



# CHALMERS

---



## Vision Gamlestadens Fabriker

Utvecklingsförslag med förutsättningar för handel i fokus

JULIA BJÖRKMAN  
SANDRA KLANG

---

Kandidatarbete  
Affärsutveckling och Entreprenörskap inom byggsektorn  
Institutionen för Arkitektur  
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA  
Göteborg, Sverige 2016



# VISION GAMLESTADENS FABRIKER

Utvecklingsförslag med förutsättningar för handel i fokus

JULIA BJÖRKMAN  
SANDRA KLANG

Vision Gamlestadens Fabriker  
Proposals for development with conditions for retail in focus  
JULIA A.M. BJÖRKMAN, 1993  
SANDRA M. KLANG, 1988

© JULIA A.M. BJÖRKMAN & SANDRA M. KLANG

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

Omslag:  
Bildmontage av visionsbilder för Gamlestadens Fabriker  
Chalmers  
Göteborg, Sweden 2016

## Sammandrag

Följande arbete är ett kandidatarbete skrivet vid institutionen för Arkitektur på Chalmers tekniska Högskola i Göteborg. Författarna har i samarbete med Platzer Fastigheter AB undersökt potentialen för utveckling av Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7), beläget i östra Göteborg. Stadsdelen är idag starkt förknippad med gamla industrier och tomma lokaler. Till området finns bra kollektivförbindelser för de boende och de kontor som finns etablerade redan idag. Gamlestaden är av Göteborgs Stad givet som ett primärområde och stadsdelen står inför stor förändring. En stor stadsutveckling kommer att bidra med både mer boende, kontor och handel med flertalet inblandade aktörer.

### *Syfte*

Examensarbetet syftar till att se vilka verksamheten som hade kunnat lyfta fastigheten och bidra till ett förhöjt värde i området. Hänsyn har tagits till Platzers visioner och den målsättning som legat i fokus under arbetsgången har varit att kunna bidra till företagets fortsatta arbete med att utveckla Gamlestadens Fabriker till ett attraktivt besöksmål.

### *Metod*

En områdesanalys har gjorts för att kunna ge en tydlig bild av stadsdelen Gamlestaden. Där framkommer de planer och visioner som finns idag och dessa tas sedan i beaktning vid vidare analys av verksamheterna. Genom litteraturstudier och möte med berörda parter från Göteborgs Stad och Platzer Fastigheter AB har information om området och dess fastigheter givits. För att kunna förankra de idéer som växt fram, har liknande projekt studerats för att se hur de gått tillväga för att genomföra projekten. Även intervjuer med verksamhetsutövare har gjorts för att kunna ge en större tyngd till det framtagna utvecklingsförslaget.

### *Resultat*

Gamlestadens Fabriker kan komma att bli ett upplyft område genom en stärkt identitet och ett framhävande av dess industriella känsla. För att uppnå detta har ett utvecklingsförslag med fokus på två stycken Hotspots tagits fram med hänsyn till de detaljplaner och visioner som finns för området. Dessa Hotspots fokuserar på två platser i Gamlestadens Fabriker med olika förutsättningar. Fastigheten kommer att bli mer attraktiv genom de två Hotspotsens verksamheter och identitetsskapande. I samband med de planerade nybyggnationerna i Gamlestaden, kommer genomströmningen i stadsdelen att öka, vilket leder till att potentiella besökare ökar till Gamlestadens Fabriker.

Nyckelord: Blandstad, Värdeskapande, Industriområde, Befolkningsutveckling, Mötesplatser, Trygghet, Hotspot, Stadsutveckling, Fastighetsutveckling

## **Abstract**

Following project is a Bachelor thesis written at the department of Architecture at Chalmers University of Technology. The authors, in collaboration with Platzer Fastigheter AB examined the potential of a development in Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7), located in eastern Gothenburg. The district is now strongly associated with old industry and empty offices. In the area there are good public relations for the residents and the established offices today. Gamlestaden is by the City of Gothenburg's given as a primary area and the district is facing major changes. A large city development will contribute both more housing, offices and retailing with many involved operators.

### *Purpose*

The Bachelor thesis aims to invest what types of businesses that will be able to lift the property and contribute to an increased value in the area. Consideration has been given to Platzer's vision and goal setting and focus during the working time has been to contribute to the company's continued efforts to develop Gamlestadens Fabriker into an attractive destination.

### *Method*

A market analysis has been made to give a clear view of the district of Gamlestaden. The market analysis emerges the plans and visions that exist today and these are taken into consideration in the further analysis of the businesses. Through literature studies and meeting with stakeholders from the City of Gothenburg and Platzer Fastigheter AB, information about the area and its buildings has been given. In order to secure the ideas that emerged, similar projects are studied to see how they proceeded to carry out their projects. Interviews with operators has been made to get a greater weight to the designed development proposal.

### *Results*

Gamlestadens Fabriker may be a raised area through a strengthened identity and enhancement of its industrial feeling. To achieve this, a development proposal focusing on two Hotspots has been developed in account of the detailed design and vision available for the area. These Hotspots will focus on two sites in Gamlestadens Fabriker with different conditions. The property will be more attractive by the two Hotspot's businesses and identities. In connection with the planned new construction of Gamlestads Torg, the throughput in the district will increase, leading to potential visitors to Gamlestadens Fabriker.

Keywords: Mixed-use city, Value creation, Industrial area, Population trends, Venues, Safety, Hotspot, Urban Development, Real Estate Development

## Förord

Kandidatarbetet *Vision Gamlestaden – Utvecklingsförslag med förutsättningar för handel i fokus* har skrivits på institutionen för Arkitektur på Chalmers tekniska högskola under 10 veckor och omfattar 15 högskolepoäng. Examensarbetet avslutar våra studier på kandidatprogrammet Affärsutveckling och Entreprenörskap inom Byggsektorn.

Kandidatarbetet har skrivits för Platzer Fastigheter AB där, Mathias Olsson verkat som handledare under arbetets gång. Vi vill rikta ett stort tack till Mathias för den handledning du gett oss och att du med stort engagemang väglett oss genom arbetet.

Ett stort tack vill vi även rikta till vår examinator Nina Ryd, docent och arkitekt på Chalmers, för ditt engagemang i vårt arbete och att du lett oss i rätt riktning och alltid haft svar på våra frågor.

Tack även till...

Anställda på Platzer för trevligt bemötande och visat intresse för vårt uppsatsskrivande.

Samtliga verksamhetsutövare som har bidragit med mycket information om planer och stadsutveckling.

Våra opponenter Jesper Lund och Adrian Prescott för er feedback och alla de goda stunderna vi haft.

Vi önskar Er en trevlig läsning,

Julia Björkman  
Sandra Klang

Göteborg juni 2016

# Innehållsförteckning

Sammandrag .....	I
Abstract.....	II
Förord .....	III
<b>1. Inledning .....</b>	<b>1</b>
1.1. Bakgrund.....	1
1.2. Företagspresentation .....	2
1.3. Syfte .....	2
1.4. Avgränsningar .....	2
<b>2. Metod .....</b>	<b>3</b>
2.1. Litteraturstudier.....	3
2.2. Dokument från Platzer Fastigheter .....	3
2.3. Intervjuer .....	3
2.4. Surveyundersökning .....	4
2.4.1. Genomförande .....	4
2.4.2. Utformning .....	4
2.5. SWOT-analys.....	5
2.6. Photoshop .....	5
<b>3. Teori .....</b>	<b>6</b>
3.1. Blandstaden.....	6
3.1.1. Läge .....	6
3.1.2. Värdeskapande verksamheter .....	7
3.1.3. Trygghet.....	8
3.1.4. Planbestämmelser .....	8
3.2. Handel.....	10
3.2.1. Marknadsplatser.....	10
3.2.2. Köpkraft.....	11
3.2.3. Bilanvändande .....	12
3.2.4. E-handel .....	12
3.2.5. Framtidens befolkning och handel.....	13
3.2.6. Nya butikskoncept .....	15
3.2.7. Handel med miljöhänsyn .....	15
<b>4. Områdesanalys.....</b>	<b>16</b>
4.1. Göteborg.....	16
4.1.1. Hyresnivåer.....	17
4.1.2. Bevarandeprogram för Göteborg .....	17
4.1.3. Vision Älvstaden .....	17
4.1.4. Kollektivtrafik.....	18
4.2. Gamlestaden.....	19
4.2.1. Bakgrund.....	19
4.2.2. Vision.....	20
4.2.3. Gamlestaden idag.....	20
4.2.4. Uppfattningen om Gamlestaden .....	22
4.2.5. Kollektivtrafik.....	23
4.2.6. Köpkraften i Gamlestaden .....	24
4.2.7. Säreåän.....	25
4.3. Planerade och pågående projekt.....	26
4.4. Gamlestadens fabriker.....	30
4.4.1. Bakgrund.....	30
4.4.2. Förutsättningar .....	31
4.4.3. Läge .....	32
4.4.4. Avstånd från Gamlestadens fabriker .....	32

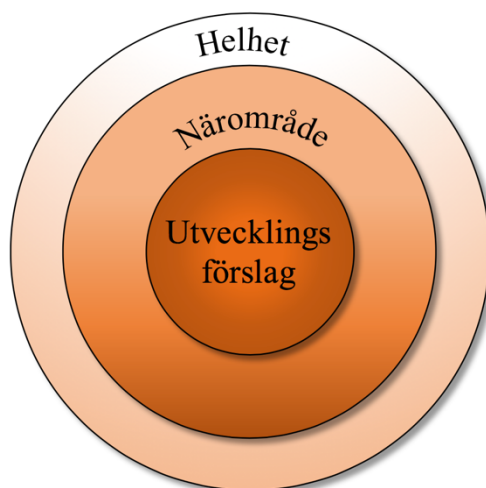
<b>5.</b>	<b>Befintliga planer idag .....</b>	<b>33</b>
<b>6.</b>	<b>Inspiration .....</b>	<b>35</b>
6.1.	Sickla.....	36
6.2.	Kødbyen .....	36
6.3.	Papyrusområdet .....	37
6.4.	Magasin 36 - Höganäs .....	37
<b>7.</b>	<b>Resultat .....</b>	<b>39</b>
7.1.	<b>Hotspot 1 - Stråket .....</b>	<b>42</b>
7.1.1.	Verksamheter .....	44
7.1.2.	Områdets trygghet .....	45
7.1.3.	Inspirationsbilder .....	45
7.2.	<b>Hotspot 2 - Innergården.....</b>	<b>47</b>
7.2.1.	Byggnaderna .....	47
7.2.2.	Utvecklingsförslag .....	49
7.2.3.	Inspiration .....	50
7.3.	<b>Visionsbilder .....</b>	<b>52</b>
<b>8.</b>	<b>Analys.....</b>	<b>56</b>
8.1.	<b>Hotspot 1- Stråket .....</b>	<b>56</b>
8.2.	<b>Hotspot 2 - Innergården.....</b>	<b>57</b>
<b>9.</b>	<b>Diskussion .....</b>	<b>59</b>
9.1.	Fördjupningsmöjligheter .....	60
9.2.	Avslutande ord.....	60
<b>10.</b>	<b>Referenser .....</b>	<b>61</b>

## **Bilagor**

- Bilaga 1a** - Surveyundersökning frågor
- Bilaga 1b** - Surveyundersökning svar
- Bilaga 2** - Intervjuer

# 1. Inledning

I detta inledande kapitel presenteras bakgrunden till arbetet, såväl som arbetets syfte och de avgränsningar som anger projektets omfattning. Detta kandidatarbete utförs av två studenter på programmet Affärsutveckling och Entreprenörskap inom Byggsektorn på Chalmers Tekniska Högskola. Studenterna har i samråd med Platzer Fastigheter AB undersökt en given fastighet Olskroken 18:7 och dess utvecklingspotential. Arbetet ämnar visa på de olika verksamheter som kan fungera i området och hur dessa skulle kunna lyfta upp området Gamlestadens Fabriker. Förutom en teoridel som behandlar blandstaden och handel i stort kommer arbetet att vara uppdelat i tre olika områden som visas nedan i en uppdelad cirkel.



Figur 1. Områdescirkel (Egen illustration).

Den yttre cirkeln, helhet, innefattar även en övergripande syn av de visioner som Göteborgs kommun har för framtiden. I den andra delen av cirkeln, närområde, redovisas området Gamlestaden med närområde där stadsdelens historia beskrivs och även vilka projekt som pågår i området. I denna del redovisas även nödvändig fakta som behövs för att kunna leda vidare till det utvecklingsförslag som sedan belyses. I den innersta delen av cirkeln, utvecklingsförslag, beskrivs i närmare detalj hur Gamlestadens fabriker ser ut idag. De två Hotspotsen som valts ut kommer även att redovisas för att ge en klar bild över hur området skall utvecklas.

## 1.1. Bakgrund

Gamlestaden är en stadsdel i östra delarna av Göteborg som tidigare varit ett område med mycket industrier och fabriker. Dessa har på senare år avvecklats och stadsdelen ligger nu i startblocken för en stor utveckling som startar. Göteborgs Stad har belyst stadsdelen som ett utvecklingsområde som i framtiden skall kunna vara en attraktiv blandstad för befolkningen i Göteborg. De planer som tagits fram av kommunen innebär att området kommer att växa i stor utsträckning och behöver därför planeras för att kunna bli en väl fungerande stadsdel.

I Gamlestaden ligger idag en fastighet, Gamlestadens Fabriker, som används till kontorslokaler och andra verksamheter. Fastigheten ägs och förvaltas av Platzer Fastigheter, som nu har planer på att utveckla området. Detta arbetet kommer att redovisa för de olika faktorerna som behövs ta i beaktning vid utvecklingen och även vad som hade fungerat bra för att följa de ambitioner om en hållbar blandstad från Göteborgs Stad.

## **1.2. Företagspresentation**

År 1969 bildas Platzer Bygg AB genom en sammanslagning av tre företag i norra, östra och västra Sverige. Byggverksamheten avvecklades sedan år 1997 och Platzer ägnade sig istället åt fastighetsverksamhet. De ändrade då sitt namn till Platzer Fastigheter AB för att bättre beskriva sin nya huvudverksamhet. Därefter flyttade bolaget också sin ledning och administration från Stockholm till Göteborg och började några år senare koncentrera sin verksamhet till endast Göteborgsregionen. År 2013 börsintroducerades Platzer igen efter att ha varit avnoterade sedan 2001 genom att koncernens moderbolag Platzer Fastigheter Holding AB noterades på Stockholmsbörsens ”Mid Cap”-lista (Platzer 1, 2016).

Platzer är idag ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. De äger och utvecklar idag 59 stycken fastigheter med en total yta på över 465 000 kvadratmeter. Platzer är inriktade på att erbjuda god service till sina hyresgäster för att skapa goda relationer (Platzer 2, 2016).

## **1.3. Syfte**

Kandidatarbetet syftar till att analysera värdeskapande verksamheter och ge förslag på hur Gamlestadens Fabriker kan bli mer attraktiva för befintliga, potentiella boende och människor som rör sig i Gamlestaden. Det som visas i utvecklingsförslagen skall kunna användas som underlag för Platzer Fastigheter vid utveckling av fastigheten Olskroken 18:7.

## **1.4. Avgränsningar**

Detta kandidatarbete ämnar att undersöka området Gamlestadens Fabriker med närområde för att kunna analysera dess utvecklingsmöjligheter. Även Göteborgs Stads visioner kommer att tas hänsyn till för att projektets omfattning skall kunna tillgodose dess behov. Kandidatarbetet kommer att utreda de olika faktorerna som skapar värde i ett område och visar sedan en vision med två belysta platser i Gamlestadens Fabriker som kan hjälpa till att skapa liv i hela närliggande område. Dessa platser kommer att visualiseras med inspiration från liknande projekt och illustrationer. Fokus i arbetet har legat på att se huruvida handel kan utvecklas i området, för att kunna tillgodose det behov som Platzer Fastigheter har inom utveckling av detta. Vidare kontakt med eventuella aktörer är något som författarna valt att inte behandla i arbetet.

## **2. Metod**

Den information som ligger till grund för kandidatarbetet har samlats in genom arkiv- och litteraturstudier, dokument från Platzer Fastigheter, intervjuer, en surveyundersökning samt genom en områdesanalys. Även en analys av hur området ser ut i nuläget tas upp. Alla källor har granskats och analyserats kritiskt och på ett opartiskt vis.

### **2.1. Litteraturstudier**

För att få en insikt av innebörden av de olika begreppen och faktorerna som påverkar utvecklingen av en blandstad, med fokus på handelns innebörd, har olika former av litteratur- och arkivstudier inlett arbetsprocessen. Studier i form av rapporter, samrådshandlingar, elektroniska källor och branschrelaterade artiklar har genomförts och genererat information om de olika faktorerna inom stadsutveckling. För att fördjupa kunskapen ytterligare kontaktades även relevanta personer som arbetar med utveckling utav handelsplatser för att skapa en bred och aktuell kunskapsbas. För att erhålla en tydlig struktur har även tidigare kandidatarbeten studerats. Detta har även gett en bild av hur upplägget skall utföras.

### **2.2. Dokument från Platzer Fastigheter**

Platzer Fastigheter har sedan de under 2015 köpte fastigheterna kring Gamlestadens Fabriker och Gamlestads Torg planer på hur området skall utvecklas. De har därför företagsinternt material som använts i arbetet för att kunna bygga vidare på illustrationen av utvecklingen. Platzer Fastigheter har erlagt relevant material och undersökningar till författarna, för att skapa ett bredare underlag till kandidatarbetet.

### **2.3. Intervjuer**

De intervjuer som genomförts har gjorts med lämpliga representanter från etablerade företag verksamma inom området handelsutveckling, men även en verksam inom Gamlestaden. Syftet med intervjuerna är att fördjupa den insamlade datan från de första litteraturstudierna och för att ge en bredare kunskapsbas om den faktiska processen vid utveckling av handelsplatser. Urvalet av intervjupersoner har skett i samråd med handledare från Chalmers, men även utifrån behovet av mer information.

De tre intervjuerna som gjorts var semistrukturerade med grund i hur de tillfrågade arbetar kring utveckling av nya områden och vad som behöver tas hänsyn till. Intervjuerna med René Stephansen och Jenny Nilsson genomfördes via mailkontakt och intervjun med Fredrik Bergström gjordes via telefon. Det syfte som fanns med intervjuerna blev inte uppfyllt i den grad som var önskvärd, varvid intervjuerna inte kunnat ligga till stor grund för kunskapsbasen för arbetet. De har istället bekräftat de författarnas uppfattning om handelsutveckling och hur arbetet med detta fortskrider.

För att få en större insikt i Gamlestadens kommande stadsutveckling gjordes även ett besök på Stadsbyggnadskontoret i Göteborg då de är ansvariga för den fysiska planering som sker i staden. Mötet hölls med Mattias Westblom, planarkitekten på planavdelningen, då han är väl insatt i området. På plats gavs en övergripande presentation om Gamlestaden och dess framtida förändring. Förutom information gavs en genomgång av Göteborgs Stads hemsida för att enklare kunna navigera fram väsentliga detaljplaner som kunde vara till hjälp i arbetsprocessen samt ligga som underlag till rapporten.

## **2.4. Surveyundersökning**

En surveyundersökningens syfte är att göra en representativ kartläggning av människor genom datainsamling. Genom detta är det möjligt att utgöra en bas och sedan leta efter mönster i syfte att göra generaliseringar till en större population. Surveyundersökningar öppnar möjligheten att ge mycket data på kort tid och kräver inte personlig kontakt (SurveyMonkey, 2016). Surveyundersökningen och dess svar återfinns i Bilaga 1.

### **2.4.1. Genomförande**

Undersökningen genomfördes med hjälp av nätverkstjänsten SurveyMonkey, som är ett populärt enkätprogram på webben. De gör det enkelt att skapa undersökningar och enkätformulär för insikter om allt från kundtillfredsställelse till medarbetares engagemang (SurveyMonkey, 2016). Surveyundersökningen utfördes kvantitativt med standardiserade frågor som ställs till ett urval av personer. Undersökningen hade även kvalitativa inslag med öppna frågor som tolkades textkritiskt.

Formuläret färdigställdes för att sedan granskas av en objektiv part för att minimera uppkomst av missförstånd vid svarande på enkäten. Efter att enkäten hade godkänts lades den ut på det sociala mediet Facebook för att samla så mycket svar som möjligt. Enkäten beräknades ta 4-5 minuter och fanns tillgänglig mellan 15e mars och 1 maj. Svarefrekvensen var som högst precis efter utsändandet, men avtog efter en månad varför författarna valde att stänga enkäten. Formuläret hade då besvarats av 72 unika individer, vilket ansågs kunna ligga till god grund för resultatet av en sammanställning.

### **2.4.2. Utformning**

Syftet med enkäten var att få en bild av gemene mans uppfattning av Gamlestad och dess identitet. Svaren skulle även visa på vilken åldersgrupp och yrkesgrupp som deltog i undersökningen och även vart dessa var bosatta för tillfället. På så vis kunde författarna även få en uppfattning om vad en viss åldersgrupp hade värdesatt i området för att besöka det oftare eller bosätta sig där. De svarande fick själva ge författarna sin bild av Gamlestad genom frågor som behandlade egna reflektioner om området, men även vad som hade gjort det mer attraktivt för dem att flytta till området om de inte redan bodde där. På alla frågor med svarsalternativ fanns en kolumn för "annat" eller "övrig kommentar" för att öppna upp för de svarandes egna reflektioner och förslag kring de frågor som ställdes.

De 9 frågorna i undersökningen var uppdelade i att 7 av frågorna hade färdiga svarsalternativ och de resterande 2 frågorna syftade till att eftersöka de svarandes åsikter genom egenskrivna svar. Formuläret inleddes med tre frågor med syfte att fastställa de svarandes ålder, sysselsättning och för nuvarande bosättning med utgångspunkt i de olika stadsdelarna i Göteborg. Den fjärde frågan i formuläret öppnade upp för författarna att få en inblick i hur många av de svarande som var medvetna om vart Gamlestad ligger. Det fanns där även möjlighet att kommentera sitt svar för att kunna motivera valet. För att författarna skulle få en vidare inblick i personers inställning till avståndet ställdes den femte frågan. Där fick de svarande välja ett svarsalternativ som svaret på hur lång tid de ansåg att det tog att ta sig från centrala Göteborg till Gamlestad. Svarsalternativen var utformade i ett tidsintervall på 3 minuter upp till 20 minuter då det sattes som sista alternativ att det tog 20 minuter eller mer ut till Gamlestad.

Vidare i formuläret utformades frågor som hjälpte till att förstå den uppfattning av området som finns idag. För att kunna ge mer grund till vidare arbete med utveckling av området valde författarna att ge de tillfrågade en möjlighet att själva beskriva vad som hade gjort dem mer intresserade av att besöka Gamlestaden och alternativt bosätta sig där. Formuläret avslutades med en öppen fråga där de tillfrågade fick svara vad som saknas i Gamlestaden idag.

## **2.5. SWOT-analys**

En SWOT-analys används för att skapa en snabb och lättöverskådlig bild över en verksamhets eller ett projekts mål och därefter välja en lämplig strategi för att nå dessa. De fyra bokstäverna i SWOT står för Strengths (Styrkor), Weaknesses (Svagheter), Opportunities (Möjligheter) och Threats (Hot) (Sørensen, 2012). För att analysera det förslag med två Hotspots som har arbetats fram har en SWOT-analys gjorts för att kunna belysa framtidens möjligheter och hot, men även kunna skapa ett underlag att jobba vidare på.

## **2.6. Photoshop**

Adobe Systems är ett professionellt amerikanskt programvaruföretag som fokuserar på redigering och publicering av tryck och grafisk utformning. Deras bildbehandlingsprogram Photoshop är väldigt populärt och används flitigt av både folk inom branschen och gemene man med intresse av just bildredigering (Adobe, 2016). Programmet har använts i detta arbete för att redigera och modifiera bilder som använts till texterna för att komplettera innehållet.

### 3. Teori

Detta kapitel syftar till att ge en grundläggande förståelse för blandstaden och handel och dess viktigaste delar. Detta är viktigt för att få en förståelse för rapportens senare kapitel och de utvecklingsförslag som presenteras i resultatet.

#### 3.1. Blandstaden

Att i en stadsdel uppnå en funktionell och social blandning är vad som definierar en blandstad. Att i ett närområde ha en stor blandning av bostäder, handel, service, kontor och nöjesliv samtidigt som olika ålders-, inkomst- och sociokulturella grupper är representerade. Det förespråkas även att tätbebyggelse samt att en etnisk blandning, det vill säga stilmässig variation på byggnaderna i området, finns presenterat. Syftet med att skapa en blandstad är att få en mer levande stadsdel under dygnets alla timmar. En så kallad "sovande stad" där inte så mycket liv och rörelse sker i området inverkar på hur trygg platsen känns. Hur integrationen i en blandstad ser ut är olika men oftast är tanken om att blanda bostäder, arbetsplatser och ett serviceutbud för att öka rörelsen i området och kunna erbjuda invånarna sitt vardagsliv inom rimligt avstånd (Bellander, 2005). Hur själva området är uppbyggt påverkar också hur det känns att bo i området. Ett välplanerat gatunät med riktade vägar samt att olika trafikslag samsas på samma väg för en mer levande gatuatmosfär bidrar till ett trevligare område att vistas i. Enkla medel för att få till en bra blandning är att exempelvis husera handel i bottenplan på ett bostads eller kontorshus. Detta utnyttjar dels en svåruthyrd bostadsyta samtidigt som det ger ett mer levande gatuplan. Att även blanda privat och offentligt och med det varierande hyror når man även ett varierat klientel av boende i området med god variation av ålder. Detta är även en av de målsättningarna som sattes i samband med att uttrycket blandstad kom till, att minska segregationen och därmed skapa en blandning av människor av olika ålder, etnicitet och samhällsklasser (Göteborgs Stad 1, 2008).

##### 3.1.1. Läge

För att kunna sätta någon slags identifikation på värdet av den plats som en lokal/fastighet befinner sig i så används en så kallad A-, B- och C-klassifikation som även ligger till grund till hur hyran kan sättas. Klassificeringen behöver inte betyda att ett läge är bättre eller sämre än det andra då olika slags företag har olika krav på lokaler och läge beroende på vilken handel/service som bedrivs. Istället syftar systemet på hur attraktivt själva området är, hur centralt och tillgängligt det ligger och hur stor tillströmning av människor som sker i området (Objektvision 1, 2016).

###### *A-läge*

Denna benämning används på de områden som anses som extra attraktiva vilket ofta leder till en högre hyresnivå. Ofta är dessa platser belägna längs huvudgator och med stor genomströmning av människor. Här brukar även finnas ett stort utbud av service samt goda kommunikationsmöjligheter (Objektvision 1, 2016).

###### *B-läge*

Beskriver de områden som ligger i omnejd till A-lägena så som tvärgator till huvudgatorna. En igenkänningsfaktor är att det kan vara enklare att ta sig till platsen med bil vilket kan vara önskvärt för vissa typer av handel/företagsverksamhet (Objektvision 1, 2016).

### *C-läge*

Ligger ej centralt och kan därför vara i behov av parkering om det ej går att nås med kollektivtrafik. Dessa områden kräver ett visst klientel som själva söker upp butikerna på grund av behov (Objektvision 1, 2016).

### **3.1.2. Värdeskapande verksamheter**

Vid utveckling av ett område som skall fungera som en blandstad så finns det flertalet faktorer som skapar värde. För att kunna skapa en blandstad krävs även en blandning av dessa verksamheter som tillsammans kompletterar varandra. Nedanstående texter beskriver några utav de vanligaste verksamheterna.

#### *Restaurang*

När ett område som utvecklas skall vara komplett behöver människor ha någonstans att äta. Det är viktigt att den verksamheten kan skapa en upplevelse för kunderna som ger en bättre helhetskänsla av området. Genom att erbjuda ett koncept för restaurangverksamheten i området så höjs statusen såväl som besökarantalet. Det är även viktigt att ta hänsyn till att denna verksamhet är en utav de faktorer som skapar liv i området efter kontorstider. I Sverige idag går var femte person på restaurang en gång i veckan eller mer. Detta skapar en efterfrågan på restauranger i hela Sverige och då inte endast de dyraste restaurangerna utan kvarterskrogarna spås i framtiden få ett uppsving (Arla, 2015). Enligt statistik från Statistiska centralbyrån äter svensken för 3000 kronor i månaden, och har på senaste år lagt mer och mer pengar på att äta ute (Björnsbacka, 2016).

#### *Bageri*

Att kunna köpa färskt bröd eller bakverk kan skapa en social trygghet och förhöja värdet för de boende i området. Ett bageri öppnar oftast tidigt på morgonen vilket bidrar till att en god doft sprids i området. Detta skapar även en trivselkänsla hos de som rör sig förbi området eller till de andra verksamheterna. De öppettider som vanligtvis finns hos verksamheter av denna karaktär gör att området även på helger kan vara öppna och skapa liv (Schmidt Thurow & Sköld Nilsson, 2004).

#### *Café*

En verksamhet som innefattar ett café skapar även en mötesplats för besökare och de som lever i området (Cowan, 2005). Utbudet på verksamheter innefattar både en chans att sitta ned och äta eller fika men även att köpa med sig en kaffe eller liknande. När verksamheten även erbjuder mycket sittplatser bjuder detta in till en mötesplats, något som är viktigt för att människor skall vara intresserade av att ta sig till platsen. Mötesplatserna bidrar även till ett rikt socialt liv. Att ha en caféverksamhet lockar även studenter, då de kan sitta och studera på platsen, vilket leder till att en yngre målgrupp söker sig till området för verksamheten (Inobi, 2010).

#### *Kultur*

Ytterligare en mötesplats som tillför värde till de som rör sig i ett område och kan locka nya människor dit, är kulturberikande verksamheter. Kultur kan beskrivas som det vi gör efter att vi tillgodosett våra materiella behov och kan involvera saker som bibliotek, museum och biografier (Sigurdsson, 2014). Bibliotek är något som visat sig ge tillbaka till samhället genom att det stimulerar barns läsande och även bidrar till en höjd utbildningsnivå i samhället. Detta gör att bibliotek är något som samhället bör lägga pengar på att utveckla (Andersson, 2015). Att gå på museum eller en biograf är en aktivitet som lockar flertalet människor i olika åldrar att besöka ett område vilket skapar en hållbar blandstad. Som ett led i kulturberikande verksamheter har det på senare år växt fram en trend kring gatukonst och dess inverkan på det offentliga rummet (Huldt, 2007).

Det var under 90-talet som graffittin i Sverige utvecklades till att vara mer strukturerad än när den etablerade sig under 80-talet. Det har sedan dess utvecklats till ett nytt sätt att kunna utsmycka det offentliga rummet och ge anonyma platser identitet. Det är även vanligt att använda gatukonst för att visa upp områdets historia (Huldt, 2007).

### **3.1.3. Trygghet**

Att känna sig trygg i området som man rör sig i är något som är viktigt för alla individer. Tryggheten har dock olika betydelser beroende på vem du är och vart du bor och rör dig. Vad som uppfattas som tryggt kan även förändras med dygnets rytm och årstidernas övergångar. Att det finns människor runtomkring en, att se och att bli sedd, är något som skapar en trygghet. Samtidigt kan det spela en roll vem du möter eller ser runtomkring dig. Det är därför viktigt att i ett område ha en blandning av människor, till skillnad från en homogen grupp i ett område, där någon annan urskiljer sig väldigt mycket och skapar otrygghet. Orsaken till att personer gärna vill vara omgivna av mycket människor är att de inte känner sig lika utsatta som om de till exempel står själva på ett stort torg (Boverket 1, 2010).

Något som oftast används för att skapa trygghet är belysning. När det är mörkt ute är det istället belysta caféer, restauranger, butiker, reklamannonser och trafikljus som bidrar med ljus och skapar en känsla av trygghet. Viktigt att tänka på är att när vissa delar i ett område lysas upp starkt så leder även till att det skapas en större kontrast mot de mörkare platserna vid sidan av ljuset, vilket istället kan kännas otryggt. Det är även viktigt att ta i beaktning vid utformning av belysning i en stadsmiljö att atmosfären som finns under dagen inte går att imitera under natten, det är istället viktigt att staden erbjuder sevärdheter, liv och rörelse som ger en känsla av trygghet även efter mörkrets inbrott (Van Santen, 2006).

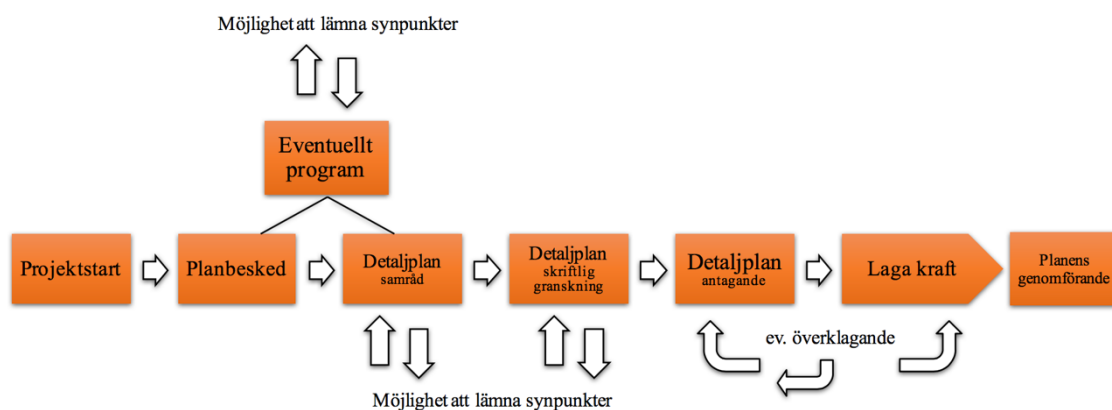
Att ha grönska i ett område är även det något som skapar trygghet. Grönskan kan försköna stadsrummet, berika promenader i området och bidra med flertalet positiva effekter för människor. När bebyggelsen tätar i de stora städerna är det viktigt att fortfarande ta hänsyn till grönskan i området och på så vis kunna vara med och skapa en trygghet för de boende. Naturmiljöer tolkas oftast som en motsats till stadsmiljön och kan därför uppfattas som otryggt och främmande. Detta är något som är viktigt att få bort genom att skapa en bra miljö och med en blandning av natur- och stadsmiljö. Att inte bara placera ut stora buskage utan ha en tanke bakom hur grönskan skall främja liv och rörelse till stråk eller öppna ytor är viktigt (Boverket 1, 2010).

### **3.1.4. Planbestämmelser**

Kommunen kan med planbestämmelser i en detaljplan reglera rättigheter att använda mark och vatten inom ett specifikt området. Kommunen bestämmer utifrån förutsättningarna på platsen vilken reglering som behövs för att uppnå detaljplanens syfte. För att kunna reglera utformningen av områdena så används egenskapsbestämmelser och det kan även tillföras olika administrativa bestämmelser för att planen skall vara möjlig att genomföra. Det är även viktigt att alla planbestämmelser har stöd i plan- och bygglagen (Boverket 2, 2014). I detaljplanen kan kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden. De använder detaljplanen för att pröva om ett område är lämpligt för bebyggelse, till exempel vid nybyggnation eller när en bebyggelse skall förändras eller bevaras. Detaljplanen visar allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och deras gränser. Huruvida en detaljplan bör upprättas innan byggnadsnämnden ger bygglov är det flera faktorer som avgör. Det beror på vilken typ av förändring som skall ske och även förhållandena i omgivningen (Boverket 3, 2014).

Nedan visas en figur på hur planprocessen ser ut vid arbete kring ett projekt. När ett projekt startas behöver det ansökas om ett planbesked om projektet leder till en ny detaljplan eller en ändring i den befintliga detaljplanen. Detta behövs även om byggnaden inte överensstämmer med de regler som finns i den befintliga detaljplanen. När en detaljplan sedan fått godkänt, med ett eventuellt program som underlag, påbörjas ett förslag till detaljplan. När detaljplanen sedan ligger uppe för samråd, finns det tillgängligt på stadens webbplats under minst tre veckor, men även på stadsbyggnadskontoret och ett bibliotek i nära anslutning till planområdet. De inkomna synpunkterna sammanställs sedan i en samrådsredogörelse, vilket sedan ingår i det fortsatta arbetet av förslaget. Efter samråd tas de slutliga planhandlingarna fram och visas även dessa på samma plattformar (Göteborgs Stad 2, 2016).

Om en överklagan skall göras, bör den innebära att du som överklagande är berörd av förslaget och har lämnat in skriftliga synpunkter. Efter de justeringar som kan komma att behöva göras antar byggnadsnämnden planförslaget, eller godkänner det och lämnar över det till kommunfullmäktige som antar planen. När protokollet från dessa nämnder är justerat och meddelats på kommunens anslagstavla börjar detaljplanen att gälla efter tre veckor (Göteborgs Stad 2, 2016).



Figur 2. Planprocessen tolkad utifrån information från Göteborgs Stad, 2016

## 3.2. Handel

Fastighetsmäklare brukar säga att de tre kriterierna som bestämmer ett objekts värde är läge, läge och läge. På samma sätt finns motsvarigheten inom handeln med tre lika viktiga faktorer: flöde, flöde och flöde. Handel bygger på att säljare och köpare kan mötas för att köpslå. Dessa möten kan ske på plats i en affär, på en gata eller ett torg, i direkta möten eller indirekt via brev, telefon och dator. Det gemensamma för mötena inom handel är att de kräver en plats eller en kontaktskapande medium. (Söderlind, 2011)

Enligt nationalencyklopedin innebär handel organiserad köpenskap med försäljning av tjänster eller varor. Det förekommer oftast i större skala och under en längre tid. Detaljhandel anses istället ligga som sista steget i distributionskedjan från producent till konsument (NE 1, 2016). Handel har en stor utmaning i att ständigt hålla jämna steg med kunden, om inte allra helst ligga steget före, för att kunna möta kundens behov och förväntningar på ett bra sätt. Handeln bör även ha koll på alla de trender som finns i samhället för att inte tappa sina kunder (Svensk Handel 1, 2010).

I detaljhandeln innefattas två olika sorters köp, genom köp av dagligvaror och köp av sällanköpsvaror. Den totala försäljningen brukar oftast fördelas jämt mellan båda kategorierna. Som namnet antyder är dagligvaror de varor som köps dagligen och som är nödvändiga för hushållet. De utgörs oftast av livsmedel, men även kosmetiska produkter och hygienprodukter. Sällanköpsvaror är istället tvärtom varor som inte inhandlas dagligen och istället utgör önskvärda produkter så som vitvaror, mode, heminredning och elektronik (Handeln i Sverige, 2016).

Detaljhandeln är en drivande faktor för den ekonomiska utvecklingen, men även ett resultat av den. Flertalet faktorer har skapat bättre förutsättningar för detaljhandelns utveckling, så som förbättrade kommunikationer, befolkningstillväxt, stärkt köpkraft och växande produktionsstorlekar (Handelns historia, 2016). Den goda ekonomin i Sverige som har växt fram sedan mitten av 1970-talet har inneburit att befolkningens privata konsumtion har förändrats. Konsumtionsökningen har främst skett inom restaurang, hotell och resor men på lång sikt även övriga varor och tjänster. I takt med att hushållets inkomster ökat så har även detaljhandelskonsumtionen i hushållen ökat. De senaste årens högkonjunktur har även bidragit till en stor konsumtionsökning av sällanköpsvaror (HUI, 2010).

### 3.2.1. Marknadsplatser

Något som följt av den urbanisering som råder i samhället i främst glesbygden är den koncentration av handel som ökat betydligt. En stor del av handeln och dess tillväxt är samlad i storstadsregionerna, större städer och även ett visst antal kommuner som står för en stor del gränshandeln. Dessa är regionalt starka marknadsplatser, det vill säga regioner som redan har en stark detaljhandel med goda marknadsförutsättningar. Betydelsen av de externa marknadsplatserna har ökat kraftigt, mycket på grund utav de omfattande nyetablerings- och utbyggnadsprocesser som finns på dessa befintliga marknadsplatser. Processen som leder till att stora marknadsplatser blir större har till störst del skett på bekostnad av handeln i bostads- och stadsdelscentrum. Den handel som återfinns i stadskärnorna har dock klarat sig relativt väl, mycket på grund av utbudets kompletterande karaktär i form av unika butikskoncept (HUI, 2010).

Den ökade inflyttningen till städerna och citykärnorna leder till att de handelsplatser som är lokaliserade utanför centrum måste förskönas och bli mer stadslika. Det är även viktigt att se till att det finns bostäder kring de nya handelsplatserna. Alla verksamheter i stadskärnan och handelsplatser kan inte heller göra samma sak, det är viktigt att de kompletterar varandra istället (Svensk Handel 2, 2012).

Läget för handeln spelar stor roll för människor rent socialt. Där vi handlar är det även viktigt att kunna mötas genom att vi även tränar eller kopplar av på samma ställe. En trend som visats är ABC-staden, där stadsdelen rymmer både arbete, boende och centrumbildning. Detta har även på senare år växt fram som ett koncept som återigen är positivt vid utveckling av områden (Svensk Handel 1, 2010).

ABC-staden är ett koncept som skapades av Sven Markelius som under sena 1940-talet efter ett antal studiebesök sett att detta hade varit ett bra sätt att utveckla städerna runt Stockholm. Tanken med konceptet var att familjerna skulle kunna arbeta, bo och spendera sin fritid i ett och samma område, vilket bidrar till ett mer koncentrerat centrum (Rudberg, 1989).

### **3.2.2. Köpkraft**

I frågan om vilka som handlar mest så avgörs det till stor del av skillnader i inkomst. En lägre inkomst speglas i att den största andelen konsumtion utgörs av dagligvaror och boende. I den lägsta inkomstklassen upptar konsumtionen av dagligvaror ungefär 17 procent, medans det i den högsta inkomstklassen endast tar 14 procent av samma grupp i anspråk. Detta innebär att de individer som tillhör de högre inkomstklasserna har större möjlighet att konsumera mer andra varor och tjänster än andra inkomstklasser. Därav lägger de en större del av sina utgifter på sällanköpsvaror och konsumtion av övriga varor och tjänster (HUI, 2010).

Även familjesituationen i hushållet påverkar konsumtionen. Det påverkar då ofta på det sätt att barnfamiljer har ett annorlunda konsumtionsmönster än singelhushåll och familjer utan barn. Ensamstående hushåll utan barn har en tendens att spendera mindre på dagligvaror och samtidigt spendera mer på restaurangbesök, resor och hotellövernattningar. I och med att de sammanboende familjerna lägger mer utav sina utgifter på boende och dagligvaror så skapas ett mindre konsumtionsutrymme för sällanköpsvaror. Hushållets konsumtion varierar alltså beroende på flertalet sociala, ekonomiska och kulturella faktorer. Detta påverkar därför detaljhandeln genom att det på alla geografiska nivåer påverkar vad och hur mycket som efterfrågas (HUI, 2010).

Att räkna på köpkraft är för att få ett ungefärligt mått på förmågan att kunna handla i ett område. Inkomst, förmögenhet och priserna på konsumtionsvarorna är några av de tyngre faktorerna som spelar in i beräkningen (NE 2, 2016). Nedan följande siffror på omsättning i landet har legat till grund för en approximativ uträkning för att få en ungefärlig känsla på hur köpkraften ser ut i Sverige. Nuvarande och framtida befolknings-siffror är hämtade från statistiska centralbyrån medan siffror på handel är hämtade från Handel i Sverige och är de värden som ligger till grund till den redovisade uträkningen, sammanställd av författarna själva.

<b>Köpkraft i Sverige 2015 (kr)</b>		
- Invånare: 9 851 017		
	<b>Per person</b>	<b>Alla invånare</b>
Dagligvaruhandel	32 688	322 010 043 696
- per dag	90	886 591 530
Sällanköpshandel	29 861	294 161 218 637
- per dag	82	807 783 394
Total detaljhandel	62 549	616 171 262 333
- per dag	171	1 684 523 907

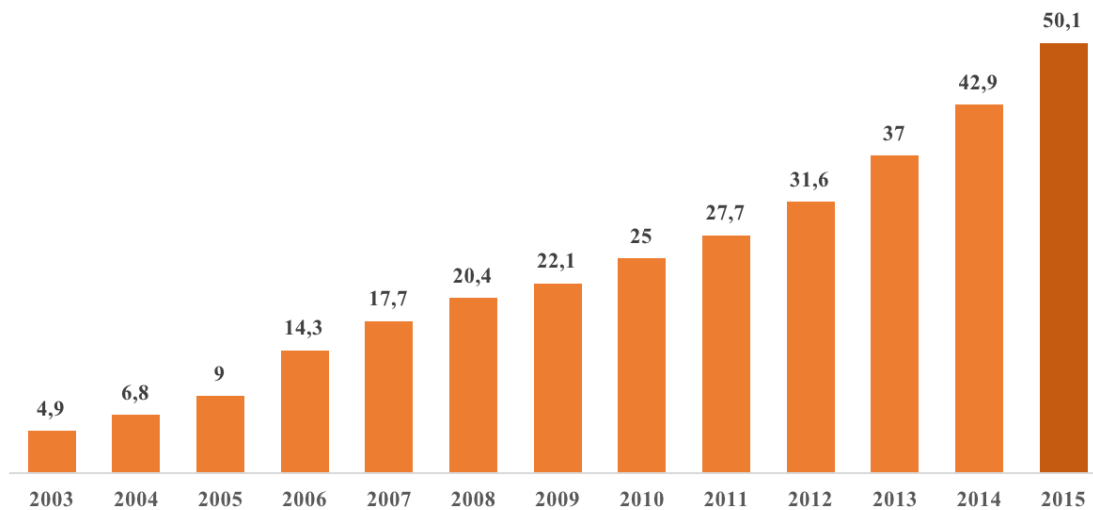
Figur 3. Tabell över köpkraft i Sverige baserat på siffror från SCB.

### 3.2.3. Bilanvändande

Mellan åren 1950-2000 har bilantalet i Sverige niodubblats. Detta innebär att biltätheten ökade från 49 bilar till 450 bilar per 1000 invånare. Detta påverkar handeln då det innebär en stor frihet för konsumenterna och en möjlighet för utveckling där kunder kan hämtas från ett större omland (HUI, 2010). Det faktum att många handelsplatser är lokaliserade utanför stadskärnorna innebär även att många istället blir beroende av bilen för att kunna ta sig någonstans. Om det saknades tillgång till bil skulle nästan hälften utav bilanvändarna ha svårt att bo kvar i sin bostad och en tredjedel uppger att det skulle försvåra deras situation betydligt. Utav de i Sverige som inte har tillgång till någon bil alls uppger över hälften av dessa att kategorin inköp är det som hade fungerat mycket bättre om de istället haft tillgång till bil (Bil Sweden & MRF, 2013).

### 3.2.4. E-handel

E-handeln har etablerat sig under de senaste åren till att bli en betydande försäljningskanal i den svenska detaljhandeln. Under 1990-talet etablerade och marknadsförde många företag sina produkter över Internet, men i takt med att It-bubblan sprack så försvann många utav dessa företag. Sedan början av 2000-talet har dock E-handelns omsättning och andel av detaljhandelns totala försäljning ökat markant och blivit en mycket hög andel i enskilda branscher. Det E-handeln erbjuder kunderna är ett komplement till den traditionella butikshandeln genom ökat utbud av varor, låga priser men framförallt bekvämligheten. Den ökade datorvanan hos konsumenterna bidrar även till att E-handeln ökar. Konsumenternas förmåga i att jämföra priser, handla billigt och få tillgång till ett stort utbud av varor är något som ses som stora fördelar (HUI, 2010).



Figur 4. E-handelns omsättning i mdkr, tolkad från Postnord, 2015.

Den ovanliggande tabellen visar på den starka utvecklingen hos E-handeln som skett under 2015. Dessa siffror visar på att detaljhandelns digitalisering ökar kraftigt och att försäljningen på internet har ökat kraftigt under de senaste åren.

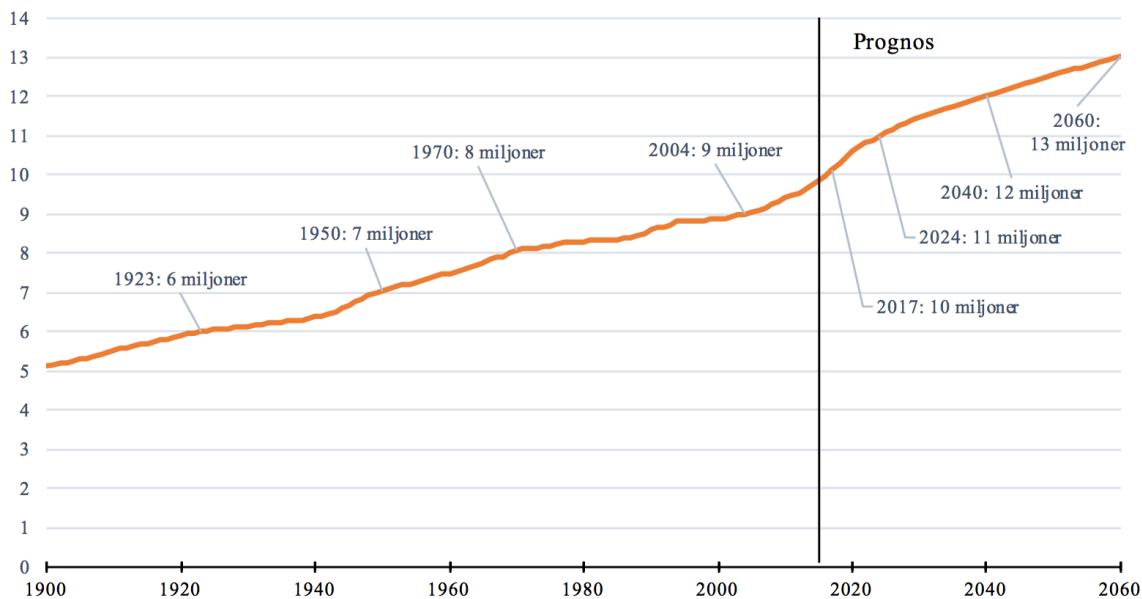


Figur 5. E-handelns andel av den totala detaljhandeln, tolkad från Postnord, 2015.

Under 2015 kom det fram att E-handeln nu utgör 6,9 procent av den totala detaljhandeln i Sverige. Det går som handlare idag inte att bortse från inflytandet som den digitala handeln kommer att ha. Prognoserna efter 2015 anser att på sikt kommer behovet av ytterligare butiksyta att avta och fysiska butiker kommer att integreras med det digitala. Även logistik- och transportflöden kommer att förändras och kommunikationen med kunden blir oberoende av tid och plats (PostNord, 2015).

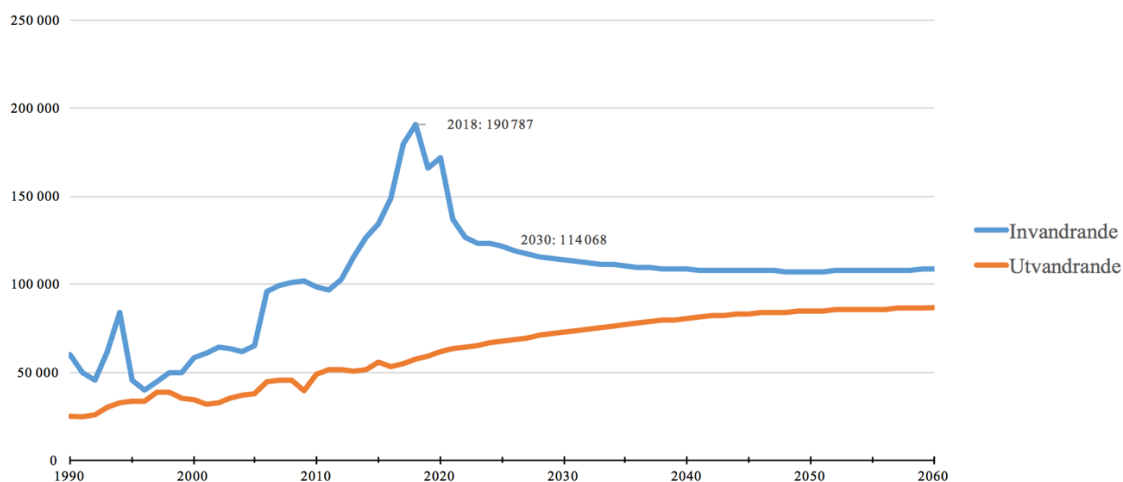
### 3.2.5. Framtidens befolkning och handel

Handelsutredningsinstitutet tog år 2010 fram en rapport om hur detaljhandeln kommer att förändras i framtiden. Den visar på hur trenderna har förändrats fram tills 2000-talet och hur den kommer att se ut om 15 år framåt. Rapporten visar även på de utmaningar som framtidens handel går till mötes under samhällets utveckling i takt med handeln. Befolkningens storlek och utveckling är något som spelar stor roll för hur handeln utvecklas. Den förväntade befolkningsökningen kommer till år 2025 att innebära att det kommer att finnas över 11 miljoner invånare i Sverige (HUI, 2010).



Figur 6. Befolkningsutveckling 1990-2015 och prognos 2016-2060. (Baserat på uppgifter från SCB, 2016)

Prognosen för immigrationen ger ett betydande tillskott till Sveriges befolkning. Ända sedan 1930-talet har Sverige, med undantag för några år i början på 1970-talet, haft ett invandringsöverskott, det vill säga fler invandrare än utvandrare. År 2008 uppgick andelen av den svenska befolkningen som var födda i annat land till 14 procent. Den andelen har fördubblats sedan början av 1970-talet och antas i prognosen uppgå till drygt 22 procent år 2060. Då Sverige fortsätter vara ett mångkulturellt samhälle kommer antalet invånare födda i utlandet att öka till 2030. Antalet individer med utländsk bakgrund som invandrat till Sverige kommer under 2030 att ha stigit till 114 068 personer. Att en stor del av människorna som är bosatta i Sverige är invandrare är något som detaljhandeln bör förhålla sig till eftersom de, beroende på ekonomisk, social och kulturell bakgrund, har olika konsumtionsmönster och preferenser (SCB, 2016).



Figur 7. Antalet personer som invandrat respektive utvandrat till/från Sverige under 1990-2060 (Baserat på siffror från SCB, 2016)

### 3.2.6. Nya butikskoncept

Den ökande befolkningen leder även fram till den tekniska utvecklingen i samhället, vilket påverkar och skapar nya konsumentbeteenden. Det är de traditionella fysiska butikerna som främst utmanas av nya aktörer, där tekniken spelar en stor roll. De nya aktörerna erbjuder även ofta ett brett sortiment av produkter där prisnivån är låg och varan kan levereras snabbt. För att kunna konkurrera med dessa aktörer krävs att köpupplevelsen förstärks (HUI & Storesupport, 2016).

I de fysiska butikerna har länge faktorn som innebär att du som konsument kan "klämma och känna" på produkterna varit en stor konkurrensfördel. Detta är något som den fortfarande har, men i samma takt som fler konsumenter utvecklar sin digitala färdighet och erfarenheterna av E-handel blir större, ökar även förmågan för konsumenten att istället genom ny teknik bedöma till exempel ett klädesplagg material, struktur och passform. Detta är därför viktigt att ta tillvara på i fysiska butiker. Det finns flertalet butiker som idag använder sig utav detta i form av att låta kunderna använda interaktiva skärmar, speglar och väggar för att utforska och prova produkter. Det har inneburit en förhoppning om att inte endast skapa en bättre upplevelse, men även öka konverteringen i fysiska butiker. Genom att personalisera köpprocessen hos konsumenterna lagras idag mer konsumentdata än någonsin. Detta innebär även att detaljisterna har tillgång till mer information om sina konsumenter, vilket gör att de tidigare kan förutse deras behov. Det kan handla om att produkter anpassas eller skräddarsys. Detta kan göras med alltifrån jeans till slipsar, scarfar och klockor (HUI & Storesupport, 2016).

En annan trend som kommit fram är det helhetskoncept som vuxit fram. Att kunna gå till ett café där du samtidigt kan köpa musik och böcker och lyssna på spelningar har blivit populärt. Detta är ett koncept som verkligen tar grepp om en livsstil eller ett intresseområde. För framtiden kommer den fysiska butiken att vara viktig, men den behöver förändras med tiden. Den viktigaste frågan att ställa sig för huruvida fysiska butiker skall finnas kvar är om människor nödvändigtvis inte behöver gå till den fysiska butiken för att köpa produkter, vad som då behöver göras för att förtjäna konsumentens uppmärksamhet och få denna att vilja gå till butiken ändå (HUI & Storesupport, 2016).

### 3.2.7. Handel med miljöhänsyn

Ett antal politiska beslut har gemensamt skapat en plattform kring det hållbara samhället på en global nivå. Besluten har lett till att stora investeringar har gjorts för miljön och att arbeta kring hållbar utveckling är något som växt fram de senaste åren. Att som företag ha en strategi rörande miljö och socialt ansvarstagande anses vara positivt och blir mer och mer vanligt (HUI, 2010). Det är även allt vanligare att människor i samhället väljer en miljömedveten livsstil, vilket påverkar många val i vardagen och att handla ekologiska varor är något som ökat i Sverige. Det finns även en stark återvinningskultur, där vintage och second hand-marknaden blomstrar. Förpackningar till detaljhandeln är även till stora delar återvinningsbara. Detta har lett till att avfallskostnaderna minskat betydligt inom handeln (Svensk Handel 1, 2010).

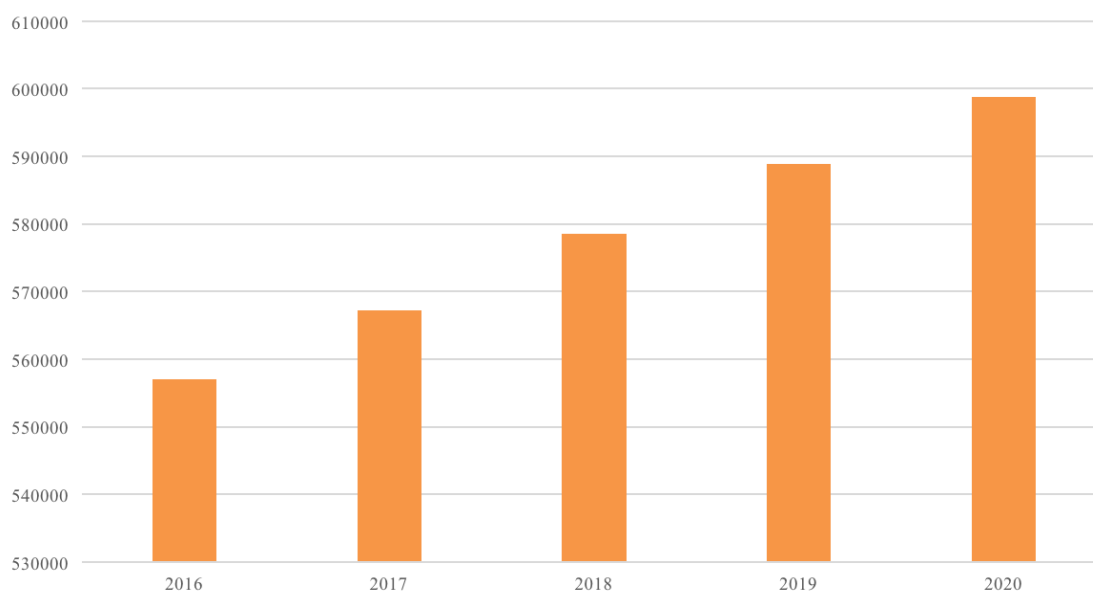
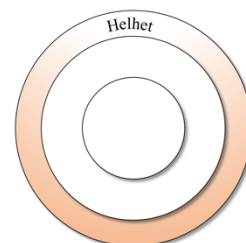
Även om en stor miljömedvetenhet växt fram på senare åren så råder fortfarande en osäkerhet kring styrkan och omfattningen av den globala uppvärmningen efter FN:s klimatpanels forskningsresultat. Det har visat sig svårt att gå från ord till handling, vilket innebär att den stadigt växande världsproduktionen av varor förstärker ett redan befintligt överutbud på den svenska marknaden. Detta bidrar i sin tur till att många produkter med lägre kvalitet och extremt låga priser växer fram. Idén om ständiga modell- och standardbyten inom elektronikindustrin bidrar även till en ökad slit- och slängmentalitet (HUI, 2010).

## 4. Områdesanalys

Syftet med kandidatarbetet är att undersöka hur Gamlestaden Fabriker kan bidra till Gamlestadens framtida utveckling som blandstad. För att se vilka olika faktorer som krävs för att uppnå målet genomförs en områdesanalys över Göteborg, Gamlestaden och Gamlestadens Fabriker för att identifiera hur de olika delarna har påverkat områdets utveckling fram till idag.

### 4.1. Göteborg

Göteborg som Sveriges nästa största stad, är under ständig utveckling för att kunna leva upp till visionerna om att vara en levande stad som är öppen för alla. Arbetet med att utveckla staden har pågått i flera år men flera stora förändringar kommer ske från 2016 och framåt. Flertalet projekt beräknas stå klart till Göteborgs Stads 400-årsjubileum 2021. Göteborgs stadsvision berättar om hur stadens skall förtätas för att binda samman centrum med alla yttre stadsdelar på ett bättre sätt än i dagsläget. Något som skall höja värdet på Göteborgs ytterområden för att göra dessa lika attraktiva att bo och vistas i som i centralare delar av staden. Detta skall förhoppningsvis kunna möta trycket på bostäder som råder redan i nuläget (Göteborgs Stad 3, 2012). Inom loppet av fem år kommer invånarantalet i Göteborg öka med cirka 10 % vilket motsvarar nästan 51 000 fler människor som kommer att bo i staden (SCB, 2016). Detta är en ökning som är en del av det underlag som har gett en utgångspunkt för att ta fram visionerna för hur Göteborgs Stad ska se ut i framtiden (Göteborgs Stad 3, 2012).



Figur 8. Befolkningsökningen i Göteborg till år 2020 (SCB, 2016).

### 4.1.1. Hyresnivåer

I takt med att Göteborg växer och invånarantalet med det så ökar även efterfrågan på både kontor och butikslokaler i staden. Detta resulterar i att trycket på lokaler utanför stadskärnan har blivit högre, vilket i sig innebär en hyresökning i vissa av dessa områdena. En viktig aspekt är att ett mindre centralt område måste ha goda kollektivförbindelser för att kunna svara för högre hyror. Vakansgraden för kontorslokaler i centrala Göteborg är 2,9 % vilket är extremt lågt i jämförelse på övriga Sverige som har en medelgrad på 4 % (Objektvision 2, 2016).

<i>kr/kvm</i>	<b>Kontor</b>	<b>Butiker</b>
<b>AA-läge</b>	1700-2600	4000-9000
<b>A-läge</b>	1450-2500	1500-7500
<b>B-läge</b>	1000-2200	1000-4000
<b>C-läge</b>	650-1600	700-1500

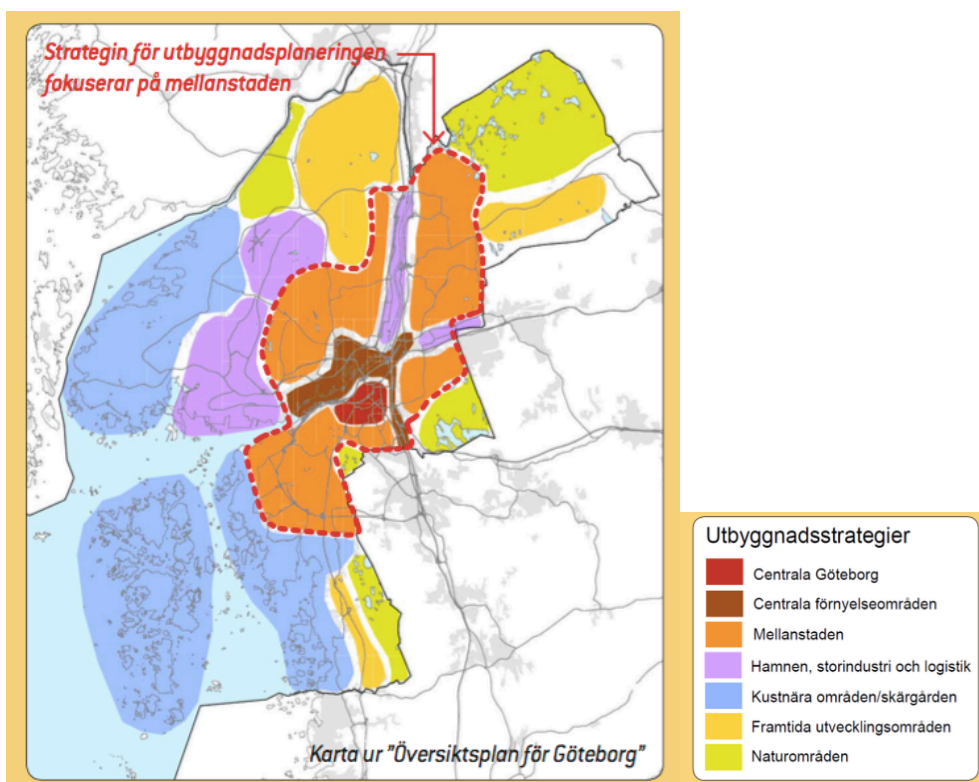
Figur 9. Hyresnivån för kontor och butiker i Göteborg (Objektvision 2, 2016)

### 4.1.2. Bevarandeprogram för Göteborg

För att skydda kulturhistoriska byggnader och bebyggelse är särskilda bevarandeprogram sammansatta för Göteborgsområdet. Dessa handlingsplaner ska skydda att värdefulla byggnader inte rivs eller genomgår förändringar som på något vis påverkar de kulturella aspekterna negativt. Bevarandeprogrammet är ett komplement framtaget för att skydda de kulturhistoriska byggnader som inte skyddas av plan- och bygglagens regelverk där det tydligt står att vissa byggnader enligt lag inte får skadas eller rivras. Varför skyddet behövs är för att aktörer ofta bara ser till det finansiella värdet att bygga nytt i stället för att värdera det kulturella och historiska värdet som många av Göteborgs fastigheter besitter. Programmet beskriver även vad som är specifikt värdefullt med byggnaden, vad som ger byggnaden sitt särskilda karaktäristiska drag väl värt att bevara (Göteborgs Stad 4, 1999).

### 4.1.3. Vision Älvstaden

Invånare i Göteborg har haft chansen att vara delaktiga tillsammans med företrädare för kommunala förvaltningar och bolag, näringsliv och akademi i den gemensam processen att ta fram ett underlag för den kommande stadsutvecklingen i Göteborgs Stad. Resultatet presenteras i en rapport med namnet Vision Älvstaden där fokus ligger på att knyta samman staden bättre och att möta vattnet på ett bättre sätt än i dagsläget, vilket är en kvalité som genomsyrar flertalet av stadens områden men som idag inte nyttjas. I rapporten läggs också vikt vid att använda Göteborgs Stads starka historiska arv och framhäva det som karakteriserar staden och dess industriella historia. Detta kan göras genom att ta vara på bevarade områden och att låta det gamla möta det nya för att uppnå en dynamisk stadskärna. Vision Älvstaden behandlar främst Göteborgs stadskärna men även ytterområden benämns i den omfattning att dessa skall knytas samman på ett bättre sätt mot centrum genom bättre kollektivtrafik och att försöka höja statusen på idag mindre attraktiva områden. Det lyfts också fram att ytterområden består av många outnyttjade ytor som kan användas för att skapa nya stadsdelar som skall attrahera människor att bo och arbeta. Genom att kombinera mötesplatser med ett bra utbud av aktörer och aktiviteter och på så vis skapa starka flöden kan nya moderna innerstäder utvecklas som både ett komplement och avlastning till stadskärnan (Göteborgs Stad 3, 2012).



Figur 10. Utbyggnadsstrategier i Göteborg och vilka områden som ingår i mellanstaden (Göteborgs Stad 5, 2013).

#### 4.1.4. Kollektivtrafik

Göteborgs stad tillsammans med Västtrafik har tagit fram ett kollektivtrafikprogram där deras gemensamma målbild för hur kollektivtrafiken i Göteborgsregionen ska se ut i framtiden. Programmet har fått namnet K2020 och i den presenteras fem huvudprinciper för hur kollektivtrafiken i kommunen skall förbättras och är följande: knyta samman flera områden, göra resorna mellan dessa områden snabbare, att erbjuda tät trafik med många turer, utveckla knutpunkterna och att säkerställa kvalitet och service för att få nöjda resenärer. Målet med att utveckla och förbättra dagens kollektivtrafik är att fördubbla resandet av kollektivtrafiken till år 2025, vilket innebär en ökning från ca 450 000 resenärer per dygn till dryga miljonen. (Göteborgs Stad 6, 2008).

K2020 definierar även viktiga aspekter för en väl fungerande knutpunkt, vilka bör tas i beaktande vid planeringen av en ny sådan. Förutom att många buss- och spårvagnslinjer ska gå genom området och att det ska vara enkelt att byta mellan dessa då effektivitet är något pendlare uppskattar. Området ska även kännas tryggt i sig vilket kan uppnås med bra belysning och att det är liv och rörelse i området. Knutpunkten ska även innehålla en större terminal eller station där service erbjuds samt möjlighet att kunna vistas inomhus om så önskas. Knutpunkten bör kunna nås på alla önskvärda sätt så som gång, cykel, bil och vara tillgänglighetsanpassat. Optimalt är att ha en större andel boende i området, dels för att maximera pendelmöjligheterna samt att det ger ett naturligt liv till området. Optimalt för nya knutpunkter är när de kan avlasta centrum, något som kräver att bebyggelseutvecklingen anpassas efter kollektivtrafiksystemet. Det innebär att handel, service, nöjen, kulturella aktiviteter, boende och stora arbetsplatser koncentreras kring knutpunkterna (Göteborgs Stad 7, 2008).

## 4.2. Gamlestaden

Gamlestaden är beläget i östra Göteborg och ligger ca 3 km ifrån Göteborgs Centralstation och nås med spårvagn därifrån på cirka 6 min. Stadsdelen består av drygt 400 hektar med Säveån centralt rinnandes längs med området. Namnet Gamlestaden hintar om stadsdelens historiska värde då Göteborgs Stad förr låg beläget på platsen. Idag är området representerat av bostäder, kontor, lite handel och en hel del industrier (Hela Gamlestaden, 2016). Här rör sig även mycket av stadens kollektivtrafik och området är väl omringat av både spårvagnsledningar och övriga tungt trafikerade vägar. Det beräknas genomsnittligt passera 15000 antal personer här per dag via kollektivtrafik (Göteborgs Stad 8, 2012). I dag bor 8 698 antal människor i Gamlestaden av de 548 190 som beräknas vara bosatta i Göteborgs centrum. Befolkningen i Gamlestaden beräknas däremot att öka med 22,5 % inom det kommande åren (Göteborgsbladet, 2015).



Figur 11. Karta över tre lika lång avstånd från Centralstationen i Göteborg (Egen illustration utifrån Google Maps, 2016).

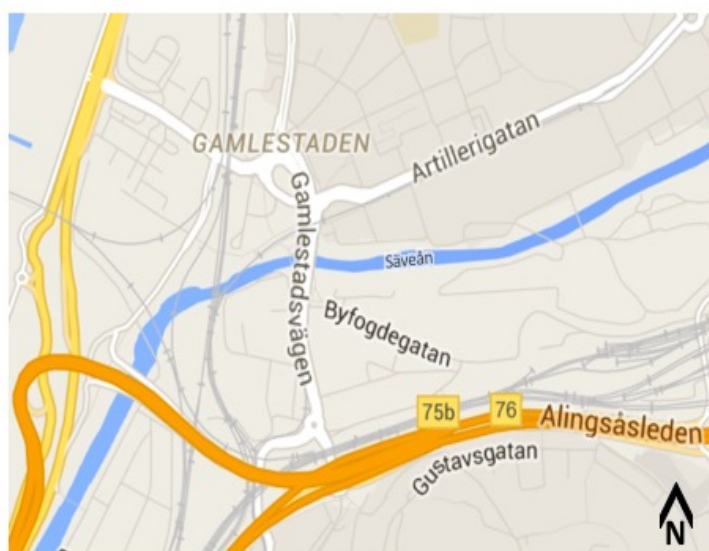
### 4.2.1. Bakgrund

Det som idag går under namnet Gamlestaden har fått sitt namn ifrån att ha kallats den ”gamla staden” då detta var föregångaren till det som idag är Göteborgs Stad. När Gamlestaden agerade centrum för handel och politik så hette platsen Nya Lödöse och det var framför allt läget vid Säveån som gjorde att platsen ansågs som en perfekt knutpunkt (Andersson & Attman, 1973).

Nya Lödöse, eller Nylöses som det också kallas, anlades 1473 och upphörde officiellt år 1624. Invånarna i Nylöse var inte så glada i flytten och förutom att marken arrenderades ut till holländare som en extra påtryckning att få de boende på platsen att flytta så utfästes till slut en tvångsflytt på kungens begäran. När mer mark sedan kunde nyttjas så fortsatte den att arrenderas ut. Ett av alla de landerier som anlades var Ånäs landeri, vars placering är där Gamlestadens Fabriker ligger idag. Verksamheten startade som ett sockerbruk men kom sedan till att övergå till att bli ett spinneri. En lyckad övergång då detta blev startskottet till ett av Sveriges ledande textilindustrier (Andersson & Attman, 1973).

### 4.2.2. Vision

Gamlestaden är benämnd som den mellanstad med högst utvecklingspotential och är även en utav de fem av Göteborgs kommuns utsedda strategiska knutpunkterna. Gamlestaden är ett av Göteborgs primära utvecklingsområden och många projekt är på gång i området. Gamlestadens torg med tillhörande resecentrum är redan under process med ett flertal aktörer i spetsen med en gemensam vision om att detta skall sätta Gamlestaden på kartan igen. Det förespråkas om att öka tryggheten i området och hur detta skall uppnås via en större andel folk i rörelse i området, bättre belysning och med mera naturliga inslag av grönska bland annat<sup>1</sup>. Annars finns ingen direkt utförd visionsplan för Gamlestaden men i Vision Älvstaden finns att läsa huruvida visionerna för innerstaden kan gå att applicera även på utvecklingen av mellanstäderna. Att fokus även ligger på att koppla samman Göteborgs ytterområden med centrum i ett led att förtäta staden lägger också vikt vid vidare stadsutveckling utöver innerstaden (Göteborgs Stad 3, 2012). Att Gamlestaden även ligger längs med Sävån ger en stark koppling till ett av Vision Älvstadens främsta fokus att sammankoppla staden med vattnet på ett bättre sätt än i dagsläget.



Figur 12. Överblickskarta över Gamlestadsområdet (Google, 2016).

### 4.2.3. Gamlestaden idag

I led med att knyta an till Göteborgs stadsvision Älvstaden skall det uppfattade avståndet mellan området in till Göteborgs centrum minskas. I nuläget förbereds det för ett kommande resecentrum som utgör startskottet för vad som komma ska i övriga stadsdelen. Resecentrumet skall ligga på det nya torget som upprättas på norra sidan om ån och beräknas stå klart 2018. Detta projekt ihop med övrig utveckling av Gamlestaden där både handel och bostäder finns planerat är tänkt att ge hela området ett rejält uppsving och uppmuntra människor att vistas i området. Idag går redan mycket av kollektivtrafiken via Gamlestaden och genom att uppföra ett resecentrum skall området tas till vara på som ett av Göteborgs större knutpunkter. Detta leder även till stor omläggning av kollektivtrafiken runt platsen vilket på sikt skall öppna upp den stängda barriär som den innan agerat som. Torget tillsammans med resecentrumet skall istället verka som en entré till området och öppna upp till övriga nordöstra Göteborg (Platzer 3, 2016).

<sup>1</sup> Mattias Westblom (Planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad) Personlig kontakt 15/4-2016

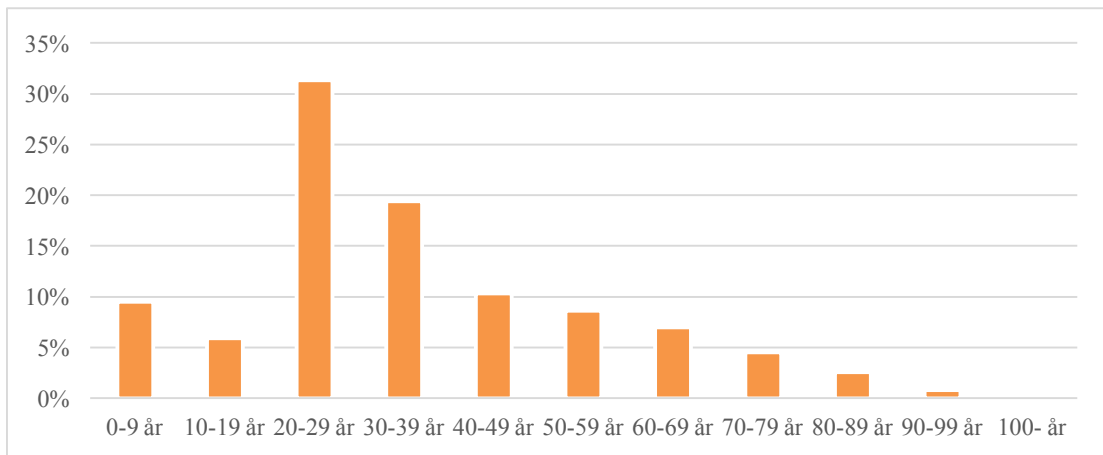


Figur 13. Illustration av Gamlestads Torg (Platzer Fastigheter, 2016).

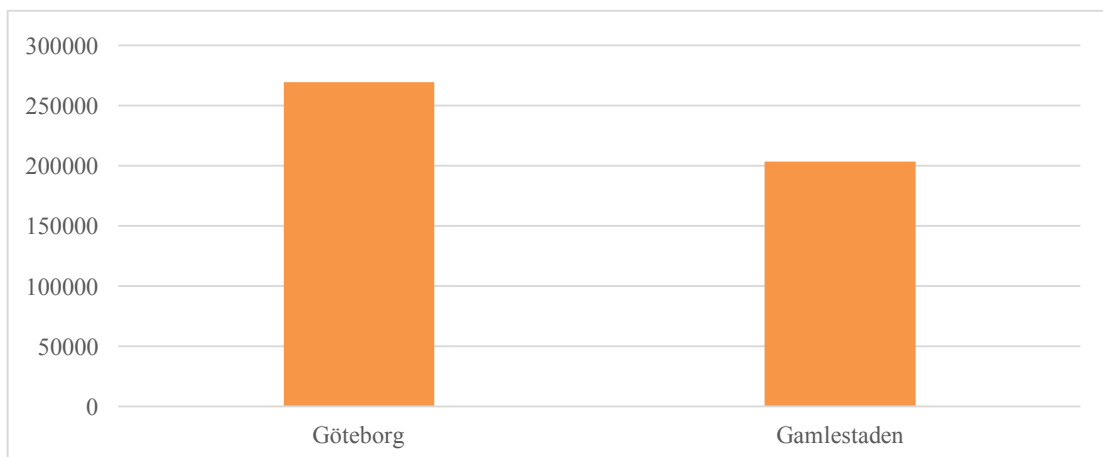


Figur 14. Illustration av Gamlestads Torg nattetid för att visa hur belysning ska öka tryggheten (Platzer Fastigheter, 2016).

I Gamlestaden idag finns handel, kontor, industri och bostäder och redan i dagsläget finns planering på att utöka antalet boenden i området. Befolkningen i Gamlestaden beräknas att öka med 22,5 % inom det kommande åren. För att möta denna invånarökning så planeras det fram till 2022 att det skall byggas 2200 nya bostäder i området samt att det kommer att byggas 5 nya förskolor i området (Göteborgs Stad 5, 2013). Gamlestaden är representerat av en stor andel människor inom 20-29 år samt 30-39 år som kan anses som en köpstark åldersgrupp vilket är bra ur en handelssynpunkt. Däremot ligger medelinkomsten på en något lägre nivå än övriga Göteborg, 203 500 kr/år respektive 269 400 kr/år, en viktig aspekt att ha i åtanke vid etablering av handel (Göteborgsbladet, 2015).



Figur 15. Åldersfördelningen i Gamlestaden.



Figur 16. Medelinkomst kr/år i Gamlestaden och Göteborg.

#### 4.2.4. Uppfattningen om Gamlestaden

Genom att göra en surveyundersökning (Bilaga 1) om Gamlestaden fick författarna en bättre syn på hur människor i Göteborgsområdet ser på stadsdelen. Det som framkom var att många anser Gamlestaden som ett ganska tråkigt, otryggt och dött område så som det ser ut idag. Däremot var det en mindre del som deltog i undersökningen som även såg potentialen i området. Att även många hade koll på Gamlestadens industriella inslag anses av författarna som något positivt då detta är något som bör fortsätta prägla stadsdelen även efter att området utvecklats. Nedan presenteras ett axplock av de kommentarer som inkom som svar i undersökningen.

*"Otryggt"* *"Industriområde/Utvecklingsområde"*

*"Nedgången"* *"Majorna för 20 år sedan"*

*"SKF"* *"Landshövdingehus"*

*"Rykten om att det kommer bli det nya, hippa området i Göteborg inom en 10-15år"* *"Kollektivtrafik"*

*"Industrikänsla"*

*"Äldre coola industrilokaler"* *"Industrier och grått"*

*"Tråkigt, dött"*

*"Gamla industriområden, slummigt"* *"Fabriker, behöver utvecklas"*

*"Gamla byggnader"* *"Charmigt område som behöver putsas upp och marknadsföras"*

Citaten ovan visar på en ganska blandad syn av Gamlestaden men de flesta svaren genomsyras ändå av att området behöver en rejäl uppsving. De svarande ger inte intrycket av att känna någon vidare stark känsla av att besöka stadsdelen i dagsläget. Däremot ser ändå många potential i området och hoppas att det kan växa fram till något bättre. I undersökningen gavs även de svarande chans till att ge egna förslag på vad Gamlestaden behöver för att få en bättre status och fler besökare. Genomgående förslag var att en bättre handel behövdes och att unikare koncept gärna fick lyftas fram. Många önskade även mer liv och rörelse genom att ha en bättre blandning av verksamheter i området med generösare öppettider och att restauranger och barer ska finnas representerat. En svarande tyckte Gamlestaden behövde göra själ för sitt namn bättre och gav en jämförelse med Gamla Stan i Stockholm, som är ett väldigt välbesökt område och har en bra blandning i sitt utbud av restauranger och handel.

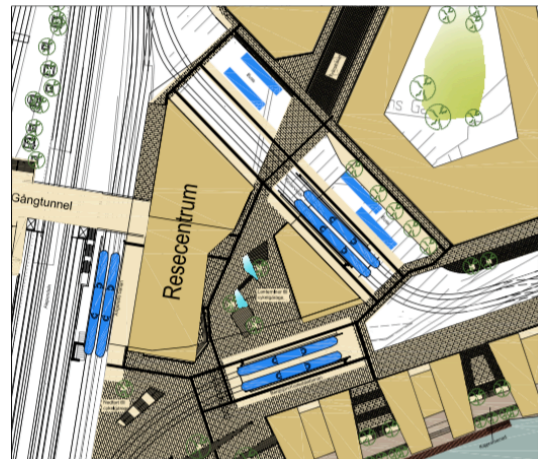
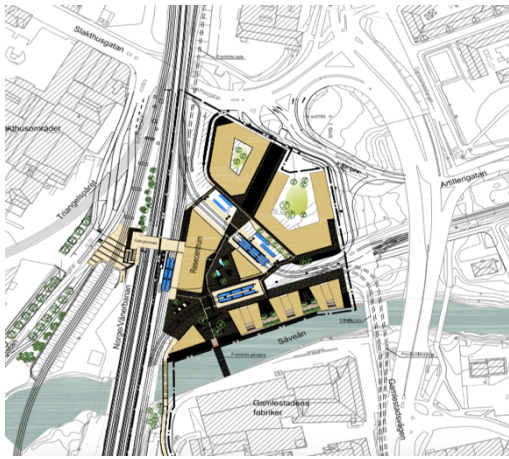
#### 4.2.5. Kollektivtrafik

Gamlestaden idag har förutom närheten till E45, E20 och den direkta anslutningen till E6 en stor genomfart av kollektivtrafik. Utöver Ale-pendeln mellan Göteborg - Älvängen så går både bussar och inte mindre än 6 spårvagnslinjer genom området. Däremot så på grund av att Gamlestaden idag anses som en otrygg plats i Göteborg så väljer 10 % att inte använda kollektivtrafiken till och från platsen (Västtrafik 1, 2016). I dagsläget är första etappen redan invigd med Ale-pendelns station som skall ta emot pendeltågen mellan Göteborg och Trollhättan/Vänersborg. I K2020 kan man redan läsa om att Gamlestaden är bestämd som en av de nya knutpunkterna i Göteborg och en stor anledning förutom det strategiska läget är att det kan bytas mellan tåg och det lokala kollektivsystemet på platsen. Gamlestaden har sedan tidigare varit representerat av all infrastruktur då både regionaltåg, pendeltåg, ett flertal spårvagnar och busslinjer har gått genom området. En viktig del av att koppla samman all kollektivtrafik i området är den ombyggnation av Gamlestads Torg och det nya resecentrumet. De olika stationerna har strategiskt planerats att rama in torget från tre vinklar för att skapa ett naturligt flöde genom torget. Mer folk i rörelse skapar trygghet på platsen samt öppnar upp möjligheten för att ta del av det lättare service-utbud som är planerat på platsen (Göteborgs Stad 6, 2008).



Figur 17. Dagens spårvagnslinjesystem genom Gamlestaden (Västtrafik, 2016).

På torget kommer även 1600 nya lägenheter samt en större utveckling av kringområdet med plats för nya lokalytor för kontor, handel med mera att ske vilket gör området attraktivt vilket stärker dess position som ny knutpunkt i kommunen. Gamlestadens placering i staden kommer agera som en tydlig port till Göteborg ifrån norr i och med den nya knutpunkten då detta öppnat upp för övrig utveckling av området. Att lägga en knutpunkt i Gamlestaden öppnar upp möjligheten för att utveckla resten av området och göra det till en mer levande stadsdel som knyter an bättre till centrum (Göteborgs Stad 7, 2008). Detta ger goda förutsättningar för att tvätta bort dess gamla stämpel av att vara en otrygg plats att vistas i. Något som går helt i plan med Vision Älvstaden om hur Göteborg med närområden skall utvecklas, även om Gamlestaden inte nämns specifikt i rapporten.



Figur 18 och 19. Karta över det planerade torget och visar hur kollektivtrafiken är planerad till att rama in torget med stationer på tre olika ställen för att skapa rörelse genom torget (Stadsbyggnadskontoret, 2016).

#### 4.2.6. Köpkraften i Gamlestadens

En uppskattade uträkning på köpkraften i Gamlestadens presenteras nedan för att visa på hur stor omsättning som finns potential till i området. Tabellerna visar även på hur både boende och antal passerande i stadsdelen ökar i takt med stadsutvecklingen och med den även köpkraften. Enligt Göteborgs Stad (2012) så kommer den nya knutpunkten i hjärtat av Gamlestadens öka på-, och avstigande på plats med nästan 4 %. Dessa siffror har legat till grund för antalet människor som passerar i området per dag. Ökningen tros bara beröra antalet boende i området och dess ökning i och med all kommande byggnation i stadsdelen. Att ha i åtanke är att även att kontor kommer att ha en stor ökning i antal, vilket är en faktor som påverkar antalet köpkraftiga människor i området då dessa tar sig till och från jobbet. Uträkningarna har tagits fram för att användas som ett motiverande belegg för mer handelsetablering i området.

<b>Köpkraft i Gamlestadens (kr)</b>		
- Boende		
År	2015	2019
Invånare Gamlestadens	9 010	10 655
Dagligvaruhandel	294 518 880	348 290 640
- per dag	810 900	958 950
Sällanköpshandel	269 047 610	318 168 955
- per dag	738 820	873 710
<b>Total detaljhandel</b>	<b>563 566 490</b>	<b>666 459 595</b>
- per dag	1 540 710	1 822 005

Figur 20. Köpkraften bland de boende i Gamlestadens.

<b>Köpkraft i Gamlestaden (kr)</b>		
- Passerande		
År	2015	2019
Antal registrerade passerande i Gamlestaden	15 000	57 000
Dagligvaruhandel	490 320 000	1 863 216 000
- per dag	1 350 000	5 130 000
Sällanköpshandel	447 915 000	1 702 077 000
- per dag	1 230 000	4 674 000
<b>Total detaljhandel</b>	<b>938 235 000</b>	<b>3 565 293 000</b>
- per dag	2 565 000	9 747 000

Figur 21. Köpkraften bland de passerande i Gamlestaden.

#### 4.2.7. Säveån

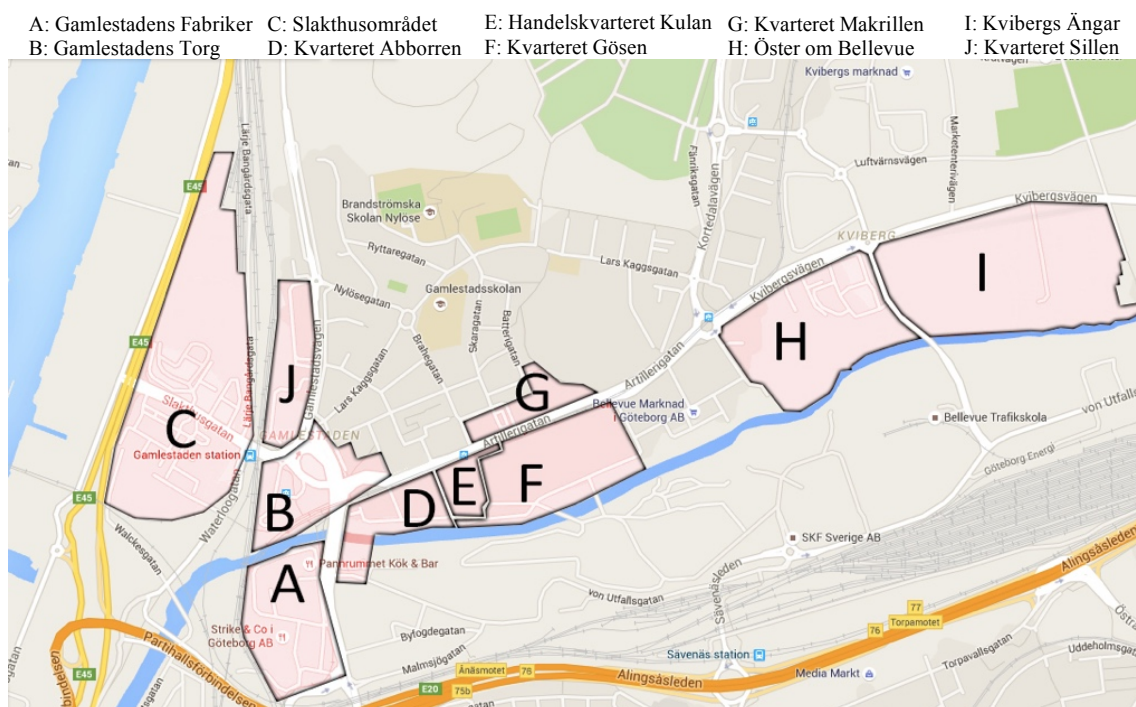
Genom Gamlestaden går Säveån, en 134 km lång å som rinner ur sjön Säven mellan Borås och Vårgårda och mynnar ut i Göta Älv vid Göteborgs hamn (Sveriges Vattenorganisationer, 2016). Säveån är skyddat som ett Natura 2000-område i sitt nedre lopp i Göteborgsområdet. Det innebär att vattendragen är skyddat enligt EU:s art- och habitatdirektiv som går att läsa under 4 kap. miljöbalken och hänvisar till Säveåns känslighet för förändringar av vatten och mark. Förutom att skyddet finns för att bevara ett reproduktionsområde för en ursprunglig stam av Atlantlax så är även syftet att bevara ett så naturligt vattendrag som möjligt. Att ett område är skyddat av Natura 2000 innebär att tillstånd att utföra åtgärder inom platsen måste godkännas av mark- och miljödomstolen. Säveån är utöver detta berikad av andra skyddsvärda arter samt att ån är ett riksintresse för naturvården enligt 3 kap. miljöbalken då det anses som ett särskilt värdefullt vattendrag med en anrik flora och fauna längs med strandmiljöerna. Därav kommer stor vikt ligga vid att bevara och framhäva den naturliga miljön längs Säveån. I detaljplaner över Gamlestadens stadsutveckling presenteras förslag på ett grönt och lummigt promenadstråk längs Säveån för att stärka stadens koppling till vattnet. Området av Säveån längs med Gamlestadens Fabriker ligger däremot inte skyddat under tidigare nämnda strandskydd då marken där redan är bebyggd och under lång tid används för industriella ändamål. Däremot bör området skyddas mot höga vattennivåer med sammanhängande yttre skydd, förslagsvis av förhöjda kajer (Göteborg Stad 8, 2014).



Figur 22. Säveån (Eget foto).

### 4.3. Planerade och pågående projekt

Gamlestaden som ett av Göteborgs främsta utvecklingsområden har ett flertal aktörer i spetsen. I och med en snar framtida stadsutveckling ges en stor potential för övrig utveckling av både handel och bostäder i stadsdelen. Att fler aktörer väljer att satsa på etablering i Gamlestaden genererar i en gemensam insats i att stärka sin position i staden. Mer bostäder resulterar i mer människor i rörelse i området och mer handel ger en större dragningskraft att besöka området utifrån.



Figur 23. Karta över Gamlestaden med omnejd och framtida utveckling (Egen illustration utifrån Google Maps, 2016).

#### Gamlestadens Torg (B)

Pågående projekt i Gamlestaden just nu är Gamlestadens Torg som kommer utvecklas av Platzer och Serneke. Torget kommer tillsammans med det planerade resecentrumet agera som en viktig knutpunkt och vara en viktig del i den planerade stadsförnyelsen i området. Förutom själva resecentrumet med tillhörande serviceutbud som skall byggas kommer kollektivtrafiken dras om och gå genom området för att enklare ta sig till området samt att kunna byta spårvagn lättare. På området kommer förutom bostäder och kontor etableras ett torg som är presenterad som den viktigaste entrén till området. Med en attraktiv miljö, mer människor i rörelse under dygnets alla timmar och bra belysning skall denna nybyggnad öppna upp till ett mer inbjudande Gamlestaden och förhoppningsvis tvätta bort den nuvarande stämpel som ett otryggt område. Projektet startades under 2015 och beräknas stå klart 2018. Ytterligare visioner i anknytning till Gamlestadens torg är att knyta an till Platzers nya projekt i Gamlestadens fabriker (A) på andra sidan Sävån (Platzer 3, 2016).

*Bostäder: 200 stycken*

*Lokalyta för kontor, service, handel m.m.: 30 000 m<sup>2</sup>*

### **Slakthusområdet (C)**

Industriområdet kring de gamla slakthusen i Gamlestaden har hamnat i ett centralt läge i och med all utveckling som ska ske i övriga området. Fastighetsföretaget Klöver och även Higab som i dagsläget äger fastigheter i området, har båda visioner om att utveckla området med kontor, lokaler för småföretagare och bostäder för att knyta an och bli en naturlig del av utvecklingen av Gamlestaden. Att behålla det historiska värdet och sätta en prägel på området som knyter an till mat i och med de tidigare verksamheterna i fastigheterna. Både danska Kødbyen i Köpenhamn och Meatpacking District i New York ligger till inspiration med sina liknande förutsättningar och lyckade resultat.

Det finns även planer på att husera med restaurang i en av lokalerna som tidigare varit en charkuterifabrik men detta ligger i så fall längre fram i tiden (Klöver AB, 2012). I dagsläget är en ansökan om planbesked till stadsbyggnadskontoret inlämnad. Området ska börja planläggas 2017 <sup>1</sup>.

*Lägenheter: 200-400 stycken*

*Handel och kontor: 40.000 m<sup>2</sup>*

### **Kvarteret Abborren (D)**

Vid SKF:s kontor på Artillerigatan ligger idag en stor parkering som utgör ett stort strategiskt område för att potentiellt bygga bostäder. I dagsläget finns inga planer på att ett sådant projekt skulle vara aktuellt då SKF äger marken och tycker sig behöva den till parkeringen som är där idag. Däremot i takt med att övriga Gamlestaden utvecklas och att stadsdelen kommer att få ett attraktivare läge så kommer markvärdet att öka så pass mycket att det kan vara aktuellt med försäljning. Om så blir fallet finns här önskemål om att få bygga bostäder <sup>1</sup>.

### **Handelskvarteret Kulan (E)**

I SKF:s gamla fabrikslokaler kommer under 2019 Handelskvarteret Kulan att öppnas. TK development har tagit fram detta projekt tillsammans med WSP group. Handelskvarteret Kulan kommer att erbjuda 40 000m<sup>2</sup> handel, 15 000m<sup>2</sup> restauranger, service, nöje och kultur. Tanken med utvecklingen är att skapa en shoppingatmosfär i industriell miljö, där gammalt möter nytt. Kulan kommer att vara uppbyggt i flera olika byggnader som knyts samman med gemensamma tak eller med gångstråk mellan sig. Projektet ligger för närvarande med i detaljplanen för Gamlestaden (Handelskvarteret Kulan, 2016).

*Bostäder: 300 m<sup>2</sup>*

*Handel: 40000 m<sup>2</sup>*

*Restauranger: 15.000 m<sup>2</sup>*

### **Kvarteret Gösen (F)**

SKF äger idag all mark i Kvarteret Gösen, som enligt plan kommer att användas till andra verksamheter men även få betydande tillskott av nybyggnation i framtiden. Området kommer att innehålla bostäder, i kvarter på båda sidor av den genomgående Kullagergatan. Nya portar till det tidigare slutna kvarteret kommer att öppnas mot Artillerigatan. Vid läget för ny hållplats kommer en äldre fabriksbyggnad i "muren" mot gatan att ersättas av en ny byggnad som därmed markerar den nya huvudentrén (Göteborgs Stad 10, 2012).

---

<sup>1</sup> Mattias Westblom (Planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs Stad) Personlig kontakt 15/4-2016

*Lägenheter: 150 stycken*  
*Lokalyta för handel: 2500 m<sup>2</sup>*  
*Centrumverksamhet: 72000 m<sup>2</sup>*  
*- varav handel: 42000 m<sup>2</sup>*  
*Bostäder: 30000 m<sup>2</sup>*

### **Kvarteret Makrillen (G)**

Utmed Artellerigatan, mitt emot SKF-huset planeras ett helt nytt kvarter med bostäder. Det är Poseidon tillsammans med Egnahemsbolaget som tillsammans står för de 200 nya bostäderna som kommer att bestå av både hyresrätter och bostadsrätter. Artellerigatan är planerad att bli Gamlestadens nya huvudgata och skall få sig en rejäl uppsving med nya planteringar, övergångsställen och butiker planerade samt att förskola och en mindre torgyta kommer etableras i området. Husen kommer bli mellan fyra och sju våningar höga och markplan kommer nyttjas till verksamhetslokaler och butiker. Bygget är planerat att starta under 2016 och stå klart under 2018 (Poseidon bygger, 2016).

*Bostäder: 215 stycken.*  
*Service och kontor: 27000 m<sup>2</sup>*

### **Öster om Bellevue (H)**

Vid Kvibergsvägen planeras cirka 750 bostäder samt lokaler för kontor och handel att byggas. Byggnaderna kommer att vara placerade så att cirka 250 av lägenheterna kommer att ligga norr om Kvibergsvägen och 500 resterande kommer att ligga söder om vägen. Det planeras även för två förskolor i området. Prognosen för projektet är att det skall färdigställas cirka 75 lägenheter per år med inflyttning start 2011 och framåt. De olika byggherrarna i området är Sverigehus, Tuve Bygg, Skanska, JM och Bostad Poseidon. Området kommer mestadels vara bestående av bostadsrätter, med några hyresrätter som byggs på uppdrag av Sverigehuset AB och Bostads AB Poseidon (Göteborgs Stad 11, 2008).

*Lägenheter: 750 stycken.*

### **Kvibergs ängar (I)**

Längre bort längs söder om Kvibergsvägen planeras för området Kvibergs ängar. Detta område kommer att ligga mellan Kvibergsvägen och Sävån och innehålla en blandning av småhus i två våningar samt flerbostadshus i 4-8 våningar fördelat på cirka 500 lägenheter och 55 stycken småhus och/eller radhus. I den västra delen av området så reserveras även mark för handel och en förskola. Området väntas få antagande våren 2016 (Göteborgs Stad 11, 2008).

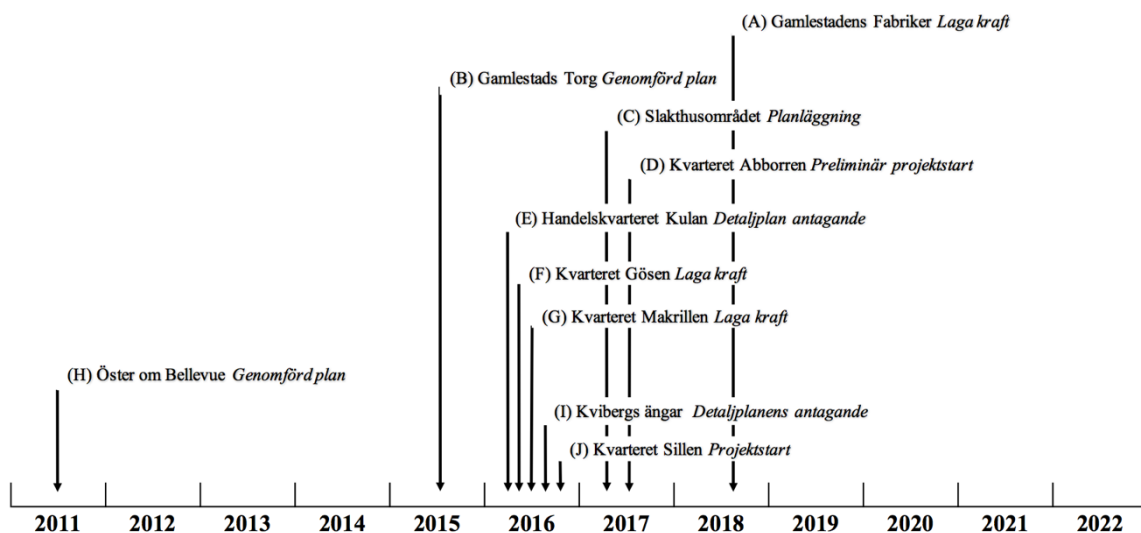
*Lägenheter: 550 stycken (med service o verksamheter)*

### **Kvarteret Sillen (J)**

Norr om nya Gamlestads Torg finns planer på ett nytt bostadskvarter. Det är ett område som idag är bebyggt, men skall utvecklas genom ny bebyggelse. De byggnader som ligger där idag kommer att byggas till för att skapa kvarter med gårdsrum. Projektet är beräknat till att börja planeras under 2016<sup>1</sup>.

---

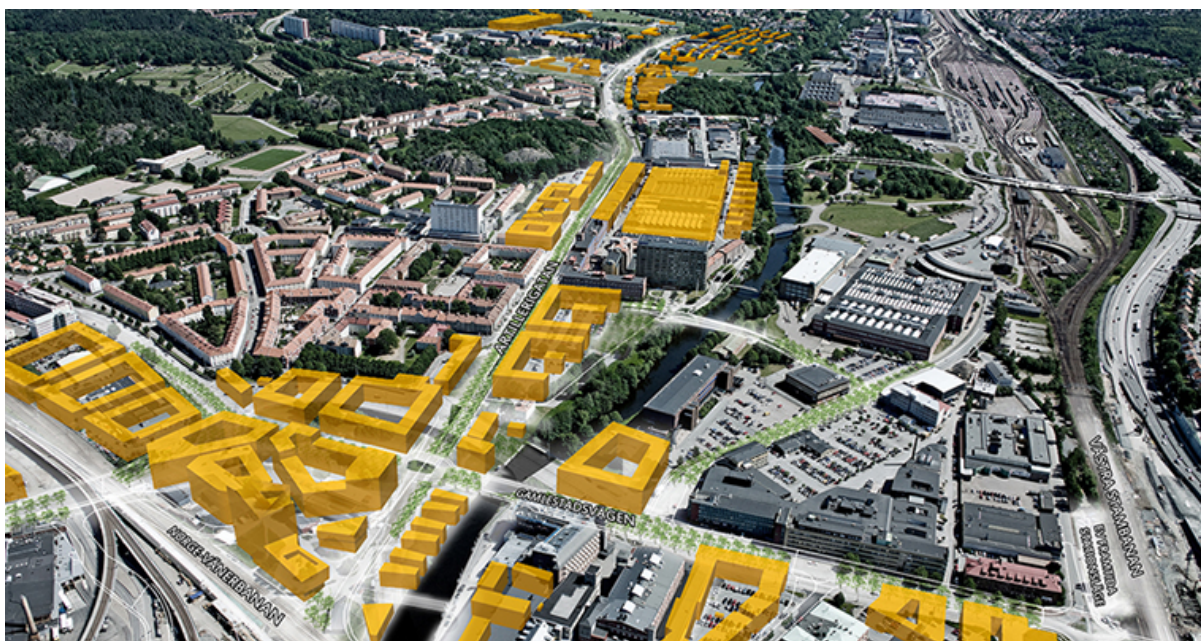
<sup>1</sup> Mattias Westblom (Planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs Stad) Personlig kontakt 15/4-2016



Figur 24. Tidsaxel som visar de olika projektens tidsaspekter.

	Kontor kvm	Restauranger och service kvm	Handel kvm	Lägenheter st.	Bostäder kvm
<b>(B) Gamlestadens torg</b>	-	-	-	200	-
<b>(C) Slakthusområdet</b>	20000	-	20000	400	-
<b>(D) Kv. Abborren</b>	-	-	-	-	-
<b>(E) Handelskvarteret Kulan</b>	-	15000	40000	300	-
<b>(F) Kv. Gösen</b>	-	72000	44500	150	30000
<b>(G) Kv. Makrillen</b>	-	13500	13500	215	-
<b>(H) Öster om Bellevue</b>	-	-	-	750	-
<b>(I) Kvibergs ängar</b>	-	-	-	550	-
<b>(J) Kv. Sillen</b>	-	-	-	-	-
<b>TOTALT</b>	<b>20 000</b>	<b>100 500</b>	<b>118 000</b>	<b>2 565</b>	<b>30 000</b>

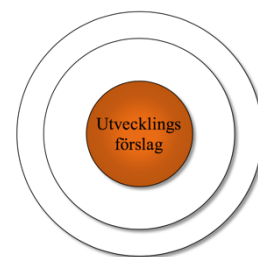
Figur 25. Tabell med sammanställning över de olika områdenas fördelning av yta.



Figur 26. Illustration som visar på framtida byggnation i Gamlestaden. (Stadsbyggnadskontoret, 2016)

#### 4.4. Gamlestadens fabriker

Gamlestadens Fabriker, vid Säveåns södra strand, är ett bevarat industriområde med mycket historia i de olika byggnadernas exteriör. Äldsta byggnaden som går under betäckningen B1 är från 1700 talet och är Göteborgs äldst bevarade industribyggnad. Den första byggnaden uppfördes redan 1733 men på grund av en brand fick den återuppbyggas i slutet av 1700-talet och det är den byggnad som står på platsen idag. Fabrikernas första verksamhet var ett sockerbruk som då spås ha varit Europas största på den tiden. Trots denna välgång under ett knappt sekel så möttes verksamheten av ökad konkurrens och en svagare marknad vilket ledde till försäljning av fastigheten i början av 1800 talet. I hand med den ökade textilindustrin, så övergick verksamheten istället till att bli ett spinneri. Den välgång som företaget nu möttes av resulterade i att nya byggnader uppfördes kontinuerligt på området, vilka alla har präglats av den tidsepok som byggnaden byggdes i (Antiquum, 2011). Gamlestadens Fabriker går under fastighetsbeteckningen ”Göteborg Olskroken 18:7” och består idag av 60 000 m<sup>2</sup> tomtareal. Verksamma aktörer i området i nuläget är vårdcentral, arbetsförmedling, restaurang, utbildning, kultur och en bowlinghall med mera<sup>1</sup>.



Figur 27. Illustration över Gamlestadens Fabriker (Antiquum, 2011).

##### 4.4.1. Bakgrund

De unika byggnadsbestånd som var och en representerar och karaktäriserar de flesta tidsepoker från 1700 talet och framåt är vad som ger Gamlestadens Fabriker sitt kulturhistoriska värde. Något som textilkrisen på 60-talet kunde sätta stopp för då verksamheten snabbt dog ut och fabrikerna därmed blev överflödiga och planerades för att rivas. Tack vare att en fastighetskris som följdes på 80-talet så fanns inte ekonomin till varken rivning eller nybyggnation vilket räddade Fabrikerna (Andersson & Attman, 1973).

<sup>1</sup> Mathias Olsson (Kommersiell förvaltare, Platzer Fastigheter AB) Personlig kontakt 8/2-2016

Något som är väl uppskattat idag då tankarna kring platsen har ändrats och byggnaderna anses ha stort kulturvärde och är något som vill bevaras och framlyftas i stället. Göteborgs stad har tagit fram olika bevarandeprogram som ska stå som skydd för att de olika byggnaderna. Där framkommer det tydligt vad som får och inte får förändras med de olika huskropparna för att förhindra att de kulturhistoriska värdena som finns på platsen förvanskas. Även om alla byggnader fått bevara sin externa karaktär så har alla byggnaderna fått en nyare modernare prägel invärtes i och med de kontinuerliga ombyggnationer som skett för att anpassas till nyare verksamheter. De ursprungliga stommar med pelar-balksystem som kategoriseras som värdefulla att kulturbevara är fortfarande tydligt synliga i byggnaderna (Antiquum, 2011).



Figur 28. Beskrivning av när de olika byggnadernas byggdes (Antiquum, 2011)

#### 4.4.2. Förutsättningar

Gamlestadens Fabriker stora variation av olika bebyggelser från olika tidsepoker ger fastigheten sin karaktär. Att området har en så pass historisk prägel öppnar upp för spännande gaturum. Det talas om årsringar väl värda att både bevara och framhäva. Husen runt om karaktäriseras av en brokig bebyggelse med mycket detaljer och där framförallt tegel, puts och natursten är de främsta materialen<sup>1</sup>. Stora fönsterytor, lanterniner, torn och inslag av mönstermurning samt rå materialbehandling, obehandlad betong och synliga installationer är andra karaktäristiska drag. Trots att byggnaderna endast var industrilokaler så satsades det på vackra fasader för att fabrikörerna ville uppnå en viss social status. Det var även av vissa marknadsföringsmässiga avsikter då iögonfallande byggnader var ett enkelt sätt att göra reklam för sin verksamhet (Antiquum, 2011).



Figur 29. Några av byggnaderna i Gamlestadens Fabriker, alla med tidstypisk exteriör (Egna foton).

<sup>1</sup> Mathias Olsson (Kommersiell förvaltare, Platzer Fastigheter AB) Personlig kontakt 8/2-2016

#### 4.4.3. Läge

I dagsläget ligger Gamlestadens Fabriker beläget i ett C-läge då de är belägna i ett område en bit utanför centralaste Göteborg. Förutom boende eller av annan anledning planerat besök till platsen så är Gamlestaden i sig mest ett område som passeras. Visiter till själva Gamlestadens Fabriker är framförallt av de som jobbar på platsen. Platsen nås enklast via bil eller kollektivtrafik och har idag inga naturliga gångstråk från centrum. Trots enkelheten att nå området är det många som undviker att åka till Gamlestaden. Det finns idag ingen vidare handel i Gamlestaden idag och de matställen som finns är utspridda över området. En hel del kontorsverksamhet finns däremot i området och troligtvis är det hyrorna som lockar. Då det redan finns många planer för Gamlestaden och med dem förhoppningar om att Gamlestaden ska leva upp till att bli en modern blandstad och öka sin stads-status och anses tillräckligt centralt för att bli ett B-läge.

#### 4.4.4. Avstånd från Gamlestadens fabriker

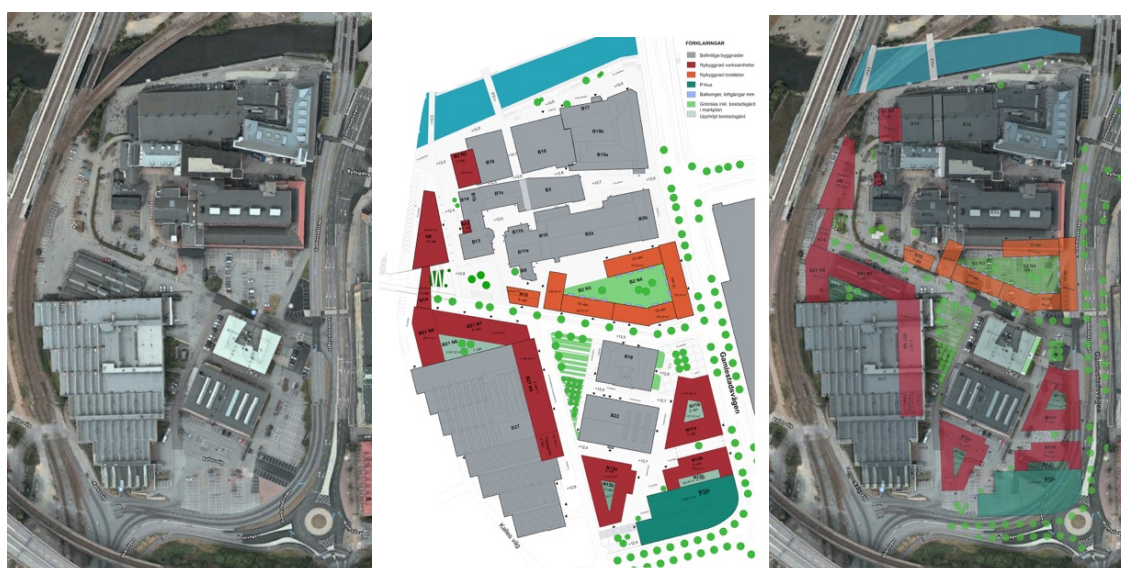
Gamlestaden tros av många ligga beläget mer avsides än vad det faktiskt gör. För att påvisa detta listas nedan några olika avstånd från fastigheten till några utav de viktigare knutpunkterna i Göteborgsområdet. Avståndet redovisas i tidsavstånd med bil och kollektivtrafik, med avstamp från Gamlestadens Fabriker och hållplatsen Gamlestadstorget (Västtrafik 2, 2016).

	min med bil	km	min med kollektivtrafik
Brunnsparken	7	4	6
Linnéplatsen	11	6	12
Hjalmar Brantingsplatsen	7	4,4	11
Frölunda Torg	16	11,6	24
Möln dal C	13	9	18
Partille C	9	6,7	19
Angered C	11	9,4	13
Marklandsgatan	15	8,6	16
Korsvägen	7	4,4	11
Lindholmen	11	6,2	11
Chalmers	11	5,5	15
Östra sjukhuset	7	3,6	11
Sahlgrenska	13	6,5	17
Astra Zeneca	12	10,6	20
Radiomotet	16	11,1	19
Torslanda krysset	20	16,3	25

Figur 30. Sammanställd tabell över avstånd från Gamlestadens Fabriker med data från Västtrafik, 2016.

## 5. Befintliga planer idag

Detaljplan för Gamlestadens Fabriker är framtaget och inlämnat för samråd och beräknas träda i laga kraft under första halvåret 2018. Visionerna som ligger till grund för detaljplanen är att få Gamlestadens Fabriker att bli mer levande och att bättre knytas an till Gamlestads Torg över Sävån. Ett första steg för att uppnå detta är de nya hängbroarna över ån som ska uppmuntra till mer rörelse mellan platserna. För att sen enklare kunna ta sig in till Fabrikerna finns planer om att göra en passage genom B18 för att öka flödet genom området. Dels för att nyttja området i sig men också för att enklare nå Gamlestads Torg söder ifrån. Detta kräver också att en kulvert byggs mellan B1 och B3 där det redan idag är ett inschakt halvvägs in i byggnaden. Här kommer en ny byggnad (B2 N2) att komplettera den delen av B18 som hamnar till öster om passagen efter uppdelningen av byggnaden. Denna nybyggnation krävs för att möta de krav på yta som rådande hyresgäster i B18 har idag<sup>1</sup>. Det enda som planeras att rivs i området är den lägre delen på B2 då denna delen av byggnaden inte anses särskild speciell att kulturbevara (Antiquum, 2011). Här kommer den frigjorda platsen användas till att uppföra 10 våningar höga bostadshus som även kommer täcka den nuvarande parkeringen nedanför B2. För att kompensera detta och för att kunna möta kraven på antal parkeringsplatser i området så planeras även ett helt nytt parkeringshus nere i sydöstra hörnet i N12. Övriga nybyggnationer i Fabrikerna kommer framförallt att bestå av kontorsytor samt att mer grönområden<sup>1</sup>.



Figur 31. Vy över Gamlestadens fabriker idag samt illustrationer över ombyggnationen (Platzer, 2016).

Då detaljplanen idag inte beräknas träda i laga kraft fören 2018 är inte heller någon vidare tidsplan fastställd i dagsläget. Då hängbroarna är projekterade under Gamlestads Torg, etapp 1, så är dessa de första som kommer stå klara. Vidare är de enda byggplanerna för Gamlestadens Fabriker att rivningen av B2 samt byggnationen av parkeringshuset är de delar som kommer inleda projekt Gamlestadens Fabriker<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Mathias Olsson (Kommersiell förvaltare, Platzer Fastigheter AB) Personlig kontakt 2/5-2016



## 6. Inspiration

I nedanstående avsnitt redovisas ett antal olika projekt som har inspirerat författarna i utformningen av utvecklingsförslag för Gamlestadens Fabriker. Inspirationen har hämtats från de olika koncepten med att utveckla gamla industrier och fabrikslokaler till handelsområden, restauranger och andra verksamheter. Alla de olika projekten har egna unika signum, som inspirerat och gett en utgångspunkt för vidare utveckling av Gamlestadens Fabriker.



Figur 33 . Karta där de fyra inspirationsprojekten är utmärkta.

## 6.1. Sickla

I Nacka, en kommun i Stockholms län upptäcktes under 1990-talet ett område med nedlagda industrier som då ägdes av Atlas Copco. När tillverkningen av bormaskiner, dieselmotorer med mera lades ner, började istället etableringen av nya verksamheter att växa fram (Sickla, 2016). Fastighetsbolaget Atrium Ljungberg köpte upp fastigheterna i området då de såg potentialen i Sickla-området som en brygga mellan Nacka och Stockholm. Efter utvecklingen av Hammarby Sjöstad som hade växt fram och det faktum att Stockholm växt ut mot Nacka, ansågs Sickla vara ett naturligt nav för handel i regionen <sup>1</sup>. Sickla består idag av kontor, service, utbildning och ett köp kvarter med ca 150 butiker och ett 30-tal restauranger (Sickla, 2016).



Figur 34. Sickla – Dieselfabriken och inne i köpcentrumet (Atrium Ljungberg, 2016).

## 6.2. Kødbyen

Kødbyen ligger i Vesterbro i hjärtat av Köpenhamn mellan centralstationen, Dybbølsbro, Skælbækgade och Halmtorvet. Området är uppdelat i vita, gråa och bruna Kødbyen, vilket främst är på grund utav den dominerande färger på byggnaderna i de olika delarna. År 2000 trappades industrin i området ned och det började istället byggas upp ett kreativt kluster med trendigt nattliv och högt ansedda restauranger. Det har sedan sin uppbyggnad varit Köpenhamns köttindustri-område och har idag fortfarande kvar sin karaktär i restauranger med kombinationen av charkuteri och matservering (Visitcopenhagen, 2016).



Figur 35. Kollage med bilder från Kødbyen (Københavns Kommune, 2016).

<sup>1</sup> René Stephansen (Marknadsområdeschef Handel, Atrium Ljungberg) Intervjuad av författarna via mail 15/3-2016.

### 6.3. Papyrusområdet

Papyrusområdet, även kallat Forsåkerområdet, är ett gammalt pappersbruk i Mölndal. Området består av ett antal äldre byggnader, där de äldsta upprättades år 1899 (Mölndal Stad, 2010). I denna industri har det sedan första byggnadernas upprättelse använts som pappersbruk ända tills det att pappersproduktionen i Mölndal läggs ner 2005. Något år senare köpte Mölndal Stad marken för att sedan ge uppdrag till Mölndals Fastighets AB att utveckla Forsåker. Under 2014 påbörjades rivningen av byggnaderna för att sedan arbeta fram ett planprogram och detaljplan. Området skall innehålla bostadskvarter och kunna utgöra en modern stadsdel. De gamla byggnaderna kommer både förädlas och rivras för att uppnå denna vision om en levande del av Mölndal (Forsåker, 2016).



Figur 36. Kollage med bilder från Papyrusområdets befintliga utseende och visionsbilder (Forsåker, 2016).

### 6.4. Magasin 36 - Höganäs

I Höganäs, Skåne, ligger idag en stor saluhall tillsammans med en mängd olika butiker i gamla produktionslokaler där det förr gjordes saltglaserad keramik under just namnet Höganäs. Byggnaden uppfördes från början som ett glasbruk för att sedan övergå till att bli en rörfabrik. Verksamheterna går idag under namnet Magasin 36 och området har behållit sin industriella känsla vilket ger Magasinet en gemytlig känsla. De gamla brännugnarna är bevarade och ingår i inredningen och det lokala Höganäsbolaget har viss försäljning av Höganäskeramik än idag av kulturella och historiska skäl, vilket lockar både turister och människor intresserade av produkterna. Magasin 36 har även fått pris som "Årets butik" i Skåne 2013 för dess kreativa och varsamma renovering av lokalerna som lett fram till en unik och charmig atmosfär. Förutom inredning och delikatess finns även ett lokalt bryggeri på området som säljer både svagare varianter av sitt öl i sin butik samt starkare varianter på det lokala Systembolaget (Magasin 36, 2016).

En annat dragplåster på platsen är restaurangen som är etablerad i ett gammalt garage på platsen, varav namnet Garage Bar. Den industriella känslan går även här som en röd tråd tillsammans med inslag av motorcyklar och bilar och stället har blivit riktigt känt för sina hamburgare. Restaurangen har även ett mindre café i samma byggnad och i restaurangen hålls mindre spelningar i mellan åt som brukar dra publik. Magasin 36 ligger i omnejd till de centralare delarna av Höganäs men det är ett populärt besöksmål även för människor som inte bor i närheten (Magasin 36, 2016).



Figur 37. Bilder från Höganäs och Magasin 36 (Bild 1 hämtad från <http://hoganasbryggeri.se>, bild 2 & 3 från <http://magasin36.nu/verksamheterna>)

## 7. Resultat

Gamlestaden bär på mycket historia ur både Göteborgs Stads som ur ett industriellt perspektiv. Det är därför viktigt att värna om detta historiska värde och ta vara på områdets potential. Det korta avståndet till centrala Göteborg, den stora andelen utvecklingsbar/byggbar yta och den stora del kollektivtrafik som går genom området är tre stora faktorer till att Gamlestaden är ett intressant utvecklingsområde. Genom att öka genomströmningen i området med hjälp av etablering av mer boenden samt att få fler externa besök på grund av ett attraktivt utbud av handel och kultur kan ge Gamlestaden det uppsving som det behöver.

Att Gamlestadens Fabriker ligger vid en ytterst strategisk plats i centrala delar av Gamlestaden och med det nya resecentrumet mitt emot ger det dess grund för stora utvecklingsmöjligheter. Fabrikerna i sig bjuder in med sin arkitektoniska historia där flertalet årtionden representerats med behöver något starkt som lockar folk att faktiskt besöka platsen. En faktor som bidrar till ökad genomströmning både längs med stråket vid Säveån samt att ta sig in i området är den nya passagen i B18 som är planerad.

Liknande projekt med industriell känsla likt Sickla köpkvarter, Købbyen, Papyrusområdet och Höganäs, som tidigare presenterats i rapporten har visat sig funka riktigt bra och har skapat nytt liv i gamla områden. Dessa projekt har även genererat i ett kontinuerligt besöksantal vilket bevisar att konceptet med att gammalt möter nytt, i sig är starkt. Gemensamt för dessa är också att ha en starkt varumärke med antingen en specifik ankarbutik eller en restaurang/café med ett unikt koncept i sig som får folk att ta sig en bit för att besöka denna. Att utmärka sig konceptuellt kan ge stark spridning både på sociala medier via rekommendationer människor emellan. Detta är något som ett plats lite utanför stadskärnan kan behöva för att locka besökare. Att få människor att känna att det är värt att ta sig ut från centrala delar av staden för att få uppleva något lite mer speciellt än vad som enkelt kan nås i närheten är en viktig faktor.

Genom att sätta en prägel på området och att stärka dess industriella känsla kombinerat med mötesplatser och att en gemytlig, mysig känsla uppnås kommer att ge Gamlestadens Fabriker en visuell identitet som också kan styrka dess status. Att ge området en "egen röst" och identitet kommer även att stärka dess position som besöksmål i Göteborg. Något som också kan förstärkas med egen hemsida där aktuella händelser i området kan publiceras samt intressant historia om Fabrikerna som ett komplement till eller inför ett besök. Att ha tillgång till information och bilder om ett besöksmål som det börjar talas om ökar intresset för att faktiskt åka till platsen, till skillnad från när det inte går att hitta något alls om platsen. En eventuell hemsida bör genomsyras av den specifikt framtagna identiteten för Fabrikerna där ett genomgående tema med valda färger och en specifik symbol/logga för området används för att förtydliga områdets karaktär och höja dess identitet.

Att få Fabrikerna till ett välbesökt område skulle även hjälpa till att öka statusen i hela Gamlestaden då det kan bidra till att fler folk besöker platsen. Planerna att anlägga ett promenadstråk längs med Säveån som kommer att gå via Fabrikerna kommer att bjuda in till att ta sig vidare in mot övriga Gamlestaden. Både anlagda och bevarade grönområden längs Säveån med små oaser med sittplatser kommer bidra till att göra Gamlestaden till ett mysigt utflyktsmål, där mat och fika kan köpas med från Fabrikerna. Att få Gamlestadens Fabriker till ett omtalat och spännande besöksmål kommer att hjälpa till att lyfta fram hela stadsdelen ur dess nuvarande skugga genom ökad rörelse till och från området.

Hur utvecklingen av Gamlestadens Fabriker skulle kunna se ut presenteras i följande kapitel där två huvudsakliga områden har tagits fram som potentiella välbesökta platser ut efter hur flödena ser ut efter ombyggnationen av byggnaden närmast Säveån. Det som stärker platserna är framförallt deras placeringar, med sina karaktäriserande styrkor. Områdena är benämnda som Hotspot 1 och Hotspot 2 och syftar på deras attraktiva lägen har potentialen att bli Fabrikernas populäraste och mest välbesökta stråk.

Hotspot 1 längs med Säveån stärks framförallt av dess närhet till vattnet men också av dess naturliga placering av det gångstråk som är planerat från centrala Göteborg och vidare genom Gamlestaden. Det naturliga flödet av människor från andra sidan Säveån och det nya resecentrumet på Gamlestads Torg kan med hjälp de nya gångbroarna över ån locka folk. Att få till en bra blandning av handel och service här ger goda förhoppningar om att få Hotspot 1 till ett attraktivt läge. Valet av Hotspot 2 grundas istället på den kringliggande känsla av området som är omgivet av vackra byggnader med mycket i historia som skapar ett spännande gaturum. Att på ett bättre sätt än i dagsläget nyttja platsen kommer att ge mer liv i området. Idag ligger en restaurang på platsen som med ett tydligare och mer unikt koncept skulle vinna på att utöka sin verksamhet genom att även erbjuda en större uteservering på platsen som har ett soligt läge många timmar på dygnet. Att i kombination utöka restaurangen med ett tillhörande bageri och café skulle även locka ytterligare klientel och till besök på andra timmar på dygnet än restaurangen. Detta skulle även vara en bra service till de boende i de flertalet bostäder som är planerade i Gamlestadens Fabriker med omnejd.



Figur 38. Hotspot 1 och 2 i området samt hur ett gångstråk mellan dem är planerat för i framtiden.

Då detaljplanen beräknas gå i laga kraft först 2018 finns inga exakta datum på när ombyggnation av B18 kan tänkas att påbörjas. Däremot skulle utveckling av Hotspot 2 kunna ske redan i dagsläget då ingen större byggnation krävs för att utveckla innergården. Kan drivarna av restaurangen marknadsföra sitt koncept kan detta ställa locka besökare redan idag. Kanske skulle även café och bageri fungera i dagsläget men kommer nog vinna mer på att vänta in att starta upp i takt med bostäderna. I stället bör fokus ligga på att sälja in restaurangen och dess karaktäristiska innergård, som kan tänkas få en extra skjuts när flödena förbättras i Fabrikerna när passagen genom B18 från torget är färdigt. Detta betyder även att Hotspot 1 och 2 kommer nås via varandra.

## 7.1. Hotspot 1 - Stråket

Den yngsta byggnaden bland Gamlestadens Fabriker går under beteckningen B18 och byggdes så sent som 1959. Tidigare låg två mindre byggnader från 1700 talet på platsen men dessa revs för att ge plats åt det nya beredningsverket till spinneriet. I och med att byggnaden i relation till övrig bebyggelse är av yngre karaktär så kategoriseras den som en modernistisk tegelarkitektur och är ytterst tidstyptisk i sin utformning. Den avlånga monotona utformningen med ett flackt sadeltak täckt i papp, dess låga fönsterband samt det skarpa mötet mellan fasad och mark ger inga direkta karaktäristiska utsvängningar utöver byggnadens grundvolym. Det enda som utmärker sig något är de ventilationsfläktar som är installerade på taket samt de lastkajer och större portar och ramper som tillförts på huset. Trots den till synes enklare exteriören i jämförelse med övrig bebyggelse anses byggnaden som en illustrativ årsring i den kontinuerliga bebyggelsen i området. Invärtes är det de tidigare nämnda pelar-balk-systemet tillsammans med stora öppna ytor och högt i tak som är det enda som ger B18 någon slags gemensam industrikaraktär med övrig byggnation (Antiquum, 2011). B18 är trots dessa industriella inslag inte skyddad av PBL 8:13 vilket gör att byggnaden får både byggas om och rivras (Göteborgs Stad 12, 2014).



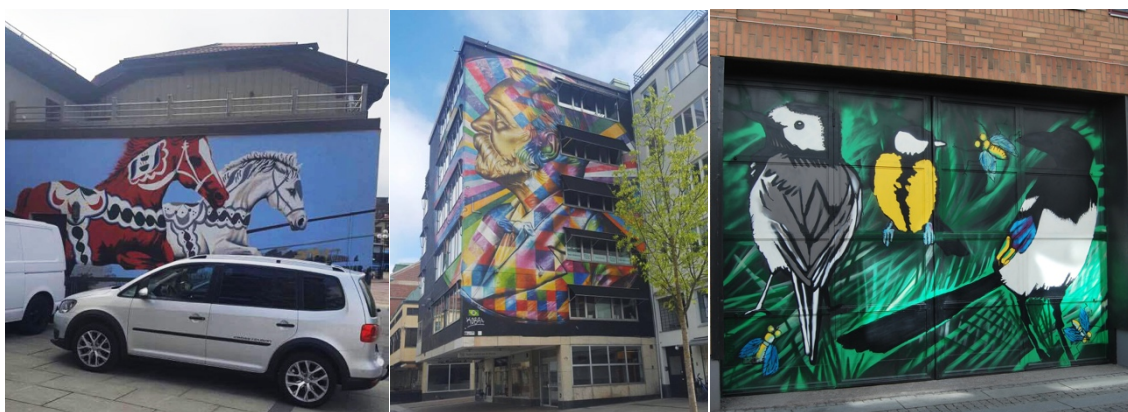
Figur 39. B18 sett från öst vid Sävån (Eget foto).

B18 har inte en lika framträdande historisk karaktär som flertalet andra byggnader i området, vilket uppmuntrar till att tänka nytt för fastigheten och det öppnar upp för nya möjligheter för att istället försöka lyfta fram en större koppling till övriga fasader. Här finns stor potential till att lyfta området längs med Sävån och att kunna koppla samman med den vision om att få Gamlestaden att ”leva upp”, tillsammans med utvecklingen av Gamlestadens Torg på andra sidan Sävån.



Figur 40. B18 sett från väst vid Sävån (Eget foto).

Stråket är utsett som en utav Hotspotsen i området då det anses ha stor utvecklingspotential och har en stor exponering mot det nybyggda Gamlestads Torg. Den byggnad som finns där idag kommer i förslagen att rivras för att delas upp i två delar med en bred passage igenom. En stor del av de boende i området kring Gamlestads Fabriker kommer då kunna att passera genom denna byggnad på vägen hem, vilket öppnar upp möjligheter för att etablera service- och handelsverksamheter i denna byggnad. Stråket skall även bjuda in de människor som passerar Gamlestads Torg att vilja ta sig in mot Gamlestads Fabriker och på så vis skapa liv i området. Det är därför viktigt att byggnaden tydligt visas på ett inbjudande sätt och gör sina besökare intresserade. Förutom att använda sig av grönska på fasaderna för att ge den enkla exteriören som är i dagsläget en mjukare framtoning så skulle mindre inslag av gatukonst vara ett alternativ för en mer spännande fasad. Då B18 inte står under något beskydd exteriörmässigt skulle nyfikenhet för byggnaden kunna skapas via spännande inslag av anlitade gatukonstnärer. Här ges även ett ypperligt tillfälle att låta nytt möta det gamla genom att anamma historien i Fabrikerna via att låta motiven vara inspirerade av de verksamheter som varit aktiva i området. Gatukonst skulle även ha en positiv inverkan marknadsföringsmässigt då en motiv-tävling skulle kunna utlysas och där via få publicitet om Fabrikerna. Gatukonst är även ett populärt inslag i fotografier vilket kan ge en spridning via sociala medier. En blandning av nya moderna verksamheter, gamla byggnader, mycket grönska och spännande inslag av iögonfallande gatukonst kommer väcka intresse hos de passerande och uppmuntra till ett besök i området.



Figur 41. Kollage av gatukonst i Göteborg och Borås (Egentagna bilder).

### 7.1.1. Verksamheter

För att skapa en bra blandning i området, så är det viktigt att aktörerna är av olika slag som dels kan locka olika målgrupper men även kan ha olika öppettider och på så vis skapa ett område som lever under hela dygnet. Genom att den öppna passagen in till Gamlestadens Fabriker har en bra belysning, skapar det även en trygghet för hela området. De verksamheter som etableras i B18, bör inte vara utav den form som redan idag återfinns på flertalet ställen inne i centrala delarna av Göteborg, så som stora klädvarukedjor. Som visat i den enkät som gjordes av författarna, är unika butiker som ej går att hitta inne i centrum även en utav de mest efterfrågade verksamheterna i Gamlestadsområdet. Orsaken till valet av dessa verksamheter är även på grund utav det stora ombud som utvecklas av detta i närliggande delar, som nämnt i tidigare kapitel (Planerade och pågående projekt). Det är dock viktigt att den plats för handel i området tas väl hand om och förvaltas på rätt sätt. Att hyresgäster som skall etablera sina verksamheter har tankar om helhetskoncept öppnar upp för en ny marknad och gör att Gamlestadens Fabriker får en ökad identitet.



Figur 42. Urban Deli i Sickla  
(This Way Up, 2016)



Figur 43. Vallgatan 12 i Göteborg  
(Egentaget foto)

Liknande koncept är Vallgatan 12 i Göteborgs innerstad, och Urban Deli som ligger på tre olika platser i Stockholmsområdet. Dessa har inte endast riktat sin verksamhet till en del utan erbjuder besökarna en helhetsupplevelse i deras butiker. Vallgatan 12 har inte endast restaurang med lunch, afterwork och takeaway, utan även en butik med mode, inredning och blomsteraffär. Urban Deli har istället för handel av konfektion och inredning en blandning av en restaurang, matbutik, saluhall och bageri. Detta gör det möjligt för kunderna att sitta ned och ta en kopp kaffe samtidigt som de skriver inköpslistan för kvällens middag och sedan går och handlar detta under samma tak. Enligt undersökningen som utfördes av författarna eftersöker många verksamheter som inte kan återfinnas i centrala delarna av Göteborg och som även har unika koncept.

Att kunna gå på bio i Gamlestaden var även en utav de saker som lyftes fram i författarnas undersökning som svar på vad som hade fått de svarande att åka ut till området. De stora lokalerna bör därför användas till fulla för att locka i människor till området men även för att få dessa att stanna där. En verksamhet som innefattar en biograf eller liknande kulturberikande aktivitet gör att fler människor väljer att komma till området och även stannar där en stund längre. Idag återfinns de största biograferna i centrala Göteborg, men med tanke på den stora utvecklingen av Gamlestaden hade en biograf då uppfyllt de behov som finns av kulturella aktiviteter.

### 7.1.2. Områdets trygghet

För att skapa en bra blandstad är det även viktigt att stråket bidrar till ett tryggare område. Genom att få in en väl balanserad belysning i de nya lokalerna öppnas området upp och bjuder in till besökarna, istället för att vara en mörk motsats till det upplysta torget som återfinns på andra sidan Sävveån. I enlighet med den goda belysning som bör finnas i området, är det viktigt att utnyttja den grönska som finns sedan innan för att öka tryggheten. Sävveåns förbifart bidrar till att skapa en naturnära karaktär i området, men det är viktigt att ta med grönskan in i resterande delar av Gamlestadens fabriker för att förhöja denna känslan. Den passage som skall skapas i B18 har stor potential för att öppna upp till en trygg miljö bland de andra byggnaderna i området och det bör därför tillföras mer grönska och anpassad belysning för att förstärka detta. De efterfrågade faktorerna som skulle skapa en öka tillströmning enligt författarnas undersökning är också mycket grundade i en ökad trygghet. Detta gör det till en extra betydande del i utvecklingen av Gamlestadens Fabriker.

### 7.1.3. Inspirationsbilder

Nedan visas några bilder som används som inspiration till utvecklingsförslagen.



*Figur 44. Bild över hur ett attraktivt gångstråk skapas (Vasakronan, 2016).*



*Figur 45. En attraktiv miljö med närheten till vatten (Älvstranden Utveckling,2016).*



*Figur 46. Från Urban Delis koncept  
(This Way Up, 2016)*



*Figur 47. Från Urban Delis koncept  
(This Way Up, 2016)*

## 7.2. Hotspot 2 - Innergården

En gemytlig innergård har av naturliga skäl skapats via de kringliggande byggnadernas placering. Att en så pass rymlig plats, omringad av karaktäristiska och historiska byggnader skapar värde i sig själv. Däremot behövs ett dragplåster till platsen då dess placering ligger en aning gömd och vetskapen om den är därför väldigt låg. Att få människor att besöka en plats lite utanför centrum kräver att det är något utmärkande eller speciellt som lockar. Även om bostäder är planerade i området som bidrar till ett viss besökande klientel kan ett gott rykte om en unik upplevelse på platsen ge en ökad tillströmning till området och attrahera till besök. Med tanke på den redan existerande restaurangen på platsen så ges senare ett förslag på hur denna skulle kunna utvecklas och på ett bättre sätt nyttja sin fulla potential den besitter i och med dess placering.



### 7.2.1. Byggnaderna

Nedan presenteras de tre byggnader som främst omsluter innergården. Hur respektive tidsålder representeras i exteriören och hur dess skillnader i arkitekturen skapar ett spännande gaturum.



Figur 48. Placering av byggnaderna som omnämns kring innergården.



Figur 49. B1 (Eget foto).

B1 är Göteborgs äldsta industribyggnad och ligger beläget i hjärtat av Gamlestadens Fabrik och har gjorts sedan 1733 och är den enda bevarade byggnaden från denna tid. Den uppfördes som huvudbyggnad för det gamla sockerbruket som sedan övergick till att bli ett spinneri. Byggnaden beskrivs att vara av tidstypisk stram och symmetrisk 1700tals arkitektur och det är främst den ljusa spritputsade fasaden som talar om detta. Övriga attribut karaktäristiska för tidsperioden är de släta fönsteromfattningarna, de profilerade listverken längs med takfoten, de valmade taket med svartmålad plåt samt de smidda ankarjärnen. Byggnaden kompletterades på 1800 talet med en smedja (B14) med liknande exteriör som B1 men med några modernare inslag.



Figur 50. B11 (Eget foto).

B11 tillhör de flertalet industribyggnader som på sent 1800 tal och tidiga 1900 talet byggdes i ren tegelarkitektur i området. De mönstermurade fasaderna, taklanterniner och de stora fönsterpartierna med små pröjsade rutor är ett genomgående tema för denna typ av byggnation under ovan nämnda tidsram. Pannhuset i byggnad B11 uppfördes 1903 och ersatte då ett tidigare pannhuset på platsen. Huset är ytterst präglad av den tids- typiska utformningen på industribyggnader. Idag är B11 avdelad från tidigare samman-

kopplade byggnader men bevarat är de stora fria ytorna med stort ljusinsläpp som anses typiskt för 1800-talets industribyggnader. Att de små pröjsade 2-lufts-fönster är av original ger ett extra historiskt inslag.



Figur 51. B13 (Eget foto).

B13 byggdes 1883 och bestod då av ett gasverk kombinerat med verkstad och maskinhus vilket gjorde att det lades extra vikt på säkerheten när byggnaden skulle konstrueras. Detta visas extra tydligt på hur taket är planerat och byggt i ett lättare material för att det enkelt skulle kunna tryckas ut om en explosion skulle ske. Något som även var anledningen till den mer sparsamma utformningen i jämförelse med övrig byggnation från samma tid, även om vissa attribut som ankarslut finns representerat.



Figur 52. De olika byggnaderna kring Hotspot 2 (Eget foto).

### 7.2.2. Utvecklingsförslag

På platsen finns stor potential att nyttja området karaktär på ett bättre sätt än i dagsläget. Den rustika, industriella miljön ger spännande möjligheter att kombineras med ett modernare snitt, utan att dra ner på karaktären i området. Att få historien i exteriören att leva upp igen genom att åter få människor i rörelse i området skulle verkligen prägla platsen och sätta den på Göteborgs karta igen. Unikt med mycket charm karaktäriserar dessa platser och är något som lockar människor att besöka dessa ställen. Även här kan gatukonst förgylla exteriören i området som en röd tråd genom Fabrikerna. Då byggnaderna här står skyddat under bevaringsprogram kan i stället mindre inslag av konst på exempelvis dörrar vara ett alternativ, eller direkt på gatan.

Området har idag redan har en lokal anpassat till en restaurang, något som verkligen borde värnas om och utvecklas. Här finns mycket möjligheter att få till ett vinnande koncept om dess fulla potential nyttjas med en stark affärsidé och koncept samt driv och engagemang. Lokalen är idag redan fullt utrustad men skulle behöva en uppdatering interiörmässigt med en mer inredd touch i en blandning av industriellt/modernt. Ett starkt koncept skulle tydligare ge en bra positionering som får stället att bli omtalat och inte bara "ett i mängden". Idag bryggs även egen öl i lokalen, något som skulle kunna lyftas fram mera och stärka konceptet. Att få bättre rumsliga i de ölprovningar som görs reklam för idag och sälja in det som ett spännande event med historia om både ölet och själva Fabrikerna i sig.

Gårdsmiljön utanför bör tas tillvara på och nyttjas bättre än i dagsläget. Att erbjuda en uteservering med många soltimmar i en härlig miljö bjuder in till långa sittningar. Bord i olika storlekar och konstellationer, mer avslappnade sittgrupper och några barbord för att täcka alla typer av visiter. Kanske skulle kanske även en bar kunna byggas upp sommartid. Området storlek skulle även vara ypperligt att erbjuda mindre spelningar på.

Att via besökare få mer folk i omnejd i området ökar även tryggheten i Fabrikerna. Att generösa öppettider uppmuntrar att människor vistas på platsen skapar liv och rörelse på platsen. Ljus från restaurangen och uteserveringen skapar också en känsla av trygghet istället för de mörka gränder som finns i dagsläget. Viktigt är också att faktiskt få folk att hitta till området då det ligger en aning gömt i Fabrikerna och inte är ett ställe som i dagsläget naturligt passeras. Iögonfallande reklamskyltar med pil-hänvisningar bör därför vara placerade ut med Gamlestadsvägen och sen även vid den planerade passagen genom B18 så passerande får information om restaurangens existens.

För att få en större besöksfrekvens under dagens alla timmar skulle även ett antingen fristående eller kombinerat kafé med eget bageri etableras i anslutning till restaurangen. I grannlokalen B9 skulle detta vara ett passande koncept med en lagom stor lokal som ligger vägg i vägg med B11 och därmed kunna öppnas upp mellan dem. Utanför finns en inhägnad yta som redan nu är perfekt att kunna slå sig ner för en fika, antingen i sol eller under ett skyddande parasoll. Ett bageri vore ett trevligt komplement för besökande eller boende i området att kunna göra ett besök för att köpa med sig lite nybakat bröd hem.

### 7.2.3. Inspiration

Liknande koncept som legat till grund som inspiration är Kafé Magasinet på Tredje Långgatan i Göteborg med sin liknande exteriör anammat industrikänslan i sin inredning. Det kombinerade restaurang/café/bageriet har blivit ett väldigt populärt besöksmål bland Göteborgarna och är en av alla restauranger på gatan som fått hela Tredje lång att gå från en rätt intetsägande gata till att bli ett populärt område. Kafét Under Kastanjen i Stockholm har också ett liknande koncept med liknande utbud i gamla byggnader i Gamla Stan. De har också valt att anamma den historia som finns i området genom att lyfta fram denna i framförallt deras företagspresentation. Under Kastanjen har utöver tidigare nämnda verksamheter även vinprovningar med jämna mellanrum där både mindre provningar av personalen erbjuds, samt inbjudna föreläsare i ämnet. Utöver det förekommer även mindre spelningar som brukar vara väldigt uppskattade (Under Kastanjen, 2016). Båda nämna ställen har en mysig innegård där en uteservering erbjuds för gästerna.



Figur 53. Innegård bland gamla byggnader i Gamla Stan, Stockholm  
(<http://www.underkastanjen.se>).



Figur 54. Uteservering till restaurang i ett gammal skolhus i Göteborg (Egentagen bild).



Figur 55. Innegård i Gamla Stan, Stockholm, där grönska klär in området  
(<http://www.underkastanjen.se>).



Figur 56. Populär uteservering på Tredje Långgatan i Göteborg  
(<http://kafemagasinet.se>).

För att förstärka känslan av den industriella historien i Fabrikerna kan interiören gå hand i hand med denna. Att blanda hårda material som metaller och betong ihop med spännande belysning och mjukare interiörer för att få fram en dynamisk och ombonad inredning. Denna inredningsstil är idag ett modernt inslag i många restauranger och är ofta ett uppskattat inslag.



Figur 57. Industriell inredningsstil hos KOL & cocktails i Helsingborg (<http://kolhelsingborg.se>).



Figur 58. Alternativ industriell inredningsstil hos Barabiccù i Göteborg (<http://barabiccù.se>).

### 7.3. Visionsbilder

Nedan presenteras några visionsbilder för de utvecklingsförslag som presenterats för Gamlestadens Fabriker. Bilderna visar hur grönskan och konsten går som en röd tråd genom Fabrikerna för att skapa spännande gaturum och för att bidra till en härlig atmosfär att vistas i för både besökare och boende i området.



*Figur 59. Visionsbild B18 vid Hotspot 1  
(Eget fotomontage med gatukonst av Eduardo Kobra).*



*Figur 60. Visionsbild över innergård, Hotspot 2 (Eget fotomontage).*



Figur 61. Visionsbild över passage inne i Fabrikerna (Eget fotomontage).



Figur 62. Visionsbild över den nya passagen mellan Hotspot 1 och 2  
(Eget fotomontage med gatukonst av Banksy).



Figur 63. Visionsbild över en ny café & bageridel (Eget fotomontage).



Figur 64. Visionsbild över ingång till restaurangen sett från den nya passagen (Eget fotomontage med gatukonst av Banksy).

## 8. Analys

Följande kapitel redovisar en SWOT-analys över utvecklingsförslaget som är givet i detta arbete. Syftet med analysen är att belysa förslaget interna och externa faktorer för att påvisa medvetenheten om dessa och att enklare kunna förbereda sig för dem. De interna faktorerna presenterar vilka styrkor och svagheter som förslagen har. De externa visar sedan på eventuella hot och möjligheter som förslagen ligger inför (Sørensen, 2012). Då de olika utvecklingsförslagen står inför olika förutsättningar så presenteras varsin SWOT för respektive Hotspot istället för en stor generell för hela området.

### 8.1. Hotspot 1- Stråket



Figur 65. SWOT-analys av Stråket (Egen illustration).

#### *Styrkor*

Stråket som kommer att öppnas upp genom B18 kommer att ha en stor exponering mot Gamlestads Torg vilken är en utav dess största styrkor. Detta gör att verksamheterna kan synas över Sävån fram till de flera hållplatserna som placeras på torget. Närheten till Gamlestads Torg gör även att det är mycket människor i rörelse i närområdet, vilket ökar chanserna för att dessa skall ta sig till stråket. De nya broarna som kommer att byggas tillsammans med Gamlestads Torg är en stor styrka för stråket, då en gångbro kommer att vara placerad som en förlängning av stråket mot torget. De nya koncepten där en helhetsupplevelse med handel, restaurang och kultur blandas är unikt för området och är därför en stor styrka i stråket.

#### *Svagheter*

Detaljplanen för Gamlestads Fabriker beräknas träda i laga kraft under första halvåret 2018. Under samma år är Gamlestads Torg planerat att stå klart, vilket gör att utvecklingen av området är senare än närområdet. Det är därför viktigt att tidigt marknadsföra planerna för området så att det ej faller i glömska i skuggan av den andra utvecklingen i de östra delarna av Gamlestaden. Ett exempel på detta kan vara att redan då planen vunnit laga kraft, kunna marknadsföra vad som kommer att ske i området, för att väcka uppmärksamhet hos de förbipasserande i området. Den exteriör som byggnaden B18 vid stråket har är i nuläget är inte något som talar för de resterande byggnadernas karaktär och det har inte samma historiska värde. För att kunna minska denna svaghet är det istället viktigt att ta tillvara på den fasad som vetter mot Sävån och Gamlestads Torg genom nya koncept så som grönska och attiraljer som väcker uppmärksamhet.

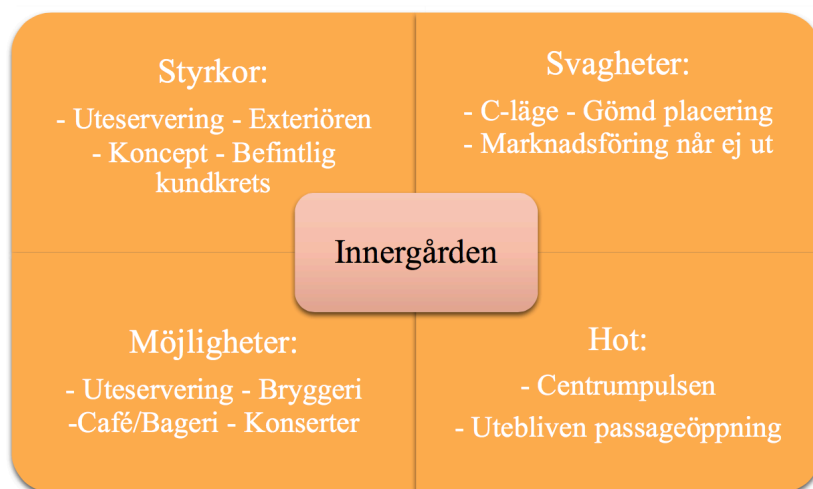
### Möjligheter

Genom att stråket skapas kommer detta även innebära möjlighet för att sätta en egen prägel på området Gamlestadens Fabriker. Detta kan göras genom att erbjuda kulturberikande verksamheter som museum, bibliotek och biografier. För tillfället finns det inte många verksamheter utav detta slag i området, varpå en utveckling av detta hade varit positivt. Möjligheterna att skapa trygghet i området är stort och eftersom stråket kommer fungera som en port in till Gamlestadens Fabriker så är det viktigt att sätta standarden redan där. Genom att använda sig utav bra belysning och grönska i stråket skapas en god känsla som höjer statusen på hela området. Vid utveckling av ett nytt område med stora lokaler att tillgå, finns möjligheterna att skapa unik handel. Den unika handeln skapar även en identitet på området och det bidrar till att människor söker sig ut till stråket endast för att besöka dessa verksamheter, samtidigt som det kan locka de som passerar förbi.

### Hot

De verksamheter som etableras kring stråket är hotade av de närliggande handelsplatser som finns i närområdet. Dessa erbjuder de mest välkända butiker och matkedjor, vilket gör att de verksamheter som etableras i stråken måste erbjuda något som kan komplettera dessa och vara mer attraktiva. Även i området mitt över Sävån återfinns de förnödenheter som människor behöver genom servicebutiker och kaféer. Detta är något som bör tas i beaktning vid val av verksamheter till området.

## 8.2. Hotspot 2 - Innergården



Figur 66. SWOT-analys av Innergården (Egen illustration).

### Styrkor

Idag äter människor ute mer än någonsin och unika restaurangkoncept är något som är i ropet. Att det redan i dagsläget ligger en restaurang på platsen är väldigt positivt då en viss kundkrets redan finns. Att endast behöva investera i en mindre renovering istället för en nybyggnation är även gynnsamt. Det karaktäristiska kringliggande området ger besökare en unik upplevelse och ett mervärde utöver matupplevelsen i sig. Den stora innegården är exemplarisk att utöka verksamheten på under det varmare halvåret då människor gärna vistas utomhus vid fint väder. En mysig innegård med många sittplatser och utomhusbar skulle absolut kunna agera dragplåster för besökare både från området som utifrån. Idag finns inte heller några direkta konkurrenter med ett liknande koncept i närområdet och med lika generösa öppettider.

### *Svagheter*

Både platsens C-läge i Göteborg samt dess placering i Fabrikerna gör att området ligger en aning gömt för allmänheten. Ett starkt koncept och bra marknadsföring krävs för att få besökare.

### *Möjligheter*

Att utveckla en starkare restaurangide och framhäva bryggeriets del i konceptet kan generera i en större kundkrets. Att anordna mindre event med exempelvis ölprovningar lockar grupper av människor till platsen och som även kan kombineras med besök i restaurangen. Med det växande intresset för lokalproducerad öl i Göteborg är detta något som verkligen kan ge restaurangen en skjuts. Att erbjuda ölen sommartid i en tillfällig bar på en större uteservering på innegården lockar till långa sittningar. Här finns också rum för att ha mindre spelningar som ett ytterligare event för att dra folk. Att även utveckla verksamheten genom att uppföra ett café/bageri i anslutning till restaurangen täcker ytterligare en klientel som framförallt de boende i närområdet kan komma att nyttja. Att restaurangen även har lunchöppet är också gynnsamt i och med de ökande antalet kontorsplatser då de arbetande där har ett trevligt ställe att luncha på.

### *Hot*

Trots en ökning av människor i området finns ändå hotet att folk väljer att antingen stanna inne i centrala Göteborg eller att faktiskt åka från Gamlestaden in till Göteborg, framförallt kvällstid för att ta del av stadspulsen. Skulle även den tänkta passageöppningen genom Fabrikerna inte bli av så stryper detta även tillströmningen av människor från Gamlestads Torg vilket kommer resultera i mindre betalande kunder.

## 9. Diskussion

I följande kapitel diskuteras underlaget för de framtagna utvecklingsförslagen samt det slutliga resultatet. Syftet med arbetet är att analysera värdeskapande verksamheter för att skapa ett attraktivt område är att uppnå det kvalitativa värdet en blandstad inger. För att kunna utforma ett utvecklingsförslag har en surveyundersökning, litteraturstudier och områdesanalyser legat till grund och visat de viktigaste aspekterna. Utvecklingsförslaget är redovisat i två stycken Hotspots som tillsammans kommer att kunna lyfta områdets helhet. Nedan diskuteras de faktorer som har inverkan på utvecklingen av Gamlestaden och de två Hotspotsen.

Göteborgs Stad har flertalet utvecklingsplaner för kommunen inom de närmsta åren. Detta innefattar utveckling av fem stycken strategiska knutpunkter, där Gamlestads Torg är en utav dessa. Med utvecklingen av Gamlestads Torg läggs även ytterligare en växel i för utvecklingen av hela stadsdelen Gamlestaden. Det är mycket bostäder som kommer byggas och en befolkningsökning i området kommer att ske. Detta innebär att hela stadsdelen bör hänga med i utvecklingen, varpå det framtagna utvecklingsförslaget för Gamlestadens Fabriker hjälper till. Gamlestadens Fabriker är beläget i de västra delarna av Gamlestaden, vilket innebär att de kan fungera som en entré till övriga stadsdelen. De planerade arbetena kring infrastrukturen bidrar även till att många fler människor på ett lätt sätt kommer att kunna ta sig till stadsdelen. Detta leder till en större inströmning av människor och fler kommer att röra sig i området där utvecklingsförslaget tagits fram, vilket ger goda förhoppningar för de tänkta verksamheterna.

De i utvecklingsförslaget planerade verksamheterna är tänkta att komplettera varandra och tillsammans locka en stor målgrupp. En kritisk faktor kring valen av verksamheter är den utmaning att få människor att aktivt söka sig till området. Detta är något författarna har haft i åtanke vid de förslag som tagits fram. Förutom passande verksamheter som diskuterats, har exteriören spelat en stor roll i förslagen. Med hjälp av grönska och attraktivas fasader ger byggnaderna en inbjudande känsla och skapar en nyfikenhet till att besöka området.

I den undersökning som genomfördes av författarna, samlades svar in om hur uppfattningen av Gamlestaden var idag samt vad som saknas. Genom att få in över 70 stycken svar, har en övergripande bild skapats av vilka verksamheter som hade varit önskvärda. De svarande var alla inom åldersspannet 19-30 år, vilket kan ses som både en för- och nackdel. På den positiva sidan kan ses att denna åldersgrupp tillhör de som anses vara de mest potentiella framtida boende i området när det står klart, samtidigt som de idag tillhör den grupp som har en stark köpkraft. Negativt kan dock vara att det behövs fler svar från en äldre grupp, med andra synvinklar. Författarna anser dock att svaren kunnat ligga till en tillräcklig grund för de förslag på verksamheter som tagits fram.

Genom undersökningens svar har författarna kunnat få en bredare bild av vad som saknas i området och vilken väg som är den bästa att gå för att kunna höja områdets status. Att upp mot hälften av de svarade efterfrågade unika butiker som ej finns i centrala delarna av Göteborg, har lett fram till de utvecklingsförslag som visats upp. Det är viktigt att de verksamheter som utvecklas i området är unika och kan hjälpa till att skapa den nya identitet som området behöver. Den nya identiteten hade därför kunnat göra det mer intressant att flytta till stadsdelen, men även besöka den utan att bo där.

## **9.1. Fördjupningsmöjligheter**

För vidare utveckling utav detta kandidatarbete bör den ekonomiska aspekten spela en större roll. De framtagna utvecklingsförslagen är visualiserade för att skapa en bild av vilken känsla som kan skapas och vilka koncept som kan användas. För att som fastighetsägare kunna få en bra blandning av verksamheter kan det komma att handla om olika hyresnivåer i de olika lokalerna, något som författarna inte behandlat i detta arbete. För att kunna ta vidare förslagen är det därför önskvärt att göra grundligare undersökningar gällande potentiella hyresgäster och att kontakta dessa företag för att se deras möjligheter och förutsättningar att etablera sig i Gamlestadens Fabriker.

## **9.2. Avslutande ord**

Slutsatsen är att fastigheten Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker har stor potential till att bidra till den pågående utvecklingen av Gamlestaden som stadsdel. Genom satsningen på kollektivtrafiken och infrastrukturen i området så bidrar detta till ett ökat flöde av människor vilket i sin tur kan leda till en mer levande stadsdel och en fortsatt utveckling mot en blandstad. Författarna anser att Gamlestadens Fabriker är ett område med stor potential, som Platzer Fastigheter AB har mycket möjligheter att utveckla med de verksamheter som föreslagits i detta arbete.

## 10. Referenser

- Adobe. (2016). Adobe Photoshop CC. Hämtad: 2016-05-02, från: <https://www.adobe.com/se/products/photoshop.html?promoid=KLXLS>
- Andersson, Elisabeth (2015, 20 jan). Bibliotek lånar sig. Svenska Dagbladet. Hämtad: 2016-05-01, från: <http://www.svd.se/bibliotek-lonar-sig>
- Arla. (2015). Kockrapporten 2015. Tillgänglig: <http://www.mynewsdesk.com/se/arla/documents/kockrapporten-2015-42860>
- Andersson, H., & Attman, A. (1973). Nya Lödöse – Gamlestaden. Kungälv: Elaners boktryckeri aktiebolag.
- Antiquum – Bebyggelseantikvarisk konsult. (2011). Gamlestadens Fabriker: Kulturmiljöbeskrivning – Planeringsunderlag. Göteborg: Antiquum Bebyggelseantikvarisk konsult. Tillgänglig: [http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Olskroken-Bagaregården%20-%20Blandstad%20inom%20Gamlestadens%20fabriker-Plan%20-%20samråd-Kulturmiljöbeskrivning/\\$File/NyKulturmiljöbeskrivning\\_Gamlestaden\\_110921.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Olskroken-Bagaregården%20-%20Blandstad%20inom%20Gamlestadens%20fabriker-Plan%20-%20samråd-Kulturmiljöbeskrivning/$File/NyKulturmiljöbeskrivning_Gamlestaden_110921.pdf?OpenElement)
- Bellander, G. (2005). Blandstaden, ett planeringskoncept för en hållbar bebyggelseutveckling? Stockholm: Boverket, Regeringskansliet, Formas. Tillgänglig: <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2005/blandstaden.pdf>
- Bil Sweden & MRF. (2013). Svenskar och bilen. Utan bilen stannar Sverige. Tillgänglig: [http://www.utanbilenstannarsverige.se/storage/cms/c38e5cb703194f6b8bfecf0681b5b8d5/aaa9ae5fddeb4ff0bf2d24657252e8dc/pdf/9B06F117B8C4BF8374D80FE927720C5DF4A4CA54/Svenskar%20om%20bilen%202013.pdf?MediaArchive\\_ForceDownload=true&PropertyName=Files&ValueIndex=1](http://www.utanbilenstannarsverige.se/storage/cms/c38e5cb703194f6b8bfecf0681b5b8d5/aaa9ae5fddeb4ff0bf2d24657252e8dc/pdf/9B06F117B8C4BF8374D80FE927720C5DF4A4CA54/Svenskar%20om%20bilen%202013.pdf?MediaArchive_ForceDownload=true&PropertyName=Files&ValueIndex=1)
- Björnsbacka, S. (2016, 19 april) Svenskar äter ute mer. Statistiska centralbyrån. Tillgänglig: <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Artiklar/Svenskarna-ater-ute-mer/>
- Boverket 1. (2010). Plats för trygghet, Inspiration för stadsutveckling. Karlskrona: Boverket. Tillgänglig: [http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2010/plats\\_for\\_trygghet.pdf](http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2010/plats_for_trygghet.pdf)
- Boverket 2. (2014). PBL kunskapsbanken - en handbok om plan- och bygglagen. Planbestämmelser för detaljplan 3 november 2012 1 januari 2015 Karlskrona: Boverket. Tillgänglig: [http://www.boverket.se/contentassets/29bb9be3ab61460992c1558ba2acfe4b/planbestammelser-for-detaljplan-3-november-2012\\_1-januari-2015.pdf](http://www.boverket.se/contentassets/29bb9be3ab61460992c1558ba2acfe4b/planbestammelser-for-detaljplan-3-november-2012_1-januari-2015.pdf)
- Boverket 3. (2014) PBL Kunskapsbanken - en handbok om plan- och bygglagen. PBL kunskapsbanken Detaljplanering. Karlskrona: Boverket. Tillgänglig: <http://www.boverket.se/contentassets/ea16d8d816de43dda6744c11d68ac5ce/pbl-kunskapsbanken-dp-fram-till-20141222.pdf>

Cowan, B. W. (2005). Social Life of Coffee : The Emergence of the British Coffeehouse. New Haven, US: Yale University Press. Retrieved from <http://www.ebrary.com.proxy.lib.chalmers.se>

Forsåker. (2016). Forsåker – En annan sida av Mölndal. Hämtad: 2016-04-28, från: <http://www.forsaker.se/>

Göteborgs Stad 1. (2008). Stadsbyggnadskvaliteter Göteborg - Om stadens utformning. Göteborg: Stadsbyggnadskontoret. Tillgänglig: [https://goteborg.se/wps/wcm/connect/f6c03c8f-10c6-41cd-85d7-bb72e2f8e50f/OPA\\_stadsbyggnadskvaliteter.pdf?MOD=AJPERES](https://goteborg.se/wps/wcm/connect/f6c03c8f-10c6-41cd-85d7-bb72e2f8e50f/OPA_stadsbyggnadskvaliteter.pdf?MOD=AJPERES)

Göteborgs Stad 2. (2016). Planprocessen. Hämtad 2016-05-19, från: [http://goteborg.se/wps/portal/invanare/bygga-o-bo/kommunens-planarbete/planprocessen!/ut/p/z1/hY7BCoJAGISfxuv-v9Tm2s0ORippEGh7CZVtFVxX1q2Fnj47BkVzG-YbZoBDBXysH72sba\\_Helj8hW-uhZ-c2M6PMN-HMR7OaREf0yzHNIDyH8CXGH8oQkiA940irlUECQ3QZyyglLI1DcP3ejQ2KyaBG3ETRhhYn8upztp3nrooXOOSK3IIEirlYffKp2eLVsfJEyqemaijF6ofFz0/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/](http://goteborg.se/wps/portal/invanare/bygga-o-bo/kommunens-planarbete/planprocessen!/ut/p/z1/hY7BCoJAGISfxuv-v9Tm2s0ORippEGh7CZVtFVxX1q2Fnj47BkVzG-YbZoBDBXysH72sba_Helj8hW-uhZ-c2M6PMN-HMR7OaREf0yzHNIDyH8CXGH8oQkiA940irlUECQ3QZyyglLI1DcP3ejQ2KyaBG3ETRhhYn8upztp3nrooXOOSK3IIEirlYffKp2eLVsfJEyqemaijF6ofFz0/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/)

Göteborgs Stad 3. (2012). Vision Älvstaden. Göteborg: Kommunstyrelsen. Tillgänglig: [http://alvstaden.goteborg.se/wp-content/uploads/2015/05/vision\\_alvstaden\\_sv\\_web.pdf](http://alvstaden.goteborg.se/wp-content/uploads/2015/05/vision_alvstaden_sv_web.pdf)

Göteborgs Stad 4. (1999). Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg: Ett program för bevarande, Del II. Göteborg: Stadsbyggnadskontoret. Tillgänglig : [http://goteborgsstadsmuseum.se/sites/default/files/media/bevarandeprogram\\_gbg\\_vol\\_2\\_del\\_1.pdf](http://goteborgsstadsmuseum.se/sites/default/files/media/bevarandeprogram_gbg_vol_2_del_1.pdf)

Göteborgs Stad 5. (2013). Strategi för Göteborg 2035: Utbyggnadsplanering. Göteborg: Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret, Älvstranden Utveckling AB. Tillgänglig: [http://www.trafikverket.se/contentassets/19d85cfc691b4df3bff6c851d4097623/ref-socioekonomisk/6a\\_ii\\_komunderlag\\_goteborgs\\_kommun.pdf](http://www.trafikverket.se/contentassets/19d85cfc691b4df3bff6c851d4097623/ref-socioekonomisk/6a_ii_komunderlag_goteborgs_kommun.pdf)

Göteborgs Stad 6. (2008). K2020: Kollektivprogram för Göteborgsregionen. Göteborg: Västra Götalandsregionen, Göteborgsregionens kommunalförbund, Göteborgs Stad, Västtrafik, Vägverket och Banverket. Tillgänglig: [http://www.grkom.se/download/18.1e54ec5411db5915e3880002389/1359469263305/K2020\\_kollektivtrafikprog\\_folder\\_2008.pdf](http://www.grkom.se/download/18.1e54ec5411db5915e3880002389/1359469263305/K2020_kollektivtrafikprog_folder_2008.pdf)

Göteborgs Stad 7. (2008). Knutpunkter och andra viktiga bytespunkter: Underlagsrapport till K2020. Göteborg: Stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, Fastighetskontoret, Västtrafik. Tillgänglig: <http://www.grkom.se/download/18.2fe1b41a11c70e6248a800012182/1359469263133/K2020+Knutpunkter+underlagsrapport+okt08.pdf>

Göteborgs Stad 8. (2012). Samrådsredogörelse - Detaljplan för Gamlestads torg, etapp 1 inom stadsdelarna Gamlestaden och Olskroken i Göteborg. Göteborg: Stadsbyggnadskontoret. Tillgänglig: <http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Gamlestaden%20%20-%20blandstad%20vid%20Gamlestads%20torg%20C%20etapp%20I%20och%20II->

Plan%20-%20utställning-Samrådsredogörelse/\$File/Samrådsredogörelse.pdf?OpenElement

Göteborgs Stad 9. (2014). Detaljplan för Gamlestadens fabriker. Göteborg: Stadsbyggnadskontoret. Tillgänglig:

[http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Olskroken-Bagaregården%20-%20Blandstad%20inom%20Gamlestadens%20fabriker-Plan%20-%20samråd-Planbeskrivning/\\$File/Planbeskrivning.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Olskroken-Bagaregården%20-%20Blandstad%20inom%20Gamlestadens%20fabriker-Plan%20-%20samråd-Planbeskrivning/$File/Planbeskrivning.pdf?OpenElement)

Göteborgs Stad 10. (2012). Detaljplan för handel, bostäder mm inom kv. Gösen och Makrillen inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg. Göteborg: Stadsbyggnadskontoret. Tillgänglig:

[http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Gamlestaden%20-%20Handel%2C%20bostäder%20%20m%20m%20i%20SKF-området.-Plan%20-%20samråd-Planbeskrivning/\\$File/Planbeskrivning.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Gamlestaden%20-%20Handel%2C%20bostäder%20%20m%20m%20i%20SKF-området.-Plan%20-%20samråd-Planbeskrivning/$File/Planbeskrivning.pdf?OpenElement)

Göteborgs Stad 11. (2008). Detaljplan för Bostäder och verksamheter, Öster om Bellevue. Göteborg: Stadsbyggnadskontoret. Tillgänglig:

[http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Kortedala%20-%20bostäder%20öster%20om%20Bellevue-Plan%20-%20utställning-Planbeskrivning/\\$File/Planbeskrivning.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Kortedala%20-%20bostäder%20öster%20om%20Bellevue-Plan%20-%20utställning-Planbeskrivning/$File/Planbeskrivning.pdf?OpenElement)

Göteborgs Stad 12. (2014). Riktlinjer Skydds- och varsamhetsbestämmelser Gamlestadens Fabriker. Göteborg: Stadsbyggnadskontoret. Tillgänglig:

[http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Olskroken-Bagaregården%20-%20Blandstad%20inom%20Gamlestadens%20fabriker-Plan%20-%20samråd-Riktlinjer%20skydds-%20och%20varsamhetsbestämmelser/\\$File/Riktlinjerskydds\\_ varsamhetsbestammelser1.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Olskroken-Bagaregården%20-%20Blandstad%20inom%20Gamlestadens%20fabriker-Plan%20-%20samråd-Riktlinjer%20skydds-%20och%20varsamhetsbestämmelser/$File/Riktlinjerskydds_ varsamhetsbestammelser1.pdf?OpenElement)

Göteborgsbladet 2015. (2015). Områdesfakta. Göteborg: Samhällsanalys och Statistik! Tillgänglig:

[http://statistik.goteborg.se/Global/Faktablad/Göteborgsblad/GbgBlad2015/132%20Östra%20Göteborg\\_PRI\\_2015.pdf](http://statistik.goteborg.se/Global/Faktablad/Göteborgsblad/GbgBlad2015/132%20Östra%20Göteborg_PRI_2015.pdf)

Handeln i Sverige. (2016). Begrepp och definitioner. Tillgänglig:

<http://www.handelnisverige.se/tillgaengliga-data/begrepp-och-definitioner/>

Handelns Historia. (2016). Detaljhandeln och ekonomins organisering. Hämtad: 2016-04-04, från: <http://handelnshistoria.se/ekonomi/ekonomisk-historia/detaljhandeln-och-ekonomins-organisering/>

Handelskvarteret Kulan. (2016). Nytt handelsområde i Göteborg. Hämtad: 2016-03-28, från [www.handelskvarteretkulan.se](http://www.handelskvarteretkulan.se)

Hela Gamlestaden. (2016). Föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden. Hämtad: 2016-04-02, från <http://helagamlestaden.se>

HUI. (2010). Härifrån till framtiden - detaljhandeln i Sverige 2025, Stockholm: HUI. Tillgänglig: <http://www.handelsradet.nu/wp-content/uploads/2016/01/2010-Harifran-till-framtiden-HUI.pdf>

HUI & Storesupport. (2016). Detaljhandelstrender. Stockholm: Storesupport. Tillgänglig: [http://storesupport.se/wp-content/uploads/2016/03/Nya\\_butikskoncept\\_detalhandelstrender.pdf](http://storesupport.se/wp-content/uploads/2016/03/Nya_butikskoncept_detalhandelstrender.pdf)

Huldt, K. (2007). *Varför gatukonst?* Stockholm: Konstfack, Institutionen för bildpedagogik. Tillgänglig: <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:413288/FULLTEXT01.pdf>

Inobi. (2010). Mötesplatser på Chalmers. Göteborg: Inobi. Tillgänglig: <http://inobi.se/wp-content/uploads/2012/02/Mötesplatser-Chalmers-Presentation.pdf>

Klövern AB. (2012). Vision för Slakthusområdet. Göteborg: Krook & Tjäder och Klövern AB. Tillgänglig: <http://www.klovern.se/sv/lediga-lokaler/goteborg/slakthuset-slakthusgatan-8/vision-slakthuset>

Magasin 36. (2016). Magasin 36. Hämtad 2016-05-09, från <http://magasin36.nu>

Mölndal Stad. (2010). Papyrusområdet – Kulturhistorisk och fastighetsekonomisk analys inför bevarande och utveckling av området. Mölndal: Stadsbyggnadskontoret. Tillgänglig: [https://www.molndal.se/download/18.2a38d0bb134cf3e300f80001369/1359837246405/Kulturhistorisk\\_fastighetsekonomisk\\_analys.pdf](https://www.molndal.se/download/18.2a38d0bb134cf3e300f80001369/1359837246405/Kulturhistorisk_fastighetsekonomisk_analys.pdf)

Nationalencyklopedin 1. (2016). Detaljhandel. Hämtad: 2016-03-12, från <http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/detaljhandel>

Nationalencyklopedin 2. (2016). Köpkraft. Hämtad: 2016-05-07, från <http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/kopkraft>

Objektvision 1. (2016). Vad menas med A-, B-, C-läge? Hämtad: 2016-04-02, från <https://objektvision.se/Home/ABCLocation>

Objektvision 2. (2016). Lokalmarknaden och hyresnivåer i Sverige. Hämtad: 2016-04-02, från <https://objektvision.se/Lokalmarknad?id=1480>

Platzer 1. (2016). Historik. Hämtad: 2016-02-15, från: [http://www.platzer.se/Om\\_Platzer/Historik](http://www.platzer.se/Om_Platzer/Historik)

Platzer 2. (2016). Fakta om Platzer. Hämtad: 2016-02-15, från: [http://www.platzer.se/Om\\_Platzer](http://www.platzer.se/Om_Platzer)

Platzer 3. (2016). Gamlestads torg. Hämtad: 2016-02-15, från: [http://www.platzer.se/Projekt/Projekt\\_Gamlestaden\\_Resecentrum](http://www.platzer.se/Projekt/Projekt_Gamlestaden_Resecentrum)

Poseidon Bygger. (2016). Kvarteret Makrillen. Hämtad: 2016-03-01, från: <http://poseidonbygger.se/projekt/kvarteret-makrillen/>

PostNord. (2015). e-barometern - 2015 årsrapport. Hämtad: 2016-03-01, från: [http://www.hui.se/MediaBinaryLoader.axd?MediaArchive\\_FileID=48e5f483-55f0-4de2-aaeb-530bca0e1ba0&FileName=e-barometern+hel%C3%A5rsrapport+2015+.pdf&MediaArchive\\_ForceDownload=True&TimeStamp=635948647891860325](http://www.hui.se/MediaBinaryLoader.axd?MediaArchive_FileID=48e5f483-55f0-4de2-aaeb-530bca0e1ba0&FileName=e-barometern+hel%C3%A5rsrapport+2015+.pdf&MediaArchive_ForceDownload=True&TimeStamp=635948647891860325)

- Rudberg, E. (1989). Sven Markelius, Arkitekt. Stockholm: Arkitekturförlag. pp 519.
- Samhällsanalys och statistik. (2015). Göteborgsbladet 2015 - områdesfakta. Göteborg: Göteborgs Stadsledningskontor. Tillgänglig: [http://statistik.goteborg.se/Global/Faktablad/Göteborgsblad/GbgBlad2015/132%20Östra%20Göteborg\\_PRI\\_2015.pdf](http://statistik.goteborg.se/Global/Faktablad/Göteborgsblad/GbgBlad2015/132%20Östra%20Göteborg_PRI_2015.pdf)
- SCB. (2016). Befolkningsstatistik. Stockholm: Statistiska Centralbyrån. Hämtad: 2016-04-29, från: <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-ämne/Befolkning/Befolkningens-sammansättning/Befolkningsstatistik/>
- Schmidt Thurow. H., Sköld Nilsson. A. (2004). Butiksbooken. Liber AB, Malmö pp.39
- Sickla. (2016). Om Sickla. Hämtad: 2016-03-03, från: <http://sickla.se/om-sickla>
- Sigurdsson, O. (2014). Kultur och Hälsa - Ett vidgat perspektiv. Göteborg: Göteborgs Universitet. Tillgänglig: [https://gupea.ub.gu.se/bitstream/2077/36032/1/gupea\\_2077\\_36032\\_1.pdf](https://gupea.ub.gu.se/bitstream/2077/36032/1/gupea_2077_36032_1.pdf)
- SurveyMonkey. (2016). SurveyMonkey. Hämtad: 2016-04-28, från: <https://sv.surveymonkey.com>
- Svensk Handel 1. (2010). Konsumera Trendrapport 2010. Stockholm: Svensk Handel. Tillgänglig: <http://www.svenskhandel.se/globalassets/gammalt-innehall/rapporter/2011/svensk-handels-trendrapport.pdf>
- Svensk Handel 2. (2012). iFramtiden Trendrapport 2012. Stockholm: Svensk Handel. Tillgänglig: <http://www.svenskhandel.se/globalassets/gammalt-innehall/rapporter/2012/trendrapport-2012.pdf>
- Sveriges Vattenorganisationer. (2016). Värt att veta om Säveån. Hämtad: 2016-04-18, från <http://www.vattenorganisationer.se/savean/>
- Söderlind, J. (2011) *Handeln bygger staden – Om handeln som stadens avvecklare och utvecklare Del1*. Litauen: Balto Print. pp 89.
- Sørensen, H E. (2012). Business Development - A Market-Oriented Perspective. pp 320.
- Under Kastanjen. (2016). Hämtad: 2016-05-03, från <http://www.underkastanjen.se>
- Van Santen. C. (2006). Birkhäuser Generalstandingorder : Light Zone City : Light Planning in the Urban Context. Basel, CHE: Birkhäuser. ss 26.
- Visitcopenhagen. (2016). Meatpacking District. Hämtad: 2016-04-18, från: <http://www.visitcopenhagen.com/copenhagen/culture/meatpacking-district>
- Västtrafik. (2016). Gamlestaden Resecentrum. Hämtad: 2016-03-20, från: <https://www.vasttrafik.se/#!/om-vasttrafik/nya-resecentrum-och-terminaler/gamlestaden-resecentrum/>
- Västtrafik. (2016). Reseplaneraren. Hämtad: 2016-03-20, från: <http://reseplanerare.vasttrafik.se>

# Bilaga 1a – Surveyundersökning

## Handel i Gamlestaden

**\* 1. Alder:**

**\* 2. Sysselsättning:**

- Arbete
- Studerande
- Hemma med barn
- Arbetslös
- Sjukskriven
- Pensionär
- Övrigt

**3. Vilken stadsdel bor du i?**

- Angered
- Askim-Frölunda-Högsbo
- Centrum
- Lundby
- Majorna-Linné
- Västra Göteborg
- Västra Hisingen
- Örgryte-Härlanda
- Östra Göteborg
- Annat

**4. Har du koll på vart Gamlestaden ligger?**

- Ja
- Nej

Kommentar

**5. Hur lång tid anser du att det tar att ta sig från Centrala Göteborg till Gamlestaden?**

- 0-3 minuter
- 4-6 minuter
- 7-9 minuter
- 10-12 minuter
- 13-15 minuter
- 16-19 minuter
- >20 minuter

**6. Vad är det är det första du tänker på när du hör Gamlestaden?**

**7.**

**Gamlestaden är just nu under stor utveckling där det kommer att byggas mycket nya bostäder. Hade du kunnat tänka dig att bo i Gamlestaden?**

*Förutsatt att du inte redan bor där.*

- Ja
- Nej
- Vet ej

Kommentar

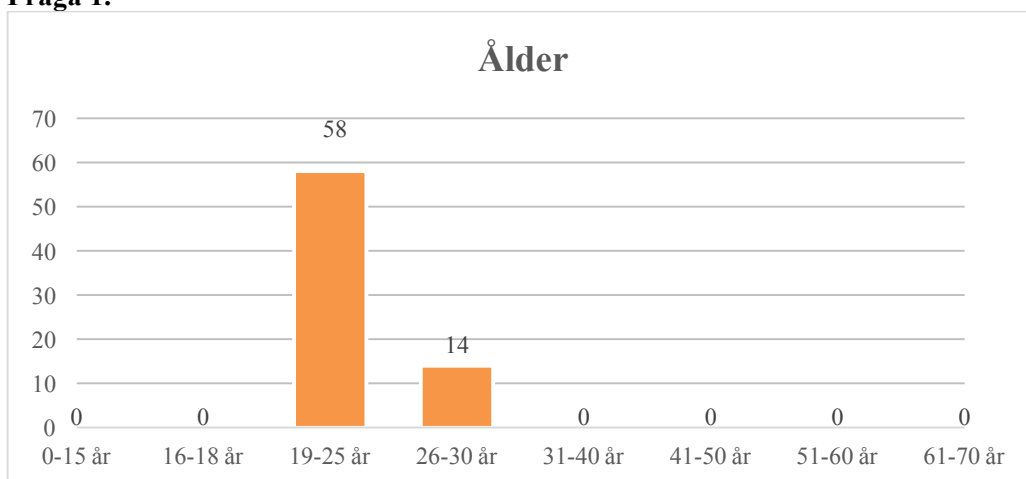
**8. Vilka av nedanstående alternativ hade gjort det mest intressant för dig att besöka Gamlestaden?**

- Ett köpcenter
- En stor matbutik
- Något av kulturellt värde (Biograf, teater el. dyl.)
- Unika butiker som ej går att hitta inne i Centrum idag
- Annat

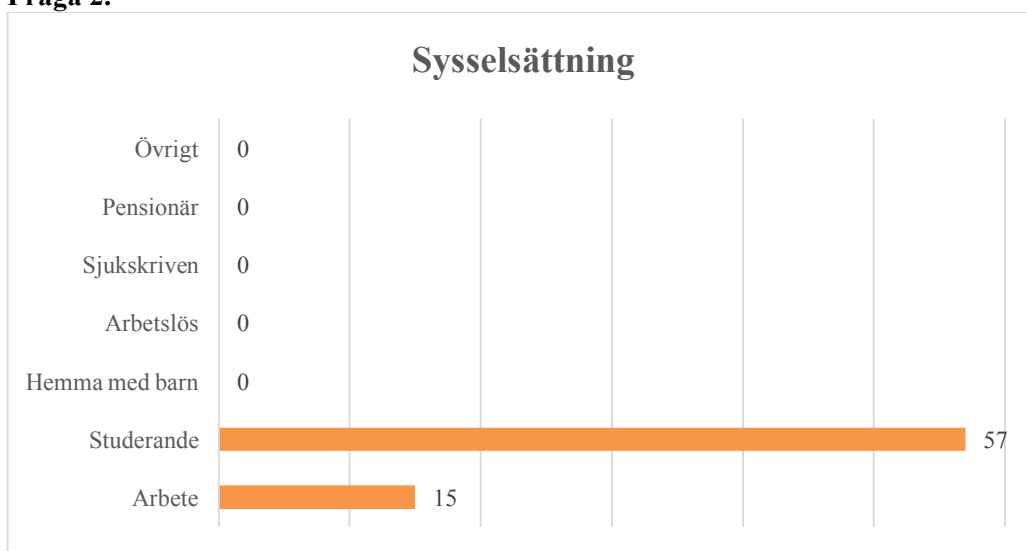
**9. Vad tycker du saknas i Gamlestaden?**

## Bilaga 1b – Surveyundersökning med svar

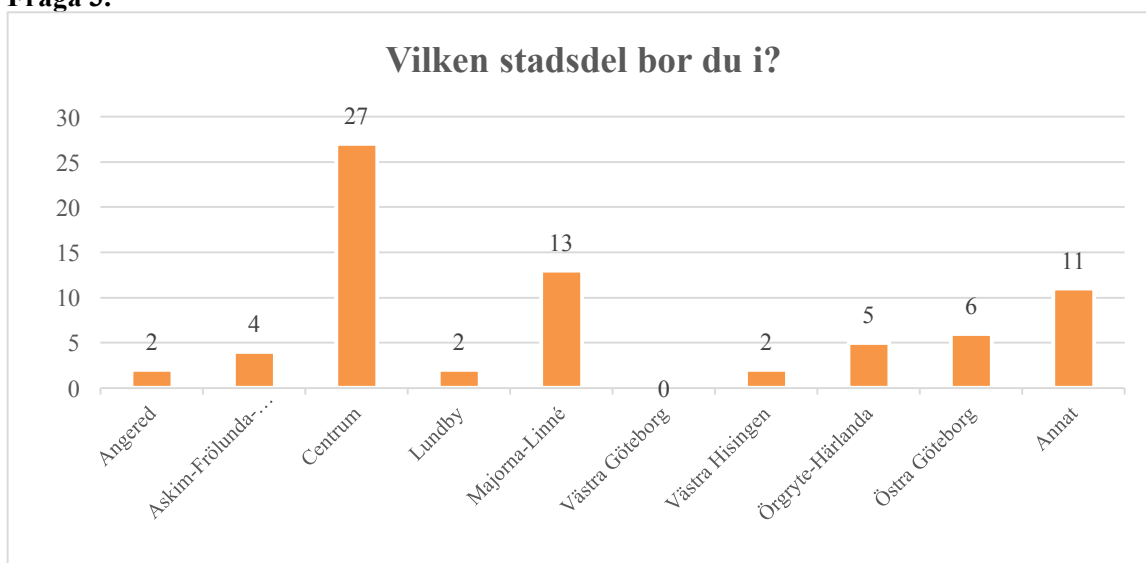
### Fråga 1.



### Fråga 2.



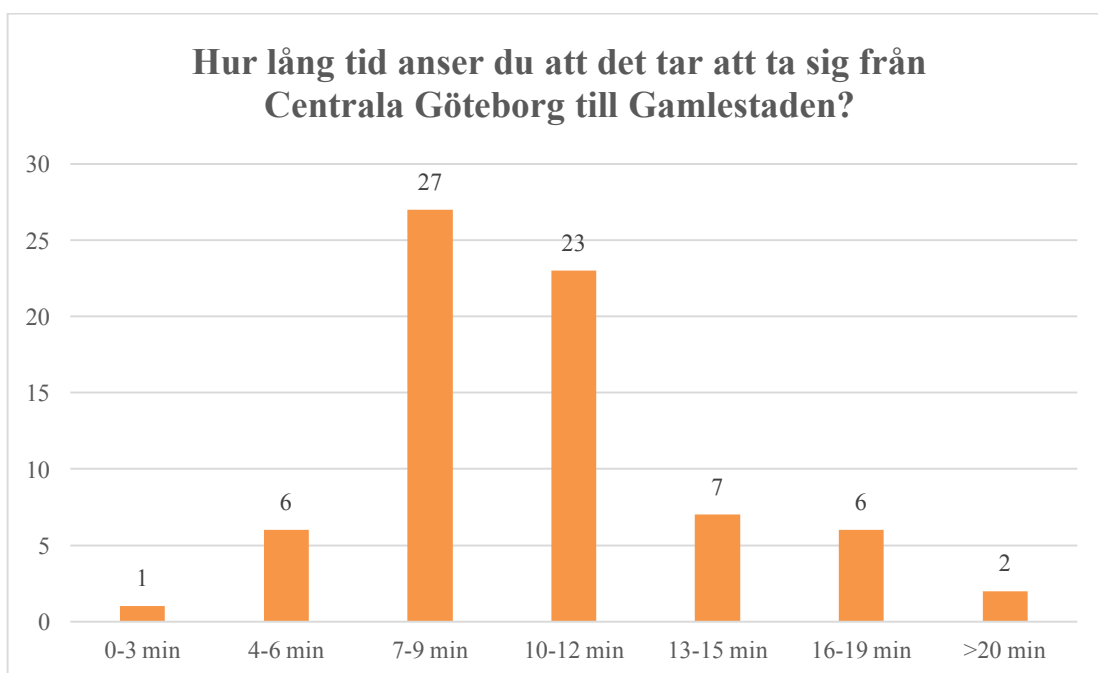
### Fråga 3.



**Fråga 4.**



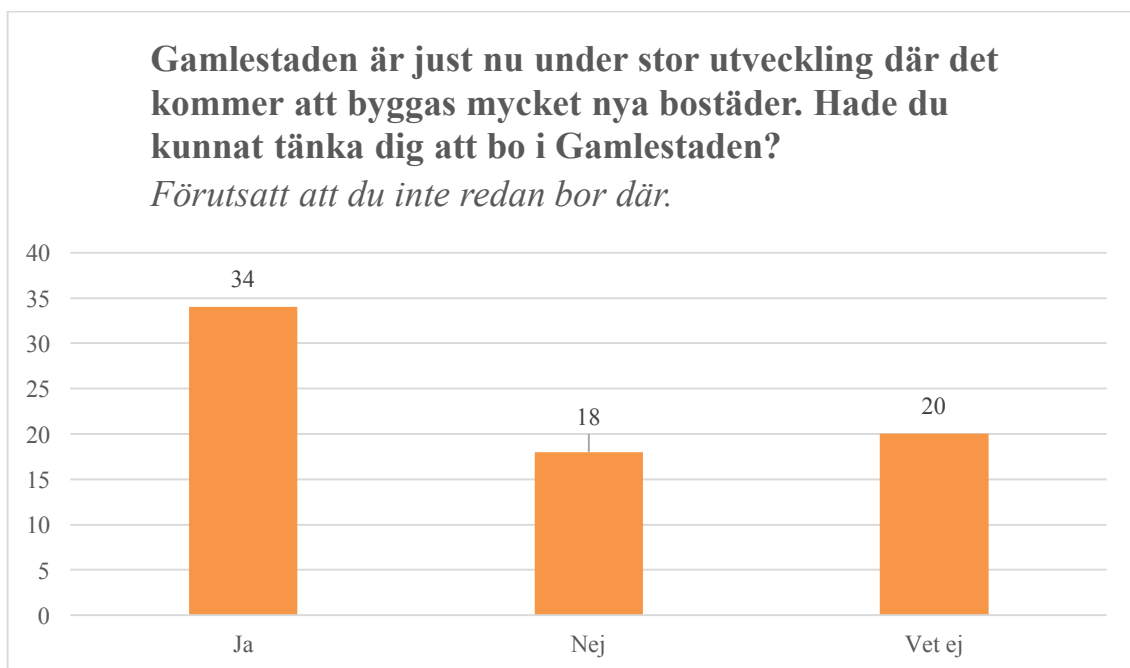
**Fråga 5.**



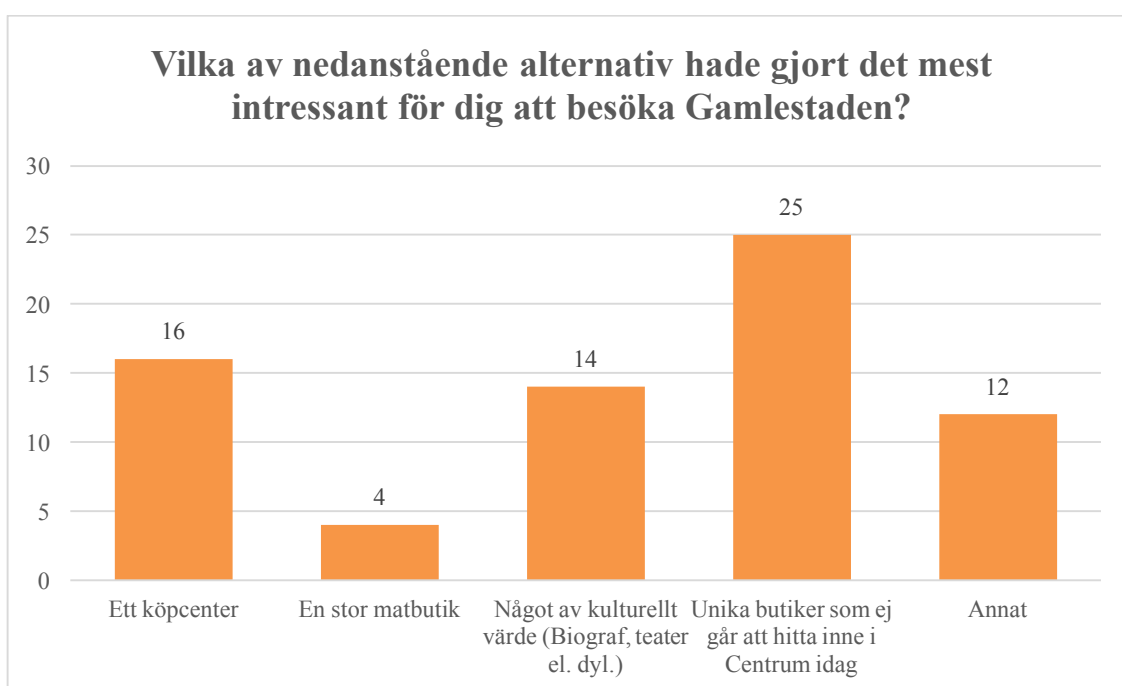
**Fråga 6.**

<b>Vad är det första du tänker på när du hör Gamlestaden?</b>	
Skf	SKF
SKF	Rykten om att det kommer bli det nya, hippa området i Göteborg inom en 10-15år
Fabriker, behöver utvecklas	Otryggt
Landshövdingehus	Majorna för 20 år sedan
Kollektivtrafik	Slitet
Industrikänsla	Industri
Där bor jag	SKF
SKF kullagerfabrik	SKF och Bingolotto
Landshövdingehus	Äldre coola industrilokaler
Förort	Mysigt
Skf	Jobb (arbetar där...)
Kinarestaurang	Gammalt industriområde som planerar/bygger mycket just nu
Inte nice	Tandläkaren
Stadsutveckling	Långt borta, mysigt
SKF	Långt bort
Alependeln	SKF
Västlänken	Tråkigt, dött
Alkisar och deppigt	Industrier och grått
SKF fabriker och Gamlestadens gamla vackra tegelfabriker	SKF
Willys	Industri/kontor
Nedgånget	Lite nedgånget område
Kinamat och mångkulturellt	Vart och tittat på lägenhet där, men ganska sunkigt område
Gamla industriområden, slummigt	Gammal stad (typ gamla stan i Sthlm)
Vet inte så mycket, stor spårvagnshållplats, slaktområde, SKF	Landshövdingehus
Landshövdingehus	SKF
Ghetto, SKF, ombyggnation	Charmigt område som behöver putsas upp och marknadsföras
Långt bort	Industri och viss handel
SKF	Strike och CO
SKF, ångest	Att jag inte vet hur det ser ut alls
Kviberg kyrkogård	SKF
Vänner som bor där	Gamla byggnader
SKF och Kviberg	Ombyggnation
Industriområde/Utvecklingsområde	Skulle ej åka dit sj...(lite rädsla kanske)
Industri?	Stora bruk. Skumma kvarter. Industri
Gammal stadsdel	

### Fråga 7.



### Fråga 8.



**Fråga 9.**

<b>Vad tycker du saknas i Gamlestaden?</b>	
Weekday	Vet ej.
Se ovan.	Vet ej, besöker inte Gamlestaden så ofta.
Grönska/parker, nya/renoverade bostäder	Köpcentrum och fler bra pubar
Vet ej.	Vet inte vad som finns..
Jag tror att det krävs någon typ av starkare varumärke för området än vad som finns i dagsläget för att jag och många andra ska välja att åka dit och besöka Gamlestan istället för att åka in till stan eller liknande.	En modern och frisk karaktär på byggnaderna i området.
Stor matbutik, trevlig å promenad, shopping	Bättre vägar... och fler butiker
Mötesplatser.	Ett dragplåster så som shoppingcenter, stor loppis, möjlighet till upplevelse
intressant gatumiljö med butiker och kafeer, etablerad kulturarena för musik och konst	Något som lockar folk, som det ser ut nu har jag ingen anledning att åka dit.
Vet inte	Allt! Liv!
Allmänt så tycker jag att det känns otryggt där så kanske få in verksamheter som gör att känns tryggare kvällstid	Osäker, brukar inte hänga där.. men en anledning att åka dit :)
Ovanstående.	Köpcentrum.
Trygghet	Spännande affärer.
Just det, en stor matbutik och mysiga gemytliga caféer och annat skönt häng. Också att saker händer, nu e de dött	Närheten till en större matbutik till fots/via cykel
Grönska	Barer
Behöver bättre handel, inte bara "okända" småföretagare, småkiosker mm.	Grönområden, stråk att ströva längs med och titta in på något café när andan faller på.
Attraktiva aktiviteter som gör att man tar sig tid att åka ut dit.	Ett kulturellt arv i kombination med ett mysigt centrum.
Mer liv och rörelse dygnet runt. Blandstad, kontor, bostäder osv	Bra möjlighet till nöje såsom pubar, restauranger etc
Nattöppna matställen och butiker	Ett tydligt centrum
Att stadsdelen gör skäl för sitt namn, namnet ger förväntningar likt gamlastan i Stockholm men det är inte riktigt samma karaktär i Göteborg.	Fler småbutiker/saker att göra, finns mest restauranger
Bättre butiker, restauranger, barer och fräschare bostäder.	Atmosfären som i Haga/Linné
Trevliga krogar och restauranger	Dygnet runt aktivitet, är otryggt på kvällen
Har för liten koll på området	Låter hemskt men - tryggare miljö
En tydlighet kring vad man kan/bör göra när man är där	Mysighet.
Vet ej..	Vet ej, har ingen uppfattning om vad som finns i Gamlestaden idag.

## **Bilaga 2. Intervjuer**

Skandia Fastigheter - Jenny Nilsson, Commercial Business Development

WSP group - Fredrik Bergström, WSP Analysis & Strategy Director

Atrium Ljungberg - René Stephansen, Marknadsområdeschef Handel

## **Intervju Jenny Nilsson**

### **Commercial Business Development - Skandia Fastigheter**

Jenny Nilsson arbetar inom Commercial Business Development på Skandia Fastigheter som är en utav de största handelsutvecklarna i Sverige. Företagets fokus ligger på de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö och de förvaltade vid årsskiftet 2015/2016 117 fastigheter till ett värde av cirka 43,2 miljarder kronor.

Som tidigare projekt med handelsplatser utvecklat av Skandia fastigheter, berättar Jenny om Väla centrum där de utvecklat en handelsplats som genererat mycket jobb i kommunen vilket i sin tur leder till intäkter i form av skatter för kommunen. Här har stora aktörer så som Zara, Apple och många fler etablerat sig.

På frågan om hur en attraktiv handelsplats skapas, tror Jenny att det är viktigt att etablera butiker som saknas, gör upplevelsen mer minnesvärd i form av nytt fräscht, modernt, bra toaletter, design, ljus, miljö med mera. Det är viktigt att ha en genomarbetad masterplan och även bra kommunikation till och från. Utöver just handel som kan höja statusen på ett område är det viktigt att ha kultur som kan öka attraktiviteten och även 10% av verksamheterna bör vara restauranger och caféer.

När Skandia Fastigheter vill utveckla nya områden är det helst områden där det bor och arbetar många som är mest önskvärda och det är även viktigt med goda kommunikationer. På så vis anpassas även handelskvarteret efter området och dess invånare. För att kunna anpassa området med rätt aktörer görs analyser med hjälp av marknadsanalytiker vars tjänster köps in, men Skandia Fastigheter har även egen kompetens på företaget inom detta. Aktörerna till nya utvecklade områden väljs oftast med hjälp av erfarenhet om vilka hyresgäster som är attraktiva och vilka som bör klustras med vilka och vart de bör lokaliseras för att få bästa flöde.

En utav de största svårigheterna med att få ett handelskvarter till ett lyckat projekt är att kunna ha tillräckligt höga hyror så att man har möjlighet att bygga det man vill. Det viktigaste att ta i beaktning när man utvecklar ett område är enligt Jenny framtidsutsikterna för platsen och även potentialen.

## **Intervju René Stephansen**

### **Marknadsområdeschef Handel - Atrium Ljungberg**

René Stephansen har sedan 2014 jobbat med Sickla. Atrium Ljungberg har regionala handelsplatser placerade från Malmö till Uppsala. Med projektet Sickla handelskvarter var visionen att utveckla det till en stadsdel där handel, kontor, utbildning, kultur, boende med mera går hand i hand. Atrium Ljungberg köpte upp området i slutet av 1990-talet, när dåvarande VD Anders Nylander såg potentialen i Sickla som en brygga mellan Nacka och Stockholm. I samband med att Hammarby Sjöstad har växt fram och Stockholm har växt ut emot Nacka, så har Sickla utvecklats till att bli det naturliga navet för handel i regionen. Samtidigt har det skapats 6000 arbetsplatser på Sickla såhär långt vilket är en växtmotor för Nacka.

På frågan om hur handel kan bidra till att höja statusen på ett område, svarar René med att status inte byggs av handel utan mer andra värden som närhet till staden, natur, vatten med mera. Handeln blir istället en följd av den målgrupp som söker denna "status".

För att välja aktörer till projektet utgår de ifrån kunden. De utgår ifrån målgruppen, de som finns i närområdet, deras beteende och önskemål styr hur Sickla skall utvecklas. Detta gör även att vissa aktörer väljs bort, då de är selektiva och inte väljer de aktörer som inte passar målgruppen. De utredningar som görs innan projektet innefattar allt från trafiksimuleringar till köpsbeteende för att kunna skapa ett bättre erbjudande för konsumenterna. Alla olika platser som man tar sig an är unika och har olika målgrupper, så de tidigare arbetena kan bidra till erfarenhet men jobbet på de nya platser som man kommer till får de alltid göra från start. Något Atrium Ljungberg alltid har i beaktning när de utvecklar nya områden är deras värderingar; långsiktighet, samverkan, pålitlighet och innovativt tänkande.

Den viktigaste faktorn i hur ett projekt skall kunna leda till att folk tar sig utanför stadskärnan tror René ligger i tid människor är villiga att lägga på att ta sig dit. I deras projekt med Sickla är han övertygad om att den faktorn är en av de viktigaste. Att kunna vara ett så heltäckande erbjudande som möjligt samtidigt med att det ska vara lätt och effektivt att handla är en stor framgångsfaktor som de anser sig ha gentemot cityhandel. I framtiden kommer den största utmaning ligger i att Sickla skall förbli så bra som det är idag.

## **Intervju Fredrik Bergström** **Affärsområdeschef för Analys & Strategi - WSP**

WSP är ett analys- och teknikkonsultföretag som erbjuder ett flertal tjänster för hållbar samhällsutveckling. Några av de tjänster som erbjuds är utredningar och analyser, mätningar och projektering till planering och ledning av projekt. Genom att erbjuda ett helhetskoncept där WSP kan bidra med allt ifrån tidiga analyser och undersökningar till genomförande, underhåll och förvaltning för att kunna delta i alla delar i samhällsutvecklingen. Fredrik Bergström är affärsområdeschef för WSP Analys & Strategi och har lett utredningen för områdesanalysen för handel kring området där Handelskvarteret Kulan kommer att ligga.

WSP fick 2011 i uppdrag av TK Development att som rådgivare undersöka vilka potentiella verksamheter som skulle kunna vara aktuella för SKFs huvudkontorsfabrik där det nya Handelskvarter Kulan planeras. En marknadsanalys utfördes och visar på bland annat vilka kunder som kan tänkas ta sig till området och hur detta kan tänkas göras, samt vilken slags köpkraft som finns i området. Fredrik poängterar i intervjun att det är viktigt att ta hänsyn till övrig utveckling i området då större köpkraft kan infinna sig om invånarna i området kommer öka. Att inte bara tänka på vilka som bor där idag utan även vilka som kan tänka sig bo där i framtiden.

Den utförda marknadsanalysen berör även invånarnas inkomst för att kunna se hur stor köpkraften är bland dessa. Gamlestaden har visat sig bestå av en rätt delad marknad då där förekommer en stor del lägre inkomst men högre på de norra områdena. Tillgängligheten till Kulan har också undersökts då detta är ett område av stor vikt för att få människor att besöka en viss plats. I dagsläget finns vissa svårigheter med hur vägarna går i förhållande till Kulans placering samt att hållplatserna är placerade för långt bort. Fredrik anser att ett försök till att flytta hållplatserna närmare Kulan skulle vara fördelaktigt.

Konkurrens är något som är viktigt att förhålla sig till när det talas om att etablera nya verksamheter i ett område. Fördelaktigt finns idag inget bra befintligt handelscentrum i Gamlestaden likt de in mot stan eller mot Mölndal och Frölunda. Därav finns stark potential till ökad handel i området och Fredrik tror starkt på att Kulan kommer kunna ta många marknadsandelar här.

Angående hur Gamlestaden ser ut idag svarar Fredrik att området tyvärr är lite nedgången men i och med alla planerade bostäder i området som kommer generera i mer folk i rörelse så kommer statusen snart höjas. Detta är också en stark faktor till att handel kommer att fungera väl i området. Vilka aktörer som kan tänkas vara aktuella för Kulan är TK Development som själva väljer men WSP lämnar rekommendationer

Marknadsanalysen ger ett starkt underlag till vilka aktörer som saknas i området och vilka som är extra önskvärda, något som styrks av intervjuunderlag och undersökningar. En grundanalys visar på vad folk efterfrågar i området och visar på om övriga aktörer utöver handel är önskvärd. I undersökningen om Kulan låg en enkätundersökning till grund för marknadsanalysen. Den skickades ut till dryga 1000 boende i upptagningsområdet och svaren kombinerades sen med annan statistik från SCB och andra källor.

Möjliga hot att ta i beaktning vid denna typ av analyser är konjekturer, överklagande och att saker och ting kan dröja i tid vilket kan ändra förutsättningarna. Fredrik lyfter fram vikten i att vara ajour med vad som händer i området för att undvika att någon plötslig händelse sker som påverkar ens egna projekt.

Slutligen huruvida att bäst locka folk utanför stadskärnan så tror Fredrik att mycket handlar om att försöka få det tänkta området till ett "regionalt centrum". Att storlek och ett spännande innehåll kan konkurrera med de existerande alternativ som finns i närheten. Butiksutbud, annan service, nya restauranger, spännande event är några av de förslag som han nämner

