



CHALMERS



Lindholmens stadsutveckling

Strategiskt underlag för förvärv och förädling av kommersiella fastigheter

Kandidatarbete

Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn

MAGNUS CLARÉUS WÄSTLUND
LUKAS WALLMANDER

Lindholmens stadsutveckling

Strategiskt underlag för förvärv och förädling av kommersiella fastigheter

MAGNUS CLARÉUS WÄSTLUND
LUKAS WALLMANDER

Avdelning Byggnadsdesign
Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2017

The urban development on Lindholmen
Strategic support for acquisition and processing of commercial real estate
MAGNUS. CLARÉUS WÄSTLUND, 1994
LUKAS. WALLMANDER, 1991

© MAGNUS. CLARÉUS WÄSTLUND
LUKAS. WALLMANDER

Division Building Design
Department of Architecture and Civil Engineering
Chalmers University of Technology
SE-412 96 Göteborg
Sweden
Telephone + 46 (0)31-772 1000

Omslag:
Visionsbild över Lindholmen från Göta Älv
Chalmers
Göteborg, Sweden 2017

Sammanfattning

Lindholmens stadsutveckling - Strategisk underlag för förvärv och förädling av kommersiella fastigheter är skrivet av Magnus Claréus Wästlund och Lukas Wallmander vid institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik på Chalmers tekniska högskola. I samarbete med Platzer Fastigheter AB har författarna analyserat områdets utvecklingsmöjligheter, och utformat ett underlag för framtida fastighetsförvärv på Lindholmen samt ett förädlingsförslag av Platzers befintliga fastighet Lindholmen 30:2 på Lindholmsspiren.

Syfte

Examensarbetet har till syfte att utreda den pågående och framtida stadsutvecklingen av området Lindholmen kopplat till Göteborg Stads Vision. Genom arkitektoniska och ekonomiska analyser skapas ett informationsunderlag för att Platzer Fastigheter AB skall kunna utforma en affärsmässig strategi för fortsatt etablering och förvärv i området, samt ett förslag på förändring och förädling av Lindholmen 30:2.

Metod

För att få en tydlig bild av hur Lindholmen kommer utvecklas har olika teoretiska analyser gjorts: en omvärldsanalys för att utreda hur världsekonomin och ekonomiska konjunktursvängningar påverkar näringslivet i Göteborg och på Lindholmen, samt en områdesanalys för att utreda Göteborgs framtida stadsutveckling. Förädlingsförslaget grundar sig i en objektsanalys som granskar Lindholmen 30:2 och dess nuvarande utformning för att identifiera vilka aspekter som kan förädlas. Även en analys av kontorsmarknaden i Göteborg har genomförts för att ge en kompletterande bild av hur marknaden påverkar utvecklingen av kontorsfastigheter. Litteraturstudier har kompletterats med konkret underlag som inhämtats från intervjuer, studiebesök samt en enkätundersökning.

Resultat

Lindholmen står i begrepp att utvecklas till Sveriges mest intensiva nav för forskning, IT-och fordonsindustrin, med en stark attraktionskraft mot utlandet. Vid exploatering av området är intresset från fastighetsägare och investerare stort för att få vara en del i utvecklingen och genomföra lönsamma fastighetsaffärer. Examensarbetet visar hur Lindholmen planeras att utvecklas i framtiden med hänsyn till dess utformning, befolkningsökning, näringsliv samt infrastruktur. Detta ligger till grund för en rekommendation kring strategiska beslut vid framtida fastighetsförvärv för Platzer Fastigheter, samt ett förslag på förändringar av fastigheten Lindholmen 30:2 som skulle kunna leda till ökad attraktionskraft mot hyresgäster, ett ökat driftnetto samt ett ökat fastighetsvärde.

Nyckelord: Områdesutveckling, Fastighetsutveckling, Fastighetsförvärv, Fastighetsförädling, Affärsstrategi.

Abstract

The urban development of Lindholmen - A strategic foundation for acquisition and development of commercial properties, is written by Magnus Claréus Wästlund and Lukas Wallmander at the Department of Architecture and Civil Engineering at Chalmers University of Technology. In collaboration with Platzer Fastigheter AB, the authors have analyzed the urban development of Lindholmen, and created strategic material for acquiring new properties in the area, as well as a recommendation of refinement to Platzer's current property Lindholmen 30:2, at Lindholmsspiren.

Aim

This bachelor thesis aims to investigate the current and future urban development of Lindholmen, with regard to the vision stated by the city of Gothenburg. Through various architectural and economic analyses, strategic material of information is created in order for Platzer Fastigheter AB to be able to outline a strategy for future acquisition of properties in the area, and a proposal of refinement to the property Lindholmen 30:2 is made.

Method

In order to gain a comprehensive view of how Lindholmen will develop, various theoretical analyses have been made. Through analyzes of development plans of the area, an understanding of the future outline of Lindholmen is made clear. An intelligence analysis of the surrounding world's political and economical climate as well as a market research, serves to investigate possible trends and their economical outcomes and how they might affect the particular branch of industry. The proposal for refinement is based on an analysis of the of the property Lindholmen 30:2 and its current layout, to be able to identify possible aspects of improvement. Literature studies are supplemented by tangible information collected through interviews, study visits and a tenant questionnaire.

Results

Lindholmen is about to become Sweden's most intense center for research, IT- and the vehicle industry, with a strong international attraction. The planned urban development has raised interest from property owners and investors, who seek to be a part of the progress and carry out profitable property transactions. This bachelor thesis shows how Lindholmen will evolve toward the future in relation to population, industry and commerce as well as infrastructure. These aspects make out the foundation of a recommendation of strategic decisions that will aid Platzer Fastigheter in their search for new acquisitions of property, as well as a proposal of alteration of their property Lindholmen 30:2, which will possibly lead to increased satisfaction from tenants, an increased revenue and an increased property value.

Keywords: Area development, Property development, Property acquisition, Property refinement, Business strategy.

Förord

Kandidatuppsatsen *Lindholmens stadsutveckling - Strategisk underlag för förvärv och förädling av kommersiella fastigheter* har skrivits för institutionen för Arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik på Chalmers Tekniska Högskola och omfattar 15 högskolepoäng. I och med detta examensarbete avslutas våra studier på kandidatprogrammet Affärsutveckling och Entreprenörskap inom byggt teknik.

Kandidatuppsatsen är skriven i samverkan med Platzer Fastigheter AB där Henrik Nordqvist, kommersiell förvaltare har verkat som handledare under arbetstiden. Vi vill rikta ett stort tack till Henrik som lagt ner sin tid på att hjälpa och stötta oss, samt gett oss värdefulla insikter om branschen som med säkerhet kommer att vara till nytta för oss i våra framtida yrkesliv. Vi vill också tacka Mikael Dotevall, fastighetschef, som agerat tillfällig handledare under en tid då Henrik inte varit tillgänglig, och som bidragit med nyttiga perspektiv på hur vi har kunnat angripa vårt problem. Tack även till samtliga medarbetare på Platzer som alltid givit oss ett vänligt bemötande och visat intresse i vårt arbete.

Vi vill också rikta vår tacksamhet till vår examinator Magnus Persson, viceprefekt för grundutbildningen arkitektur på Chalmers, som hjälpt oss att på ett strukturerat sätt leda arbetsgången åt rätt håll, samt vår handledare Yngve Karlsson på Development Partner. Yngve har bidragit med inspiration i överflöd och varit till stor hjälp med att bolla idéer och visioner om hur arbetet har kunnat utformas.

Slutligen vill vi tacka alla de som ställt upp på intervjuer, bidragit med fakta och statistik och på annat sätt hjälpt oss att hitta den information vi behövt för att kunna producera vårt examensarbete.

Göteborg juni 2017

Lukas Wallmander
Magnus Claréus Wästlund

Innehållsförteckning

Sammanfattning	I
Abstract	II
Förord	III
Innehållsförteckning	IV
1. Inledning	1
1.1. Bakgrund	1
1.2. Syfte	1
1.3. Avgränsningar	1
1.4. Metod och Process	1
1.4.1. Litteraturstudier.....	1
1.4.2. Intervjuer.....	2
1.4.3. Områdes- och omvärldsanalys	2
1.4.4. Studiebesök	2
1.4.5. Enkätundersökning	2
1.4.6. Förädlingsförslag och fastighetsförvärv	3
1.4.7. Metoddiskussion	3
1.5. Begrepp.....	3
2. Litteraturstudier	5
2.1. Blandstad	5
2.2. Infrastruktur	6
2.3. Lägesklassificering	6
2.4. Fastighetsvärdering.....	7
2.4.1. Ortsprismetoden.....	7
2.4.2. Avkastningsmetoden.....	7
2.5. Fördelning uthyrningsbar yta.....	8
2.5.1. Ensam hyresgäst.....	8
2.5.2. Ankarhyresgäst	8
2.5.3. Flera hyresgäster	9
2.6. Kluster	9
3. Omvärldsanalys	10
3.1. Global politik.....	10
3.2. Ekonomiska trender och konsekvenser	10
3.2.1. Göteborgsregionens handel.....	11
3.3. Kommersiella fastigheter.....	12
4. Områdesanalys	14
4.1. Vision Älvstaden	14
4.1.1. Hela staden.....	14
4.1.2. Möta vattnet	14
4.1.3. Stärka kärnan	14
4.2. Närliggande områden till Lindholmen	15
4.2.1. Lundby	15
4.2.2. Frihamnen	16
4.2.3. Karlastaden	17
4.2.4. Södra Älvstranden.....	18
4.2.5. Centralenområdet.....	19
4.3. Lindholmen.....	19
4.3.1. Lindholmens historiska utveckling.....	19
4.3.2. Lindholmen Science Parks bidrag och påverkan på området	20
4.3.3. Näringslivet på Lindholmen idag.....	20

4.3.4.	Befolkningsökning på Lindholmen fram till år 2035	21
4.3.5.	Lindholmens framtida utveckling.....	22
4.3.5.1	Kollektivtrafik och flöden av människor.....	22
4.3.6.	Parkeringsbehov.....	23
4.3.6.1	Tillkommande dagbefolkning.....	23
4.3.6.2	Beräkning av parkeringsplatser på Lindholmen	24
4.4.	Infrastruktur	24
4.4.1.	Linbanan	25
4.4.2.	Hisingsbron	26
4.4.3.	Västlänken.....	26
5.	Kontorsmarknaden i Göteborg	27
5.1.	Kontorsmarknaden fram till idag.....	28
5.1.1.	Hyresnivåer, nyproduktion och vakanser	28
5.2.	Kontorsmarknaden i framtiden	30
5.2.1.	Snar framtid	30
5.2.2.	Sysselsättning fram till 2035.....	30
5.2.3.	Efterfrågan på kontorsvolymmer fram till år 2035	32
5.3.	Marknadsdata för Lindholmen	32
5.3.1.	Aktuella transaktioner.....	33
5.4.	Marknadsutsikter	34
6.	Objektsanalys	36
6.1.	Användning	36
6.2.	Befintlig utformning.....	37
6.2.1.	Entré.....	37
6.2.2.	Planlösning.....	38
7.	Förädlingsförslag och förvärvsmetoder	40
7.1.	Förslag på ny utformning	40
7.1.1.	Ny entré.....	40
7.1.2.	Reception	40
7.1.3.	Personalingång och nya konferensrum	40
7.2.	Fastighetsförvärv	41
7.2.1.	Behovet från hyresgäster i närområdet	41
7.2.2.	Efterfrågan från näringslivet.....	41
7.2.3.	Outnyttjade byggrätter	42
8.	Diskussion	43
9.	Slutsatser.....	45
9.1.	Rekommendation.....	46
10.	Referenser	47
10.1.	Bildkällor	51
Bilagor		
Bilaga 1. Detaljplan		
Bilaga 2. Parkeringsberäkning Lindholmen		
Bilaga 3. Enkätundersökning		
Bilaga 4. Befintlig planlösning		
Bilaga 5. Förslag på ny planlösning		

1. Inledning

Här beskrivs den inledande bakgrunden, syftet, avgränsningarna och metoden som ligger till grund för arbetets utformning. En genomgående process om vilka olika metoder som använts samt en metoddiskussion innehållande källkritik presenteras också.

1.1. Bakgrund

Platzer Fastigheter AB har målet att växa och vara den ledande aktören i Göteborgsområdet inom kommersiell fastighetsförvaltning. De äger idag en fastighet på Lindholmen (Lindholmen 30:2) och har för avsikt att förvärva fler. Anledningen är att de ser potential i området och vill därmed vara involverade i områdets utveckling.

1.2. Syfte

Denna rapport syftar till att utreda stadsutvecklingen av området Lindholmen kopplat till Vision Älvstaden. Genom en grundlig omvärlds- och områdesanalys av berörda områdens utvecklingsplaner, infrastrukturprojekt samt en analys av kontorsmarknaden i Göteborg, skall detta leda till ett informationsunderlag för att Platzer Fastigheter AB skall kunna utforma en strategi för fortsatt etablering och förvärv i området. Med stöd i rapportens analyser skapas ett förslag på hur deras nuvarande fastighet, Lindholmen 30:2 kan förändras och förädlas för att öka dess värde.

1.3. Avgränsningar

Avgränsning vid områdesanalys görs till planerade framtida stadsutvecklingsprojekt inom Göteborgs Stad. Framtida projekt som inte är godkända av Göteborgs Stad eller som endast anses som framtida idéer kommer inte inkluderas i analysen. De analyser som görs på områdesplaner sträcker sig inte längre än till år 2035. Vidare avgränsar sig författarna till att utreda inte mer än tre olika förvärvsmetoder. Det strategiska underlaget som förmedlas begränsas också av att författarna ej har total insikt i andra verksamheter och deras strategier.

I omvärldsanalysen avgränsar sig författarna till att analysera de globala och svenska ekonomiska trendernas konsekvenser generellt, samt att vad gäller de politiska osäkerheterna avgränsa sig till att analysera Brexit och det amerikanska presidentvalet och de generella konsekvenserna dessa kan medföra. Anledningen är att författarna bedömer att ett alltför stort perspektiv inte har tillräckligt relevant kontext för denna rapport.

1.4. Metod och Process

Kandidatarbetet är baserat på litteraturstudier, intervjuer, en enkätundersökning, områdes- och omvärldsanalys, ett utvecklingsförslag samt en undersökning av metoder vid kommersiella förvärv. Genom omfattande litteraturstudier som integreras med intervjuer av människor inom branschen, Platzers nuvarande hyresgäster samt analyser av närområdet läggs grunden för ett förädlingsförslag av Platzers fastighet Lindholmen 30:2. Forskningsmetoden är huvudsakligen kvalitativ men kompletteras med en kvantitativ enkätundersökning.

1.4.1. Litteraturstudier

Med hjälp av litteratur, artiklar och elektroniska källor kopplade till branschen konstrueras en övergripande uppfattning om vad stadsutveckling har för innebörd, kombinerat med förståelse för hur kontorsmarknaden i Göteborgs ser ut idag samt i framtiden. Studierna av Göteborgs kontorsmarknad bygger på rapporter från JLL (Jones Lang LaSalle), NAI Svefa och

Fastighetskontoret som kvartalsvis och årsvis granskar kontorsmarknadens utveckling både i olika städer i Sverige men även på områden inom dessa städer. Dessa studier ger en aktuell och uppdaterad uppfattning av hur marknadsutsikterna ser ut och ger grund till vilka möjligheter som finns till en lönsam affär vid nya förvärv på Lindholmen.

1.4.2. Intervjuer

För att få en bred uppfattning om vad Lindholmens utveckling kommer innebära och hur möjligheten att förvärva fastigheter där kommer se ut genomförs kvalitativa informationsstudier i form av intervjuer med sakkunniga branschmänniskor. Representanter från Platzer Fastigheter, Stadsbyggnadskontoret och Älvstranden utveckling intervjuas för att tillhandahålla författarna konkret information till kandidatarbetet. Detta sker via enskilda intervjuer, mailkontakt och telefonintervjuer med representanterna, men även kontinuerligt från uppdragsgivaren Platzer fastigheters sida, där Henrik Nordquist agerar som handledare och finns tillgänglig för frågor genom hela arbetet.

1.4.3. Områdes- och omvärldsanalys

De olika satsningarna som görs i Göteborg och på Lindholmen har analyserats av den orsaken att det ger förståelse över vilka konkreta mål Göteborgs Stad vill uppnå med de olika projekten. Detta används sedan som underlag för att dra slutsatser kring hur dessa projekt påverkar Lindholmen och dess kontorsmarknad framöver. Områdesanalysen består av en analys av Lindholmen som område, undersökningar kring närliggande områden som Frihamnen, Centralenområdet, Södra Älvstranden och Karlastaden (som alla ingår i Vision Älvstaden), samt framtida infrastrukturprojekt som Västlänken, Hisingsbron och linbanan över Göta Älv. Även analyser av omvärlden har gjorts för att förstå vilken påverkan ekonomiska trender och det politiska läget i världen har på Göteborgs näringsliv och kontorsmarknaden på Lindholmen, samt hur kommersiella fastigheter påverkas av förändringar i ränteläget. Dessa undersökningar bygger på litteraturstudier, elektroniska källor och ett studiebesök på Älvrummet vid Lilla Bommen i Göteborg.

1.4.4. Studiebesök

För att få en konkret bild av Lindholmens utformning idag, samt för att observera flöden av människor och hyresgästers upplevda nöjdhet i kontorsmiljön på området har författarna själva varit ute på ett antal studiebesök. Ett besök har genomförts tillsammans med Henrik Nordqvist, kommersiell förvaltare på Platzer Fastigheter, där författarna fått gå igenom byggnaden på Lindholmen 30:2 och diskutera byggnadens utformning, hur olika ytor används av hyresgästerna, vilka aspekter hyresgästerna tycks uppskatta gällande kontorsutformning och idéer för förändringar av planlösningen. Ytterligare ett studiebesök har gjorts vid den intilliggande byggnaden på Lindholmen 30:1, där författarna fått gå en guidad tur med intern personal för att studera utformningen av kontorsmiljön och inhämta information och inspiration som kan vara till hjälp vid förädlingsförslaget. Till sist har författarna utfört en extern observation av området genom att under lunchtid, torsdagen den 18 maj klockan 11.00 - 13.00, från neutrala punkter på Lindholmspiren observera de rörelsemönster som arbetande, studenter och övriga människor formar när de tar sig runt i området.

1.4.5. Enkätundersökning

För att få en uppfattning om vilka aspekter som uppskattas och prioriteras av hyresgäster vad gäller lokalisering på Lindholmen och utformning av kontorsytor har en enkätundersökning genomförts. Analysen av dessa svar skall leda bredare förståelse för varför hyresgäster ser

Lindholmen som ett gynnsamt läge att etablera sig i, samt ligga till underlag för det förädlingsförslag av fastigheten Lindholmen 30:2 som författarna utformar.

1.4.6. Förädlingsförslag och fastighetsförvärv

Med grund i enkätundersökningen, studiebesök, analysen av flöden och knutpunkter på Lindholmen, samt inslag av Platzers egna åsikter av värdeökande förändringar av fastigheten skapas ett förädlingsförslag med hjälp av bildbehandlingsprogrammet Adobe Photoshop och CAD-programmet Autodesk Revit. När en sammanställning av alla analyser, intervjuer och studiebesök genomförts utformas även olika förslag på metoder av kommersiella fastighetsförvärv på Lindholmen.

1.4.7. Metoddiskussion

Elektroniska källor och litteraturstudier bearbetas på ett källkritiskt sätt av författarna. Vid inhämtning av information från flera elektroniska källor jämförs de som behandlar samma område med varandra, så att sammanställningen speglar verklighet och inte enskilt tyckande.

Vid intervjuer beaktas företagsrepresentanternas egenintressen i att ge sitt företag en positiv bild och bedöms i vissa fall som överoptimistiska, varför författarna bortser från delar av information som inhämtats härifrån. Författarna fokuserar därmed på att ha en objektiv uppfattning och granska de uppgifter som tillhandahålls dem under arbetets gång.

Vid studiebesök tillsammans med Henrik Nordqvist beaktas att hyresgäster kan finna ett värde i att bibehålla en god dialog med den kommersiella förvaltaren och på så vis kanske uppträder mer tillmötesgående när han är närvarande. Vid studiebesök på Lindholmospiren 11 tas hänsyn till att intern personal kan ha ett intresse av att visa upp byggnaden de arbetar i från sin bästa sida och mycket väl kan tänkas dölja eller inte tala om eventuella brister som kan upplevas i kontorsmiljön. Vid extern observation skall beaktas att denna utfördes under en enda dag och att alla dagar inte ser lika ut, och att observationen därför inte kan användas som analytisk data utan endast för att ge en grundlig uppfattning om författarnas upplevda flöden av människor.

Svarsfrekvensen på enkätundersökningen uppgick till 40 procent. Därför kan denna inte ses som representativ för vad hyresgäster generellt i huset värdesätter gällande utformning, utan endast användas som ett underlag för att få en uppfattning om vilka värden som vissa av hyresgästerna skulle kunna uppskatta vid ett förädlingsförslag. Det skall dock beaktas att en av de svarande hyresgästerna står för nästan 50 procent av den uthyrda ytan, vilket ger viss vikt. Vad gäller svar kring värden av att etablera sig i området ger undersökningen trots svarsfrekvensen ett antal konkreta svar på varför hyresgästerna i fråga ser Lindholmen som ett intressant område att befinna sig i, och det skulle med rimlig sannolikhet kunna spegla områdets framtida hyresgästers motiveringar till att etablera sig där.

1.5. Begrepp

Prime rate-hyra - Hyresmässiga toppnoteringar

Underliggande fastighetsvärde - Officiell köpeskilling, utan avdrag eller rabatter

Vakansgrad - Outhyrd yta i förhållande till total yta

Direktavkastning – Hyresintäkter minus drift och underhåll

CBD - Central Business District

LOA - Lokalarea

BTA - Total byggarea

Singel tenant – Enskild hyresgäst som tar upp all uthyrningsbar yta

Brexit – Storbritanniens beslut om utträde ur EU

Markanvisning – Option för en aktör att ensam få förhandla med markägare om exploatering

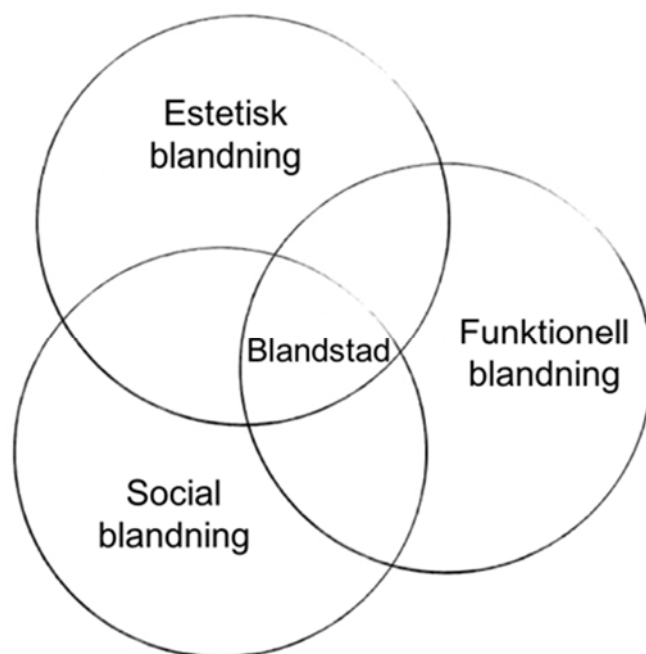
2. Litteraturstudier

Studier av vad som kännetecknar en blandstad, infrastrukturens del inom stadsutveckling, lägesklassificeringar i en stad, hur förvärv av fastigheter går till och hur antalet hyresgäster påverkar möjligheten att ta ut marknadsmässig hyra behandlas i detta kapitel.

2.1. Blandstad

En blandstad är en urban miljö med tre olika blandningar; estetisk-, funktionell- och social blandning. Den estetiska blandningen omfattas av den arkitektoniska variationen inom blandstaden med avseende på olika byggnaders höjd, stil eller material. Funktionell blandning syftar på att bostäder, handel, kontor etc. inte är uppdelade utan ligger i samma byggnader eller kvarter. Trafikplanering är också en vital bit gällande den funktionella blandningen för att få en lättillgänglig miljö för potentiella kunder till näringslivet i området. Den sociala blandningen innefattar mångfalden inom blandstaden som inte heller är uppdelade utan befinner sig i samma byggnader eller kvarter. Varierande upplåtelseformer är ett exempel på en metod som kan leda till social blandning, då både billiga och dyra lägenheter tillhandahålls (Gardebring & Hultér, 2008).

För att skapa en blandstad behöver de tre aspekterna integreras med varandra för att bygga ihop en helhet. Den estetiska blandningen av olika arkitektoniska variationer leder till att den sociala blandningen kopplas samman och ger en mångfald inom området, då människor har olika smak och stil. Samtidigt integreras den funktionella blandningen med olika typer av bostäder, lokaler och verksamheter, då alla parter kan komma närmare varandra och tillsammans skapa lönsamma relationer (Bellander, 2005).



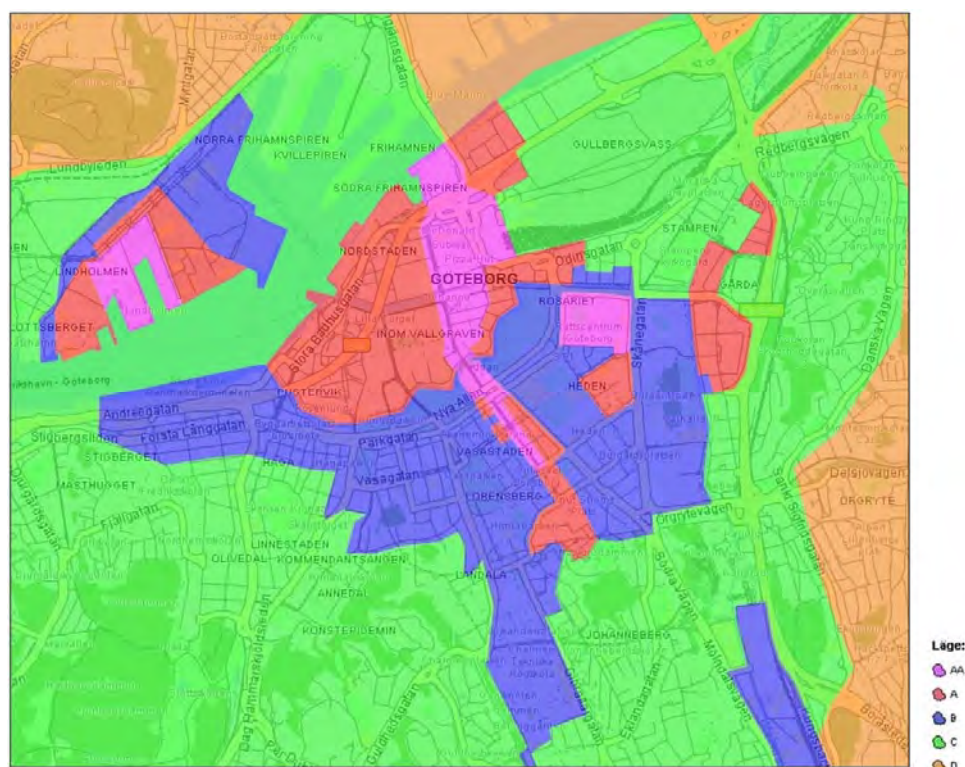
Figur 1. Blandstadens innehåll (Författarnas egna bild)

2.2. Infrastruktur

En av de viktigaste aspekterna för en välfungerande stad är infrastruktur. Möjligheten för människan att transporteras på ett attraktivt, ekonomisk och miljömässigt sätt är en nödvändighet för en hållbar stadsutveckling. Inom Göteborg Stad är bil-, buss, tåg och spårvagnstrafik de vanligaste transportmetoderna och därav är det viktigt med bra vägar och järnvägar för befolkningen. Flera projekt är planerade inom göteborgsområdet som Västlänken, Nya Hisingsbron och linbanan över Göta Älv och förhoppningen är att dessa ska klara av att tillfredsställa behovet av transporter som uppstår med de olika satsningarna som görs inom kommunen och den förväntade befolkningsökningen. Det är en utmaning att genomföra stora infrastrukturprojekt då människor och verksamheter inte bara påverkas av resultatet, utan även under tiden det byggs. Bristfälligt genomförda projekt kan leda till buller, luftföroreningar och andra negativa effekter som kan vara svåra att reducera efteråt. Däremot om väl genomtänkta satsningar görs så kan det leda till bättre tillgänglighet, större mångfald och mindre miljöpåfrestningar (Cars, 2013).

2.3. Lägesklassificering

För att lättare kunna bedöma hur attraktivt ett område är jämfört med andra delas de in enligt de olika klassificeringarna AA-, A-, B- och C-lägen, där AA är det mest attraktiva och C är det minst attraktiva. Attraktiva faktorer i ett område för kommersiella hyresgäster är framför allt centralt läge, goda kommunikationer och serviceutbud, vilka även direkt påverkar hyresnivåerna hos fastigheterna i området (Objektvision, 2017). AA- lägen kännetecknas av att de genererar den högsta hyran samt har de lägsta vakanserna och direktavkastningskraven. Ju sämre läge desto lägre hyra samt högre vakans och direktavkastningskrav. NAI Svefa har kartlagt de olika områdena i Göteborg och identifierat vilka områden som ingår i de olika klassificeringarna, vilket illustreras i figur 2 nedan.¹



Figur 2. Lägesklassificeringar Göteborg.¹ Återgiven med tillstånd.

¹ Peter Möller fastighetsinformation NAI Svefa, intervjuad via mail den 11 maj 2017.

2.4. Fastighetsvärdering

Det finns i huvudsak två olika metoder som används för att beräkna värdet av en kommersiell fastighet. Avkastningsmetoden, som är en beräkning utifrån fastighetens förväntade avkastning över tid, och ortsprismetoden som utgår ifrån vad liknande fastigheter säljs för på samma ort.

2.4.1. Ortsprismetoden

Ortsprismetoden går ut på att en fastighet värderas med hjälp av jämförelseobjekt i omgivningen för att få en ungefärlig uppskattning på vad fastigheten har för marknadsvärde. De faktorer som används i jämförelsen är driftnetto och avkastningskrav. Relationen beskrivs i nedanstående formel (KTH Media Productions, 2013).

$$P = \frac{D}{k}$$

- P= Marknadsvärde
- D= Driftnetto
- k= Avkastningskrav

Genom att ta reda på vad jämförelseobjekt i omgivningen nyligen sålts för och deras driftnetton, kan fastigheternas avkastningskrav beräknas. Efter att ha insamlat driftnetton från ett flertal fastigheter kan dessa sedan tas ett medelvärde på, vilket appliceras på det egna objektet. Givet att driftnettot går att ta reda på, kan till slut marknadsvärdet på det egna objektet beräknas. Det som är viktigt då ortsprismetoden används är att hitta relevanta jämförelseobjekt som har liknande utformning och teknisk funktionalitet för att metoden ska ge en rimlig jämförelse. Högre sannolikhet ges ju fler objekt som används, då detta ger ett mer exakt medelvärde på de beräknade avkastningskraven för att använda på sitt eget objekt (KTH Media Productions, 2013).

2.4.2. Avkastningsmetoden

Har man inte möjlighet att hitta relevanta jämförelseobjekt kan man istället använda avkastningsmetoden, eller om man endast kan finna ett fåtal kan man använda en kombination av de båda (KTH Media Productions, 2013). Med avkastningsmetoden kan man enligt Gordons formel beräkna det framtida marknadsvärdet på en fastighet med hjälp av driftnettot, avkastningskravet och den uppskattade årliga monetära tillväxten (tillväxttalet), som oftast är densamma som landets BNP (PJ Invest AB, 2008).

$$P = \frac{D}{k - g}$$

- P= Marknadsvärde
- D= Driftnetto år 1
- k= Avkastningskrav
- g= Tillväxttal

Gordons formel gör att man kan prognosticera det framtida värdet av en investering med större säkerhet, och tar till skillnad från ortsprismetoden hänsyn till en konstant årlig tillväxt, vilket

är viktigt då man vid fastighetsköp ofta räknar med att en investering skall bli lönsam först efter ca tio år.²

2.5. Fördelning uthyrningsbar yta

Vid förvaltning av fastigheter är kundrelationer en viktig del, med tanke på att avtalen sträcker sig över flertalet år och det är hög konkurrens inom fastighetsbranschen. När en fastighet hyrs ut görs det i olika uppdelningar med antingen en hyresgäst som hyr hela fastigheten, eller flera hyresgäster som hyr in sig i samma fastighet.

2.5.1. Ensam hyresgäst

När en ensam hyresgäst hyr en hel fastighet ser samarbetet mellan förvaltare och hyresgäst lite annorlunda ut än när flera hyresgäster delar fastighet. Förutom att det är lättare att ta betalt för alla kvadratmeter i en fastighet så underlättas även beslutsprocessen kring förändringar mellan parterna. Detta kallas ett Single tenant-kontrakt. Genom att förvaltaren bara har en hyresgästs behov att tillfredsställa går det fortare att genomföra olika beslut kring dessa och därmed ökar möjligheten till en bra kundrelation. Men det finns även risker som förvaltare med att bara ha en hyresgäst i en fastighet. Till exempel kan konjunkturförändringar och politiska beslut innebära att hyresgästens verksamhet påverkas och denne kan därmed inte fullfölja sin del i avtalet. Vid en sådan händelse kan det vara svårt att fylla de vakanser som uppkommit, vilket leder till uteblivna intäkter. Därmed är risken större vid uthyrning till en hyresgäst jämfört med att hyra ut till flera, men det gör det lättare att få intäkter för totala lokalarean inklusive de gemensamma ytor som fastigheten har.³

Den ekonomiska fördelen med att ha en enda hyresgäst i en fastighet är stabilitet över lång tid, förutsatt längden på hyreskontraktet samt att hyresgästen själv är ekonomiskt stabil. En hyresgäst som är villig att ta i anspråk en hel byggnad söker också troligtvis längre hyresperioder. Dock tenderar större hyresgäster att ställa högre krav på att pressa ner hyran som motprestation för det underlättade arbete och snabbhet i beslutsvägarna som detta medför för hyresvärden. Alltså finns i detta fall en viss svårighet att över lång tid ta ut marknadsmässig hyra i fastigheten, förutsatt att konjunkturen förblir oförändrad och marknadshyrorna stiger, även om det är lättare att hyra ut de gemensamma utrymmena.³

2.5.2. Ankarhyresgäst

Då en kontorsbyggnad står tom och i begrepp att hyras ut är det fördelaktigt att i första steget hitta en så kallad ankarhyresgäst. Detta är en hyresgäst som upptar minst 50% av den uthyrningsbara ytan och som fungerar som dragplåster för att få in ytterligare hyresgäster. Detta kan i sämre konjunkturmässiga tider vara ett svårt steg om vakanserna på marknaden är stora, och att lyckas få in en stabil hyresgäst med bra anseende är ofta nyckeln till att skapa en välfungerande och vinstdrivande förvaltning av en fastighet. Den hyresgäst som är först in i en ny byggnad anses också ta den största risken. Att försöka fylla en byggnad med små och många hyresgäster är ofta svårt och mycket tidskrävande då det finns en tveksamhet från hyresgästernas sida så länge stora delar av byggnaden står tomma.³

Ett incitament som är vanligt förekommande är att en ankarhyresgäst får en slags rabatt i form av exempelvis reducerad hyra under en period som kan variera mellan ett par månader upp till

² Marcus Gyllestål Fastighetsanalytiker Platzer Fastigheter AB, intervjuad den 27 april 2017.

³ Henrik Nordqvist Kommersiell förvaltare Platzer Fastigheter AB, handledningsmöte den 20 april 2017.

ett par år, beroende på hur långt hyreskontraktet sträcker sig. Detta motsvarar det underlättade arbete för hyresvärden och ges som ett tecken på goda relationer mellan de två parterna.³

2.5.3. Flera hyresgäster

Om man har en fastighet helt fylld av små hyresgäster, med korta hyreskontrakt, innebär det att hyresvärden har större möjlighet till att vid förnyelse av varje nytt kontrakt förändra hyresnivån enligt konjunkturen och på så vis alltid få ut högsta möjliga marknadshyra. Svårighet kan uppkomma med att ta betalt för de gemensamma utrymmena, men detta går att lösa om det stipuleras tydligt i kontraktet att alla hyresgäster betalar en procentuell andel som motsvarar deras upptagningsyta av byggnaden. Förändringar kring dessa gemensamma ytor blir även svårare och tar längre tid, då fler synpunkter och viljor ska tas hänsyn till för att alla hyresgäster ska vara nöjda. Denna förvaltningsform kräver mer arbete från hyresvärdens sida och enligt Platzer bedöms den inte som en god affärsform, eftersom det är svårt att skapa goda relationer med sina hyresgäster.³

2.6. Kluster

Begreppet kluster inom stadsutveckling innebär en kritisk massa av starka och innovativa företag, aktörer inom akademien och den offentliga sektorn samt andra stödjande organisationer inom ett avgränsat geografiskt område. Alla dessa aktörer skall kunna dra nytta av den geografiska närheten och tack vare den kunna skapa dialog, samarbete och delta i en ständig kunskapsöverföring med varandra. Att medverka i ett kluster har visat sig ge större chans till finansiering för större samarbetsprojekt och satsningar som enskilda aktörer annars inte hade klarat av. Den höga innovationskraften bidrar också till att det ofta finns en stor tillväxt av småföretag och entreprenörer i kluster (Strömberg, 2016).³

³Henrik Nordqvist Kommersiell förvaltare Platzer Fastigheter AB, handledningsmöte den 20 april 2017.

3. Omvärldsanalys

För att kunna utforma ett underlag till en affärsmässig strategi behöver det stora makroekonomiska perspektivet tas i beaktning. Denna omvärldsanalys utförs för att identifiera potentiella risker i den globala politiken och framför allt ekonomin, som direkt eller indirekt skulle kunna ge utslag på företag inom fastighetsbranschen.

3.1. Global politik

Det politiska klimatet i världen är just nu oförutsägbart i och med de ansträngda relationerna mellan stormakternas politiska ledare, framför allt till följd av det amerikanska presidentvalet. Det faktum att få personer vet vad den nye presidenten är kapabel och har resurser till att uträtta leder till osäkerhet hos övriga parter i det politiska klimatet och påverkar på så vis resten av världen. Donald Trump uppvisade i sin presidentkampanj en tydlig vilja att avverka frihandelsavtalen TPP och NAFTA, i syfte att locka tillbaka och bibehålla den amerikanska produktionen inom landets geografiska gränser och skapa jobb åt befolkningen. Detta beskrivs som en handelspolitisk reformation som enligt många ekonomiska experter skulle skada inte bara den inhemska ekonomin negativt men som också skulle ha stor påverkan på länder som är beroende av export till USA, i synnerhet små länder som Sverige. År 2015 exporterade Sverige varor till ett värde av 91 miljarder kronor direkt till USA vilket motsvarade nästan 8% av den totala årliga exporten. En reducerad och försvårad handel med USA hade slagit hårt direkt mot den svenska ekonomin, men kanske i ännu större grad indirekt via alla de av USA:s handelspartners som Sverige i sin tur handlar med, vilket innefattar större delen av EU (Carlgren, 2017).

Även Storbritanniens utträde ur EU skapar osäkerhet kring handeln för Sverige och påverkar också stabiliteten negativt kring den europeiska handeln. Dagens industri har tagit del av en indextabell utförd av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's, där Sverige är rankat som det tionde mest ekonomiskt sårbara landet inför Brexit. Indexet bygger på fyra faktorer: export till Storbritannien, finansiella kopplingar länderna emellan, direktinvesteringar i Storbritannien samt migrationsflöden. Den faktor som väger tyngst för Sverige är framför allt direktinvesteringarna som många svenska bolag har i landet. Även om en tiondeplats inte anses som kritisk, är det svårt att i en sådan situation förutspå vad som faktiskt kommer att hända, speciellt eftersom ett utträde ur EU aldrig tidigare inträffat (Åkerman, 2016).

3.2. Ekonomiska trender och konsekvenser

Den globala konjunkturen är trots politiska osäkerheter fortsatt stabil och enligt Riksbanken beräknades den globala tillväxten för år 2016 till 3,1 procent. Vidare nämns dock att tillväxten hålls tillbaka något, dels till följd av den senaste finanskrisen och höga offentliga och privata skulder, men dels också av den komplicerade flyktingkrisen som lett till en oförutsägbart demografisk utveckling och för vissa länder sänkt BNP. Trots detta väntas världens sammantagna BNP-tillväxt enligt Riksbanken stiga under de kommande åren (Sveriges Riksbank, 2016).

Ett litet land som Sverige är till stor del beroende av en fungerande export och därmed en god ekonomisk utveckling utomlands. Skulle en negativ konjunkturförändring inträffa i omvärlden dämpas därmed efterfrågan på svenska varor och tjänster, speciellt om nedgången är kraftig, eller om den globala tillväxten förblir svag under lång tid. Detta kan i stor grad ha påverkan på svenska banker och företag som baserar sin finansiering och riskhantering på trender i utveckling hos världsmarknaden (Sveriges Riksbank, 2016).

En försämrad exporthandel för Sverige skulle med stor sannolikhet innebära ett försämrat konjunkturläge vilket i sin tur skulle ge en minskad vilja för företag och privatpersoner att investera och konsumera, och skulle också troligtvis innebära en höjning av låneräntan. Detta är något som skulle missgynna aktörer inom såväl fastighetsförmedling som byggbranschen, då samtliga arbetar genom att binda upp lånat kapital i fastigheter, varför utväxlingen på en ökning av räntan snabbt kan få stor inverkan på fastighetsföretagens kostnader (Carlgren, 2017).

Då räntorna idag bedöms som låga, och enligt Riksbanken inte förväntas stiga under de kommande åren, stimuleras den ekonomiska tillväxten och ger aktörer en stark vilja att investera. Det finns dock en möjlig negativ aspekt i ett lågt ränteläge, nämligen att det ger incitament att ta alltför stora risker i jakten på eftersökt avkastning. Stort risktagande i ett gynnsamt ekonomiskt klimat ger stor sårbarhet mot en förändring i stabiliteten i klimatet, och kan också leda till att tillgångar och risker blir felvärderade (Sveriges Riksbank, 2016).

3.2.1. Göteborgsregionens handel

Göteborgsregionen med dess logistiskt fördelaktiga läge spelar en kritisk roll för Sveriges handelsmöjligheter med omvärlden. Den utlandsägda andelen företag växer för varje år med företag från framför allt USA, Tyskland och Norge som uppvisar störst ägande här. Drygt 10 procent av Sveriges alla exporterande företag är lokaliserade i denna region och bidrar till ett totalt varuexportvärde år 2015 om strax under 180 miljarder kronor. USA är regionens näst största exportpartner, endast slagen av Belgien till följd av Volvos val om att flytta delar av produktionen till Gent. Förutom USA är Kina det enda landet av Göteborgsregionens tio största varuexportländer som befinner sig utanför Europa (Business Region Göteborg, 2016).

PLACERING	LAND	VARUEXPORTVÄRDE 2015, MKR
1	Belgien	22 530
2	USA	20 767
3	Norge	14 319
4	Tyskland	11 768
5	Storbritannien	11 756
6	Danmark	10 989
7	Kina	10 505
8	Finland	9 861
9	Nederländerna	8 823
10	Frankrike	7 014
Göteborgsregionen totalt		179 799
Andel av varuexport (i %)		15

Figur 3. Varuexportländer för Göteborgsregionen 2015 (Business Region Göteborg, 2016).

Vad gäller Göteborgsregionens varuimport är samma länder inblandade i topp tio - listan som för varuexporten, undantaget Polen och Tjeckien som endast utgör import för regionen. Detta

tyder på att handeln som bedrivs till största del är tvåvägshandel, vilket i sin tur indikerar att företagen ofta tar del av utbyteslandets teknologier vid handeln. Importen till regionen uppgick år 2015 till nästan 170 miljarder kronor vilket illustreras i figur 4 (Business Region Göteborg, 2016).

PLACERING	LAND	VARUIMPORTVÄRDE 2015, MKR
1	Tyskland	34 125
2	Nederländerna	16 890
3	Belgien	15 254
4	Storbritannien	13 349
5	Norge	11 629
6	Danmark	11 239
7	Kina	7 155
8	Frankrike	6 320
9	Polen	5 219
10	Tjeckien	4 521
Göteborgsregionen totalt		169 399
Andel av varuimport (i %)		15

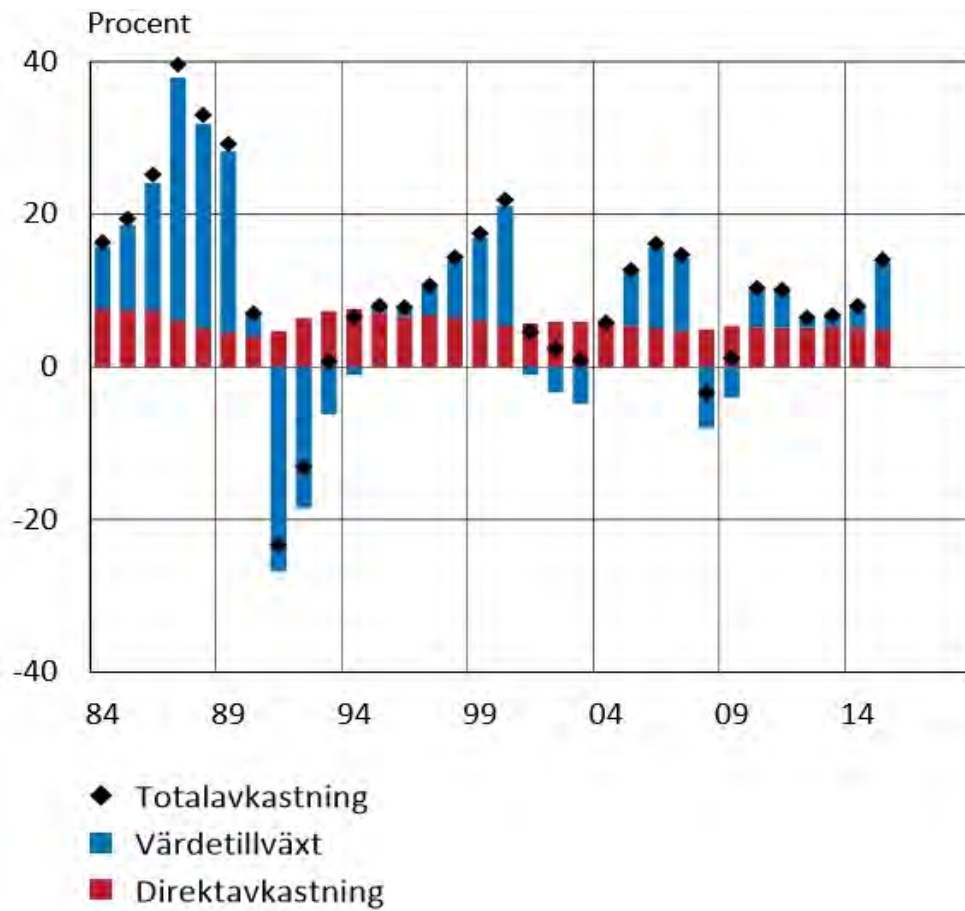
Figur 4, Varuimportländer för Göteborgsregionen 2015 (Business Region Göteborg, 2016).

3.3. Kommersiella fastigheter

De kommersiella fastigheterna påverkas i stor grad av ränteläget. Låga räntor bidrar till att driva ner finansieringskostnader och direktavkastningskrav. I kombination med att de låga vakansgraderna i Göteborg pressar upp hyresnivåerna resulterar detta i att priserna på kommersiella fastigheter stiger. Enligt Riksbanken hade fastighetspriserna år 2015 den snabbaste ökningstakten sedan 2007. Fastighetsbolagens stabilitet och det aktuella fastighetsvärdet påverkar också i sin tur bankerna, vars utlåning till icke-finansiella företag till nästan 40 procent sker med fastigheter som säkerhet, och svenska banker idag har stora utlåningar direkt till fastighetsbolagen (Sveriges Riksbank, 2016).

Dagsläget för svenska fastighetsbolags ekonomiska förutsättningar bedöms av Riksbanken som goda. Det finns inga konkreta tendenser som pekar på att en kris likt den på 1990-talet är nära att inträffa. Även om ett visst tidsmässigt mönster uppvisar cykler som tenderar att innebära att en krasch ofta kommer till följd av en period med kraftigt stigande värdetillväxt (se figur 5), menar Riksbanken att omständigheterna vid nämnda kris till stor del byggde på stor spekulation angående framtida värdeutveckling samt en låg riskfri ränta. Idag är istället den riskfria räntan betydligt högre än direktavkastningskraven vilket tyder på större stabilitet än på 90-talet. Trots detta finns en viss försiktighet hos branschen, och i en riskenkät utförd av Riksbanken 2016 uppvisade ett flertal tillfrågade aktörer en oro över de höga värderingarna på den kommersiella fastighetsmarknaden (Sveriges Riksbank, 2016). Även Henrik Nordqvist menar på att riskfaktorn är viktig att beakta vid eventuellt förvärv av nya fastigheter eftersom

det ekonomiska läget är så pass gynnsamt att det i princip inte kan bli bättre utan bara förändras till det värre.



Figur 5. Avkastning på kommersiella fastigheter (Sveriges Riksbank, 2016).

4. Områdesanalys

En områdesanalys har utförts för att identifiera de områden som berörs av Göteborgs stadsutveckling och hur denna påverkar Lindholmen. Kapitlet inleds med en beskrivning av Vision Älvstaden samt de individuella områden som denna innefattar, och avslutas med en djupare analys som innehåller fler aspekter som berör Lindholmens utvecklingsmöjligheter.

4.1. Vision Älvstaden

År 2021 fyller Göteborgs Stad 400 år och Vision Älvstaden är en satsning i samband med detta jubileum. Älvstaden har som mål att skapa en attraktiv och levande innerstad, som omfattar centrala Göteborg längs med Göta Älv. Med strategin att hela staden, möta vattnet och stärka kärnan byggs en vision upp med mål som ska uppnå denna. Staden ska vara öppen och välkomnande för alla och utnyttja de tillgångar och kvalitéer som älven ger. Att integrera de båda sidorna av älven till en ny innerstad innebär många utmaningar och satsningar som behöver göras, vilket har lett fram till utformningen av projekt på Lindholmen, i Lundby, Frihamnen, Centralenområdet med mera (Göteborgs Stad 1, 2016). De utbyggnadsvolymer som är planerade även efter 2022 kommer vara stora och uppges ligga runt 1000 bostäder per år fram till 2035. Med mindre tillskott av bostäder inom den befintliga stadskärnan tillsammans med ökningen på 1000 bostäder per år, så beräknas det totala antalet bostäder uppgå i 15 000 stycken inom den befintliga innerstaden (Göteborgs Stad 2, 2014).

4.1.1. Hela staden

“Vi ska bygga samman staden över älven, den ska helas fysiskt och socialt.”

Älvstaden har som mål att hela staden och ge en ökad variation av platser, bostäder och uttryck. Förhoppningen är att alla ska känna en tillhörighet i den nya innerstaden och skapa en levande miljö året runt. Genom en utvecklad stadsstruktur som fokuserar på kollektivtrafik, gående och cyklister istället för bil, vill Älvstaden generera en trevligare och lugnare miljö att leva i. Att bevara befintliga verksamheter och strukturer samt integrera dem med den nya utvecklade visionen av Älvstaden är en utmaning för att få helheten att utvecklas och växa (Göteborgs Stad 3, 2012).

4.1.2. Möta vattnet

“Vattnet ska vara närvarande i stadsrummet, det ska vara en tillgång för alla.”

Älvstaden vill att den nya innerstaden ska skapas vid Göta Älv och att vattnet ska vara en tillgång till stadsrummet. Genom att ena de båda sidorna av älven och satsa på ett miljöanpassat byggande med moderna system och grön teknik hoppas Göteborgs Stad skapa en hållbar och utvecklad innerstad för alla. Detta ger ett bra lokalklimat och Göteborg får möjligheten att bli en grön stad med sol, grönska och vatten i fokus (Göteborgs Stad 3, 2012).

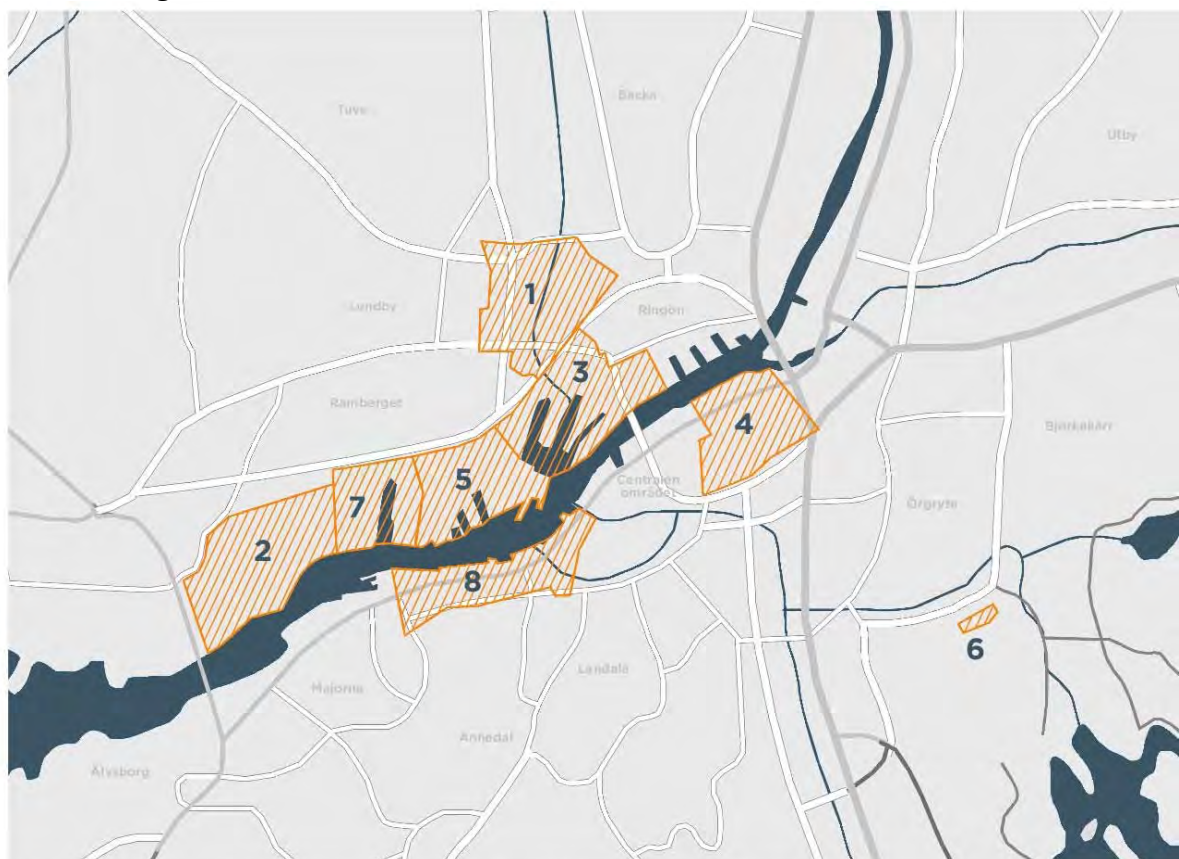
4.1.3. Stärka kärnan

“För att möta de utmaningar som vi står inför måste kunskaperna och idéerna hos alla - stora som små - tas tillvara och utvecklas.”

Älvstaden kommer att ligga mitt i Göteborgsregionens kärna och genom att bygga blandstäder med mer täthet och levande miljöer kommer det skapas knutpunkter för området. Förhoppningen är att Älvstaden ska attrahera verksamheter och människor med drivkraft att skapa en hållbar utveckling för den nya kärnan och få den att växa. För att detta ska ske behövs goda kommunikationer, grön stadsmiljö, attraktiva bostäder och arbetsplatser samt levande aktiviteter som en blandstad medför (Göteborgs Stad 3, 2012).

4.2. Närliggande områden till Lindholmen

Detta avsnitt innehåller övergripande analyser av de kringliggande områdenas utvecklingsprojekt som har inverkan på Lindholmen. De olika områden som berörs i denna områdesanalys är uppdelade enligt Älvstranden Utvecklings kartindelning och tilldelade siffror för att lättare kunna identifieras enligt figur 6. Centralenområdet ingår i analysen men är ej markerat i figuren.



1.Backaplan Kvillebäcken 2.Eriksberg 3.Frihamnen 4.Gullbergsvass 5.Lindholmen 6.Örgryte Torp 7.Sannegårdshamnen 8.Södra Älvstranden

Figur 6. Områdesindelning (Älvstranden Utveckling AB, 2017)

4.2.1. Lundby

Södra Lundby (se figur 6: områdena 2, 7, 5, 3 och 1) kommer att utgöra det naturliga expansionsområdet för Göteborg inom en snar framtid. Barnafödandet och invandringen till Göteborg ökar samtidigt som medelklassutflyttningen till kranskommunerna och bostadsbristen fortsätter att vara hög, men majoriteten av arbetsplatserna finns kvar centralt i staden. I takt med den fastighetsutveckling som sker på Norra Älvstranden (se figur 6: områdena 2, 7 och 5) och Frihamnen (se figur 6: område 3) står Södra Hisingen på gränsen till att bli stadens nya centrum. Här kommer att byggas attraktiva bostäder och arbetsplatser som kommer att tilltala den yngre befolkningen med större köpkraft. Detta i sin tur leder till att framgångsrika verksamheter kommer att vilja synas och flytta till området för att kapitalisera på möjligheterna som ges. Investerings- och förändringsbehovet är stort och för att området skall kunna leva upp till de krav och förväntningar som ställs krävs en verklig strukturuomvandling av Göteborg samt en förmåga att klara av själva stadsbyggandet på en högre nivå, vilken nu håller på att mogna och ta form (Jörnmark, 2016).

Kommunen äger genom Älvstranden Utveckling den mark som ännu inte anvisats, och har ambitionen att skapa en blandstad i större delen av Lundby. Eftersom kommunen inte har för

avsikt att på längre sikt äga någon mark ska detta ske genom försäljning till privata aktörer med beting, det vill säga att kommunen vid markanvisning eller försäljning sätter upp vissa kriterier för antal bostäder som fastigheten ska innehålla, hur stora ytor med allmänt tillträde som skall finnas, hur mycket kontor och kommersiella ytor fastigheten skall innehålla och liknande. Enligt Anders Svensson⁴ har man en mycket hög ambitionsnivå gällande planeringen av blandstaden.

Marken som anvisas är dyr, mycket på grund av spekulation kring det framtida fastighetsvärdet i området. Vid utvecklingen av en ny stadsdel finns alltid risken för att området blir starkt påverkat av det höga markvärdet och att den planerade blandningen av människor från olika samhällsklasser är svår att realisera. Ett förslag som utreds är att driva igenom ett system med icke marknadsmässiga hyresnivåer för bostäderna, som inte skall subventioneras av skattepengar. Detta för att attrahera ett brett spektrum av människor med olika bakgrunder och ekonomiska förutsättningar. Ett problem som uppstår i denna planering är enligt Svensson att en låginkomsttagarfamilj som flyttar in kanske sedan lyckas skaffa mer högavlönade jobb och på så sätt inte längre är målgrupp för den typen av lägenheter, och då uppstår en problematik kring huruvida de ska få bo kvar eller inte, samt hur människor i så fall skall flyttas runt så att rätt målgrupp hamnar på rätt plats.⁴

Att investera i fastigheter i Lundbyområdet är något som enligt Svensson är en god affär. Även om fastigheterna som kommer att säljas nu är dyra jämfört med andra områden av Göteborg så kommer markvärdet att fortsätta stiga med tanke på det stora antal bostäder och arbetsplatser som tillkommer här. Att läget kommer att bli attraktivt styrks i en studie utträttad av Jan Jörnmark, som med hjälp av beräkningsmodeller påvisar hur den centrala mittpunkten av staden under åren har förskjutits från den nuvarande innerstaden till att nu ligga någonstans i mitten av älven, och inom en snar framtid troligtvis kommer att finnas just kring Lundbyområdet.⁴

4.2.2. Frihamnen

Frihamnen ligger vid Götaälvbrons norra fäste och är också ett av områdena som ska utvecklas till en del av Göteborgs nya innerstad. Området beräknas att vara klart 2035 men byggnationen är uppdelad i olika etapper och större delen av området kommer vara klart till 2021 (Göteborgs Stad 17, u.å.). Med 3500 bostäder och 3000 arbetsplatser ska området bli modernt med mycket liv och utbud av aktiviteter. Det planeras att 50% av bostäderna som byggs på kommunal mark skall bli hyresrätter och har ett kommunalt beting på att i utvecklingen producera 1500 lägenheter per år. Med sin anslutning till vatten och grönska i ett centralt läge är förhoppningen att många människor ska attraheras av området och att en täthet uppstår som kan liknas med en blandstad. Göteborgs Stad använder benämningen blandstad i sina beskrivningar av området, vilket har fått kritik av bland annat Patrik Höstmad som menar att tätheten saknas och området är för glest för att klassas som blandstad (Höstmad, 2014).

Kostnaden för en privat aktör att förvärva ny mark i området är inte fastställt utan detta kommer att ske under perioden augusti till september 2017. Under denna period kommer även bedömningar göras kring värderingen i nuläget och det är svårt även för insatta att uppskatta hur markvärdet kommer att stiga i framtiden. Uppfattningen hos Anders Svensson⁴ är dock att markvärdet troligtvis kommer att stiga markant. Hittills har Älvstranden Utveckling tilldelat ca 150 000 kvadratmeter BTA vilket motsvarar cirka 10 procent av det som totalt skall byggas i

⁴ Anders Svensson Arkitekt och Projektchef Stadsbyggnadskontoret Göteborg, intervjuad via telefon den 24 april 2017.

Frihamnen. Nästa markanvisning kommer att ske i början av 2018 men markanvisningar kommer att ske successivt under många år framöver tills färdigställningen av Frihamnen som är planerad till 2035. Målsättningen är att 40 procent av total BTA skall utgöras av kommersiella verksamheter, cirka 600 000 BTA, men idag finns ingen klar fördelning över hur stor del som skall vara kontorsyta kontra annan verksamhet.⁶

4.2.3. Karlastaden

Karlastaden är ett projekt av byggherren Serneke med planerad byggstart 2017 och beräknas stå klart 2024. Området kommer att uppta en del av Lindholmen med de planerade areorna av 165 000 kvm bostäder, 40 000 kvm kontor samt 65 000 kvm med vård/förskola, hotell och centrumverksamhet. Bland projektets beskrivningar används begreppen "förtätad blandstad" och hur det attraktiva området kommer "krönas" med en 240 meter hög skyskrapa vid namn Karlatornet (Serneke 1, 2017). Ur ett blandstadsperspektiv är det en fördel att bygga på höjden, då det leder till ett högre exploateringsstal och befolkningstäthet. Skyskrapan tillsammans med resten av Karlastaden gör att fler funktionella variationer skapas. (Serneke 2, 2017).

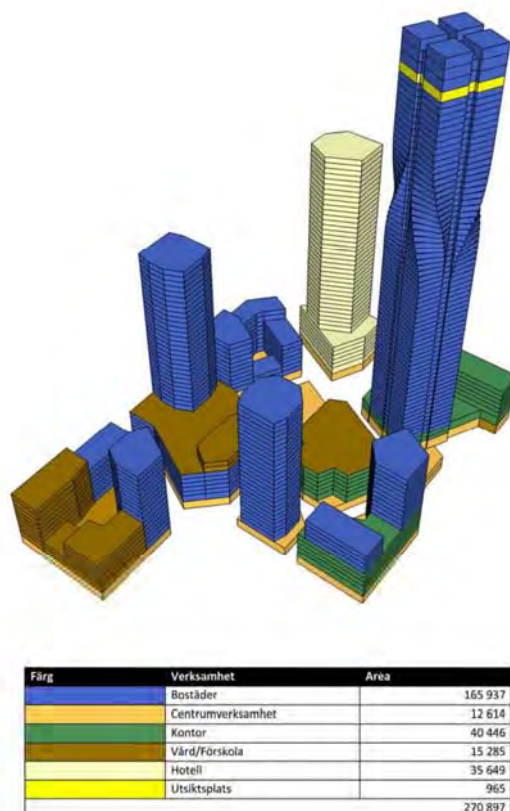


Figur 7. Planområde Karlastaden (Göteborgs Stad 4, 2017).

Med hotell- och restaurangverksamheter i botten, kombinerat med bostäder och utsiktsplatser som är tillgängliga för allmänheten ges en funktionell och social blandning i Karlatornet. Variationen på bostadspriserna, nöjeslivet och att allmänheten är välkommen året om ger en mångfald och social blandning i området. Detta bevisas än mer med de närliggande fastigheterna som planeras byggas inom Karlastaden, vilka innehåller en blandning av hyres- och bostadsrätter, kommersiella fastigheter och förskola. Utöver detta planeras parkeringsgarage under alla kvarter och enligt en parkeringsutredning uppskattas behovet vara

⁶ Anna-Lena Isacson Projektchef Älvstranden Utveckling, intervjuad via telefon den 27 februari 2017.

1500 parkeringsplatser och 6500 cykelparkeringar för området. På den mark som Karlastaden ska byggas ligger idag cirka 500 parkeringsplatser som kommer att försvinna i och med den nya byggnationen. Parkeringsutredningen bygger på antalet parkeringsplatser som behövs för Karlastaden enligt befintlig parkeringsnorm, vilket innebär att den endast ser över Karlastadens behov och inte hela Lindholmens. Hur de 500 parkeringsplatser som försvinner påverkar resten av Lindholmen granskas inte i detaljplanens parkeringsutredning (Göteborgs Stad 4, 2017).



Figur 8. Fördelning mellan olika verksamheter i Karlstaden (Göteborgs Stad 4, 2017).

4.2.4. Södra Älvstranden

Södra Älvstranden ligger mellan Gullbergsvass och Röda sten, men de områden vars projekt räknas in i Vision Älvstaden är Masthuggskajen och Skeppsbron, som planeras vara färdigbyggda 2027. Masthuggskajen är området från Skeppsbron till Masthuggstorget, och målet är att få en ökad täthet i detta område samt att biltrafiken skall bli mindre dominerande. Ökad täthet innebär ett tillskott av 125 000 kvm bostäder, 125 000 kvm för verksamheter och 40 000 kvm för specifik användning som förskolor och parkeringshus med byggstart 2018 (Göteborgs Stad 5, 2015). Projekt Skeppsbron har en beräknad byggstart 2017 och innehåller ett förslag med 400 lägenheter och 30 000 kvm BTA verksamheter, med tillägg för ett antal byggnader i anslutning till kajen som ännu inte angivits. Lindholmen ligger mitt emot Södra Älvstranden och det går färjetrafik mellan områdena över Göta Älv. Förhoppningen med Södra Älvstrandens projekt är att de ska bidra till att binda samman staden över älven (Göteborgs Stad 6, 2012).

4.2.5. Centralenområdet

Centralenområdet innefattar Göteborgs Centralstation, Drottningtorget, Lilla Bommen och de västra delarna av Gullbergsvass. Områden som Nordstan, Brunnsparken och Trädgårdsföreningen räknas inte till Centralenområdet. Enligt Göteborgs Stad är detta ett av de viktigaste stadsutvecklingsområdena och här kommer vid genomförandets slut år 2035, att ha skapats 2000 nya bostäder och 16 000 arbetsplatser vilket innebär en stark inriktning mot näringsliv. Med infrastruktursatsningar som Hisingsbron och Västlänken kopplade till området, är målet även att det ska bli en attraktiv stadsmiljö som är välkomnande för både besökare och göteborgare. En blandning av bostäder, kommersiella fastigheter, grönska och bra kommunikationer ska göra att området får en stor mångfald och mycket liv. De nya arbetsplatserna och bostäderna kombinerat med kommunikationerna i området gör att människor förväntas dras hit naturligt och en levande miljö skapas. Den norra delen av området kring centralstationen är det som kommer utvecklas mest och meningen är att området ska knytas samman med Gullbergsvass (Göteborgs Stad 7, 2014).

4.3. Lindholmen

I detta avsnitt görs analyser av Lindholmens historia, hur utvecklingen sett ut i samband med Lindholmen Science Park och vad som kännetecknar området idag. Vidare analyseras näringslivets inriktning, den beräknade befolkningsökningen i området, samt kollektivtrafiken och det framtida parkeringsbehovet. Dessa analyser är fundamentala för att skapa ett strategiskt informationsunderlag för framtida fastighetsförvärv inom området, och ligger även till grund för information till ett eventuellt förädlingsförslag.

4.3.1. Lindholmens historiska utveckling

Lindholmens identitet har under större delen av sin historia präglats av sitt bidrag till Göteborgs Hamns verksamhet, som grundades 1620 och som under 1700-talet var mycket framgångsrik genom handeln med Asien. In på 1800-talet utvecklades Göteborgs hamn till en storhamn, och fler och fler kajer byggdes längs älven för att ta emot den ökande mängden fartyg som kom med industriepoken. Lindholmen var den första delen av Hisingen som industrialiserades. Under 1850-talet byggdes här skeppsvarv för järn- och ångfartyg, följt av Eriksbergs skeppsvarv 1871. Under 1900-talet behövde hamnen expandera ytterligare på Hisingssidan och Sannegårdshamnen och Frihamnen utvecklades. Den senare har fått sitt namn för att här kunde föras iland varor utan att betala tull och moms förens varorna tagits ut av importören, men är också mycket känd för det stora antal bananer som importerats och lastats av här under drygt hundra år och som givit namn åt den yttersta piren: bananpiren (Göteborgs Hamn, u.d.).

Efter nästan tre sekler som en av världens största hamnar blev konkurrensen från den japanska varvsindustrin för stor och under 1970-talet inträffade den stora varvskrisen i Göteborg, vilken ledde till att varvsverksamheten på 80-talet lades ner på Lindholmen. Det gjorde att nästan 20 000 personer förlorade sina jobb och cirka 5 kilometer av Norra Älvstranden stod utan användning. Staden stod nu inför en stor utmaning med att omvandla de övergivna varvsområdena, och en satsning inleddes för att skapa ett utbildningscentrum för att omskola de arbetslösa varvsarbetarna. På 90-talet började Göteborgs Stad etablera gymnasieskolor på Lindholmen samtidigt som Chalmers tekniska högskola grundade en ingenjörsutbildning samt inledde en del forskning i området. Detta lade grunden till det som idag är Lindholmen Science Park där över 21 000 personer bor, arbetar, forskar eller studerar, och målet är att öka den siffran till 30 000 personer senast år 2020 (Lindholmen Science Park, 2014).

4.3.2. Lindholmen Science Parks bidrag och påverkan på området

Avgörande för utvecklingen av Lindholmen har till största del varit Lindholmen Science Park och dess samarbete med näringslivet. I ett tidigt utvecklingsskede gick Ericsson in med en förfrågan om nya lokaler då de ville bygga ett kontorshus för 1000 personer, men med förbehållet att de ville ha hjälp att skapa ett kluster av IT-företag som skulle uppgå till minst 10 000 personer. Detta för att Ericsson såg stora utvecklingsmöjligheter på Lindholmen och förväntade sig goda utvecklings- och samarbetsmöjligheter med skolan, forskningen och övrigt näringsliv. Andra aktörer som intresserade sig för att utveckla området var AB Volvo, Volvo Cars, Chalmers och Göteborgs Stad som alla tillsammans med Ericsson bildade en styrelse i Lindholmen Science Park AB. Detta var den första verkligt stora drivkraften i att förändra Lindholmens karaktär och det som gjorde att andra aktörer från näringslivet, framför allt inom IT - och fordonsindustrin, började intressera sig för att etablera sig på Lindholmen. Därmed har områdets identitet omvandlats från en trehundraårig varvsindustri till att på drygt trettio år bli Göteborgs nya nav för IT, fordon, innovation och utbildning. (Lindholmen Science Park, 2014).

4.3.3. Näringslivet på Lindholmen idag

Lindholmen håller på att utvecklas till ett teknikkluster och har med sin numera IT-nischade identitet jämförts med Silicon Valley i Kalifornien, eftersom området på ett par decennier gått från att inte ha någon dragningskraft, till att idag vara attraktivt med många aktörer som vill vara delaktiga i utvecklingen (Lekholm, 2016). Idag finns över 350 företag som är etablerade på området i samband med Lindholmen Science Park, och som alla bidrar till områdets utveckling och framgång (Lindholmen Science Park, 2014).

Med välkända företag som Volvo och Ericsson som varit aktiva i området en längre tid, kombinerat med nya innovativa företag som CEVT (China Euro Vehicle Technology AB), har Lindholmen en bredd av verksamheter som ger olika möjligheter. Lindholmen är ett exempel på ett område som anses attraktivt för teknikutvecklande verksamheter med sitt centrala läge och närhet till kunder. För att få denna typ av företag att vilja etablera sig på Lindholmen behöver området bli mer livligt och intensivt, så att det attraherar människor även efter kontorstid (Lekholm, 2016).

Trots det breda spektrumet av sociala och funktionella aspekter som utvecklingen av en blandstad generellt förväntas inverka på Lindholmen påverkar detta endast till viss del verksamhetsutbudet i området, framför allt vad gäller service och handelsverksamheter. Manilla Shillingford, verksamhetsutvecklare på Älvstranden Utveckling, menar att det nischade områdets kontorsnäringsliv troligtvis kommer att fortsätta utvecklas på samma spår och snarare få en djupare inriktning på IT, teknik, fordon och forskning och expandera till att bli Sveriges tydligaste kluster för dessa typer av verksamheter.⁷

Lindholmen är redan i dagsläget till stor del internationellt präglad med flera utlandsägda företag, och Shillingford menar att det finns en stor vilja att fortsätta locka företag hit från utlandet. Detta för att skapa en stark karaktär och dragningskraft och ytterligare bidra till möjligheterna för företag inom klustret att kunna gynna varandra med informationsutbyte och samarbete.⁷

⁷ Manilla Shillingford, Verksamhetsutvecklare Älvstranden Utveckling, intervjuad via telefon den 10 april 2017.

4.3.4. Befolkningsökning på Lindholmen fram till år 2035

Enligt Stadsbyggnadskontoret består Lindholmen i dagsläget av cirka 0,9 kvadratkilometer landareal. Området bedömdes år 2015 innefatta mellan 10 000 och 15 000 arbetsplatser, lika många studenter och ungefär 1500 boende. Stadsbyggnadskontoret föreslår att en tillkommande exploatering utförs på cirka 500 000 BTA för området fram till år 2035, vilket skulle innebära en ökning med tillkommande 3000 arbetsplatser och lika många bostäder (Göteborgs Stad 15, 2015). I Sverige bor det mellan 1,5 och 2,0 personer per hushåll i flerbostadshus, vilket ger att 3000 bostäder innefattar upp till 6000 boende (Statistiska Centralbyrån, 2016).

Även Chalmers planerar att utöka sin närvaro på Lindholmen genom att expandera sitt campus där. I en underlagsrapport utreds alternativet av att flytta över vissa institutioner mellan de båda campusen Lindholmen och Johanneberg. Det rekommenderade förslaget i denna rapport skulle resultera i en nettoflytt av omkring 900 studenter från Johanneberg till Lindholmen (Ljung & Söderberg, 2016). För att ge en tydlig överblick över den nuvarande samt prognostiserade utvecklingen av befolkningen på området har siffrorna sammanställts av författarna i tabell 1 nedan. Ur tabellen kan utläsas att det antal boende, studerande och arbetande som minst befann sig på Lindholmen dagligen år 2015 var 21 500. Motsvarande antal för år 2035 beräknas bli 32 200, och max 42 200 personer.

År 2015

Boende	1 500		
Arbetsplatser	10 000	-	15 000
Studerande	10 000	-	15 000
Totalt	21 500	-	31 500

Tillkommande till år 2035

Boende	6 000
Arbetsplatser	3 800
Studerande	900

Totalt år 2035

Boende	7 500		
Arbetsplatser	13 800	-	18 800
Studerande	10 900	-	15 900
Totalt	32 200	-	42 200

Tabell 1. Befolkningsökning på Lindholmen (Författarnas egen tabell. Baserad på siffror från Göteborgs Stad 15, 2015).

4.3.5. Lindholmens framtida utveckling

Chalmersfastigheter tillsammans med Älvstranden Utveckling är drivande parter i att utveckla centrala Lindholmen och området runt Lindholmen Science Park. Under 2016 inleddes en förstudie för att ta fram en tydlig struktur för områdesutvecklingen genom parallella uppdrag där fyra olika arkitektteam fick ge förslag till den framtida utformningen. Vinnare av de parallella uppdragen var team Henning Larsen Architects som presenterade förslaget Smältdegeln. Förslaget präglas av tät kvartersstruktur, stor flexibilitet och goda stadsbyggnadskvaliteter och kommer att ligga till grund för fortskridandet av arbetet, där även vissa inslag av andra teams idéer kan komma att lyftas in. I förslaget fokuseras på att forma gaturummet så att flödet av människor styrs mot vattnet och promenadstråk skapas längs med älven, vilket i kombination med öppna vattenkretslopp syftar till att möta Göteborgs Stads vision om att möta vattnet. En struktur för hela området skall färdigställas under år 2017 och arbete med detaljplan planeras för uppstart under år 2018 (Chalmers Fastigheter, u.d.).



Figur 9. Strukturplan (Chalmersfastigheter, U.Å.).

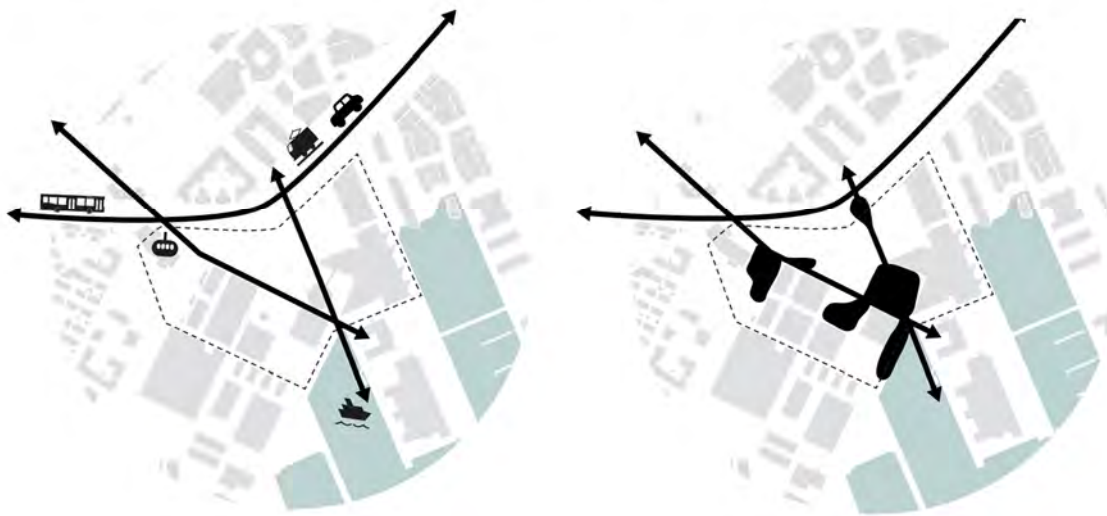
4.3.5.1 Kollektivtrafik och flöden av människor

Lindholmen är i dagsläget under utveckling och med tanke på att endast 1500 av de cirka 21 500 personer som studerar eller arbetar här bor i området, är behovet av bil och kollektivtrafik stort (Göteborgs Stad 15, 2015). Detta gör att flödet av människor sker från parkeringsplatser och kollektivtrafikens hållplatser till arbetsplatser och skolor. De som åker med Älvtrafikens färja förs i land vid Lindholmspirens sydvästra sida för att sedan röra sig österut via en gång- och cykelbro till Lundbystrandskajen, eller norrut mot Campus Lindholmen. De som åker buss

stiger av vid hållplatsen "Lindholmen" norr om Lindholmspiren för att sedan fortsätta mot sin destination till fots. För de som arbetar eller har ärenden på Lindholmspiren är det, till följd av hållplatsernas placering, naturligt att promenera längs med vattnet på Lindholmspirens västra sida. Ur Henning Larsen Architects vinnande förslag över den nya utformningen av området definieras de primära flöden av människor som med största sannolikhet kommer att uppstå till följd av kollektivtrafikens placeringar. Därifrån identifieras ett antal knutpunkter och mötesplatser längs med flödesriktningarna som förväntas bli huvudstråk i området. Som kan tydas ur figuren nedan kommer de primära knutpunkterna i samband med huvudstråken finnas längs med den västra sidan av Lindholmspiren (Chalmers Fastigheter, u.d.).

1. PRIMÄRA FLÖDEN DEFINIERAS
MED UTGÅNGSPUNKT I KOLLEKTIVTRAFIKEN

2. KNUTPUNKTER & PLATSER PLACERAS
LÄNGS HUVUDSTRÅKEN



Figur 10. Flöden och knutpunkter (Chalmersfastigheter, U.Å.).

4.3.6. Parkeringsbehov

En stor förändring som kommer att ske för bosatta och arbetande på Lindholmen är tillgången till parkeringsplatser. I dagsläget finns stora mängder parkeringsytor vilket enligt Henrik Nordqvist ses som en stor tillgång för de som arbetar i området. Men det är just dessa ytor som finns till förfogande för exploatering och som man planerar att bebygga till förmån för den nya blandstaden. Vid strukturplanering har man räknat på ett lågt parkeringsantal för området vilket är något som kan försvåra situationen för många som trots satsningarna på den utökade kollektivtrafiken vill ta sig till arbetet med bil.⁴

4.3.6.1 Tillkommande dagbefolkning

En påverkande faktor för det framtida behovet av parkering är områdets dagbefolkning. Av de siffror som beräknades i tabell 1, kan utläsas att det år 2035 kommer att finnas ett stort antal personer som dagtid befinner sig på Lindholmen men som inte är bosatta där. I en underlagsrapport för trafikstrategin i Göteborg beräknar Trafikkontoret den dagligen tillkommande befolkningen för år 2035 fördelat på de olika områdena inom samt utanför kärnan i Göteborg. Lindholmen/ Frihamnen är i rapporten sammanslagna och bedöms få en tillkommande befolkning om cirka 8000 personer som måste transportera sig till området dagligen (Göteborgs Stad 14, 2014).

⁴ Anders Svensson Arkitekt och Projektchef Stadsbyggnadskontoret Göteborg, intervjuad via telefon den 24 april 2017.

4.3.6.2 Beräkning av parkeringsplatser på Lindholmen

Göteborgs Stads Parkering beräknar det kommunala antalet parkeringsplatserna på Lindholmen i dagsläget till 4598 stycken, vilket motsvarar 21 procent av de 21 500 arbetande, studerande och boende som befinner sig på Lindholmen dagligen.⁹ För att kunna beräkna det framtida parkeringsbehovet på Lindholmen har författarna använt sig av en p-norm framtagen av stadsbyggnadskontoret. Denna användes som underlag vid planeringen av det senast byggda parkeringshuset på fastigheten Lindholmen 736:496 vid Lindholmospiren. P-normen som användes som beräkningsunderlag illustreras i figur 11 nedan. I denna norm har även tagits hänsyn till att det framtida behovet kommer att öka och därför i vissa fall gått över de generella gränsvärdena som andra p-normer i liknande områden har (Göteborgs Stad 13, 2009).

P-Norm		
Verksamheter/ Kontor	0,5	Plats per sysselsatt
Bostäder	0,7	Plats per lägenhet
Hotell	0,5	Plats per rum
Högskola	9	Plats per 1000 kvm verksamhetsyta
Reduktion vid samnyttjande	-20%	

Figur 11. P-norm för Lindholmospiren (Göteborgs Stad 13, 2009).

Med denna p-norm, samt beräkningen för boende, arbetande och studerande på Lindholmen som underlag, har i studien beräknats det framtida parkeringsbehovet för området. Beräkningen visar att det år 2035 kommer finnas efterfrågan på 8738 parkeringsplatser, förutsatt att p-normen inte förändras över tid (se bilaga 2). Det antalet skulle motsvara 27 procent av det lägsta antalet personer som bor, arbetar eller studerar här år 2035, vilket är en ökning jämfört med dagsläget.

4.4. Infrastruktur

Göteborgs stad är och kommer fortsatt vara beroende av goda kommunikationer inom kommunen och vid Göta Älv, för att kunna ena staden och uppnå de mål kring strategier som Vision Älvdalen har. Idag sker transporter mellan stadens norra och södra sida i stor utsträckning via Götaälvsbron och Tingstadstunneln, men även genom Älvtrafikens färja. Därav är förbindelserna idag biltrafikerade i en sådan hög utsträckning att trafiksituationen i framtiden inte blir hållbar med tanke på tillskotten av bostäder och kommersiella fastigheter som planeras. För att underlätta förbindelserna mellan sidorna planeras därmed infrastruktursatsningar parallellt med satsningarna kring bostads- och kontorsbyggandet. Linbanan över Göta Älv, Hisingsbron och Västlänken är projekt som ingår i Göteborgs stadsutveckling framöver och påverkar även Lindholmen som område (Göteborgs Stad 8, 2014).

Satsningar på utökad infrastruktur anses också befogat enligt Trafikkontoret som med hjälp av statistik från SCB redovisat en analys av tätheten hos dagbefolkningen i Göteborg. Denna visar

⁹ Maria Berntsson kommunikatör Göteborgs Stads parkering, intervjuad via mail den 18 maj 2017.

på att de områden med högst täthet under dagtid, och som därmed är i störst behov av infrastrukturstöd är Centrumområdet/ Gullbergsvass, delar av Södra Älvstranden, Lindholmen samt Chalmers Campus Johanneberg (Göteborgs Stad 16, 2013). En kartbild över befolkningsdensiteten illustreras i figur 12 där röd färg motsvarar hög densitet och blå färg motsvarar låg densitet.



Figur 12. Täthet dagbefolkning Göteborg (Göteborgs Stad 16, 2013).

4.4.1. Linbanan

En linbana mellan Järntorget och Wieselgrensplatsen är planerad att byggas med start 2019 och Göteborgs byggnadsnämnd har gett klartecken till utformningen av en detaljplan. Stationerna som beräknas ingå är Järntorget, Lindholmen, Lundby och Wieselgrensplatsen och linbanan ska integreras med den befintliga kollektivtrafiken för att underlätta resor över Göta Älv. Kostnaden för projektet uppskattas vara runt en miljard kronor och linbanan beräknas ha en teknisk livslängd på 30 år (Göteborg 2021, 2016). Linbanan kan bidra till att förverkliga Vision Älvstaden med att hela staden och möta vattnet då den har möjlighet att minska belastningarna på Tingstadstunneln och Götaälvbron, samtidigt som den får Södra Älvstranden och Lindholmen att sammanfogas. Den utgör även en viktig del som kompletterande transportmedel till bil för dagbefolkningen då stora parkeringsytor försvinner från Lindholmen. Linbanan beräknas kunna transportera mellan 2000 till 3000 personer per timme och riktning. (Göteborgs Stad 9, 2016).

4.4.2. Hisingsbron

Göteborgs Stad har även planerat att ersätta den befintliga Götaälvbron med en ny Hisingsbro för att knyta ihop staden över älven. Bron är planerad att vara färdigbyggd till år 2020 och innehåller dubbelriktad gång- och cykelbana, ett fält för kollektivtrafik och två vanliga körfält i vardera riktningen. Götaälvbron kommer inte att ersättas direkt utan rivs först efter att Hisingsbron är färdig, då Göteborg inte har tillräckliga kommunikationer för att klara sig utan en bro under byggtiden. Detta medför att den nya bron inte kan byggas där den befintliga ligger utan får placeras längre österut. I detaljplanen för Hisingsbron nämns det att renovering av den befintliga bron har tagits upp men anses inte som ett alternativ, då bärande stålelement behöver bytas ut och att olägenheterna som medförs under byggtiden är för stora (Göteborgs Stad 8, 2014).

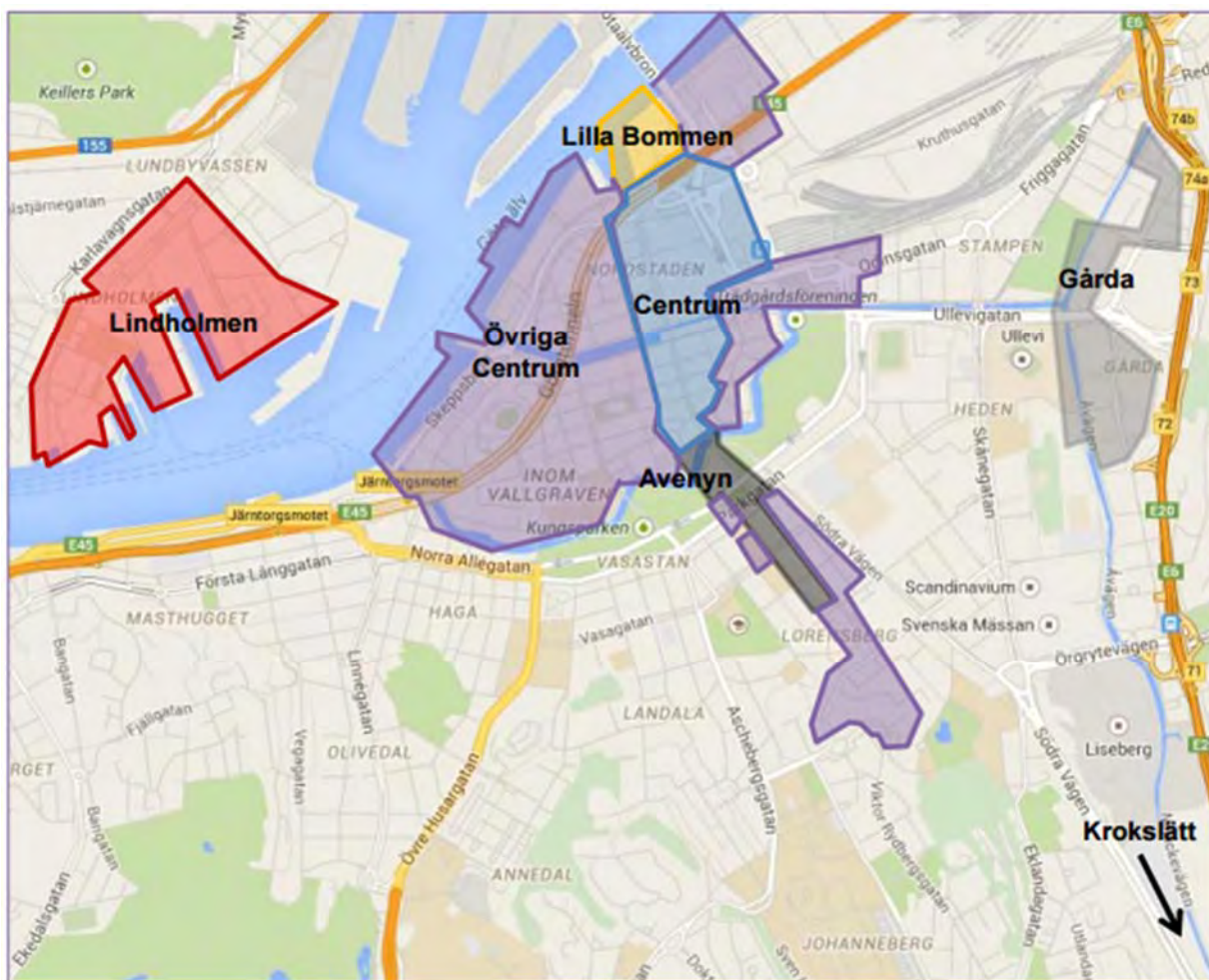
4.4.3. Västlänken

Västlänken är ett infrastrukturprojekt som innehåller en järnvägstunnel belägen under centrala Göteborg. Med dubbla järnvägsspår under mark och stationer vid Centralstationen, Hagakyrkan och Korsvägen som kopplas in till den befintliga järnvägen är målet att skapa nya knutpunkter och ge staden en snabbare och enklare pendel- och regiontågtrafik. Kostnaden för projektet uppskattas vara 20 miljarder kronor med en byggstart planerad till 2017/2018 och planerad trafikstart 2026. Fler stationer och det faktum att den ingående trafiken inte behöver åka ut samma väg, utan istället passerar vidare genom Göteborg gör att Centralstationens belastning kommer att minska. Det i sig medför att Hisingsbrons södra anslutning får en avlastning jämfört med dagens trafikläge, där en hårt belastad centralstation tillsammans med Götaälvbrons trafik innebär en ohållbar fortsättning (Göteborgs Stad 10, 2014).

5. Kontorsmarknaden i Göteborg

I detta kapitel utreds Göteborgs kontorsmarknad. För att ge ett perspektiv på hur marknaden utvecklas över tid tas den historiska utvecklingen i beaktning från och med år 2000, och sträcker sig fram till 2035 med ett troligt trendbaserat scenario på hur stor nyproduktion av kontorsvolymerna som är motiverad. Fastighetskontorets, JLL:s och NAI Svefas marknadsutsikter kring vilka områden som är och kommer vara attraktiva inom kontorsbranschen granskas också, för att ge ett kompletterande underlag till en strategi av fastighetsförvärv på Lindholmen.

För att identifiera de olika områdena som nämns i detta kapitel används Fastighetskontorets områdesindelning enligt figur 13 nedan. I vad som benämns som CBD ingår områdena Centrum, Övriga Centrum, Avenyn samt Lilla bommen.



Figur 13. Områdesindelning på Göteborgs kontorsmarknad (Göteborgs Stad 11, 2015).

5.1. Kontorsmarknaden fram till idag

För att kunna analysera kontorsmarknaden måste först göras en definition över vilka typer av branscher och företag som ingår i densamma. Nedan i figur 14 ges en sammanställning av de branscher som klassificeras som kontorsintensiva och som ligger till grund för undersökningen i kapitlet.

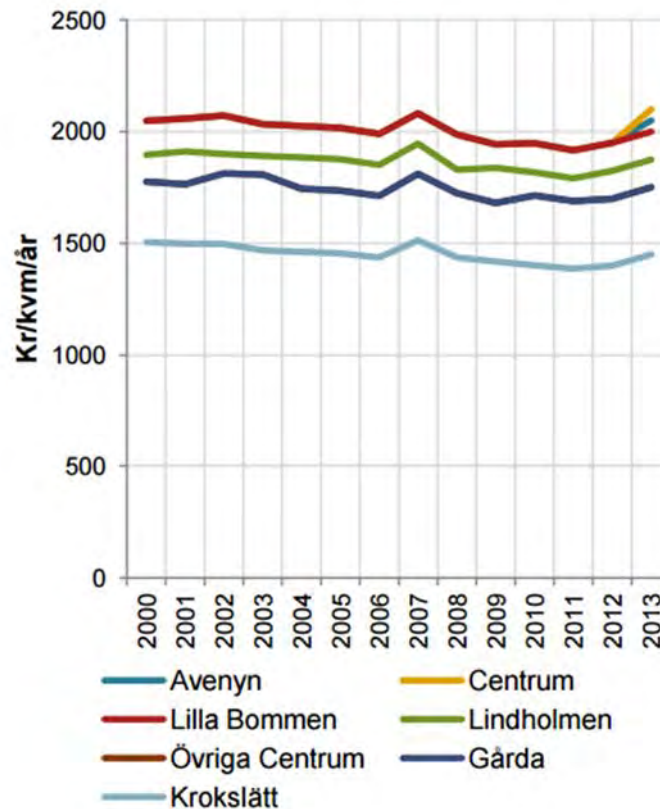
Kontorsbranscher	
Förlag	Forsknings- och utvecklingsinstitutioner
Radio- och TV-bolag	Reklam- och marknadsföringsbyråer; marknadsundersökningsbyråer o.d.
Telekommunikationsbolag	Andra företag inom juridik, ekonomi, vetenskap och teknik
Programvaruproducenter, datakonsulter o.d.	Arbetsförmedlingar, rekryteringsföretag, personaluthyrningsföretag o.d.
Informationstjänstföretag	Företag för bevakning och säkerhetstjänst, detektivbyråer
Banker och andra kreditinstitut	Företag för fastighetsservice samt skötsel och underhåll av grönytor
Försäkrings- och återförsäkringsbolag, pensionsfonder	Kontors- och andra företagstjänstföretag
Serviceföretag till finans- och försäkringsverksamhet	Civila myndigheter och försvaret
Fastighetsbolag och fastighetsförvaltare	Intresseorganisationer och religiösa samfund
Juridiska och ekonomiska konsultbyråer	Andra konsumenttjänstföretag
Huvudkontor; konsultbyråer inom PR och kommunikation samt företags organisation	Internationella organisationer, utländska ambassader o.d.
Arkitektkontor, tekniska konsultbyråer, tekniska provnings- och analysföretag	

Figur 14, Kontorsbranscher (Göteborgs Stad 11, 2015).

5.1.1. Hyresnivåer, nyproduktion och vakanser

De faktorer som primärt påverkar hyresnivåerna för kontorsytor är enligt Fastighetskontoret sysselsättningen i kontorsintensiva branscher, vakansnivåer och graden av nyproduktion av kontorsfastigheter. Dessa är också nära kopplade och påverkar varandra. Med ökad sysselsättning i branschen följer sjunkande vakansgrader och därmed ökade hyresnivåer. Dessa två faktorer gör tillsammans att nyproduktion av kontorsytor är motiverad (Göteborgs Stad 11, 2015).

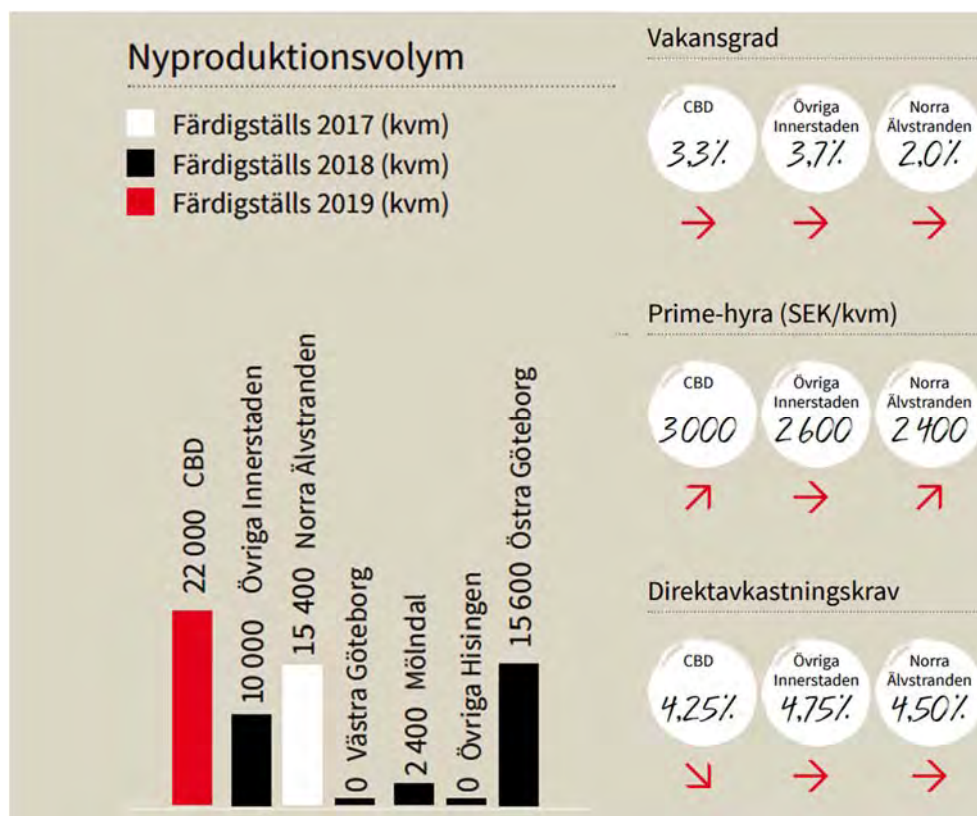
Data framtagen av Fastighetskontoret illustreras i figur 15 nedan och visar den historiska utvecklingen på hyresmarknaden mellan åren 2000 till 2013. Ur denna kan utläsas att i hyror i samtliga områden varit relativt stabila över lång tid, men att de sedan i slutet av år 2013 varit påväg uppåt, samt att Lindholmen vid tidpunkten ligger näst högst i hyresnivå efter de fyra delområden som tillsammans utgör CBD (Göteborgs Stad 11, 2015).



Figur 15. Hyresutveckling för olika områden på Göteborgs kontorsmarknad (Göteborgs Stad 11, 2015).

Den totala vakansgraden i Göteborg som helhet har sjunkit till 5,8 procent fram till år 2017. Samtidigt har hyresnivåerna ständigt stigit vilket enligt Fastighetskontoret beror på att sysselsättningen i branschen ökat med hela 30 procent mellan åren 2009 till 2014. Vidare hävdar Fastighetskontoret att den historiskt låga nyproduktionen av kontorsytor inom Centralenområdet kommer göra att vakanserna förblir låga över den närmsta tiden framöver. Något som vidare motiverar en utveckling av byggrätter för kontor i centrala Göteborg (Göteborgs Stad 11, 2015).

I figur 16 sammanställs siffror gällande nyproduktionsvolym, vakansgrad, prime-hyra och direktavkastningskrav. Nordic City Report för våren 2017 konstaterar en klar obalans mellan tillgång och efterfrågan, där de tre områdena CBD, Övriga Innerstaden och Norra Älvstranden noterar vakansnivåer år 2017 på under 4 procent, vilket inte har hänt på 16 år. Norra Älvstranden lyfts fram ytterligare med en nuvarande vakansgrad på 2,0 procent vilket beskrivs som exceptionellt. Detta indikerar att branschaktörer ser Norra Älvstranden som en del av Göteborgs nya kärna, och trots högre hyresnivåer och lägre vakanser prioriterar att placera sig så centralt som möjligt. CBD och Övriga Innerstaden är områdena med högst efterfrågan i Göteborg och tillsammans utgjorde de hela 60 procent av nyuthyrningsvolymen under andra halvåret av 2016. Den direkta följden av denna höga efterfrågan och låga tillgång blev att prime- hyran i CBD uppjusterats till 3000 kr/kvm/år vilket enligt JLL är en ny rekordnivå, medan den även Norra Älvstranden stigit till 2400 kr/kvm/år. Övriga Innerstaden ligger alltså oförändrad på 2600 kr/kvm/år. Direktavkastningskravet på Norra Älvstranden har sänkts med 0,25 punkter och ligger för närvarande på 4,5 procent (JLL, 2017).



Figur 16. Marknadsdata. (JLL, 2017)

5.2. Kontorsmarknaden i framtiden

Genom undersökningar av efterfrågan på kontorsfastigheter i Göteborgsregionen framöver skapas en uppfattning av vilka behov som förekommer för att kunna genomföra långsiktigt lönsamma fastighetsförvärv.

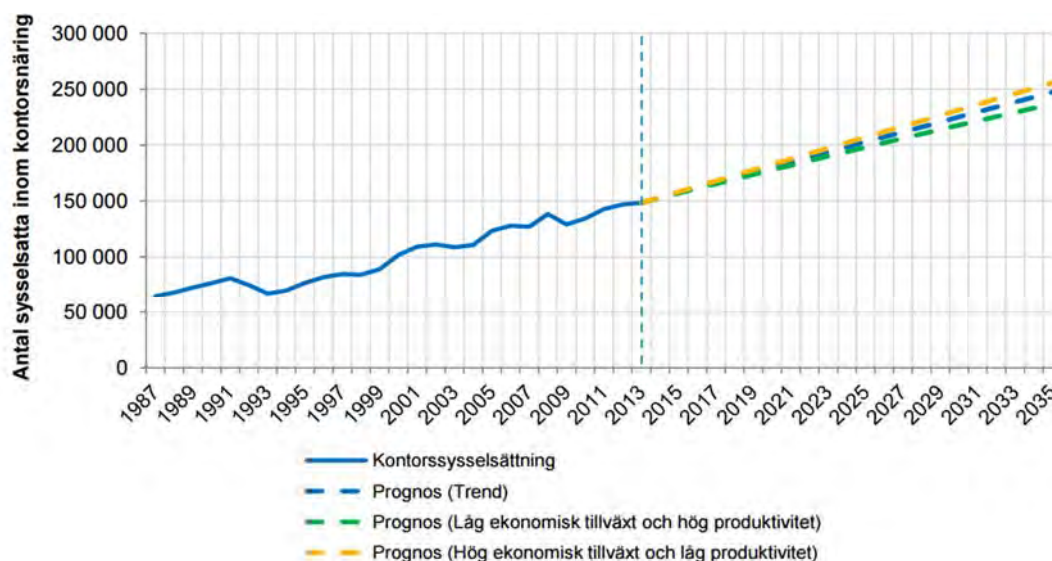
5.2.1. Snar framtid

JLL bedömer att ekonomin i Göteborgsregionen kommer förbli stark under 2017, speciellt inom kontorsintensiva branscher. Därmed kommer den mycket låga vakansgraden att bestå vilket leder till nya rekordhöga hyresnivåer. Vidare bedöms att den bristande tillgången på lokaler kommer att leda till en något begränsad nyuthyrningsvolym. JLL ser också att det finns ett stort intresse från investerare på fastighetsmarknaden under 2017. Med hög likviditet och låga räntenivåer ger fastighetssektorn goda avkastningsmöjligheter jämfört med övriga tillgångsslag, varför direktavkastningskraven kan fortsätta att sjunka något (JLL, 2017).

5.2.2. Sysselsättning fram till 2035

Fastighetskontoret har fastslagit att det finns två primära faktorer som påverkar sysselsättningen inom de kontorsintensiva branscherna i Göteborg. Den första är ekonomins tillväxttakt baserad på regionens samlade lönesumma. Detta mått används som substitut till BNP då denna blir missvisande för mindre regioner. Den andra faktorn är hur förädlingsvärdet per anställd utvecklas, dvs produktivitetens utvecklingen. Eftersom år 2035 ligger långt fram i tiden och dessa faktorer inte med säkerhet kan fastställas har Fastighetskontoret utrett tre olika scenarion för framtiden som illustreras i figur 17.

- 1. Trend: Ekonomi går i linje med genomsnittliga ekonomisk tillväxttakt sedan 1990 (2,7 procent per år) och likaså produktivitetsutvecklingen, med en årlig ökning på 1,4 procent. Detta ger en ökning av kontorssysselsatta med cirka 100 000 personer.
- 2. Låg ekonomisk tillväxt (2,2 procent) till följd av kvardröjande effekter av den senaste finanskrisen i kombination med ökad konkurrens och därmed hög produktivitet 2,5 procent) vilket ger en mindre ökning än Trend på cirka 90 000 personer.
- 3. Hög ekonomisk tillväxt (3,1 procent) vilket följs av svagare produktivitetsutveckling (0,4 procent) Detta scenario ger störst ökning av sysselsatta med cirka 110 000 personer.



Figur 17. Faktisk kontorssysselsättning 1987–2013 och trendframskrivning i Göteborgsregionen 2013–2035 (Göteborgs Stad 11, 2015).

Vidare har Fastighetskontoret utrett hur utvecklingen för de mer centrala delarna av Göteborgs stad kan tänkas påverka kontorssysselsättningen enligt ovan nämnda "Trendscenario", då de också utgår från att den nuvarande strukturuomvandlingen för staden leder till en ökad marknadsandel av den totala sysselsättningen, vilket beskrivs i figur 18, och visar att antal kontorssysselsatta förväntas öka från cirka 41 000 år 2011 till drygt 72 000 år 2035, varav nästan 14 000 befinner sig på norra älvstranden.

Utveckling av antalet kontorssysselsatta enligt scenario "Trend" med ökad marknadsandel för kärnan.			
Delmarknad	Antal kontors-sysselsatta 2011	Antal nya kontors-sysselsatta 2035	Totalt antal kontors-sysselsatta 2035
Norra Älvstranden	5 364	5 047	13 776
Övr. innerstaden	11 842	9 109	24 317
CBD	23 696	16 544	43 605
Summa	40 902	30 699	71 601

Figur 18. Utveckling av antalet kontorssysselsatta enligt scenario "Trend" med ökad marknadsandel för kärnan (Göteborgs Stad 11, 2015).

5.2.3. Efterfrågan på kontorsvolym fram till år 2035

Av förväntat antal sysselsatta har Fastighetskontoret även beräknat hur stora volymer av kontorsytor som kommer att efterfrågas fram till år 2035. Åtgångstalet på kontorsyta per anställd varierar i dagsläget inom spannet 20–30 kvm beroende på läge, sysselsättning och vakansgrader, men en trend som framträder är att det vid nyproduktionen går mer och mer åt att försöka skapa mer yteffektiva lösningar som gör att åtgångstalet kommer att sjunka ner mot ungefär 14 kvm per sysselsatt på sikt. I följande tabell har Fastighetskontoret, för att vara konsistent, räknat med ett genomsnitt på 18 kvm per anställd fram till 2035 och får då ut att det kommer krävas cirka 553 000 kvm LOA eller 691 000 kvm BTA av nya kontorsytor för att möta efterfrågan som ställs.

Efterfrågan kontorsvolym vid olika åtgångstal					
	Antal nya kontorssysselsatta 2035	Antal kvm som krävs vid 24,4 kvm per ny sysselsatt		Antal kvm som krävs vid 18,0 kvm per ny sysselsatt	
		LOA	BTA	LOA	BTA
Norra Älvstranden	5 000	123 000	154 000	91 000	114 000
Övriga Innerstaden	9 100	222 000	278 000	164 000	205 000
CBD	16 500	404 000	505 000	298 000	372 000
Summa	30 700	749 000	936 000	553 000	691 000

Figur 19. Efterfrågan kontorsvolym vid olika åtgångstal (Göteborgs Stad 11, 2015).

En översiktlig beräkning som Fastighetskontoret gjort över möjliga byggnadsvolymer inom Älvstaden visar att det finns kapacitet för att skapa cirka 43 000 nya arbetsplatser inom kontorsintensiva branscher. Givet att varje anställd tar upp 18 kvm kontorsyta ges därmed cirka 750 000 kvm LOA motsvarande drygt 1 000 000 kvm BTA, vilket alltså är tillräckligt för att möta den efterfrågan som ställs av den växande kontorssysselsättningen (Göteborgs Stad 11, 2015).

5.3. Marknadsdata för Lindholmen

I den senaste rapporten från NAI Svefa för våren 2017 visas aktuella hyresnivåer, direktavkastningskrav samt bedömda fastighetsvärden för kontor i Göteborgsområdet indelat i lägesklassificeringar enligt figur 20 nedan (NAI Svefa, 2017).

MARKNADSDATA MARS 2017

KONTOR	Hyra kr/kvm	Direktavkastning %	Bedömda värden kr/kvm
AA-läge	1 800 – 3 000	4,00 – 5,25	30 000 – 55 000
A-läge	1 600 – 2 700	4,25 – 5,50	20 000 – 45 000
B-läge	1 000 – 2 200	5,00 – 6,50	13 000 – 35 000
C-läge	900 □ 1 700	6,00 □ 8,00	8 000 □ 20 000

Figur 20. Marknadsdata mars 2017 (NAI Svefa, 2017).

Lindholmen är enligt Forum Fastighetsekonomi beläget i ett A-läge,² vilket enligt NAI Svefas tabell över marknadsdata (se figur 20) ger att hyresnivåer på Lindholmen ligger mellan 1600 - 2700 kr/kvm/år. Denna klassificering stärks även av Lennart Lundblom, Strateg Fastighetskonsult AB, som genom en indelning av fastigheternas byggnadskvalitéer i kombination med deras lägen gjort en sammanvägd klassning, A, B och C. Denna visar på att fastigheter på Lindholmen överlag ligger på en genomsnittshyra på 2623 kr, vilket motsvarar A eller möjligtvis AA- klass.¹⁰

NAI Svefas kartbild över lägesklassificeringar (se figur 2) ger däremot en mer exakt indelning där det kan utläsas att den mest centrala delen av Lindholmen bedöms ingå i ett AA- läge. Här ingår Lindholmospiren och delar av Lindholmen Science Park. Dessa delar beräknas alltså ha hyresnivåer på mellan 1800–3000 kr/kvm/år. Kringliggande delar av Lindholmen bedöms klassas som A-lägen (NAI Svefa, 2017).

5.3.1. Aktuella transaktioner

För att ge en uppfattning om förvärvskostnaden av kontorsfastigheter på Lindholmen nämns här ett antal nyligen genomförda fastighetsaffärer och deras pris i relation till storleken på den uthyrningsbara ytan.

24 mars 2017 genomfördes försäljningen av fastigheten Lindholmen 30:1, även kallad "Ericsson-huset" till en relativt nyetablerade aktör på göteborgsmarknaden, Atrium Ljungberg. Fastigheten omfattar 36 935 kvm uthyrbar yta och innehåller även ett parkeringsgarage för ungefär 260 platser. Hela fastigheten är fullt uthyrd till Ericsson. Affären uppgick till ett underliggande fastighetsvärde om 1 260 miljoner kronor vilket innebär att priset per uthyrningsbar kvadratmeter var 34 114 kronor (JLL, 2017).

Platzer förvärvade sin första fastighet på Lindholmen under juni 2016, då de köpte Lindholmen 30:2 till köpeskillingen 373 miljoner kronor. Denna fastighet omfattar 9700 kvm och priset per

² Marcus Gyllestål Fastighetsanalytiker Platzer Fastigheter AB, intervjuad den 27 april 2017.

¹⁰ Lennart Lundblom Chef analysavdelningen Strateg fastighetskonsult AB, intervjuad via mail den 21 december 2016

kvm var 38 434 kronor. Platzer förvärvade även i april 2017 fastigheten Lindholmen 39:3, även kallad "Piren 2", till ett underliggande värde om cirka 410 miljoner kronor. Fastigheten är fullt uthyrd till företaget Zenuity och omfattar cirka 9000 kvm kontorslokaler. Priset per uthyrningsbar kvadratmeter var cirka 45 555 kr (JLL, 2017).

Eklandia Fastighets AB, som är dotterbolag till Castellum, förvärvade under år 2015 fastigheten 30:5 på Lindholmen, även kallad "Blenda", av Älvstranden Utveckling till ett underliggande fastighetsvärde om 212 miljoner kronor. Fastigheten består av totalt 9 150 kvadratmeter uthyrningsbar yta fördelade på sex våningsplan (Ekberg, 2015). Priset per kvadratmeter i detta fall är 23 169 kronor.

Av den sammanställda tabellen över transaktioner på Lindholmen nedan, kan utläsas att ett marknadsmässigt förvärvspris tycks ligga mellan 30 000 och 46 000 kr per kvadratmeter sedan år 2016. Detta ligger inom ramarna för ett AA- läge enligt JLL och styrker ytterligare områdets lägesklassificering enligt marknadsdata från mars 2017 som ett A eller AA-läge.

Objekt	År	Köpeskilling (miljoner kr)	Uthyrningsbar yta (kvm)	Pris per kvm (kr)	Köpare
Lindholmen 30:5	2015	212	9150	23 169	Eklandia Fastighets
Lindholmen 30:2	2016	373	9700	38 434	Platzer Fastigheter
Lindholmen 30:1	2017	1260	36 935	34 114	Atrium Ljungberg
Lindholmen 39:3	2017	410	9000	45 555	Platzer Fastigheter

Tabell 2. Transaktioner på Lindholmen (Författarnas egen tabell).

5.4. Marknadsutsikter

JLL bedömer att Göteborgsregionens ekonomi kommer att vara fortsatt stark under år 2017, framför allt inom kontorsintensiva branscher. Det nuvarande läget på lokalhyresmarknaden förväntas bestå med mycket låga vakanser och nya rekord i hyresnivåer på de delmarknader som anses mest attraktiva. Den starka marknaden kommer med stor sannolikhet leda till ett allt större intresse på investerarmarknaden under år 2017. Vidare beskriver JLL marknaden som likvid och konstaterar att fastigheter är en typ av investering som avkastar relativt väl jämfört med andra investeringsslag. Av den anledningen förväntas även att direktavkastningskraven kan sjunka något ytterligare (JLL, 2017).

Fastighetskontoret konstaterar att största delen av efterfrågan från det kontorsintensiva näringslivet även i framtiden kommer att riktas mot CBD, Centralenområdet, delar av Gullbergsvass och Lindholmen. Den största drivkraften för verksamheter att vilja befinna sig söder om älven är serviceutbud och hög tillgänglighet, medan den på Lindholmen primärt kommer att vara moderniteten av kontor. Hög tillgänglighet och serviceutbud är de faktorer som generellt tycks ha störst inverkan på potentiellt högre hyresnivåer, varför dessa förväntas öka mer runt Centralenområdet än på Lindholmen som till stor del består av nya eller

nyrenoverade byggnader men har begränsad tillgänglighet. Dock innebär de nya infrastruktursatsningarna att tillgängligheten på södra Hisingen kommer att stiga, framför allt nära brofästet vid Frihamnen, förutsatt att området förses med tillräckliga parkeringsmöjligheter. Blandstaden som skall skapas på Norra Älvstranden kan även tänkas bidra till ett bättre serviceutbud (Göteborgs Stad 11, 2015).

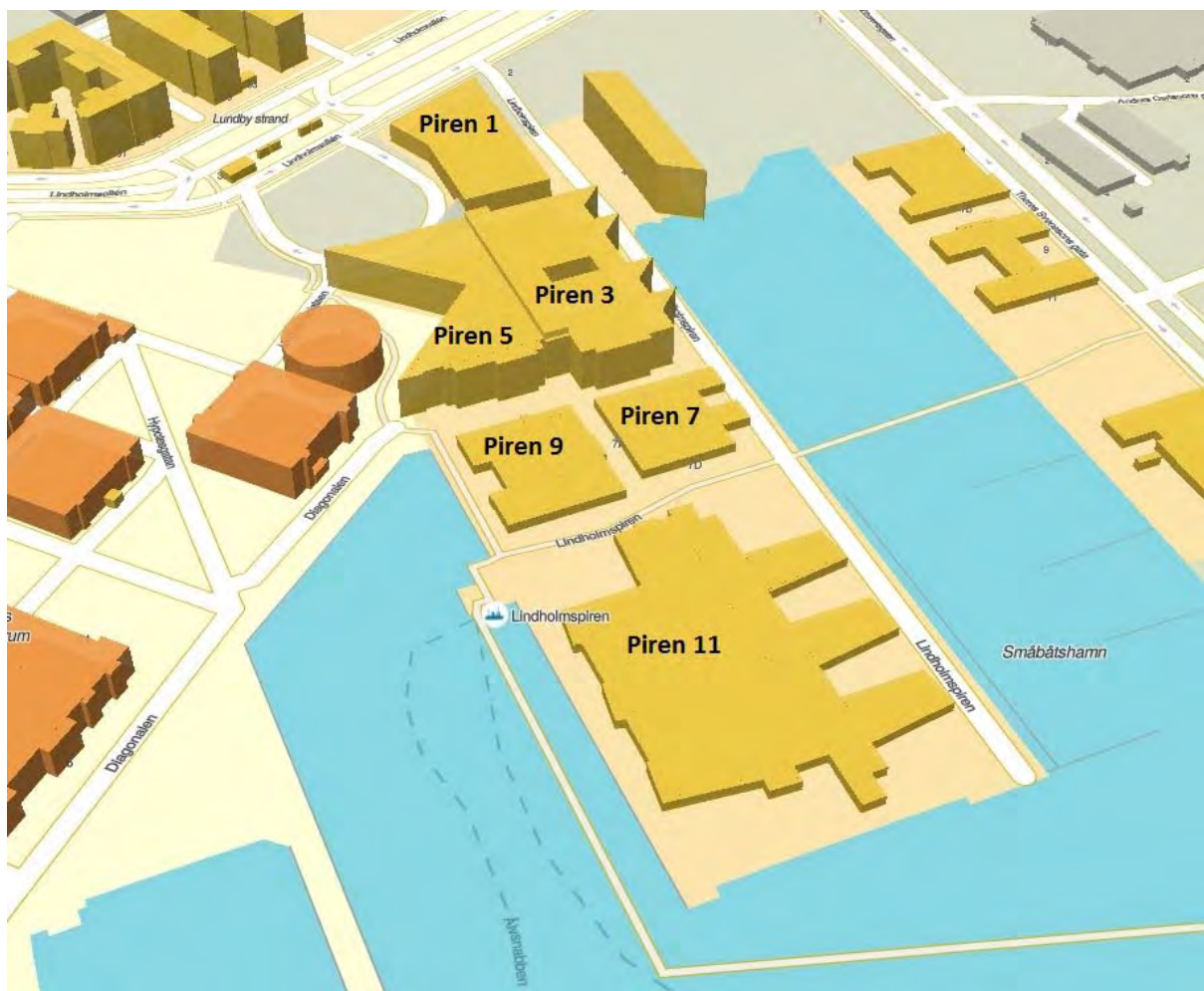
Centralenområdet, Lindholmen och delar av Gullbergsvass kommer med största sannolikhet att bli Göteborgsregionens AA-lägen. Möjligtvis kommer brofästet vid Frihamnen även ha goda utsikter för gynnsam utveckling mot ett A-läge. Backaplan och Södra Älvstranden kommer sannolikt att bli B-lägen för kontorsmiljöer. Här kommer mer tyngd läggas på bostäder och handel respektive stadsliv än i övriga områden (Göteborgs Stad 11, 2015).

6. Objektsanalys

I detta kapitel utreds den fysiska utformningen samt användningsområdena för fastigheten Lindholmen 30:2. Den befintliga planlösningen (Bilaga 4) och entréns placering granskas för att ge underlag till ett förädlingsförslag av fastigheten.

6.1. Användning

Platzer fastigheter äger, utvecklar och förvaltar idag objektet Lindholmen 30:2 på Lindholmspiren 9. Fastigheten bebyggdes år 2004 och består av 9010 kvm uthyrningsbart kontor och 620 kvm parkering. Det är en modern kontorsfastighet med närhet till kommunikationer (Lindholmsallén och färjeläget), och med sin placering på Lindholmspiren ligger den mitt i det område som kommer att expandera fram till år 2035.



Figur 21. Bild över Lindholmspiren (Hitta.se, 2017).

Enligt detaljplanen från 2004 var bebyggelsen menad för satsningen på IT-företag som gjordes på Norra Älvstranden med kontorsbyggnader på fem till sex våningar. Idag är Sigma den största hyresgästen med cirka 50 procent av kontorsytan men även aktörer som Swedbank, Peak IT och ÅF befinner sig här. Fastigheten används även som lagerlokal, men dess huvudsyfte är kontor och över 94 procent av ytan idag används till detta ändamål. Utanför byggnaden ligger ett cirka tio meter brett kajområde med Göta Älv i anslutning åt väster och åt östra sidan ligger en gång- och cykelbro från den intilliggande piren (Göteborgs Stad 12, 2004).



Figur 22. Bild från väster av Lindholmen 30:2 (Platzer, 2017).

Tillhörande Lindholmen 30:2 finns 21 parkeringsplatser som är tillgängliga för hyresgästerna. Det är ett lågt antal, och eftersom en stor del av de som arbetar i byggnaden använder bil för att komma till jobbet gör det att parkeringsbehovet är stort. Med de satsningar på kollektivtrafiken som görs framöver i form av Västlänken, Linbanan och Hisingsbron finns förhoppningen att kollektivtrafiken ska utnyttjas mer av de som arbetar där dagligen och att bilanvändandet ska minska. Detta är dock svårt att förutse och hur hyresgästerna föredrar att ta sig till arbetet går inte att styra över.³ Den planerade exploateringen och den förväntade ökade dagbefolkningen på Lindholmen kan göra att hyresgästerna i byggnaden upplever ännu sämre parkeringsmöjligheter i framtiden än idag, vilket även kommenterats av hyresgäster i enkätundersökningen.

Enkätundersökningen (Bilaga 3) visar att god logistisk kontakt och samlokalisering med partners var den enskilt största anledningen till att de svarande hyresgästerna valde att flytta hit. I dagsläget uppfattas Lindholmen framför allt av hyresgästerna som ett expansivt område, vilket istället ses som den största fördelen med att vara etablerad här. Även närhet till samarbetspartners, kunder och Science Park nämns som fördelar med att vara etablerade i fastigheten.

6.2. Befintlig utformning

Här beskrivs den nuvarande utformningen av fastigheten. De aspekter gällande planlösning och placering av nuvarande entré som undersökts ligger till grund för motiveringen av förändringar som författarna tagit fram.

6.2.1. Entré

I dagsläget ligger den enda entrén till Lindholmen 30:2 i östlig riktning mot det som kommit att uppfattas som husets baksida. För att nå denna enklast då arbetande kommer från Lindholmsalléns parkeringar och busshållplatser går personer genom Navet (Piren 3 och Piren 5), och kommer ut i en öppen gång med begränsat ljusinsläpp som fungerar väl för de som arbetar i huset, men som inte uppfattas som särskilt attraktiv för besökare. Tanken vid

³ Henrik Nordqvist Kommersiell förvaltare Platzer Fastigheter AB, handledningsmöte den 20 april 2017.

projektering av området tror Henrik Nordqvist var att ett naturligt flöde av människor skulle uppstå på denna sida av byggnaden, som också vid den tidpunkten hade öppen utsikt mot småbåtshamnen på den östra delen av Lindholmspiren. I en senare etapp byggdes däremot Lindholmspiren 7, vilket gjorde att entrén istället för en ljus och välkomnande huvudingång blev skyddad och anonym i något som mer uppfattas som en passage mellan byggnaderna. Författarnas observation är att det idag förekommer lågt naturligt flöde av människor från allmänheten här, och passagen trafikeras till största del av de som arbetar i de tre byggnaderna Lindholmspiren 9, 7 och 11.



Figur 23. Nuvarande entré till Lindholmen 30:2 (Författarnas egna bild).

Henrik Nordqvist har upptäckt att ett större naturligt flöde av människor verkar finnas utmed fastighetens västra del, längs det som alltså utgör Lindholmspirens kaj och där även färjan lägger till. Denna uppfattning stöds av författarnas studie av Henning Larsen Architects definition av planerade primära flöden och knutpunkter samt även av författarnas egen externa observation.

6.2.2. Planlösning

I direkt anslutning till entrén finns receptionen, entrégrindar och hiss, samt närliggande frilagd trappuppgång. Takhöjden begränsas av bjälklaget till våning två vilket ger ett något instängt och mörkt intryck. Den yta som utgör bottenplanets västra del däremot, och alltså väster mot Campus Lindholmen och vattnet, är stor och ljus med helglasad fasad och högt i tak vilket ger ett luftigt och välkomnande intryck. Denna yta benämns av författarna som "ljushallen", och står till större del tom och relativt oanvänd, och saknar därmed användningsområde (bilaga 4).

I lokalen vid entréplanets sydvästra hörn bedrivs caféverksamhet av företaget Salads and Smoothies. Lokalen hyrs ut i andrahand av fastighetens största hyresgäst som även använder lokalen till kundbesök. Det finns en dörr mellan caféet och "ljushallen" där personal kan

passera, men eftersom denna yta befinner sig innanför receptionens passergrindar måste dörren alltid hållas låst för icke behöriga vilket utgör en barriär för användningsområdena i byggnaden.

Vad gäller utformningen som hyresgästerna föredrar på kontorslokalerna i fastigheten gav enkäten spridda svar mellan öppna och slutna landskap, stora kontorsytor och fler konferensrum, men med en svag majoritet mot öppna kontorslandskap som den viktigaste aspekten för att uppnå en hög produktivitet. Svarsfrekvensen gör dessutom att enkätsvaren inte anses tillräckligt representativa för att ligga till grund för en motivering av förändring. Det kan dock nämnas att modernitet och kreativ miljö är det som mest eftersöks vid en eventuell flytt till nya kontorslokaler.

7. Förädlingsförslag och förvärvsmetoder

I detta kapitel visas hur arbetets analyser resulterat i förslag på förädling av Lindholmen 30:2, samt metoder vid förvärv av kommersiella fastigheter på Lindholmen. Med grund i de nya förutsättningar som ges av den planerade utvecklingen på Lindholmen presenteras hur förädlingsförslaget kan öka det faktiska såväl som upplevda värde av fastigheten. Gällande fastighetsförvärv på Lindholmen presenteras författarnas rekommendationer utifrån examensarbetets analyser. Specifika utredningar av enskilda potentiella förvärv har också gjorts av författarna. Dessa är dock sekretessbelagda och ingår inte i rapporten.

7.1. Förslag på ny utformning

I syfte att göra huset mer attraktivt för hyresgäster, besökare och allmänheten samt att frigöra yta för att kunna anlägga större uthyrningsbar yta, görs ett förslag om förändringar i planlösningen som innebär flytt av huvudentré, reception och slussar, samt utökande av antal konferensrum i byggnaden för ökade hyresintäkter. Motiveringen till förslaget baseras på Platzers intresse, författarnas observationer samt konsekvenserna av de planerade områdesförändringarna kring fastigheten. (Se bilaga 5).

7.1.1. Ny entré

Genom att bygga en ny huvudentré på den västra sidan av byggnaden skulle en ökad attraktionskraft kunna ges åt byggnaden som möjligtvis även kan öka det upplevda värdet av att arbeta i och besöka byggnaden. Entrén skapar ett trivsamt flöde av människor i den nu oanvända delen av bottenplanet och resterande ytor fylls ut av soffgrupper där besökare kan invänta personal vid möten. Det möjliggör även för besökare att kunna passera in till byggnaden genom kaféet som ligger i direkt anslutning till denna yta, men som i dagsläget begränsas av accesskort. Då den nya västra entrén för närvarande endast kan nås via en trappa måste här anläggas en ramp för att möjliggöra tillgänglighet med rullstol.

7.1.2. Reception

Den nya receptionen anläggs i en del av det som för närvarande är konferensrum, och utformas rymligt i en halv-ellips. Entrégrindarna flyttas så att personal vid entré passerar dem i samband och direkt till höger om receptionen. Receptionisterna kan utan att behöva gå genom grindarna röra sig innanför accessytan. Väggarna till konferensrummet blir även utvikbara för att kunna utnyttja en större yta på vänster sida om receptionen då vissa av hyresgästerna i dagsläget har användning av detta alternativ vid mindre event och större kundmöten. Detta skulle enligt Henrik Nordqvist kunna vara värdefullt för hyresgästen som använder kaféet till kundkontakt.³

7.1.3. Personalingång och nya konferensrum

Den gamla entrén behålls som personalingång, men obemannad utan reception vilken byts ut mot accessdörrar så att obehöriga inte kan ta sig in. De gamla ytorna som tidigare utgjorde receptionsyta kan tas i anspråk av fyra stycken nya konferensrum vilket således ökar den uthyrningsbara ytan i byggnaden med runt 55 kvm, och som enligt Henrik Nordqvist³ skulle en ökad årsintäkt på cirka 100 000 kr fördelad över samtliga hyresgäster i proportion till deras nuvarande hyresandelar i fastigheten. Personalingången är tillgänglig i dagsläget och behöver inte anpassas. Ombyggnationen uppskattas kosta cirka 1,8 miljoner kronor. Den nya uthyrningsbara ytan beräknas addera 100 000 kr till fastighetens driftnetto, och beräknas också bidra med värdeökning på fastigheten om cirka 2,1 miljoner kronor.

³ Henrik Nordqvist Kommersiell förvaltare Platzer Fastigheter AB, handledningsmöte den 20 april 2017.

7.2. Fastighetsförvärv

Författarnas rekommendationer gällande förvärvsmetoder grundar sig i ett behov-, efterfrågan- och kunskapsperspektiv. Eftersom markpriserna på Lindholmen i dagsläget är höga och ränteläget är lågt, anses förvärv av tom mark för att bebygga med kontor inte vara en god affär. Denna affär är mer lönsam då köpkraften är svag och markpriserna därmed är lägre.³ Därför har dessa typer av förvärv inte utretts av författarna, utan förslagen på metoder vid förvärv avser endast fastigheter med redan uppbyggd kommersiell verksamhet.

7.2.1. Behovet från hyresgäster i närområdet

Ett sätt att motivera fastighetsförvärv är att granska vilket behov och vilken efterfrågan av service som finns in det aktuella området, samt hur denna efterfrågan kommer se ut i framtiden. Ett brett utbud av restauranger och caféer är delar av service som Fastighetskontoret har konstaterat har stor inverkan på hyresnivåer, och därmed ses som efterfrågat från hyresgäster. Genom att göra en analys över vilket utbud som finns i närområdet kan ett värde skapas för företagen som är etablerade inom området och på så sätt blir skälen till att fortsätta etablera sig inom samma område starkare (Göteborgs Stad 11, 2015).

Finns brister i kommunikationerna för kollektivtrafik kan det motiveras att antingen förvärva en fastighet med goda interna parkeringsmöjligheter för de som kommer med bil eller att fokusera på att förvärva en fastighet som är lokaliserad intill det kommunikationsnav som finns. Genom att analysera det utbud av kollektivtrafik som planeras tillkomma i närområdet, samt de knutpunkter som förväntas uppstå kan en uppfattning ges om vilka fastigheter som med störst sannolikhet blir mest attraktiva för arbetande som reser kollektivt.

På Lindholmen finns i dagsläget kollektivtrafik i form av buss och färja men Göteborgs spårvagnsnät når inte hit, och linbanan planeras inte stå klar förens år 2021. Detta innebär att de som idag arbetar här i större utsträckning är beroende av bil än andra lägen i Göteborg vilket medför att det finns ett behov av parkeringsplatser, vilket också styrks av den utförda beräkningen av parkeringsplatser (bilaga 2). Genom att uppfylla denna efterfrågan och inrikta sig på fastigheter som internt kan erbjuda goda parkeringsmöjligheter kan nya lönsamma relationer skapas, och möjligtvis högre hyra kan tas ut. Att erbjuda privata parkeringsutrymmen i en kontorsfastighet kan även användas som ett kraftfullt incitament när hyresvärden förhandlar med nya potentiella hyresgäster.³

Enkätundersökningen visar att det finns en efterfrågan från hyresgäster att kontorsmiljöerna skall hålla hög modern standard. Detta styrks även av Fastighetskontorets slutsatser som menar att styrkan hos kommersiella fastigheter på Lindholmen i framtiden kommer att vara just modernitet (Göteborgs Stad 11, 2015).

7.2.2. Efterfrågan från näringslivet

Utöver att granska behovet och efterfrågan från hyresgäster i ett område kan även en analys av trender i näringslivets efterfrågan vara viktig. Eftersom en stor del av näringslivet på Lindholmen historiskt sett har tillkommit tack vare nära samarbete med Lindholmen Science Park, är ett rimligt antagande att denna trend kommer fortsätta in i framtiden. Det är tydligt att näringslivet ser närhet till Science Park som en viktig aspekt vid beslut om lokalisering, varför

³ Henrik Nordqvist Kommersiell förvaltare Platzer Fastigheter AB, handledningsmöte den 20 april 2017.

förvärv av en kontorsfastighet i anslutning till denna kan ses som gynnsamt för att anskaffa attraktiva och efterfrågade kontorslokaler.

När det gäller övriga näringslivets behov av kontorsytor kan det vara svårare att göra en egen utredning, men med hjälp av kvartalsrapporter från fastighetsanalysföretag som JLL eller NAI Svefa erbjuds uppdaterade data på fastighetsmarknadens tillstånd och analyser kring utvecklingen inom branschen. Även Fastighetskontorets trendprognoser kring framtida kontorssysselsättning och efterfrågan på kontorsvolymen fram till 2035 kan användas för att utläsa att näringslivets behov på kontorsytor kommer att vara fortsatt stort i framtiden. Detta leder till att en metod vid förvärv kan vara att fokusera på fastigheter med stor uthyrningsbar yta, då det finns aktörer från näringslivet som både kräver stora kontorsvolymen i dagsläget, samt många mindre aktörer kring Science Park som växer snabbt och ständigt behöver flytta till större lokaler.

7.2.3. Outnyttjade byggrätter

Vid fastighets- eller markförvärv finns byggrätter, som innehåller regleringar och beting med vad fastighetens ändamål ska vara. En sådan kan till exempel vara att köparen av en fastighet måste bevara bostäderna i den och att de inte får byggas om till kontorslokaler, då kommunen har tagit beslut om detta i antagandet av detaljplanen. På samma sätt kan det även finnas outnyttjade byggrätter. Till exempel kan bestämmelserna i detaljplanen stadga att den fastighet som byggs på en tomt måste innehålla förskola i bottenplan eller att det vid framtida ombyggnad av en fastighet får byggas till ett begränsat antal våningsplan. I kommuner finns antagna detaljplaner samlade och fastighetsbolag som är intresserade av att förvärva fastigheter inom ett visst område kan därmed gå igenom objekt de finner intressanta och se om det finns outnyttjade byggrätter hos dessa (Stockholms Stad, 2016).

På Lindholmen, där det är många fastighetsbolag som är intresserade av att etablera sig och stor konkurrens, kan det vara svårt att hitta outnyttjade byggrätter som inte konkurrenter är medvetna om. Däremot kan outnyttjade byggrätter hos befintliga fastigheter, vars detaljplaner innehåller tillåtelse om ombyggnation vara något som inte är lika uppmärksammat. Dessa fastigheter kan vara av intresse för fastighetsbolag om de bedömer att det finns en lönsamhet att genomföra ombyggnaden, med hänsyn till den kostnad som en ombyggnation skulle betyda. Författarna har uppmärksammat att en sådan byggrätt finns på Lindholmen, men denna nämns inte här på grund av sekretess.

8. Diskussion

Examensarbetets syfte var att utreda stadsutvecklingen av området Lindholmen kopplat till Vision Älvstaden, och att informationsunderlaget av denna utredning skall kunna användas av Platzer Fastigheter AB för att utforma en strategi för fortsatt etablering och förvärv i området. Underlaget skulle också leda till ett förslag på hur deras nuvarande fastighet skulle kunna förädlas. I detta kapitel förs en diskussion kring de resultat som författarna kommit fram till gällande förädling och förvärv.

Ur ett ekonomiskt perspektiv ser investeringsläget väldigt bra ut för fastighetsbranschen just nu, då räntorna är låga och köpkraften stor. Intervjuade personer på Älvstranden Utveckling såväl som Stadsbyggnadskontoret menar att investeringsviljan på Lindholmen är mycket stor och många aktörer är intresserade av att etablera sig där, vilket även stärks av de senaste förvärven på området av exempelvis Atrium Ljungberg. Men trots detta bör man inför en investering i dagens ekonomiska läge vara varsam över riskerna som det goda klimatet utgör. Ett mer kritiskt och kanske mer realistiskt sätt att se på konjunkturen är att den egentligen bara kan förändras till det värre, och när ekonomin försämras måste beredskap finnas för att klara av en eventuell ränteökning som svängningen troligtvis orsakar.

Även om ett fastighetsbolag klarar av en konjunkturförändring och högre ränta, så är det inte säkert att bolagets hyresgäster gör det. Framför allt gör avsaknaden av bredd i näringslivet att ett stort antal aktörer inom samma geografiska område blir exponerade för samma typer av konjunktursvängningar, alltså inom IT och fordonsindustrin. Eftersom större delen av Lindholmens utveckling är uppbyggt på framgången av aktörer inom dessa branscher gör det att Lindholmen som område också blir konjunktürkänsligt. Detta leder till en osäkerhet över den långsiktiga ekonomiska hållbarheten för området. Skulle exempelvis fordonsindustrin börja gå dåligt, och Volvo tvingas att flytta ännu mer av sin produktion och utveckling från Göteborgsregionen till annan ort, skulle det ha stor påverkan på Lindholmen Science Parks utveckling som då kanske skulle få mindre ekonomiskt stöd, mindre informationsutbyte med internationella företag och därmed en försämrad attraktionskraft. Däremot är efterfrågan på kontorsfastigheter inom Göteborg idag så pass stor att även om IT-företagen skulle tvingas lämna Lindholmen kan andra branscher fylla tomrummet och skapa en större funktionell blandning av verksamheter.

Eftersom Älvstranden Utveckling äger den mark på Lindholmen som ännu ej är anvisad anser författarna att det finns en stor fördel i att utveckla relationerna med företaget. Det goda ekonomiska läget gör att många intressenter kan vara med och buda på fastigheterna som anvisas av Älvstranden och på så vis pressas priset upp. Därför krävs i förlängningen att man kan utstå lägre direktavkastning vilket gör det svårare att räkna ihop en bra affär vid förvärv i området. Detta leder till att det bästa alternativet kan vara att köpa en eller max två fastigheter för att inte riskera att stå med för stora vakanser om en konjunkturförändring skulle leda till en brist på hyresgäster.

Med tanke på den planerade exploateringen vid Göta Älv och Lindholmens framtida utveckling, kommer de ökade kontorsvolymerna försöka tillfredsställa näringslivets behov. Skulle den ökade tillgången av kontorslokaler bli betydligt större än efterfrågan finns en risk att de vakanser som uppstår förblir tomma och att ett fastighetsbolags investering inte blir lönsam. Därav är Lindholmens konkurrensfördel att det är färdigutvecklat tidigare än Centralenområdet en betydande faktor i beslutet av att förvärva fastigheter här eller inte.

Värdeökningen om 2,1 miljoner kronor på fastigheten Lindholmen 30:2 som förädlingsförslaget skulle resultera i är baserad på en offert som Henrik Nordqvist tagit in från en byggfirma, och bedöms därmed som rimlig. Ökningen av hyresintäkterna om 100 000 kronor är uppskattad av Henrik Nordqvist i förhållande till den ökning av uthyrningsbar yta som uppstår och det marknadsmässiga pris som kan tas för denna, och bedöms också som rimlig. Däremot är det inte säkert att hyresgästerna i fastigheten är villiga att betala en högre hyra. Detta skulle i så fall göra att förändringen i fastigheten inte kan genomföras eftersom investeringen måste ge avkastning för att ses som ekonomiskt hållbar för Platzer.

En god dialog krävs därför mellan förvaltaren och hyresgästerna för att väcka intresse och insikt om vilka värden som uppstår för dem i genomförandet av förslaget gällande större attraktion mot kunder, bättre ytanvändning och större antal konferensrum. Mest tilltalande anser författarna att förslaget är för fastighetens största hyresgäst, vars kunder får enklare och trevligare tillgång till möten och kontakt. Därför skulle en strategi för att få igenom förslaget kunna vara att i första steget förhandla med och övertyga denna hyresgäst, som sedan har inflytande på de resterande hyresgästerna i fastigheten.

9. Slutsatser

Examensarbetets utredning av området Lindholmen har lett till ett informationsunderlag, ur vilket kan dras ett flertal slutsatser kring områdets framtida utveckling som är av strategisk betydelse för Platzer Fastigheter. I samband med dessa ges författarnas rekommendationer till Platzer kring förvärvsbeslut och förädling.

Lindholmen Science Park har varit och är fortfarande en starkt bidragande faktor till att Lindholmen som område utvecklas. Genom samarbete mellan akademien, näringslivsaktörer samt den offentliga sektorn är Lindholmen på väg att bilda Sveriges tydligaste IT-kluster med ett stort antal internationellt ägda företag som bidrar till en stor attraktionskraft till området. Därför är det fördelaktigt att vid förvärv av kommersiella fastigheter i området beakta hyresgästernas kontakt med Lindholmen Science Park.

Vision Älvstadens satsningar på utveckling av bostäder, verksamheter och nya infrastrukturlösningar både på Lindholmen och kringliggande områden bidrar till att Lindholmen inom en snar framtid beräknas ingå Göteborgs nya stadskärna kring Göta Älv. Författarna beräknar att det totala antalet boende, arbetande och studerande på Lindholmen år 2035 kommer att uppgå till mellan 32 200 och 42 200 personer, och tillväxten kommer att bidra till områdets attraktionskraft på den kommersiella marknaden.

Trafiksituationen för bilister på Lindholmen kommer i framtiden att bli ansträngd och författarna beräknar att det år 2035 kommer att efterfrågas omkring 8700 parkeringsplatser i området. Kollektivtrafiksatsningarna i form av linbanan, Hisingsbron och Västlänken kommer till viss del underlätta detta problem, men det går inte att förutse hur hyresgäster och boende kommer att reagera på den minskade parkeringstillgången.

Samtliga undersökta studier och detaljplaner visar på att CBD år 2035 kommer att utgöra det mest kontorstäta området i Göteborg, och att Lindholmen kommer att utgöra Göteborgs näst mest kontorstäta område. Båda förväntas utgöra AA-lägen, med möjligtvis något högre hyresnivåer i CBD. Centralenområdet beräknas vara helt färdigbyggt år 2035 och då väntas Lindholmen redan vara utvecklat. Av detta bedömer författarna att tidig etablering på Lindholmen är fördelaktig eftersom näringslivets efterfrågan på kontorslokaler är så hög att den inte kommer att mötas förens år 2035. Detta ger Lindholmen en stark konkurrensfördel vid förvärvsbeslut i dagsläget.

Näringslivet på Lindholmen är idag starkt inriktat mot IT och fordonsindustrin, och informationsunderlaget i denna rapport tyder på att inriktningen kommer att bli ännu tydligare i framtiden. Utvecklingen av området är dock starkt kopplad till framgången för de näringslivsaktörer lokaliserade där, och kan på så sätt förändras snabbt vid en eventuell konjunkturförändring. Det politiska oförutsägbara lägets potentiella inverkan på export och utrikeshandel för Göteborgsregionens internationellt ägda näringslivsaktörer, samt Lindholmens beroende av dessa gör att det är viktigt för fastighetsbolag att iakttä omvärldens utveckling och noga följa det politiska klimatet och studera ekonomiska trender framöver.

9.1. Rekommendation

Undersökningen av förslaget på den nya strukturplaneringen av Lindholmen visar att primära flöden av människor kommer att uppstå längs den västra fasaden av Lindholmen 30:2. Det kommer även att uppstå nya knutpunkter längs detta huvudstråk, varför byggnationen av en ny entré på denna sida av fastigheten anses motiverad av författarna i syfte att öka fastighetens attraktionskraft mot nuvarande samt potentiella framtida hyresgäster.

En förädling av Lindholmen 30:2 skulle enligt studiens förslag ge utrymme åt ett större antal konferensrum, vilket skulle öka hyresintäkterna med cirka 100 000 kronor. Dessutom skulle förslaget sannolikt öka det upplevda värdet av att verka i och besöka byggnaden, men även öka fastighetens faktiska värde med cirka 2,1 miljoner kronor, vilket gör att författarna även bedömer detta som en god ekonomisk affär och kan rekommendera att den genomförs.

Vid förvärv av en ny fastighet anser författarna att de viktigaste aspekterna att ta hänsyn till för att maximera hyresintäkter samt säkerställa nöjdhet från hyresgäster är tillgång till parkeringsplatser, närhet till kollektivtrafik samt att fastigheten är av hög modern standard. Vidare rekommenderas att överväga förvärv av större typer av fastigheter med stor mängd uthyrningsbar yta, då författarna anser att det kommer att finnas efterfrågan på denna typ. Noggranna riskbedömningar behöver dock göras för att bedöma lönsamhet, men dessa anser författarna att Platzer själva utför med större precision, varför författarna inte kan göra någon specifik rekommendation i detta avseende.

Vidare rekommenderas Platzer att noga bevaka den framtida ekonomiska utvecklingen i Sverige och världen, samt det globala politiska läget, då rapporten visar att detta har potential att i längden påverka såväl näringslivet i stort som enskilda hyresgäster på området Lindholmen negativt.

10. Referenser

- Bellander. (2005). *BLANDSTADEN - ett planeringskoncept för en hållbar bebyggelseutveckling?* Boverket. Hämtad: 2017-05-12, från: <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2005/blandstaden.pdf>
- Boverket 1. (2016). *Detaljplanering*. Hämtad: 2017-04-21, från: <http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/kommunal-planering/detaljplanering/>
- Boverket 2. (2016). *Guide för detaljplaneprocessen*. Hämtad: 2017-04-21, från: <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/guider/hur-en-detaljplan-tas-fram/>
- Business Region Göteborg (2016). *Fakta och statistik 2016*. Hämtad 2017-05-13 från: <https://www.businessregiongoteborg.se/sv/regionen/fa> (Business Region Göteborg, 2016) [kta-och-statistik](https://www.businessregiongoteborg.se/sv/regionen/fa)
- Carlgren, F. (2016) Sveriges handelspartner. Artikel hämtad från ekonomifakta. Hämtad från: <http://www.ekonomifakta.se/Fakta/Ekonomi/Utrikeshandel/Sveriges-handelspartners/>
- Chalmersfastigheter (U.Å.). *Parallella uppdrag - Centrala Lindholmen*. Hämtad 2017-05-15 från <http://chalmersfastigheter.se/projekt/parallella-uppdrag-centrala-lindholmen>
- Cars, G. (2013). *Infrastruktur bygger staden*. Färgfabriken. Hämtad: 2017-04-17, från: <http://www.fargfabriken.se/sv/las-mer/infrastruktur-bygger-staden>
- Ekberg, E (2015). *Första hyresgästerna i Eklandias Blenda*. Fastighetssverige. Hämtad 2017-05-23 från <http://www.fastighetssverige.se/artikel/forsta-hyresgasterna-i-eklandias-blenda-17678>
- Gardebring, A., & Hult, J. (2008). *Vad är blandstad egentligen?* Yimby. Hämtad: 2017-04-04, från: http://www.yimby.se/2008/10/vad-ar-blandstad-egentlig_634.html
- Göteborg 2021. (2016). *Jubileumslinbanan över Älven*. Trafikkontoret. Hämtad: 2017-05-08, från: <http://www.goteborg2021.com/jubileumsprojekt/linbana/>
- Göteborgs Hamn AB. (U.Å.). *Hamnens historia*. Hämtad: 2017-04-27, från: <https://www.goteborgshamn.se/om-hamnen/hamnenshistoria/>
- Göteborgs Stad 1. (2016). *Detaljplan för verksamheter, handel och bostäder norr om Centralstationen*: Stadsbyggnadskontoret. Tillgänglig: [http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Centralenomr%C3%A5det%20-%20Verksamheter%2C%20handel%20och%20bost%C3%A4der%20norr%20om%20centralstationen-Plan%20-%20samr%C3%A5d-Planbeskrivning/\\$File/01_Planbeskrivning_high.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Centralenomr%C3%A5det%20-%20Verksamheter%2C%20handel%20och%20bost%C3%A4der%20norr%20om%20centralstationen-Plan%20-%20samr%C3%A5d-Planbeskrivning/$File/01_Planbeskrivning_high.pdf?OpenElement)

Göteborgs Stad 2. (2014). *Strategi för Göteborg 2035 Utbyggnadsplanering*. Stadsbyggnadskontoret. Tillgänglig: https://goteborg.se/wps/wcm/connect/2b48a33f-df7f-4109-8f7e-6a188582c2cc/up_slutrapport_lag.pdf?MOD=AJPERES

Göteborgs Stad 3. (2012). *Vision Älvstaden*: Kommunstyrelsen. Tillgänglig: http://alvstaden.goteborg.se/wp-content/uploads/2015/05/vision_alvstaden_sv_web.pdf

Göteborgs Stad 4. (2017). *Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Karlavagnsplatsen inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg*: Stadsbyggnadskontoret. Tillgänglig: [http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Lindholmen%20-%20Bost%C3%A4der%20och%20verksamheter%20vid%20Karlavagnsplatsen-Plan%20ut%C3%B6kat%20f%C3%B6rfarande%20-%20granskning-Planbeskrivning/\\$File/Planbeskrivning%20-%20%20SBK%2020170227.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Lindholmen%20-%20Bost%C3%A4der%20och%20verksamheter%20vid%20Karlavagnsplatsen-Plan%20ut%C3%B6kat%20f%C3%B6rfarande%20-%20granskning-Planbeskrivning/$File/Planbeskrivning%20-%20%20SBK%2020170227.pdf?OpenElement)

Göteborgs Stad 5. (2015). *Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl.*: Stadsbyggnadskontoret. Tillgänglig: [http://www5.goteborg.se/prod/Intraservice/Namndhandlingar/SamrumPortal.nsf/EF0EED85E83F6754C1257E60003167E8/\\$File/01.%20Planbeskrivning_Detaljplan_JV.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/Intraservice/Namndhandlingar/SamrumPortal.nsf/EF0EED85E83F6754C1257E60003167E8/$File/01.%20Planbeskrivning_Detaljplan_JV.pdf?OpenElement)

Göteborgs Stad 6. (2012). *Detaljplan för Skeppsbron m.m. inom stadsdelen inom Vallgraven i Göteborg*: Stadsbyggnadskontoret. Tillgänglig: [http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Skeppsbron%20-%20ny%20m%C3%B6tesplats%20vid%20%C3%A4lven-Plan%20-%20laga%20kraft-Planhandling/\\$File/1480K-II-5156.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Skeppsbron%20-%20ny%20m%C3%B6tesplats%20vid%20%C3%A4lven-Plan%20-%20laga%20kraft-Planhandling/$File/1480K-II-5156.pdf?OpenElement)

Göteborgs Stad 7. (2014). *Centralenområdet: Centralenområdet - En del av Älvstaden*: Stadsbyggnadskontoret. Tillgänglig: [http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Centralenomr%C3%A5det%20-%20G%C3%B6teborgs%20nya%20entr%C3%A9-Stadsutvecklingsprogram-Stadsutvecklingsprogram%20f%C3%B6r%20Centralenomr%C3%A5det%20-%20sammanfattning/\\$File/20140522_Sammanfattning.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Centralenomr%C3%A5det%20-%20G%C3%B6teborgs%20nya%20entr%C3%A9-Stadsutvecklingsprogram-Stadsutvecklingsprogram%20f%C3%B6r%20Centralenomr%C3%A5det%20-%20sammanfattning/$File/20140522_Sammanfattning.pdf?OpenElement)

Göteborgs Stad 8. (2014). *Detaljplan för Bro över Göta Älv inom stadsdelarna Gullbergsvass och Tingstadsvassen i Göteborg*: Stadsbyggnadskontoret. Tillgänglig: [http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Centrala%20G%C3%B6teborg%20-%20Hisingsbron%20-%20Ny%20bro%20%C3%B6ver%20G%C3%B6ta%20%C3%84lv-Plan%20-%20laga%20kraft-Planbeskrivning%20och%20genomf%C3%B6randebeskrivning/\\$File/Plan%20och%20g.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Centrala%20G%C3%B6teborg%20-%20Hisingsbron%20-%20Ny%20bro%20%C3%B6ver%20G%C3%B6ta%20%C3%84lv-Plan%20-%20laga%20kraft-Planbeskrivning%20och%20genomf%C3%B6randebeskrivning/$File/Plan%20och%20g.pdf?OpenElement)

Göteborgs Stad 9. (2016). *Linbanor i Göteborg*. Hämtad: 2017-05-08, från: http://goteborg.se/wps/portal/enhetssida/linbanor-i-goteborg/fragor-och-svar-om-linbana/!ut/p/z1/hY0xC8IwFIR_Tda-1xprcUuXQO3emEVSeKaFmpQ0GvDXG3ASFG-7u-840KBAO_OYrYmzd2bJ_qzrC68klh0vT82hb1H0KCUXbSX3NQz_AJ1r_CGB0IG2ix_fV8KNu8aCDnSlQKG4hxxPMa7bkSHDIFJhvbclFRsx_LaY_BZBfYCw3tSzp0G8ADESvyM!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/

Göteborgs Stad 10. (2014). *Stadsutveckling*. Hämtad: 2017-05-08, från: <https://stadsutveckling.goteborg.se/vastlanken>

Göteborgs Stad 11. (2015): Fastighetskontoret. Tillgänglig: [http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Centralenomr%C3%A5det%20-%20Verksamheter%2C%20handel%20och%20bost%C3%A4der%20norr%20om%20centraltationen-Plan%20-%20samr%C3%A5d-Kontorsutredning/\\$File/18_Kontorsutredning.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Centralenomr%C3%A5det%20-%20Verksamheter%2C%20handel%20och%20bost%C3%A4der%20norr%20om%20centraltationen-Plan%20-%20samr%C3%A5d-Kontorsutredning/$File/18_Kontorsutredning.pdf?OpenElement)

Göteborgs Stad 12. (2004). *Detaljplan för kontor och allmän plats på Lindholmospiren*: Stadsbyggnadskontoret

Göteborgs Stad 13. (2009). *Detaljplan för hotell och parkeringshus vid Lindholmshamnen inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg*: Stadsbyggnadskontoret. Tillgänglig: [http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Lindholmen%20-%20hotell%20och%20parkeringshus%20vid%20hamnen-Plan%20-%20inf%C3%B6r%20antagande-Antagandehandling/\\$File/Antagandehandling.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Lindholmen%20-%20hotell%20och%20parkeringshus%20vid%20hamnen-Plan%20-%20inf%C3%B6r%20antagande-Antagandehandling/$File/Antagandehandling.pdf?OpenElement)

Göteborgs Stad 14. (2014). *Trafikstrategi för Göteborg: Hur många reser i Göteborg år 2035?*: Trafikkontoret. Tillgänglig: http://goteborg.se/wps/wcm/connect/68647273-63a1-4c4f-ad24-5306e041b6a1/Underlagsrapport_Hur+m%C3%A5nga+reser+2035_dec13.pdf?MOD=AJPERES

Göteborgs Stad 15. (2015). *Färdplan 2016: Älvstadens utbyggnad med femårsintervall fram till 2035*: Stadsbyggnadskontoret. Tillgänglig: <http://alvstaden.goteborg.se/wp-content/uploads/2015/05/F%C3%84RDPLAN-%C3%84LVSTADEN-2016.pdf>

Göteborgs Stad 16. (2013). *Underlagsrapport nuläge*: Trafikkontoret. Hämtad 2017-05-12 från: <http://goteborg.se/wps/wcm/connect/ff6fcaf7-24f8-4dd8-9fa9-4ecafe8c67db/Nul%C3%A4ge.pdf?MOD=AJPERES>

Göteborgs Stad 17. (U.Å.). *Frihamnen*: Älvstaden. Hämtad 2017-05-22 från: <http://alvstaden.goteborg.se/vara-delomraden/frihamnen/>

Höstmad, P. (2014). *Frihamnen - Blandstad vs ibland stad*: Yimby. Hämtad: 2017-04-04, från: http://gbg.yimby.se/2014/09/frihamnen-blandstad-vs-ib_3545.html

JLL. (2017). *Nordic City Report - Våren 2017*. Tillgänglig: http://www.jllsweden.se/sweden/sv-se/Research/NCR_varen2017%20web.pdf?d2262a65-1578-4353-a847-dc070508ae2a

Jörnmark, J. (2016). *Den nya kärnan i Göteborg*. Göteborgs-Posten. Hämtad: 2017-03-14, från: <http://www.gp.se/ledare/den-nya-k%C3%A4rnan-i-g%C3%B6teborg-1.3746433>

KTH Media Production (2013-06-18). *Fastighetsvärdering Film 2: Marknadsvärdebedömning av ett flerbostadshus med ortsprismetoden*. Hämtad: 2017-05-09, från: <https://www.youtube.com/watch?v=KYqEImgmN1E>

Larsson, A. (2016) *Cevt växer i rekordfart*: Göteborgsposten. Hämtad: 2017-04-13, från: <http://www.gp.se/nyheter/ekonomi/cevt-v%C3%A4xer-i-raketfart-1.16702>

Lekholm, K. (2016). *Så kan Lindholmen fortsätta växa*. Vårt Göteborg. Hämtad: 2017-03-20, från: http://www.vartgoteborg.se/prod/sk/vargotnu.nsf/1/tema_stadsutveckling,sa_kan_lindholmen_fortsatta_vaxa

Lindholmen Science Park. (2014) *Från världsledande varvsindustri till Science Park*. Hämtad: 2017-04-27, från: <http://www.lindholmen.se/nyheter/fran-varldsledande-varvsindustri-till-science-park>

Ljung, P., Söderberg, H. (2016). *Utökad verksamhet på campus Lindholmen: Slutsatser och rekommendationer*. Hämtad 2017-05-17 från https://student.portal.chalmers.se/sv/aktuellt/Documents/Utreddningsrapport_utokad_verksamhet_pa_campus_Lindholmen.pdf

NAI Svefa. (2017). *Svensk Fastighetsmarknad - Fokus 24 orter*. Tillgänglig: <https://www.naisvefa.se/globalassets/svensk-fastighetsmarknad/svensk-fastighetsmarknad-2017-1.pdf>

Objektvision (2017.) *Vad menas med A-, B och C-läge?* Hämtad 2017-05-09, från: <https://objektvision.se/Home/ABCLocation>

PJ Invest AB (2008.) *Vad är Gordons formel/ evighetsvärdet*. Hämtad 2017-05-09, från: <http://www.foretagsvardering.org/fakta/vad-ar-gordons-formel-evighetsvardet/>

Serneke 1 (2017). *Karlatornet*. Hämtad: 2017-04-20, från: <http://www.serneke.se/projekt/karlatornet/>

Serneke 2 (2017). *Karlastaden*. Hämtad: 2017-04-20, från: <http://www.serneke.se/projekt/karlastaden/>

Statistiska Centralbyrån. (2016). *Hushåll i småhus ofta större än de i flerbostadshus*. Hämtad: 2017-05-12, från: <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Hushallens-ekonomi/Inkomster-och-inkomstfordelning/Hushallens-boende/Aktuell-pong/378518/Behallare-for-Press/402401/>

Stockholms Stad. (2016). *Byggrätt*. Hämtad: 2017-05-13, från: <http://www.stockholm.se/ByggBo/bygglov/a-o-lanksidor/Byggratt/>

Strömberg, M. (2016). *Därför är kluster så viktiga för Västsverige*. *Business Region Göteborg*. Hämtad från <https://www.businessregiongoteborg.se/sv/nyhetsrum/darfor-ar-kluster-sa-viktiga-vastsverige>

Sveriges Riksbank. (2016). *Finansiell stabilitet*. Tillgänglig: http://www.riksbank.se/Documents/Rapporter/FSR/2016/FSR_2/rap_fsr2_161123_sve.pdf

Åkerman, F. (2016). *Länderna som är mest sårbara för Brexit*: Dagens industri. Hämtad: 2017-04-27, från: <http://www.di.se/artiklar/2016/6/13/landerna-som-ar-mest-sarbara-for-brexite/>

10.1. Bildkällor

Business Region Göteborg (2016). *Varuexportländer för Göteborgsregionen 2015*. [Elektronisk bild] <https://www.businessregiongoteborg.se/sv/regionen/fakta-och-statistik> [Åtkomst 2017-05-13].

Business Region Göteborg (2016). *Varuimportländer för Göteborgsregionen 2015*. [Elektronisk bild] <https://www.businessregiongoteborg.se/sv/regionen/fakta-och-statistik> [Åtkomst 2017-05-13].

Chalmersfastigheter (U.Å.) *Flöden och knutpunkter*. [Elektronisk bild] http://chalmersfastigheter.se/application/files/2514/8163/1297/COWI_Centrala_Lindholmen.pdf

Chalmersfastigheter (U.Å.) *Strukturplan*. [Elektronisk bild] http://chalmersfastigheter.se/application/files/2514/8163/1297/COWI_Centrala_Lindholmen.pdf

Göteborgs Stad 4 (2017). *Planområde Karlastaden* [Elektronisk bild] [http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Lindholmen%20-%20Bost%C3%A4der%20och%20verksamheter%20vid%20Karlavagnsplatsen-Plan%20ut%C3%B6kat%20f%C3%B6rfarande%20-%20granskning-Planbeskrivning/\\$File/Planbeskrivning%20-%20%20SBK%2020170227.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Lindholmen%20-%20Bost%C3%A4der%20och%20verksamheter%20vid%20Karlavagnsplatsen-Plan%20ut%C3%B6kat%20f%C3%B6rfarande%20-%20granskning-Planbeskrivning/$File/Planbeskrivning%20-%20%20SBK%2020170227.pdf?OpenElement) [Åtkomst 2017-05-09].

Göteborgs Stad 4 (2017). *Fördelning mellan olika verksamheter i Karlastaden* [Elektronisk bild] [http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Lindholmen%20-%20Bost%C3%A4der%20och%20verksamheter%20vid%20Karlavagnsplatsen-Plan%20ut%C3%B6kat%20f%C3%B6rfarande%20-%20granskning-Planbeskrivning/\\$File/Planbeskrivning%20-%20%20SBK%2020170227.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Lindholmen%20-%20Bost%C3%A4der%20och%20verksamheter%20vid%20Karlavagnsplatsen-Plan%20ut%C3%B6kat%20f%C3%B6rfarande%20-%20granskning-Planbeskrivning/$File/Planbeskrivning%20-%20%20SBK%2020170227.pdf?OpenElement) [Åtkomst 2017-05-09].

Göteborgs Stad 11 (2015). *Kontorsbrancher* [Elektronisk bild] [http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Centralenomr%C3%A5det%20-%20Verksamheter%20C%20handel%20och%20bost%C3%A4der%20norr%20om%20centralstationen-Plan%20-%20samr%C3%A5d-Kontorsutredning/\\$File/18_Kontorsutredning.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Centralenomr%C3%A5det%20-%20Verksamheter%20C%20handel%20och%20bost%C3%A4der%20norr%20om%20centralstationen-Plan%20-%20samr%C3%A5d-Kontorsutredning/$File/18_Kontorsutredning.pdf?OpenElement) [Åtkomst 2017-05-09].

Göteborgs Stad 11 (2015). *Områdesindelning på Göteborgs kontorsmarknad* [Elektronisk bild] [http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Centralenomr%C3%A5det%20-%20Verksamheter%20C%20handel%20och%20bost%C3%A4der%20norr%20om%20centralstationen-Plan%20-%20samr%C3%A5d-Kontorsutredning/\\$File/18_Kontorsutredning.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Centralenomr%C3%A5det%20-%20Verksamheter%20C%20handel%20och%20bost%C3%A4der%20norr%20om%20centralstationen-Plan%20-%20samr%C3%A5d-Kontorsutredning/$File/18_Kontorsutredning.pdf?OpenElement) [Åtkomst 2017-05-09].

Göteborgs Stad 11 (2015). *Efterfrågan kontorsvolym vid olika åtgångstal* [Elektronisk bild]
[http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Centralenomr%C3%A5det%20-%20Verksamheter%2C%20handel%20och%20bost%C3%A4der%20norr%20om%20centrals tationen-Plan%20-%20samr%C3%A5d-Kontorsutredning/\\$File/18_Kontorsutredning.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Centralenomr%C3%A5det%20-%20Verksamheter%2C%20handel%20och%20bost%C3%A4der%20norr%20om%20centrals tationen-Plan%20-%20samr%C3%A5d-Kontorsutredning/$File/18_Kontorsutredning.pdf?OpenElement) [Åtkomst 2017-05-09].

Göteborgs Stad 11 (2015). *Utveckling av antalet kontorssysselsatta på enligt scenario "trend" med ökad marknadsandel för kärnan* [Elektronisk bild]
[http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Centralenomr%C3%A5det%20-%20Verksamheter%2C%20handel%20och%20bost%C3%A4der%20norr%20om%20centrals tationen-Plan%20-%20samr%C3%A5d-Kontorsutredning/\\$File/18_Kontorsutredning.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Centralenomr%C3%A5det%20-%20Verksamheter%2C%20handel%20och%20bost%C3%A4der%20norr%20om%20centrals tationen-Plan%20-%20samr%C3%A5d-Kontorsutredning/$File/18_Kontorsutredning.pdf?OpenElement) [Åtkomst 2017-05-09].

Göteborgs Stad 11 (2015). *Faktisk kontorssysselsättning 1987-2013 och trendframskrivning i Göteborgsregionen 2013-2035* [Elektronisk bild]
[http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Centralenomr%C3%A5det%20-%20Verksamheter%2C%20handel%20och%20bost%C3%A4der%20norr%20om%20centrals tationen-Plan%20-%20samr%C3%A5d-Kontorsutredning/\\$File/18_Kontorsutredning.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Centralenomr%C3%A5det%20-%20Verksamheter%2C%20handel%20och%20bost%C3%A4der%20norr%20om%20centrals tationen-Plan%20-%20samr%C3%A5d-Kontorsutredning/$File/18_Kontorsutredning.pdf?OpenElement) [Åtkomst 2017-05-09].

Göteborgs Stad 11 (2015). *Hyresutveckling på Göteborgs kontorsmarknad* [Elektronisk bild]
[http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Centralenomr%C3%A5det%20-%20Verksamheter%2C%20handel%20och%20bost%C3%A4der%20norr%20om%20centrals tationen-Plan%20-%20samr%C3%A5d-Kontorsutredning/\\$File/18_Kontorsutredning.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Centralenomr%C3%A5det%20-%20Verksamheter%2C%20handel%20och%20bost%C3%A4der%20norr%20om%20centrals tationen-Plan%20-%20samr%C3%A5d-Kontorsutredning/$File/18_Kontorsutredning.pdf?OpenElement) [Åtkomst 2017-05-09].

Göteborgs Stad 13 (2009). *P-norm för Lindholmspiren* [Elektronisk bild]
[http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Lindholmen%20-%20hotell%20och%20parkeringshus%20vid%20hamnen-Plan%20-%20inf%C3%B6r%20antagande-Antagandehandling/\\$File/Antagandehandling.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Lindholmen%20-%20hotell%20och%20parkeringshus%20vid%20hamnen-Plan%20-%20inf%C3%B6r%20antagande-Antagandehandling/$File/Antagandehandling.pdf?OpenElement)

Göteborgs Stad 16 (2015). *Täthet dagbefolkning Göteborg* [Elektronisk bild]
<http://goteborg.se/wps/wcm/connect/ff6fcaf7-24f8-4dd8-9fa9-4ecafe8c67db/Nul%C3%A4ge.pdf?MOD=AJPERES>
[Åtkomst 2017-05-09].

Hitta.se (2017). *Bild över Lindholmspiren* [Elektronisk bild]
<https://www.hitta.se/kartan!~57.70609,11.94099,17.02271162798427z/tr!i=FIeGJdga/geocode!l=57.70802;11.93961/tileLayer!l=3> [Åtkomst 2017-05-09].

JLL (2017). *Marknadsdata* [Elektronisk bild] http://www.jllsweden.se/sweden/sv-se/Research/NCR_varen2017%20web.pdf?d2262a65-1578-4353-a847-dc070508ae2a
[Åtkomst 2017-05-16].

NAI Svefa (2017). *Marknadsdata mars 2017* [Elektronisk bild]
<https://www.naisvefa.se/globalassets/svensk-fastighetsmarknad/svensk-fastighetsmarknad-2017-1.pdf> [Åtkomst 2017-05-09].

NAI Svefa (2017). *Lägesklassificeringar Göteborg* [Elektronisk bild]. Tillgänglig via mailkontakt med NAI Svefa. Opublicerad.

Platzer Fastigheter (2017). *Bild från väster av Lindholmen 30:2*
http://www.platzer.se/vara_fastigheter?GUID=4HP9O2EG29S58PUO [Åtkomst 2017-05-17].

Sveriges Riksbank (2017). *Avkastning på kommersiella fastigheter* [Elektronisk bild]
http://www.riksbank.se/Documents/Rapporter/FSR/2016/FSR_2/rap_fsr2_161123_sve.pdf
[Åtkomst 2017-05-09].

Älvstranden Utveckling (2017). *Områdesindelning* [Elektronisk bild]
<http://alvstranden.com/stadsutveckling/vara-omraden/> [Åtkomst 2017-05-09].

Bilagor

Bilaga 1. Detaljplan

En detaljplan behandlar vilka villkor och regleringar som olika mark- och vattenområden besitter inom en kommun. När en ny detaljplan tas fram genomgår den olika steg där kommunen är styrande, men i kontakt med berörda medborgare formas till en gällande planbestämmelse över området (Boverket 1, 2016). Det första steget när någon efterfrågar en ny detaljplan är att ansöka om ett planbesked. Om kommunen bestämmer sig för att sätta igång ett detaljplanearbete framställs ett planförslag innehållande en granskning gällande hur vägar, vatten och avlopp samt området bör utnyttjas. Därefter kallar kommunen till ett samråd där olika parter som fastighetsägare, hyresgäster och myndigheter får dela med sig av sina uppfattningar och tyckanden av planförslaget. Efter denna process och efter eventuella ändringar exponerar kommunen förslaget för granskning, vilket ger berörda parter ytterligare en möjlighet att uttrycka sina åsikter kring förslaget. Om granskningen blivit godkänd antas detaljplanen av kommunfullmäktige och därefter inleds överklagningsprocessen. Överklagande görs till mark- och miljödomstolen och kan endast ske av parter som lämnat in synpunkter i tidigare skeden och som är berörda av antagandebeslutet. Sker en sådan överklagan inväntas ett beslut från domstolen och antingen börjar detaljplanen gälla eller upphävs, beroende på vilken part som vinner tvisten. Om ingen överklagan inträffar börjar detaljplanen gälla efter överklagandetidens utgång (Boverket 2, 2016).

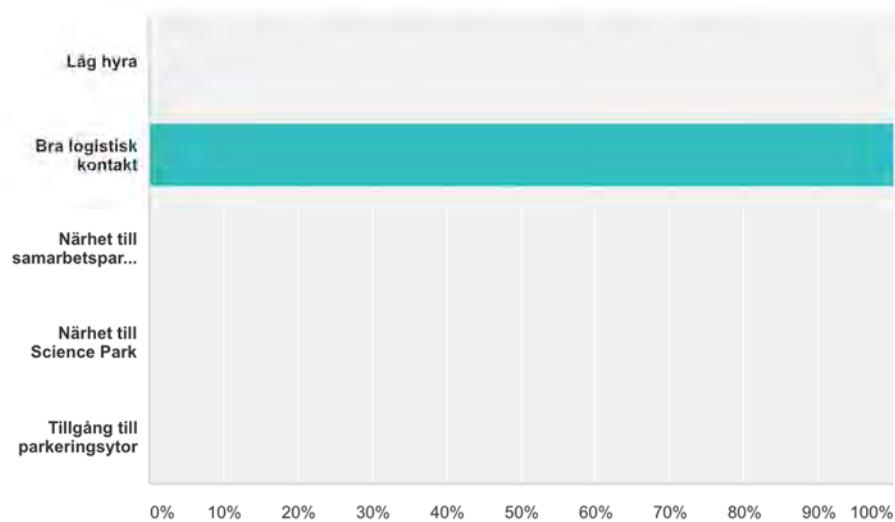
Bilaga 2. Parkeringsberäkning Lindholmen

Verksamhetstyp	parkeringsstal		Antal per kategori		Antal P-platser
Kontor	0,5	per sysselsatt	15 500	Antal sysselsatta	7 750
Bostäder	0,7	per lägenhet	3 750	antal lägenheter	2 625
Hotell	0,5	per rum	375	Antal hotellrum	188
Högskola	9	plats per 1000 kvm verksamhetsyta	40 000	Total verksamhet syta	360
Total					10 923
Reduktion samnyttjande	vi	-20%			-2 185
Total					8 738

Bilaga 3. Enkätundersökning

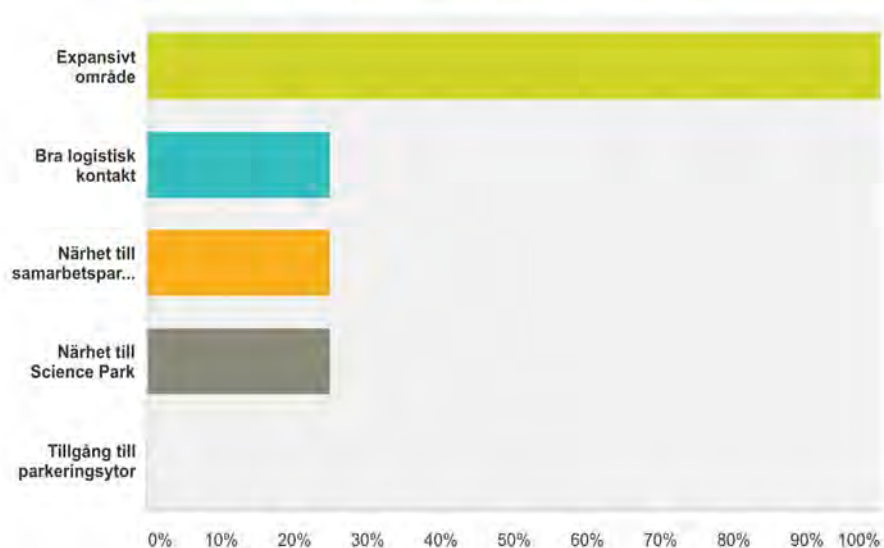
Vilken var den största anledningen till att Ni började hyra kontor på Lindholmspiren 9?

Svarade: 2 Hoppade över: 2



Vilka ser ni som de största fördelarna med att befinna Er på Lindholmen i dagsläget?

Svarade: 4 Hoppade över: 0



Närhet till våra kunder

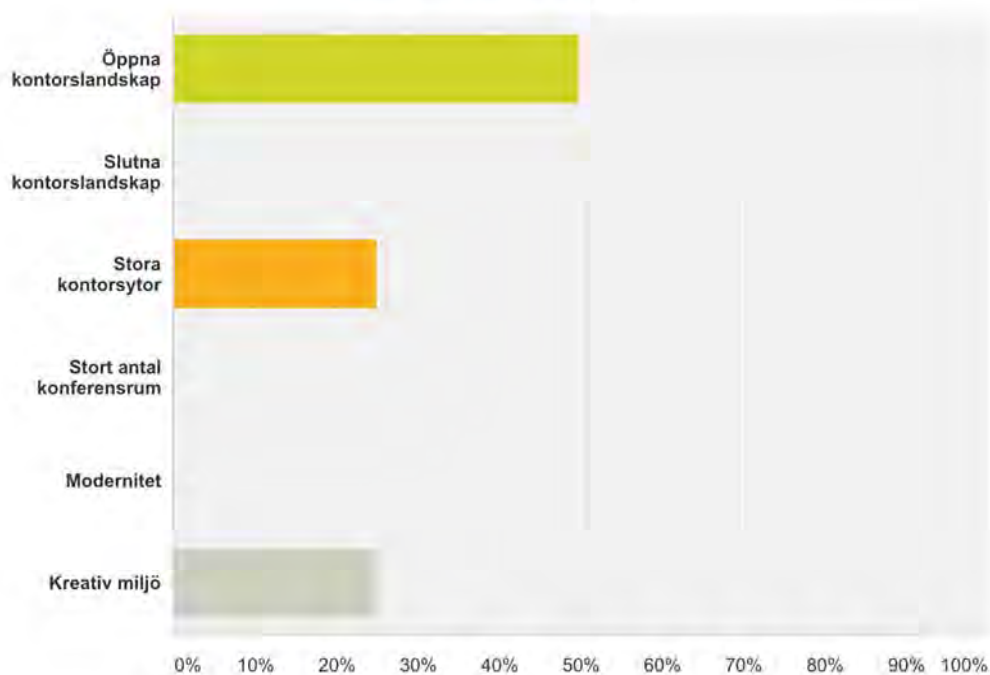
2017-04-13 17:28 [Visa svarandens svar](#)

Tillgången till parkering är inte god idag. :)

2017-04-11 13:25 [Visa svarandens svar](#)

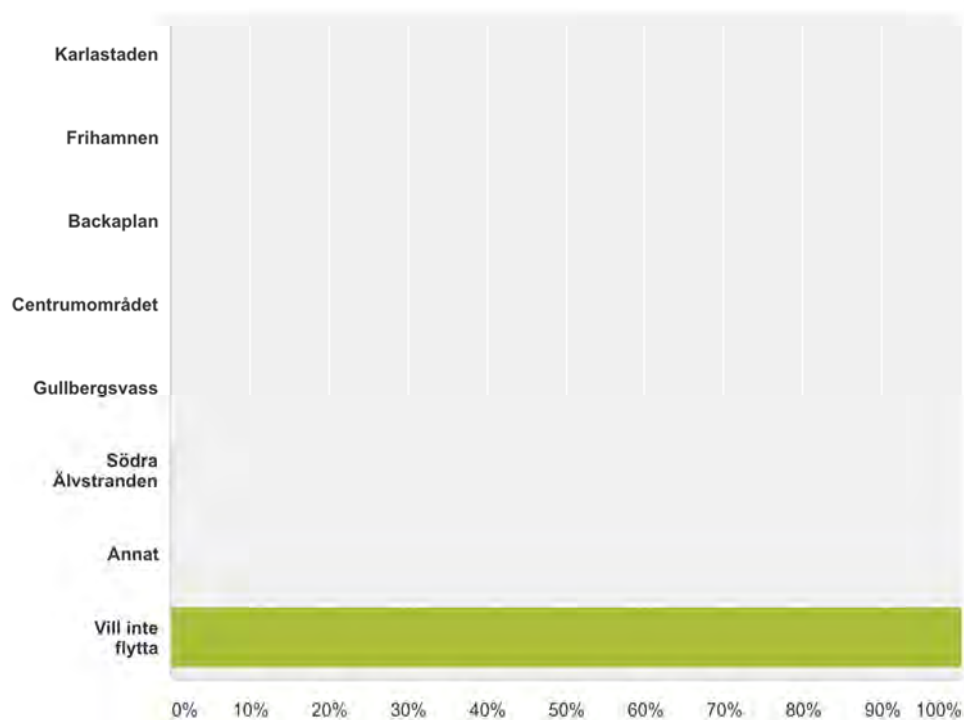
Vilken utformning av kontoren är viktigast för produktiviteten för Er verksamhet idag?

Svarade: 4 Hoppade över: 0



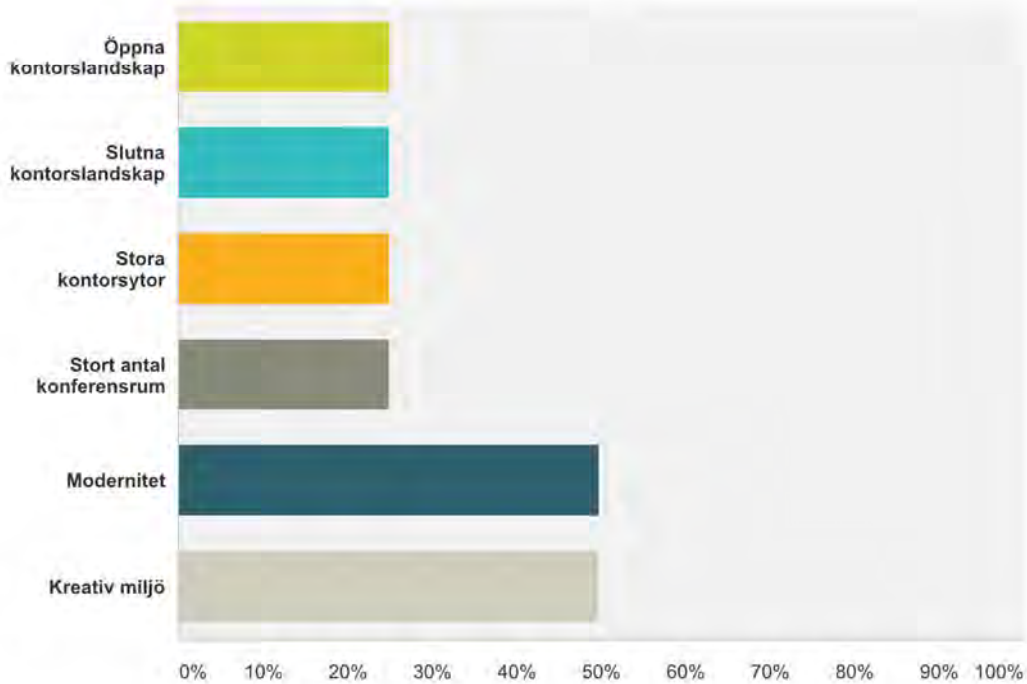
Om ni skulle flytta Er kontorsverksamhet inom de närmsta fem åren, till vilket område skulle Ni vilja flytta?

Svarade: 3 Hoppade över: 1



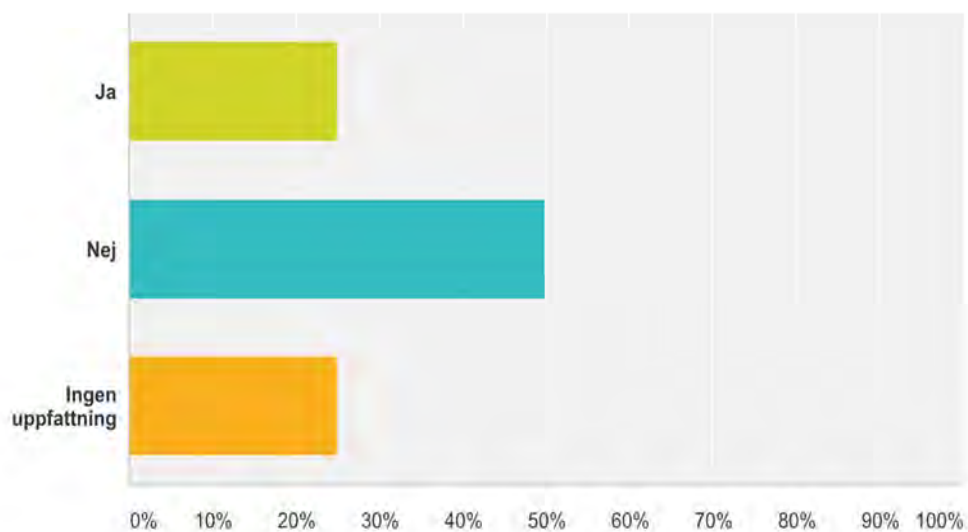
Om ni skulle flytta Er kontorsverksamhet inom de närmsta fem åren, vilken utformning söker Ni hos lokalerna Ni skulle vilja flytta till?

Svarade: 4 Hoppade över: 0



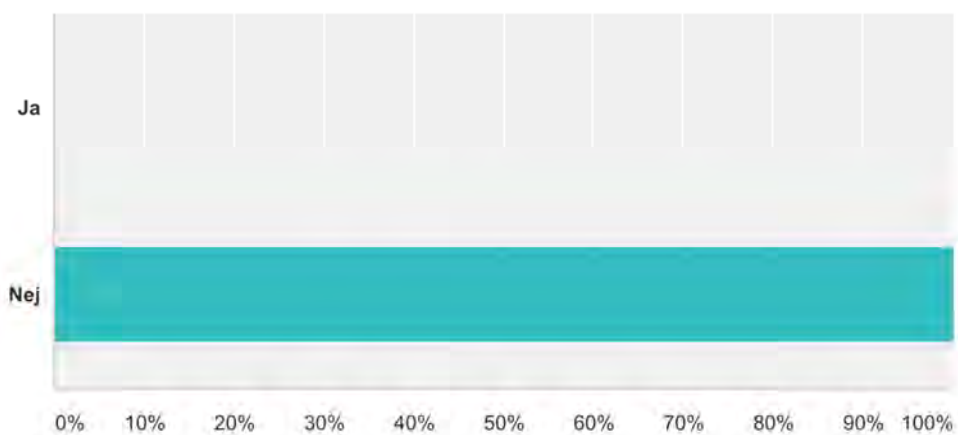
Skulle Ni vilja flytta till nya kontorslokaler inom de närmsta fem åren för att tillgodose era önskemål?

Svarade: 4 Hoppade över: 0

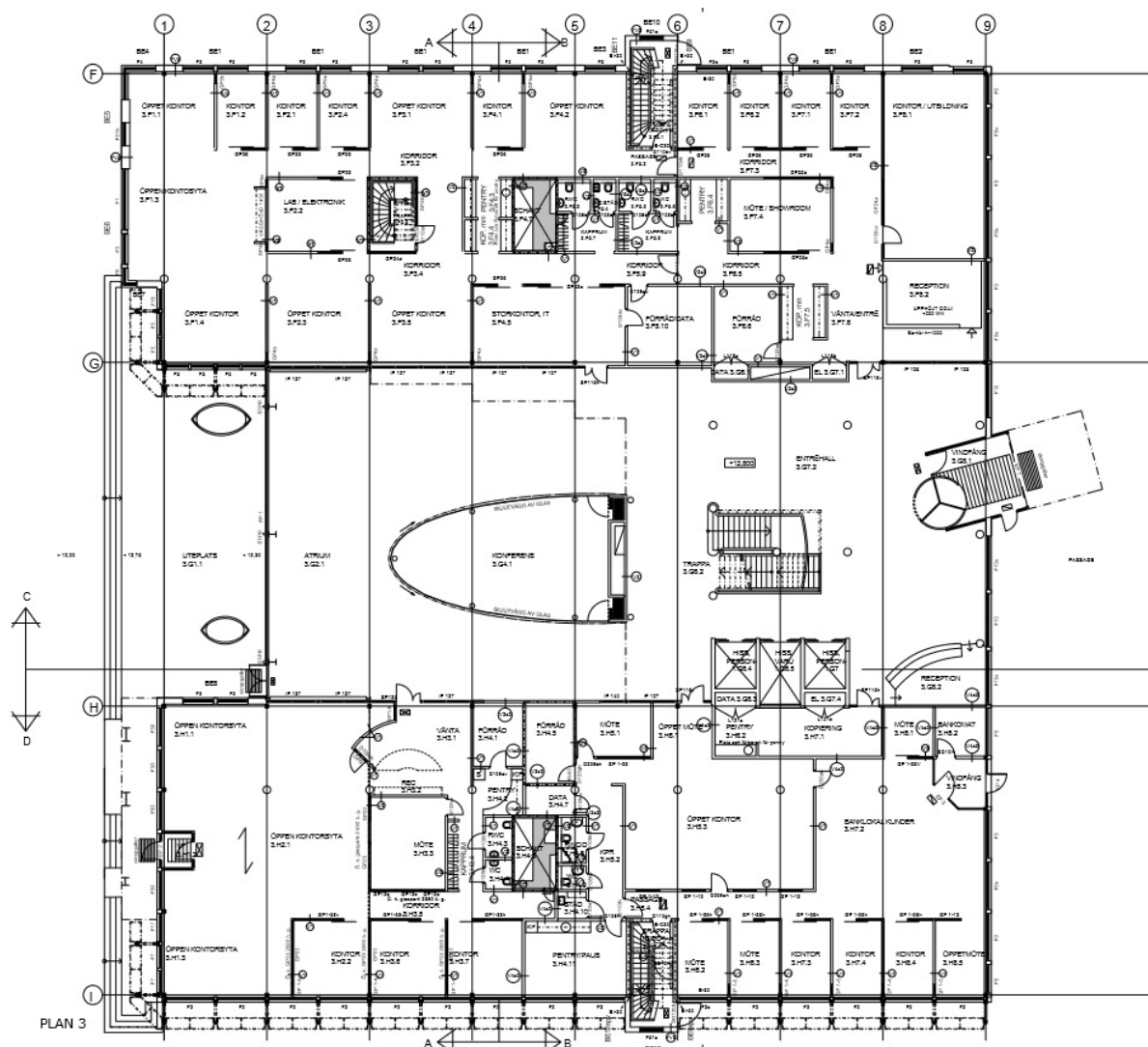


Har ni en eller flera samarbetspartners som ni gärna ser flyttar hit?

Svarade: 4 Hoppade över: 0

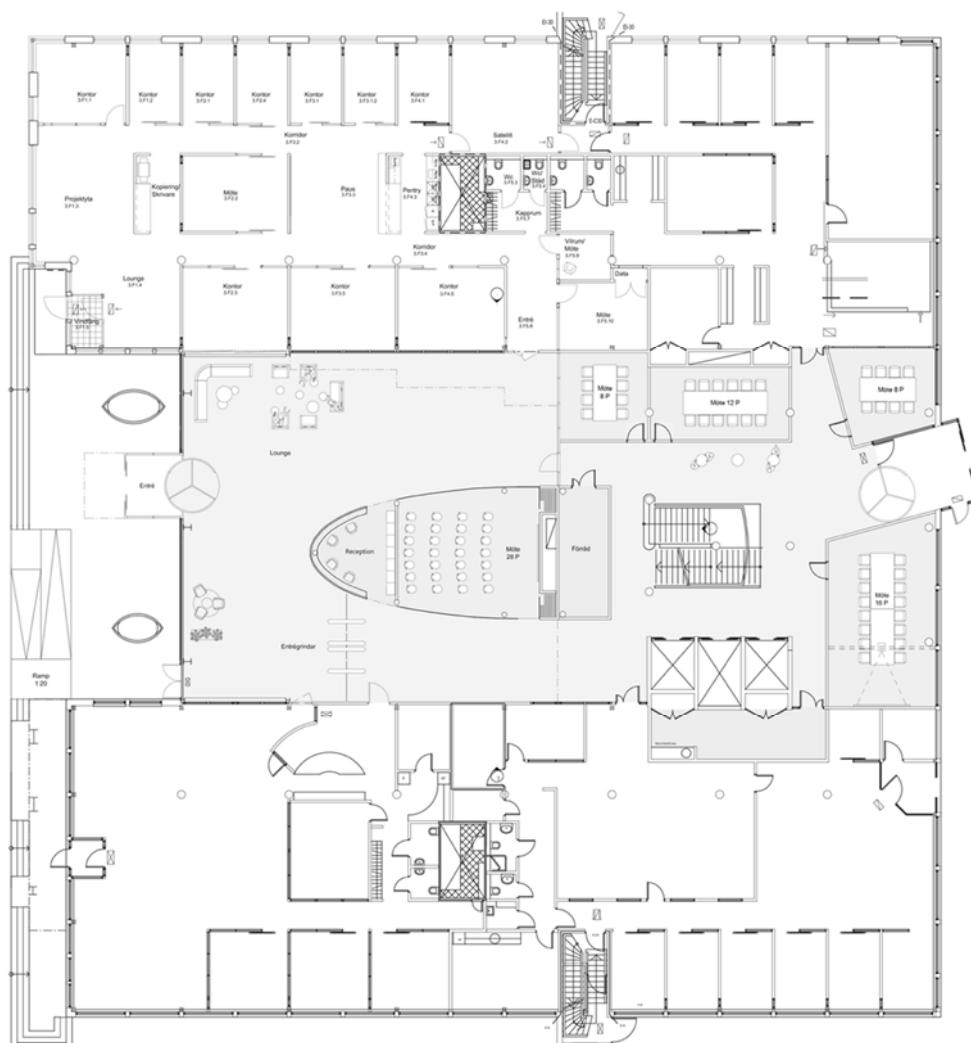


Bilaga 4. Befintlig planlösning, plan 1



Befintlig planlösning, plan 1 (Platzer, 2017).

Bilaga 5. Förslag på ny planlösning, plan 1



Förslag på ny planlösning (Författarnas egna bild).