utöver det vanliga. För att alla företagsverksamma ska känna sig välkomna till takterrassen är den nordvästra och befintliga byggnaden sammanlänkade via en gångbro i glas på tredje våningen. De som inte når terrassen via gångbron kan använda husets ordinarie trapphus. Gångbron syftar till att väcka intresse och har en inbjudande effekt som bidrar till Gårdapassagens attraktivitet.

5.2.2. Investering

Gårdapassagen innebär en nybyggnation av två fastigheter på en total yta av 6972m² BTA samt en inglasad gångbro som sträcker sig från den befintliga fastigheten till en av de nya. Vidare innebär förslaget också en renovering av fasaden på den befintliga fastigheten, där en perforerad plåt fästs utanpå befintlig fasad. Björn Friberg¹⁷ uppskattar att nybyggnationen kostar mellan 8000-12.000kr/m². Kostnaden avser inte interiörer så som invändigt materialval, armaturer eller innerväggar då detta ingår i lokalanpassningar som räknas in i den totala produktionskostnaden. Kvadratmeterpriset för byggnationen uppskattas med utgångspunkt i att tomten har en bergsgrund vilket gör grundarbetet billigare jämfört med exempelvis byggnation på mark med lera. Byggnationen av den inglasade gångbron uppskattar Friberg till en total kostnad av ca 500.000kr. Med utgångspunkt i att nybyggnationen kostar 10.000kr/m² uppgår *entreprenadkostanden* av byggnaderna och den inglasade gångbron till 70,2 miljoner kronor. Kostnaden av fasadrenoveringen på den befintliga byggnaden uppskattar Friberg till 1000kr/m². Utöver detta tillkommer också kostnader, 30 %, för pålägg och marginal. *Entreprenadkostnaden* för renoveringen uppgår således till cirka 7,8 miljoner kronor. Den *totala entreprenadkostnaden* för hela Gårdapassagen uppgår därmed till 78 miljoner kronor. För beräkningar se Bilaga 6.

I syfte att beräkna hur lönsam Gårdapassagen kan vara för Wallenstam har en investeringskalkyl upprättats. Investeringskalkylen består av två delar, en för ombyggnationen av den befintliga fastigheten och en för nyproduktionen. Kalkylerna baseras på uppgifter från Wallenstam och beräknas enligt deras standard.

Den *totala produktionskostnaden för ombyggnationen* uppgår till 75 miljoner kronor vilket också motsvarar den investering som Wallenstam måste göra. Produktionskostnaden utgörs av entreprenadkostnaden, projektkostnad, lokalanpassningar och tillägg för störningar vilket redovisas i bilaga 4. I dagsläget uppgår bashyran till 21 miljoner kronor per år vilket motsvarar 1320kr/m² i snitthyra. Hyran beräknas uppgå till 1900kr/m² baserat på den upprustning som byggnaden får samt de lokalanpassningar som genomförs. Med utgångspunkt i dessa värden beräknas en avkastning på 12,3 % vilket motsvarar 9,2 miljoner kronor för första året. För fullständig investeringskalkyl se bilaga 7.

Den *totala produktionskostnaden för nyproduktionen* uppgår till 131 miljoner kronor vilket också motsvarar den investering som Wallenstam måste göra. Produktionskostnaden utgörs av entreprenadkostnaden, projektkostnad, lokalanpassningar och tillägg för störningar vilket redovisas i bilaga 4. I dagsläget används byggrätterna som parkeringsyta vilket ger en hyresintäkt på drygt 1 miljon kronor om året, en intäkt som minskar i och med att

¹⁷ Björn Friberg (Kalkylchef, Tornstaden) intervjuad den 8 maj 2014

parkeringsytorna reduceras. Däremot ökar hyresintäkterna över lag eftersom 5000 m² LOA byggs. Hyran för lokalerna beräknas uppgå till 2100 kr/m² baserat på den standard som byggnaden får och de lokalanpassningar som genomförs. Med utgångspunkt i dessa värden beräknas en avkastning på 6,6 % vilket motsvarar 8,6 miljoner kronor för första året. För fullständig investeringskalkyl se bilaga 8.

Den *totala produktionskostnaden för hela Gårdapassagen* uppgår således till 206 miljoner kronor. Avkastningen på det investerade kapitalet uppgår till 8,7 % för det första året vilket motsvarar 17,9 miljoner kronor. Detta presenteras närmare i bilaga 9.

5.1.Minska barriären

I syfte att utveckla Södra Gubberogatan till en mer attraktiv fastighet finns ett behov av att minska den avskärmande effekten som barriären E6 skapar. Med detta i åtanke presenteras två förslag på hur effekten av barriären kan minskas.

5.1.1. Willinsbron

I dagsläget är Willinsbron en avgörande komponent för att minska barriären då det är den huvudsakliga länken mellan Gårda och Södra Gubberogatan. För att Södra Gubberogatan ska upplevas som en del av Gårda och därmed som en del av centrum måste bron vara attraktiv och inbjudande så att människor lockas till att promenera över till Södra Gubberogatan.

Bristen på belysning, de smala gångbanorna och brons sparsamma design är aspekter som bör tas i beaktning vid utveckling av bron. För att bjuda in människor till Södra Gubberogatan, skapa en tryggare känsla samt göra vägen säkrare för cyklister bör bron berikas med kreativ belysning längs broräckena. Vidare bör brons räcken bytas ut mot modernare och säkrare räcken för att människor ska uppfatta bron som mer inbjudande och den ska bli mer estetiskt tilltalande. För att ytterligare göra bron inbjudande och till en trevlig plats bör mer grönska och rekreationer tillföras. Överlag behöver bron förändras från att vara en trafiksituation till att bli en trevlig promenadväg som människor vill bruka. Detta skulle inte bara gynna Södra Gubberogatan utan även övriga delar av östra Göteborg eftersom en mer tilltalande bro skulle öka flödet av människor samt reducera känslan av att allting öster om E6 är avlägset.

5.1.2. Styr och Ställ

En annan avgörande komponent i huruvida Södra Gubberogatan kan upplevas som en del av Gårda är kommunikationerna till och från fastigheten. För att stärka kommunikationerna och få läget att uppfattas som en del av centrum bör en Styr och Ställ station tillföras i närheten av Södra Gubberogatan. Styr och Ställ syftar till att förbättra kommunikationen i innerstaden och således är det en fördel att tillhöra nätet. Att tillföra en Styr och Ställ station i anslutning till Södra Gubberogatan skulle gynna fastighetens uppfattade läge och är dessutom ett förslag i linje med Göteborgs stads framtida planer för Gårda.

Förutom att förbättra fastighetens uppfattade läge skulle en Styr och Ställ station dessutom erbjuda hyresgäster, besökare och kunder ytterligare en till kommunikationsmöjlighet. Att ta bilen till kunder i centrum är både kostsamt och tidskrävande, något som hyresgäster kan undkomma genom en ytterligare kommunikationsmöjlighet. För besökare till bland annat träningsanläggningen Friskis och Svettis skulle en Styr och Ställ station möjliggöra en smidigare och mer flexibel väg till träningen.

5.2. Andra möjligheter

Förutom de förslag som på ett djupgående plan presenterats ovan har ett flertal idéer och förslag diskuterats och behandlats under projektets gång vilka presenteras nedan.

5.2.1. Gårda terrasser/afterwork

Gårda terrasser skulle kunna bli en knutpunkt för de verkande företagen på Södra Gubberogatan och i Gårda. Genom att placera terrasser på takvåningen i fastigheten skapas mötesplatser med utsikt över centrum. Under dagtid kan terrasserna fungera som en mötesplats för hyresgästerna och efter arbetsdagens slut bjuds även allmänheten in. Gårda Terrasser skulle stärka sammanhållningen mellan företagen i Gårda och utöka antalet mötesplatser i centrumområdet.

Träningsanläggningen Friskis och Svettis skapar idag rörelse kring fastigheten även efter kontorstid, något som skulle öka ytterligare genom Gårda Terrasser. Förslaget innebär att ge hela fastigheten ett nytt modernt uttryck och skapa en ny mötesplats. Att utveckla nya mötesplatser är ett av Göteborgs stads angivna mål i Göteborgs översiktsplan då det bidrar till att skapa en blandstad.

5.2.2. Kontorshotell

Ett Kontorshotell är ett koncept som går ut på att erbjuda företag möjligheten att snabbt hyra kontorslokaler under kortare perioder och möjligheten att nätverka med andra yrkesverksamma. Att utveckla ett kontorshotell på Södra Gubberogatan skulle stärka fastighetens koppling till Gårda eftersom konceptet bygger på Gårdas expanderande företagsklimat. Konceptet skulle vara gynnsamt för nyetablerade företag då dessa ofta behöver tillgång till många funktioner men saknar kapital till detta.

Närheten till Gårda och centrum är förutsättningar som skulle ge kontorshotellet möjligheten att erbjuda arrangemang som bidrar till nätverkande mellan hyresgäster och externa företag. Exempel på sådana arrangemang är föreläsningar om företagande, seminarium eller andra företagsaktiviteter.

5.2.3. Hyresgäst med starkt varumärke

Södra Gubberogatan får en ny identitet och ett nytt namn genom att en hyresgäst med ett starkt varumärke tillsätts i byggnaden. I samband med tillförseln av hyresgäst får byggnaden en ny fasad med ett formspråk och en design som går i linje med hyresgästens visioner och riktlinjer. Företag som skulle kunna vara passande är företag verksamma inom textil- och modebranschen eller företag inom evenemangsbranschen som exempelvis Got Event.

Inom mode- och textilbranschen finns många starka varumärken som känns igen av en bred målgrupp något som är av stor vikt i syfte att skapa igenkänningsfaktor. Got Event är i sig inte ett lika känt företag utan skulle kunna sätta sin prägel på huset genom att framställa Göteborgs sport- och kulturevenemang.

6. Analys

För att analysera de huvudsakliga utvecklingsförslagen Konsultfabriken och Gårdapassagen används en SWOT-analys där förslagets styrkor, svagheter, möjligheter och hot utreds. Styrkorna och svagheter utreds ut ett mikroperspektiv medan möjligheter och hot utreds ur ett makroperspektiv.

Tabell 3: SWOT-analys av Konsultfabriken

Konsultfabriken	
Styrkor	<ul style="list-style-type: none">• Ett nytt varumärke ger huset en identitet och skapar igenkänningsfaktor• Får en koppling till och därmed en ökad tillhörighet till Gårda• Med ett helhetskoncept kan hyresintäkterna öka• Följer detaljplanen vilket underlättar ombyggnadsprocessen• Fastighetens trapphus utnyttjas mer än i dagsläget
Svagheter	<ul style="list-style-type: none">• Kan utesluta befintliga hyresgäster och få dem att vilja flytta• Svårt att hitta ett koncept som passar alla• Omfattande renovering
Möjligheter	<ul style="list-style-type: none">• Att samla många små hyresgäster minskar risken för stora vakanser• Konsultfabriken blir känd även utanför Gårda vilket stärker Wallenstam• Renoveringen möjliggör för miljömässiga förbättringar
Hot	<ul style="list-style-type: none">• Finns inte tillräckligt med konsultföretag• Hyresgästerna snarare konkurrerar än interagerar

Styrkor

Genom att ge byggnaden ett nytt namn och varumärke ökar kännedomen kring fastigheten. Detta påverkar Södra Gubberogatans attraktivitet då hyresgäster värdesätter att sitta i en fastighet som många känner till. Vidare får Konsultfabriken genom sitt namn och sin utvändiga design en koppling till Gårda vilket ökar Södra Gubberogatans samhörighet till området. Flera av de stora konsultföretagen sitter idag i Gårda vilket gör att Konsultfabriken får en naturlig tillhörighet till området. En annan styrka är att helhetskonceptet innebär att företagen delar på ett antal funktioner. Funktionerna tillåter Wallenstam att ta ut en högre hyra då hyresgästerna får fler mervärden. Vidare följer förslaget restriktionerna som anges i detaljplanen vilket medför att processen för att få bygglov är relativt kort jämfört med en eventuell omprövning av detaljplan. Slutligen skulle Konsultfabriken innebära att även trapphusen blir en utnyttjad yta eftersom de ger plats åt bland annat reception och nya mötesplatser. Särskilt bra är detta för det utbyggda trapphuset då detta idag redan utnyttjas till gemensamhetsyta av den hyresgäst som kommer flytta årsskiftet 2015/2016. För att ytorna ska fortsätta användas i samma syfte krävs det att en ny hyresgäst också vill betala för dem. Konsultfabriken skulle däremot medföra att ytorna kan ingå i helhetskonceptet och istället utgöra ett mervärde som alla hyresgäster gemensamt betalar för.

Svagheter

Den största identifierade svagheten är att befintliga hyresgäster på Södra Gubberogatan kan ha svårt att identifiera sig med Konsultfabriken eftersom en del av dem inte befinner sig i konsultbranschen. Således kan en krock uppstå som bidrar till att befintliga hyresgäster behöver flytta till nya lokaler. Vidare skulle även ett sådant fenomen bidra till vakanser och minskade hyresintäkter tills nya hyresgäster tillförs. Dock är det svårt att skapa ett helhetskoncept som passar alla, istället bör fastighetsägaren se till vilka förslag som är bättre än andra. Wallenstam bör därför ta med i beräkningen att fastigheten vid årsskiftet 2015/2016 kommer ha 47 % vakant yta och att det idag är konsultföretag som hyr 19 % av den totala ytan. Således är konsultföretag redan en stor andel av de befintliga hyresgästerna.

En ytterligare svaghet som följer av Konsultfabriken är att det krävs en omfattande renovering eftersom nya fönster av annan storlek tillsätts vilket medför att hela fasaderna måste bytas. Dock kan en sådan renovering ge huset ett stort lyft då det idag lider av ett symmetriskt utseende som får fastigheten att uppfattas väldigt lång, enformig och omodern. Genom att byta ut fasad och fönster och istället ge byggnaden en mer osymmetrisk och dynamisk design blir fastigheten mer intressant för betraktaren. Vit puts och en asymmetrisk placering av fönster gör att byggnaden uppfattas som mer modern än vad den gör i dagsläget. Om Wallenstam anser att renoveringen är av för stor omfattning finns det andra alternativ att tillgå. Exempelvis kan befintliga fönster behållas och fasadens ytskikt renoveras.

Möjligheter

Med ett koncept som Konsultfabriken skapas möjligheten att flera mindre hyresgäster kan låtas flytta in istället för endast en stor. Chansen att hitta en stor hyresgäst som kan fylla den vakans som kommer uppstå är ganska låg och därför bör lokalen istället delas upp i flera mindre kontorslokaler så att möjligheten att hitta nya hyresgäster underlättas. Dessutom har många av de större konsultföretagen i Göteborg redan etablerat sig och det är därmed troligtvis enklare att få tag på mindre konsultföretag. Det är också främst mindre konsultföretag som kan dra nytta av att interagera med andra konsultföretag.

Att vända sig till flera mindre hyresgäster istället för en stor kan också utgöra en fördel för Wallenstam vad gäller hyresintäkter. Om en mindre hyresgäst bestämmer sig för att flytta så orsakar inte det någon större vakans och inte någon större intäktsförlust. Således ger Konsultfabriken Wallenstam en möjlighet att förvalta en fastighet som på sikt kommer ha låga vakanser. Därmed kan möjligheten med att rikta sig till flera mindre hyresgäster reducera eventuella intäktsförluster.

Vidare kan Konsultfabriken med dess tydliga och välexponerade varumärke komma att bli känd även utanför Gårda. En högre kännedom om Konsultfabriken kan bidra till en ökad kännedom om företagen i fastigheten. Att kombinera detta med ett koncept som hyresgästerna kan dra nytta av medför att fastighetens image stärker hyresgästernas profil. Samtliga av dessa aspekter gör Södra Gubberogatan till en mer attraktiv plats för företag att verka på, vilket ökar fastighetens värde och påverkar således Wallenstam som fastighetsägare positivt.

Slutligen kan den utvändiga renoveringen av fastigheten ge en möjlighet att förstärka fastigheten ut miljösynpunkt. Då fönster och fasader ska bytas ut kan Wallenstam ta tillfället i akt att välja material och produkter som minskar energiförluster.

Hot

När fastigheter har en specifik nisch och riktar sig mot en specifik bransch minskar kundsegmentet vilket påverkar möjligheten att finna hyresgäster. Detta innebär att Konsultfabriken riskerar en avsaknad av hyresgäster om det inte finns tillräckligt många konsultföretag som har ett behov av att sitta i en konceptfastighet. Många etablerade konsultföretag kanske inte heller anser att de har ett behov av att flytta. Däremot finns det väldigt många företag som bedriver någon typ av konsultverksamhet vilket gör att kundsegmentet i detta fall trots allt är relativt stort. Till exempel är över 60 % av företagen i Sverige verksamma inom tjänstesektorn. Ett annat potentiellt hot är att hyresgästerna i Konsultfabriken snarare ser varandra som konkurrenter och inte vill samarbeta istället för att se fördelarna i att interagera och samarbeta med varandra. Om så skulle vara fallet förlorar Konsultfabriken en del av sitt kärnkoncept vilket skulle minska Konsultfabrikens värde.

Tabell 4: SWOT-analys av Gårdapassagen

Gårdapassagen	
Styrkor	<ul style="list-style-type: none">• Tar vara på tomtens möjligheter• Större uthyrbar yta vilket genererar mer intäkter• Befintliga hyresgäster kommer trivas även efter ombyggnad• Ökad rörelse och fler besök från Gårda med hjälp av lunchrestaurangen Gårda Backyard• Nya mötesplatser går i linje med kommunens översiktsplan• Parkeringsytorna byggs in
Svagheter	<ul style="list-style-type: none">• Lång byggprocess• Kostsam byggnation• Reducerar befintlig parkeringsyta
Möjligheter	<ul style="list-style-type: none">• Gårdapassagen kan stärka kringliggande områden, exempelvis Norra Gubberogatan• Trenden att bygga runt problematiken med farligt gods fortsätter
Hot	<ul style="list-style-type: none">• Kommunen tillåter inte att utnyttja byggrätten för detta ändamål

Styrkor

I Gårdapassagen utnyttjas flera av de möjligheter och värden som tomten har genom att de outnyttjade byggrätterna bebyggs och att platsens specifika egenskaper utnyttjas. Tomten används i dagsläget inte till fullo men genom att utnyttja dess värden och dess potential kan Wallenstam uppnå högre lönsamhet.

Då Gårdapassagen innebär nybyggnation av flera kontorslokaler kommer fler hyresgäster tillkomma till Södra Gubberogatan vilket kommer generera mer intäkter och således påverka Wallenstams ekonomiska ställning positivt. Dessutom tvingas inga befintliga hyresgäster att flytta eftersom Gårdapassagen inte har ett koncept som stänger ute ett visst kundsegment. Gårda är ett centralt och expansivt område med stark företagskultur där företag ständigt etablerar sig. Om trenden fortsätter som den gjort under de senaste åren så kommer det finnas ett fortsatt behov av fler kontorslokaler i och kring Gårda, något som skapar bra förutsättningar för att Gårdapassagen ska lyckas.

Vidare tillför även Gårdapassagen värden till yrkesverksamma i övriga Gårda som gör att de får en anledning att besöka stråket. Dels på grund av lunchrestaurangen Gårda Backyard men också på grund av träningsanläggningen Friskis och Svettis. Funktionernas existens ökar således Södra Gubberogatans samhörighet till Gårda genom att området kommer få fler antal besökare än vad det har i dagsläget. Förhoppningen är att Gårda Backyard blir ett populärt lunchställe genom dess mat, läge och varumärke. Vidare finns det i Gårdapassagen flera nytillkomna mötesplatser som främjar naturliga möten vilket är något som går helt i linje med Göteborgs översiktsplan. I översiktsplanen finns det en strävan efter att skapa flera attraktiva mötesplatser för att skapa interaktion mellan boende, arbetande och besökare.

Slutligen innebär förslaget Gårdapassagen en expansion av kontorslokaler då den sydvästra parkeringsplatsen ersätts med fyra våningar kontor och den nordvästra parkeringsplatsen byggs in i bottenplan på ytterligare en ny kontorsbyggnad. Således utnyttjas den befintliga parkeringsytan på ett sätt som kan öka intäkterna för Wallenstam. Dessutom skapas en trevligare atmosfär där besökare inte möts av en stor asfalterad yta utan av ett attraktivt företagsstråk. Att garageentrén är placerad tidigt på det nya stråket påverkar trafikflödet positivt på så sätt att trafiken inte leds in i området. Den nya bebyggelsen avskärmar dessutom E6:an som idag är närmsta granne till Södra Gubberogatan.

Svagheter

Gårdapassagen baseras på att byggrätten framför den befintliga byggnaden utnyttjas vilket medför att särskilda skyddsåtgärder måste vidtas vid byggnationen. Byggrätten ligger inom zon A för transport av farligt gods vilket medför att speciella skyddsåtgärder behöver tas i beaktning för att få ett eventuellt bygglov. Detta är dock fullt möjligt eftersom andra aktörer i Gårda har lyckats komma runt samma problematik. Skanska kom runt problemet genom att uppföra ett parkeringsgarage närmast leden vilket verkar som ett skyddande element. Platser fick använda explosionsskyddade fasader och upprätta en skärm längs leden som skyddande åtgärd. Således finns det medel att ta till, som kommunen dessutom tidigare godkänt, för att få genomföra en byggnation i zon A. Mycket tyder på att Göteborgs kommun är positiva till byggnation då de för tillfället för ett programarbete om att bygga nytt i Gårda. Föreskrifterna gällande markanvändning inom område med transport av farligt gods är dessutom endast rekommendationer, zonerna är glidande och beroende av platsens specifika egenskaper och förhållanden. På grund av ovanstående resonemang är det troligt att bygglovsprocessen tar längre tid men i slutändan skulle Gårdapassagen bli en ekonomisk vinning för Wallenstam.

En annan svaghet med förslaget är att flera av de befintliga parkeringsplatserna tas bort och ersätts med bebyggelse vilket främst kan komma att påverka företagare och besökare till träningsanläggning. Dock strider inte förslaget mot några parkeringsnormer då antal parkeringsplatser är dimensionerade efter hur många kvadratmeter kontor som kommer finnas. Vidare skulle ett parkeringsgarage kunna uppfattas som en mindre trygg plats att vistas på än vad en öppen parkeringsyta är. Dock skulle god belysning i garaget samt det faktum att Friskis och Svettis tillför ett flöde av människor i området under kvällstid bidra till att platsen trots allt upplevs som mer trygg.

Möjligheter

Genom att Gårdapassagen är mer än bara en arbetsplats kommer Södra Gubberogatan få fler besökare än i dagsläget. Detta kan komma att stärka hela omgivningen, inte minst Norra Gubberogatan som ligger intill. På så sätt ökar Östra Göteborgs samhörighet till Gårda ytterligare vilket kommer påverka Gårdapassagens uppfattade läge positivt. Hyresgästerna i

Gårdapassagen skulle också påverkas positivt av att Södra Gubberogatan får flera besökare då deras varumärken exponeras för fler.

Att ta vara på det faktum att andra aktörer har lyckats bygga runt problematiken med farligt gods kan bli ännu ett steg i förtätningen och expansionen av Göteborgs centrum. Om Wallenstam utnyttjar samma möjligheter kan även andra aktörer öster om leden fortsätta på samma spår vilket på lång sikt skulle kunna bidra till att den östra sidan av Göteborg förtätas och får ett bättre företagsklimat likt Gårda.

Hot

För att Gårdapassagen ska bli verklighet krävs det att kommunen godtar de skyddsåtgärder som vidtas för att få bygga kontor på byggrätten framför den befintliga byggnaden. Risken som föreligger är att kommunen inte tillåter en byggnation vilket sätter stopp för förslaget Gårdapassagen. Dock är det angivet i översiktsplanen för Göteborg att kommunen vill expandera och förtäta stadskärnan vilket är något som Gårdapassagen bidrar till. Kommunen är dessutom medveten om att barriären E6 sätter stopp för stadskärnans expansion och bör därför premiera ett förslag som Gårdapassagen.

7. Diskussion och slutsatser

Syftet med kandidatuppsatsen var att ge förslag på hur fastigheten Södra Gubberogatan 4-20 kan bli mer attraktiv för befintliga och potentiella hyresgäster samt få en ökad tillhörighet till Gårda. För att komma fram till förslag som uppfyller syftet behövde vi fastställa vilka bakomliggande problem som påverkar Södra Gubberogatans attraktivitet bland hyresgäster. Enligt Wallenstam är problemen att fastigheten har ett omodernt uttryck samt att den inte tillhör Gårda, något som vi under arbetets gång också har fastställt. Vidare har vi också funnit att leden E6 är ett problem som också påverkar fastighetens attraktivitet då den utesluter fastigheten från centrum och Gårda. Genom detta fastställande har vi kommit fram till att Willinsbron har en central roll i problematiken som leden E6 orsakar då den utgör den huvudsakliga kommunikationsvägen mellan Gårda och Södra Gubberogatan. Att modernisera fastighetens uttryck och öka tillhörigheten till Gårda är tillvägagångssätt som Wallenstam med relativt enkla medel kan arbeta med. Problemet med E6 är däremot mer komplext då problemet ligger utanför det som Wallenstam disponerar över. Dessutom är E6 en fråga i sig då den är avgörande för stadskärnans expansion och delar upp staden. Frågan involverar därför så många fler än Wallenstam, bland annat politiker, stadsplanerare och Göteborgs stad. I och med detta berör utvecklingsförslagen främst faktorerna utvändigt design och tillhörighet till Gårda.

Kandidatarbetet rör ett område i Göteborg som i dagsläget är aktuellt vilket gjort att vi påträffat många aktuella tidningsartiklar och uttalanden från diverse intressenter. Då Gårda är aktuellt har vi haft möjlighet att träffa personer som är involverade i Gårdas utveckling i dagsläget. I möten med dessa personer har vi upplevt att det funnits ett intresse kring de frågor som bearbetas i kandidatarbetet vilket tyder på att det är rätt i tiden för Wallenstam att involvera sig i utvecklingen.

För att Södra Gubberogatan ska få en ökad tillhörighet till Gårda har vi behövt fastställa vilka kvalitéer respektive avsaknader som Gårda har. Därav var det väsentligt att utreda vad yrkesverksamma i Gårda har för åsikter. För att göra detta har vi tagit del av resultaten från en enkätundersökning som gjordes bland yrkesverksamma i Gårda vilken redogörs i kapitel 3.1.2. Enkäten utfördes 2005 och eftersom Gårda har utvecklats mycket sedan dess anser vi att resultaten från enkäten inte ensamma kan ligga till grund för att fastställa Gårdas kvalitéer och avsaknader. Av den anledningen har resultaten kompletterats med nutidsstudier och intervjuer med personer aktiva inom olika områden av Gårdas utveckling.

De uppskattade kostnaderna som presenteras i kandidatarbetet är baserade på uppgifter från endast en byggtreprenör vilket medför att det inte finns någon garanti i att kostnaderna uppgår till exakt de angivna summorna. Mycket beror av vilken byggtreprenör som anlitas och hur de bedömer kostnaderna. Dock är Tornstaden en byggtreprenör som tidigare samarbetat med Wallenstam och därav är det troligt att deras uppskattningar är någorlunda rimliga. Vidare rör de uppskattade entreprenadkostnaderna endast fasad- och fönsterbyte i förslaget Konsultfabriken och fasadrenovering samt nybyggnation i förslaget Gårdapassagen. Därmed kan ytterligare kostnader tillkomma. Byggnationen av den inglasade gångbron kan medföra att eventuella förstärkningar av trapphuset behöver göras vilket också kan komma att påverka den totala byggnationskostnaden.

Det bör också poängteras att kostnader för de säkerhetsåtgärder som behöver upprättas för att få bygga nära en led med farligt gods inte är medräknade i den totala produktionskostnaden. Anledningen till detta är att dessa kostnader är svåra att uppskatta då behovet av

säkerhetsåtgärder varierar från plats till plats och är något som Wallenstam bör utreda och ta reda på i samverkan med kommunen.

7.1. Konsultfabriken

Tanken bakom Konsultfabriken är att öka fastighetens attraktivitet genom koncept- och varumärkesbyggande. Genom att samla små till medelstora konsultföretag under ett och samma tak omvandlas fastigheten till ett kluster där företagen kan interagera, samarbeta och dra nytta av varandra. En fråga som är viktig i ett sådant här koncept där kundsegmentet smalnas av till en specifik typ av verksamhet, i detta fall konsultföretag, är om tillgången på kunderna inom segmentet är tillräckligt stort. Konsultbranschen är en flytande bransch dit många företag kan räknas vilket innebär att de företag som skulle passa i Konsultfabriken är många. Enligt SCB var ca 60 % av företagen i Sverige under 2013 verksamma inom tjänstesektorn, där konsultbyråer utgör en stor del. Andelen stora konsultföretag är relativt liten men detta är inget som missgynnar Konsultfabriken. Meningen med Konsultfabriken är att små och mindre kända företag kan samlas och tillsammans dra nytta av varumärket Konsultfabriken.

Konsultfabriken med dess nya design och uttryck innebär att en ganska omfattande renovering av den befintliga byggnaden måste genomföras. En fråga som vi har ställts inför är om konceptet Konsultfabriken verkligen kräver en sådan omfattande renovering för att lyckas. Troligtvis kan Konsultfabriken implementeras med hjälp av enklare medel och således vara mindre kostsamt för Wallenstam. Däremot finns det en risk att fastigheten inte uppnår samma attraktivitet om bara fasadens ytskikt byts ut.

7.2. Gårdapassagen

För att realisera Gårdapassagen krävs det att vissa säkerhetsåtgärder vidtas i syfte att få bygga fastigheter innehållande kontor på den outnyttjade byggrätten. Enligt detaljplanen för byggrätten får kontorsverksamheter uppföras men detta hindras av plan- och bygglagens bestämmelser kring att bygga nära transportleder där farligt gods fraktas. Byggrätten är nämligen lokaliserad intill leden E6 som är en sådan transportled. Något vi kommit fram till under arbetets gång är att detta problem går att komma runt. Genom samtal och diskussion med andra aktörer i Gårda har vi funnit att flera fastighetsägare har fastigheter eller planerar att bygga fastigheter intill samma led. Exempelvis har fastighetsföretaget Platzer kommit runt problemet genom att vidta säkerhetsåtgärder så som att uppföra en skärm längs leden samt använda explosionsskyddade fasader. Dessa upptäckter har motiverat oss till att driva vidare möjligheterna att utveckla Wallenstams fastighetsbestånd på liknande sätt. Dessutom är bestämmelserna gällande farligt gods rekommendationer och det finns inga fasta bestämmelser utan vad som är tillåtet eller inte beror på platsens specifika egenskaper och förhållanden. Vi anser att Wallenstam bör ha ovanstående resonemang i åtanke vid utveckling av fastigheten. Andra faktorer som också tyder på att en utveckling som Gårdapassagen skulle vara möjlig är att byggrätten ligger på en bergsplatå några meter över E6 till skillnad från Platzers fastighet som ligger i samma nivå som leden. Sammanfattningsvis bör kommunen med tanke på vad de tidigare godkänt inte ha några större invändningar till ett förslag som Gårdapassagen.

På samma sätt som byggnation av kontor begränsas av bestämmelserna för farligt gods begränsas även en verksamhet som Gårda Backyard. Dock borde även en sådan verksamhet vara möjligt att driva igenom enligt ovanstående resonemang. Om tillåtelse ges för byggnation av kontor är det rimligt att tillföra en service som lunchrestaurang då det blir ett ökat flöde av människor i området.

Överlag anser vi att bestämmelserna kring farligt gods är något motsägelsefulla gentemot kommunens vilja att expandera stadskärnan och bygga bort barriären E6. Att följa bestämmelserna skulle innebära att gapet mellan västra och östra sidan av E6 inte kommer minska. Således kommer dessutom centrumskärnan och östra delen av Göteborg förbli separerade och centrumskärnans möjligt att expandera i öst fortsätta vara begränsad. Å ena sidan kan det diskuteras om bestämmelserna kring farligt gods bör bli mer tillåtande för att utöka närliggande bebyggelse och således göra staden tätare. Å andra sidan kan det diskuteras om det verkligen bör passera transporter med farligt gods längs Göteborgs stadskärna. I Göteborgs översiktsplan anges ett mål om att expandera stadskärnan vilket innebär att bygga i syfte att minska barriären borde premieras.

I förslaget Gårdapassagen uppgår de nya byggnaderna till som högst fyra våningar. Enligt detaljplanen för fastigheten får byggnaden max uppgå till en höjd som motsvarar höjden av det befintliga huset (sju våningar). Anledningen till att maxhöjden inte utnyttjas är för att undvika att den befintliga fastigheten byggs in och att en mörk passage bildas. Byggnadshöjderna är utformade med solens bana i åtanke och vidare har den nya terrassen och Gårda Backyard placerats i det bästa solläget. En ytterligare anledning till att byggnadernas maxhöjd inte utnyttjats är att den nya bebyggelsen ska bryta av den befintliga känslan av en lång fasad. Istället ska de nya fastigheterna bidra till att Gårdapassagen blir ett dynamiskt stråk med intressanta mötesplatser.

Gårdapassagen tillför 5000 m² ny kontorsarea till området, något som enligt Göteborgs parkeringsnormer kräver 40 parkeringsplatser. I och med att 8 av dessa tillgodoses i det redan befintliga garaget rymmer det nya garaget 32 parkeringsplatser. Det hade varit möjligt att bygga mer kontorsarea i och med att byggnadshöjden inte är utnyttjad till fullo. Dock medför detta att det nya garaget måste ha plats för fler parkeringsplatser. En möjlighet är att använda all befintlig markyta till parkeringsgarage men detta medför en högre rulljängs av bilar och således försvinner den mysiga atmosfären som vi vill skapa med Gårdapassagen. Av den anledningen har vi valt att presentera ett förslag där entrén till garaget är placerad i början av stråket. En annan möjlighet som vi undersökt är att bygga ett parkeringsgarage på höjden men vi har insett att en sådan lösning inte är möjlig att tillämpa då byggrätten är för smal.

En aspekt som kan diskuteras är huruvida träningsanläggningen Friskis och Svettis påverkas av reduceringen av parkeringsplatser. I och med Gårdapassagen avlägsnas alla överflödiga parkeringsplatser vilket kan ha en negativ inverkan på en verksamhet som har regelbundna besökare. Friskis och Svettis är en viktig del i Gårdapassagen då verksamheten bidrar med rörelse av människor både under dag- och kvällstid. Däremot tror vi inte att Friskis och Svettis nödvändigtvis kommer påverkas överdrivet mycket eftersom flest personer tränar efter kontorstid. Således kan gymmets besökare använda de parkeringsplatser som står tomma efter kontorstid. Dessutom finns ett stort parkeringsdäck precis på andra sidan Willinsbron. Ytterligare ett alternativ kan vara att ge besökarna tillgång till det befintliga parkeringsgaraget med 161 platser. Slutligen kan det diskuteras om det bör finnas fler parkeringsplatser än vad normen säger med tanke på samhällets rådande miljöfokus. Med en växande kollektivtrafik och en förbättring av stadens cykelnät finns det inte argument för att bilen bör premieras.

7.3. Avslutande ord

För att Södra Gubberogatan ska blir en mer attraktiv fastighet och få en ökad tillhörighet till Gårda har vi kommit till insikten att endast en upprustning av det befintliga huset inte är tillräckligt. Istället behöver Wallenstam som fastighetsägare använda andra medel så som

varumärkesbyggande, konceptualisering eller en tillförsel av verksamheter som människor i Gårda vill besöka. Det gäller också att ta vara på möjligheter som är rätt i tiden och som andra aktörer samtidigt arbetar med. Slutligen finns det faktorer som ligger utanför det som Wallenstam disponerar över och det är därför av stor vikt att känna till dessa faktorer och i så stor grad som möjligt vara delaktig och driva frågorna framåt.

Avslutningsvis anser vi att en viktig fråga som involverar både befolkningen och ett stort antal aktörer i Göteborg är vilken inverkan E6 har på stadskärnans möjlighet att expandera. Göteborgs kommun har en vision om att stadskärnan ska expandera och därför bör vidare studier genomföras kring problematiken som E6 skapar samt dess centrala roll i stadens utveckling.

8. Referenser

Nedan följer en presentation av de referenser som används i kandidatuppsatsen. Referenserna är sorterade som litterära, elektroniska och muntliga källor.

8.1. Litteratur

Axelsson, B. och Agndal, H. 2012 *Professionell Marknadsföring*. Lund: Studentlitteratur AB.

Bjurde, U. 2002 *Gårda - bilder från en försvunnen stadsdel: människor, hus och verksamheter under hundra år*. Lokalhistorisk identitet, 0280-1787; 12. Göteborg: Etnologiska föreningen i Västsverige.

Davidsson, G och Thorwaldsdotter, R. 2011 *Risikanalytisk av farligt gods i Hallands län*. Halmstad: Länsstyrelsens tryckeri.

Adolfsson, K och Boberg, S. 2013 *Detaljplanehandboken: Handbok för detaljplanering enligt plan- och bygglagen, PBL*. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Eriksson, L. 2006. *Fastighetsvärdering: Grundläggande teori och praktisk värdering*. Gävle: Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet.

Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J. och Eichholtz, P. 2007 *Commercial Real Estate: Analysis and Investments*. US: Thomson South-Western.

Persson, E. 2008 *Fastighetsvärdering, Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: Fastighetsnomenklatur*. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB.

Patel, R och Davidson, B. 1994 *Forskningsmetodikens grunder: Att planera, genomföra och rapportera en undersökning*. Lund: Studentlitteratur AB.

Trump, D. 2010 *Trump University Branding: How to build the most valuable asset of any business*. Hoboken: Wiley.

8.2. Elektroniska källor

Centralstation Gårda (2013) *En ny centralstation i centrala Göteborg*.
<http://centralstationgarda.se/centralt-lage/> (5 feb 2014)

Ersman, M. (2006) *Gårda – ett område i omvandling*.
<http://www.fastighetsagarna.se/gfr/aktuellt-opinion/rapporter/lokala-rapporter/garda-ett-omrade-i-omvandling> (37 mars 2014)

Fransson, D. (2014) Ny kafeboom i Göteborg. *Göteborgs Posten*. (25 feb 2014).

Keller, K.L., Ailawadi, K.L. (2004), Understanding retail branding: conceptual insights and research priorities, *Journal of retailing* 80, p331-342.

Lokalguiden (2013) *Ett Gårda som växer på höjden*.
<http://www.lokalguiden.se/artiklar/artikel/ett-garda-som-vaxer-pa-hojden/> (21 feb 2014)

Lokalguiden (2013) *Gårdas utveckling mot blandstad*.
<http://www.lokalguiden.se/artiklar/artikel/gardas-utveckling-mot-blandstad/> (25 mars 2014)

Lokalguiden (2013) *Ulleviområdet en del av innestaden*.
<http://www.lokalguiden.se/publication-viewer.php?region=vg&publication=2013-nr7.pdf>
(25 feb 2014)

Mind your Brand (2014) *Varumärke*. <http://www.mindyourbrand.se/lexicon/varumärke/>
(25 mars 2014)

Nai Svefa (2013) *Svensk fastighetsmarknad*.
<http://www.naisvefa.se/upload/Rapporter/SvFastMarknad/Svensk%20Fastighetsmarknad%20Våren%202013.pdf> (5 juni 2014)

NCC (2013) *Bygget av Ullevis största kontorskomplex inleds*.
<http://www.ncc.se/pressrelease/sv/7BD51020C17F6B8E/4679/Bygget+av+Ullevis+största+kontorskomplex+inleds> (26 maj 2014)

NCC (2014) *Gårda Fabriker har ett centralt läge i Göteborg*.
<http://www.ncc.se/sv/Lokaler/Kontor/kontorslokaler-referensprojekt/garda-fabriker-goteborg/>
(14 april 2014)

Platzer Fastigheter (2014) *Gårda Norra*. http://www.platzer.se/Garda_Norra (5 feb 2014)

SCB Företagsdatabas (2013) *Företag per bransch*.
<http://www.ekonomifakta.se/sv/Fakta/Foretagande/Naringslivet/Foretag-per-bransch/> (14 maj 2014)

Serneke (2012) *Sefa byggnads bygger Göteborg energis nya kontorskomplex*.
<http://www.mynewsdesk.com/se/sefa/news/sefa-bygger-goeteborg-energis-nya-kontorskomplex-49751> (5 feb 2014).

Stadsbyggnadskontoret (2008) *Förslag till översiktsplan för Göteborg*.
<http://goteborg.se/wps/wcm/connect/ad2f96e6-6582-4cbd-8ade-92cabfff7f2c/Sammanfattning.pdf?MOD=AJPERES> (28 jan 2014)

Stadsbyggnadskontoret (2011) *Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov*.
https://goteborg.se/wps/wcm/connect/a89d9ba9-c93d-4f36-89a4-f4a1af9ee056/OPA_VagledningparkstaL.pdf?MOD=AJPERES (14 april 2011)

Sunfleet (2014) *Bilpooler i Gårda*. <https://sunfleet.com/bilpooler/goteborg/garda/>
(14 maj 2014)

Styr och ställ (2014) *Styr och ställ*. <http://www.goteborgbikes.se/> (7 feb 2014)

Trafikverket (2012) *Bulleruppföljning av västsvenska paketet*.
http://www.trafikverket.se/PageFiles/96359/bulleruppf%C3%B6ljning_av_vastsvenska_paketet_del_1.pdf (7 feb 2014)

Trafikverket (2014) *Västsvenska Paketet*. <http://www.trafikverket.se/Privat/I-ditt-land/Vastra-gotaland/Vastsvenska-paketet/> (5 feb 2014)

Wallenstam (2014) *Gårda Södra Gubberogatan 20*.
<http://www.wallenstam.se/lokaler/hitta/ledigt/goteborg/Garda---Sodra-Gubberogatan-20---74-kvm/> (28 jan 2014)

8.3. Muntliga källor

Elofsson, R, arkitekt, Stadsbyggnadskontoret Göteborg. Intervjuad den 13 mars 2014 på Stadsbyggnadskontoret i Göteborg.

Fischer, E, fastighetschef, Platzer Fastigheter AB. Intervjuad 18 mars 2014 på Platzers kontor i Gårda.

Forsling, A, kundchef, Wallenstam AB. Intervjuad 10 februari 2014 på Wallenstams kontor i Göteborg.

Friberg, B, kakylchef, Tornstaden. Intervjuad den 8 maj 2014 på Tornstadens kontor i Göteborg.

Karlsson, Y, arkitekt, Development Partner AB. Intervjuad den 21 mars 2014 på Chalmers.

Larsson, A, teknisk förvaltare, Wallenstam AB. Intervjuad den 10 februari 2014 på Wallenstams kontor i Göteborg.

Persson, T, konsult, konstruktör, ELU-konsult. Intervjuad den 13 mars 2014 hos ELU-konsult.

Thomas, P, föreläsare, institution of Construction Management, Chalmers. Material från föreläsning den 14 april 2014 i Väg och vattens salar, Chalmers.

9. Bilagor

Bilaga 1 – Parkeringsbehov i nytt garage

Parkeringsbehov		
	<i>antal/1000 m²</i>	
Parkeringsnorm kontor	8	
	<i>kvadratmeter kontor [m²]</i>	<i>antal parkeringsplatser</i>
<i>Befintligt parkeringsantal i garage</i>		161
<i>Befintligt parkeringsbehov i garage</i>	19098	153
<i>Parkeringsplatser tillgodo</i>		8
<i>Parkeringsbehov nybyggt kontor</i>	5000	40
Parkeringsbehov i nybyggt garage		32

**Bilaga 2 – Kostnadskalkyl
Konsultfabriken alternativ 1**

Kalkyl Konsultfabriken Alternativ 1			
Ombyggnadskostnader			
	<i>Area [m2]</i>	<i>Kostnad/m2</i>	<i>Kostnad</i>
<i>Rivning</i>	4196	200	839 200kr
<i>Fönster</i>	1089	3000	3 267 000kr
<i>Fasad</i>	4196	2000	8 392 000kr
<i>Byggnationskostnad</i>			12 498 200kr
<i>Pålägg och marginal (30%)</i>			3 749 460kr
Kostnad totalentreprenad			16 247 660kr
<i>Projektkostnad (30%)</i>			4 874 298kr
Produktionskostnad			21 121 958kr
	<i>Area [m2] LOA</i>	<i>Kostnad/m2 LOA</i>	
<i>Lokalanpassning</i>	15900	5000	79 500 000kr
<i>Tillägg Störningar</i>			1 200 000kr
Total Produktionskostnad			101 821 958kr

Bilaga 3 - Investeringskalkyl
Konsultfabriken alternativ 1

Konsultfabriken alternativ 1			
Förutsättningar			
Area LOA	15900m ²		
Area garage	3100m ²		
Investering			
Lokal	<i>kk</i>	<i>kr/LOA</i>	
Produktionskostnad	102 000	6415	
Total investering	102 000		
Avkastning			
	Före	Efter	Efter
Hysesintäkter	<i>kk</i>	<i>kk</i>	<i>kr/m²</i>
Bashyra lokal	21000	30210	1900
Summa hyresintäkter	21000	30210	
Driftkostnader			
Drift och underhåll lokaler	-4770	-4770	-300
Summa driftkostnader	-4770	-4770	
Driftnettoförändring		9210	
Avkastning inklusive ev. mark		9,0%	
Skapat värde, kkr		147 360	
Övervärde, kkr		45 360	
Övervärde, %		44%	

**Bilaga 4 Kostnads kalkyl –
Konsultfabriken alternativ 2**

Kalkyl Konsultfabriken Alternativ 2			
Ombyggnadskostnader			
	<i>Area [m²]</i>	<i>Kostnad/m²</i>	<i>Kostnad</i>
<i>Fasadrenovering</i>	4196	2000	8 392 000kr
Byggnationskostnad			8 392 000kr
<i>Pålägg och marginal (30 %)</i>			2 517 600kr
Kostnad totalentreprenad			10 909 600kr
<i>Projektkostnad (30%)</i>			3 272 880kr
Produktionskostnad			14 182 480kr
	<i>Area [m²] LOA</i>	<i>Kostnad/m² LOA</i>	
<i>Lokalanpassning</i>	15900	5000	79 500 000kr
<i>Tillägg Störningar</i>			1 200 000kr
Total produktionskostnad			94 882 480kr

**Bilaga 5 – Investeringskalkyl –
Konsultfabriken alternativ 2**

Konsultfabriken alternativ 2			
Förutsättningar			
Area LOA	15900m ²		
Area garage	3100m ²		
Investering			
Lokal	<i>kkkr</i>	<i>kr/LOA</i>	
Produktionskostnad	95 000	5975	
Total investering	95 000		
Avkastning			
	Före	Efter	Efter
Hysesintäkter	kkkr	kkkr	kr/m ²
Bashyra lokal	21000	30210	1900
Summa hyresintäkter	21000	30210	
Driftkostnader			
Drift och underhåll lokaler	-4770	-4770	-300
Summa driftkostnader	-4770	-4770	
Driftnettoförändring		9210	
Avkastning inklusive ev. mark		9,7%	
Skapat värde, kkr		147 360	
Övervärde, kkr		52 360	
Övervärde, %		55%	

Bilaga 6 – Kostnadskalkyl
Gårdapassagen

Kalkyl Gårdapassagen			
Befintligt hus			
Ombyggnadskostnader			
	<i>Area [m²]</i>	<i>Kostnad/m²</i>	<i>Kostnad</i>
Fasadrenovering	5985	1000	5 985 000kr
Byggnationskostnad			5 985 000kr
Pålägg och marginal (30%)			1 795 500kr
Total entrenadkostnad			7 780 500kr
Projektkostnad (30%)			2 334 150kr
Produktionskostnad			10 114 650kr
Tillägg störning			1 200 000kr
	<i>Area [m²] LOA</i>	<i>Kostnad/m² LOA</i>	
Lokalanpassning	15900	4000	63 600 000kr
Total Produktionskostnad			74 914 650kr
Nybyggnation			
Byggnationskostnader			
	<i>Area [m²]</i>	<i>Kostnad/m²</i>	<i>Kostnad</i>
Nybygge kontor, garage och restauran	6972	10000	69 720 000kr
Byggnation av inglasad gångbro			500 000kr
Total entrepnadkostnad			70 220 000kr
Projektkostnad (30%)			21 066 000kr
Produktionskostnad			91 286 000kr
	<i>Area [m²] LOA</i>	<i>Kostnad/m² LOA</i>	
Lokalanpassning	5000	8000	40 000 000kr
Total Produktionskostnad			131 286 000kr

Bilaga 7 – Investeringskalkyl
Gårdapassagen ombyggnation

Gårdapassagen ombyggnation			
Förutsättningar			
Area LOA	15900m ²		
Area garage	3100m ²		
Investering			
Lokal	<i>kk</i>	<i>kr/LOA</i>	
Produktionskostnad	75 000	4717	
Total investering	75 000		
Avkastning			
	Före	Efter	Efter
Hyresintäkter	<i>kk</i>	<i>kk</i>	<i>kr/m²</i>
Bashyra lokal	21000	30210	1900
Summa hyresintäkter	21000	30210	
Driftkostnader			
Drift och underhåll lokaler	-4770	-4770	-300
Summa driftkostnader	-4770	-4770	
Driftnettoförändring		9210	
Avkastning inklusive ev. mark		12,3%	
Skapat värde, kkr		147 360	
Övervärde, kkr		72 360	
Övervärde, %		96%	

Bilaga 8 – Investeringskalkyl
Gårdapassagen nybyggnation

Gårdapassagen nybyggnation			
Förutsättningar			
Area LOA	5000m ²		
Antal garageplatser	38		
Garage	900kr/mån		
Investering			
Lokal	<i>kk</i>	<i>kr/LOA</i>	
Produktionskostnad	131 000	26 200	
Total investering	131 000		
Avkastning			
	Före	Efter	Efter
Hysesintäkter	kk	kk	kr/m ²
Bashyra lokal	0	10 500	2100
Bashyra garage/parkering	1 015	410	
Summa hyresintäkter	1 015	10 910	
Driftkostnader			
Drift och underhåll lokaler	0	-1250	-250
Summa driftkostnader	0	-1250	
Driftnettoförändring		8 645	
Avkastning inklusive ev. mark		6,6%	
Skapat värde, kkr		138 326	
Övervärde, kkr		7 326	
Övervärde, %		6%	

**Bilaga 9 – Investeringskalkyl för hela
Gårdapassagen**

Gårdapassagen			
	<i>Nybygge</i>	<i>Befintlig byggnad</i>	Totalt
<i>Total investering</i>	131 000 000kr	75 000 000kr	206 000 000kr
<i>Total driftnettoförändring</i>	8 645 000kr	9 210 000kr	17 855 000kr
Avkastning			8,67%