



# CHALMERS



## Handelsfrämjandeåtgärder i detaljplaneprocessen

En studie av Frölunda Torg

Examensarbete inom kandidatprogrammet Affärsutveckling och  
entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

Marcus Clausen  
Fredrik Nyborg

INSTITUTIONEN ARKITEKTUR OCH SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK

---

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2020  
[www.chalmers.se](http://www.chalmers.se)

EXAMENSARBETE ACEX20

Handelsfrämjande åtgärder i detaljplaneprocessen  
En studie av Frölunda Torg

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

MARCUS CLAUSEN

FREDRIK NYBORG

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Stadsbyggnad  
Spatial Morphology Group  
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA  
Göteborg, 2020

Handelsfrämjande åtgärder i detaljplaneprocessen

En studie av Frölunda Torg

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

MARCUS CLAUSEN

FREDRIK NYBORG

© MARCUS CLAUSEN, FREDRIK NYBORG, 2020

Examensarbete ACEX20

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola 2020

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Stadsbyggnad

Spatial Morphology Group

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Omslag:

Lekpark vid köpcentrumet Frölunda Torg, bild tagen av Fredrik Nyborg 11 maj  
2020

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Göteborg 2020



Handelsfrämjande åtgärder i detaljplaneprocessen

En studie av Frölunda Torg

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

MARCUS CLAUSEN

FREDRIK NYBORG

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Stadsbyggnad

Spatial Morphology Group

Chalmers tekniska högskola

## **Sammanfattning**

Göteborgs stad gav 2016 ut en rapport som skrevs av konsultbolagen Spacescape AB och Evidens AB. Denna rapport heter "*Värdeskapande stadsutveckling*" och redogör för olika aspekter som är viktiga för såväl boende men även för olika verksamheter. Dessa aspekter kallas stadskvaliteter. Stadskvaliteter är, som så väldigt mycket annat, föränderligt med tiden och påverkas i allra högsta grad vid en ombyggnation av en plats eller ett område. De stadskvaliteter som listas av Spacescape AB och Evidens AB har sedan 2016 använts som övergripande ledord i planprocessen. Wyatt (1996) visade att en fastighetsekonomiskaförutsättningar kan delas upp i externa och interna faktorer. Stadskvalitéerna har i studien klassificerats som interna faktorer. Externa faktorer i studien är de ekonomiska förutsättningarna som gäller under den undersökta perioden. De externa faktorerna är i studien: "konjunkturläge", "Socio-ekonomiska förutsättningar", "disponibel inkomst" och konsumentbeteenden.

Utgående från de stadskvaliteter som Spacescape AB och Evidens AB identifierade 2016 undersöks den förändring som har skett på Frölunda torg samt den förändring som nu föreslås. Undersökningen utförs helt utgående från befintliga teorier rörande handel och stadsutveckling.

Studien utgår delvis från den detaljplan som vann laga kraft 2006 dvs. den som gäller idag, samt statistik över befolkningsantal och inkomstnivå från samma tidpunkt. Detta genomförs för att skapa en uppfattning om hur platsen såg ut då och för att förstå den senaste förändringen. Skandia Fastigheter och Wingårdhs arkitekter har gemensamt utarbetat ett förslag på detaljplan för området och hur det potentiellt kan komma att förändras inom de närmaste åren. I studien kombineras detta med Göteborgs stads befolkningsprognoser för primärområdet för att undersöka hur detaljhandeln teoretiskt kan komma att förändras.

Målsättningen är att kunna se ett samband mellan detaljhandelns tillväxt och positiva förändringar av de interna och externa faktorerna för att kunna svara på studiens frågeställningen.



# Retail Encouragement Actions within the Zoning Plan Process

## A Study of Frölunda Torg

*Degree Project in the Bachelor's Programme  
Business Development and Entrepreneurship*

MARCUS CLAUSEN

FREDRIK NYBORG

Department of Architecture and Civil Engineering  
Division of Urban Design and Planning  
Spatial Morphology Group  
Chalmers University of Technology

## Abstract

In 2016 the City of Gothenburg presented a report written by the two consulting firms Spacescape AB and Evidens AB. The report called “*A value based approach to city planning*” presents different aspects that are considered vital for the residents and businesses in Gothenburg. These aspects are called city qualities. City qualities do, as many other things, change over time and are in every way affected by changes made to a specific property and area. The city qualities presented by Spacescape AB and Evidens AB have since 2016 been used as general keywords in the zone planning process. Wyatt (1996) exemplified that a real estate’s economic situation can be defined using external and internal factors. City qualities is in this study identified as an internal factor. The external factors on the other hand is the economic situation that the current economy enjoys. Factors like the current business cycle, the socio-economic situation, disposable income, and the behaviour of consumers.

Based on the city qualities defined by Spacescape AB and Evidens AB this report will investigate the changes that have been made to Frölunda Torg and the new planned changes that are to be presented to the city council. The investigation will be done in its entirety using established publications and theories concerning retail and urban development.

The study takes its focus from the zoning plan that was approved for the rebuilding of Frölunda Torg in 2006. In other words, the one that is still in use as of today. Furthermore, it also takes into consideration, the size of the population and the income level in the area as of 2006. This is done to give an idea of how the urban environment was shaped at the time and to understand the most recent change. Skandia Fastigheter and Wingårdhs architects have together developed a new zoning plan for the area and how it may come to change within the next couple of years. The study takes into consideration the expected increase of population within the primary area to investigate how retail theoretically may be affected.

The goal of the study is to be able to see a connection between retail growth and positive changes of the city qualities that have been identified as the most important for retailing. The ambition of the study is also to be able to give advice on how to best achieve continuous economic growth regarding retail within the area.

**Keywords:** retail, zone planning, city planning

# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	I
Abstract.....	III
Innehållsförteckning .....	IV
Förord .....	VI
Beteckningar.....	1
1. Inledning.....	2
2. Bakgrund .....	2
2.1. Frölunda Torg .....	3
2.2. Frågeställning.....	3
2.3. Avgränsningar.....	3
3. Teoretisk referensram .....	4
3.1 Stadens utformning, rörelser och ekonomi.....	4
3.2 Köpcentrum som handelsplats .....	4
4. Detaljhandelns utveckling och förändring från 1930-2010.....	6
5. Metod.....	7
5.1 Metodval .....	7
5.2 Datakällor.....	7
5.2.1 SCB.....	8
5.2.2 Göteborgs Stad .....	8
5.2.3 WSP.....	8
5.2.4 Skandia Fastigheter AB .....	8
5.2.5 Konjunkturinstitutet.....	8
5.2.6 Företagen Spacescape AB och Evidens AB .....	9
5.3 Stadskvalitéer.....	9
5.4 Stadskvalitéer för handel .....	11
6 Resultat .....	13
6.1 Förväntade resultat.....	13
6.2 Konjunkturens förändring och ekonomiska förutsättningar .....	13
6.2.1 Socioekonomisk förändring för området Askim-Högsbo-Frölunda.....	17
6.3 Ombyggnation 2007-2011 .....	19
6.4 Förändringarna i och med ombyggnationen 2007-2011 och dess effekter.....	21

6.4.1	Entréer/offentliga rum .....	21
6.4.2	Parkering.....	21
6.4.3	Utbyggnad .....	22
6.4.4	Kollektivtrafiken.....	22
6.5	Planerad ombyggnation 2021 .....	22
6.6	Planförslagets vision .....	23
6.6.1	Vidareutveckling av området, del av detaljplan .....	26
6.7	Planförslagets effekter .....	26
6.8	Uppmätta effekter vid ombyggnationer .....	27
7	Diskussion .....	31
7.1	Externa faktorer .....	31
7.2	Interna faktorer .....	32
7.3	Felmarginaler med studien.....	33
8	Slutsatser.....	34
8.1	Framtida forskning och studier .....	35
8.2	Reflektioner .....	35
9	Källförteckning.....	37

## Förord

Utformningen av denna studie inföll vid utbrottet av SARS-CoV-2 i Sverige och innebar en försvärad situation för att införskaffa och bedriva informationsinsamling. Den ursprungliga tanken med studien fick anpassas efter den situation som uppstod i och med utbrottet och kan därmed innefatta en minskad nivå av data än som varit önskvärt från ursprungstanken med studien.

Under arbetet med denna kandidatuppsats har vi utvecklat vårt kritiska tänkande. Vi har bland annat lärt oss att titta närmare på de konsultrapporter som beslutsfattare ofta grundar sina beslut i. Det förekommer ofta en del tvetydigheter och oklarheter som kan vara svårt för den enskilda medborgaren att ta till sig om de inte har rätt förkunskaper. Vi har även lärt oss att arbeta på ett mera korrekt akademiskt sätt då man tar fram forskning. Delvis har vi hämtat inspiration från de artiklar som ligger till grund för detta arbete men vi har även givits möjligheten att bolla idéer med forskare som är aktiva inom det berörda forskningsfältet.

Vår absolut första tanke var att undersöka specifikt hur människors rörelse påverkas av olika byggnadsprojekt i stadsmiljön och hur detta i sin tur påverkar de lokala näringsidkarna. Tesen förkastades då det ansågs att förändringarna som exempelvis en ombyggnation, innebär att näringsidkare får förändra sin verksamhet och på så sätt skulle undersökningen bli ensidig och missvisande. Efter diskussioner med Göteborgs Stads stadsbyggnadskontor började istället den frågeställning, som återfinns i stycket "Frågeställning", ta form. Där vi först skulle kika på de strategiskt viktiga punkterna för detaljhandeln i Göteborg. Det fanns också en tanke att undersöka huruvida Göteborgs strategi gällande handel vid lokala torg hade någon merit i verkligheten. Studien avgränsades att endast innehålla ett område, ett som då hade kommit långt i utvecklingen för att främja handeln. Studien smalnades sedan av till att specifikt undersöka den förändring som skett på Frölunda Torg och vilka implikationer det har inneburit.

Studien har många gånger behövt pivotera och förkasta frågeställningarna då de skulle innebära alldeles för mycket arbete. Vissa frågeställningar kunde mer eller mindre definieras som ett helt forskningsområde istället för en kandidatuppsats och innebär därför en förändring av arbetet.

Stort tack till vår examinator Jonas Tornberg och handledare Leonard Nilsson. Eran input och kunskap har verkligen hjälpt oss att forma kandidatarbetet till något som vi kan vara stolta över. Speciellt ska ni ha tack för det otroliga tålamod ni har visat.

Ett alldeles särskilt tack till Viveca Risberg på Stadsbyggnadskontoret Göteborg. Före vi kom i kontakt med Viveca hade vi bara blivit hänvisade till nya personer utan att egentligen veta exakt vad vi skulle undersöka. Utan det materialet hade det aldrig varit genomförbart.

# Beteckningar

**BTA:** Brutto total area

**CBD:** Central Business District

**GIS:** Geografiska informations system

**SCB:** Sveriges Statistiska centralbyrå. En myndighet som lyder under svenska staten vars uppdrag är att samla in och sammanställa data som berör Sverige.

**Multipel regressionsanalys:** En analys för att identifiera effekten av flera oberoende variabler för att förklara en annan beroende variabel. Exempelvis pris beroende på läge, område osv.

**Spacescape AB:** Spacescape AB är ett privat konsultbolag som använder statistiska analyser och forskningsbaserade metoder för att utveckla de urbana rummet. De ägnar sig främst åt stadsbyggnad, trafikplanering, grönplanering, platsutveckling, fastighetsutveckling och regionplanering.

**Evidens AB:** Säljer analyser och strategisk rådgivning åt både privata och offentliga aktörer. All analys grundas på empirisk och evidensbaserat underlag.

**WSP:** Ett konsultföretag som har sitt ursprung från Kanada. Huvudsyfte med analyser inom samhällsutveckling

**SCB:** Den svenska statistiska central byrån. Arbetar på uppdrag av regeringen för att tillhanda oberoende statistik för användare, beslutsfattare och aktörer.

# 1. Inledning

Studien kom till genom en vilja att undersöka och kunna skapa en förståelse för hur handelsmönster uppstår och med målet att vidga förståelsen för hur man genom olika åtgärder kan hjälpa handeln att växa. Syftet med studien blir således att ge en bild av vilka prioriteringar som bör göras för att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för konkurrenskraftig detaljhandel i ett utvecklingsområde.

Studien omfattar en undersökning av den ombyggnation som Frölunda Torg genomgick vid 2007–2011 och studerar de förändringar som planerades att genomföras vid den tidpunkten. Genom att använda rapporten ”*Värdeskapande Stadsutveckling*” för att identifiera väsentliga stadskvaliteter för olika typer av verksamhetsområden, framtaget av Spacescape AB och Evidens AB, analyseras Frölunda Torg. Utgående från de identifierade stadskvalitéerna utvärderas sedan dessa förändringar för att exemplifiera vilka planerade handlingar som ger en teoretiskt positiv effekt på handelsomsättning. Med stöd av teorier som benämns i avsnittet ”Teoretisk referensram” och de vetenskapliga artiklar från samma kapitel skapas också en förståelse för vilka prioriteringar som är mest eftertraktade enligt den utgångspunkt som studien har. Genom att studera omsättningen för Frölunda torg genom åren kan en bild skapas för vad en utbyggnad potentiellt leder till. Även faktorer som förändring i konsumtionsbeteende samt förändringen av områdes socioekonomiska förutsättningar kommer att tas i beaktande. För att på enklast sätt göra konsumtionsbeteende överskådligt presenteras även detaljhandelns utveckling i stort från 1900-talets början till idag. Detta görs för att förtydliga att även om platsen har förändrats fysiskt har även människors sätt att konsumera och handla förändrats över tid.

Som ett sista steg analyseras också det föreslagna planförslaget för den planerade utbyggnaden av Frölunda torg. Genom att studera förslaget ska också förändringarna, som förslaget teoretiskt kan komma att innebära, utvärderas utgående från vilka konsekvenser detta kan komma att medföra för detaljhandeln.

Studien syftar till att visa vilka prioriteringar gällande stadskvalitéer och handelsteorier som stadsplanerare, fastighetsägare och fastighetsutvecklare bör ha i åtanke vid om- och utbyggnationer eller i planeringsstadiet för att skapa en attraktiv handelsplats. För planeringsfasen syftar studien att bidra med att skapa konkurrenskraftiga handelsområden som tar såväl interna som externa faktorer i beaktande.

# 2. Bakgrund

Prognoser visar att fram till 2035 kommer Göteborg öka med cirka 150 000 invånare enligt Göteborgs stad (2020). En befolkningsökning medför delvis ett ökat behov av bostäder men även av handelsplatser samt utökande av befintlig handelsyta. Med detta som bakgrund tog Göteborgs stad 2017 fram ”*Riktlinjer för handeln i planering i Göteborgs Stad*” i samarbete med konsultföretaget WSP. Detta ger byggherrar men även kommunen ett underlag att stå på vid planeringen av Göteborgs stad. Denna studie avser att praktiskt tillämpa detta material tillsammans med Stadsledningskontorets

statistik och prognoser över området Askim-Frölunda-Högsbo för att undersöka hur detaljhandeln kan komma att påverkas samt förändringen av köpkraft i området.

Frölunda Torg ingår i Göteborgsstads satsning för Bostad 2021, vilket är en gemensam satsning från näringslivet och Göteborgspolitiker att tillsammans bygga 7000 nya bostäder till stadens 400 års jubileum. En del av satsningen befinner sig inom detaljplanen för Frölunda torg och flera projekt finns i närområdet.

Enligt *Noring Hantin (Personlig kommunikation 6 april, 2020)* (Näringslivsplanerare Strategiska avdelningen Stadsbyggnadskontoret Göteborg) är den övergripande utbyggnadsstrategin för Göteborg att nya handelsytor ska växa integrerat i staden. Vidare skriver *Noring (2020)* att detta inte ska ske i externa lägen utan med närhet till bostäder och arbete. Vilka som prioriteras pekas ut i stadens utvecklingsstrategi. *Noring (2020)* nämner vissa större handelsplatser som centrum, Frölunda och Gamlestaden där utbyggnaden har varit prioriterad. Vidare skriver hon att Göteborgsstads arbete för att få handeln att vara livskraftig vid de lokala torgen är att förtäta med bostäder och arbete samt att knyta ihop platserna med kollektivtrafiken. *Noring (2020)* menar att det sannolikt inte har påverkat handeln i den mån som varit önskad utan att situationen för handel vid de lokala torgen har haft en tuff konkurrens från handelskluster och e-handel. Denna studie kommer beakta situationen för detaljhandeln genom en granskning av Frölunda Torg och dess utveckling sedan ombyggnation genom att kolla på de interna och externa faktorer som påverkar området.

## 2.1. Frölunda Torg

Frölunda Torg invigdes 1966 med cirka 40 butiker, banker, apotek och andra serviceinrättningar och utgjorde då Nordens största köpcentrum under tak. Frölunda Torg har sedan invigning 1966 byggts om och expanderat vid 5 olika tillfällen. Frölunda Torg har därmed expanderat och utvecklats sedan invigningen och har idag 200 olika butiker. I rapporten "Strategi för utbyggnadsplanering" Göteborgs stad (2014) identifieras Frölunda Torg som en av de fem strategiskt viktiga punkterna för handeln i staden. Under 2017 började Stadsbyggnadskontoret ta fram en ny detaljplan för området med syftet att "stärka" området kring Frölunda Torg och Marconigatan. Enligt Göteborgs Stad (N.D.) "Stadsutveckling Göteborg" har området i sig potentialen för en utbyggnad som bland annat skulle medföra cirka 1650 nya bostäder och 40 000 kvm ny handelsyta där Frölunda Torg idag är 75 000 kvm stort (ej BTA).

## 2.2 Frågeställning

- Hur kan man mäta stadskvaliteter?
- Hur kan man tillämpa stadskvalitativa mått vid planering för detaljhandel

## 2.3 Avgränsningar

Studien undersöker endast samband mellan förändringar i de interna och externa faktorerna och deras effekter på detaljhandeln. Studien avgränsar sig för att endast inkludera de interna faktorerna (stadskvalitéer för handel) som blivit identifierade av

Spacescape AB och Evidens AB. I den avgränsningen tas heller inte någon beaktning för tillgänglighet med kollektivtrafik, gång eller cykel. Då dessa ej har blivit identifierade som de mest betydande faktorerna för handel. Således tas heller inte eventuella effekter på bostadspriser i beaktande.

Vidare avgränsningar har gjorts i omfattningen då enbart Frölunda Torg undersöks och därmed inte de andra handelskluster som befinner sig i Göteborg. Omfattningen innebär också en undersökning i vad det planerade förändringarna resulterade i. Studien undersöker inte attraktiviteten i form av utbudet av butiker som Frölunda Torg erbjuder. Inte heller den estetiska attraktiviteten för platsen. För undersökningen av de socio-ekonomiska förändringarna har studien avgränsats till primärområdet för Frölunda Torg, Askim-Frölunda-Högsbo.

### 3. Teoretisk referensram

I detta avsnitt presenteras de olika vetenskapliga teorier som studien utgår ifrån. I studien redogörs för Spacescape AB och Evidens AB arbete kring stadskvaliteter men även handelsteori rörande köpcentrum. Referensramen berör även forskning inom stadsbyggnad bland annat hur städer kan klassificeras men även hur människor rör sig i staden.

#### 3.1 Stadens utformning, rörelser och ekonomi

I enlighet med vad Jan K. Brueckner (2011) beskriver i sin bok *”Lectures of Urban Economics”* skulle området innanför vallgravarna upp längs med Kungsporsavenyn beskrivas som det Centrala affärsområdet eller CBD (Central Business District). Detta är alltså det område dit jobben är koncentrerade. Detta medför att människor kommer röra sig från utkanten av staden mot centrum för att arbeta och bortemot kvällen röra sig tillbaka till utkanten. Detta överensstämmer med det som konstateras i *”Development of urban types based on network centrality, built density and their impact on pedestrian movement”* av Berghauser Pont, Stavroulaki, Marcus (2019). Vad som kan ses som intressant för denna studie är huruvida dessa människor väljer att handla sina dagligvaror samt sällanköp i centrala Göteborg eller på exempelvis Frölunda torg. Målsättningen med den nya detaljplanen är att den större delen av handeln skulle ske på Frölunda Torg och således ge stöd till en större expansion av köpcentrumet.

#### 3.2 Köpcentrum som handelsplats

Enligt *The Law of Retail Gravitation* av William J. Reilly är konsumenter mer villiga att färdas en längre sträcka ju större utbud av handel som förekommer på en viss plats. Detta kan härledas till uppkomsten av köpcentrum både som idé och realitet. Köpcentrum definieras i Svenska Akademiens (2020) ordlista som *”område med butiker och andra serviceinrättningar”*. Detta borde då, utgående från *The Law of Retail Gravitation* innebära att desto större ett köpcentrum är, både när det gäller den fysiska ytan samt avseende antal olika butiker och övrig service, desto fler kunder och desto högre omsättning kan förväntas. Med andra ord skulle endast storleken vara den avgörande faktorn och således övriga kvaliteter som nämns i denna studie förbises.

Köpcentrum utanför stadskärnan har tidigare setts som ett direkt hot mot CBD:s shoppinggator och lokala näringsidkare. Marjanen (1995) menar att dessa kan utvecklas parallellt. Hon argumenterar för hur dessa typer av handel istället kan utgöra ett komplement till varandra där olika handelsplatser erbjuder olika handelsupplevelser. Vidare adresseras även vikten av ett brett sortiment i handeln. Marjanen (1995) undersökte Länsikeskus, en handelsplats en bit utanför Åbo i Finland, som är väldigt likt Frölunda Torg med avseende till dess geografiska placering, ungefär 5-6km utanför CBD. Det hon konstaterat är att genom åren har avståndet till platsen spelat allt mindre roll. Den styrande faktorn över vilken plats konsumenten väljer utgörs allt mer av diversifierat utbud. Marjanen (1995) noterade att antalet årliga besökare ökade i och med att Länsikeskus expanderade och utökade sitt utbud, dock noterade hon att dessa nödvändigtvis inte endast kom ifrån CBD då CBD (i det fallet Åbos centrum) hade "tappat" fler kunder än Länsikeskus hade "fått".

Rajagopal (2009) diskuterar den ökande vikten av den sociala miljön i köpcentrumen och hänvisar att anledningen till varför förorternas köpcentrum fortsätter växa beror på en socioekonomisk förändring. Han diskuterar även att i tidigare forskning antogs avståndet vara den avgörande och viktigaste faktorn, vilket överensstämmer med Reilly (1931). Dock lyfter Rajagopal (2009) att konsumentens upplevelse av köpcentrumet spelar minst lika stor roll när konsumenten väljer var denne ska handla. Craig och Turley (2004) hänvisar specifikt till faktorer så som platsens arkitektur och atmosfär som avgörande faktorer, både insidan, utanför och runt om köpcentrumet.

Wyatt (1996) kategoriserade faktorer som påverkar fastigheters ekonomiska förutsättningar enligt interna och externa faktorer. Till externa faktorer hör bland annat ekonomi, plats och tillgänglighet. Rhodes och Brien (2017) menar att det är dessa som är de styrande i konsumentens val av handelsplats. Till de interna faktorer hör saker som är för fastigheten eller byggnaden specifika. De interna faktorerna menar Wyatt (1996) är mer odefinierbara och svårare att klassificera. Denna studie kommer att tillämpa denna teori om att dela in faktorer som påverkar fastigheter i externa och interna. De interna faktorerna skulle då utgöras av Spacescape ABs stadskvalitéer då dessa är mera för fastigheten specifika. Detta har sedan byggts på av Brown (2006), Astbury och Thurstain-Goodwin (2014) som menar att de interna faktorerna har en väldigt liten inverkan på detaljhandelns ekonomiska förutsättningar.

Att de interna faktorerna skulle vara av mindre signifikans står nästan i rak motsats till det Craig och Tuley (2004) argumenterar för. För studiens syfte skulle det snarare kunna ses som att de två teorierna komplimenterar varandra, då Craig och Tuley (2004) snarare beskriver köpcentrumet i stort som en plats som mer kan liknas vid ett handelsstråk. Wyatt (1996) och den forskning som vidare har grundats på hans teorier behandlar detaljhandeln utgående från enskilda butiker snarare än som en del i en helhet.

## 4. Detaljhandelns utveckling och förändring från 1930-2010

Detaljhandeln har sedan 1930-talet genomgått stora förändringar. Dels har konsumtionsmönstren ändrats men även handelsplatsen har ändrats rent geografiskt. Det var under 20- och 30-talet forskare började intressera sig för fotgängare och antal förbipasserande. Meserole (1935) publicerade en artikel 1935 där olika kvalitativa variabler lyftes fram och vad dessa innebar för detaljhandeln. Bland annat lyfte Meserole fram ekonomiskt välstånd, tid på dygnet och antal barn. Detta utvecklades cirka 40 år senare av Rosenbloom (1976). Han lyfte fram sambandet mellan det geografiska området och ett områdes upptagningsområde avseende tillgång till detaljhandel. Detta möjliggjorde för näringsidkare att effektivare kunna identifiera sina specifika kundsegment och jobba med mer målinriktad marknadsföring. Detaljhandel kom alltså att omstruktureras beroende på geografi, efterfrågan och heterogenitet.

Vidare under 1940-talet började forskare intressera sig för att klassificera städer utgående från den aktivitet som kunde anses vara den viktigaste för staden som tillverkningsindustri, detaljhandel eller universitet, etc. Harris, C. (1943). Utgående från stadens primära typ av aktivitet identifierades vilken typ av affärsverksamhet som är bäst lämpad för den specifika stad.

Utvecklingen under 40-talet innebar även en kraftig ökning av olika affärskedjor. Den stora skillnaden mellan affärskedjorna och den enskilda näringsidkaren var bland annat att affärskedjornas hade möjligheten att ha mer; marknadsföring, lägre priser och mindre vinstmarginaler. Affärskedjorna hade även kapitalet att arbeta mera ingående med placeringen av sina butiker, internutbildningar för personalen, effektivare distribution, högre produktivitet samt mera med relationen till allmänheten (PR). De enskilda näringsidkarna hade helt enkelt inte kapitalet för att effektivt kunna konkurrera med de större kedjorna.

Enligt Jacksons (1996) var det på 1950-talet som köpcentrumen introducerades för första gången. Även om själva idén existerade på 1920-talet kunde den inte genomföras förrän 30 år senare på grund av den stora depressionen och andra världskriget. Köpcentrumen fortsatte att växa in på 60-talet, då bland annat Frölunda Torg invigdes, mera bestämt 1966. Enligt Collis (2000) ledde denna fortsatta tillväxt av köpcentrum till en decentralisering av detaljhandeln under 1970-talet. Detaljhandeln flyttade från det som Brueckner (2011) beskriver som CBD till utkanten, närmare förorterna.

Under 1980-talet skedde en stor förändring inom hushållskonsumtion. Detta berodde på ett flertal olika faktorer. Bland började allt fler kvinnor komma ut i arbetslivet, detta innebar mer inkomster till hushållet vilket också ökade hushållens köpkraft. Bilen blev också vanligare i det genomsnittliga hushållet vilket ökade längden hushållen var villiga att färdas för sina daglivaruinköp. Detta i kombination med att förorterna fortsatte att växa skapade förutsättningarna för handelskluster längs med transportsträckorna mot CBD. Gottdiener (1986) beskrev 1986 köpcentrumet och den förändring dess

uppbyggnad och expansion har inneburit enligt följande: *“I korthet, köpcentrumet utgör en distinkt arkitektonisk form- ett slutet område med separata butiker integrerade med hjälp av design element som strukturerats enligt köpcentrumsspecialister. Det här formatet har i dagsläget helt ersatt centrumet som den viktigaste platsen för omvandlingen från produktion till konsumtion och enligt dagens förutsättningar decentraliseringen.”* Den här beskrivningen cementerar 80-talets realitet, handeln skedde inte längre längs med stadens gator och torg utan skedde i allt större utsträckning i utkanten.

Efter Millenniumskiftet har ytterligare en variant för handeln tillförts i allt ökande takt - den växande internet-handeln mera känt som e-handel.

## 5. Metod

Som nämnt i inledningen baseras den här studien på att undersöka två olika utbyggnader på Frölunda Torg och jämföra dessa utgående från de teorier och artiklar som sammanfattas i den teoretiska bakgrunden. Dessa två utbyggnader har valts ut på basis av tillgänglig statistik. Med hjälp av artiklarna och de presenterade teorierna skapas en uppfattning om vad ombyggnationen och det förslagna ändringarna kan ha för effekter på handelns omsättning i området i fråga.

I studien presenteras först stadskvalitéerna, de interna faktorerna, därefter presenteras de externa faktorerna, så som ekonomi och konjunktur. Med de interna och externa faktorerna som utgångspunkt presenteras sedan Frölunda Torgs olika ombyggnationer och vad dessa har inneburit för de interna faktorerna. Beaktande tas även för hur de externa faktorerna har ändrats med tid. Avslutningsvis presenteras måtten för de interna faktorerna, eventuella justeringar görs och slutligen presenteras värdena av Frölunda Torgs interna faktorer. Utgående från de nya måtten som tas fram i studien presenteras sedan ett medeltal av de olika stadskvalitativa måtten för att visa hur de ändrats över tid och hur de potentiellt kan komma att ändras i och med ombyggnation.

### 5.1 Metodval

Studien är en fallstudie av Frölunda Torg baserat på litteraturstudier och analys av kvantitativa data i form av statistik över befolkningstillväxt, förändring av inkomstnivåer. Utgående från litteraturen som tillhandahållits av Göteborgs Stad dras sedan kvalitativa slutsatser och ställs i relation till de teorier som presenteras under kapitlet “Teoretisk referensram”. Kvantitativ data i form av statistik som exempelvis förändring av befolkningen samt förväntad befolkningsökning och används för att ge en bredare förståelse från det kvalitativa resonemang som förs kring det litterära underlaget. Litteraturen som studerats består delvis av rapporter från Göteborgs stad, konsultarbeten som beställts av Skandia Fastigheter samt gällande detaljplan och ett förslag framtaget av Wingårdhs på uppdrag av Skandia Fastigheter.

### 5.2 Datakällor

Den data som används hämtas från Statistiska Centralbyrån SCB, Göteborgs Stad, konsultbolaget WSP, Skandia Fastigheter AB, Konjunkturinstitutet i Sverige, företagen Spacescape AB och Evidens AB.

### 5.2.1 SCB

Sveriges statliga statistikmyndighet vars uppgift är att samla in, sammanställa och sprida officiell statistik samt statlig statistik. Statistiken bygger på de uppgifter som lämnas in, via diverse undersökningar, av företag, myndigheter och enskilda personer.

Då SCB utgör den statliga statistikmyndigheten kan det med fog antas att de uppgifter som de publiceras är någorlunda tillförlitliga.

Den data som tillämpas i denna studie är inte hämtad direkt från SCB:s statistikdatabas. Dock tillämpar flera av de nämnda datakällorna SCB då de sammanställt sin statistik.

### 5.2.2 Göteborgs Stad

Göteborgs Stad är en offentlig organisation och styrs av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Vidare är Göteborgs Stad uppdelat i diverse kommunalt ägda bolag och fackförvaltningar. Den statistik och data som tillämpats i denna studie kommer från Statistik och analys, som är en del av stadsledningskontoret, samt data från Stadsbyggnadskontoret. Då Göteborgs Stad utgör en offentlig inrättning kan den statistik som de tillhandahåller antas vara riktig. Vidare baseras den på SCB:s statistik med begränsning till Göteborgs kommun och i en del fall specifika stadsdelar. En mindre del av deras statistiken är sekretessbelagd, dock har detta inte påverkat det statistiska underlaget för vilken denna studie grundar sig. Politikerna har ingen direkt bestämmanderätt i hur statistiken skall presenteras, de enskilda förvaltningarna arbetar endast utgående från stadens förvaltning, Stadsledningskontoret. Därav kan statistiken antas vara pålitlig och opåverkad av styrande politiska parti.

### 5.2.3 WSP

WSP är ett privat konsultföretag. En del av den data som tillämpas i denna studie kommer från rapporten "*Marknads- och stråkanalys för Frölunda Torg*" som WSP gjorde 2018 på uppdrag av Göteborgs Stad. Den data som presenteras i WSP:S rapport anges vara hämtad från SCB och kan utgående från det antas vara riktig. Dock bör det tas i beaktande att WSP som privat aktör kan ha justera statistiken utgående från handelsutredningens syfte. Detta verkar osannolikt då beställaren är Göteborgs Stad.

### 5.2.4 Skandia Fastigheter AB

Skandia Fastigheter AB utgör en del av den privatägda Skandiakoncernen. I denna studie används statistik över Frölunda Torgs omsättning från 2006 och framåt som tillhandahållits av Skandia Fastigheter AB samt de dokument, rapporter och illustrationer som de skickat till Göteborgs Stad vilket i sin tur gör dem till offentliga handlingar. Skandia Fastigheter AB är en privat aktör, dock kan den data och statistik som tillhandahållits och hämtats från deras dokument och rapporter antas vara riktig.

### 5.2.5 Konjunkturinstitutet

En statlig myndighet vars uppgift är att skapa bra ekonomiskt underlag för beslut främst för regeringen men även andra institutioner och privata företag. Statistik som hämtas från Konjunkturinstitutet antas vara riktig och precis då de är en offentlig myndighet som lyder under finansdepartementet.

### 5.2.6 Företagen Spacescape AB och Evidens AB

Spacescape AB använder statistiska analyser och forskningsbaserade metoder för att utveckla de urbana rummet. De ägnar sig främst åt stadsbyggnad, trafikplanering, grönpianering, platsutveckling, fastighetsutveckling och regionplanering

Den data som hämtats från de privata konsultföretagen Spacescape AB och Evidens AB ämnar främst deras klassificering av stadskvalitéer och hur dessa mäts. Dessa presenteras närmare under kapitlet "Resultat". Denna studie kommer granska dessa olika index och använder dem endast som grund för att i sin tur justera indexen så att de kan appliceras på denna specifika studie av Frölunda Torg. Dessa bolag är privata konsultföretag, således kan deras data te sig som vinklad i en del fall. Därför lyfts även en del granskade teorier som Spacescape AB och Evidens AB baserar sitt arbete på för att på så vis ge en så rättvis bild som möjligt.

## 5.3 Stadskvalitéer

En del av det material som ligger till grund för denna studie är en rapport av Göteborgs stad (2016) kallad "Värdeskapande stadsutveckling" beställd och utformad tillsammans med Spacescape AB och Evidens AB. Stadskvalitéer definieras enligt den rapporten utgående från vilken slags verksamhets som ska bedrivas i området. Det går att säga att olika verksamhetsområdens eftertraktade stadskvalitéer ibland står i direkt motsats till ett annat verksamhetsområdes eftertraktade stadskvalité. Några verksamhetsområden är till exempel handel, kontorsverksamhet och bostäder. Stadskvalitéerna definierade i det genomförda arbetet "Värdeskapande stadsutveckling" genom bland annat en multipel regressionsanalys och genom analyser i GIS. En multipelregressionsanalys är ett sätt att identifiera hur en oberoende variabel får sin påverkan på en beroende variabel. Till exempel är prissättningen den beroende variabeln i sammanhanget och då undersöks flera olika oberoende variabelers påverkan till just prissättningen. De oberoende variabelerna kan vara saker som "närhet till centrum" och "närhet till kollektivtrafik". Man valde ut de största faktorerna för att kunna förklara korrelationen mellan den prissättning ett visst område har och vilka kvalitéer som påverkar prissättningen mest. Förklaringsgraden har varit mellan 80 - 90% för faktorerna. Förklaringsgrad visar på träffsäkerheten i modellen enligt "Värdeskapande stadsutveckling" (2016). Denna studie utgår och bygger på arbetet "Värdeskapande stadsutveckling" som är gjort och kommer därför att använda samma benämningar till stadskvalitéerna.

För bostäder har Spacescape AB och Evidens AB identifierat de viktigaste stadskvalitéerna som:

- Centralitet
- Tillgång till urbana verksamheter
- Nära parker och grönområden
- Nära vatten
- Stadsgator och stadskvarter
- Tryggt och tyst

Centralitet är viktigt för alla typer av bostäder inom staden, både för småhus samt för bostadsrätter och hyresrätter. Det är samtidigt en faktor som inte går att påverka på samma sätt som andra stadskvaliteter genom byggda åtgärder i en stadsmiljö. Centralitet kan i viss mån påverkas genom den upplevda centraliteten. Med detta menas att den upplevda centraliteten kan uppfattas större med en välutbyggd kollektivtrafik eller genom en snabb tillgänglighet via andra transportmedel till centrala delar av staden. I studien har Spacescape AB och Evidens AB satt centralitet som ett mått på hur nära stadskärnan/centrum området i fråga är. Mätning har skett olika beroende på boendeform. För bostadsrätter och hyresrätter har det varit en mätning som skett via stadsnätet och representerar då de olika barriärer som förekommer i den byggda miljön. Vid småhus har parametrarna istället varit hur många arbetsplatser som kan nås inom 45 minuter med bil.

Tillgång till urbana verksamheter representerar den tillgång de boende har inom en kilometer i närområdet till urbana verksamheter som handel, kulturella verksamheter, restauranger och caféer och tjänster som exempelvis frisör. Urbana verksamheter är viktigt för att bilda det utbud av tjänster och service som efterfrågas av boende. Ett lågt värde på skalan innebär att ett område har en lägre tillgång till de verksamheter som vanligast efterfrågas av boende. Det får sin påverkan i sin tur på en del av värderingen av ett bostadsområde.

Nära parker och grönområden visar på prisökningen som sker om en bostad ligger inom tio minuters promenad till grönområden. Med detta menas att ju mer grönområden som nås desto högre prisökning. I analysen innebär det både närheten till naturliga gröna områden och anlagda parker samt till gröna utrymmen i gatumiljö.

En närhet till vatten är en kvalitet som är allmänt känd och eftertraktad. Kategorin "Nära vatten" i denna analys visar på sambandet mellan prisökning och närheten till vatten genom gatunätverket då det inte enbart gäller att bostaden ligger i närheten av vattnet utan också den tillgänglighet till vattnet som lokaliseringen av bostaden innebär. Närhet till vatten är som centralitet en stadskvalité som är svår att påverka genom byggda åtgärder eller en annorlunda utformning.

Stadsgator och stadskvarter skapar enligt rapporten "Värdeskapande stadsutveckling" en eftertraktad karaktär för de boende i området. Det kan enklast beskrivas som utåtvända entréer och fokus på gångtrafiken för att skapa trygga och levande gatumiljöer i området. I den nämnda rapporten har det definierats med hjälp av ett index, ett så kallat kvartersstadsindex. Detta index mäter hur stor del av kvarterets ytterkant som är bebyggd och hur stor andel av entréerna som ligger i ytterkanten. Stadskvalitén är också unik i att den är både bland de största faktorerna för prissättning av bostäder samt omsättningen för handel. Detta innebär att både handel och bostäder påverkas positivt vid ett högt kvarterstadsindex.

Ett bra exempel för vad som kan klassificeras som ett högt kvarterstadsindex är Vasastaden där det är vanligt förekommande att hela ytterkanten av kvarter är bebyggda och innehåller mindre innergårdar med entréer i ytterkanten ut till gatan. Till skillnad från

vad som är vanligt att tro, att större och öppna innergårdar är mer eftertraktade visade den rapport som utförts av Spacescape AB och Evidens AB att så inte är fallet.

Tryggt och tyst är en kvalité som är främst eftertraktad av boendeformen småhus. Det är främst en vilja att ha låga hastigheter i närheten till sin bostad Exempelvis anses gator med en hastighetsbegränsning 30 km/h mer attraktivt för husägare än småhus bredvid en motorväg eller järnvägar. Däremot påverkar inte antalet gator värdet, den viktigaste faktorn utgörs av om det endast är en låg hastighet på gatorna. Tvärtemot är det mer attraktivt om gatorna är välutbyggda och skapar en tillgänglighet för gående, cyklister och fordon att ta sig runt i området. Kvalitén har räknats ut genom att undersöka hur många meter av låghastigheters gator som finns i området. Tillgängligheten för ett område blir således också högre vid ett värde för Tryggt och tyst.

## 5.4 Stadskvalitéer för handel

Denna studie fokuserar på de stadskvalitéer som har en positiv påverkan på handeln i ett område och möjliga åtgärder som kan komma att ha en positiv effekt. Till detta är det också viktigt att förstå de andra verksamhetsområdenas mest betydande stadskvalitéer eftersom dessa kan vara direkt motstridiga mot handeln. För att kunna göra rekommendationer behövs då också dessa beaktas. Spacescape AB och Evidens AB har i sin rapport angett stadskvalitéer för ökad handel som:

- Kvarterstadsindex
- Täthet
- Handelskluster
- Parkering

Det presenteras också en femte stadskvalité som är ”tillgång till kultur”. Denna påverkar enligt Spacescape AB och Evidens AB främst restaurangers omsättning och är därmed inte inkluderad i denna studie. Från rapporten av Spacescape AB och Evidens AB framgår att huvudsakliga faktorerna som påverkar restaurangers omsättning skiljer sig åt från de faktorer och stadskvalitéer som påverkar detaljhandelns omsättning.

Kvartersstadsindex är ett sätt att förklara hur en viss stadsmiljö är uppbyggd. Det definieras som hur stor del av kvarterets ytterkant är bebyggd samt hur stor del av kvarterets entréer som ligger i kvarterets ytterkant. Detta är ett sätt för att mäta hur ”öppna” eller inbjudande gatorna upplevs. Enligt Spacescape AB och Evidens AB finns det ett samband mellan ett högt kvarterstadsindex och hög gångtrafik i centrala Göteborg. Hur detta återspeglas i Frölunda förklaras närmare i stycket “Uppmätta effekter vid ombyggnationer”. En hög gångtrafik innebär även ett större antal potentiella kunder och således potentiellt högre omsättning.

Med täthet menas dagbefolkningens täthet, vilket i detta fall mäts genom, hur många anställda som nås inom 250 meter. Vidare menar Spacescape AB och Evidens AB att det för handelns omsättning fungerar bra vid monofunktionella arbetsplatsområden vilket kan vara motsägelsefullt mot vilka kvalitéer som bostadsmarknaden efterfrågar. Bostadsmarknaden efterfrågar områden med varierande utbud av boendeformer och service och det finns därmed en motstridighet.

Handelskluster innebär att flera butiker finns i närheten av varandra och att en potentiell kund ej behöver färdas en längre sträcka för att nå olika utbud av butiksverksamheter. Måttet beskrivs som ett index av hur många butiker som kan nås inom 100 meter samt ett lika stort viktat mått på avstånd till närmsta butik. Det medför att ett högt värde på skalan återfås om butiker ligger i nära anslutning till varandra.

Parkering är en viktig faktor för tillgänglighet vid handel. Vanligt förekommande vid större handelsområden som Frölunda Torg och Nordstan där stora parkeringsplatser eller parkeringsgarage finns i nära anslutning till området. Än viktigare blir parkeringar vid handelsplatser som ligger mindre centralt som Sisjön där en större del av kundgruppen använder bil som transportmedel till området. Tillgång till markparkering kan också påverka andra stadskvalitéer negativt som annars är positiva för sällanköpshandel i ett område. Exempelvis är det kontraproduktivt för tätheten i ett område om en stor del av marken används till markparkeringar. På samma sätt är det negativt för utformningen av området sett som ett kvartersstadsindex om en stor del är markparkeringar.

För att genomföra en analys av ombyggnationen vid 2009-2011 och den planerade utbyggnaden av Frölunda torg är det fördelaktigt om jämförelsen kan ställas i kontrast till vad människor värdesätter och tillika vad som ger en positiv effekt på handeln. Som tidigare nämnt är stadskvalitéerna framställda för att representera de största enskilda faktorerna för förändringen av prissättning i ett givet område eller varför värderingen ser olika ut.

Studien med en utgångspunkt i den faktiska omsättningen i Frölunda Torg kan därför genom de ovan nämnda faktorerna och kvalitéerna bidra med att ge en nyanserad bild av vilka effekter den tänkta planen för utbyggnaden skulle kunna ge. För att visa på den komplexitet som samhällsplanering och stadsbyggnad innebär behövs också en förståelse för hur faktorerna influerar varandra. Att få ett gaturum som är perfekt i alla avseende gällande de eftertraktade kvalitéerna för boende respektive handelsfrämjande är därför en balansgång mellan vilka kvalitéer som är prioriterade för området i fråga.

## 6 Resultat

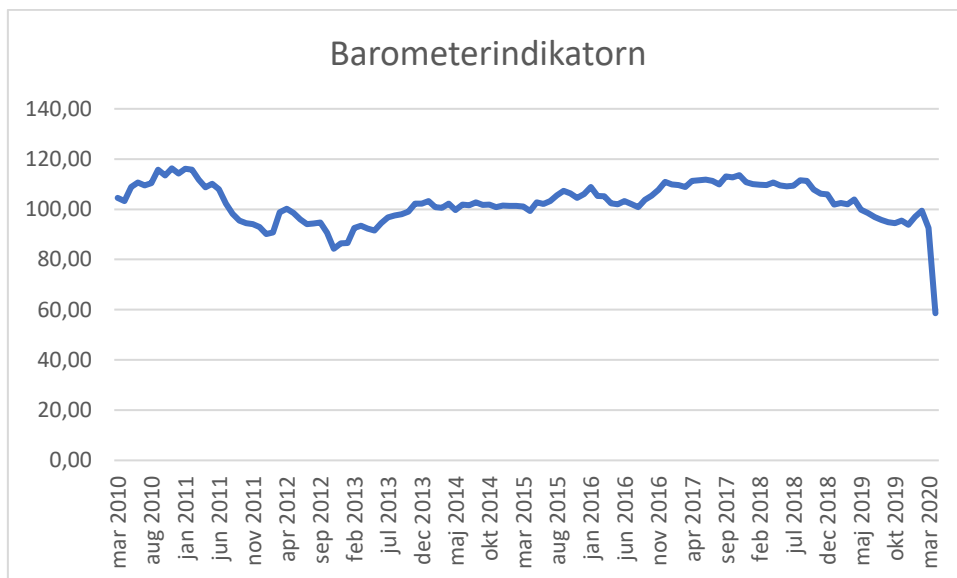
### 6.1 Förväntade resultat

Studiens frågeställningar syftar till att ta fram ett alternativt sätt att mäta stadskvalitéer på och hur de potentiellt kan tillämpas vid planeringen av ett handelsområde. Det förväntade resultatet innan genomförd studie är att det kan med fog förväntas att stadskvalitéer kan ha en påverkan på handelsomsättningen i analysen av Frölunda Torg, sett till Frölunda Torgs framgång och popularitet i Göteborgsområdet sedan ombyggnation.

### 6.2 Konjunktorens förändring och ekonomiska förutsättningar

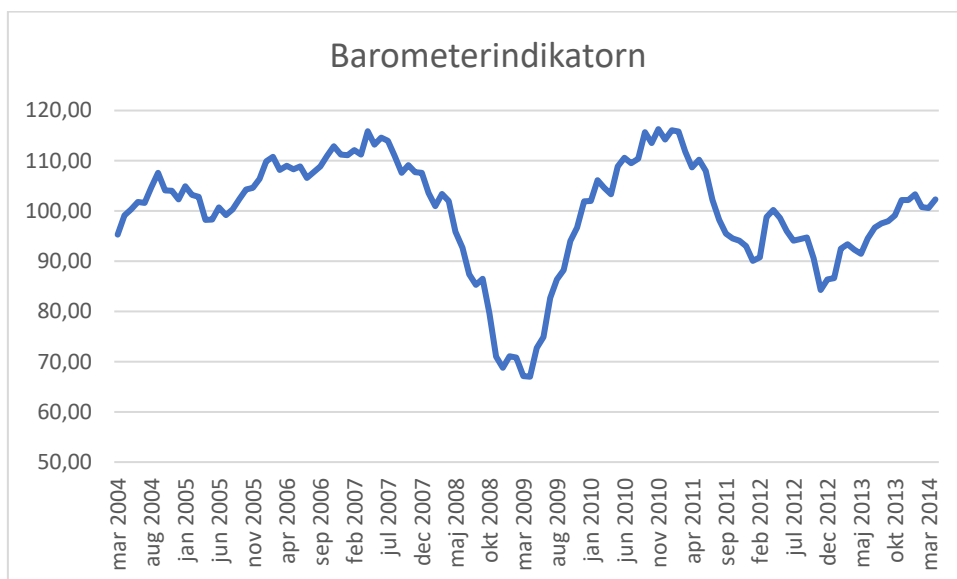
Konjunktorens förändringar har en inverkan på handelsomsättning och förändrar det upplevda klimatet och förväntningarna för marknaden. Vidare påverkan för omsättningen för handel vid en specifik plats har också den disponibla inkomsten hos konsumenter samt hur de väljer att konsumera. Det är utifrån studiens frågeställning viktigt att därför undersöka de ekonomiska förutsättningar som gäller för den studerade perioden. Dessa skulle utgöra de externa faktorerna.

Det svenska Konjunkturinstitutet är verksamma under finansdepartementet och presenterar varje år rapporter som bland annat visar prognoser gällande BNP:s utveckling globalt och i Sverige. De verkar för att skapa underlag för regering vid ekonomiska beslut men också för privata personer och företag. Utifrån rapporterna skapas en uppfattning hur ekonomin i världen växer eller stagnerar. En av dessa rapporter de producerar är en Konjunkturbarometer. Den tar hjälp av svarsformulär från cirka 5500 svenska företag om hur de upplever det ekonomiska läget samt deras förväntningar för den närmaste framtiden. Barometern är ett kvalitativt sätt att undersöka förväntningar på den svenska ekonomin från näringslivet och fungerar som en ”temperaturkoll” på den svenska ekonomin. I Figur 1 nedan visas Konjunkturbarometern för den senaste 10-årsperioden från mars 2010 till mars 2020.



Figur 1. Barometerindikatorn för senaste 10 åren. Källa: Konjunkturinstitutet, Konjunkturindikatorn

Ett barometerindex över 100 indikerar en högkonjunktur. Över större delen av årtiondet har Sverige därmed befunnit sig i en högkonjunktur med en stark förväntan på marknaden. Tappet i mars 2020 förklaras av den unika situationen med Covid-19.



Figur 2. Visande Barometerindikatorn från 2004 till 2014. Källa: Konjunkturinstitutet.

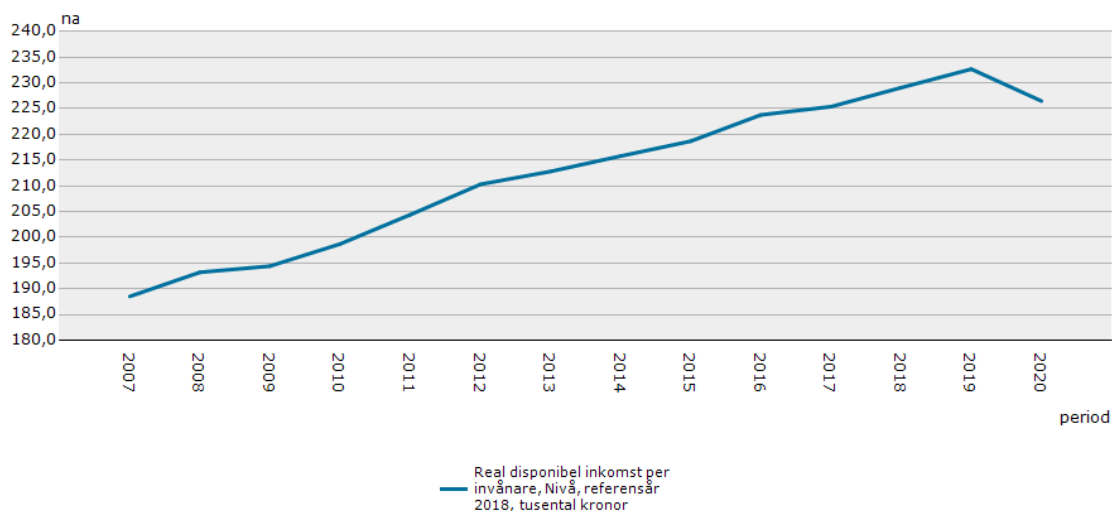
Barometern i Figur 2 visar företagens förväntningar för framtiden visuellt i grafen. Grafen är som nämnt en indikation på vilket läge Sverige befinner sig. Nedgången från senare hälften av 2007 visar lågkonjunkturer som infaller samtidigt med ombyggnationen av Frölunda Torg.

En lågkonjunktur resulterar i att konsumenter inte spenderar samma mängd av sina pengar på sällanköp enligt Valášková och -Klieštík (2015). En lågkonjunktur innebär också en förändring i köpvänor, med minskade impuls köp och generellt menar Valášková och -Klieštík (2015) också att konsumenter istället blir mer eftertänksamma

med sina inköp. Vidare skriver de också att konsumenter av alla åldrar påverkas av en lågkonjunktur och ju längre recessionen håller i sig desto större skillnader blir det i konsumenters beteende.

Vidare finns det information från Konjunkturinstitutet om förändringen av den reala disponibla inkomsten, vilket visar på köpstyrkan för det svenska folket under perioden. I Figur 3 visas detta för perioden mellan åren 2007 och 2020.

#### Real disponibel inkomst efter variabel, enhet och period

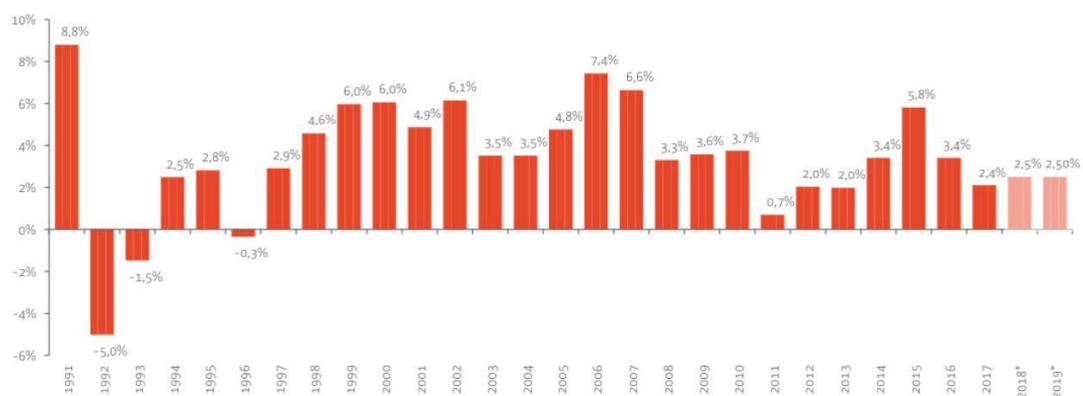


Figur 3. Förändring av disponibel inkomst för åren 2007-2020 Källa: Konjunkturinstitutet, prognosdatabasen.

Trots indikationerna på en svag konjunktur under åren 2008 och 2009 i Figur 2 visar grafen i Figur 3 en svag ökning av den disponibla inkomsten under åren. Resten av årtiondet visar på stabil tillväxt av den disponibla inkomsten.

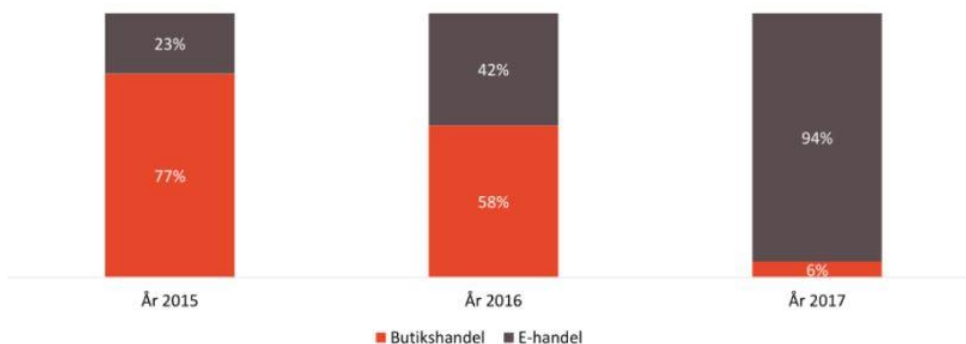
Disponibel inkomst visar den inkomsten som privatpersoner har till förfogande för sparande eller konsumtion efter skatt och transfereringar. Det är beaktningsvärt vid en granskning av faktorer som har inverkan på omsättningen för handel.

På Göteborgs stads vägnar har WSP (2018) producerat en handelsutredning gällande planförslaget och skisserna som ligger till grund för Frölunda torgs utbyggnad. Data presenteras i WSP:s rapport om bland annat sällanköpshandelns ökning men också för utvecklingen av e-handel. Figur 4 visar sammanställningen från WSP:s rapport när det gäller den årliga tillväxten för detaljhandel.



Figur 4. Diagram över årlig tillväxt i detaljhandeln. Källa: WSPs Handelsutredning Detaljplan Frölunda torg.

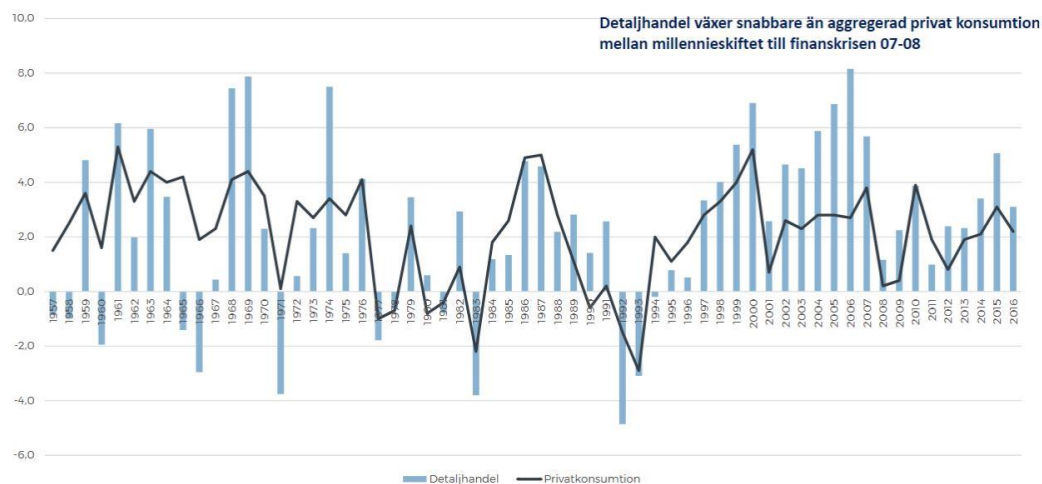
Grafen visar att under de senaste 21 åren har det utan något undantag skett en tillväxt av detaljhandeln från år till år. När det kommer till e-handel har den dock stått för majoriteten av tillväxten av detaljhandeln de närmaste åren, se Figur 5.



Figur 5. Relation mellan butikshandel och e-handel för åren 2015-2017. Källa: WSPs Handelsutredning Detaljplan Frölunda torg.

Enligt rapporten från WSP (2018) har e-handeln vuxit med cirka 16% per år sen 2013. Det tyder på en förändring av konsumtionsbeteende hos befolkningen i stort och e-handel kan vid fortsatt tillväxt konkurrera med köpcentrum i omsättning. E-handeln representerar en växande konkurrens till de etablerade köpcentrumen och kan med fortsatt tillväxt konkurrera med shoppingcenter sätt till omsättningen.

Detaljhandeln har dock under åren från millennieskiftet också visat en stark trend jämfört med den privata konsumtionen sett till genomsnitt av procentuell förändring som Figur 6 visar.



Figur 6. Diagrammet visar den procentuella förändringen av detaljhandel och privatkonsumtion. Källa: WSP Handelsutredning Detaljplan Frölunda Torg.

### 6.2.1 Socioekonomisk förändring för området Askim-Högsbo-Frölunda

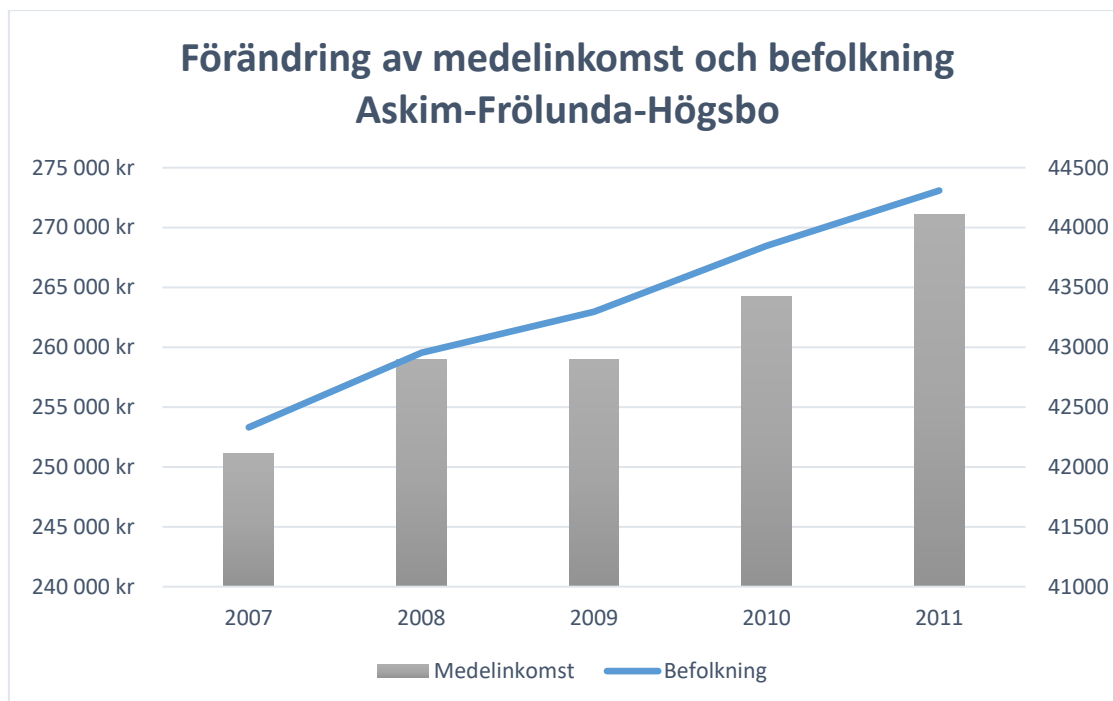
I Studien tas endast området Askim-Frölunda-Högsbo i beaktande. Detta görs då bland annat WSP bedömer detta som det absoluta primärområdet för Frölunda Torg. Med detta menas att, de flesta av de som väljer att handla på Frölunda Torg bor inom detta område oavsett om det gäller dagligvaruhandel eller övrig konsumtion. I studie lyfts endast primärområdet för att på så sätt begränsa studien och göra dess innehåll mera överskådligt. Beaktande har endast tagits för befolkningen inom åldersgruppen 18år och uppåt. Denna åldersgrupp bedöms som den mest köpstarka och det saknas statistik över medelinkomst för åldersgrupperna 0-17år. Som inkomst räknas beskattningsbar förvärsinkomst dvs. även bidrag, sjukpenning och dylikt. i begreppet inkomst innefattas således inte kapitalinkomster. Data över områdets kapitalinkomster är begränsad. Dessvärre finns inte lika detaljerad, dvs. för varje område specifikt redovisade, kapitalinkomster. Ett alternativt skulle vara att fördela medeltalet av alla kapitala inkomster i hela Göteborg per innevånare och därefter fördela det på det undersökta primärområdet. Detta alternativ har valts bort då det med största sannolikhet kan antas ge en väldigt skev och orealistisk bild. Notera då även att företag, inte endast fysiska personer, kan förvärva kapitalinkomster dock är dessa ej beskattningsbara enligt Skatteverket (N.D.)

Området innefattar följande delområden; Kaverös, Flatås, Högsbohöjd, Högsbotorp, Tofta, Ruddalen, Järnbrott, Frölunda Torg, Askim, Hovås, Billdal och Högsbo. Detta utgår helt från hur Stadsledningskontoret indelning, som utgått från de gamla stadsdelsnämnderna.

Mellan 2007 och 2011 skedde en ökning av området Askim-Frölunda-Högsbos medelinkomster, se Figur 8. År 2007 låg medelinkomsten för området på 251 099kr/år och 2011 på 271 109kr/år. Viktigt att poängtera är då att tillväxten, i avseende på inkomstnivå, var förhållandevis låg under åren 2007 och 2008. År 2009 minskade till och med medelinkomsten med 17kr/år. Under 2010 och 2011 däremot skedde en fortsatt

ökning av medelinkomsterna på 5319kr/år respektive 6838kr/år. Genomsnittlig så ökade områdets medelinkomst med 4002kr/år för perioden.

Befolkning har, till skillnad från inkomsterna, ökat varje år från 2007 till 2011 med en genomsnittlig ökning av cirka 396 personer/år för perioden.



Figur 8. Diagram visande förändring av medelinkomst och befolkning för Askim-Frölunda-Högsbo Källa: Göteborgs stad, Stadsledningskontoret avdelningen för analys och statistik.

Enligt Statistik och analys på Stadsledningskontoret bedöms den totala befolkningen i åldern 18 år och uppåt inom området Askim-Frölunda-Högsbo uppgå till 50 740 personer år 2019. Inom samma område pekar befolkningsprognoser på en ökning av 5474 personer mellan 2019 och 2023. Medelinkomsten totalt för både kvinnor och män i ålderskategorin 18-65+ för hela området låg 2017 på cirka 331 700kr/år. Samma område bedöms idag utgöra primärområdet för Frölunda Torgs handel, dvs. de flesta av de som handlar på Frölunda Torg bor eller arbetar inom området Askim-Frölunda-Högsbo. Något som kan ses som intressant i detta fall är den relativt skeva fördelning av inkomster. Merparten av de människor som tjänar över hela områdets medelinkomst är bosatta i specifikt Hovås, Billdal och Askim. Detta bör ställas i kontrast till övriga delområden. I Hovås, Billdal och Askim låg medelinkomsten 2017 på 564 800kr/år, 457 400kr/år respektive 390 400kr/år. Procentuellt var Hovås medelinkomst cirka 70% högre än hela området, detta trots att ungefär 5,6% av områdets totala befolkning är folkbokförda i Hovås.

Med andra ord så utgörs Frölunda Torgs primärkonsumenter av en blandad befolkning sett till ekonomiska förutsättningar.

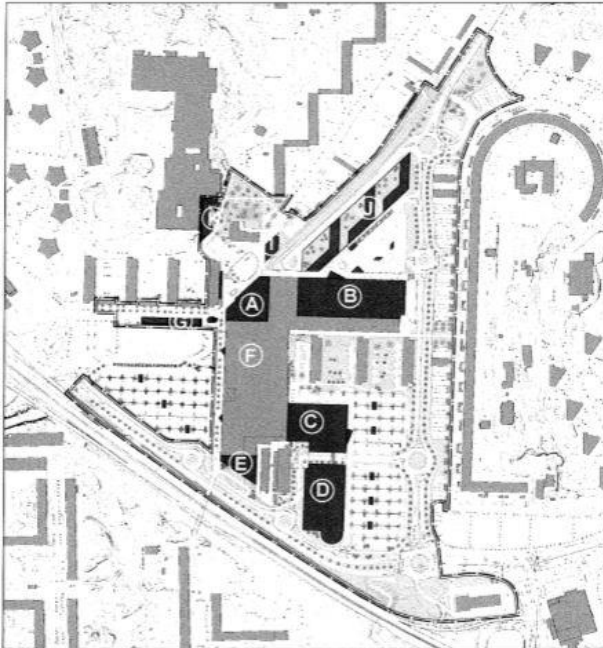
### 6.3 Ombyggnation 2007-2011

Vid 2007 fick Diligentia AB (nuvarande Skandia fastigheter) ett bygglov godkänt för den första etappen av utbyggnaden av Frölunda Torg. I detaljplanen av Göteborgs stad (2007) framgår att planarbetet lades fram primärt som en utbyggnad av Frölunda Torg och sekundärt som en utbyggnad av omkringliggande område. Vidare visas i områdets planprogram från 2005 att ambitionen med planen var att den skulle ses som en långsiktig utveckling av Frölunda Torg med omgivning. Figur 7 visar en översikt av planområdet från detaljplanen. I detaljplanen framgår också den dåvarande storleken av handelsplatsen samt storleken på den planerade utbyggnaden av området och Frölunda Torg i sig. Den dåvarande storleken uppgick till cirka 36 000 kvm handelsyta. Av detta utgjorde 33 000 kvm för sällanvaruhandel och 3000 kvm var för dagligvaruhandel.

I detaljplanen framgår att den totala planerade tillväxten av Frölunda Torg innebär en utökning av 22 500 BTA handelsyta, samt cirka 3300 kvm yta för en biosalong och en byggrätt för 230 nya lägenheter eller motsvarande 20 000 kvm BTA.

Utbyggnaden skedde mellan 2007 - 2011 och var uppdelad i två etapper och den första invigdes 2009 med bland annat 20 nya butiker. Den sista etappen stod färdig 2011 med komplett utbyggnad.

#### DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER



Översikt över planområdet

Detaljplanen ger förutsättningar för nedanstående förändringar:

- A. Om- och påbyggnad för handel och upplevelsecentrum inklusive "food court" och filmstad
- B. Tillbyggnad för handel i två och ett halvt plan. En dagligvarubutik placeras i nedre plan med inlastning från Marconigatan
- C. Tillbyggnad för handel i två plan
- D. Nytt parkeringshus för ca 660 bilplatser i fyra plan
- E. Tillbyggnad för handel och kontor
- F. Ombyggnad av befintliga handelsytor
- G. Upprustning av miljön kring bussterminalen
- H. Upprustning av spårvagnshållplatsen, samt anläggandet av ett nytt torg.
- I. Ett nytt bostadshus om 16 våningar, med handel i bottenvåningen
- J. Bostadshus om 4-9 våningar placerade ovanpå parkeringsanläggning och lokaler för handel.
- K. Ny entré till Kulturhuset

Figur 7. Innebörd och konsekvenser av detaljplan, Frölunda Torg. Källa: Översiktsbild med förklaring, Frölunda torg.

Detaljplanen visar också den tilltänkta utbyggnaden av två nya parkeringsdäck för 1680 parkeringsplatser totalt. Den större av dessa är placerad i den norra delen med 1020 av dessa samt möjlighet för butiker, bostäder och parkeringsplatser i anslutning till garaget eller ovanpå. Den södra är planerad med 660 platser i ett parkeringsdäck på fyra plan. Parkeringsdäcken ska enligt detaljplan omsorgsfullt integreras i den omgivande miljön så att bakomliggande sjukhusentré blir synlig.

Stor hänsyn har i detaljplanen tagits för utformningen av den planerade byggnationen gentemot den omkringliggande stadsmiljön. För att bibehålla den dåvarande gestaltningen av området och dess stadsbild har detaljplanen också prioriterat att bevara de parkeringsplatser på torget som redan existerade innan ombyggnad. Anledningen enligt den dåvarande detaljplan var för att bibehålla Frölunda Torgs karaktär och dess bidragande öppenhet i stadsbilden. De nya entréerna görs mer synliga för allmänheten och vilka ska fungera som ett kännetecken i stadsrummet.

## 6.4 Förändringarna i och med ombyggnationen 2007-2011 och dess effekter

De nämnda förändringarna ovan kom att bidra med förändringar i flera avseenden, inte minst hur personer rör sig i och till området men även hur personer som besöker området får för upplevelse av platsen. Det är som tidigare nämnt viktigt att beakta faktiska skillnader i stadsmiljön och hur dessa upplevs för olika personer och grupper. De förändrade upplevelsorna har förmodligen en påverkan på viljan att till exempel handla i ett område men vi har valt att avgränsa studien och att inte inkludera denna effekt.

Från en synpunkt att främja handel genom olika åtgärder i stadsmiljön och dess effekter är det möjligt att urskilja att det har funnits en prioritering av vilka stadsmässiga kvalitéer som givits mest utrymme i utformningen och byggnationen. Dessa resulterande faktorer måste inte möjligtvis vara en medveten prioritering men utifrån studiens infallsvinkel tolkas genomförandet och dess resulterande faktorer ge nedanstående förändring i de stadsmässiga kvalitéer som nämnts tidigare.

### 6.4.1 Entréer/offentliga rum

Som tidigare nämnt planerades en förändring av entréerna till Frölunda Torg att bli mer öppna och tillgängliga för allmänheten genom en förändrad synlighet och ett gemensamt utformande för alla entréer. I samband med detta planerades liknande förändringar för de offentliga rum som ligger i anknytning till entréer och området i stort. De offentliga rummen ska utformas på ett sådant sätt att det kan sammankoppla torg, bussterminal och spårvagnsplats samtidigt som de skapar trygghet för passerande och blir mer estetiskt tilltalande.

Den förändrade stadsmiljön gällande entréer och offentliga rum påverkar i detta avseende ingen av de faktorer för handel som *Värdeskapande stadsutveckling* (2016) menar är de viktigaste faktorerna för en positiv effekt för handel.

### 6.4.2 Parkering

Parkeringen i området utökas med ca 1680 platser i två olika parkeringsgarage för att tillgodose den stora utbyggnaden av handelsutrymme och bostäder i området. Teller och Reutterer (2008) pekar i sin artikel ”The evolving concept of retail attractiveness” på fördelen för ett handelskluster att dela på ett gemensamt parkeringsgarage än för att varje butik enskilt ska erbjuda sina kunder parkering. Det finns också fördelar för butikerna att ha en stor tillgång till parkeringar att tillgå för deras kunder, då det möjliggör ett större flöde av konsumenter. I sin forskning söker Teller och Reutterer (2008) att skapa en större förståelse för hur konsumenter utvärderar attraktionen hos handelskluster och vilka faktorer som influerar den upplevda attraktiviteten för ett köpcentrum där konsumenterna redan har valt handelsplats. De lyfter i artikeln fram vikten av platsrelaterade faktorer som tillgänglighet och parkering för konsumenters val av handelsplats. De visar i sin studie att dessa två faktorer bland annat påverkar valet av handelsplats mest.

Ombyggnationen påverkar således också stadskvalitéerna. I detta fall är det faktorn ”Parkering” som påverkas positivt.

Samtidigt placeras parkeringsytorna i parkeringsgarage som då har en mindre markanvändning jämfört med parkeringsplatser på markplan som tar upp en stor yta. Många kvalitéer står i motsats till varandra och att förbättra en av kvalitéerna kan medföra en försvagning av en annan stadskvalité. Parkeringen i Frölunda Torg har i sammanhanget en större yta för parkeringsplatser än handelsyta, vilket också är vanligt vid externa handelskluster. Att bygga parkeringsgarage minskar då den negativa påverkan på andra stadskvalitéer som Täthet och kvarterstadsindex jämfört med andra parkerings alternativ.

### 6.4.3 Utbyggnad

Efter att den sista etappen av ombyggnationen stod klar 2011 hade Frölunda Torg cirka 56 000 kvm BTA handelsytor och nya bostäder motsvarande cirka 20 000 kvm BTA. Detta medför en förtätning av såväl butiker som bostäder och bidrar till att förtäta området i stort.

Reilly (1931) visar med sin teori ”the Law of Retail Gravitation” i handelssammanhang att ju större ett handelskluster är desto större dragningskraft för konsumenter skapar det. Detta bekräftas också av C. Teller och T. Reutterer (2008) i sina studier om attraktivitet för handelskluster. Spacescape AB och Evidens AB har i sin studie angett att storleken på handelsområdet inte har lika stor betydelse beroende på hur många butiker som redan finns där.

### 6.4.4 Kollektivtrafiken

En utbyggnad av kollektivtrafiken medför att en plats eller ett område kan kopplas samman över distanser i staden och skapa närhet i form av korta restider. En utbyggd kollektivtrafik skapar också värden till de verksamheter som ligger i nära anknytning. I form av tillgängligheten för konsumenter till butiker och butikers tillgång till kunder. Teller och Reutterer (2008) menar i sin studie att beroende på vilket sorts handelsområde det är leder det till att olika konsumenter kommer till platsen. Det vill säga en shoppinggata i centrum av staden lockar en annan kundkrets än ett köpcentrum i periferin, på grund av tillgängligheten med bil. Genom tillgängligheten bidrar då butikerna med att ge en större del av konsumenterna tillgång till att handla och konsumera.

De stadskvalitéerna denna studie använder för handel är dock inget som påverkas av en utbyggd kollektivtrafik.

## 6.5 Planerad ombyggnation 2021

Skandia Fastigheter har tillsammans med Wingårdhs tagit fram ett förslag över en detaljplan för Frölunda Torg, se Figur 9. Planförslaget baseras på Göteborgs stads utvecklingsförslag från 2016. Som en del av planförslaget ingår Frölunda torg som ett prioriterat utvecklingsområde i Göteborgs stads (2014) dokument ”*Strategi för utbyggnadsplanering*” och området ska följa det strategier för utbyggnad som nämns i det dokumentet. De strategier som nämnts i dokumentet behöver inte nödvändigtvis

överensstämman med de strategier för positiv effekt på handelsomsättning som nämnts tidigare i denna studie. Följande strategier är de som nämns i ”Strategi för utbyggnadsplanering 2014”.

- ”Stärka, komplettera och vidareutveckla den sammanhållna bebyggelsestruktur som redan finns.”
- ”Nyttja läget vid tyngdpunkterna med tät bebyggelse och helst fler funktioner i varje byggnad.”
- ”Använda marken på ett genomtänkt och yteffektivt sätt så att platserna präglas av mer stadsmässighet.”
- ”Utveckla platser och områdena utifrån en övergripande idé och med ett helhetstänk.”
- ”Skapa mångfald genom hög exploatering och fler funktioner i varje stadsdel, kvarter och byggnad.”

Likaså har Bostad2021 har projekt inom detaljplaneområdet som förklarats närmare i avsnittet Bakgrund.

Enligt den regionala marknadsanalysen beräknas det tillkomma 3000-7000kvm bra handelsyta fram till 2035 i hela området genom en tillväxt av befolkningen i området. Detta är exklusive de som beräknas tillkomma i köpcentrumet, 13 600kvm.

## 6.6 Planförslagets vision

Förslaget bygger vidare på strategierna och ska genom tillbyggnad av området skapa de värden staden eftersöker i utvecklingsområden. Detta ska uppnås genom en utbyggnad i homogen struktur av stadsbilden. Strukturen för utbyggnad ska vara en kvartersstruktur som ska hjälpa till att skapa de värden området vill uppnå genom förslaget. För att komplettera förslaget och ge en blandad stadsdel där brukare av olika verksamheter kan mötas, planeras det att för lokaler i gatunivå vilka ska kunna erbjuda handel och annan verksamhet möjligheten etablera sig på markplanen. Förslaget räknar med att 4600 kvm av handeln ska kunna etablera sig i gatuplan utanför själva köpcentret.

Förslaget innebär också att det ska tillkomma nya interiörstråk som bland annat ska husera den nya handeln som ska byggas ut i köpcentrumet. Dels ska de nya stråken skapa en koppling mellan de befintliga lamellhusen som befinner sig i området till köpcentrumet. Stråken ska innebära en möjlighet för lokaler att etablera sig i markplan.

De stora markparkeringarna som i den tidigare detaljplanen (2006) benämns som en väsentlig del av Frölunda Torgs stadsbild och gestaltning får nu lämna plats åt kvartersstrukturen som platsen ska inneha. Det innebär att det befintliga parkeringarna vid Frölunda Torg planeras att integreras ytterligare i köpcentrumet. Detta görs genom att parkeringarna byggs in och under kvartersbyggnaderna. Parkeringarna på östra sidan, mot Marconigatan, planeras läggas under marknivå. Ovanpå dessa planeras för två nya bostadskvarter.

Kvarteren ska enligt förslaget sträva efter att vara helt eller delvis slutna kvarter och bitvis kompletteras med lamellhus istället för att fortsätta och vidareutveckla den öppna

samt mer glesa struktur som utmärker det befintliga området idag. Kvarteren skulle också verka för att minska bulleremissionerna som den närliggande västerleden avger, då lägenheter med tysta sidor vid innegårdarna enligt förslaget ska ge bättre ljud och luftmiljö.

Frölunda specialistsjukhus pekas ut som ett landmärke som ska bevaras i det nya förslaget och fungera som ett landmärke bland den nya bebyggelsen. Höjden på de nya kvarteren i området kommer därför att inte överstiga sjukhusets i antal våningar eller höjd. Våningarna i de nya kvarteren kommer sträcka sig upp emot 16 våningar och som minst 3 våningar.

Förslaget innebär att den västra sidan av Frölunda torg ska bebyggas på ett liknande sätt, med etableringen av ett kvarter där det idag är markparkeringar. Liknande som den östra sidan ska en del av parkeringarna anläggas under marknivå, under det planerade kvarteret. En del av markparkeringarna ska dock bevaras i någon mån bredvid kvarteret.



Figur 10. Bild visande detaljplaneförslag för ny ombyggnad 2021, östra sidan. Källa, Skandia Fastigheter och Wingårdhs.

Gröna ytor i detaljplansområdet planeras att integreras i ombyggnationen genom att de nya kvarteren och husen ska anläggas med gröna tak. Utöver de gröna taken ska bostadsgårdar och växtbäddar etableras på det existerande parkeringshuset som färdigställdes vid ombyggnationen 2011. Förutom de gröna ytorna och växtbäddarna planeras möjligheten för etablering av radhus ovanpå parkeringsgaraget. En motivering för att etablera de gröna taken och ytorna är att de ska hjälpa dagvattenhanteringen och skyfallshanteringen genom att sakta upp och rena de massor av vatten som kan förväntas regna i området i genomsnitt.

Bild föreställande planförslaget med illustration över detaljplaneområdet. Marconigatan till vänster i bild avgränsar området till öster och Lergöksgatan avgränsar området till söder. Se Figur 10 nedan.



*Figur 11. Bild visande detaljplaneförslag för ny ombyggnad 2021, västra sidan. Källa, Skandia Fastigheter och Wingårdhs.*

Det ökade antalet bostäder ses som en positiv ökning av Frölunda Torgs befintliga handelsunderlag. Målsättningen är att integrera handeln i en mer stadsmässig miljö och på så sätt öka platsens stadsmässighet. Detta är i kontrast till dagsläget då Frölunda Torg har en del större tomma ytor som idag är parkeringar. Även om det tillkommer många bostäder inom planområdet menar Skandia Fastigheter att merparten av deras kundunderlag kommer komma från det nuvarande upptagningsområdet. Dessa bostäder är dock nödvändiga för att tillgodose de behov av bostäder som uppstår i och med befolkningstillväxten.

Skandia identifierar även en risk för försämrade tillgänglighet för området i och med det minskade antalet parkeringsplatser. Den av Skandia och Wingårdhs gemensamt föreslagna detaljplan skulle innebära en minskning av tillgängliga parkeringsplatser med ungefär 200 st. Detta i sin tur minskar bilresenärernas tillgänglighet till platsen i stort och ökar på så sätt risken för att de väljer att handla någon annanstans där tillgängligheten är större. Den långsiktiga målsättningen är således en beteendeförändring hos de som idag väljer bil när de åker och handlar. Tillgängligheten och parkeringar kan som tidigare nämnt ses som en konkurrensfördel.

### 6.6.1 Vidareutveckling av området, del av detaljplan

Utöver Skandia Fastigheters och Wingårdhs förslag finns för en del av detaljplaneområdet en vision och planförslag för området av Framtiden byggutveckling, C.F. Møller och Sjögren arkitekter.

Deras förslag bygger på en vidareutveckling av östra sidan av Marconigatan, längs med Pianogatan. I området idag är det markparkeringar för de bostadsområde som redan finns i området. Förslaget ska likaså som Skandia fastigheters förslag eftersträva en stadsmässighet och större delen av bebyggelsen ska vara av åtminstone semi kvarterstruktur. Förslaget innebär utöver den utbyggnaden som Skandia Fastigheter föreslår en utbyggnad om cirka 65 000 BTA bostäder av blandad form, 250 BTA handel och 1500 BTA för verksamheter.



Figur 12. Bild visande planerna för utbyggnad längs Marconigatan. Källa: Marconi/Käppen del av DP Frölunda torg.

Med förslaget innebär det att en del parkeringar där byggnaderna ska byggas kommer försvinna. De har i förslaget tagit hänsyn till detta och förslaget innebär också en etablering av ett parkeringsgarage. Det innebär dock att området fortfarande kommer minska med antalet markparkeringar jämfört med innan ombyggnation.

## 6.7 Planförslagets effekter

Planförslaget innebär en stor förändring av Frölunda Torg och målsättningen kan sägas är att förändra den uppfattningen som konsumenter har av platsen idag. I och med den

förändring av struktur och stadsbild som planförslaget försöker uppnå kommer detta ge en förändrad syn av platsen. Platsen skulle i och med det utarbetade planförslaget innebära en total omvandling för hur platsen uppfattas av konsumenten. Nuvarande Frölunda Torg är ett ensamt handelskluster omgivet av parkering och i viss mån allmän service. Det av fastighetsägarna utarbetade förslaget strävar efter en stadsliknande struktur där de planerade kvarteren existerar i symbios med befintlig och tillkommande handel. De stora förändringarna leder i sin tur också till effekter på stadskvalitéer och ekonomiska underlag för handel och etablering av liknande verksamheter förändras. Vidare ger också förslaget effekter på de socioekonomiska förutsättningarna i området.

## 6.8 Uppmätta effekter vid ombyggnationer

I detta stycke presenteras effekterna av ombyggnationen 2007-2011 samt de förväntade effekterna av ombyggnationen 2021. Spacescape AB och Evidens AB har i sin rapport identifierat de stadskvalitéer som de anser har störst inverkan på omsättningen för handel. Det här kandidatarbetet kommer som tidigare nämnt att använda samma stadskvalitéer för att skapa ett jämförbart värde för platsen. Däremot kommer det skilja sig i hur stadskvalitéerna mäts för arbetet. För värdet av kvalitéerna: ”*tillgång till parkeringar*”, ”*Handelskluster*”, och ”*Täthet*” utgör liknande områden och platser i Göteborg referensobjekt. Detta för att skapa en representation av platsens konkurrenskraft i regionen. Ett medeltal för områdets utveckling kan sedan tas fram för att jämföra mellan de två utbyggnaderna.

För att skapa jämförbara värden skapas ett index för att representera varje kategori. De olika indexen bygger alla på en skala mellan 0 och 1. Där 0 representerar en ej förekommande kvalité för området och 1 representerar en optimalt förekommande stadskvalité för området. Skalorna för storleken på indexen har tagits fram genom att studera andra områden i Göteborgs regionen för att skapa en regional skala som är jämförbar med Frölunda Torgs förutsättningar. Index antas aldrig kunna vara lika med 0 eller 1. Detta antagande görs utgående från att de stadskvalitéer som identifierats och mäts antas alltid vara förekommande i någon grad.

I nästa stycke redogörs för skillnaderna i hur mätningarna sker för respektive stadskvalité.

### Kvartersstadsindex

Mätt genom  $\frac{y}{x} + (\frac{z}{x}/2)$

Där andelen av kvarterets ytterkant representerats som y (yttre 10 meter) som är bebyggd plus andel av kvarterets entréer som ligger i ytterkant representerat i ekvationen som z (yttre 10 meter). Detta är Spacescape AB:s sätt att mäta kvartersindex.

Kvartersindexet på dagens Frölunda Torg är förhållandevis lågt, motsvarande närmare noll enligt indexering. Kvartersindexet skulle öka så pass mycket i jämförelse i och med den nya ombyggnationen att en jämförelse skulle bli missvisande, som för de andra indexen, jämförs med andra platser i Göteborg. Förenklat skulle det kunna uttryckas som en förändring från 0 till 1 enligt den skala som appliceras på denna studie. Därför antas dagens och före ombyggnationens kvartersindex för Frölunda Torg vara 0,1 och

efter ombyggnation 0,9 för att på så vis kunna göra en mera korrekt bedömning av stadskvalitéernas förändring.

#### Tillgång till parkeringar

Mätt genom antal parkeringsplatser inom 250 meter, mätt i gångnätet i ”*Värdeskapande stadsutveckling*”.

För att anpassa studien till Frölunda Torg anpassas all mätning av stadskvalitéer genom att mäta för detaljplaneområdet Frölunda Torg. Genom att studera förutsättningarna för andra shoppingcenter har studien kommit fram till att hur mätningen i studien ska ske. Storleken på skalan för ”Tillgång till parkering” bestäms också. De shoppingcenter som granskats är, Allum, Nordstan, Mölndals galleria, Backaplan och Högsbo 421.

Jämförbarheten och konkurrenskraften mäts sedan i antal Handelsyta (BTA) per parkeringsplats i området.

Mätning i Studien blir:  $\frac{\text{Antal Parkeringar}}{\text{BTA Handelsyta}}$ , och storlek på skalan blir utgående från det:

0,03 i parkeringsindex = 0 och 0,06 i parkeringsindex = 1.

*Tabell 1. Visande index för Tillgång till parkeringar*

<b>Köpcentrum</b>	<b>Parkeringsplatser</b>	<b>Handelsyta (BTA)</b>	<b>Parkering/BTA</b>	<b>Index</b>
Backaplan	3500	110000	0,032	0,3
Mölndals Galleria	800	25000	0,032	0,3
Allum	1700	50000	0,034	0,35
Nordstan	2700	70000	0,039	0,46
Högsbo 421	1600	29800	0,054	0,84
<b>Frölunda (2007)</b>	<b>820</b>	<b>33500</b>	0,024	0,11
<b>Frölunda (2017)</b>	<b>2500</b>	<b>56000</b>	0,045	0,62
<b>Frölunda (2021)</b>	<b>2303</b>	<b>69600</b>	0,033	0,33

#### Handelskluster

I ”*Värdeskapande stadsutveckling*” mäts Handelskluster som en tillgång till butiker och restauranger inom 100 meter samt avståndet till närmsta butik eller restaurang.

Även denna stadskvalité anpassas för att passa studien syfte. Mätningen är istället genomförd för hur många butiker per kvm handelsyta (BTA). Storleken på skalan är återigen satt för att visa på konkurrensen i Regionen. Där jämförelsen är mellan de ovan nämnda shoppingcenter.

Mätningen blir  $\frac{\text{Butik}}{\text{BTA Handelsyta}}$ . Viktningen blir således: 0,0003 index för handelskluster = 0 och 0,004 index för handelskluster = 1.

Tabell 2. Tabell visande Index över Handelskluster och jämförda shoppingcenter.

Köpcentrum	Antal butiker	Handelsyta (BTA)	Butik/BTA	Index
Backaplan	120	110000	0,00109	0,21
Mölndals Galleria	70	25000	0,00280	0,68
Allum	84	50000	0,00168	0,37
Nordstan	200	70000	0,00286	0,69
Högsbo 421	14	29800	0,00047	0,05
<b>Frölunda (2007)</b>	<b>115</b>	<b>33500</b>	<b>0,00343</b>	<b>0,85</b>
<b>Frölunda (2017)</b>	<b>200</b>	<b>56000</b>	<b>0,00357</b>	<b>0,88</b>
<b>Frölunda (2021)</b>	<b>249</b>	<b>69600</b>	<b>0,00358</b>	<b>0,89</b>

För att räkna ut indexet för den planerade ombyggnationen görs antagandet utgående från butikerna genomsnittliga BTA. Det vill säga, att utökningen av BTA kommer medföra en ökning av 49 butiker då varje butik i dag tar upp i genomsnitt 280 kvadratmeter BTA.

#### Täthet

Mätt i Spacescape ABs rapport som hur stort antal anställda som nås inom 250 meter. För studien behöver även det här måttet anpassas. För att kunna ta fram ett lämpligt mått för täthet jämförs Frölunda Torg med utvalda platser i Göteborg och deras respektive dagbefolkning. De utvalda områdena har varierande mycket dagbefolkning och har valts utgående från den högsta tätheten i Göteborg som uppgår till cirka 8000 och lägsta vilket antas vara 1500 utgående från de kontrollerade platserna. De utvalda områdena är Olivedal, Vasastaden, Lunden, Kvillebäcken och Angereds Centrum. Dessa områden kan antas verka som ett genomsnitt för dagsbefolkningen i Göteborg. I det fall då området kring Nordstan och Brunnsparken (där dagbefolkningen uppgår emot 38 000) skulle inkluderas skulle variationen mellan högsta och lägsta bli väldigt stor vilket i sin tur ger upphov till en potentiellt skev och missvisande fördelning av skalan. Mätningen blir liknande de andra måtten en procentuell skala. Med ett högt snitt menas då att området har en av Göteborgs högsta dagbefolkning och med det får platsen en högre konkurrenskraft och potential till sällanköp.

Tabell 3. Visande Index över Täthet och dagbefolkning i jämförda områden.

Område	Dagbefolkning (2008)	Index	Område	Dagbefolkning (2017)	Index
Olivedal	4297	0,43	Olivedal	5354	0,59
Vasastaden	6703	0,80	Vasastaden	7418	0,91
Lunden	1680	0,03	Lunden	1813	0,05
Kvillebäcken	7407	0,91	Kvillebäcken	7885	0,98
Angereds Centrum	2592	0,17	Angereds Centrum	2612	0,17
<b>Frölunda Torg</b>	<b>2364</b>	<b>0,13</b>	<b>Frölunda Torg</b>	<b>3902</b>	<b>0,37</b>

Täthetens förändring i och med förslaget för 2021 redogörs ej på grund av hur svårt det är att beräkna. Förändringen i dagsbefolkning blir väldigt svårt att avgöra då det inte finns tillgängliga prognoser över till exempel hur många arbetsplatser som kommer att tillkomma i området. Ett alternativ skulle vara att beräkna genomsnittlig ökning/minskning av dagbefolkning och ställa det i proportion till den förväntade befolkningstillväxten. Detta riskerar att ge ett allt för missvisande mått. För de övriga indexen jämförs data från 2007, 2017 och teoretiska utfallet för 2021. För täthet används dock data från 2008 då data över dagsbefolkningen 2007 inte finns tillgänglig i Stadsledningskontorets statistikdatabas.

#### Total förändring

Då måtten sammanställs kan ett medeltal räknas ut för att visa på den totala övergripande förändringen av Frölunda Torgs stadskvalitéer genom åren. Detta redovisas i tabell 4 nedan.

Tabell 4. Visande förändring av stadskvalitéernas index åren 2007 och 2017 samt teoretisk förändring 2021 för Frölunda Torg.

Index	2007	2017	2021
Kvarter	0,1	0,1	0,9
Parkering	0,11	0,62	0,33
Handel	0,85	0,88	0,89
Täthet	0,13	0,37	*
<b>Medeltal</b>	<b>0,3</b>	<b>0,49</b>	<b>0,71</b>

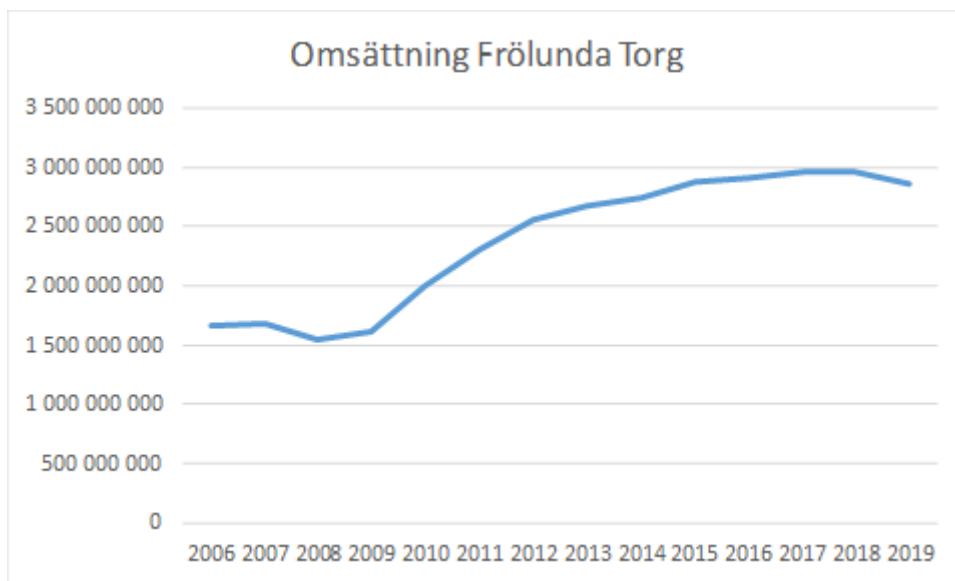
## 7 Diskussion

I följande kapitel diskuteras resultaten utgående från den teoretiska referensramen.

### 7.1 Externa faktorer

Wyatt (1996) pekade på skillnaderna mellan interna och externa faktorer för fastigheters ekonomiska förutsättningar. Utifrån resultatet diskuteras i detta stycke de interna faktorerna som har sin påverkan på handelsomsättningen för Frölunda Torg.

Sen den senaste tillbyggnaden på Frölunda Torg har den totala omsättningen ökat från ca 1,6 miljarder kronor till ca. 2,8 miljarder kronor. Detta är en total ökning med ungefär 57%. Se Figur 9 nedan.



Figur 9. Graf över omsättning för åren 2006–2019 för Frölunda torg. Källa: Skandia Fastigheter.

Omsättningen i Frölunda har sedan den senaste ombyggnationen ökat varje år sedan färdigställandet 2011. Vid början av arbetet med ombyggnaden visar grafen i Figur 8 att omsättningen minskar. Från resultatet kan vi se att under perioden mellan 2007 och 2009 befann sig ekonomin i en nedgång. Som visat av Valášková och -Klieštík (2015) får en ekonomisk nedgång en inverkan på konsumenters beteende och köpvilja. Figur 9 visar tydligt en nedgång i omsättningen för Frölunda Torg under samma period, det kan antas att den ekonomiska situationen i Sverige och världen i stort får en stor inverkan på konsumenters beteende och således handelsomsättningen.

WSP:s (2018) rapport om handelsutredning visar på en någorlunda unik situation i den svenska marknaden. För perioden mellan 2007 - 2009 och som visas i Figur 6 var detaljhandeln i procentuell förändring från föregående år högre än privatkonsumtionen. Detta kan motivera ett antagande där en mindre del av omsättningens minskning beror på de förändrade interna faktorer som en plats innehar under ombyggnation.

Ombyggnationens färdigställande sammanfaller samtidigt med en ekonomisk stabilisering som framgår i Figur 1. Omsättningen ökar samtidigt med den ökande disponibla inkomsten som framgår ur Figur 3. En del av de ökade omsättningarna kan

också få sin förklaring från den socioekonomiska utveckling som skett i primärområdet som vidare förklaras i avsnittet ”Socioekonomisk förändring”. Området har både fått en högre medelinkomst samt en större befolkning, det medför en starkare köpkraft hos konsumenterna i området.

## 7.2 Interna faktorer

Till de interna Faktorerna räknas de byggnadsspecifika egenskaperna Wyatt (1996). Till dessa skulle då de identifierade stadskvalitéerna kunna räknas. Det som upptäckts i studien är att det kan komma att ske en markant förändring mellan dagens Frölunda Torg och den planerade ombyggnationen avseende stadskvalitéerna. Även mellan ombyggnationen 2007-2011 skedde en förändring av stadskvalitéer.

*Tabell 4. Visande förändring av stadskvalitéernas index åren 2007 och 2017 samt teoretisk förändring 2021 för Frölunda Torg.*

<b>Index</b>	<b>2007</b>	<b>2017</b>	<b>2021</b>
Kvarter	0,10	0,10	0,9
Parkering	0,11	0,62	0,40
Handel	0,85	0,88	0,89
Täthet	0,13	0,37	*
<b>Medeltal</b>	<b>0,30</b>	<b>0,49</b>	<b>0,73</b>

Från 2007 till 2017 har varje index ökat, förutom det antagna kvartersindexet. Effekterna av ombyggnationen 2021 förväntas ge en ökning av de interna faktorerna. Dock minskar parkeringsindexet, utgående från planförslaget. Som tidigare nämnt skulle kvartersindexet öka markant från dagens vilket förklarar varför genomsnittet av stadskvalitéer pekar på en ökning.

Medeltalet har ökat för varje gång Frölunda Torg har byggts om, medeltalet har som uppsatt en förankring i jämförelsen med andra områden i Göteborg. Det medför att ju högre ett medeltal i indexet blir desto attraktivare framstår området jämfört med andra handelskluster i Göteborgsområdet.

Tillvägagångssättet för att mäta de interna faktorerna kan vara applicerbara på andra orter än Göteborg. Det som är viktigt är att anpassa jämförelseobjekt för den ort där en liknande studie skulle göras. Då Spacescape AB mäter stadskvalitéer är tillvägagångssättet ganska annorlunda, då de ofta utgår från ett avstånd eller radie. Mera exakt hur de gör redovisas under “Uppmätta effekter vid ombyggnation”. I denna studie av Frölunda Torg bygger indexen istället på BTA för parkerings- och handelsindexet och utgår från området Frölunda för att räkna ut täthet. BTA är ett arealmått vilket kan härledas till Reilly (1931) som menar att ju större en handelsplats är desto mer attraktiv. Användningen av dagbefolkning inom just Frölunda används för att Spacescape ABs mått av 250m aldrig riktigt motiveras. Därför utgår denna studie istället från det området vilket Frölunda Torg befinner sig inom.

Vi har utgående från Spacescape AB:s arbete och Evidens AB:s arbete använt ett alternativt sätt för att mäta stadskvalitéer. Som ett exempel för hur de mäter kan vi ta

deras mått för "Handelskluster". De menar att handelsområden med färre än 80 butiker som bygger ut till fler butiker ger en större effekt än för områden med mer än 80 butiker som bygger ut till fler butiker. I Frölundas fall skulle detta resonemang innebära mindre effekt på stadskvalitén "Handelskluster" än förväntat då det redan finns fler butiker än 80. Detta utgår från en rapport som gjordes i Danmark 2013. I rapporten "*Værdisætning af bykvaliteter - fra hovedstad til provins tematisk hovedrapport*" (2013) motiverar användandet av avstånd och radier utgående från att det är där de ser en tydlig korrelation mellan stadskvalitéer och prisförändring av bostäder. Rapporten refereras av "*Værdeskabende stadsutveckling*" (2016). Dock anges det ej i någon av rapporterna varför de menar att det är just beroende av de uppmätta stadskvalitéerna som en prisförändring sker. Då det här kandidatarbetet utgår från stadskvalitéer har därför justeringar skett.

För att på bästa sätt kunna svara på frågan vilken av de interna faktorerna som är mest gynnsam för detaljhandeln hade en enkätstudie på plats varit nödvändig. På så vis hade vi tydligare kunnat få konsumenternas syn på de anser vara viktigast. På grund av de omständigheter som nämns i "Förord" genomfördes inte en enkätstudie, då vi varken kunde garantera vår egen eller eventuella respondenters hälsa. I den litteratur som ligger till grund för detta kandidatarbete har ingen specifik stadskvalité kunnat utskiljas som skulle ha större betydelse än de övriga. De interna faktorerna har därför bedömt vara av lika stor vikt för att på så vis i alla fall visa att de har förändrats.

### 7.3 Felmarginaler med studien

Studien innebär en osäkerhet med träffsäkerheten då det i studien har gjorts antaganden. När antaganden har gjorts har de byggt på tillgängliga data för att minimera riskerna som dessa antaganden kan medföra. Vidare är att stadskvalitéerna undersökta för Göteborgsområdet och på så vis skapar en slags ensidighet för vad Göteborg anser vara viktiga stadskvalitéer för handel och bostäder. Det innebär att studiens resultat ej blir generaliserbart för andra städer som kan ha andra kvalitéer de anser är det viktigaste för olika verksamhetsområden.

För de olika stadskvalitativa måtten har även en del antaganden behövt göras. Dessa presenteras i stycket "Uppmätta effekter vid ombyggnationer" och beskriver närmare vilka antaganden som har behövt göras. I det fall ett antagande har behövt göras tillkommer en viss nivå av felmarginal.

## 8 Slutsatser

Inledningsvis ställdes följande frågor:

- Hur kan man mäta stadskvalitéer?
- Hur kan man tillämpa stadskvalitativa mått vid planering för detaljhandel

För att svara på frågan ”Hur kan man mäta stadskvalitéer” har studien utgått från Göteborgs stads, Spacescape AB och Evidens AB rapport ”*Värdeskapande stadsutveckling*” som en grund att utgå ifrån. Det innebär att studien utgår från samma kategorier för stadskvalitéer som används för planering i Göteborgs stad. För att svara på frågeställningen i studien har också ombyggnationen för Frölunda Torg under åren 2007–2011 undersökts samt den planerade utbyggnationen 2021. Det har genom resultatet konstaterats att det är möjligt att mäta stadskvalitéer. Men att dessa kvalitéer kan behöva anpassas för vilket verksamhetsområde som skall undersökas eller för vilket syfte.

Data för de externa och interna faktorerna har framställts för den dåvarande utbyggnaden och den planerade. För att kunna visa på en förändring som stadskvalitéer i form av interna faktorer har på detaljhandeln. Studien undersöker detta genom att kolla på detaljhandelns omsättning för Frölunda torg. De externa faktorerna tas i beaktning för att framhäva vilken av faktorerna som får störst påverkan. De kan således ge en ansats till att svara på hur stadskvalitativa mått kan tillämpas för planering av detaljhandel. Måtten har i studien justerats för att bättre passa sammanhanget för en undersökning av handelsomsättningen. Resultatet i studien pekar på att det är svårt att utröna hur pass stor inverkan de interna faktorerna har. Resultatet pekar på att de interna faktorerna kan ha en påverkan på omsättningen och därmed detaljhandeln. Däremot visar resultatet ett större samband med de externa faktorerna som till exempel konjunktursvängningarna. Sammanfattningsvis är det svårt att visa på hur man kan tillämpa de stadskvalitativa måtten. Liknande den första frågan kan det vara behövt att anpassa stadskvalitéerna efter syfte och verksamhetsområde. Samt att en ideal modell för tillämpning av stadskvalitativa mått kräver vidare studier och undersökningar för att vara generaliserbart till andra städer.

Vi har tagit del av och läst igenom diverse akademiskt granskade rapporter men även rapporter som är utförda av privata konsultbolag. Den stora skillnaden enligt oss är hur granskning sker i delar av konsultarbetena verkar gå igenom. Utgångspunkt verka i många fall vara utbredd allmänt känd kunskap. Exempelvis kan de mått som används i rapporten ”*Värdeskapande Stadsutveckling*”. Lång tid spenderades för att hitta artiklar som bekräftar eller kan ge validitet till att X meter ifrån stadskvalité Y är ett lämpligt mått och motivera varför dessa används. Motiveringen var en multipel regressionsanalys, där en oberoende variabel mäts i förhållande till en beroende variabel. Dock tyckte vi detta kunde bli en aning missvisande då vi inte haft tillgång till de fullständiga analyserna utan snarare bara resultaten som berättar att för att mäta

exempelvis täthet undersöker man hur många anställda som nås inom 250 meter. Det som inte framgick var varför 250 meter var utgångspunkten istället för 200 eller 300 meter.

## 8.1 Framtida forskning och studier

I en framtida studie skulle ett alternativ vara att inkludera hela Göteborg samt samtliga, av Göteborgs stad identifierade, handelskluster och göra en liknande studie som denna. På så sätt skulle det vara lättare att jämföra förändringar i omsättning och skapa ett bredare underlag för att utröna hur stor påverkan förändring av stadskvaliteter faktiskt har för detaljhandelns tillväxt. Detta skulle då potentiellt kunna göras efter att den planerade ombyggnationen av Frölunda Torg är genomförd.

Det skulle även vara väldigt intressant att undersöka hur stadskvalitéer ändras med tiden beroende av människors värderingar och prioriteringar. Är dessa stadskvalitéer som denna kandidatuppsats bygger på de som kommer att vara aktuella om 10-20år eller ändras uppfattningen om viktiga stadskvalitéer över tid?

En större studie skulle även kunna innebära en undersökning av utbud av butiker och deras koppling som en kvalitativ faktor för att undersöka dennes påverkan på detaljhandeln.

## 8.2 Reflektioner

Under arbetet med denna kandidatuppsats har vi utvecklat vårt kritiska tänkande. Vi har bland annat lärt oss att titta närmare på de konsultrapporter som beslutsfattare ofta grundar sina beslut i. Det förekommer ofta en del tvetydigheter och oklarheter som kan vara svårt för den enskilda medborgaren att ta till sig om de inte har rätt förkunskaper. Vi har även lärt oss att arbeta på ett mera korrekt akademiskt sätt då man tar fram forskning. Delvis har vi hämtat inspiration från de artiklar som ligger till grund för detta arbete men vi har även givits möjligheten att bolla idéer med forskare som är aktiva inom det berörda forskningsfältet.

## 9 Källförteckning

Astbury, G. and Thurstain-Goodwin, M. (2014), “*Measuring the impact of out-of-town retail development on town centre retail property in England and Wales*”, *Applied Spatial Analysis and Policy*, Vol. 7 No. 4, pp. 301-316  
Bert Rosenbloom (1976) *The Trade Area Mix and Retailing Mix*.

Berghauser Pont M., Stavroulaki I. & Marcus L. *Development of urban types based on network centrality, built density and their impact on pedestrian movement*. (2019) *Environment and planning B: Planning and Design*. Vol 46, Issue 8 p.1549 – 1564.  
DOI: 10.1177/2399808319852632

Brown, S. (2006), “*Retail location theory: evolution and evaluation*”, *The International Review of Retail Distribution and Consumer Research*, Vol. 3 No. 2, pp. 185-229, doi: 10.1080/09593969300000014

Brueckner, J. K. (2011). *Lectures on urban economics, sid 25, kap 2*. Retrieved from <https://ebookcentral.proquest.com>

Craig, A. M. and Turley, L. W. (2004) *Malls and consumption motivation: An exploratory examination of older generation and young consumers*. *International Journal of Retail & Distribution Management* 32 (10) : 464 – 475

Collis, C., Berkeley, N., & Fletcher, D. (2000). *Retail Decline and Policy Responses in District Shopping Centres*. *The Town Planning Review*, 71(2), 149-168. Retrieved May 21, 2020, from [www.jstor.org/stable/40112408](http://www.jstor.org/stable/40112408)

Frölunda Torg (N.D) Hämtad från: <https://frolundatorg.se/historia/> Den 15 maj 2020.

Gottdiener, M. (1986), “*Recapturing the center: a semiotic analysis of shopping malls*”, in Gottdiener, M. and Lagopoulos, A.P. (Eds), *The City and the Sign: An Introduction to Urban Semiotics*, Columbia University Press, New York, NY, pp. 288-302.

Göteborgs stad (2016). *Värdeskapande Stadsutveckling*. Göteborg: Stadsbyggnadskontoret.

Göteborgs stad (N.D) *Stadsutveckling Göteborg* hämtad från: <https://stadsutveckling.goteborg.se/tidslinje/> den 28 maj 2020.

Göteborgs stad (2020). *Strategi för utbyggnadsplanering*. Göteborg: Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret.

Göteborgs stad (2017) *Riktlinjer för handel i Göteborgs stad* Göteborg: Stadsbyggnadskontoret, WSP.

Göteborgs stad (2020) *Projekt Frölunda torg* hämtad från <https://stadsutveckling.goteborg.se/projekt/frolunda-torg/> den 1 april 2020

Harris, C. (1943). A Functional Classification of Cities in the United States. *Geographical Review*, 33(1), 86-99. doi:10.2307/210620

Jackson, K. (1996). *All the World's a Mall: Reflections on the Social and Economic Consequences of the American Shopping Center*. *The American Historical Review*. 101(4), 1111-1121. doi:10.2307/2169636

Jones, P. (1990), "Town centre management schemes in the UK", *International Journal of Retail & Distribution Management*. Vol. 18 No. 3, pp. 15-17.

Marjanen, H. (1995). *Longitudinal study on consumer spatial shopping behaviour with special reference to out-of-town shopping. Experiences from Turku, Finland*. *Journal of Retailing and Consumer Services*, 2(3), 163-174. doi:10.1016/0969-6989(95)00028-3

Meserole, W. H. (1935). *The Qualitative Character of Pedestrian Traffic*. *American Marketing Journal*. amj-2(3), 157–162. <https://doi.org/10.1177/002224293500200305>

Noring Hantin (2020) *Personlig kommunikation* 6 april 2020.

Phillips, C.F. (1941), "An evaluation of large-scale retailing with emphasis on the chain store", *Law and Contemporary Problems*, Vol. 8 No. 2, pp. 348-358.

Rajagopal. (2009). *Growing shopping malls and behaviour of urban shoppers*. *Journal of Retail and Leisure Property*, 8(2), 99-118. doi:10.1057/rlp.2009.3

Reilly, W. J. (1931). *The law of retail gravitation*. New York: W.J. Reilly.Wyatt, P.

Rhodes, C. and Brien, P. (2017), "The retail industry: statistics and policy", hämtad från: <http://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN06186/SN06186.pdf> den 27 april 2020

Rosenbloom, B. (1976). *The Trade Area Mix and Retailing Mix: A Retail Strategy Matrix: A useful analytical framework for selecting new store trade areas and for adjusting the merchandise of existing stores to their present trade areas*. *Journal of Marketing*, 40(4), 58–66. <https://doi.org/10.1177/002224297604000407>

Skatteverket (N.D) *Inkomst av kapital*. Hämtad från <https://www.skatteverket.se/service/ankar/innehallao/innehallao/dokumentbarao/inkomstavkapital.4.53a97fe91163dfce2da80001269.html> Datum: 2020-05-21.

Svenska Akademin (2020) Hämtad från: <https://svenska.se/tre/?sok=k%C3%B6pcentrum&pz=2> den 10 maj 2020.

Teller, C., & Reutterer, T. (2008). *The evolving concept of retail attractiveness: What makes retail agglomerations attractive when customers shop at them?* *Journal of Retailing and Consumer Services*, 15(3), 127-143. doi:10.1016/j.jretconser.2007.03.003

Valášková, K., & Klieštík, T. (2015). *Behavioural reactions of consumers to economic recession*. *Business: Theory and Practice* 16(3), 290-303. doi:10.3846/btp.2015.515

Lundhede, T., Panduro, T. E., Kummel, L., Ståhle, A., Heyman, A., & Thorsen, B. J. (2013). Værdisætning af bykvaliteter - fra hovedstad til provins: tematisk hovedrapport. Frederiksberg: Institut for Fødevarer- og Ressourceøkonomi, Københavns Universitet. IFRO Rapport, Nr. 216b

Wyatt, P (1996), "*The development of a property information system for valuation using a geographical information system (GIS)*", Journal of Property Research, Vol. 13 No. 4, pp. 317-336.



**CHALMERS**