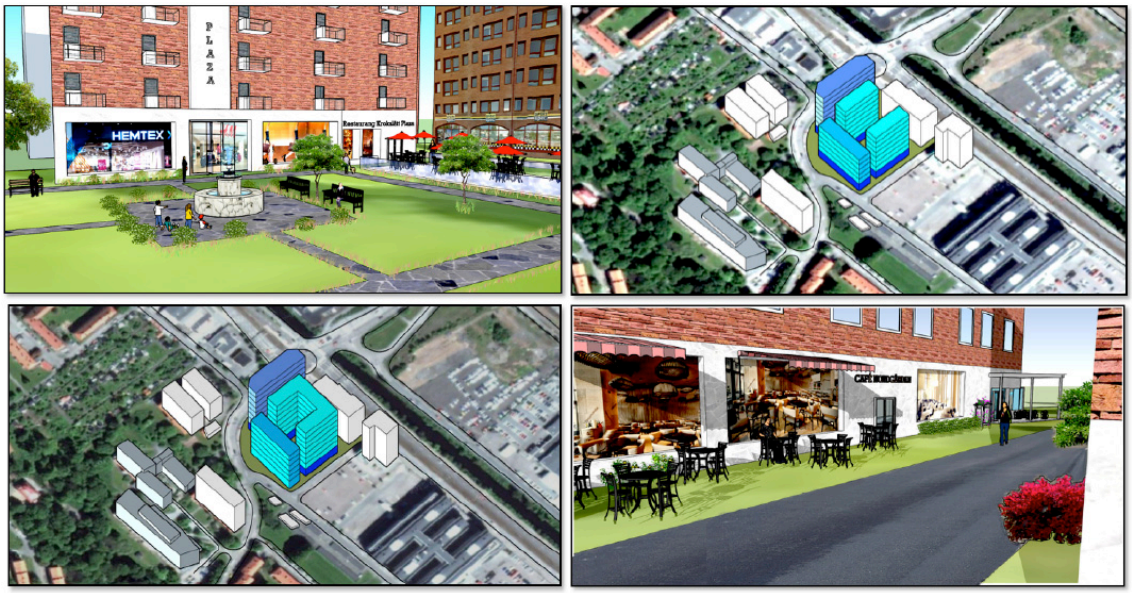
CHALMERS



Krokslätt 154:6

Utvecklingsförslag med blandstaden i fokus

FREDRIKA LEVÉN
JOSEFINE STÅLHULT

EXAMENSARBETE

Kandidatprogrammet Affärsutveckling och Entreprenörskap inom Byggsektorn
Institutionen för arkitektur
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2015

Krokslätt 154:6

Utvecklingsförslag med blandstaden i fokus

FREDRIKA A. LEVÉN
JOSEFINE A.M. STÅLHULT

Institutionen för arkitektur
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2015

Krokslätt 154:6
Development Proposal with the formation of the mixed city in focus
FREDRIKA. LEVÉN, (1989)
JOSEFINE. STÅLHULT, (1992)

© FREDRIKA A. LEVÉN, JOSEFINE A.M. STÅLHULT

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

Omslag:
Översikts-, samt närbild på de två utvecklingsförslagen (Egen illustration)
Chalmers
Göteborg, Sweden 2015

Sammandrag

Följande arbete är ett examensarbete skrivet vid institutionen för Arkitektur på Chalmers Tekniska Högskola, i samarbete med fastighetsbolaget Wallenstam AB. I arbetet undersöks en av Wallenstams fastigheter belägen i stadsdelen Krokslätt, strax söder om Göteborg. Krokslätt är en stadsdel som fram till idag mestadels har fungerat som ett industriområde, med större delen kontor och handelsplatser, men står nu inför en stor modernisering då området blivit mer och mer attraktivt och flera nybyggnationer är planerade. Wallenstams fastighet Krokslätt 154:6 ligger mellan Göteborgs och Mölndals centrum och detta arbete ämnar undersöka hur fastigheten kan utvecklas i enlighet med övriga förändringar i området.

Syftet med examensarbetet är att undersöka utvecklingspotentialen för fastigheten Krokslätt 154:6 med hänsyn till de krav som kan ställas på området i framtiden från ss och Mölndals kommun. Vidare syftar examensarbetet till att ge två nytänkande förslag där blandstadens värde står i fokus. Målsättningen är att genom detta examensarbete arbeta fram information som Wallenstam kan ha nytta av vid projekteringsutförandet gällande fastighet Krokslätt 154:6. Genom detta examensarbete kan Wallenstam få indikationer på vad stadsdelen efterfrågar samt vad en nybyggnation skulle generera för avkastning.

Informationen som ligger till grund för examensarbetet har samlats in genom arkiv- och litteraturstudier, dokument handhållna från Wallenstam och intervjuer med nyckelpersoner. En surveyundersökning har genomförts i syfte att få uppdaterad input om vad människor i olika åldrar värdesätter att ha i närheten av sin bostad, varpå svaren sedan ligger till grund för utvecklingsförslagen. Mycket tid har lagts på förarbetet för att få en omfattande bakgrund och förståelse för Krokslätt med omnejd gällande historia, befintlig bebyggelse och planerade nybyggnationer. En viktig del i arbetet har varit att se till att utvecklingsförslagen är i enlighet med de båda kommunernas visioner för fortsatt utveckling, för att på bästa sätt kunna framföra ett genomtänkt, relevant och verklighetsförankrat förslag.

Resultatet av utvecklingsförslagen visar på två koncept som båda främjar utvecklingen av Krokslätt, från en industristad till levande blandstad. De framarbetade förslagen innebär rivningsarbete av befintlig byggnation och sedan nybyggnation av kontor och bostadshus med verksamheter i markplan. De två förslagen har olika profiler, ”Krokslätt Plaza” fokuserar på att bidra till samhällsnyttan, alltså ett förslag som bildar en centrumkänsla och då blir ett komplement till Göteborgs och Mölndals Centrum, medan ”Nordgården” fokuserar framförallt på avkastning för Wallenstam som fastighetsägare. En investering på 362 Mkr för Krokslätt Plaza kontra 393 Mkr för Nordgården genererar en avkastning på 6,9 % kontra 7,0 % vilket möter Wallenstams avkastningskrav på 5,5 %.

Nyckelord: Fastighetsutveckling, planbesked, mötesplatser, kommunvisioner, samhällsnytta, avkastning

Abstract

Following project is a bachelor thesis written at the Department of Architecture at Chalmers University of Technology, in cooperation with the real estate company Wallenstam AB. The project examines one of Wallenstam's commercial properties located in the district Krokslätt, south of Gothenburg. Krokslätt is a region that until today has mostly functioned as an industrial area, with offices and venues. Today the area faces a major modernization and since it has become more attractive several new residential buildings are planned. Wallenstam's property Krokslätt 154:6 is located between Gothenburg and Mölndal centre and this thesis examines how the property can be developed in accordance with other renewals in the area.

The purpose of this project is to investigate the potential development of the property Krokslätt 154:6 with the visions and requirements in consideration that may be imposed on the area in the future from Gothenburg and Mölndal municipality. The thesis further aims to provide two innovative proposals where the variance of the city is in focus. The ambition is that through this thesis develop information that Wallenstam can benefit from when projecting for the property Krokslätt 154:6. This project can supply Wallenstam with indications of what the district needs and what a new construction would generate in return.

The underlying information of this project has been composed through archive and literature studies, documents provided by Wallenstam and interviews with key people. A survey has been carried out in order to get updated input on what people of different ages appreciate being near his home, after which the answers then form the basis for developing the proposals. Much time has been spent on preliminary work in order to get a comprehensive view and an understanding of the Krokslätt district’s current history, existing buildings and planned new construction. An important part of the work has been to ensure that the development proposals are in line with both local visions for future development; to best be able to express relevant and reality anchored proposals.

The result of development proposals shows two concepts that are both conducive to the development of Krokslätt, from an industrial city to a so-called mixed city. The developed proposals involve demolition of an existing building and construction of new offices and residential buildings with businesses on the ground floor. The two proposals have different profiles, "Krokslätt Plaza" focuses on contributing to society, the proposal forms a downtown feeling and then becomes a complement to Gothenburg and Mölndal Centre, while "Nordgården" focuses primarily on return for Wallenstam property owners. An investment of 362 million SEK for Krokslätt Plaza versus 393 million SEK for Nordgården generates a return of 6.9 % versus 7.0 %, which meets Wallenstam yield of 5.5 %.

Keywords: Property development, mixed city, community, development proposals, public benefit, yields

Förord

Examensarbetet *Krokslätt 154:6- Utvecklingsförslag med blandstaden i fokus* är skrivet vid institutionen för Arkitektur på Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg och omfattar 15 högskolepoäng. Arbetet har skrivits som ett avslutande examensarbete på kandidatprogrammet Affärsutveckling och Entreprenörskap inom Byggsektorn.

Examensarbetet har skrivits på uppdrag av Wallenstam AB, där Eva Blomberg och Eva Skoow har verkat som handledare under arbetets gång.

Vi vill rikta ett stort tack till er för er handledning då ni med stort engagemang och med insiktsfulla synpunkter väglett oss, men även låtit oss tänka öppet och utanför ramarna, genom hela processen. Vi vill även tacka Katarina Sjögren, Controller på Wallenstam, för hennes stora engagemang och intresse att stödja oss med de kalkyleringar som genomförts. Utan er hjälp hade examensarbetet inte uppnått samma kvalitet.

Vi vill även rikta ett stort tack till handledare Nina Ryd, docent och arkitekt på Chalmers, för visat engagemang samt handlett oss mot rätt riktning när vi behövt vägledning.

Vi vill även tacka övriga företagsrepresentanter, de personer som ställt upp på intervjuer och alla involverade personer för deras bidragande åsikter och synsätt.

Göteborg juni 2015

Fredrika Levén
Josefine Stålhult

Innehållsförteckning

Sammandrag I

Abstract II

Förord III

Innehållsförteckning IV

1 Inledning 1
- **1.1 Bakgrund** 1
- **1.2 Företagspresentation** 2
- **1.3 Syfte och målsättning** 2
- **1.4 Avgränsningar** 2

2 Metod 3
- **2.1 Arkiv- och litteraturstudier** 3
- **2.2 Dokument från Wallenstam** 3
- **2.3 Intervjuer** 3
- **2.4 Surveyundersökning** 4
  - 2.4.1 Genomförande 4
  - 2.4.2 Utformning 4
- **2.5 Calcnet/ Photoshop/ SketchUp/ SWOT** 5

4 Göteborg och Mölndal- bakgrund, visioner och framtid 6
- **4.1 Bakgrund Mölndalsvägen** 6
- **4.2 Mölndals kommun** 7
  - 4.2.1 Vision- ”Mölndal 2022” 7
- **4.3 Göteborgs kommun** 8
  - 4.3.1 Vision- ”Göteborg 2021” 8
- **4.4 Blandstaden** 9
  - 4.4.1 Segregation 9
- **4.5 Hyresnivåer för lokaler i Göteborg** 10
  - 4.5.1 Läge 11
- **4.6 Hyresnivåer för hyresrätter i Göteborg** 11
  - 4.6.1 Statligt stöd för att bygga bostäder 12
- **4.7 Prisnivåer för bostadsrätter i Krokslätt** 12
- **4.8 Planbestämmelser** 13
  - 4.8.1 Lista över beteckningssystem 13
- **4.9 Ny bullerförordning** 13
- **4.10 Kalkylunderlag** 14
  - 4.10.1 Rivningskostnad 14
  - 4.10.2 Produktionskostnad 14
  - 4.10.3 Boendekostnad 15

5 Områdesanalys Krokslätt 16
- **5.1 Stadsdelen Krokslätt** 16
- **5.2 Vision Mölndalsåns dalgång** 16
- **5.3 Pågående och planerade projekt i Krokslätts närområde** 18
  - 5.3.1 Bostäder, kontor och handel 19
  - 5.3.2 Bostäder och kontor 19
  - 5.3.3 Bostäder och handel 20
  - 5.3.4 Övrigt 20
- **5.4 Infrastruktur** 21
  - 5.4.1 Västlänken 21
  - 5.4.2 Sammankoppling av Krokslätt och Kallebäck 22

6 Fastigheten 154:6 23
- **6.1 Mölndalsvägen 77** 23

6.2 Mölndalsvägen 79 ..... **23**
6.3 Avstånd från fastigheten **23**
6.3.1 C-läge 24
6.4 Användningsbestämmelse **24**
6.5 Wallenstams visioner **24**
6.5.1 Förslag A- 2013 25
6.5.2 Förslag B- 2013 26
6.5.3 Förslag C- 2015 28

7 Resultat **30**
7.1 Surveyundersökning **30**
7.2 Utvecklingsförslag **31**
7.2.1 Förslag 1- Krokslätt Plaza 31
7.2.2 Förslag 2- Nordgården 32
7.3 Illustrationer **32**
7.3.1 Krokslätt Plaza 32
7.3.2 Nordgården 34
7.4 Ekonomi **35**
7.4.1 Investering förslag 1- Krokslätt Plaza 35
7.4.2 Investering förslag 2- Nordgården 36

8 Analys **37**
8.1 Krokslätt Plaza **37**
8.2 Nordgården **39**

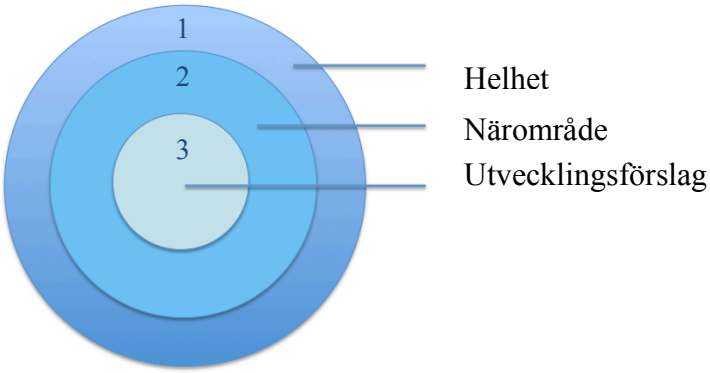
9 Diskussion och slutsatser **41**
9.1 Krokslätt Plaza **41**
9.2 Nordgården **42**
9.3 Fördjupningsmöjligheter för examensarbetet **43**
9.4 Avslutande ord **43**

Referenser **44**
Litteratur **44**
Elektroniska källor **44**
Muntliga källor **48**
Företagsinterna källor **49**

Bilaga 1 a- Surveyundersökning **1**
Bilaga 1 b- Surveyundersökning med svar **3**
Bilaga 2- Investeringskalkyl **10**
Bilaga 3- Kalkylunderlag 1 ..... **12**
Bilaga 4 – Kalkylunderlag 2 ..... **13**
Bilaga 5 - Calcnet **14**

1 Inledning

Examensarbetet utförs av två studenter på programmet Affärsutveckling och Entreprenörskap inom Byggsektorn på Chalmers Tekniska Högskola. I samråd med Wallenstam AB har en given fastighet, Krokslätt 154:6, undersökts med avseende att utvecklas med och anpassas efter den växande stadsdelen Krokslätt. Examensarbetets upplägg kommer att vara uppbyggt i tre olika områden där varje område visualiseras med en cirkel.



Cirkel 1 innefattar en övergripande syn av Göteborg kommun och Mölndals kommuns framtidsvisioner, storlek samt en fördelning av bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter. Vidare specificeras närmare i cirkel 2 Krokslätt med närområde, där detaljerad information om stadsdelens historia och visioner beskrivs, vilka påbörjade och färdigställda projekt som på något sätt kan vara betydande för utvecklingen av fastighet Krokslätt 154:6, samt den nödvändig fakta som behövs för att kunna ge två förslag på hur fastigheten ska utvecklas. Slutligen beskrivs i cirkel 3 fastighetens funktion idag, Wallenstams visioner av fastigheten samt de faktiska förslagen som efter förarbetet kan föreslås.

1.1 Bakgrund

Mellan Mölndal och Göteborg ligger Mölndalsåns dalgång med Mölndalsvägen och Europaväg 6 som förbindelse mellan de två kommunerna. Mölndalsåns dalgång är det första besökande möts av när de kommer söderifrån och ska till Göteborg eller Mölndal stad och idag möts de av ett industriområde. Det ligger i både Mölndals och Göteborgs kommuns intresse att utveckla detta område då man insett att området ligger bra till i relation till kommunerna samtidigt som bostadsbristen måste reduceras. Planen är att Mölndalsåns dalgång ska bilda en blandstad med spännande nya byggnader innehållande bostäder, kontor, handel och nöjesliv med bra cykel- och gångmöjligheter.

I rapporten Mölndalsåns Dalgång (2013) redovisas båda kommunernas intresse för dalgångens utveckling samt hur planerna på detta är utformade, vilka krav som finns och vilka åtgärder som behöver tas. Planerna är i full gång och fler och fler fastighetsägare lämnar in sina detaljplansansökningar och vill utveckla sina fastigheter omkring Mölndalsvägen. Wallenstam äger en fastighet i området Krokslätt intill Mölndalsvägen som idag består av kommersiell verksamhet, planen för fastigheten är att bygga bostadskomplex med verksamheter i markplan. Hur den förhåller sig till andra planer i området samt hur framtida visionen för fastigheten ser ut redovisas i detta examensarbete.

1.2 Företagspresentation

Lennart Wallenstam Byggnads AB grundades år 1944 i Göteborg av byggmästare Lennart Wallenstam och byggbolaget började då med att bygga enstaka villor. Under 70- och 80-talet avvecklades byggverksamheten och bolaget gick över till att i huvudsak äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter. År 1991 tog Hans Wallenstam över som VD vilket blev starten för en koncentration av fastighetsbeståndet till tre regioner: Göteborg, Stockholm och Helsingborg. Under 2000-talet tog Wallenstam återigen upp traditionen att bygga bostäder och målet var att bygga minst 2500 nya lägenheter under året 2008 till och med 2013 (Wallenstam 2, 2015).

Wallenstam är ett företag som gör mer än förvaltar hus. I nära samarbete med staden arbetar de för att skapa trygga platser och områden som människor vill bo i, arbeta i och besöka. Affärsidén är att utveckla och bygga, samt köpa och sälja fastigheter i utvalda storstadsregioner med långsiktig hållbarhet för människor och företag (Wallenstam 3, 2015).

1.3 Syfte och målsättning

Syftet med examensarbetet är att undersöka utvecklingspotentialen för fastigheten Krokslätt 154:6 med hänsyn till de och krav som kan ställas på området i framtiden från Göteborgs- och Mölndals kommun. Vidare syftar examensarbetet till att ge nytänkande förslag där blandstadens värde står i fokus. Utöver det tidigare nämnda ska även tänkbara framtida hyresgäster för de kommersiella verksamheterna föreslås.

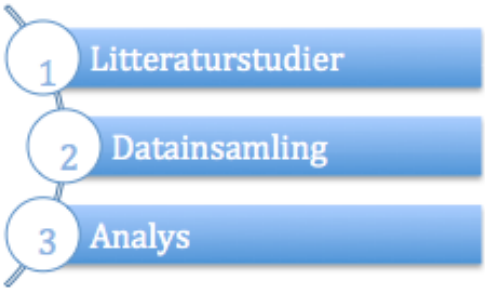
Målsättningen är att genom detta examensarbete arbeta fram information som Wallenstam kan ha nytta av vid projekteringsutförandet gällande fastighet Krokslätt 154:6 längs Mölndalsvägen. Genom analyser av de båda kommunernas visioner kan Wallenstam få indikationer på vad stadsdelen söker samt se till att fastigheten kommer vara ekonomiskt hållbar i framtiden. Vidare är målsättningen att arbeta fram två förslag på nytt utseende där det ena förslaget premierar den ekonomiska hållbarheten för Wallenstam och det andra förslaget gynnar områdets utveckling till levande blandstad.

1.4 Avgränsningar

Examensarbetet ämnar undersöka stadsdelen Krokslätt med närområde vid analys av utvecklingsmöjligheter, detta för att projektets omfattning ska överensstämma med examensarbetets, samtidigt som samarbetspartnern Wallenstams behov tillgodoses. Vidare avgränsar sig examensarbetet till att endast schablonmässigt utvärdera de ekonomiska aspekterna av de olika förslagen. Examensarbetet avgränsas även till att endast ta reda på pågående och planerade projekt på fastigheter i Krokslätt omkring Mölndalsvägen. Eftersom fastigheten som arbetet utgår ifrån ligger i Göteborg kommer endast lokalhyror i Göteborg samt hyresnivåer och bostadsrättspriser i Krokslätt att undersökas.

2 Metod

Informationen som ligger till grund för examensarbetet har samlas in genom arkiv- och litteraturstudier, dokument handhållna från Wallenstam, intervjuer med nyckelpersoner, en surveyundersökning samt genom en områdesanalys. Utöver detta har en analys av områdets nuvarande status tas upp. Analysen baseras på litteraturstudierna och primärdatainsamlingen. Alla källor har granskats och analyserats kritiskt och på ett opartiskt vis.



2.1 Arkiv- och litteraturstudier

Förarbetet inleds med arkivstudier på Stadsbyggnadskontoret samt Stadsbyggnads-museet i Göteborg där historik kring området insamlas och bearbetas. Övrig information baseras på rapporter, samrådshandlingar, elektroniska källor och branschrelaterade artiklar. Arkiv- och litteraturstudien togs fram för att få en helhetsbild av området ur ett både historiskt samt nutida perspektiv.

2.2 Dokument från Wallenstam

Då tankarna kring området redan är initierade, finns det påbörjat företagsinterna material så som skisser över eventuellt nytt utseende samt inlämnad detaljplan för granskning. Därav erhålls dokument som detaljplan, skisser, planbeskedansökan med mera från Wallenstam som underlag för studien.

2.3 Intervjuer

Intervjuer har genomförts med lämpliga representanter från Göteborgs och Mölndals kommun, etablerade företag verksamma inom området och tänkbara potentiella nya hyresgäster till de kommersiella delarna av fastigheten. Syftet med intervjuerna är att fördjupa den insamlade kunskapen från arkiv- och litteraturstudien och få en bredare och framförallt dagsaktuell kunskapsbas. Urvalet för intervjurepresentanter har delvis skett i samråd med handledare från Wallenstam och Chalmers men även utifrån behovet av information. Informanterna har olika funktioner och erfarenheter vilket resulterar i en varierad insamling av information.

Följande 3 informanter har genom sin erfarenhet och goda inblick i området bidragit med fördjupad kunskap till studien:

- Inger Bergström, Arkitekt/ projektledare, Stadsbyggnadskontoret
- Lennart Larsson, VD, Husvärden
- Katarina Sjögren, Controller, Wallenstam

Inger Bergström bistod med information gällande pågående och nyligen färdigställa projekt, allmänt om bullerskydd samt medverkade i en diskussion om idéer för utveckling. Lennart Larsson informerade om historien kring Krokslätts fabriker och

utvecklingspotentialen för området. Katarina Sjögren är ansvarig för kalkyl hos Wallenstam och tillförde information om hur de schablonmässigt beräknar kostnader samt var vid stor hjälp vid diskussioner om investering.

2.4 Surveyundersökning

En surveyundersökning syftar åt att genom datainsamling få en representativ kartläggning av människors sysselsättningar, åsikter, inställningar och kunskaper. Undersökningen används som vetenskaplig metod för att ta fram empiriska resultat (Expowera, 2011). För surveyundersökningen, se Bilaga 1 a + b.

2.4.1 Genomförande

Surveyundersökningen genomfördes genom användning av nätverkstjänsten SurveyMonkey, vilket är världens populäraste enkätprogram på webben där det är enkelt att skapa undersökningar och enkätformulär för insikter om exempelvis kundtillfredsställelse och medarbetares engagemang. Enkätfrågor anpassas och frågeformuläret distribueras på webben med svar i realtid som resultat (SurveyMonkey, 2015). Undersökningen genomfördes både kvantitativt, genom de standardiserade frågorna som ställs till urvalsgruppen, och kvalitativt då inga statistiska principer för urvalsgruppen användes och ett antal öppna frågor ställdes.

Efter att formuläret färdigställts kontrollerades det av opponenter Linus Ek Hjalmarsson och Oscar Johannesson samt av handledare Nina Ryd för input, med avsikt att minimera eventuella missförstånd och få en subjektiv syn på enkäten. Godkänd undersökning lades ut via det sociala mediet Facebook för effektivast möjligt gensvar, samt skickades även ut till familjemedlemmar för vidare spridning till arbetskollegor med mera. Enkäten beräknades ta 2-3 minuter och var tillgänglig via internet från och med den 7:e april 2015 till och med den 3:e maj 2015, då sammanlagt 100 svar från unika individer insamlades. När enkätens maxgräns på 100 svar var uppfyllt, stängdes enkäten ned och analys av svar påbörjades.

2.4.2 Utformning

Surveyundersökningen gjordes med syftet att insamla och uppmärksamma åsikter angående vad som skapar värde för människor vid sitt boende med närmiljö. Svaren på frågorna gav en fingervisning om vad olika åldersgrupper ansåg värdefullt att ha nära sitt bostadsområde. De givna svarsalternativen var främst inriktade på den typ av verksamhet som anses vara lämpligt att uppföra i byggnaden, men öppna svarsalternativ som ”övrigt” fanns även.

Undersökningen var utformad till 8 frågor, där 4 av frågorna hade färdiga svarsalternativ och resterande 4 frågor krävde egenskrivna svar och kommentarer.

För att erhålla en överblick på de svarandes identitet började surveyundersökningen med frågor som behandlade ålder, om de hade några barn och i så fall ålder på dem samt nuvarande bostadstyp och trivselgraden baserat på det. Därpå följde frågor som riktade sig mot vad för typ av verksamhet som högst värdesattes att ha i sitt bostadsområde, där 8 alternativ skulle rangordnas; servicebutik, shopping, träningsanläggning, nattklubb, pub, café, restaurang och övrigt. De svarande kunde fylla i ”övrigt” för att senare specificera i text vad de själva värdesatte. Anledningen till att färdiga alternativ presenterades på denna fråga var att, utan att försöka ”styra” de svarande, bedöma intresset för examensarbetets tänkta verksamheter i markplan, vilka framförallt är shopping, servicebutik, restaurang och café-verksamhet. Rangordningen gick till som så att de svarande fick rangordna alternativen med siffran 1-8, där 1 representerade det

dem värdesatte mest och 8 representerade det dem värdesatte minst. Utöver detta kunde de även fylla i ”värdesätter ej” i de fall de kände att alternativet inte levererade något personligt värde. Som följdfråga fick de svarande utgå från sina svar och beskriva sitt förstahandsval mer ingående i fri text. Då examensarbetet syftar till att skapa blandstad i Krokslätt och omkring fastigheten 154:6 beskrevs slutligen en blandstad som att ”bostäder, arbetsplatser, samhällsservice och handel samsas inom samma kvarter” och de svaranden fick sedan med egna ord beskriva hur de själva ansåg en bra blandstad se ut.

2.5 Calcnet/ Photoshop/ SketchUp/ SWOT

Till hjälp i arbetet har några dataprogram samt en analysmetod använts. För att kunna göra en egen överslagsberäkning på de olika förslagen användes kalkyleringsverktyget Calcnet. Calcnet är ett enkelt och smidigt sätt att beräkna produktionskostnaden och används som vägledning i tidiga skeden vid jämförelser mellan olika alternativ (Calcnet, 2015) och var därför passande att använda i detta examensarbete. För att få ytterligare referenser på de ingående värdena i investeringskalkylen har kontakt med Katarina Sjögren, Controller på Wallenstam, hafts där flera av värdenas rimlighet har diskuterats.

Programmen SketchUp och Photoshop har använts i framtagandet av illustrationer på förslagen. SketchUp används ofta av arkitekter för att få upp volymer av ett område och för att kunna göra visualiseringar över ett område eller en byggnad och används ofta i tidiga skeden innan ritningarna görs på en mer detaljerad nivå. I examensarbetet har SketchUp använts för att skapa ungefärliga volymer på byggnaderna i de olika förslagen för att läsaren lättare ska få en bild över hur författarna uppfattar områdets framtida struktur samt för att kunna uppskatta bland annat byggnadernas BTA och BOA. Photoshop är ett professionellt bildbehandlingsprogram som används mycket vid bildretuschering och har i detta examensarbete använts för att skapa visualiserande kartor samt förbättringsåtgärder av det som ritats upp i SketchUp.

För att kunna göra en mer djupgående analys av de olika förslagen har en så kallad SWOT-analys gjorts för respektive förslag. SWOT står för ett företags eller ett projekts Strengths (Styrkor), Weaknesses (Svagheter), Opportunities (Möjligheter) samt Threats (Hot) och kan i detta fall tillämpas de olika förslagen och ställa dessa emot varandra.

4 Göteborg och Mölndal- bakgrund, visioner och framtid

Göteborg har haft en växande utveckling sedan det grundades och fler och fler söker sig till staden för jobb, studier och det levande stadslivet. I detta kapitel undersöks både Mölndals och Göteborgs kommuns visioner för att på bästa sätt framföra förslag som ligger rätt i tiden till Wallenstam.

4.1 Bakgrund Mölndalsvägen

År 1620 grundades Göteborg, stadens läge på västkusten gjorde det lätt för handel via sjöfart och var fördelaktigt ur försvarssynpunkt då staden omgavs av berg. Göteborg inringades av en vallgrav med ett kanalsystem som kan likas holländarnas. Området innanför vallgravarna var dock inte tillräckligt stort och blev snabbt fullbebyggt så framtill 1800-talet utvecklades staden utanför vallgraven och det var bland annat då stadsdelen Haga tillkom (Stadsbyggnadskontoret, 2012).

Bebyggelsen av området kring den nuvarande Mölndalsvägen började år 1736 med en fabrik i Örgryteområdet och mellan 1850 och 1910-talet utvecklades de flesta industriområdena i Göteborg. Åarna och kanalerna i Göteborg gjorde det lättare för företagen att frakta tunga varor, så som stenkol och andra råvaror från Göteborgs hamn och därför blev områden kring Mölndalsån givna industriområden. De arbetande i fabrikerna behövde någonstans att bo och utifrån detta var områdena vid Mölndalsvägen tätt bebyggda i början 1900-talet. Husen närmast Mölndalsvägen blev landshövdingehus i form av hyresrätter. I stadsdelen fanns även enfamiljshus längre upp på Buråsberget samt skola, fattighus och epidemisjukhus (Stadsbyggnadskontoret, 2012).
År 1979 färdigställdes motorväg E6 och Mölndalsvägen fick mindre betydelse som infartsled till Göteborg. Fram till dess hade Mölndalsvägen varit den södra infarten till

Figur 1 Mölndalsvägen år 1930 (Göteborgs stadsmuseum, 2015)

Göteborg, vägen var tidigare i dåligt skick och eftersom det var den vägen man tog till Göteborg om man kom söderut (innan E6:an färdigställts) var man tvungen att förbättra standarden på den. Vägen var gjord av grus ända fram till år 1890 då det istället lades gatsten för att det skulle vara lättare att köra på. När bilen började bli ett populärt färdmedel ställdes det ännu högre krav på vägen och år 1920 asfalteras den (Strannelind M, 1994).

4.2 Mölndals kommun

Mölndal består av en yta på 145,8 kvadratkilometer där 62 927 människor bor vilket innebär 425 invånare per kvadratkilometer (Mölndal Stad 1, 2015). I början av 2014 fanns det 26 776 lägenheter i Mölndal där fördelningen såg ut som följande:

Tabell 1 Fördelning bostadslägenheter Mölndal (egengjord)

Lägenheter i småhus	12 847
Lägenheter i flerbostadshus	13 721
Lägenheter i övriga hus	208

Av dessa är 28 % bostadsrätter, 31 % hyresrätter samt 41 % äganderätter. Enligt uppföljning av 2014- års bostadsprognos färdigställdes 213 stycken lägenheter i flerbostadshus av de 255 planerade, alltså 84 procent. Mölndals kommun har planerat att mellan 2014- 2034 ska en nyproduktion på 13 000 lägenheter ske. I slutet av perioden beräknas Mölndals befolkning ha ökat med nästan 16 procent och bostadsbeståndet med knappt hälften (Mölndal Stad 2, 2015).

4.2.1 Vision- ”Mölndal 2022”

”Mölndal är den hållbara staden där alla får chansen. Med mod och kreativitet förstärker vi Västsverige”.

Mölndals vision ”Mölndal 2022” är en framtidsbild som gemensamt tagits fram tillsammans med mölndalsbor, företag, föreningsliv och grannkommuner och visar inriktningen för hur Mölndal ska utvecklas fram till år 2022. Visionen ska kraftsamla hela staden med siktet inställt på ett Mölndal i toppklass. Visionen består av tre fokusområden (Mölndal Stad 3, 2014):

- En modig stad med en tydlig historia
- Mölndal förstärker Västsverige
- En hållbar stad där vi växer och mår bra

4.2.1.1 En modig stad med en tydlig historia

Planen för att uppnå fokusområdet en modig stad med en tydlig historia är att bland annat utveckla en tät, vacker och sammanhållen stadskärna som består av Mölndals Centrum, Forsåker och Kvarnbyn. Med en modern känsla i gestaltning och uttryck som knyter an till Mölndals historia skapas ett Mölndal som speglar Mölndalsbornas identitet. Vidare är planen att utveckla gemensamma mötesplatser där alla är välkomna och kan uppleva ett livaktigt kultur- och fritidsliv. Ett blandat utbud av bostäder, handel och nöjen gör det trivsamt att trivas i Mölndal.

Kommunfullmäktiges mål från 2015 är bland annat att de som besöker stadskärnan ska i ökad grad uppleva den som sammanhållen, karaktäristisk samt modern. Företagen ska uppfatta Mölndal som en alltmer attraktiv näringslivskommun och de som vistas i det offentliga rummet i Mölndal ska uppleva en ökad trivsel och trygghet (Mölndal Stad 4, 2014).

4.2.1.2 Mölndal förstärker Västsverige

För att få Mölndal att förstärka Västsverige vill staden utveckla ett företagsvänligt klimat som gör att kunskapsintensiva och kreativa verksamheter väljer att etablera sig i Mölndal. Ett ytterligare agerande är att utveckla ett livskraftigt samarbete med Göteborg

och kringliggande kommuner som stärker stadens gemensamma storstadsregion för framtiden. Till sist skapas kreativa miljöer där människor från olika bakgrund möts och nya tankar föds. Samverkan mellan näringsliv, kommunen, skolor och lärosäten skapar nya mötesplatser för ett starkare regionalt näringsliv.

Kommunfullmäktiges mål från 2015 är att Mölndal ska ta en alltmer betydelsefull roll i utvecklingen av regionen samt att bostadsbyggandet ska öka och möta kravet på en hållbar tillväxt (Mölndal Stad 5, 2014).

4.2.1.3 En hållbar stad där vi växer och mår bra

För att främja en blandning av människor och möta de olika bostadsbehoven hos olika generationer är visionen i Mölndal att bygga attraktiva bostäder. I samma led tas ett gemensamt ansvar för att barn och unga är delaktiga och mår bra, bland annat genom att utveckla bra och attraktiva skolor där trygga elever når höga och jämna skolresultat.

Kommunfullmäktiges mål från 2015 är att bostadsbyggandet i Mölndal ska öka och möta kravet på en hållbar tillväxt samtidigt som Mölndals miljö- och klimatarbete ska stärkas för att tillförsäkra Mölndalsborna en hälsosam och god miljö. Mölndalsborna ska få ökade möjlighet att påverka frågor som rör deras vardag varpå de ansvarar för stadens utveckling. Graden av socialt deltagande, integration och egen försörjning samt andelen mölndalsbor som upplever god hälsa ska öka (Mölndal Stad, 2014).

4.3 Göteborgs kommun

Göteborg består av en yta på 451 kvadratkilometer där 541 145 människor bor vilket innebär 1 200 invånare per kvadratkilometer (Statistiska Centralbyrån 1, 2014). I slutet av år 2013 fanns det i Göteborg 268 780 bostadslägenheter där fördelningen såg ut som följande:

Tabell 2 Fördelning bostadslägenheter Göteborg (egengjord)

Lägenheter i småhus	52 000
Lägenheter i flerbostadshus	200 000
Lägenheter i övriga hus	16 000

Av dessa var drygt 50 % hyresrätter, knappt 30 % bostadsrätter och resterande cirka 20 % så kallade äganderätter. Under 2013 färdigställdes nästintill 2 570 bostäder vilket är en ökning med cirka 450 bostäder jämfört med året 2012 (Göteborgs Stad 1, 2013).

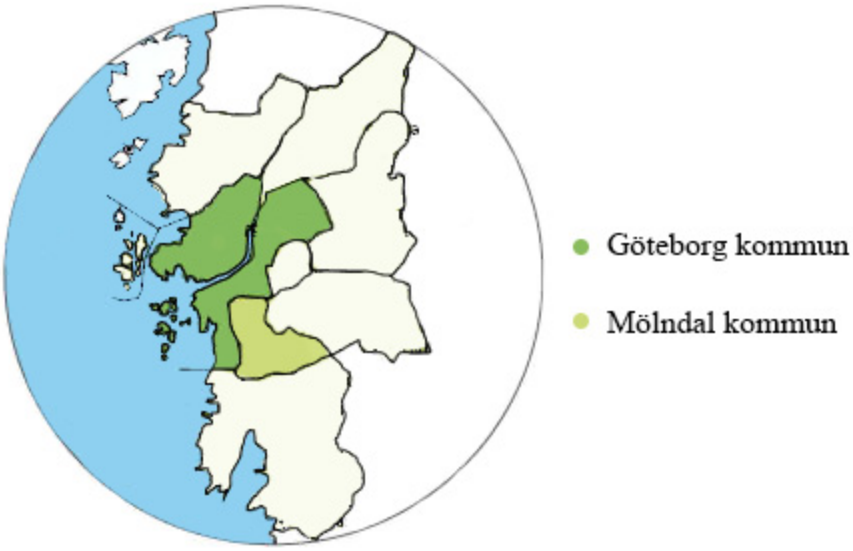
Göteborg är administrativt indelad i tio stadsdelsnämnder vilka i sin tur är indelade i flera mindre delområden (Göteborg Stad 2, 2015). Till stadsdelsnämnden Centrum hör utöver Guldheden, Landala, Vasastaden, Johanneberg, Lorensberg, Heden, inom Vallgraven, Stampen och Gårda även Krokslätt (Göteborg stad 3, 2012).

4.3.1 Vision- ”Göteborg 2021”

”År 2021 är Göteborg internationellt känd som en modig förebild för hållbar tillväxt. Vi är en innovativ, öppen och inkluderande stad där alla invånare känner mening och delaktighet.”

Göteborg växer och flera stora byggprojekt är påbörjade eller pågående i de centrala delarna. Om åtta år firar Göteborg stad 400-årsjubileum varpå flera stora projekt ska ha påbörjats samt avslutas, däribland Frihamnen, den nya Hisingsbron, Skeppsbron och Avenyn (Göteborgsposten, 2013). Projektet ”Göteborg 2021” leds av Göteborg & Co

och påbörjades redan år 2009 då planeringen för jubileet inleddes (Göteborg 2021 1, 2015).
Jubileets tre teman är ”Nära vatten”, ”Bygga broar” och ”Öppna rum” vilka alla baseras på den gemensamma viljan och pekar mot den tidigare nämnda visionen. Kortfattat handlar det om att göteborgarna önskar komma närmre vattnet i alla former; havet, skärgården, hamnen, kanalerna, sjöarna och älven. Således önskar de även bygga broar mellan människor, både bildligt och bokstavligt, för att minska mentala och fysiska avstånd samt symbolisera den inbjudande och öppna staden Göteborg. Med öppna rum önskas en öppen och tillåtande stad med kreativa mötesplatser, då öppna rum ger utrymme för nya utmaningar och grupper. Göteborg ska ses som den modiga testarenan och som öppen för världen (Göteborg 2021 2, 2015).



Figur 2 Göteborg och Mölndals kommun (egen illustration)

4.4 Blandstaden

Begreppet ”blandstad” är svårdefinierat men är ett uttryck som används mycket idag och har en positiv laddning. Ofta utgår blandstaden med innerstaden som modell och inte sällan relaterar den till småstäder (Bellander G., 2005). Göteborgsstad (2015) beskriver i sin ordbok Göteborg 2035 – Ordbok för stadsutvecklare om blandstaden och definierar denna som *”En lyckad blandstad gör att alla människor känner sig välkomna, vill använda stadens rum, vill promenera och cykla och känner sig trygga.”*

Tanken är att en blandstad ska bidra till mer närhet mellan verksamheter och människor och den anses bidra till en mer social och mångfaldig boendemiljö och minska resandet. I en blandstad skall människan kunna hitta exempelvis affärer, sociala- och kulturella mötesplatser samt arbetsplatser inom gångavstånd från sin bostad. Blandstaden gör att det blir mer rörelse dygnet runt i området vilket skapar en tryggare och säkrare miljö. Eftersom begreppet är relativt vagt finns det möjlighet att tillämpa olika kvaliteter i begreppen mer lokalt eftersom olika områden som definieras som blandstad kanske inte ligger på samma avstånd till centrum och därför inte har samma förutsättningar (Bellander G., 2005).

4.4.1 Segregation

Segregation betyder att man håller isär individer och grupper genom att mer eller mindre medvetet prioritera vissa grupper till exempelvis arbete eller bostäder

(Länsstyrelsen, 2015). Segregation kan ske på grundval av socioekonomisk status, hudfärg, religion eller etnisk tillhörighet och kan både vara frivillig eller ofrivillig (Nationalencyklopedin, 2015).

En studie kallad ”Fattiga och rika- En rapport om en segregerad stad” (2009) genomförd av professor Roger Andersson och Åsa Bråmå vid institutet för bostads- och urbanforskning, IBF, Uppsala universitet, samt Jon Hogdal, IM-gruppen i Uppsala, visar på att polariseringen ökar i ett starkt segregerat Göteborg. Studien beskriver de omflyttningsmönster som skapar och fördjupar bostadssegregationen i regionen och inom Göteborgs stad. De underliggande orsakerna till segregation är socioekonomiska som prisbildningen på bostadsmarknaden, bostadsbeståndets sammansättning, hushållens ekonomiska resurser och möjlighet att välja bostadsort. Det ökade trycket på bostadsmarknaden bidrar till att segregerande mekanismer ger utslag, vilket innebär att ju större socioekonomiska skillnader som råder mellan områden i ett stadssystem, desto starkare är impulserna till segregationsgenererad migration (Göteborg stad 6, 2009).

4.5 Hyresnivåer för lokaler i Göteborg

Hyresnivåerna för kontorslokaler, butikslokaler och lagerlokaler i Göteborg ligger generellt något högre än i många andra svenska städer, bortsett från Stockholm. I de bästa lägena i Göteborg ligger hyresnivån för kontorslokaler och butikslokaler på närmare 2500 kronor respektive upp mot 9000 kronor per kvadratmeter. En viktig faktor att ha i åtanke är att den uthyrbara ytan ska vara väl planerad och effektiv då hyresgästen räknar på kostnad per anställd och inte per kvadratmeter (Objektvision 2, 2015).

För närvarande står mindre än 3,5 procent kontorslokaler lediga i Göteborg, vilket är en relativt låg siffra även om det är något högre jämfört med tidigare år. Detta har dock inte kunnat påverka hyresmarknaden för kontorsfastigheter nämnvärt eftersom priserna har kunnat hållas uppe. Hyresnivåerna förutspås vara stabila framåt i tiden men den svenska ekonomins utveckling kommer påverka hyresmarknaden på lång sikt (Objektvision 2, 2015).

Det kan vara svårt att hitta passande butikslokaler i Göteborg, då efterfrågan är stor och de sällan kommer ut på marknaden. Exempel på ett läge som anses vara ett av de bästa är Sveriges största shoppingcenter, Nordstan. Hyresnivåerna för butikslokaler i Göteborg bedöms ligga stabilt även om fler lediga lokaler frigörs på marknaden (Objektvision 2, 2015).

Uppgifterna är grundade på data från Objektvision, en heltäckande och oberoende marknadsplats som sammanför företag som söker respektive erbjuder lediga lokaler och kommersiella fastigheter i Sverige (Objektvision 1, 2015).

Tabell 3 Hyresnivåer för lokaler i Göteborg (Objektvision 2, 2015)

	Kontor	Butiker	*Industri*
AA-läge	1600 – 2450	4000 - 9000	-
A-läge	1350 - 2100	2500 - 6000	500 - 900
B-läge	1000 - 1500	1000 - 3500	450 - 700
C-läge	600 - 1200	700 - 1500	350 - 550

4.5.1 Läge

En lokals värde bedöms som tidigare nämnts delvis på vilket läge området där lokalen ligger har och hur attraktivt detta är. Därför delas lokalernas lägen in i tre olika kategorier A, B och C där A-läget är det mest attraktiva och efterfrågade läget varpå hyresvärden därmed kan erhålla högst hyra.

Butiker i A-lägen är oftast belägna längs med huvudgator med de bästa skyltlägena där det finns en hög genomströmning av människor och ett stort kundunderlag. Utöver detta finns goda kommunikationer, mycket kringservice och annat som lokalhyresgästen kan berikas av.

B-lägen ligger till skillnad från A-lägen ofta på tvärgator till huvudgator och har alltså mindre genomströmning men därmed även lägre hyror. Kommunikationen kan vara god men det är ofta enklare att ta sig med bil och de lämpar sig därför för en annan typ av handel än lokaler i A-lägen.

C-lägen räknas de områden som ligger längre ut från centrum där tillgängligheten till parkeringsplatser är viktigt att tänka på. Lokaler i C-läge är bäst lämpade för den typ av handel där kunden söker upp butikerna snarare än spontant besöker (Objektvision 3, 2015).

4.6 Hyresnivåer för hyresrätter i Göteborg

Hyresnivåerna i Göteborg varierar beroende på område och exklusivitet. Krokslätt är ett relativt dyrt område att bo i då området, som tidigare nämnts, tillhör Göteborgs centrum. Utifrån en undersökning av Statistiska centralbyrån samt en egen undersökning kan en genomsnittlig hyra för Göteborg samt Krokslätt utläsas enligt tabellen nedan samt Bilaga 4. Genomsnittlig hyra för hyresrätter i Göteborg år 2014:

Hyra	Lägenhetstyp						
	1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	5- rum och kök	Övriga	Totalt
Göteborg							
Hyra, kr	4 160	5 342	6 412	7 902	9 872	3 416	5 815
Hyra per kvm, kr/år	1 252	1 105	1 020	995	968	1 181	1 083
Bostadsyta kvm	40	58	76	95	122	36	66

Figur 3 Hyror bostadslägenheter (SCB, 2014)

Via sökmotorn Boplats (2015) för hyresrätter i Göteborg samt websidan Lägenhetsbyte (2015) togs ett medelvärde på hyran per kvadratmeter och månad på närmare 20 hyresrätter i stadsdelen Krokslätt. Priset per kvadratmeter och månad uppgick till 117 kr i snitt. Det som måste hållas i åtanke är att det är ett medelvärde som framtagits från en blandning av både nyproducerade och befintliga lägenheter. Hyran på två stycken nyproducerade lägenheter ligger i norra Krokslätt, närmare Korsvägen, och medelvärdet på hyra per kvadratmeter och månad för dessa är 160 kr. Då jämförs en lägenhet på 1 ROK samt en med 3 ROK, mindre lägenheter är ofta dyrare att producera och i detta fall var skillnaden 40 kr/m^2 och månad. På Lägenhetsbyte (2015) kan det utläsas att lägenheter som ligger närmare Korsvägen även har en högre hyra och hyran för bostadslägenheter på Krokslätt 154:6 bör därför ligga lite lägre än de nyproducerade men högre än det generella snittet. Enligt Wallenstams beräkningar hade de behövt ta ut en hyra på ungefär 160 kr/m^2 vilket kan stämma överens med omgivande hyresrätter beroende på byggnadernas produktionskostnad etcetera.

4.6.1 Statligt stöd för att bygga bostäder

I slutet av mars 2015 bestämde regeringen i samarbete med bostadsministern Mehmeth Kaplan att besluta om en investeringsstimulans för att öka byggandet av hyresrätter. Tanken med stimulansen är att ge stöd och investera i fastighetsföretag som bygger nya hyresbostäder i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist. För att få detta bidrag ställer regeringen följande krav (Regeringen 3, 2015):

- Stimulansen gäller för bostäder som är upp till maximalt 70 kvadratmeter. Extra stimulans ges för lägenheter upp till 35 kvadratmeter. Detta för att kostnaden för nödvändiga installationer i kök och våtrum blir som dyrast per kvadratmeter för små lägenheter.
- För att det inte ska byggas enbart små lägenheter måste det även finnas minst en lägenhet som har fler än tre rum och kök. Undantag finns dock för exempelvis enbart studentboenden.
- Stimulansen gäller enbart för hyresrätter.
- Hyran måste vara anpassad till de hyresnivåer som finns i respektive område samt vara billigare än en liknande bostad i samma område. De riktvärden som till grund för subventionen är i Göteborgsregionen 1 350 kronor per kvadratmeter.
- Uthyrningen måste ske via en kommunal bostadsförmedling eller i samarbete med kommunen.
- Bostaden ska i minst 15 år användas på det sätt som grundade det beviljade bidraget.
- Bostaden ska uppfylla de energianvändningskrav som ställs på bostaden, det vill säga 20 % av det som krav ställs av Boverkets byggregler på nybyggnationer. I klimatzon III får exempelvis energianvändningen uppgå till maximalt 64 kWh per kvadratmeter (Regeringen 3, 2015).

Uppnås kraven för att få bidrag kan företagen få följande summor:

- I Göteborg- och Malmöregionen samt i de kommunerna som gränsar till Stockholmsregionen upp till 4200 kr/m^2.
- I Stockholmsregionen upp till 5000 kr/m^2.
- I övriga landet upp till 3000 kr/m^2 (Regeringen 3, 2015).

4.7 Prisnivåer för bostadsrätter i Krokslätt

För att ta reda på vad bostadsrätter i Krokslätt värderas till har en studie av slutpriserna i området gjorts. Studien är gjord via försäljningshemsidan Hemnet (2015) för redan befintliga byggnader samt fastighetsföretagens egna hemsidor för nyproduktion. I Bilaga 4 redovisas kalkylen av bostadsrätter sålda 2013-2014, nyproducerade bostadsrätter samt vad bostadsrätterna har sålts för år 2015 i stadsdelen.

År 2013-2014 låg slutpriset för lägenheter i närhet till Fredriksdalsgatan/Mölndalsvägen på ungefär 30 000 kr/m^2 (Hemnet, 2015). För nyproducerade lägenheter i kvarteren Mathildeberg (Wästbygg, 2015) och Almedals Terrasser (Booli, 2015) som ligger i närheten eller i direkt anslutning till Mölndalsvägen ligger priserna på närmare 33 000 kr/m^2. Allra högst i pris ligger dock de bostadsrätter som hittills har sålts under 2015, där priserna når drygt 38 500 kr/m^2 (Hemnet, 2015). Lägenheter som säljs av exempelvis en privatperson går ofta upp en del i pris då det till stor sannolikhet blir budgivning. Nyproducerade lägenheter säljs oftast genom först till kvarn-principen och

har då ett fast belopp och därför blir det en prisskillnad även om försäljningen sker under samma tidsperiod.

4.8 Planbestämmelser

Med planbestämmelser anger kommunen i detaljplan vilka rättigheter som finns för att använda mark och vatten inom ett specifikt område. Planbestämmelserna kan formuleras på olika sätt och ska vara tydliga så att det klart framgår vad som inryms i olika användningsbestämmelser. Bestämmelserna ska gälla för antingen delar av eller hela planområdet och kan uttryckas som bland annat krav, förbud, begränsningar eller villkor (Boverket 1, 2014).

Bestämmelser som formuleras som krav kan handla om ett antal estetiska och tekniska bestämmelser om utformning och utförande kopplade till användningsbestämmelser och uttrycks ofta i påbjudande form. Bestämmelser som formuleras som begränsning behandlar allmänna anordningar på enskild mark där eventuell inskränkning för fastighetsägaren kan förekomma. Begränsningar för fastighetsägaren att använda marken kan exempelvis vara att marken ska vara tillgänglig för ledningar eller allmän gång- och cykeltrafik. Detta medför dock inte automatiskt att kommunen utan servitut eller andra rättighetsupplåtelser kan ta marken i anspråk.

Bestämmelser som formuleras som förbud handlar framför allt om skyddsbestämmelser där en mark inte får förses med byggnader alternativt att en byggnad inte får rivas (Boverket 2, 2014).

Genom bestämmelser som formuleras som villkor vill man garantera en avsedd helhet och att inga ”dubbelanvändningar” av mark uppstår. Detta görs genom att bestämmelserna kompletteras med särskilda villkor kopplade till bygglov eller startbesked. Ett sådant villkor kan vara att bygglov inte får ges förrän en teknisk anläggning har uppförts eller en viss byggnad rivits. Villkoren får dock inte gälla åtgärder som kommunen ska verkställa (Boverket 3, 2002).

4.8.1 Lista över beteckningssystem

Planbestämmelser ska ha lagstöd, det vill säga en planbestämmelse som saknar lagstöd i plan- och bygglagen får inte användas. Boverket listar beteckningar med respektive lagstöd som rekommendationer vid planbestämmelser i detaljplaner. Listan utgår från Boverkets allmänna råd om planbestämmelser BFS 2014:5 DPB1 (Boverket 4, 2014).

För användning av kvartersmark delas bebyggelsen in i kategorier som betecknas med en fristående versal på plankartan. Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde, vilket exempelvis kan vara bostäder (B), detaljhandel (H) eller industri (J). Utöver detta finns även beteckningarna centrum (C), kontor (K) och parkering (P) som genom egenskapsbestämmelser för kvartersmark preciserar och avgränsar kommunen hur bebyggelsen inom användningsområdet ska placeras och utformas. I de fall området som planeras är lämpligt för flera ändamål utifrån såsom omgivningsstörningar eller samhällsstruktur kan en kombination av flera användningar anges. Exempel på detta kan vara BH_1, bostad med handel i bottenvåning (Boverket 5, 2015).

4.9 Ny bullerförordning

Ny bullerförordning gäller från och med 1 juni år 2015 enligt ett pressmeddelande från regeringen den 12 april. De nya reglerna ska göra det lättare att bygga mindre lägenheter för unga och studerande. På många orter i Sverige råder svår bostadsbrist

vilket leder till att människor tackar nej till jobb och studenter hoppar av sin utbildning på grund av att det dels är svårt att få tag på en bostad samt att det är svårt att gå runt varje månad då hyrorna är höga, framförallt i Stockholmsregionen (Regeringen 1, 2015).

Förordningen ska möjliggöra byggandet av mindre lägenheter och samtidigt ge ett bra skydd för miljön och för människors hälsa. Jämfört med idag ska regelverket vara enklare, tydligare och mer förutsägbart. För lägenheter upp till 35 kvadratmeter krävs numera att ljudnivån vid den exponerade fasaden inte uppgår till mer än 60 dBA till skillnad på det tidigare riktvärdet på 55 dBA. Det ska heller inte behövas någon ljuddämpande sida. För bostäder över 35 kvadratmeter får buller från spårvägar inte uppgå till mer än 55 dBA samt maximalt 70 dBA för en uteplats som anordnas i anslutning till byggnaden (Regeringen 2, 2015).

4.10 Kalkylunderlag

För att kunna beräkna kostnaderna för rivning och nyproduktion för de båda förslagen har en konversation med Wallenstam ägt rum, där bland annat minsta avkastningskrav diskuterats. Utöver detta har även en jämförelse med de närliggande flerbostadshusen och deras kvadratmeterpris vid försäljning gjorts. För att beräkna den totala avkastningen för de två förslagen behöver rivningskostnad, produktionskostnad, antal lägenheter samt fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter och slutgiltig boendekostnad ses över.

4.10.1 Rivningskostnad

Med rivningskostnad menas samtliga kostnader som tillkommer på grund av rivning av en byggnad. Om en byggnad rivs och en ny byggnad uppförs på samma fastighet ingår vanligtvis rivningskostnaderna i den nya investeringen (Bräcke Kommun, 2012). Kostnader som evakuering av företag eller boende och då även förseelse med tillfällig lokal eller bostad för de berörda, kan vara en sådan kostnad. I rivningskostnaden ingår även sanering av mark. Industrier eller andra verksamheter som kan ha förorenat ett område är själva ansvariga för att platsen undersöks och åtgärdas vid behov. Om en förorening upptäcks är fastighetsägaren skyldig enligt lag att underrätta tillsynsmyndigheten om detta (Länsstyrelsen, 2015).

4.10.2 Produktionskostnad

Med produktionskostnader menas samtliga kostnader som belastar ett bostadsprojekt från idé till färdig lägenhet. Denna kostnad kan delas upp i byggkostnad, byggherrekostnad och mervärdesskatt. Byggkostnaden består av samtliga kostnader exklusive moms som en generalentreprenör har för att uppföra en färdig byggnad, medan byggherrekostnaden utgör den del av produktionskostnaden som inte är byggkostnad eller moms (Göteborg 3, 2009). Mervärdesskatt är detsamma som moms, alltså en förbrukningsskatt, och regleras i mervärdesskattelagen (Expowera, 2014). Fastighetsbegreppet i mervärdesskattelagen har samma definition som i Jordabalken, men utan krav på att byggnader och byggnadstillbehör ska ha samma ägare som marken (Skatteverket, 2015).

4.10.3 Boendekostnad

Vid bestämmelse av hyresnivå för en lägenhet vägs flera parametrar in, fastighetsägarens ränta och amortering på kostnaden för att uppföra bostadshuset samt kostnader för drift och underhåll av fastigheten är några av dem. Drift- och underhållskostnader är fastighetsägarens kostnader för att vidhålla fastigheten i ursprungligt skick samt att bistå med tjänster så som uppvärmning, VA-förbrukning inklusive varmvatten, underhåll, administration, avfall samt övriga kostnader.

5 Områdesanalys Krokslätt

Idag byggs det fler och fler bostäder i området och utifrån de bostäder som byggs i närområdet kring Wallenstams fastighet 154:6, som undersöks i detta examensarbete, är det viktigt att se till vad omgivande fastighetsägare har för planer.

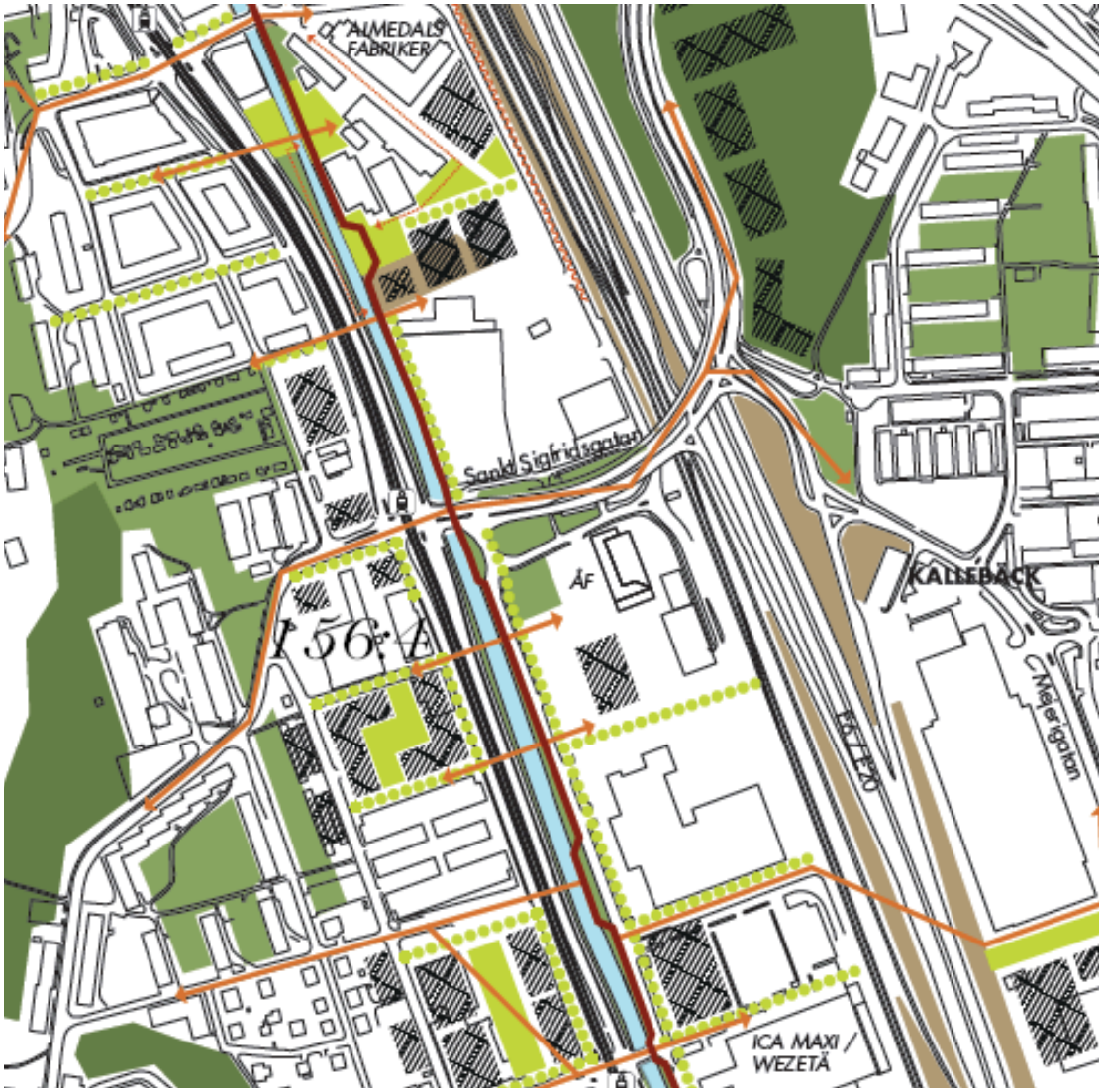
5.1 Stadsdelen Krokslätt

Mölndalsvägen har idag stor betydelse för den som snabbt och enkelt vill ta sig från Mölndals centrum till Göteborgs centrum. Mellan kommunerna går spårvagnarna nummer 4 och 2 med täta avgångar. Det finns även en utvecklad gång- och cykelbana och lite bredare bilväg med till störst del fyra filer. Sedan vägen asfalterades och breddades passerar idag ungefär 12 000 fordon på vägen varje dag (Samrådshandling, 2013). Idag finns flera bilhandlare, möbelaffärer och stora matvaruaffärer, området har också utvecklats med flera nya kontorsbyggnader och flera av de gamla industrierna har omvandlats till kontorslokaler. Stadsdelen Krokslätt har därför ett ansenligt utgångsläge som gör det lätt för de boende att ta sig till de båda stadscentrumen genom flertalet sätt att ta sig dit på. I Krokslätt finns idag många bostäder men området kring Mölndalsvägen består till stor del av handel, kontor och industri. Idag bor det närmare 60 000 människor i Göteborgs centrum varav 12 000 i Krokslätt och fram till år 2016 beräknas befolkningen i Krokslätt att öka med 4,9 procent. Det finns 12 stycken förskolor men ingen låg- och mellanstadieskola då Burråsskolan lades ner under hösten 2012. Däremot finns det tre stycken skolor för årskurserna 6-9 med sammanlagt cirka 750 elever (Samrådshandling, 2013).

5.2 Vision Mölndalsåns dalgång

Göteborg och Mölndal har gemensamma mål för hur marken, vatten och grönstruktur ska användas i Mölndalsåns dalgång. Mareld Landskapsarkitekter har på uppdrag av Göteborgs- och Mölndals kommun tagit fram ett förslag på hur grönstrukturen i Mölndalsåns dalgång kan utformas. Förslaget riktas främst mot området vid Mölndalsån men tanken är att grönstrukturen ska binda samman dalgången med gröna promenader och parkstråk (Mareld 2, 2015). Målsättningen är att planen delvis ska kunna genomföras inom en tio-tolvårsperiod. Dalgången är smal och flack och idag finns det få gröna ytor där trots att den ligger mittemellan de två naturområdena Safjället och Delsjöområdet. Med förslaget på grönstrukturen är tanken att försöka binda ihop de båda områdena (Mareld 3, 2015).

Konceptet handlar om att sammankoppla naturområden i öst och väst samt göra det smidigare att ta sig mellan Mölndal och Göteborg. Detta visar Mareld genom att skapa tvärkopplingar, så som visuella- och ekologiska kopplingar samt visa utvecklingen av cykel- och gångvägar. Nya cykel- och gångvägsförbindelser ska göra transporten till och över ån samt mellan städerna enklare för människor att kunna röra sig smidigare i området. Mölndalsån är idag relativt gömd i staden och det finns endast få ställen där allmänheten erbjuds att beskåda åns naturliv och strandkanter, därför ska de visuella kopplingarna göra orienteringen i området lättare samt skapa till en trevligare vistelsemiljö. Biologisk mångfald handlar om djur, växter och hela ekosystem vilka ofta gynnas av att det finns kopplingar mellan större naturområden och därför är tanken att det genom ekologiska kopplingar skapas exempelvis spridningskorridorer för djur och insekter (Mareld 4, 2015).



Figur 4 Karta över tvärkopplingarna (Mareld 1, 2015)

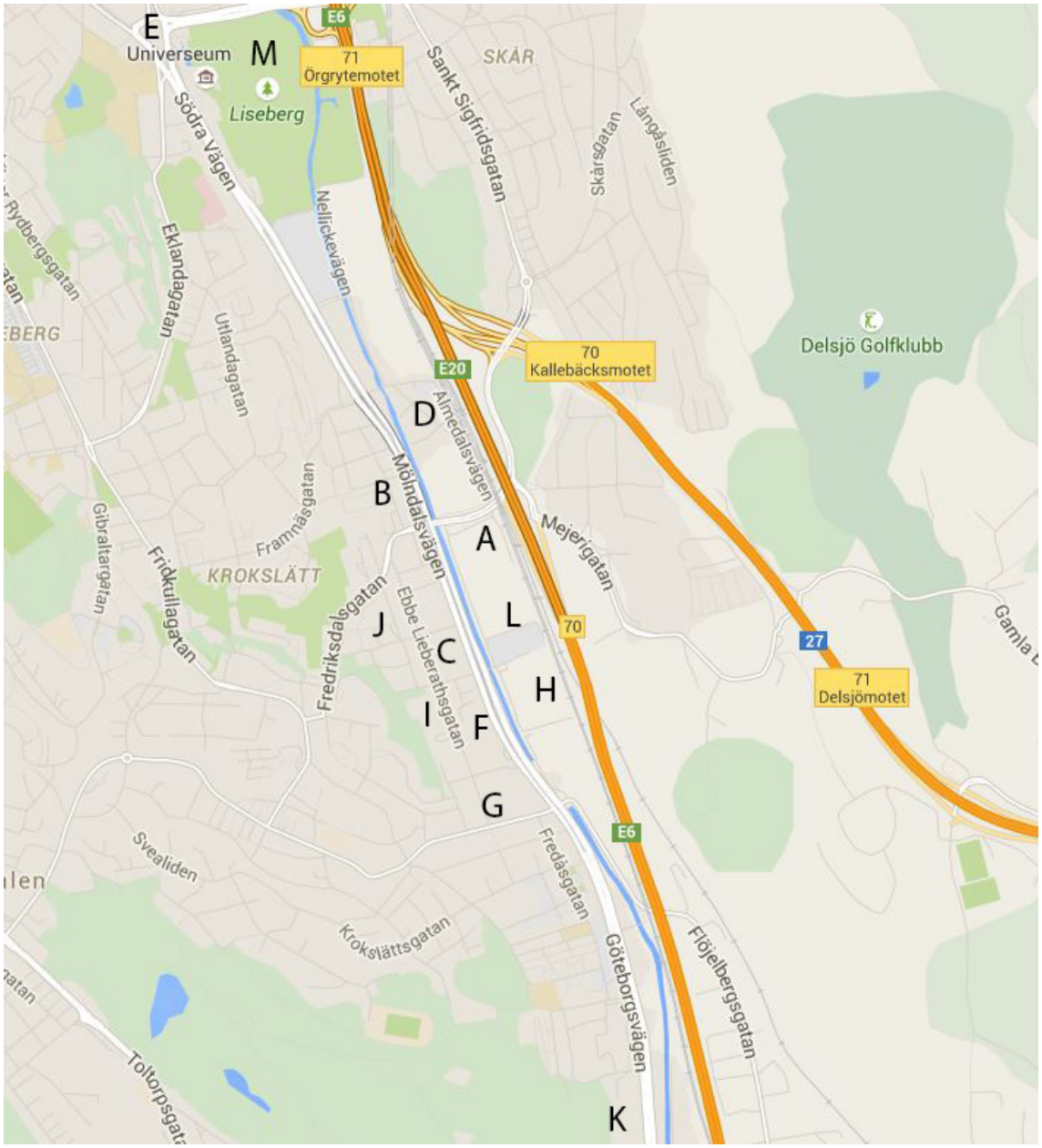
- Promenadstråket (Nytt sammanhängande stråk)
- Tvärkopplingar / GC (Befintliga kopplingar förstärks och nya kopplingar skapas)
- Alternativa vägar till Promenadstråket
- Tvärkopplingar / Vegetation (Där grönska finns samt potential för mer grönska)
- Nytt bullerskydd (Behov av bullerskydd kan komma ändras i och med ny byggnation)
- Hållplats (Spårvagn & buss)
- Naturområde
- Urbant grönområde
- Ruderatmark
- Ny grönyta (Varierat innehåll, både parker och natur)
- Markering av nya byggnader
- Nya gröna tak

Det finns spännande historia om Mölndalsåns dalgång och därför vill kommunerna göra promenadstråket historiefyllt och trevligt att promenera i. Mareld har tagit fram idéer på hur exempelvis turister kan lockas dit. Tanken med grönstrukturen är, som tidigare nämnt, även att göra ett mer sammanhängande promenadstråk längst hela Mölndalsån.

Marelds förslag innehåller informationsskyltar längst med ån och runt omkring tvärkopplingar som kan innehålla berättelser om platsens kulturminne och historia, skyltar som visar hur långt det är till olika platser samt åt vilket håll de ligger. Ett ytterligare förslag Mareld har är att markera ut QR-koder på olika ställen där folk kan få information om området, se en karta samt få uppdateringar om saker som händer i närheten (Mareld 5, 2015).

5.3 Pågående och planerade projekt i Krokslätts närområde

Mölndalsåns dalgång är under stor utveckling och flera förfrågningar har inkommit till Stadsbyggnadskontoret från fastighetsägarna. En del projekt är redan påbörjade medan andra är under utredning. Nedan visas några pågående/planerade projekt som står i relevant relation till fastigheten Krokslätt 154:6. Kommunen har själva planer för området som ligger i linje med fastighetsägarnas.



Figur 5 Karta över pågående och planerade projekt (Egen illustration utifrån Google Maps, 2015)

5.3.1 Bostäder, kontor och handel

Nedan beskrivs pågående och planerade projekt som inrymmer bostäder och/eller kontor och handel.

Tändstickan (A)
Där den gamla tändsticksfabriken tidigare låg i Krokslätt byggs det nu en blandad stadsbebyggelse bestående av kontor, affärer och bostäder. Skanska, som är byggentreprenören och ägaren till fastigheten, vill med denna variant av blandade verksamheter bidra till en modern och tät blandstad. I affärslokalerna finns planer på verksamheter så som kaféer och restauranger som ska vara öppna alla dagar i veckan, det planeras även att bland annat starta en bilpool i garaget, en cykelpool med verkstad samt ett gemensamt kylrum för de som vill beställa mat på nätet så maten kan förvaras i kylrummet ifall personen inte är hemma. I kontorsbyggnaden, där bland annat ÅF har etablerat sig, jobbar det idag cirka 1000 människor och bostadshusen består av 200 kvadratsmarta hem med en lummig innergård (Skanska Bostad, 2015).

Falkenbergsgatan (C)
Mellan Mölndalsvägen och Ebbe Lieberathsgatan, fastigheterna Krokslätt 33:1, 33:4-5, finns det nu planer på nybyggnation av bostäder och kontorsverksamhet med byggstart i tredje kvartalet år 2014. Samtliga omkringliggande gator kommer att byggas om, delvis för att få in mer stadsliv och för barns fysiska miljö. Parkering för både boende, kontor samt handel planeras ligga under kvarteret i parkeringsgarage och kommer att samnyttjas. Planstrukturen planeras bestå av en byggnad avsedd för kontor och verksamheter längst med Mölndalsvägen för att skapa en så bullerfri miljö för de boende som möjligt samt två bostadskomplex med bostadsgårdar och möjlighet till verksamheter i markplan. Kvarteret kommer totalt bidra med cirka 250 nya bostäder, 18 000 kvadratmeter kontor samt 2500 kvadratmeter handel (Samrådshandling, 2013).

5.3.2 Bostäder och kontor

Nedan beskrivs påbörjade projekt som inrymmer bostäder och kontor.

Almedals fabriker (D)
Det arbetas för tillfället fram en samrådshandling för området Almedals fabriker och detaljplanen befinner sig därmed i ett startskede. Samrådet beräknas ske i tredje kvartalet år 2015. Tanken är att området ska utvecklas till blandad stadsbebyggelse men den befintliga industribebyggelsen ska bevaras. Området ska kompletteras med cirka 250 bostäder och 28 000 kvadratmeter kontor. Det föreslås att ett parkeringshus med kontor ovanför ska byggas längs järnvägen och E6:an för att skapa en barriär samt att lägga bostäder i den södra delen av området (Partnersök, 2015).

Korsvägen (E)
Det planeras att i samband med det underjordiska pendel- och regiontågtrafiksystemet, så kallat Västlänken, även komplettera området med bostäder upp mot Carlanderska samt nya kontor vid Liseberg. Inget är ännu fastställt men planer på att utnyttja ytan så gott det går genom tätare bebyggelse finns.[1]

[1] Fastighetskontoret Göteborgs Stad, studiebesök den 20 april 2015

5.3.3 Bostäder och handel

Nedan beskrivs påbörjade projekt som inrymmer bostäder och handel.

Almedals Terrasser (B)
Just nu byggs Almedals terrasser vid Mölndalsvägen-Milpålegatan, det är bostäder som byggs i två etapper med sammanlagt 145 stycken bostäder, alltifrån 1 ROK på 39 kvadratmeter till 4 ROK på 115 kvadratmeter. I försäljningsannonsen utläses; ”Husets läge är perfekt för en yngre målgrupp och småfamiljer. Nära staden, universiteten och innerstadens puls. Men ändå på ett visst avstånd, som kan ge ett skönt, välbehövligt andrum. Därför innehåller byggnaden mest mindre lägenheter. Av de sammanlagt 71 lägenheterna i etapp 1 är 58 av dem yteffektiva ettor och tvåor” (Sverigehuset, 2015).

Krokslätt 34:4 och 34:11 (F)
På fastigheten Krokslätt 34:4, 34:11 som ligger mellan Ebbe Lieberathsgatan och Mölndalsvägen planeras 200 bostäder med verksamheter i markplan (Göteborgs stad 4, 2014).

Mathildeberg (G)
På gränsen mellan Göteborg och Mölndal ligger bostadskvarteret Mathildeberg. Projektet färdigställdes i slutet av mars år 2014 och bidrog till 146 nya bostadsrättslägenheter, en butikslokal samt 175 parkeringsplatser (Järngrinden, 2015).

5.3.4 Övrigt

Nedan beskrivs påbörjade projekt som inrymmer utöver bostäder, kontor och handel, även bland annat skola, idrottshall, hotell eller parkeringshus.

Nytt parkeringshus och utbyggnad/ nybyggnation (H)
ICA Fastigheter planerar att på fastigheten Kallebäck 2:3 riva en befintlig byggnad och bygga en ny med 7 våningar samt bygga på ett parkeringshus. På fastigheten ligger idag bland annat ICA Maxi Stormarknad (ICA Maxi, 2012).

Internationella Engelska Skolan (I)
Planerna på att bygga ut grundskolan Internationella Engelska Skolan är under granskning på Stadsbyggnadskontoret, Bergström (2015). Det finns två stycken Internationella Engelska Skolor i närområdet, en i Krokslätt med årskurserna 3-6 samt en i Johanneberg, årskurs 7-9 (Engelska skolan, 2015).

Krokslätt 29:1 (J)
Fastighetskontoret utreder just nu enligt Bergström (2015) möjligheterna till att bygga en förskola på den statligt ägda fastigheten Krokslätt 29:1.

Nya Krokslätt (K)
Lennart Larsson (2015), Vd på fastighetsföretaget Husvärden, har många planer för företagets marker i södra Krokslätt. Till skillnad från tidigare nämnda projekt så ligger detta område i Mölndal och därav ser fastighetsbeteckningarna något annorlunda ut än i Göteborg. Området innefattar bland annat fastigheterna K18, K20 och K21 samt fastigheten B21. Företaget har planer för alla fyra fastigheter och vill nå målet med en variant av en så kallad blandstad.

Enligt Larsson (2015) finns på fastigheten K18 visionen av att bygga bostäder, skola samt en idrottshall. Idrottshallen ska kunna användas framförallt av den skola som

företaget planerar att bygga men den är också tänkt att kunna användas av företagen i kontorshuset samt andra närliggande skolor. Fastigheten K20 ligger i den sydligaste delen av Husvärdens markområde och här finns planer och skisser på att bygga ett nytt parkeringshus samt ett hotell. Skisserna på parkeringshuset visar hur byggnaden planeras att se ut och den är speciellt utformad med en fasad i glasrutor som kan efterlikna fjällen på en fisk. Intressenter för hotellverksamheten finns och förmodligen blir det ett lågprishotell.

På fastigheten K21 byggs det just nu en större kontorsbyggnad. Bakom K21 ligger B21 där det finns pågående planer på att bygga ett bostadsområde, där bostadshusen kommer att bestå av sex stycken punkthus samt ett lamellhus med verksamheter i markplan. Det är totalt 200 bostäder som ska byggas och Husvärden har genom delegationen för hållbara städer fått stöd för att fokusera på bland annat energismarta system, vatten & grönska (Krokslättsfabriker, 2015).

Kallebäck 2:4 (L)
I och med de nybyggnationer som pågår och de planer som finns för framtiden omkring Mölndalsvägen ser även möjligheten för en framtida ombyggnation/ nybyggnation för fastigheten Kallebäck 2:4 positiv ut. Inger Bergström (2015) på Stadsbyggnadskontoret tror att även denna fastighetsägare kommer skicka in en planansökan inom en närmare framtid då området förvandlas från industri till blandstad, idag ligger Bilias verksamhet på fastigheten.

Norra Krokslättsgatan (M)
Familjebostäder bygger 30 nya hyresrätter på Norra Krokslättsgatan/ Övre Buråsliden med ambitionen att nybyggnationen ska komplettera sin omgivning i både färg och form samt bemöta efterfrågan på centrala hyresrätter. Byggstart skedde i mars 2014 och planeras att bli färdigställt till sommaren 2015. Parkering för funktionshindrade kommer att finnas utanför entrén men övriga kommer få parkera vid närliggande parkeringshus vid Lisebergs södra entré (Familjebostäder, 2015).

5.4 Infrastruktur

Planerna på en förändring i infrastrukturen kommer också att påverka hur lättillgängligt området kommer att vara i framtiden. I detta avsnitt behandlas två viktiga pågående planer av förändring utav cykel- och gångvägar samt nya järnvägsspår som kan komma att ha större inflytande på Krokslätt.

5.4.1 Västlänken

Västlänken ska göra det enklare att pendla genom en tunnel som går under centrala Göteborg. Detta för att förhindra den flaskhals som bildas vid Göteborgs centralstation idag och på så sätt kunna öka antalet tåg per timme. Just nu pågår en insamling till Trafikverket av yttranden från bland annat Göteborgs stad och Länsstyrelsen som bett om förlängd granskningstid men så länge planerna går som de ska är den beräknade tiden för byggstart år 2017/2018. Projektet är beräknat att stå klart för trafik år 2026. Västlänken kommer att innebära tre stycken nya underjordiska tågstationer, en i Haga, en vid Göteborgs central samt en vid Korsvägen.

Figur 6 Västlänken med stationer (Göteborg Stad 7, 2015)

Stationen vid Korsvägen är den som är mest intressant för detta projekt, som planen ser ut just nu kommer det att finnas tre stycken uppgångar från stationen. Den ena uppgången kommer vara mitt på Korsvägen, en annan kommer gå upp i väst vid Renströmsparken/ Näckrosdammen och den tredje på östra sidan om evenemangsstråket intill Korsvägen. Från uppgången mitt på Korsvägen kommer det vara lätt för pendlare att ta sig vidare till andra destinationer så som Krokslätt. Trafikverket räknar med att redan när projektet färdigställs år 2026 kommer ungefär 60 000 resenärer om dagen att använda sig av pendelsystemet, varav 20 000 kommer att utnyttja stationen vid Korsvägen (Trafikverket, 2015). Utav de ritningar som finns idag kan det utläsas att Västlänken inte kommer att gå direkt under fastigheten i Krokslätt och borde därför inte vara ett stort problem för framtida ombyggnation.

5.4.2 Sammankoppling av Krokslätt och Kallebäck

I dagsläget finns det planer på att binda samman Kallebäck, som ligger på den östra sidan av E6, med Krokslätt. Kallebäcksmotet ska i framtiden byggas om och i och med detta vill kommunen se över vilka möjligheter som finns att bygga vid Sankt Sigfridsgatan som ligger mellan stadsdelarna. Det pågår även en utredning om en gång/-cykelbro norr om ICA Maxi för att göra en enklare förbindelse mellan Mölndals dalgång och naturområdet vid Delsjön. En ny gata mellan Kallebäck och Lackarebäck planeras för att koppla Kallebäck även med Mölndals innerstad (Samrådshandling 1, 2013).

6 Fastigheten 154:6

Fastigheten som utreds i examensarbetet har fastighetsbeteckningen Krokslätt 154:6 och gränsar till Ebbe Lieberathsgatan 6, Fredriksdalsgatan 2, Mölndalsvägen 77-79 och Nordgårdsgatan 1-3. Fastighetsytan består av 10 969 kvadratmeter och innefattar för närvarande kommersiell verksamhet (Wallenstam, 2015). På fastigheten står två byggnader, ”Mölndalsvägen 77” och ”Mölndalsvägen 79”.

6.1 Mölndalsvägen 77

Mölndalsvägen 77 är en modern byggnad som från början byggts för att vara funktionella kontor. Byggnaden består av fem plan som tillsammans utgör 5 233 kvadratmeter och används till butik av Flügger AB och Cykelspecialisten AB, kontor av Coopervision Nordic AB, utbildning av Hermods, vård av Backa Läkarhus AB samt kategorin övrigt av Oderland Webbhotel AB. Just nu är utrymmen för ändamålen vård och kontor, sammantaget 1131 kvadratmeter vakanser, alltså ej uthyrd yta (Wallenstam A, 2015).

6.2 Mölndalsvägen 79

Mölndalsvägen 79 består av 2 plan som tillsammans utgör 5045 kvadratmeter och används för närvarande till butik av Flügger AB och Hans Robert Axelsson AB, kontor av GACSS, industri av Rexel Sverige AB samt lager för AN3 & Inredningsmattor AB och Formo, Valter Andersson AB. Utrymmen för ändamålen lager, kontor och industri, sammantaget 1999 kvadratmeter står som vakanser. Byggnaden står delvis i en sluttning varpå byggnaden är av souterräng-typ ut mot Fredriksdalsgatan.

Figur 7 Detaljplan Mölndalsvägen 77

(Egen illustration)

Figur 8 Detaljplan Mölndalsvägen 79

(Egen illustration)

6.3 Avstånd från fastigheten

Nedan listas avstånd från Krokslätt 154:6 till de bekvämligheter som finns i området samt viktiga centrala riktpunkter som Landvetter flygplats, Centralstationen och Korsvägen.

Tabell 4 Avstånd från fastigheten (Sverigehus, 2015).

Lisebergs södra entré	0,6 km	3 min med cykel
ICA Maxi Stormarknad	0,7 km	3 min med cykel
Mossens idrottsplats	1,4 km	7 min med cykel
Korsvägen	1,5 km	6 min med cykel
Chalmers	1,5 km	9 min med cykel
Humanisten	1,6 km	10 min med cykel
Scandinavium	2,0 km	8 min med cykel
Götaplatsen	2,0 km	10 min med cykel
Ullevi	2,8 km	12 min med cykel
Handelshögskolan	ca 3 km	15 min med cykel
Centralstationen	ca 3,5 km	16 min med spårvagn
Landvetter flygplats	22 km	15 min med bil

Spårvagnshållplats	70 m
Riksväg 40	700 m
E20/E6	350 m

6.3.1 C-läge

I nuläget ligger fastighet 154:6 i ett C-läge av de anledningarna att Krokslätt ligger en bit utanför centrala Göteborg varpå besöken antas vara planerade istället för spontana. Det som däremot är fördelaktigt för Krokslätt är att ICA Maxi är belägen där vilket genererar flöden in från motorväg E6, Korsvägen, Mölndalsvägen samt uppifrån Johanneberg. Det finns förhoppningar om att i takt med att Krokslätt utvecklas och det arbetas hårt för att stadsdelen ska bli en blandstad ska detta medföra att läget ändras från kategori C till åtminstone B, men med förhoppningar om A. Skapas det ett nytt ”centrum” mellan Göteborg centrum och Mölndal centrum kan området upplevas som tillräckligt centralt för att de boende och besökande ska betrakta området som ett läge A.

6.4 Användningsbestämmelse

Gällande fastighet Krokslätt 154:6 har den tillkommande bebyggelsen i huvudsak användningsbestämmelse B, vilket tillåter bostäder kombinerat med verksamheter i markplan. Huvudanvändningen för Krokslätt 154:6 idag är C, alltså tillåts byggnaden innehålla verksamheter som exempelvis service, hotell eller kulturverksamheter då det är verksamheter som bör ligga centralt och vara lätta att nå för många människor. Utöver C, medger även byggrätten bostäder i byggnaden förutom i botten- och markplan, B_1 där istället centrumverksamheter C tillåts. För att bostäder ska medges ska krav och riktvärden för bostäder inom den angivna användningen uppfyllas gällande ljudnivån och bullernorm för inom- och utomhusnivån. För att tillvarata befintlig karaktär av blandade verksamheter och för att få ett varierat innehåll inom fastigheten tillåts även användningen J_1, icke störande industriverksamhet, K_1H_1, kontor och handel i samverkan samt P, parkeringsgarage i ett plan under mark (Göteborg Stad 5, 2013).

6.5 Wallenstams visioner

Wallenstam har i sin förstudie från 2013 arbetat fram två förslag på hur fastigheten ska utvecklas och användas. Visionen är att skapa ett tydligt landmärke i dalgången där en naturlig lokal mötesplats blir tillgänglig i ett modernt bostadskvarter, i en stadsdel med historia. Förstudien är ett samarbete mellan Wallenstam, NEWSEC, Alecta och Liljewall arkitekter.

I de båda förslagen ingår även en involvering av fastigheterna 20:5 och 20:6, vilket ligger utanför detta examensarbetes ramar.

6.5.1 Förslag A- 2013

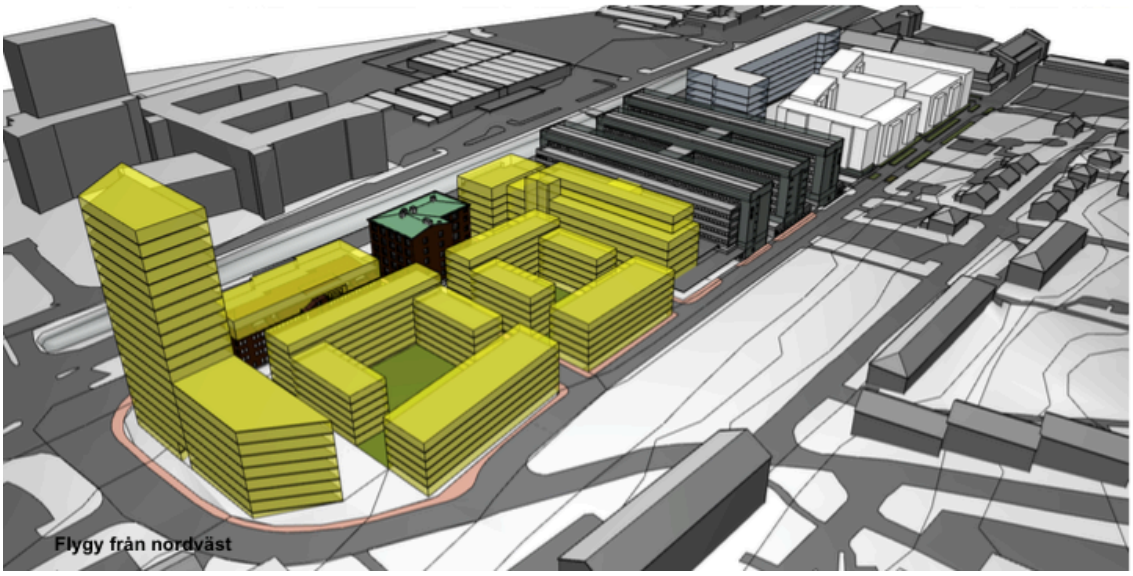
I förslag A skapas ett nytt sammanbindande stråk mellan norra och södra delar av tomten i form av en trivsamt gestaltad gångfartsgata med verksamhetslokaler på båda sidor. Dubbelriktad trafik med låg hastighet kommer att kunna köras på Nordgårdsgatan då denna öppnas upp. Annan dubbelriktad trafik med låg hastighet kommer att kunna köras strax norr om den nya byggnadsvolymen som anläggs vid Mektagonen, där en ny gata föreslås. Tvärgatorna kommer där det är möjligt att förses med kantstensparkering. Det byggnadskomplement som tillkommer invid Mektagonen föreslås innehålla en blandning av parkering, verksamhetsyta, handel och kontor, hotell, bostäder samt ny entré in till byggnaden.

Figur 9 Situationsplan förslag A (Liljewall Arkitekter, 2013)

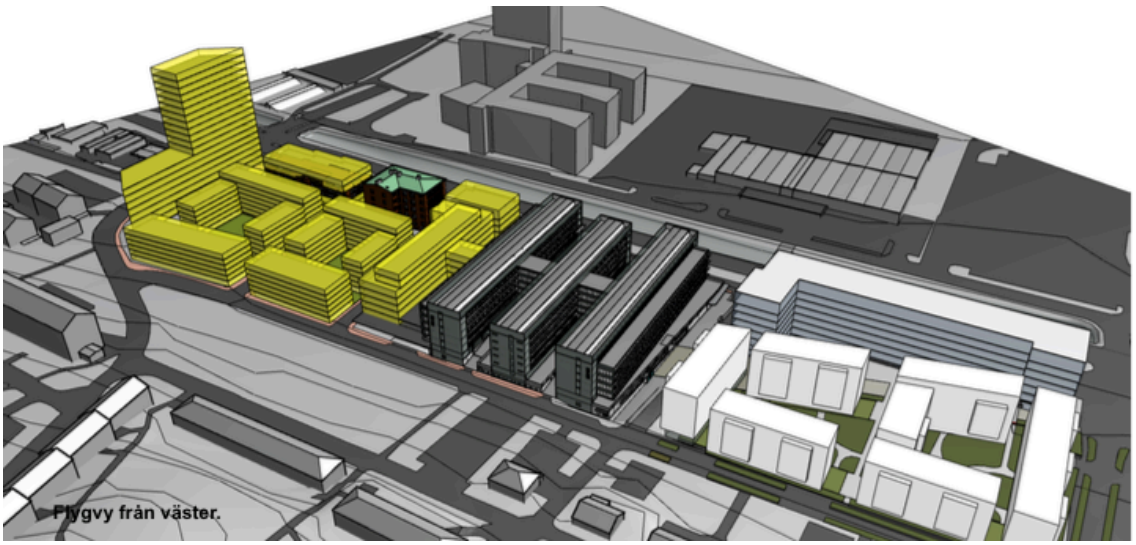
Väster om stråket byggs två nya bostadskvarter på delvis upphöjda gröna gårdar, u-formade huskroppar mot öster samt en något bredare hustyp mot Ebbe Lieberathsgatan föreslås. Parkering kommer att ske i souterräng under de båda bostadsgårdarna bakom verksamhetslokalerna med infarter från Nordgårdsgatan. I korsningen Mölndalsvägen/ Fredriksdalsgatan föreslås en högre byggnad på cirka 16-20 våningar där byggnaden ska innehålla verksamhetslokaler och/ eller bostäder. För slutlig placering och riktning av byggnadens gavel mot gatukorsningen är utgångspunkten den blivande rondellen.

På Mölndalsvägen 77 kommer en lätt påbyggnad om högst 2 våningar uppföras samt en låg glasad tillbyggnad mot Stråket adderas för att bryta ner skalan och göra byggnaden mer tillgänglig. Mölndalsvägen 79 kommer att rivas.

I förslag A tillgängliggör en nybyggnation cirka 26 000 kvadratmeter för totalt cirka 260 lägenheter samt ungefär 212 parkeringsplatser i garage. Cirka 35 150 kvadratmeter kommer att utgöras av verksamhetsyta, jämfört med nuvarande befintlig yta på cirka 12 150 kvadratmeter. Bruttoarean (BTA) för nybyggnation kommer att uppgå till uppskattningsvis 61 150 kvadratmeter, medräknat BTA för befintligt etablering blir det sammantaget cirka 73 300 kvadratmeter.



Figur 3 Flygvy från nordväst förslag A (Liljewall Arkitekter, 2013)



Figur 11 Flygvy från väster förslag A (Liljewall Arkitekter, 2013)

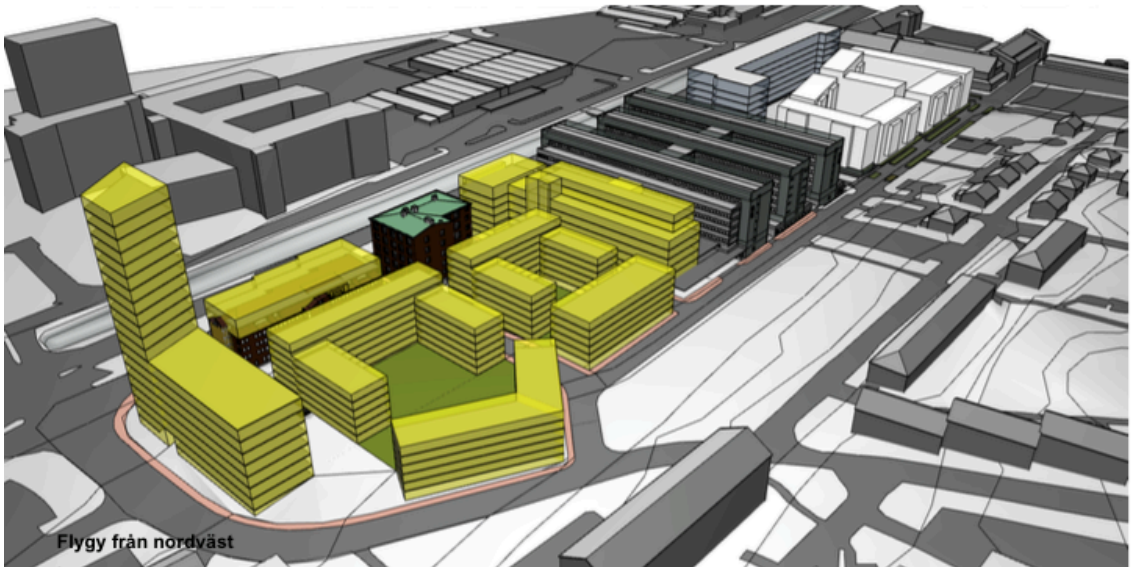
6.5.2 Förslag B- 2013

Förslag B är en vidareutveckling av förslag A men där Ebbe Lieberathsgatans anslutning till Fredriksdalsgatan ändras. Detta innebär att en bit kommunal mark tas i anspråk för att på så vis kunna uppnå meritvärden så som att ytterligare nybyggnation möjliggörs, vilket bidrar till en luftigare bostadsgård samt mer plats för grönska. Andra värden som att Ebbe Lieberathsgatan får ett välbehövligt fondmotiv mot norr samt att nybyggnationen kan följa Fredriksdalsgatans sträckning och därmed bidra till att sluta kvartersformen mot norr, tillgodogörs i förslag B. Även en förstärkning av Fredriksdalsgatans gaturum till att bli mer stadsmässigt, tillgodogörs. I och med detta blir det även en tydligare och därmed säkrare infart till området och den alternativa

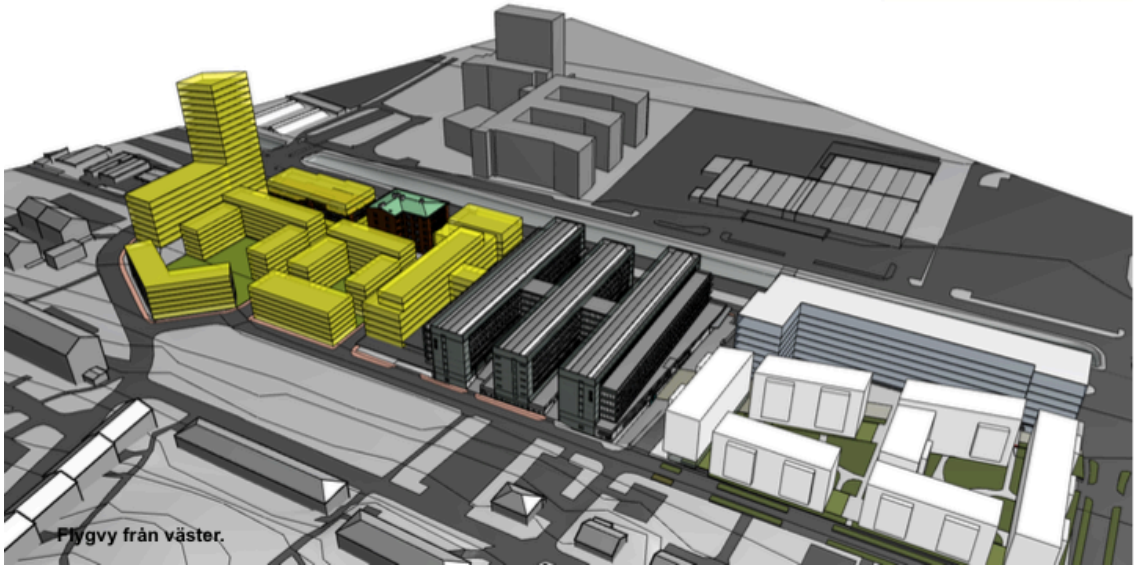
kompletteringsbyggnaden i anslutning till delar av Mölndalsvägen 79 med flera kan bevaras (Wallenstam A, 2013).

Figur 12 Situationsplan förslag B (Liljewall Arkitekter, 2013)

Planerade nybyggda bostäder kommer utgöra en yta på cirka 41 400 kvadratmeter där ungefär 414 lägenheter tar plats, med tillhörande 212 parkeringsplatser i garage. Verksamhetsytan kommer att till skillnad från förslag A bestå av endast 20 350 kvadratmeter. BTA för nybyggnationen kommer att utgöra cirka 61 750 kvadratmeter och tillsammans med nuvarande bebyggelse uppgå till 73 900 kvadratmeter (Wallenstam A, 2013).



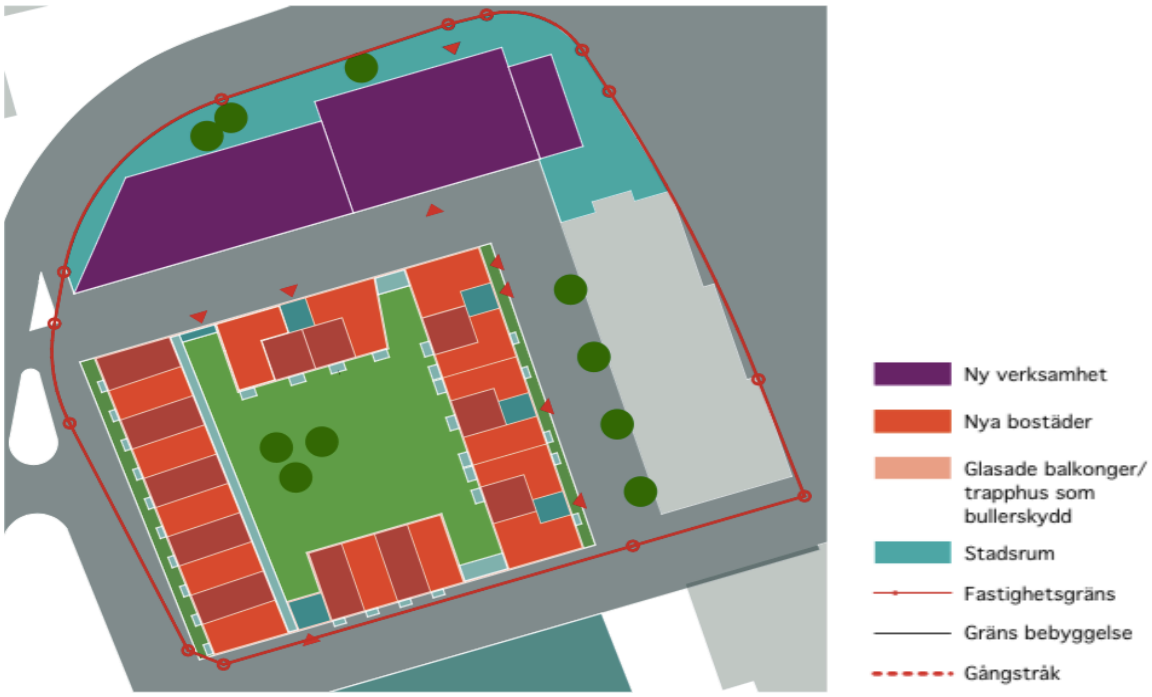
Figur 13 Flygvy från nordväst förslag B (Liljewall Arkitekter, 2013)



Figur 14 Flygvy från väster förslag B (Liljewall Arkitekter, 2013)

6.5.3 Förslag C- 2015

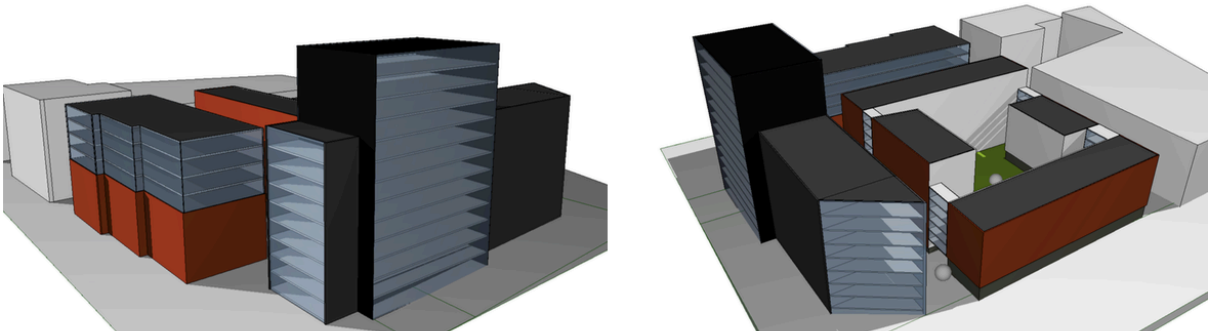
Wallenstam har under början av 2015 kommit fram till ytterligare ett förslag för fastigheten 154:6 i samarbete med GAJD arkitekter, där fastighet 20:5 och 20:6 inte är inräknade i projekteringen. Detta förslag liknar förslag A på några punkter, men främsta ändringen är att byggnaden innehållande verksamheter vid korsningen Mölndalsvägen/ Fredriksdalsgatan inte kommer att vara 16-20 våningar, utan istället föreslås 8-12 våningar. Enligt Inger Bergström, arkitekt/projektledare på Stadsbyggnadskontoret, beror detta på att karaktären i området ska vara en förlängning av centrumbebyggelsen varpå en byggnad på 16-20 våningar skulle störa detta. Ytterligare en anledning som nämns är att det blir svårt att bygga andra bostäder norr om höghuset, då dem i så fall kommer hamna i skymundan och solljus utebli på grund av skuggning från den höga byggnaden (Wallenstam B, 2015).



Figur 15 Detaljplan förslag C (GAJD Arkitekter, 2015)

Det typiska u-formade bostadskomplexet från förslag A har fått nytt utseende i förslag C och består av fyra komponenter sammanlänkade med glasade balkonger och trapphus som bullerskydd. Gångstråket bevaras samt även möjligheten till parkering i garage, på plan 0 och -1, där sammanlagt 277 parkeringsplatser upplåts (Wallenstam B, 2015).

Exakta förslag på antal bostäder och uppdelning mellan hyresrätter och bostadsrätter är ännu inte genomförda, men en volymstudie har sammanställts.



Figur 16 Volymstudie förslag C (GAJD Arkitekter, 2015)

7 Resultat

I detta kapitel redovisas de resultat som framkommit genom bakgrundsstudien. Surveyundersökningens resultat ligger till grund för utvecklingsförslagen som presenteras i avsnitt 7.2. I detta kapitel redovisas även de siffror och fakta som ligger till grund för investeringskalkylerna för de både förslagen.

7.1 Surveyundersökning

Utifrån de resultat som framkommit i surveyundersökningen har en sammanställning av informationen gjorts, denna presenteras i Bilaga 1 a+ b. Undersökningen gick ut på att ta reda på vilken typ av verksamhet som boende i alltifrån villa till studentbostad värderar högst att ha i närområdet till bostad. Majoriteten, cirka 50 %, av de som medverkade i enkäten var mellan 19-25 år gamla och 33 % av alla som svarat har barn, varav 20 stycken har barn under 16 år. 93 % bor i antingen bostadsrätt, hyresrätt, villa eller studentbostad och majoriteten var nöjda med sin boendesituation idag. Det som är mest relevant att analysera i detta examensarbete är de som bor i flerbostadshus då det är den boendeform som utvärderas.

Enligt svaren i enkäten är servicebutik det som värdesätts högst. I en uppföljande fråga fick de medverkande själva beskriva den typ av verksamhet de värdesätter högst. Många beskrev en servicebutik samt livsmedelsaffär som högsta prioritet, i andra hand kom träningsanläggning och i tredje hand någon form av restaurang, café och pub, gärna en varierad blandning av de tre olika matställena. De som angav pub som alternativ skrev, i de flesta fall, att de ville ha pub med quiz som idag har blivit ett mycket populärt sätt att umgås på fritiden. Att även ha närhet till naturområden värderades högt, shopping behövde nödvändigtvis inte ligga runt hörnet men skulle vara lättillgängligt.

På den avslutande frågan i enkäten, där ordet blandstad skulle definieras, svarade de flesta snarlikt, att en bra blandstad ska vara ett område som ligger utanför stadskärnan men där det är livfullt dag som kväll och vardag som helg. I blandstaden ska det mest nödvändiga finnas inom gång- eller cykelavstånd, människor som bor där ska få känslan av att bo centralt. I blandstaden finns inte begreppet segregering utan människor från olika kulturer, med olika inkomster och i olika åldrar ska finna gemensamma mötesplatser.

Flera medverkande i enkäten svarade även att närheten till träning, naturområde och grönska var en viktig del i deras idé om en bra blandstad. Några citat från enkäten och frågan om blandstaden redovisas nedan:

”*Levande miljö med människor på gatorna. Nära till funktioner och nöje, om man vill behöver man inte lämna sitt område utan det finns lokala alternativ*.”- Anonym

”En bra blandstad ska förenkla för folk utan bil samt ha en hög kvalité av handel.”
- Anonym

”Man ska kunna bo ca 2-5 km från själva stadskärnan, men ändå känna att man bor centralt i förhållande till butiker, gym, restauranger och själva stadslivet.”- Anonym

7.2 Utvecklingsförslag

Nedan presenteras två olika förslag på hur 154:6 kan se ut i framtiden. Förslagen avser visa den typ av verksamheter som kan tänkas passa in i områdets framtid samt vilken typ av boendeform som lämpar sig bra. I förslag 1, Krokslätt Plaza, redogörs idéer där områdets behov sätts i fokus och i förslag 2, Nordgården, idéer som är mer gynnsamma och vinstdrivande för Wallenstam.

Figur 17 Utvecklingsförslagens profiler

7.2.1 Förslag 1- Krokslätt Plaza

Första förslaget innebär att riva Mölndalsvägen 79 och bygga till tre stycken bostadshus så att det i mitten skapas en stor, öppen innergård samt bygga en kontorsbyggnad ut mot korsningen Fredriksdalsgatan/ Mölndalsvägen. Tanken med detta är att skapa ett affärscentrum som kan locka människor till att vilja ta sig till området samt komplettera områdets framtida användningsområde. Kvarteret får namnet Krokslätt Plaza då innergården bildar ett torg, ordet plaza kommer från engelskans ord för torg och ger området ett exklusivare intryck. På fastigheten kommer det i detta förslag endast finnas gång- och cykelbanor, vissa gator kommer vara breda nog för lastbilar att köra in och lämna varor till verksamheterna samt för sopbilar och utrymningsfordon. Tanken är också att de boende ska kunna lasta av matvaror och dylikt, varpå det till detta kommer att krävas ett speciellt tillstånd som endast ges ut till behöriga. Under bostadshusen och innergården kommer det att finnas ett parkeringsutrymme som nås via Nordgårdsgatan som då kommer att vara genomgående mellan Mölndalsvägen och Ebbe Lieberathsgatan. I parkeringshuset ska det finnas en bilpool för att minska antalet bilar i området samt bidra till en hållbar miljö. Förhoppningarna finns även att Göteborg Stad kommer att utvidga området för cykelpoolen Styr och Ställ i takt med områdets utveckling.

I markplan runt omkring innergården kan det finnas mindre butiker med välkända märken så som exempelvis H&M, Scorett, Accent Assessorer, Hemtex med flera, blandat med restaurang, pub och café. I kontorsbyggnadens markplan kan det ligga en livsmedelsbutik samt en servicebutik som är ombud för bland annat PostNord, Svenska spel, Ticnet och Västtrafik, då kontorsbyggnaden ligger nära spårvagnshållplatsen Elisedal. Detta för att kunna göra snabba ärenden utan att behöva åka in till innerstaden. Tanken är att innergården ska bidra till en mysigare shoppingmiljö där besökande och boende kan köpa med sig mat och sitta och äta på restaurangerna och caféernas gemensamma uteservering.

Kombinationen av shopping, mat och pub ska bidra till mer rörelse i området året och dygnet runt. Innergårdens lummiga trädgård och naturliga mötesplatser gör affärscentrumet till ett trevligt ställe att umgås på även under sommaren då området annars kan bli folktomt. Eftersom de boende i kvarteret kan behöva ett eget utomhusområde kommer det finnas en takterrass på bostadshusen och utöver detta är det även närhet till de stora naturområdena Safjället och Delsjön.

Uppsättningen av byggnaderna ska fördelas enligt följande; i två av byggnaderna ska det finnas hyresrätter, bostadsrätter i en och kontor i en. Detta för att skapa en så blandad miljö som möjligt och bidra till minskad segregering.

7.2.2 Förslag 2- Nordgården

Förslag nummer 2 är att riva byggnaden Mölndalsvägen 79 och bygga upp två nya bostadskomplex, en U-formad byggnad och ett bostadshus mittemot som tillsammans bildar en mindre innergård samt ett kontorshus ut mot korsningen Fredriksdalsgatan/ Mölndalsvägen. Innergården kommer i detta fall användas av de som bor i komplexet och kommer att ha en grillplats samt utemöbler och planteringslådor. I markplan kommer det även i detta förslag finnas verksamheter men istället för att ha dem in mot innergården läggs dessa ut mot de något större vägarna kring fastigheten. Förslag på verksamheter som kan bidra till mer rörelse i området är en blandning av café, restaurang, pub, livsmedelsaffär så som Coop Konsum inkluderat en servicebutik likt Krokslätt Plaza, samt ett Systembolag. I Nordgården kommer det att finnas två korsande bilvägar genom kvarteret som är beskrivet i Wallenstams visioner, via dessa nås parkeringsutrymmet som är beläget under bostadskomplexet. Kvarteret får namnet Nordgården från den angränsande vägen Nordgårdsgatan som även den kommer att utvecklas som i förslag 1.

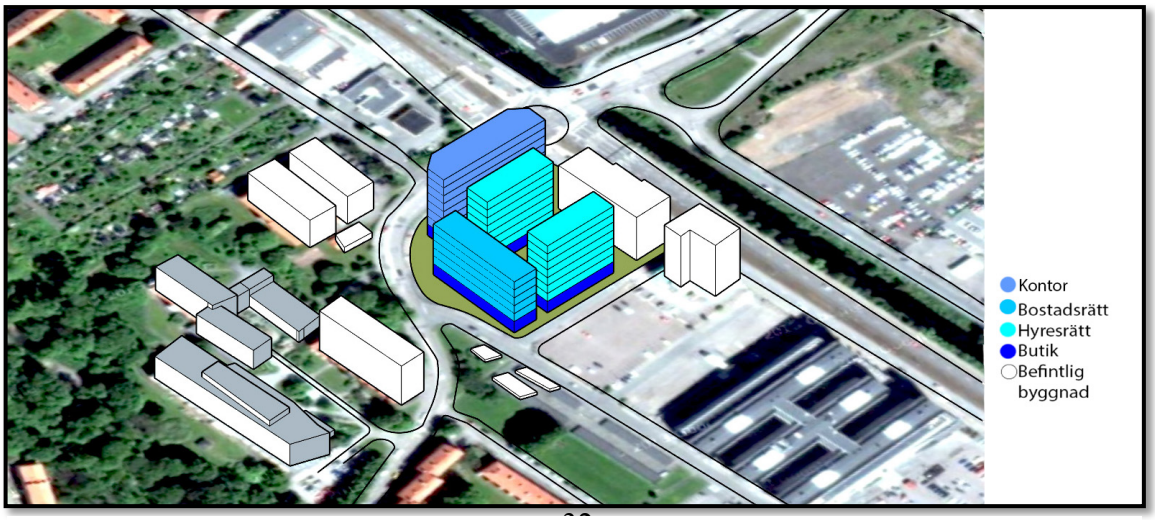
Uppsättningen av byggnaderna i förslag Nordgården ska fördelas enligt följande; i bostadskomplexen ska det finnas hyresrätter med delvis verksamheter i markplan och i kontorshusen ska det finnas kontor med verksamheter i markplan.

7.3 Illustrationer

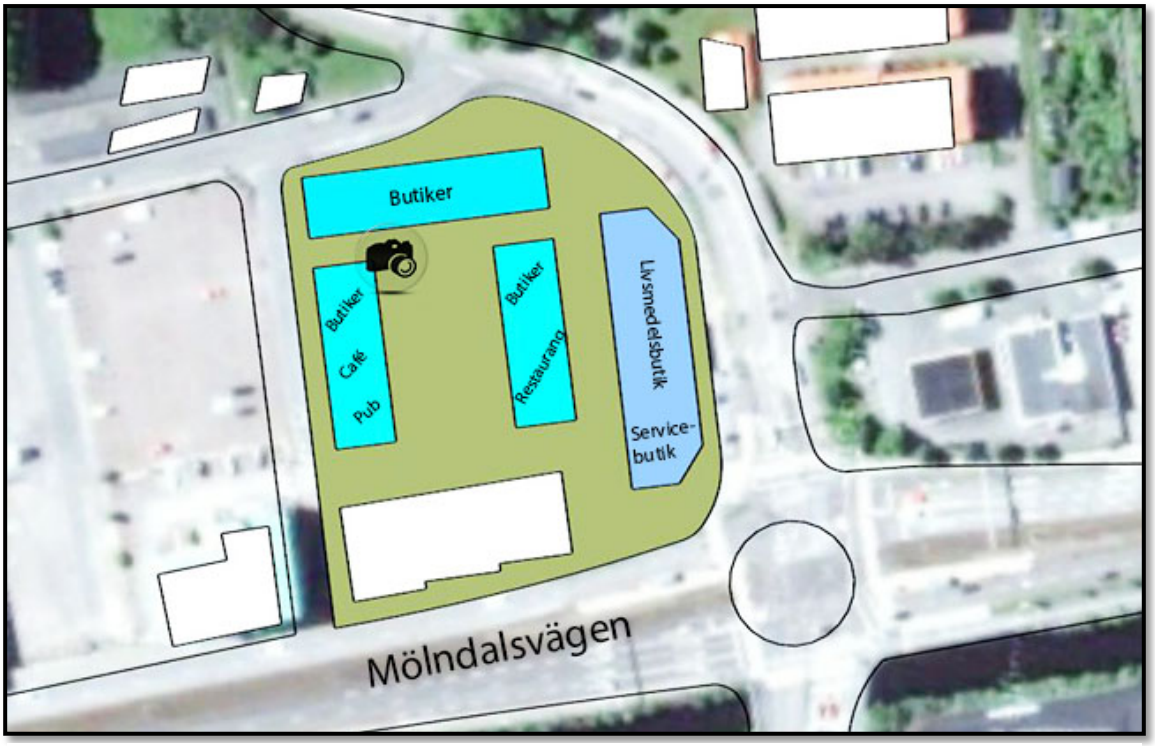
Nedan visas egna illustrationer på hur Krokslätt Plaza och Nordgården skulle kunna se ut i framtiden. Illustrationerna visar den öppna innergården i förslag Krokslätt Plaza, där butiker placeras i markplan, samt en flygvy över området sett från sydväst. I förslag Nordgården illustreras kontorshuset som vetter mot Fredriksdalsgatan/ Mölndalsvägen, med underliggande café och restaurang i markplan, samt en flygvy över området sett från väst.

7.3.1 Krokslätt Plaza

Bilderna nedan visar en översiktsbild över fastigheten med närmiljön, en situationsplan samt en närbild på själva torget Krokslätt Plaza. Översiktsbilden visar tydligt vilka våningar/ byggnader som ska innehålla kontor, bostäder samt butiker. I situationsplanen är det inritat vilka verksamheter som är tänkta att ligga var och för att lättare kunna lokalisera utgångspunkten av närbilden är en kamera placerad i situationsplanen.



Figur 18 Översiktsbild Krokslätt Plaza (Egen illustration)

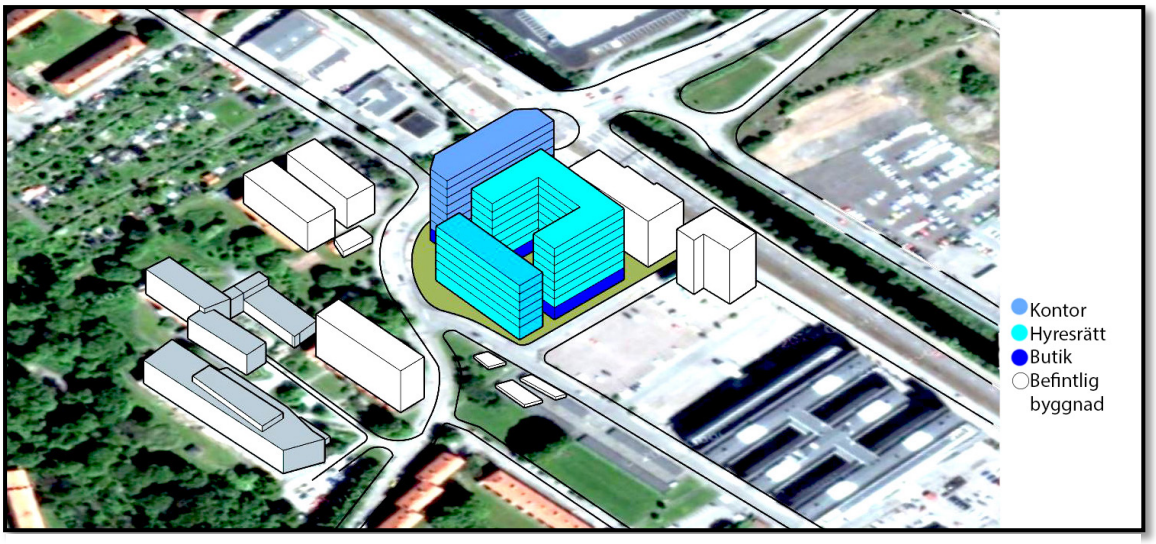


Figur 19 Situationsplan Krokslätt Plaza (Egen illustration)

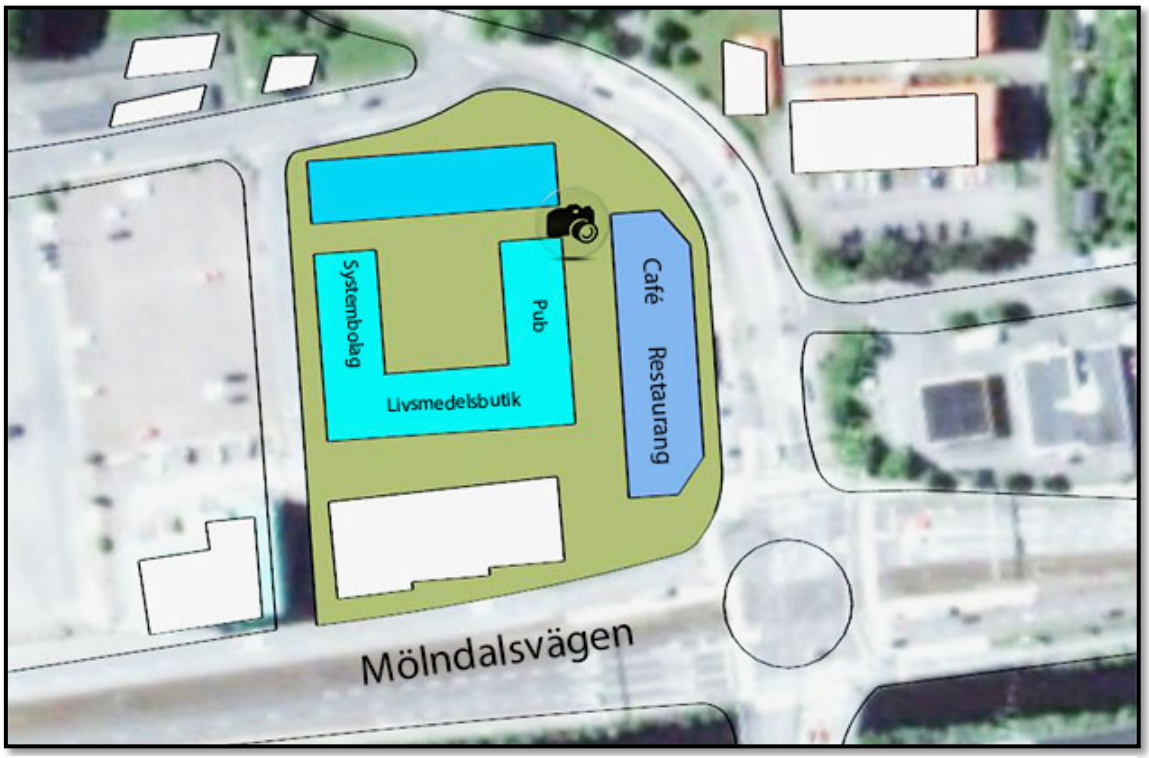
Figur 20 Närbild Krokslätt Plaza (Egen illustration)

7.3.2 Nordgården

Bilderna nedan visar en översiktsbild över fastigheten med närmiljön, en situationsplan samt en närbild på gatan med restaurang och café. Översiktsbilden visar även här tydligt vilka våningar/byggnader som ska innehålla kontor, bostäder samt butiker. I situationsplanen är det inritat vilka verksamheter som är tänkta att ligga var och för att lättare kunna lokalisera utgångspunkten av närbilden är en kamera placerad i situationsplanen.



Figur 21 Översiktsbild Nordgården (Egen illustration)



Figur 22 Situationsplan Nordgården (Egen illustration)

Figur 23 Närbild Nordgården (Egen illustration)

7.4 Ekonomi

I detta avsnitt redovisas utfallet av kalkylerna för förslag 1 och förslag 2. För mer utförliga beräkningar se Bilaga 2 och 3.

7.4.1 Investering förslag 1- Krokslätt Plaza

Byggnaderna i Krokslätt Plaza uppgår till en bruttoarea (BTA) på 14 159 kvadratmeter som fördelas på tre bostadsbyggnader samt ett kontorshus med verksamheter i markplan. Kvar på fastigheten står byggnaden på Mölndalsvägen 77 som idag är ämnat för verksamheter och kontor.

Investeringen för de fyra nybyggnationerna uppgår till en schablonmässig kostnad på totalt 362 miljoner kr och utgår ifrån en översiktlig beräkning av Wallenstams investeringskalkyl samt via kalkyleringshemsidan Calcnet. Ett internt avkastningskrav sattes till 5,5 % då det är en blandning av bostäder och lokaler. Enligt Sjögren (2015) på Wallenstam ligger avkastningskravet för bostäder något högre än 5,5 % samt avkastningskravet för lokaler något lägre, därför sattes värdet i detta fall mittemellan. I produktionskostnaden ingår entreprenadkostnaden inklusive markkostnad, byggherrekostnad samt mervärdesskatt. Mervärdesskatten räknas endast med i produktionskostnaden för bostäderna. Utöver Calcnets beräknade produktionskostnad tillkommer kostnader för sanering av marken då fastigheten ligger i ett fornt industriområde. Kostnaden för saneringen är beräknad till ungefär 4-5 miljoner kronor. Utöver detta tillkommer även kostnader för rivning av befintlig byggnad, värde på fastigheten samt evakuering av befintlig verksamhet på totalt cirka 47 miljoner uppdelat mellan bostadsrättsföreningen och övriga byggnader.

Intäkterna för hyresrätterna som tillsammans bildar en boarea (BOA) på 4228 m^2 är genomsnittligt beräknade till 1960 kr/ m^2 och år, vilket blir en månadshyra på runt 9000 kr/ månaden för en lägenhet på 55 kvadratmeter. Bostadsrättslägenheterna med en total BOA på 2010 m^2 säljs för närmare 40 000 kr/m^2 utifrån jämförande priser på

nybyggnation i området. Utöver detta tillkommer, för både hyres- och bostadsrätter, utgifter för drift och underhåll på ungefär 300 kr/m^2 och år inklusive moms.

För lokalerna i markplan beräknas en årshyra på 2250 kr/m^2 samt en årlig kontorshyra på 1250 kr/kvadratmeter vid en total driftskostnad exklusive moms på 240 kr/m^2 och år, eftersom lokalerna och kontoren kommer vara inredda och klara och därför beräknas hyra i kalkylerna för både kontor och lokaler på 2000 kr/m^2. Verksamhetslokalerna och kontorsutrymmena resulterar i en total lokalarea (LOA) på 5888 kvadratmeter.

Följande kalkyleringar leder till en avkastning på 6,9 % och ett övervärde på 14 % för hyresrätterna och lokalerna samt ett övervärde på 49 % från försäljningen av bostadsrätterna.

Tabell 5 Nyckeltal Krokslätt Plaza

Avkastning	6,9 %
Övervärde (hyresrätter och lokaler)	14 %
Övervärde (försäljning)	49 %
Investering	362 Mkr

7.4.2 Investering förslag 2- Nordgården

Detta förslag liknar förslag 1, men en byggnad läggs till mellan de två bostadshusen för att optimera ytan och alla nybyggnationer förutom kontorshuset i korsningen Mölndalsvägen/ Fredriksdalsgatan blir till hyresrätter. Total BTA hamnar i förslag Nordgården på 15 629 kvadratmeter varav 7 944 kvadratmeter är BOA och 4652 blir LOA, inklusive kontoren. Parkeringsytan ligger på 1400 kvadratmeter och är beräknat till en lägre produktionskostnad än i Krokslätt Plaza, då kostnaden delvis är inräknad i bostads- och lokalproduktionskostnaderna.

Eftersom det är samma byggnad som ska rivas som i förslag 1 blir anskaffningsvärdet det samma, det vill säga 47 Mkr. Hyran för både lokaler, kontor blir något högre än i förslag Korkslätt Plaza då det beräknas att ingå lokalanpassning i detta förslag, hyran för bostäderna blir dock samma. Detta resulterar i en total investering i projektet på närmare 393 miljoner kronor vilket ger en avkastning på 7,0 % och ett övervärde på 16 %.

Tabell 6 Nyckeltal Nordgården

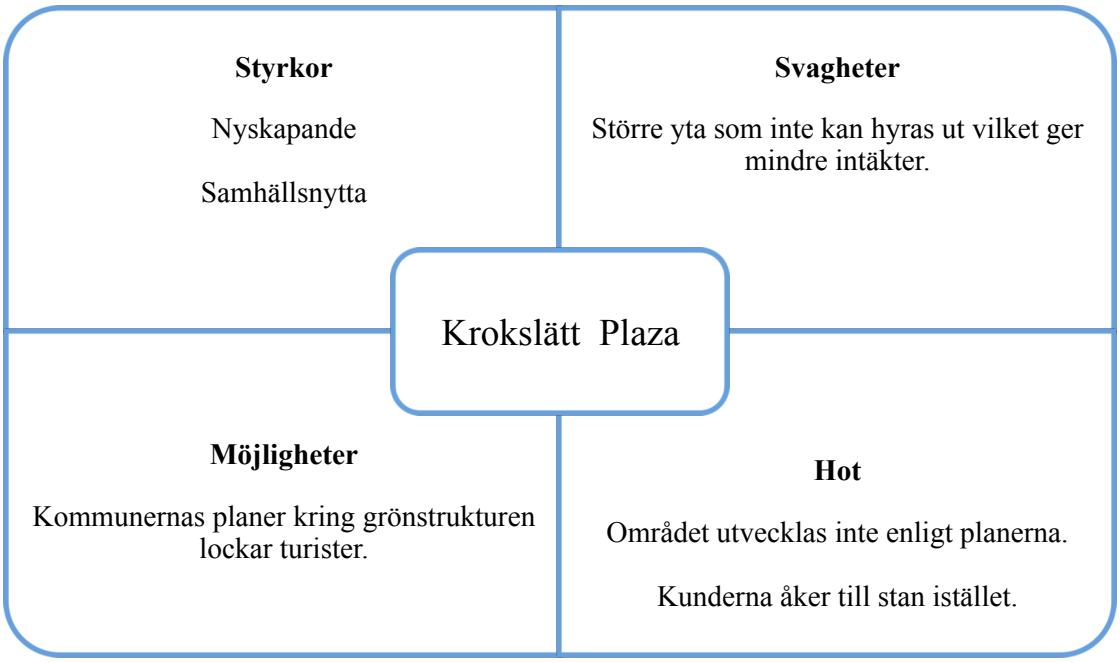
Avkastning	7,0 %
Övervärde (hyresrätter och lokaler)	16 %
Investering	393 Mkr

8 Analys

I detta kapitel redovisas en SWOT-analys för respektive förslag. En SWOT-analys innebär att det görs en analys över ett projekt eller ett företags interna och externa faktorer. De interna faktorerna innefattar i detta fall de olika förslagens, styrkor och svagheter, medan de externa faktorerna innefattar vilka möjligheter och hot som kommer utifrån (Sørensen, H., 2012).

8.1 Krokslätt Plaza

I förslag Krokslätt Plaza är samhällsnyttan den mest relevanta aspekten



Figur 24 SWOT-analys av Krokslätt Plaza (Egen illustration)

Styrkor

Krokslätt Plaza är ett förhållandevis nytänkande koncept sett till övriga planerade nybyggnationer i området, som mestadels innehåller endast bostäder och kontor. Krokslätt Plaza erbjuder närhet till shopping samt skapar ett centrum som binder samman Göteborgs och Mölndals kommun på ett naturligt sätt. Med en blandning av bostäder, kontor, handel och restauranger skapas en blandstad där människor alltid är i rörelse, oavsett tid på dygnet och årstid. Då det skapas ett gångstråk runt om Krokslätt Plaza där inga bilar får köra, innebär detta ett säkrare och lugnare område för barnfamiljer samt ger ett mer gediget intryck. I detta förslag kommer de boende inte att behöva söka sig till Göteborgs innerstad eller Mölndals centrum för att uträtta sina ärenden utan allt som kan tänkas behövas finns i direkt närområde. Förslaget har utgått ifrån de båda kommunernas visioner, där bland annat Mölndals kommun vill skapa en hållbar stad där människor växer och mår bra och Göteborgs kommun vill vara en förebild för hållbar tillväxt. Gemensamt för de båda kommunerna är även visionen om att skapa kreativa miljöer och mötesplatser där människor från olika bakgrund möts. Krokslätt Plaza uppfyller detta då förslaget innehåller en blandning mellan hyresrätter och bostadsrätter samt har flera naturliga mötesplatser, inte minst på den öppna innergården.

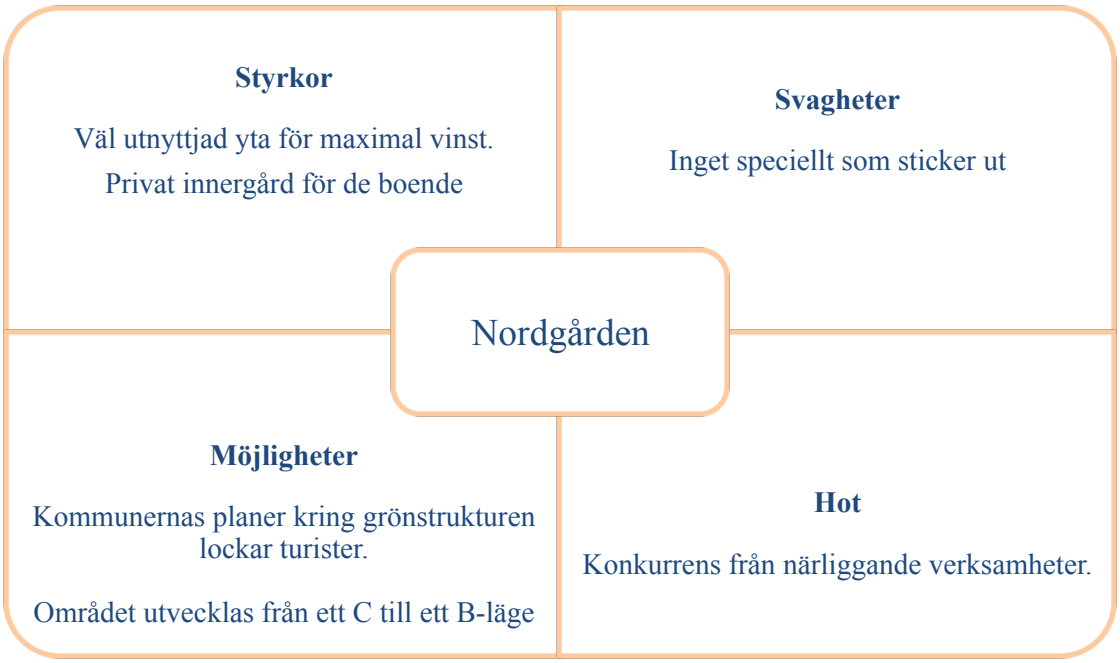
Svagheter
En identifierad svaghet i detta förslag är att det privata utrymmet för de boende inte tillgodoses på ett optimalt sätt. Innergården kommer att brukas av gäster till restaurangen och kunder till butikerna och de boende hänvisas till takterrassen för privat utrymme. Vidare är förslaget inte utformat för bästa möjliga ekonomiska vinning för Wallenstam utan fokuserar på samhällsnyttan för de boende och de som rör sig i området. För att förslaget ska vara optimalt vinstdrivande krävs en omfördelning mellan bostadsrätter/ hyresrätter samt kontor/handel då dessa genererar olika mycket intäkter. Dessutom bildas i detta förslag en stor yta som inte kan hyras ut varpå möjliga intäkter går förlorade.

Möjligheter
En möjlighet som Krokslätt Plaza skapar är ett nytt intressant område mellan Göteborgs och Mölndals centrum som kan inbjuda till möjligheten för människor att vistas där hela tiden. Med en blandning av bostäder, kontor, handel och restauranger kommer området hela tiden att vara i rörelse och inte stanna av på kvällstid eller på sommaren. Krokslätt Plaza kan bidra till att utveckla stadsdelen Krokslätt från att ursprungligen vara ett industriområde till att bli en levande blandstad där människor möts. I kombination med att kommunerna planerar grönstrukturen kring Mölndalsåns dalgång där nya cykel- och gångvägsförbindelser ska upprättas samt att de ska göra promenadstråket längs Mölndalsån historiefyllt och trevligt att promenera i, skapas en möjlighet för turister att besöka Krokslätt Plaza, samtidigt som de boende i konceptet kommer trivas med grönstruktur i direkt närområde.

Hot
Krokslätt Plaza erbjuder bostäder tillsammans med en köpcentrumliknande innergård där tanken är att människorna i området inte ska behöva åka till Göteborgs eller Mölndals centrum för att uträtta sina ärenden. Ett möjligt hot är dock att människor ändå söker sig till innerstan eller de större shoppingcentren och butikerna inte klarar av att etablera sig i Krokslätt Plaza eller att området inte utvecklas enligt planerna och därav inte blir så attraktivt som det är tänkt. Ett annat hot som kan orsaka extra utgifter för Wallenstam, vilket i sin tur påverkar projektet, är omfattningen av saneringsbehovet. Just nu vet man inte exakt hur mycket som behöver saneras vilket gör det svårt att uppskatta den slutgiltiga kostnaden.

8.2 Nordgården

I förslag Nordgården är avkastningen för Wallenstam i fokus



Figur 25 SWOT-analys av Nordgården (Egen illustration)

Styrkor

I Nordgården skapas ett bostadskomplex med en innergård som enbart bör utnyttjas av de boende i området, vilket bidrar till sammanhållning inom hyresrättsföreningen. Verksamheterna i markplan vänds ut mot de något större vägarna och kommer att innehålla hyresgäster som enligt surveyundersökningen eftersöks i närhet av bostad, så som livsmedelsaffär, servicebutik och systembolaget. Vidare genererar Nordgården, genom väl utnyttjad markyta, ytterligare bostadshus vilket i sin tur frambringar en högre avkastning till Wallenstam. I Nordgården kommer alla bostadshus vara hyresrätter vilket främjar en variation av hyresgäster och på så sätt bidrar till minskad segregation. Antalet hyresrätter i området är lågt, därför ses det som en styrka att Nordgården kan erbjuda detta. För Wallenstams räkning är detta ett förslag som ger större avkastning, dels på grund av fler bostadshus som genererar intäkter.

Svagheter

Många nybyggnationer har redan och kommer inom snar framtid att påbörjas runt om i området. En svaghet med Nordgården är att det kanske inte kommer att anses vara något speciellt med just detta upplägg i jämförelse med övriga nybyggnationer. Nordgården kan komma att sakna konkurrenskraft.

Möjligheter

På samma sätt som i förslaget Krokslätt Plaza kommer Mölndalsåns dalgång att förse de boende i Nordgården med grönstruktur och historiefyllt gångstråk i direkt närområde, vilket skapar möjlighet till ett trivsamt område där människor vill bo en längre tid. I investeringskalkylerna är lokal- och kontorshyrorna beräknade till en ökning från ett C till B-läge enligt en lägeskalkyl. En möjlighet är att om läget blir mer populärt än vad

som förutspåtts i detta arbete och istället blir till ett A-läge, kan Wallenstam ta ut mer i hyra och få en högre avkastning. Områdets tillgänglighet med kollektivtrafiken idag samt utbyggnaden av cykelbanor etcetera kommer bidra till ett centrum som är lätt att ta sig till. Systembolaget är en verksamhet som antas komma bli en kundmagnet i området då det närmaste systembolaget idag ligger en bit öster om Korsvägen eller i Mölndals centrum. Att det råder bostadsbrist i Göteborg bidrar även till en attraktivitet för hyresrätterna och med dess tillgänglighet till centrum och högskolor antas det vara inga problem med att få alla lägenheter uthyrda.

Hot
Då övriga nybyggnationer mestadels kommer att innehålla verksamheter som café och restauranger, kommer det att finnas konkurrens från dessa. Andra fastighetsägare kan även tänkt att ha samma verksamheter som Coop Konsum och Systembolagetalternativ att den typ av verksamhet som är beräknad att skapa värde i området inte vill etablera sig där. Detta leder till att Nordgården då inte kan ha dessa i markplan varpå stora hyresintäkter kan gå förlorade.

Omvänt från möjligheterna i detta förslag kan det även hända att området inte utvecklas till ens ett B-läge som det är beräknat med i kalkylen. Ett hot som följs av detta är då att den skäliga hyran för området sänks och då får inte Wallenstam ut lika hög avkastning.

9 Diskussion och slutsatser

I diskussionskapitlet diskuteras det som ligger till grund för de föreslagna utvecklingsförslagen samt resultaten. Syftet med examensarbetet är att genom förundersökningar såsom områdesanalys, surveyundersökning samt litteraturstudier kunna utforma två utvecklingsförslag där ett förslag fokuserar på samhällsnyttan och det andra på avkastning. För att kunna utforma de bäst lämpade förslagen krävs det att alla faktorer vägs in, allt ifrån området läge till vilken typ av verksamhet som passar in. Nedan diskuteras de faktorer som på något sätt har inverkan på utvecklingen av Krokslätt 154:6, samt det slutgiltiga resultatet.

Planerna som ligger i områdets framtid kommer att höja dess status. Kommunernas visioner och planer kommer att bidra till ett trevligare område med en spännande historia och grönstrukturen tillsammans med uppbyggnaden av nya blandstadskvarter kommer göra området levande och intressant. Krokslätt Plaza eller Nordgården kommer bidra till detta område på sådant sätt att det skapas ett centrum mellan Mölndal och Göteborgs Centrum. Planerna angående infrastrukturen som ligger i Göteborgs stads framtidsvisioner kommer att bidra positivt till området när dessa är färdigställda, då tillgängligheten till Krokslätt kommer att öka. Västlänken kommer att bidra till att fler kan bo i exempelvis Krokslätt och jobba i Borås eller vice versa, då västlänken öppnar upp för fler möjligheter för området. Den nya förbindelsen mellan Kallebäck och Krokslätt kommer att göra områdena lättillgängliga för fler människor, den nya bron kommer även att underlätta för de som vill ta sig till naturområdena Delsjön och Safjället. Detta kommer i sin tur att leda till mer människor i omlopp vilket skapar större intäkter för verksamheterna i Krokslätt.

Med tanke på Krokslätts läge i relation till de båda kommunernas innerstad är det ett utmärkt område att exploatera på och bygga bland annat nya bostäder i. Surveyundersökningen ligger till grund för både Krokslätt Plaza och Nordgården, då svaren applicerats på de båda. Syftet med undersökningen var att ta reda på hur människor upplever begreppet ”blandstad” men även beskriver det som värderas mest att ha nära den egna bostaden. De flesta ville ha någon form av mat i närheten, till exempel livsmedelsaffär, restauranger och caféer, servicebutik eller pub. I frågan om blandstad och vad som kännetecknar en bra sådan såg svaren något annorlunda ut, då det bland annat svarades klädaffärer, apotek, blomsteraffär och vårdcentral, alltså sådant som ofta går att finna i ett centrum.

Något som uppmärksammades under tiden undersökningen låg ute för svar, var att de svarande kunde välja att hoppa över att svara på vissa frågor varpå svarsfrekvensen skiftade något, specifikt vid frågan gällande beskrivandet av blandstad. Detta upptäcktes efter några dagar och åtgärdades då genom att sätta alla frågor som obligatoriska att besvara. Ytterligare en felkälla uppstod då surveyundersökningen efter 100 insamlade svar, stängdes av automatiskt. Detta bidrog till att endast 100 svar kunde analyseras och alltså inte de 111 som faktiskt insamlats.

9.1 Krokslätt Plaza

Krokslätt Plaza är framtaget med utgångspunkt i kommunernas visioner för området och har utvärderats efter vad som bäst kan komplettera den framtida utvecklingen. Kommunerna vill verka ihop för att skapa ett tryggt och hållbart samhälle där bostadsbristen och segregeringen minskar. Mölndals kommun skriver även i sina visioner att de vill skapa fler mötesplatser och möta bostadsbehoven. I kapitlet om pågående/planerade projekt kan det utläsas att området i framtiden kommer att bli en

blandstad med en variation av bostäder, kontor och verksamheter. Detta innebär att det kommer att vara rörelse i området dygnet runt till skillnad från idag då området är relativt folktomt efter arbetstid. Enligt informationen om de projekt som tillhandahållits från Stadsbyggnadskontoret samt företagens egna hemsidor ska de flesta fastighetsägarna bygga bostäder och kontor med verksamheter i markplan där verksamheterna består till störst del av restauranger och caféer. Därav anses att ett affärscentrum kommer komplettera de omgivande verksamheterna och skapa en helhet i området. Trots att förslaget Krokslätt Plaza fokuserar mer mot samhällsnyttan än mot maximal avkastning för Wallenstam, stämmer även detta förslag bra in på Wallenstams visioner om att skapa ett landmärke och mötesplats.

Bostäderna är uppdelade i hyresrätter och bostadsrätter för att skapa samhällsnytta och minska segregering, majoriteten av bostäderna kommer bestå av hyresrätter då det framförallt kommer byggas och nyligen byggts, till störst del, bostadsrätter. I detta fall bestämdes det att även bostadsrätter skulle finnas med fast till en mindre utsträckning för att få en variation av inkomsttagare i kvarteret. Hyran i hyresrätterna hamnar på en marknadsmässig nivå på 4900 kr/månaden för en mindre etta utifrån medelvärdet från ett urval av hyror i området vilka även ligger i linje med Wallenstams egna kalkyler. Liknande urvalsprocess gäller vid prissättningen av bostadsrätterna på 40 000 kr/m^2. De framkalkylerade uppgifterna anses trovärdiga med tanke på att de har stöd från flera källor.

9.2 Nordgården

För Nordgården ligger fokus på att få in fler hyresrätter till området samt att skapa en utemiljö för de boende samtidigt som det ska bidra till en blandstad, vilket skapas genom att även föra in kontor och verksamheter i området. Wallenstams vision för området är att skapa ett tydligt landmärke i dalgången där en naturlig lokal mötesplats blir tillgänglig i ett modernt bostadskvarter. Blandningen av olika restauranger och caféer i hela området gynnar olika kulturer i form av varierat kulinariskt utbud. Systembolaget kommer att locka till sig de som bor och jobbar längst med Mölndalsvägen samt de som bor i Krokslätt då det närmsta Systembolaget idag ligger öster om Korsvägen och i Mölndals Centrum. Systembolaget passar bäst in i detta förslag eftersom det inte bildas en naturlig allmän plats som i Krokslätt Plaza, detta för att undvika att området får en negativ stämpel. I Nordgården kommer det endast finnas hyreslägenheter för att Wallenstam ska få en något mer i avkastning och högre fasta intäkter. Därför är byggnaden i väst endast hyresrätter i detta förslag samt för att några boende ska få möjlighet till förträdgård i något lugnare väster-läge.

Förslaget ska generera fasta intäkter till Wallenstam med bra avkastning. I detta fall visar det sig inte vara någon större skillnad i avkastningen i förhållande till Krokslätt Plaza och det finns olika grundvärden som bidrar till detta. För Krokslätt Plaza är exempelvis anskaffningsvärdet uppdelat mellan hyresrätts- och bostadsrättskalkylen och det bidrar till att det ligger en större kostnad för anskaffningsvärdet i hyresrättskalkylen som sänker övervärdet och avkastningen. Annat värt att nämna är produktionskostnaden som är uträknad via Calcnet som visar en mycket översiktlig kostnadsbild över projektet. I Calcnet väljs vilken typ av byggnad som ska kalkyleras samt viken yta som ska beräknas. I detta fall fanns ingen bostadsbyggnad med lokaler i markplan att välja så en överslagsberäkning på kontorshuset med lokalerna som tillägg fick göras istället och detta kan ha bidragit till en felkalkylering av produktionskostnaderna.

9.3 Fördjupningsmöjligheter för examensarbetet

Vidare utveckling av detta examensarbete är att fokusera mer på kalkylundersökningen och se över fler olika sätt och kombinationer för bostadsrätterna, hyresrätterna och lokalerna. Utfallet i samhällsnytta gentemot intäktsdrivande kan variera beroende på hur de olika förslagen sätts mot varandra, om alla byggnader hade varit bostäder exempelvis hade det blivit ett visst utfall samt om det hade varit tvärt om, alla byggnader blir till kontor. Det kan även vara värt att undersöka mer angående byggnadernas olika höjder, att undersöka exempelvis möjligheten att tänja på regeln kring max åtta våningar och därefter beräkna mer utförligt hur detta hade fungerat i praktiken. Ytterligare framtida utveckling av förslagen skulle kunna vara att göra grundligare undersökningar gällande potentiella hyresgäster, att kontakta företagen i verkligheten och se över deras möjligheter och förutsättningar till att etablera sig i området.

De nya reglerna kring bullerskydd för mindre lägenheter kommer göra det lättare att bygga bostäder, då kraven har sänkts. Även de tillkomna bidragen för mindre hyresrätter kommer att medverka till ökad byggnation av mindre bostäder. Detta är nya förslag, från regeringen, som trädde i kraft i april 2015, varpå detta inte diskuterats utan endast nämns i examensarbetet. Vidare fördjupning i dessa regleringar hade varit intressant för utformningen av bostadsfördelningen i detta arbete. För att avgöra vilken boendestorlek som hade givit maximal avkastning hade mer tid behövts och därför nämns även detta som vidare fördjupning.

9.4 Avslutande ord

Även om grundtanken i detta examensarbete var att ta fram två olika förslag, ett som är inriktat mot samhällsnyttan samt ett förslag som är mer gynnsamt för Wallenstams räkning, har det i arbetet framkommit att Wallenstams visioner till stor del möter kommunernas tillika författarnas visioner. I detta fall betyder det att Wallenstam skulle kunna använda sig av båda de framtagna förslagen, Krokslätt Plaza är dock det förslag som föreslås då det skapar ett centrum och bidrar till en livfull blandstad med naturliga mötesplatser och en varierad blandning av människor, samtidigt som det faktiskt ger en avkastning högre än Wallenstams interna avkastningskrav.

Referenser

Nedan följer en presentation av de referenser som används i examensarbetet. Referenserna är sorterade som litterära, elektroniska, muntliga samt företagsinterna källor.

Litteratur

Sørensen, H E (2012), *Business Development - A Market-Oriented Perspective*. Ss 320

Elektroniska källor

Bellander G. (2005) *Blandstaden – ett planeringskoncept för en hållbar bebyggelseutveckling?*
http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2005/blandstaden.pdf
Hämtad: 2015-04-20

Booli (2015) *Almedalsterraser.* https://www.booli.se/. Hämtad: 2015-05-10

Boverket 1 (2010) *Formulering av planbestämmelser.*
http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Att-reglera-med-planbestammelser/Formulering-av-planbestammelser/ Hämtad: 2015-04-07

Boverket 3 (2002) *Boken om detaljplan.*
http://www.boverket.se/contentassets/aab66a88bd3c4ed9a10b7dca693ce4a6/boken-om-detaljplan-2002.pdf Hämtad: 2015-02-07

Boverket 5 (2015) *Användning av kvartersmark.*
http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Anvandning-av-kvartersmark/).
Hämtad: 2015-04-07

Bräcke Kommun (2012) *Investeringsreglemente.*
http://www.bracke.se/download/18.206d067b135cf0d9d2880009633/1400487507554/Investeringsreglemente-20121115+(2).pdf. Hämtad: 2015-05-13

DJC Oregon (2014) *Oregon City recidents eager to save mall*.
http://djcoregon.com/news/2011/02/04/oregon-city-residents-eager-to-save-mall-project/. Hämtad: 2015-04-27

Expowera (2015) *Mervärdesskattelagen.*
http://www.expowera.se/mentor/ekonomi/skatter_moms.htm
Hämtad: 2015-05-12

Expowera (2015) *Surveyundersökning.*
http://www.expowera.se/attkunna/surveyundersokning.htm. Hämtad: 2015-03-15

Familjebostäder (2015) *Norra krokslättsgatan.*
https://www.familjebostader.se/vi-bygger/pagaende-projekt/nu-bygger-vi-norra-korkslattsgatan/. Hämtad: 2015-05-03

GP (2013) *Arkitekterna skissar för Göteborg 2021.*
http://www.gp.se/nyheter/goteborg/1.1950626-arkitekterna-skissar-for-goteborg-2021 Hämtad: 2015-04-20

Göteborgs Stad 1 (2015) *Välkommen till Statistik Göteborg!*
http://www4.goteborg.se/prod/G-info/statistik.nsf Hämtad 2015-03-12

Göteborg Stad 2 (2015) *Stadsdelsnämnder.*
http://goteborg.se/wps/portal/invanare/kommun-o-politik/kommunfakta/stadsdelsnamnder/!ut/p/b1/04_Sj9Q1tLQ0NTEyNbWw1I_Qj8pLLMtMTyzJzM9LzAHxo8ziAwy9Ai2cDB0N_N0t3Qw8Q7wD3Py8ffzNwwyACiKBCgxwAEcDQvr9PPJzU_Vzo3IsAHaEMKE!/dl4/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/ Hämtad: 2015-03-13

Göteborg Stad 3 (2012) *Centrums stadsdelsförvaltning.*
http://goteborg.se/wps/portal/enheter/stadsdelsforvaltning/centrums-stadsdelsforvaltning/!ut/p/b1/04_Sj9Q1tLQ0NTEyNbWw1I_Qj8pLLMtMTyzJzM9LzAHxo8ziQw0NAi2cDB0N_D3CLAw8A_zd_FwsTQ0MTAz1c6McFQGzSsGu/ Hämtad: 2015-05-14

Göteborg Stad 4 (2014) *Produktionsplan 2014-2016.*
https://goteborg.se/wps/wcm/connect/44c45140-42c0-4c12-9c81-45f173572419/Produktionsplanen14forslag1.pdf?MOD=AJPERES Hämtad: 2015-04-01

Göteborg Stad 5 (2013) *Samrådshandling.*
http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Krokslätt%20-%20bostäder%20och%20verksamheter%20söder%20om%20Falkenbergsgatan-Plan%20-%20samråd-Planbeskrivning%20med%20genomförande/$File/Planbeskrivning.pdf?OpenElement Hämtad: 2015-04-05

Göteborg Stad 6 (2009) *Fattiga och rika- en rapport om en segregerad stad.*
http://goteborg.se/wps/wcm/connect/857b3540-1561-419b-b46a-bf4ae3ee1f87/OPA_Fattigarikasegregeradstad.pdf?MOD=AJPERES. sida 4 Hämtad: 2015-05-03

Göteborg Stad 7 (2015) *Karta över västlänken.*
https://www.goteborg.se/wps/portal/invanare/bygga-o-bo/kommunens-planarbete/plan--och-byggprojekt/!ut/p/b1/04_SjzQ1Nzc1NjQ2s9SP0I_KSyzLTE8syczPS8wB8aPM4gMMvQItnAwdDfzdLd0MPEO8A9z8vH38DbxNgAoigQqc3R09TMx9DAwsfNxNDTwdPUKDLAONjQ0cjYnTb4ADOBoQ0u_nkZ-bqp8bleNm4aioCADs8XQU/dl4/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/pw/Z7_P1JQ8B1A08HOF0IJQ0QN4V3GQ4/ren/p=viewDetail=BN0635QCP11/-/. Hämtad: 2015-04-23

Göteborgsstad 8 (2015) *Göteborg 2035-Ordboken för stadsutvecklare.*
http://goteborg.se/wps/wcm/connect/3606cb6e-048b-4f38-a46d-d8badbabd021/ordbok+slutversion.pdf?MOD=AJPERES. Hämtad: 2015-05-25

Göteborg 2021, 1 (2015) *Göteborg 2021*
http://www.goteborg2021.com Hämtad 2015-05-01

Göteborg 2021, 2 (2015) *Tre teman*
http://www.goteborg2021.com/tre-teman/ Hämtad 2015-05-01

Göteborg 3 (2015) *Bostadsbyggande- begrepp och kostnadsfördelning.*
https://goteborg.se/wps/wcm/connect/7ed6d68042185acfa8c5ab6f1cf2ff43/Bobyggprocessen_090513_webb.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=7ed6d68042185acfa8c5ab6f1cf2ff43 sida 12. Hämtad: 2015-05-12

Hemnet (2015*) Slutpriser för bostäder i Krokslätt.* http://www.hemnet.se/
Hämtad: 2015-05-10

ICA Maxi (2015) *Ica Maxi vid grafiska vägen.*
http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Kalleb%C3%A4ck%20-%20Handel,%20kontor%20mm%20vid%20Grafiska%20v%C3%A4gen-Enkel%20plan%20-%20granskning-PM%20Geoteknik/$File/06Geoteknik_PM.pdf?OpenElement. Hämtad: 2015-03-28

Järngrinden (2015) *Brf Mathildeberg.*
http://jarngrinden.se/portfolio/detail/brf-mathildeberg/ Hämtad: 2015-04-07

Krokslätts Fabriker (2015) *Tillsammans bor vi världen bättre!*
http://www.krokslattsfabriker.se/boende/. Hämtad: 2015-04-28

Lägenhetsbyte (2015) *Lägenheter i Krokslätt.* http://www.lagenhetsbyte.se/.
Hämtad: 2015-05-10

Länsstyrelsen (2015) *Jämställdhet.*
http://www.lansstyrelsen.se/jonkoping/Sv/manniska-och-samhalle/jamstalldhet/begrepp-och-definitioner/Pages/definitioner.aspx Hämtad: 2015-05-03

Länsstyrelsen (2012) *Förorenad mark- syns inte men finns, om problematiken med förorenad mark och ansvar vid fastighetsöverlåtelser.*
http://www.lansstyrelsen.se/jamtland/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2012/Fororenad-mark-syns-inte-men-finns.pdf Hämtad: 2015-05-13

Mölndal Stad 1 (2015) *Fakta om Mölndal.*
www.molndal.se/medborgare/kommunochpolitik/faktaommolndal/statistik/befolkning.4.47315bb7131d8f123cf800014686.html. Hämtad: 2015-02-27

Mölndal Stad 2 (2015) *Fakta om Mölndal.*
www.molndal.se/medborgare/kommunochpolitik/faktaommolndal/statistik/boendebyggandeochbebyggelse.4.47315bb7131d8f123cf800014702.html Hämtad: 2015-02-27

Mölndal Stad 3 (2015) *Vision Mölndal 2022.*
www.molndal.se/medborgare/kommunochpolitik/vision2022.4.5e35cb0e13b91ab67f7800011.html. Hämtad: 2015-02-27

Mölndal Stad 4 (2015) *En modig stad med tydlig historia.*

http://www.molndal.se/medborgare/kommunochpolitik/vision2022/enmodigstadmedtydlighistoria.4.399469941410f4fa4319e8.html.
Hämtad: 2015-03-10

Mölndal Stad 5 (2015) *Mölndal för starkare Västsverige.*
http://www.molndal.se/medborgare/kommunochpolitik/vision2022/molndalforstarkervastsverige.4.399469941410f4fa4319ff.html. Hämtad: 2015-03-10

Mölndal Stad 6 (2014) *En hållbar stad där vi växer och mår bra.*
http://www.molndal.se/medborgare/kommunochpolitik/vision2022/enhallbarstaddarvivaxerochmarbra.4.399469941410f4fa431a17.html Hämtad: 2015-03-10

Mölndal PDF 1 (2014) *Planbeskrivning.*
www.molndal.se/download/18.485884ad14aeaeff87a710/1421743364206/Planbeskrivning.pdf, sida 6. Hämtad: 2015-03-11

NE (2015) *Segregation.*
http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/segregation Hämtad: 2015-05-03

Objektvision 1 (2015) *About.*
https://objektvision.se/more/About.aspx Hämtad 2015-04-28

Objektvision 2 (2015) *Hyresnivå.*
https://objektvision.se/more/Lokalmarknad.aspx?m=1480 Hämtad: 2015-04-16

Objektvision 3 (2015) *Articles.*
https://objektvision.se/more/articles/abclage.aspx Hämtad 2015-04-28

Partnersök (2015) *Platzer Fastigheter.*
http://partnersok.byggtjanst.se/projekt/9238/platzer-fastigheter-ab/214023/detaljplan-for-blandad-stadsbebyggelse-vid-almedals-fabriker. Hämtad: 2015-04-05

Regeringen 1 (2015) *Pressträff: Stimulans för ökad nybyggnation*.
http://www.regeringen.se/sb/d/1932. Hämtad: 2015-04-29

Regeringen 2 (2015) *Ny bullerförordning gör det lättare att bygga bostäder för unga.*
http://www.regeringen.se/sb/d/19809/a/257219. Hämtad: 2015-04-29

Regeringen 3 (2015) *En investeringsstimulans för anordnande av nya hyresbostäder*.
http://www.regeringen.se/sb/d/20099/a/257208. Hämtad: 2015-04-29

Samrådshandling (2013) *Planbeskrivning*.
http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Kroksl%C3%A4tt%20-%20bost%C3%A4der%20och%20verksamheter%20s%C3%B6der%20om%20Falkenbergsgatan-Plan%20-%20samr%C3%A5d-Planbeskrivning%20med%20genomf%C3%B6rande/$File/Planbeskrivning.pdf?OpenElement. Hämtad: 2015-03-30

Skanska Bostad (2015) *Göteborg rullar mot en ny framtid. På två hjul.*
http://bostad.skanska.se/Services/FileStoreProxy/GetFile.ashx?id=f2126551-d15f-444e-94a6-083a8a36b1fd. Hämtad: 2015-03-14

Skatteverket (2015) *Bygganläggningstjänster.* https://www.skatteverket.se/foretagorganisationer/moms/sarskildareglerforvissavarortjanster/fastigheter/bygganlaggningstjanster.4.dfe345a107ebcc9baf80001255.html Hämtad: 2015-05-12

Socialstyrelsen (2013) *Äldres behov i centrum*. http://www.socialstyrelsen.se/Lists/Artikelkatalog/Attachments/19304/2013-12-29.pdf Hämtad: 2015-04-20

Statistiska centralbyrån 1 (2014) *Folkmängd i riket, län och kommuner efter kön och ålder 31 december 2014* http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Befolkning/Befolkningens-sammansattning/Befolkningsstatistik/25788/25795/Helarsstatistik---Kommun-lan-och-riket/159277/. Hämtad: 2015-03-13

Statistiska Centralbyrån SCB (2014) *Hyror i bostadslägenheter.* http://www4.goteborg.se/prod%5Csk%5Cstatistik%5Cstatistikr5.nsf/0/4006DF529ED01BC9C1256FF50046C130/$File/19.11.pdf. Hämtad: 2015-05-12

Strannelind M (1994) Mölndalsåns Dalsgång

SurveyMonkey (2015) *Take a tour.* https://sv.surveymonkey.com/mp/take-a-tour/ Hämtad: 2015-04-08

Sverigehuset (2015) *Almedals terrasser.* http://sverigehuset.se/bostader/almedals-terrasser-etapp-2-goteborg Hämtad: 2015-02-23

Trafikverket (2015) *Västlänken*. http://www.trafikverket.se/Privat/Projekt/Vastra-Gotaland/Vastlanken. Hämtad: 2015-02-23

Wallenstam AB (2015) *Våra Fastigheter.* www.wallenstam.se/sv/wallenstam/vara-fastigheter/goteborg/krokslatt-1546/ Hämtad: 2015-04-6

Wallenstam 2 (2015) *Historia.* www.wallenstam.se/om/om-oss/historia/genom-aren/ Hämtad: 2015-02-05

Wallenstam 3 (2015) *Om oss.* www.wallenstam.se/om/om-oss/ Hämtad: 2015-02-05

Muntliga källor

Larsson L, VD på Husvärden, Krokslätts Fabriker. Intervju den 28 april 2015 på Krokslätts Fabriker.

Bergström I, Stadsbyggnadskontoret, Göteborg. Intervju den 31 mars 2015 på Stadsbyggnadskontoret i Göteborg.

Sjögren K, Controller på Wallenstam AB, Göteborg. Intervju den 6 maj på Wallenstams kontor i Göteborg, samt erhållen hjälp gällande kalkyler under hela arbetet.

Företagsinterna källor

Mareld Landskapsarkitekter 1, 2015. *Grönstruktur I Mölndalsåns dalgång*. Från: Stadsbyggnadskontoret 31 mars 2015

Mareld Landskapsarkitekter 2, 2015. *Grönstruktur I Mölndalsåns dalgång*. Sidan 2 Från: Stadsbyggnadskontoret 31 mars 2015

Mareld Landskapsarkitekter 3, 2015. *Grönstruktur I Mölndalsåns dalgång*. Sidan 3 Från: Stadsbyggnadskontoret 31 mars 2015

Mareld Landskapsarkitekter 4, 2015. *Grönstruktur I Mölndalsåns dalgång*. Sidan 12 Från: Stadsbyggnadskontoret 31 mars 2015

Mareld Landskapsarkitekter 5, 2015. *Grönstruktur I Mölndalsåns dalgång*. Sidan 26 Från: Stadsbyggnadskontoret 31 mars 2015

Samrådshandling 1 (2013) *Mölndalsåns Dalgång.* Sidan 8 Från: Stadsbyggnadskontoret 31 mars 2015

Stadsbyggnadskontoret (2012) *Stadsutveckling Utefter Ebbe Lieberathsgatan – Historia* Från: Wallenstam 28 januari 2015

Wallenstam A (2013) *Elisedal Krokslätt – utveckling av detaljplan förstudie, i samarbete med Lijlewall Arkitekter.* Från: Wallenstam 28 januari 2015

Wallenstam B (2015) *Ny skiss på situationsplan – i samarbete med Gajd Arkitekter.* Från: Wallenstam 28 januari 2015

Wästbygg (2015) *Mathildeberg.* http://wiapp.se/wast-bygg2/_photos/Folder-MTB2_s15-64.pdf. Hämtad: 2015-05-09

Bilaga 1 a- Surveyundersökning

Undersökning exjobb- Blandstad

Avsluta undersökningen

Hur vill du bo?

Hej!

Vi är två personer som skriver examensarbete på Chalmers och vill ställa några frågor till dig. Svaren kommer att ligga till grund för en del i examensarbetet där det undersöks vilka faktorer som skapar värde för ett boende och vad människor vill ha i sin närmiljö.

Enkäten tar cirka 2-3 minuter och vi är väldigt tacksamma för dina svar!

∗1. Din primära sysselsättning är...

- Student
- Arbetande
- Pensionär
- Arbetssökande
- Annat (vänligen specificera)

∗2. Hur gammal är du?

∗3. Har du barn?

- Ja
- Nej

Om "Ja", hur många och vilken ålder?

∗4. Hur bor du idag?

- Bostadsrätt
- Hyresrätt
- Villa
- Inneboende
- Kollektiv
- Studentbostad
- Annat (vänligen specificera)

∗5. Trivs du med din boendeform idag? Om inte, förklara hur du skulle vilja bo.

∗6. Vilken/vilka av följande verksamheter värdesätter du att ha i ditt bostadsområde? (Rangordna)

	Restaurang	☐Värdesätter ej
	Café	☐Värdesätter ej
	Pub	☐Värdesätter ej
	Nattklubb	☐Värdesätter ej
	Träningsanläggning	☐Värdesätter ej
	Shopping	☐Värdesätter ej
	Servicebutik	☐Värdesätter ej
	Övrigt	☐Värdesätter ej

∗7. Utgå från föregående fråga och beskriv ditt förstahandsval, exempelvis vilken typ av restaurang/café/shopping etc du föredrar (Specificera även vad övrigt innebär)

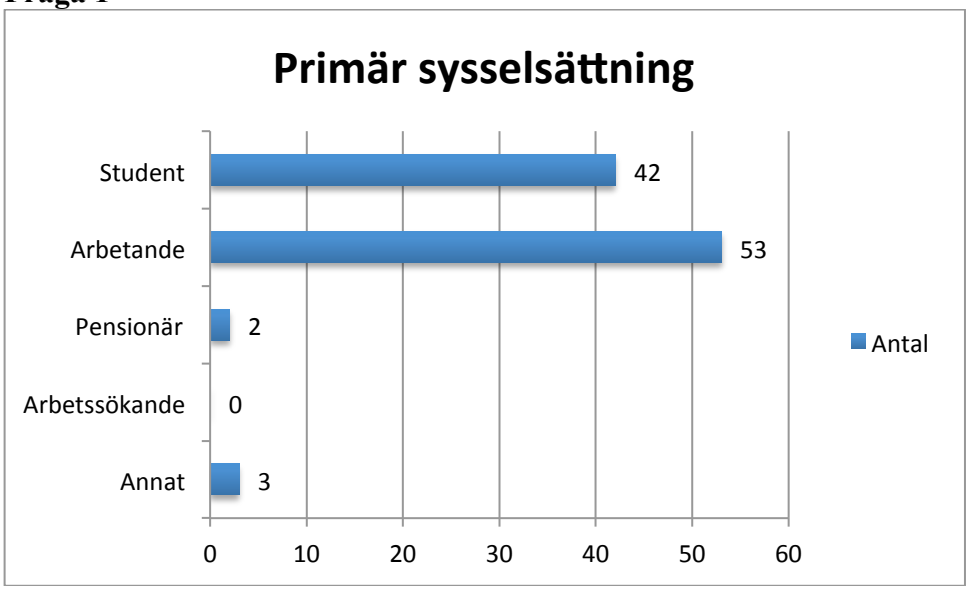
∗8. Blandstad innebär att bostäder, arbetsplatser, samhällsservice och handel samsas inom samma kvarter. Hur anser du att en bra blandstad ser ut?

Klar

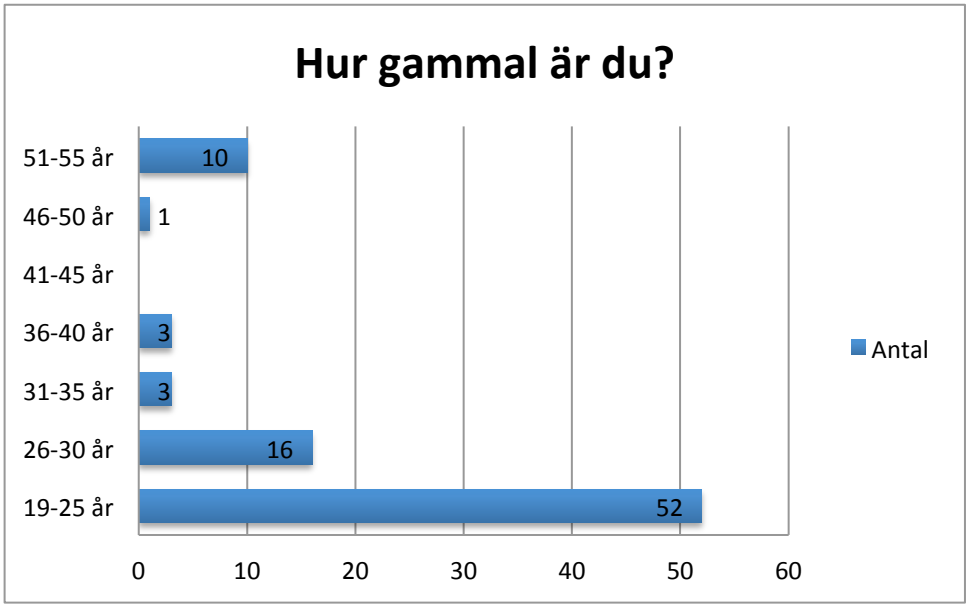
Driven av SurveyMonkey

Bilaga 1 b- Surveyundersökning med svar

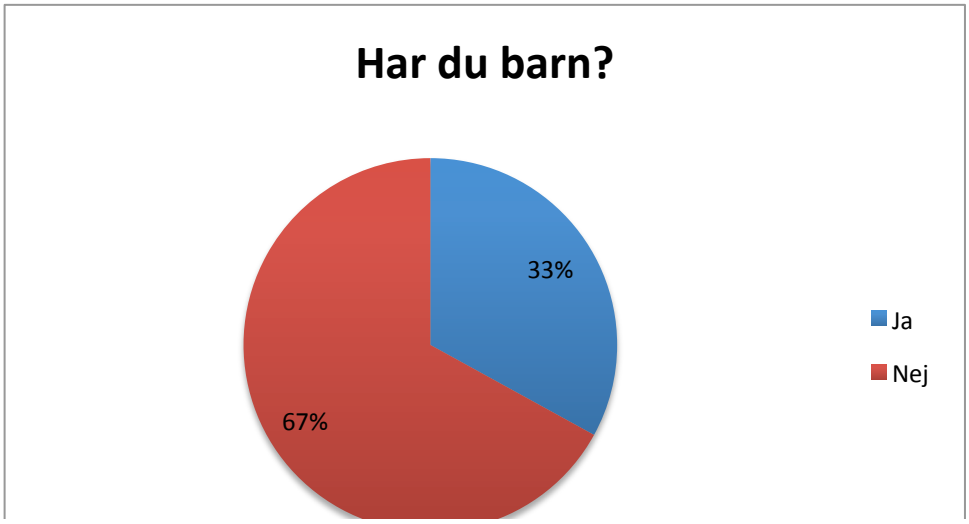
Fråga 1



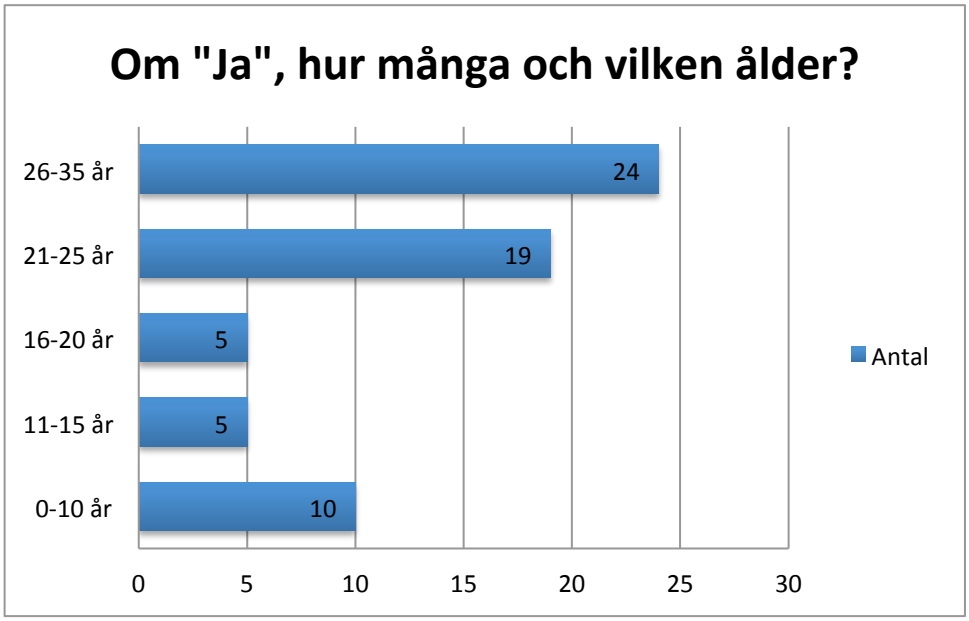
Fråga 2



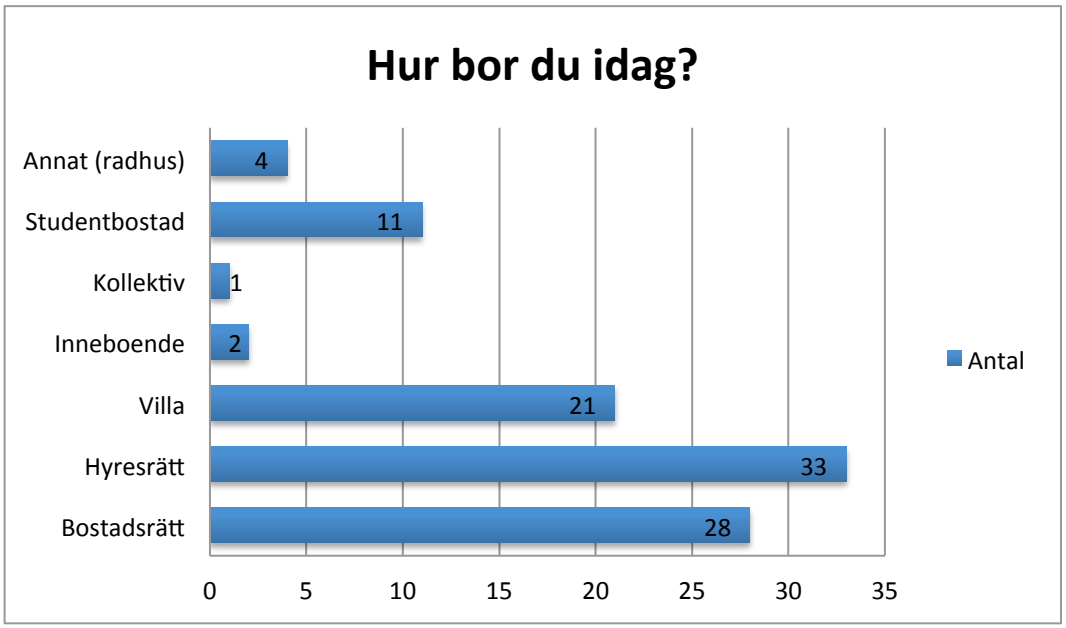
Fråga 3 a)



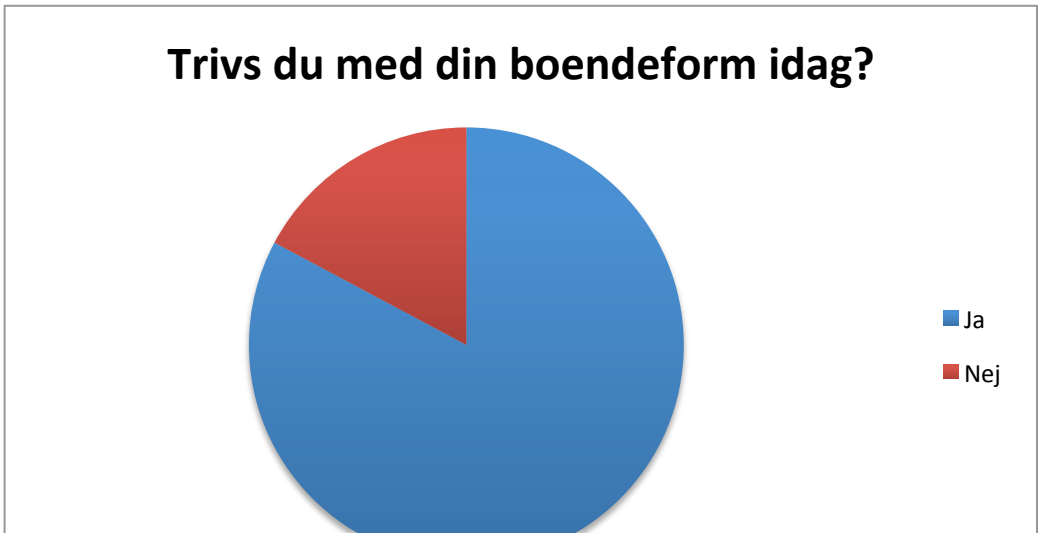
Fråga 3 b)



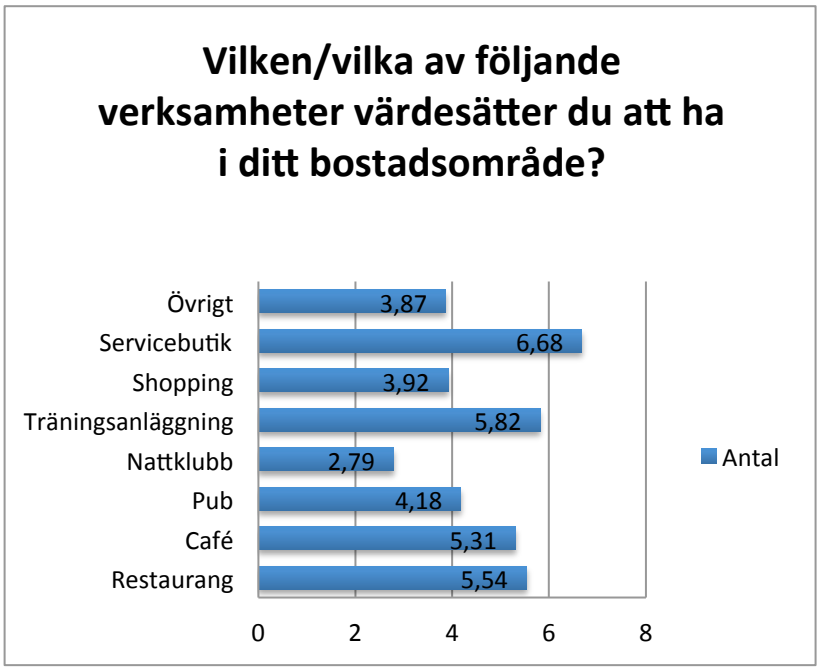
Fråga 4

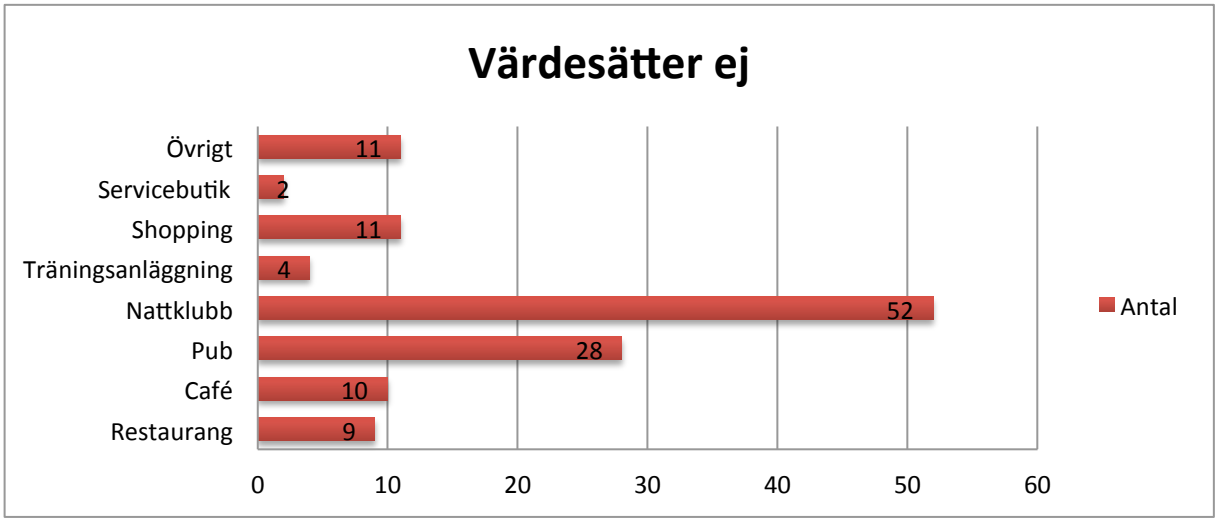


Fråga 5



Fråga 6


Vilken/vilka av följande verksamheter värdesätter du att ha i ditt bostadsområde?
Övrigt
Servicebutik
Shopping
Träningsanläggning
Nattklubb
Pub
Café
Restaurang
3,87
6,68
3,92
5,82
2,79
4,18
5,31
5,54
0
2
4
6
8
Antal


Värdesätter ej
Övrigt
Servicebutik
Shopping
Träningsanläggning
Nattklubb
Pub
Café
Restaurang
11
2
11
4
52
28
10
9
0
10
20
30
40
50
60
Antal

Fråga 7

Utgå från föregående fråga och beskriv ditt förstahandsval, exempelvis vilken typ av restaurang/café/shopping etc. du föredrar (Specificera även vad övrigt innebär)
Stor mataffär typ ICA Kvantum, MAXI eller COOP.
En bar med öl, mat, sport och quiz 2. Ett gym med vikter och löpband. 3. Annan mat än puben, kanske italienskt. 4. Franskt, Kaffe och croissanter. 5. Redbull, Cigg, Chips. Typ 7/11 6. Motsatsen till pub, när suget att dansa blir för starkt! 7. Kläder, skor, etc. Småbutiker, inte köpcentra.
Mat- eller servicebutik för att slippa åka allt för långt för mindre inköp.
Kvarterskrog och litet café nära mataffär. Bra kommunikationer är viktigt och grönområde dock ej av parkkarraktär.
En liten matbutik vore att föredra t.ex. Willys hemma.
Bra restaurang som man kan besöka igen.
Servicebutik = mataffärer Restauranger= kvarterskrogar som man kan äta billiga middagar på! Shopping= klädbutiker/heminredning
Gym, mataffär
Servicebutik: En närbutik med allehanda förnödenheter, såsom chips, godis, filmjölk, vitlök, dipmix. You name it.
Mataffär med bra utbud
Matvaror och postombud!
En välutrustad träningsanläggning som både erbjuder gym och pass
Övrigt=Natur/park. Jag vill gärna ha nära till någon sorts mataffär, åtminstone med basvaror (som är så lätta att glömma...)
Praktiskt att ha en servicebutik i närheten för att komplettera storhandlingen med. Café är mysigt! Träna gör jag inte...
Matbutik med långa öppettider
Livsmedelsbutik är viktigast för mig! Sedan är övrigt apotek, skola, förskola och vårdcentral.
Lite blandade restauranger med rätter från olika delar av världen
Servicebutik: Större Ica, Coop, Willys etc. Pub/restaurang: med möjlighet till take away rätter (pizza, thai ex)
Nödhandlingen av matvaror nära. Storhandling behöver inte vara nära.
Att kunna göra mindre inköp som komplement till större inhandlingar. Sånt man gör ofta vill man ha nära för att spara tid, ex. träningsanläggning.
Shopping som en välsorterad matbutik med bra priser (ICA Maxi).
Jag har gärna flera små butiker nära. Just nu har vi ett bageri en grönsaksaffär (mest ekologiskt) och en liten men tyvärr dyr servicebutik som har det man glömt handla. Men jag skulle gärna se en slaktare i närheten med. Vi har relativt nära till restauranger och pubar i linne vilket är bra med. Men det är inte lika viktigt att ha det runt hörnet.
Servicebutik där man kan handla dagligvaror. Typ i stil med Willys Hemma, Coop Nära och ICA Supermarket.
Första hand nära till arbetet, i andra hand mataffär
Dagligvaruhandel
Hyffsat välsorterad matbutik. (Take away) restaurang, ett måste i en hektisk vardag. Cafén, shopping barer etc. behöver inte finnas i det absoluta närområdet så länge man kan ta sig dit enkelt på helgen.
Tränar mycket så vill ha nära till ett gym. Övrigt kan tex innebära en bra och trevlig lekpark
Bra, prisvärd mat med långa öppettider. Möjligt att ta hem/beställa
En servicebutik med det viktigaste man kan behöva, ex mjölk, mjöl, etc. Kanske även som postombud.
Närheten till matvarubutik och gym prioriteras
Träningsanläggning = motionsslinga i skogsområde Servicebutik = mindre matbutik
Mataffär är viktigast, (är det servicebutik?). Har inte så stora problem att åka iväg om jag vill shoppa kläder, äta ute, gå på pub mm. Mataffär är viktigast.
Övrigt betyder naturnära.
Mitt förstahandsval var träningsanläggning och då tänker jag mig gym, bastu, bad, solarium etc. När jag tänker på övrigt så kan det exempelvis vara fritidsgård, umgängeslokaler etc.
Servicebutik tänker jag typ Ica eller Coop. Övrigt är närheten till kollektivtrafik och ett bageri (märk skillnad till café, ej samma!).
1. Gym med pass 2. Mataffär 3. Servicebutik där busskort kan köpas 4. Bibliotek och vårdcentral 5. Café
Närbutik där man kan köpa det viktigaste. Dock inte alls lika viktigt om det finns en bra mataffär i närheten. Café är trevligt för att skapa lite liv och rörelse, men annars är det viktigt med ett bra gym.
En servicebutik antar jag är någon form av butik där det finns de mesta basvaror. För det är för mig det

viktigaste, att ha nära till en matbutik. En restaurang som helst erbjuder det mesta, pizza är ju någon som man vill ha nära. Ett cafe där man kan avnjuta både frukost, lunch, lätt middag och fika.
Jag vill ha nära till träning (typ friskis eller liknande) för annars blir det lätt att man inte tar sig dit om det är knappt om tid eller dåligt väder. Att ha nära till park eller liknande med löpslingor är för mig inte lika viktigt som närhet till gym men är såklart en fördel.
Matbutik för att enkelt kunna komplettera sitt "skafferi" när behoven uppstår, tillika småhandla.
En affär där jag kan köpa nödvändigheter
Närheten till mat eller annars som kan behövas känns viktigt för att vardagen ska flyta på smidigt. Övrigt är närheten till grönområden så som parker.
Thaimat, a la carte. Mataffärer, djuraffär, inredningsbutik, klädaffärer. Trevliga ölpubar. Övriga saker som systembolag.
Vill ha nära till gym samt matbutik
Träningscenter med mycket pass och stort gym i.
Föredrar en närliggande matvarubutik där man kan göra sina dagliga inköp.
Mataffär
Övrigt: grönområden Café för mig innebär ett socialt sammanhang
Trevlig kvarterskrog. Övrigt=naturområde typ park
Gym exempelvis SATS
Ica. dvs livsmedel

Fråga 8

Blandstad innebär att bostäder, arbetsplatser, samhällsservice och handel samsas inom samma kvarter. Hur anser du att en bra blandstad ser ut?
En blandstad ska ha större mataffär, bankkontor, småbutiker, klädaffärer, vårdcentral, folktandvård, skola, frisör, blomsterhandel och kyrka. Alla åldrar representerade barnfamiljer, och äldre människor.
En bra blandstad är först och främst kompakt - målet är att alla ska kunna transportera sig till fots eller med cykel mellan bostaden, jobbet, affären, etc. Jag anser att vi är för dåliga på att bygga på höjden i städerna. Med högre hus kan vi rymma fler funktioner i samma byggnad och lämna mer plats åt allmänna ytor som grönområden, lekplatser, fotbollsplaner, m.m. Detta gör det möjligt att skapa mötesplatser för människor, vilket kanske är det allra viktigaste. För att skapa en bra blandstad måste man göra det möjligt för människor från olika bakgrund, nationalitet och yrke att träffas och kommunicera. Om människor får möjlighet att göra detta skapar det trygghet och en känsla av gemenskap - kanske det viktigaste av allt för att en tätbebyggd blandstad ska fungera i längden.
En mix av allt som gör området levande. Undvika räta vinklar så att bebyggelsen växer fram på ett naturligt sätt och väcker nyfikenheten och fantasin. Spara gamla träd och spara större stenar och mindre och större berg. Bygga med naturen och inte mot den.
Har svårt att se hur det skulle fungera men det är en fin tanke.
Vet faktiskt inte.
oj, svår fråga men ett bra exempel är väl Hammarby sjöstad i Stockholm. Där finns nästan allt förutom stora köpcentrum och biografer.
Vet ej, är inte noga med blandstad. Tar bil iom att jag vill bo utanför staden, så parkering och bra vägar är viktigare än var saker ligger.
Svår fråga, eftersom jag för åtta sekunder sedan lärde mig att konceptet blandstad ens existerar. Kanske vore bättre att ge lite underlag kring frågan, typ vad man värderar i termer av bullernivåer, tillgång på service, liv och rörelse av människor, utsläpp och liknande. Tycker inte att jag har tillräckligt med underlag för att besvara frågan.
Svår fråga! Jag tänker mig att ens boendekrav varierar beroende på vart man är i livet. När man har barn etc. vill man nog bo i ett lugnare bostadsområde utan för mkt trafik medan när man är student vill man förmodligen bo mer centralt. Vissa äldre tröttnar på allt och flyttar ut på landet.
Levande miljö med människor på gatorna. Nära till funktioner och nöje, om man vill behöver man inte lämna sitt område utan det finns lokala alternativ.
En bra blandstad ska förenkla för folk utan bil samt ha en hög kvalité av handel.
Ett område där man inte be
Närhet till det mesta. Praktiskt och skönt att ha nära till det man behöver.
Vet ej
En stad som har det mesta inom några km räckvidd så man inte behöver bil till allt.
En bra blandstad är ett område där alla olika verksamheter är väl integrerade samt invånarna som nyttjar servicen som erbjuds. Det är en lyckad och bra blandstad. Kan vara svårt att få ihop en blandstad, därför skall det ske naturligt. Alltså att man vet vilka verksamheter som invånarna söker eller vad som efterfrågas.
Vet ej
Aktivitet alla dagar i veckan, morgon till kväll.
Så som ni beskrivit plus en mix av människor. Ålder, etnicitet, social klass, etc.
Precis så, och den ska vara levande under större tiden på dygnet!
En bra blandats är när man lyckats få ihop dessa delar så att det fungerar i harmoni. Behövs även knutpunkter med någon form av dragplåster och platser som människor kan mötas på.
En bra balans mellan dom olika funktionerna, där utbud möter efterfrågan i kvarteren.
Blandad typ av bostäder. Nära till dagis, skola, arbete
Olika former av bostäder, grönområden, helst begränsat med biltrafik. En by i staden men med goda kommunikationer.
Lägenheter med kommersiella aktiviteter på nedre plan och gågator
Som definitionen beskriver.
Jag anser att det inte borde bli så pass mycket ex. handel i ett område där man bor så att det blir för mycket ljud av det. Det kanske heller inte är idealt med arbetsplatser som producerar mycket ljud. Annars är det bra att blanda så man inte behöver ta sig så långt för att ex klippa sig, handla mat, köpa de där nylonstrumporna som gick sönder innan kalaset, eller vad det nu kan vara.
Att man ska ha tillgång till de flesta tjänster man kan behöva inom några kilometers radie
Vet ej
Nära till allt, mycket liv och rörelse i området. Mindre bil och kollektivtrafik - åkande.
Nära till mycket. Gärna där det finns både caféer och restauranger som håller öppet på kvällar och helger.

Att det finns cykelavstånd till mathandelsaffär t ex. Arbetsplatser ser jag inte nödvändigtvis i samma kvarter som där jag bor.
En bra blandstad tänker jag mig segregstionslöst. Det vill säga, blandade nationaliteter. Detta leder till att man kanske har både hyresrätter och bostadsrätter prydligt nära varandra, för att kunna beblanda folket som kanske har olika typer av ekonomi. En människa skall inte behöva sättas i utkanten av stan, bortom allt det roliga, bara för att den inte kan betala lika mycket hyra som andra. Därmed, ett kvarter där både hyresrätter, bostadsrätter, caféer, butiker etc. samsas.
Det viktiga är att stadsdelen aldrig är folktom och har en genomtänkt gatuplanering/detaljplanering som är trivsam/funktionell att vistas i för såväl umgänge som alla trafikslag. Viktigt är då t.ex. att tänka på vindens rörelse mellan husen, fasadutsmyckningar, inga synliga parkeringar, lagom med grönområde och nära till kollektivtrafik.
Viktigt för mig är att man ändå kan känna sig ifred i sin bostad, att inte störas av ljud utifrån. Hade gärna sett mycket grönområden kring bostäderna.
Ett samhälle som inte dör när alla slutar jobbet. Det ska finnas saker öppna även på helger. En anledning att ta sig till det specifika området.
Att det finns skola, dagis, mataffär, träningsmöjligheter, shopping för alla åldrar, café och restauranger med olika inriktningar. Sjukvård och tandläkare i närheten.
Ett kvarter där det är rörelse av människor under hela dagen och man respekterar blandningen av behov aktörer emellan. Delade portar och gårdar är viktigt samt att aktörerna i områden är i rätt skala, dvs ej lockar kvantiteter av människor som gör det för påträngande för de boende. Därtill viktigt att bostäderna lyfts upp från markplan, ges utrymmen för boendekomplement och ges plats för enskildhet utanför kommersiella timmar. Sådan enskildhet kan vara användning av tak-terrasser. Ett blandstadskvarter bör nog även framgå visuellt tydligt med olika byggnadsvolymer/höjder där död yta ges funktioner, typ som användning av tak. Tror det är viktigt för att man som individ ska anpassa sig till den atmosfär som gäller i kvarteret då man befinner sig där, då ett sådant beteende är olikt gentemot ett handelskvarter, bostadskvarter eller dylikt.
Som de valen jag gjorde ovan. En blandning av grönområden, kontor, shopping och bostäder. Bostäderna får gärna vara riktade till olika åldrar och storlekar på familjerna. Med allt från små hyresrätter till större bostadsrätter eller villor.
Att husen varierar i arkitektur, olika verksamheter återfinns i kvarteret
Service, handel och affärer på bottenplan i byggnaderna, arbetsplatsbyggnad lite avskilt. Bostäder skall höra ihop med en gård eller dylikt.
Grön miljö med trevliga gångstråk
Ha gångavstånd till mataffären, gymmet och caféer med mera medan de stora industriföretagen är samlade på en annan plats där de inte stör vår hemmamiljö
Att allt är nära och att det är en mysig atmosfär. Tänk Mariaplan
Att det finns ett varierat utbud där barnfamiljer såväl som studenter och seniorer trivs så att det på så vis skapar naturliga mötesplatser
En stad i rörelse under hela dygnet, blandade aktiviteter som bidrar till detta
Bostad med ett bageri och fik, gärna någon servicebutik och möjlighet att köpa hämtmat
Vet ej
Bostäder, små lokala butiker samt någon liten restaurang/pub i närheten
Likt ovan beskrivna
En bra blandstad är när det finns en lagom fördelning av alla kategorier, igen kategori ska ta för mycket plats. Varje kategori ska också vara placerad på lämpliga platser för att främja det dagliga livet för människorna.
Istället för en koncentrerad liten kärna/centrum där alla butiker och restauranger ligger bör dessa spridas ut mer i de yttre kanterna av staden. Man skall kunna bo ca 2-5 km från själva stadskärnan, men ändå känna att man bor centralt i förhållande till butiker, gym, restauranger och själva stadslivet.
Att allt är samlat någorlunda nära varandra så att man kan göra sina ärenden utan att behöva hoppa in i bilen och åka en bit.
Butiker i nedre plan med bostäder och kontor i övre våningarna.
Närhet och bra kommunikationer men ej blandat. Bostäder i grönområde, handel centralt och arbetsplatser lite utanför.
Vet inte men tycker det är trevligt, blir lite mer liv och rörelse hela dygnet.
En blandstad borde även vara att olika bostadsformer blandas för att integrera människorna i staden!
Ja!
God omväxling av nöjen och nytta samt närhet till natur. Prioriterar också bra kommunikation.
Som Göteborg

Bilaga 2- Investeringskalkyl

Affärskalkyl nybyggnation hyresrätt, lokaler, kontor

Ort och datum: Göteborg 2015-05-15

Projektnamn Krokslätt Plaza

Upprättad av: Fredrika Levén och Josefine Stålhult

Area BOA	4 228	m^2
Antal bostäder	78	lgh
Area LOA	5 223	m^2
Antal garageplatser	100	st
Antal markparkeringar	6	st
Area garage	1 400	m^2/BTA
BTA Bostäder	5 280	m^2/BTA
BTA Lokaler	5 888	m^2/BTA
Momssats i fastighet	55,3	%
Projektledningsarvode	0,0	%
Byggtid	24	mån
Intern avkastningskrav	5,50	%
Kalkylränta	3,50	%

snitt bostäder/ lokaler	Garage	600	kr/mån
	P-platser	300	kr/mån

Investering

Bostad		kr/BOA
Produktionskostnad ex ränta	99 525	23 539
Lokal		kr/LOA
Produktionskostnad ex ränta	128 377	24 579
Parkering & garage		kr/p-pl
Produktionskostnad ex ränta	16 000	150 943
Ej bokförda kostnader		
Summa Produktionskostnad	243 902	
Ränta produktionskostnader	10 430	0,6
Total Produktionskostnad	**254 332**	23 439
Mark		kr/BTA
Ingångsvärde/anskaffningsvärde	36 162	3 238
Ränta	2 531	227
Total markkostnad	38 693	3 465
Total Investering	**293 025**	27 004

Avkastning/Övervärde

Hyresintäkter	kkr	kr/m2
Bashyra bostad	8 245	1 950
Löpande tillägg bostad	423	100
Bashyra lokal ink index	10 446	2 000
Löpande tillägg lokal - drift	1 045	200
Löpande tillägg lokal - fastighetssk.	1 045	200
Bashyra garage/parkering	742	
Summa hyresintäkter	21 944	2 022

Driftkostnader	kkr	kr/m2
Drift & underhåll bostäder	-1 268	-300
Drift & underhåll lokaler	-1 254	-240
Drift & underhåll garage	-28	-20
Tomträttsavgäld	0	0
Fastighetsskatt lokal	-1 045	-200
Fastighetsskatt garage	0	0
Summa driftkostnader	-3 595	-331

Driftöverskott	**18 350**
Driftöverskottsgrad	**83,6%**

Avkastning inkl. 35% mark	**6,9%**
Intern avkastningskrav	**5,50%**
Bedömt marknadsvärde, kkr	333 631
Justering marknadsvärde, kkr	*0*
Bedömt marknadsvärde, kr/kvm	35 301
Skapat övervärde, kkr	**40 605**
Övervärde, %	**14%**

Investeringskalkyl Bostadsrätt

Ort och datum: 2015-05-15

Projektnamn Krokslätt Plaza

Upprättad av: Fredrika Levén och Josefine Stålhult

Area BOA	2 010	m2
Antal bostäder	33	lgh
Area LOA	402	m2
Antal garageplatser	15	st
Antal markparkeringar	2	st
Area garage	402	m2
Area total	3 080	m2
Momssats i fastighet	14,0	%
Andel äkta (minst 60%)	81,0	%
Anskaffningsvärde	**10 535**	kkr (3500kr/kvm)

Försäljningspris av lägenhet	**40 000**	kr/m2
Insats	19 700	kr/m2
Ränta	3,0%	
Boendekostnad för köparen		
Årsavgift	642	kr/m2
Ränta köpeskilling	840	kr/m2
	1 482	kr/m2

Garage	600	kr/mån
P-platser	300	kr/mån

Investering

Investering BRF

Bostad	kkr	kr/BOA
Produktionskostnad ex ränta	55 796	27 759
Ränta		0
Lokal		kr/LOA
Produktionskostnad ex ränta	9 300	23 134
Ränta		0

Avkastning/Övervärde

Resultaträkning - BRF

Hyresintäkter	kkr	Efter kr/m2
Årsavgifter	1 291	**642**
Bashyra lokal ink index	764	1 900
Löpande tillägg lokal - drift	80	200
Löpande tillägg lokal - fastighetssk.	40	100
Bashyra garage/parkering	108	
Summa hyresintäkter	2 283	

Parkering & garage		kr/p-pl
Produktionskostnad ex ränta	2 550	150 000
Ränta		0
Summa PK	67 646	21 963

Driftkostnader	kkr	kr/m2
Drift & underhåll bostäder	-643	-320
Drift & underhåll lokaler	-103	-255
Drift & underhåll garage	-8	-20
Tomträttsavgäld	0	0
Fastighetsskatt lokal	-40	-100
Fastighetsskatt garage	-6	
Summa driftkostnader	-800	
Driftnetto	1 484	
Fondavsättning	-84	-35
Amortering	-241	-100
Kapitalkostnad	-1 158	3,0%
Resultat i BRF	**1**	

Övriga investeringar

Marknadsföring	500
Försäljning	1 000
Summa övriga investeringar	1 500
Total Investering	**69 146**

Finansiering - BRF

Fastig pris/bokförda värde	10 535
Investering BRF	67 646
	78 181
Insats	39 597
Lån	38 584
	78 181

Vinst beräkning

		kr/m2
Försäljning lägenheter	80 400	40 000
Lån i föreningen	38 584	19 196
Intäkter	118 984	
Fastighetens bokförda värde	10 535	5 241
Bygg och försäljningskostnader	69 146	34 401
Kostnader	79 681	25 870
Resultat	**39 303**	**12 761**
Övervärde, %	**49%**	

Affärskalkyl nybyggnation hyresrätter, lokaler, kontor

Ort och datum: Göteborg 2015-05-15

Projektnamn Nordgården

Upprättad av: Fredrika Levén och Josefine Stålhult

Internnummer 154:6		
Area BOA	7 944	m^2
Antal bostäder	144	lgh
Area LOA	4 652	m^2
Antal garageplatser	100	st
Antal markparkeringar	8	st
Area garage	1 400	m^2/BTA
BTA Bostäder	9 630	m^2/BTA
BTA Lokaler	5 999	m^2/BTA
Momssats i fastighet	36,9	%
Projektledningsarvode	0,0	%
Byggtid	24	mån
Intern avkastningskrav	5,50	%
Kalkylränta	3,50	%

Garage	600	kr/mån
P-platser	300	kr/mån

Investering

Bostad		kr/BOA
Produktionskostnad ex ränta	201 632	25 382
Lokal		kr/LOA
Produktionskostnad ex ränta	115 000	24 721
Parkering & garage		kr/p-pl
Produktionskostnad ex ränta	13 000	120 370
Ej bokförda kostnader		
Summa Produktionskostnad	329 632	
Ränta produktionskostnader	13 000	
Total Produktionskostnad	**342 632**	24 481
Mark		kr/BTA
Ingångsvärde/anskaffningsvärde	46 697	2 988
Ränta	3 269	209
Total markkostnad	49 966	3 197
Total Investering	**392 598**	28 051

Avkastning/Övervärde

Hyresintäkter	kkr	kr/m2
Bashyra bostad	15 491	1 950
Löpande tillägg bostad	794	100
Bashyra lokal ink index	10 700	2 300
Löpande tillägg lokal - drift	930	200
Löpande tillägg lokal - fastighetssk.	930	200
Bashyra garage/parkering	749	
Summa hyresintäkter	29 594	2 114

Driftkostnader	kkr	kr/m2
Drift & underhåll bostäder	-2 383	-300
Drift & underhåll lokaler	-1 116	-240
Drift & underhåll garage	-28	-20
Tomträttsavgäld	0	0
Fastighetsskatt lokal	-930	-200
Fastighetsskatt garage	0	0
Summa driftkostnader	-4 458	-319

Driftöverskott	**25 136**
Driftöverskottsgrad	**84,9%**

Avkastning inkl. 35% mark	**7,0%**
Intern avkastningskrav	**5,50%**
Bedömt marknadsvärde, kkr	457 024
Justering marknadsvärde, kkr	*0*
Bedömt marknadsvärde, kr/kvm	36 283
Skapat övervärde, kkr	**64 426**
Övervärde, %	**16%**

Bilaga 3- Kalkylunderlag 1

Krokslätt Plaza

Bostadshus

	Längd	Bredd	Våningar inkl källarpl.	Kvm
Hus A	30	11	9	2970
Hus B	30	11	9	2970
Hus C	40	11	7	3080
	Total	Total	Total	Summa:
Totala kvm			25	9020

Fördelade kvm	antal kvm
Hyresrätter (hus A/h	4228
Bostadsrätter Hus C	1970
Verksamheter (entré	1346
Kontor	4200
Totalt:	11744

Kontorshus

	Längd	Bredd	Våningar inkl källarpl.	Kvm
Hus D	46	8,5	9	3519
	34	4,5	9	1377
	6	4,5	9	243
	Total	Total	Total	Summa:
Totala kvm			9	5139

Verksamheter Hus C	394 kr
	4 594 kr
Produktionskostnad	9 299 286 kr
	55 795 714 kr

Total BTA	14159

Befintlig byggnad		Yta/ våningsplan
37	14,5	536,5

Innergårdens storlek		
Längd	Bredd	Totalt
44	20	880

Uthyrningsbar yta

	Antal	Kvm/våning	Våningar	Kvm
Trapphus	2	18	46	1656
Trapphus/vån	36			
Installationer	5	2	46	460
Inst./våning	10			
Total ej uthyrn. Yta				2116

Nordgården

Bostadshus

	Längd	Bredd	Våningar inkl källarpl.	Kvm	Per våning
Hus A	30	11	8	2640	330
Hus B	30	11	9	2970	330
Hus C	20	10	9	1800	200
Hus D	40	11	7	3080	440
	Total	Total	Total	Summa:	1300
Totala kvm	120	43	33	10490	

Kontorshus

	Längd	Bredd	Våningar inkl källarpl.	Kvm
Hus E	46	8,5	9	3519
	34	4,5	9	1377
	6	4,5	9	243
	Total	Total	Total	Summa:
Totala kvm	571		9	5139

Fördelade kvm	antal kvm
Hyresrätter (hus A-D	7944
2364	
1604	
Verksamheter (entré	906
Kontor	3675
Totalt:	12525
Verksamheter Hus C	394 kr

Total BTA	15629

Produktionskostnad	65 095 000 kr
Lokaler hus D	9 299 286 kr
Bostäder hus D	55 795 714 kr
Produktionskostnad	155 085 000 kr
Lokaler A-C	18 245 294 kr
Bostäder A-C	136 839 706 kr
Produktionskostnad	112 431 000 kr

bostäder	201 934 706 kr
lokaler	130 676 294 kr
totalt	332 611 000 kr

Befintlig byggnad		Yta/ våningsplan
37	14,5	536,5

UMA	Hus/markyta	Total fast.yta	UMA
	2207,5	11000	8792,5

Uthyrningsbar yta

	Antal	Kvm/våning	Våningar	Kvm
Trapphus	2	18	45	1620
Trapphus/vån	36			
Installationer	5	2	46	460
Inst./våning	10			
Total ej uthyrn. Yta				2080

Bilaga 4 – Kalkylunderlag 2

Pris/kvm bostadsrätter Krokslätt sålda 2013-2014				
SLUTPRIS	Kvm	Kr/kvm		
1 620 000 kr	52	31 153,8 kr		
1 990 000 kr	55,2	36 050,7 kr		
1 740 000 kr	67,5	25 777,8 kr		
1 425 000 kr	55,2	25 815,2 kr		
1 560 000 kr	52,4	29 771,0 kr		
1 560 000 kr	54	28 888,9 kr		
1 900 000 kr	67,5	28 148,1 kr		
1 700 000 kr	50	34 000,0 kr	Hemnet slutpriser fredriksdal	
Medelvärde:		29 950,7 kr		

Pris/kvm bostadsrätter Krokslätt Nyproduktion			
SLUTPRIS	Kvm	Kr/kvm	
1 595 000,00 kr	52,8	30 208,3 kr	
1 595 000,00 kr	55,5	28 738,7 kr	
1 595 000,00 kr	54,8	29 105,8 kr	
2 045 000,00 kr	77,9	26 251,6 kr	
2 195 000,00 kr	83,1	26 414,0 kr	
2 495 000,00 kr	89,4	27 908,3 kr	
1 750 000,00 kr	58,6	29 863,5 kr	
1 775 000,00 kr	58,6	30 290,1 kr	Mathildeberg
2 995 000,00 kr	87	34 425,3 kr	Bovision
Medelvärde:		32 900,7 kr	

Avgifter Bostadsrätter	Sålda 2013-2014			
Månadsavgift	kvm	kr/kvm		
3405	43,5	78,28 kr		
2932	52	56,38 kr		
3243	54	60,06 kr		
3765	63	59,76 kr		
2960	58,6	50,51 kr		
3804	73	52,11 kr		
4621	84	55,01 kr		
3600	63	57,14 kr		
4163	72	57,82 kr		
3727	57	65,39 kr		
Medelvärde:		59,25 kr	Årsintäkter	
Medelvärde per år		710,95 kr		1 272 603,31 kr
Avgifter Bostadsrätter	**Sålda i år**			

Pris/kvm bostadsrätter Krokslätt Sålda i år			
SLUTPRIS	Kvm	Kr/kvm	
2 400 000,00 kr	63	38 095,24 kr	
2 430 000,00 kr	65,5	37 099,24 kr	
2 600 000,00 kr	72	36 111,11 kr	
2 500 000,00 kr	59,3	42 158,52 kr	
2 325 000,00 kr	58,6	39 675,77 kr	
1 950 000,00 kr	52	37 500,00 kr	
7 025 000,00 kr	196	35 841,84 kr	
2 420 000,00 kr	63	38 412,70 kr	
2 200 000,00 kr	55,2	39 855,07 kr	
2 100 000,00 kr	52	40 384,62 kr	Hemnet slutpriser Krokslätt
Medelvärde:		38 513,41 kr	

Lokaler			
	Kontor	Butiker	*Industri*
AA-läge	1600 – 2450	4000 - 9000	-
A-läge	1350 - 2100	2500 - 6000	500 - 900
B-läge	1000 - 1500	1000 - 3500	450 - 700
C-läge	600 - 1200	700 - 1500	350 - 550
Medelvärde:	1250	2250	

Hyresrätter Krokslätt				
Hyra	Kvm	Kr/Kvm		
2 132 kr	20	107 kr	1	
8 324 kr	46	181 kr	1	Nyproduktio Nyprod.
12 056 kr	86	140 kr	3	Nyproduktion
8 219 kr	64	128 kr	2	
9 700 kr	80	121 kr	3	
4 950 kr	53	93 kr	2	
7 884 kr	74	107 kr	3	
9 153 kr	87	105 kr	4	
9 800 kr	79	124 kr	3	
8 478 kr	52	163 kr	2	
5 864 kr	66	89 kr	3	
12 000 kr	100	120 kr	3	
8 290 kr	64	130 kr	2	
4 937 kr	58	85 kr	2	
4 950 kr	38	130 kr	1	
14 020 kr	130	108 kr	5	
7 856 kr	75	105 kr	3	
9 200 kr	90	102 kr	4	
4 700 kr	54	87 kr	2	
Medelvärde:	69	117 kr	2,6	

Medelvärde nyprod:
161

Hyresrätter Wallenstam nyprod.
163

Bostadsrätter Wallenstam	
Pris/kvm	38000
Extra avgift/boa	2000
Extra avgift/boa	650
totalt	40650

Vi väljer lite läger än Wallenstam	
Hyresrätter kr/kvm och år	1800
Bostadsrätter kr/kvm	40000

Bilaga 5 - Calcnet

Produktionskostnad

PRODUKTIONSKOSTNAD

Projektkod:	154:6	Kostnadsläge:	**2014-04-01**
Projektnamn:	**Krokslätt plaza** Krokslätt Plaza kontor + lokaler	Datum:	2015-05-20
		Bruttoarea (m2):	**5 888**

Entreprenadkostnad		Totalt SEK	SEK/m2
Utvändig Mark/Anläggning		5 492 000	**933**
Hus		65 090 000	**11 055**
VVS		19 486 000	**3 309**
El		12 021 000	**2 042**
Transport		1 310 000	**222**
Styr och övervakning		2 698 000	**458**
Övrigt			
S:a Entreprenadkostnad		**106 097 000**	**18 019**

Byggherrekostnad	%		
Projektering, kopiering, byggledning m m	16,00	16 975 000	**2 883**
Byggherreadministration	2,00	2 122 000	**360**
Myndighetsavgifter	3,00	3 183 000	**541**
S:a Byggherrekostnad		**22 280 000**	**3 784**

Produktionskostnad exkl. mervärdesskatt		**128 377 000**	**21 803**

Mervardesskatt	%		
Mervärdesskatt	25,00	32 094 000	**5 451**

Produktionskostnad inkl. mervärdesskatt		**160 471 000**	**27 254**

PRODUKTIONSKOSTNAD

Projektkod:	154:6	Kostnadsläge:	**2014-04-01**
Projektnamn:	**Krokslätt plaza** Krokslätt Plaza Hyresrätter	Datum:	2015-05-20
		Bruttoarea (m2):	**4 620**

Entreprenadkostnad

	Totalt SEK	SEK/m2
Utvändig Mark/Anläggning	6 868 000	**1 487**
Hus	43 567 000	**9 430**
VVS	8 590 000	**1 859**
El	5 146 000	**1 114**
Transport	1 379 000	**298**
Styr och övervakning	252 000	**55**
Övrigt		
S:a Entreprenadkostnad	**65 802 000**	**14 243**

Byggherrekostnad

	%		
Projektering, kopiering, byggledning m m	16,00	10 528 000	**2 279**
Byggherreadministration	2,00	1 316 000	**285**
Myndighetsavgifter	3,00	1 974 000	**427**
S:a Byggherrekostnad		**13 818 000**	**2 991**

Produktionskostnad exkl. mervärdesskatt		**79 620 000**	**17 234**

Mervardesskatt

	%		
Mervärdesskatt	25,00	19 905 000	**4 308**
Produktionskostnad inkl. mervärdesskatt		**99 525 000**	**21 542**

PRODUKTIONSKOSTNAD

Projektkod:	154:6	Kostnadsläge:	**2014-04-01**
Projektnamn:	**Krokslätt plaza** Krokslätt Plaza Bostadsrätter	Datum:	2015-05-18
		Bruttoarea (m2):	**3 080**

Entreprenadkostnad

	Totalt SEK	SEK/m2
Utvändig Mark/Anläggning	3 881 000	**1 260**
Hus	29 044 000	**9 430**
VVS	5 638 000	**1 831**
El	3 388 000	**1 100**
Transport	919 000	**298**
Styr och övervakning	168 000	**55**
Övrigt		
S:a Entreprenadkostnad	**43 038 000**	**13 973**

Byggherrekostnad

	%		
Projektering, kopiering, byggledning m m	16,00	6 886 000	**2 236**
Byggherreadministration	2,00	861 000	**280**
Myndighetsavgifter	3,00	1 291 000	**419**
S:a Byggherrekostnad		**9 038 000**	**2 934**

Produktionskostnad exkl. mervärdesskatt		**52 076 000**	**16 908**

Mervardesskatt

	%		
Mervärdesskatt	25,00	13 019 000	**4 227**
Produktionskostnad inkl. mervärdesskatt		**65 095 000**	**21 135**

PRODUKTIONSKOSTNAD

Projektkod:	154:6	Kostnadsläge:	**2014-04-01**
Projektnamn	Nordgården Kontor	Datum:	2015-05-18
		Bruttoarea (m2):	**5 139**

Entreprenadkostnad

		Totalt SEK	SEK/m2
Utvändig Mark/Anläggning		5 060 000	**985**
Hus		56 810 000	**11 055**
VVS		17 041 000	**3 316**
El		10 508 000	**2 045**
Transport		1 144 000	**223**
Styr och övervakning		2 355 000	**458**
Övrigt			
S:a Entreprenadkostnad		**92 918 000**	**18 081**

Byggherrekostnad

	%		
Projektering, kopiering, byggledning m m	16,00	14 867 000	**2 893**
Byggherreadministration	2,00	1 858 000	**362**
Myndighetsavgifter	3,00	2 788 000	**543**
S:a Byggherrekostnad		**19 513 000**	**3 797**

Produktionskostnad exkl. mervärdesskatt		**112 431 000**	**21 878**

Mervardesskatt

	%		
Mervärdesskatt	25,00	28 107 000	**5 469**

Produktionskostnad inkl. mervärdesskatt		**140 538 000**	**27 347**

PRODUKTIONSKOSTNAD

Projektkod:	154:6	Kostnadsläge:	**2014-04-01**
Projektnamn	Nordgården Hyresrätter	Datum:	2015-05-18
		Bruttoarea (m2):	**7 410**

Entreprenadkostnad

	Totalt SEK	SEK/m2
Utvändig Mark/Anläggning	8 486 000	**1 145**
Hus	69 876 000	**9 430**
VVS	13 457 000	**1 816**
El	8 100 000	**1 093**
Transport	2 212 000	**299**
Styr och övervakning	404 000	**55**
Övrigt		
S:a Entreprenadkostnad	**102 535 000**	**13 837**

Byggherrekostnad

	%		
Projektering, kopiering, byggledning m m	16,00	16 406 000	**2 214**
Byggherreadministration	2,00	2 051 000	**277**
Myndighetsavgifter	3,00	3 076 000	**415**
S:a Byggherrekostnad		**21 533 000**	**2 906**

Produktionskostnad exkl. mervärdesskatt		**124 068 000**	**16 743**

Mervardesskatt

	%		
Mervärdesskatt	25,00	31 017 000	**4 186**
Produktionskostnad inkl. mervärdesskatt		**155 085 000**	**20 929**