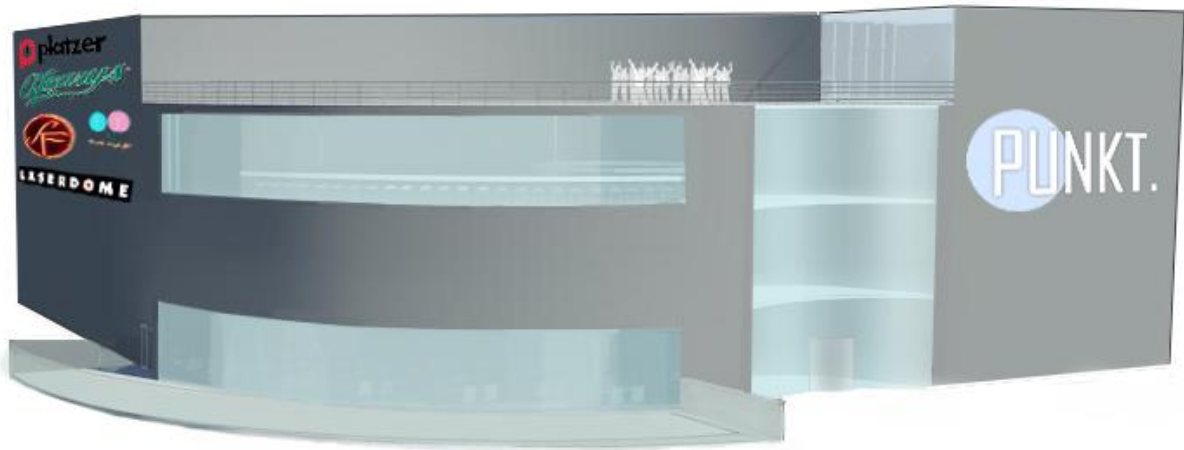


CHALMERS



Vision Fältspatsgatan

Ett konceptförslag för Norra Högsbos utveckling mot blandstad

JOSEFIN WALLENTIN ANDERSSON
LISA NORRSTRÖM

EXAMENSARBETE

Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggt teknik
Institutionen för arkitektur
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2014

VISION FÄLTSPATSGATAN

Ett konceptförslag för Norra Högsbos utveckling mot blandstad

JOSEFIN WALLENTIN ANDERSSON
LISA NORRSTRÖM

Vision Fältspatsgatan

A conceptual development of north Högsbo towards a mixed-use city

JOSEFIN WALLENTIN ANDERSSON, 1991

LISA NORRSTRÖM, 1992

© JOSEFIN WALLENTIN ANDERSSON, LISA NORRSTRÖM, 2014

Department of Architecture

Chalmers University of Technology

SE-412 96 Göteborg

Sweden

Telephone + 46 (0)31-772 1000

Omslag:

Byggnaden Punkt vid etablering.

Bild framtagen av författarna.

Chalmers

Göteborg, Sweden 2014

Sammandrag

Fastigheten Högsbo 3:6.1 är belägen på Fältspatsgatan i Norra Högsbo och ägs av Platzer Fastigheter AB. Fastigheten består i dagsläget av parkeringsplats med tillhörande garage samt en byggnad med kontor, butik och lager. Uppsatsen fokuserar på utveckling av den del av fastigheten som utgörs av parkering vilken besitter stor potential.

Uppsatsen syftar till att ta fram ett förslag som möter Platzers vision för Fältspatsgatan vilket vidare kan komma att utveckla Högsbo som stadsdel. Begreppet blandstad har utvärderats där service, bostäder och handel har identifierats. Med grund i Platzers önskan om ett ökat flöde av människor har de olika faktorerna analyserats där service har valts och presenteras i ett konceptförslag. Förslaget har utformats efter aktiviteter som kan komma att attrahera människor till den idag industripräglade gatan. För att garantera ett lönsamt förslag fokuserar författarna på att identifiera aktiviteter med hög popularitet vilka med rätt placering även kan gynna varandra.

Inledningsvis genomfördes en områdesanalys för att en tydlig blick av stadsdelen Högsbo skulle ges. Under de senaste åren har utveckling av området varit aktuellt för att en omställning från industriområde ska ske och där planavdelningen på Byggnadsnämnden har intervjuats för att få inblick i de planer och förslag som idag diskuteras. Bostäder och kontor är ett önskemål från Platzers sida, något som kan bli möjligt först efter att ett flöde och status skapats för platsen. Genom litteraturstudier och möte med berörda parter från Platzer Fastigheter AB har information och kunskap om området och dess fastigheter erhållits. Intervjuer med verksamhetsutövare har genererat värdefull information för framtagande av konceptförslaget beträffande ekonomi, areal och framgångsfaktorer.

Slutsatsen är att Högsbo 3:6.1 har stor potential att utgöra startskottet i omvandlingen av Högsbo till blandstad. Baserat på områdesanalysen finns förhoppning om ökad attraktion till området genom förslaget om Dag Hammarskjöldsledens förändring till stadsboulevard, vilket kan komma att minska det upplevda avståndet mellan Göteborg och Högsbo. Med ökad tillgänglighet till området finns potential för vidare utveckling och där Platzer Fastigheter AB har god potential för att bli ledande i utvecklingen i Högsbo och där etableringen av Punkt kan vara ett led i omvandlingen.

Det presenterade konceptförslaget belyser hur Högsbo 3:6.1 kan utvecklas i linje med blandstadskonceptet genom att inledningsvis etablera service i området. De verksamheter som återfinns i Punkt representerar service och vilka förhoppningsvis kommer att attrahera människor till området. Vidare innefattar konceptförslaget möjlig utveckling av Platzers resterande fastigheter på Fältspatsgatan med grund i Punkts attraktion, vilken kan generera synergieffekter på gatan. Genom att tillvara ta det troligt ökade besöksantalet till området kan gatubilden komma att förändras genom framväxt av exempelvis livsmedelsbutik och bostäder vilket har presenterats i förslaget. Den industripräglade gatan kan därmed utvecklas till ett levande område med varierande verksamheter och besökare under flertalet av dygnets timmar. Sammanfattningsvis verkar förslaget som en vision för hur Högsbo återigen kan komma att klassas som blandstad och bli en attraktiv och levande stadsdel som människor såväl vill besöka som bosätta sig i.

Nyckelord: Blandstad, Högsbo 3:6.1, evenemangcentrum, fastighetsutveckling, industriområde, synergieffekt

Abstract

The property Högsbo 3:6.1 is located in northern Högsbo near Gothenburg and is owned by the real estate company Platzer Fastigheter AB. The property is currently used as a parking lot with adjacent garage and a building containing offices, a store and inventories. The report focuses on the parking lot which possesses great potential.

The purpose of the report is to present a concept which meets the demand of Platzer and further can enable a development of Högsbo as a city district. The concept of a mixed use neighborhood has been evaluated where service, housing and commerce have been identified. Based on the desire where Platzer want to attract more people to the neighborhood, the different elements have been analyzed where service has been chosen and presented as a conceptual proposal. The proposal is based on valuable information from interviews with operators, property owners and the authority Byggnadsnämnden.

The result shows that Högsbo 3:6.1 and its surroundings have great potential to become the initial stage in the development towards a mixed-use city. With reduced gaps between Gothenburg and Högsbo, as a result of the attraction of Punkt and the development of Dag Hammarskjöldsleden, there is an expectation that an increased number of people will visit the area resulting in a vibrant neighborhood which further can be developed into a mixed-use city.

The proposal implies an overall solution of how Fältspatsgatan will be affected and developed by the establishment of Punkt. The expectation is that Punkt will generate synergetic effect on the other properties in the area and become a mixed-use city. This report is written in Swedish.

Keywords: Mixed-use city, Högsbo 3:6.1, event center, Real estate development, industrial area, synergetic effect

Förord

Uppsatsen *Vision Fältspatsgatan – Ett konceptförslag för utvecklingen av Norra Högsbo mot blandstad* är ett kandidatarbete som utförts på programmet Affärsutveckling och Entreprenörskap inom byggsektorn på Chalmers tekniska högskola, Göteborg. Kandidatarbetet omfattar 15 högskolepoäng och är det avslutande momentet på utbildningen. Uppsatsen har skrivits för Platzer Fastigheter AB och är utförd mellan januari och juni år 2014.

Författarna vill ta tillfället i akt och tacka de personer som har bidragit med information och vägledning vilket har gjort denna uppsats genomförbar.

Först och främst ett stort tack till vår handledare, Gustaf Lindman på Platzer, som varit mycket hjälpsam och gett en tydlig bild över företaget och dess vision.

Ett stort tack vill även riktas till vår examinator Nina Ryd för de infallsvinklar, idéer och glada humör som hon har delat med sig av. Mötena med Dig har varit ett rent nöje.

Tack även till...

Jan Sällström och Andreas Dackander för värdefull vägledning inom såväl ekonomi som analys av fastigheterna på Fältspatsgatan.

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

Samtliga verksamhetsutövare som har bidragit med mycket information om ytor, ekonomi och skötsel.

Våra opponenter Tomas Thunman och Andrea Nyberg för regelbunden uppföljning och många goda skratt under arbetets gång.

Vi önskar Er en trevlig läsning,

Göteborg juni 2014,
Josefin Wallentin Andersson
Lisa Norrström

Innehållsförteckning

Sammandrag	III
Abstract.....	IV
Förord	V
Innehållsförteckning	VI
1 <i>Inledning</i>	9
1.1 Syfte.....	9
1.2 Avgränsningar	9
1.3 Metod.....	9
1.4 Platzers vision för Högsbo.....	10
1.5 Problemvisualisering	10
2 <i>Blandstaden</i>	12
2.1 Definition.....	12
2.2 Stadsplanering	13
2.3 Trafiken i blandstaden	14
2.4 Handel och näringsliv	14
2.5 Hinder för blandstaden	15
2.6 Högsbo som blandstad.....	15
3 <i>Områdesanalys</i>	16
3.1 Historia	16
3.2 Högsbo som stadsdel	16
3.3 Efterfråga och vakans	17
3.4 Dagens infrastruktur i Högsbo.....	18
3.4.1 Bilvägar	18
3.4.2 Kollektivtrafik	19
3.4.3 Gång- och cykelstråk.....	19
3.5 Utveckling av infrastrukturen i Högsbo	19
3.5.1 Bilvägar	20
3.5.2 Kollektivtrafik	21
3.5.3 Gång- och cykelstråk.....	22
4 <i>Fältspatsgatan</i>	23
4.1 Högsbos nya entré	24
4.2 Högsbo 3:6.1.....	24
5 <i>Analys av blandstadsfaktorer</i>	25
5.1 Handel.....	25
5.2 Bostäder	26
5.3 Service och nöje.....	28
6 <i>Inspiration</i>	29
6.1 TOLV Stockholm	29
6.2 Mercedes-Benz Museum	30
7 <i>Verksamhetsanalys</i>	32
7.1 Laserdome	32
7.1.1 Laserdome på Fältspatsgatan.....	32
7.2 Äventyrsgolf	33
7.2.1 Äventyrsgolf på Fältspatsgatan	33

7.3	Biograf	33
7.3.1	Biograf på Fältspatsgatan	34
7.4	Beachvolleyboll	34
7.4.1	Beachvolleyboll på Fältspatsgatan	34
7.5	Bowling	35
7.5.1	Bowling på Fältspatsgatan.....	35
7.6	Livsmedelsbutik	36
7.6.1	Livsmedelsbutik på Fältspatsgatan.....	36
7.7	Frozen yoghurt.....	37
7.7.1	Frozen yoghurt på Fältspatsgatan	37
7.8	Restaurang	37
7.8.1	Restaurang på Fältspatsgatan	38
7.9	Boule.....	38
7.9.1	Boule på Fältspatsgatan	38
8	Punkt	39
8.1	Våning 1 – Startpunkten	40
8.1.1	Hysesintäkter Startpunkten	41
8.2	Våning 2 – Punkt-line.....	42
8.2.1	Hysesintäkter Punkt-line.....	43
8.3	Våning 3 – Höjdpunkten	44
8.3.1	Hysesintäkter Höjdpunkten	44
8.4	Våning 4 - Träffpunkten	45
8.4.1	Hysesintäkter Träffpunkten	45
8.5	Allmänna utrymmen och underhåll	46
8.5.1	Kostnader för allmänna utrymmen och underhåll	46
9	Finansiering	47
9.1	Hysesintäkter	47
9.2	Bedömda produktionskostnader	48
9.3	Kalkyl för marknadsvärde och exploateringsvinst	48
10	Parkering	50
10.1	Dimensionerat antal parkeringsplatser	50
10.2	Parkering vid Punkt	50
10.3	Parkering längs Högsbo 3:6.....	51
10.4	Parkering vid Högsbo 4:1	52
11	Omplacerade verksamheter	53
12	Högsbo 3:6.1	54
12.1	Livsmedelsbutik	54
13	Högsbo 3:6.2	56
13.1	Studentlägenheter	56
14	Påverkan på Fältspatsgatan	58
15	Diskussion	60
16	Referenser	63
16.1	Litteraturkällor.....	63

16.2	Muntliga källor	66
	Bilaga 1 – Planlösning våning ett: Startpunkten	67
	Bilaga 2 – Planlösning våning två: Punkt-line	68
	Bilaga 3 – Planlösning våning tre: Höjdpunkten.....	69
	Bilaga 4 – Planlösning våning fyra: Träffpunkten	70
	Bilaga 5 – Jämförelse över hyresnivåer i centrum och Punkt	71

1 Inledning

Under 1970-talet klassades Högsbo som blandstad då det fanns synergier mellan bostäder, kontor och handel. Från 1970-talet och framåt har området tappat sin blandstadskänsla och i dagsläget präglats området av kontor och industri. Det finns stor potential i Högsbo för att komma tillbaka till den stadsdel den var för trettio år sedan. Platzers Fastigheter AB verkar som största fastighetsägare i norra Högsbo och ämnar vara en viktig del i utvecklingen av området.

Med centrumnära läge samt närhet till naturskön miljö och utbredd handel står norra Högsbo inför en framtid präglad av utveckling. I närområdet har Sisjön utvecklats under de senaste åren och norra Högsbo står nu på tur. Det kan bli en förändring som kan omvandla området till den blandstad som den en gång var.

1.1 Syfte

Med utgångspunkt i Högsbo 3:6.1 syftar examensarbetet till att presentera ett koncept som möter Platzers vision för Norra Högsbos framtida utveckling. Förslaget ämnar utveckla en verksamhet som attraherar människor att regelbundet besöka Högsbo och bli en bidragande faktor för vidare tillväxt. Målet är att göra dagens Högsbo mer levande och uppnå de kriterier som finns för en blandstad.

1.2 Avgränsningar

Främst kommer arbetet fokuseras på utveckling av fastigheterna längs Fältspatsgatan resulterande i ett konceptförslag. Det presenterade konceptet kommer vara realistiskt att genomföra och kommer visa på ekonomiska kalkyler över hyresintäkter, underhållskostnader samt produktionskostnad. Konstruktionsritningar kommer ej att bifogas då projektet ämnar verka som vision över Fältspatsgatan. Miljöpåverkan eller certifieringar betonas endast i liten utsträckning i arbetet baserat på Platzers inriktning mot miljövänligt arbetssätt och certifiering av samtliga fastigheter i enighet med Green Building eller liknande klassificering.

Examensarbetet kommer även redovisa hur konceptförslaget ämnar påverka resten av Fältspatsgatan men där fokus kommer att ligga på valda fastigheten. Det är dock av stor vikt att visa på hur konceptet kan leda till utveckling av resterande norra Högsbo mot blandstad.

Vidare kommer arbetet genomföras i linje med Platzers vision om utvecklingen i norra Högsbo men inte visa på tidsplan för genomförande då vi ej har insikt om exempelvis väntetider för bygglov eller detaljplansändring. Det som har valts att redovisas i uppsatsen är planritningar, fasader samt illustrationsbilder över konceptet.

1.3 Metod

För att få en grundlig insikt av innebörden av begreppet blandstad samt hur Högsbos nuläge ser ut har olika former av litteraturstudier varit en inledande del av arbetsprocessen. Litteraturstudier i form av rapportläsning, fallstudier samt forskning har genomförts och resulterat i en omvärldsanalys och genererat information om vad blandstadskonceptet innebär. För att få en vidare bild av begreppet "Blandstad" besöktes CMB:s frukostföredrag som fokuserade på ämnet och gav ytterligare

perspektiv av visionen. Forskning och fallstudier har belyst dagens problematik och de utmaningar som finns i såväl planering av trafik samt de geologiska förutsättningar som finns i Högsbo.

Med hjälp av tidigare examensarbete har en tydlig struktur erhållits och skapat en bild av hur upplägget av examensarbetet ska utföras. Genom att se över kartor och tekniska rapporter har området kunnat överskådas och gett information om läge, verkande företag och övrig information om såväl Högsbo i sin helhet samt Fältspatsgatan.

En förståelse av Högsbo har erhållits genom de besök som gjorts i området och på Fältspatsgatan med tillhörande fastigheter. De olika besöken har gett en tydlig inblick i vad som är bristfälligt i området och vilka utvägar som kan finnas till de behov av förnyelse och innovativa lösningar som finns.

Intervjuer har genomförts med fastighetsägare i området för att belysa vad de önskar förändra för att Högsbo ska nå kraven för att vara kunna bli en blandstad. Genom analys av blandstadskonceptet, omvärldsanalys samt fastighetsägarnas visioner utformades ett koncept för Fältspatsgatan som svarar upp både mot Platzers vision samt begreppet blandstad. Vidare har även verksamhetsutövare intervjuats för att erhålla förståelse om ytor, ekonomi och utformning.

Genom arbetet har kontinuerliga möten med handledare på både Chalmers och Platzer för utvärdering och vidare input. Under arbetets gång har även Högsbo och Fältspatsgatan besökts flertalet gånger för vidare analys av området och konceptets möjligheter.

1.4 Platzers vision för Högsbo

Som största fastighetsägaren i Högsbo har Platzer visionen att vara ledande i utvecklingen av området för att förändra det till en blandstad. Genom att tillvarata den potential som finns i området kan markant förändring ske och öppna upp för nya etableringar. I och med utveckling av norra Högsbo ämnar Platzer, tillsammans med kommunen, att utöka detaljplanen att innefatta även bostäder och handel då det efterfrågas på marknaden. Högsbo med sitt centrumnära läge och Fältspatsgatan med direkt närhet till Änggårdsbergen kan utvecklas i enighet med visionen att skapa bostäder och handel i sköna miljöer i ett Högsbo som blandstad.

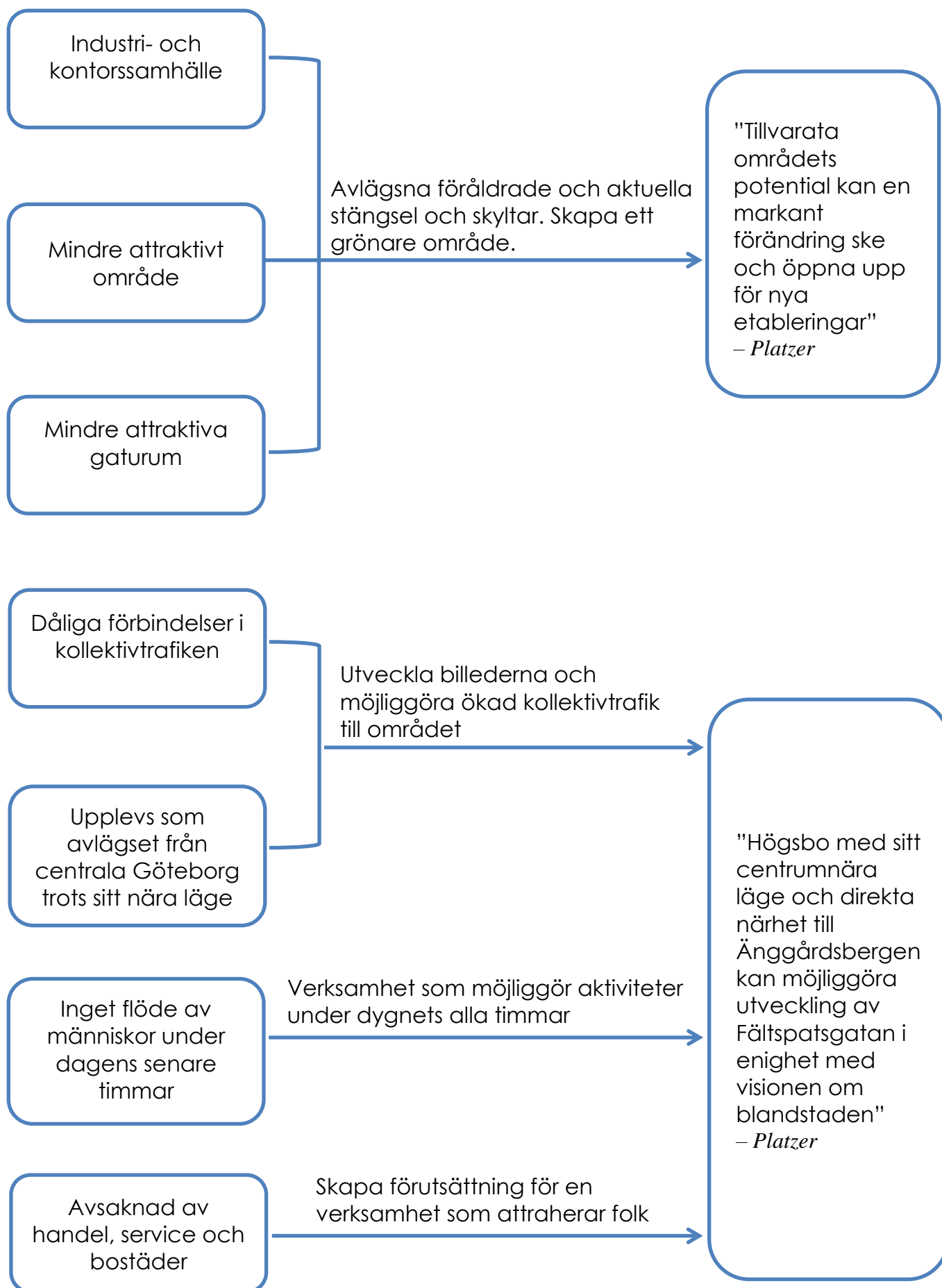
1.5 Problemvisualisering

För att svara upp mot Platzers vision samt möjliggöra utveckling av Högsbo till blandstad har en illustration tagits fram för att visualisera vilka problemområden som finns i området idag, vilket visualiseras i Figur 1. De eventuella problem som i dagsläget finns har identifierats och där potentiella lösningar belyses och vilka även ämnar möta visionen Platzer har för att utveckla området till en blandstad.

PROBLEM

LÖSNINGAR

VISION



Figur 1: Problemvisualisering av Högsbo som stadsdel. Framarbetad av författarna.

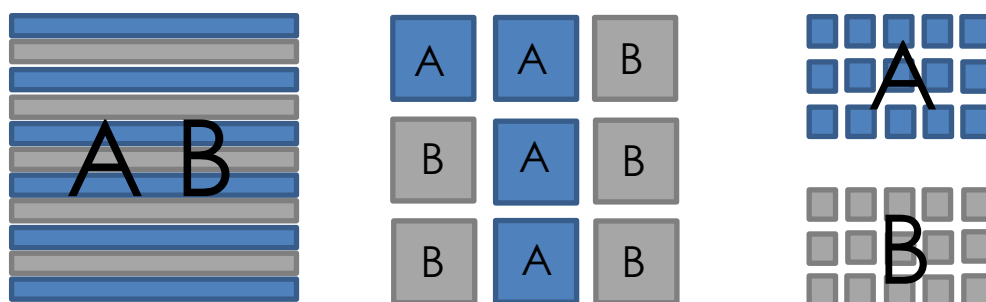
2 Blandstaden

I dagsläget kan Högsbo ej klassas som blandstad då det råder majoritet på industri- och kontorslokaler och endast ett fåtal fastigheter avsett för boende. För att kunna möjliggöra att Högsbo utvecklas krävs flertalet förändringar. Framst bör blandstads-konceptet utvärderas för att identifiera vilka faktorer som kräver mest förändring.

2.1 Definition

Blandstad är ett svårdefinierbart begrepp som vanligen förväxlas med funktions-integrering, med vilket menas att allt ifrån arbete till närservice ska finnas i området och därmed sker integration av människors dagliga behov, så som arbete och bostäder (Bellander, 2005). För att utveckla en blandstad krävs ett försök till definiering för att kunna identifiera vilka funktioner som är värdefulla att förstärka och utveckla.

Blandstaden har blivit ett ideal att sträva mot för att skapa en stad som upplevs trygg och säker. Småstäder sätts ofta som inspiration då det råder igenkänning människorna emellan vilket är något som starkt eftersträvas i blandstaden. Problemet med småstäder är dock att de tenderar att bli så kallade sovstäder, där ingen aktivitet finns under dagtid vilket även det bör minimeras. Aktivitet dygnet runt är målet med blandstaden vilket även genererar trygghet och säkerhet då det ständigt finns människor i närheten, här sätts ofta innerstaden som förebild genom det ständiga flödet och aktivitet dag som kväll. Ett sätt att möjliggöra att människor vistas i staden under dygnets timmar är enligt blandstads-konceptet att skapa såväl bostads- som arbetsmöjligheter i samma område. Det minimerar risken att staden upplevs tom på dagen alternativt tom på kvällen beroende på om det är en sovstad eller en industristad. Utöver ständigt flöde av människor minskar även bilåkandet i en blandstad då samtliga funktioner finns nära till hands. I Boverkets rapport, skriven av Bellander (2005), belyses avvägningen mellan arbete och bostäder då flertalet av dagens städer är uppbyggda med funktionsuppdelning vilket medför både avstånd och avsaknad av människor i rörelse under somliga tider på dygnet. Som tidigare nämnt innebär blandstad inte endast att integrera dessa funktioner men utgör en stor del av förändringen. Med arbete, service och bostäder i samma område genereras utöver flöde även igenkänning bland människorna och därmed en god livsmiljö (Bellander, 2005).



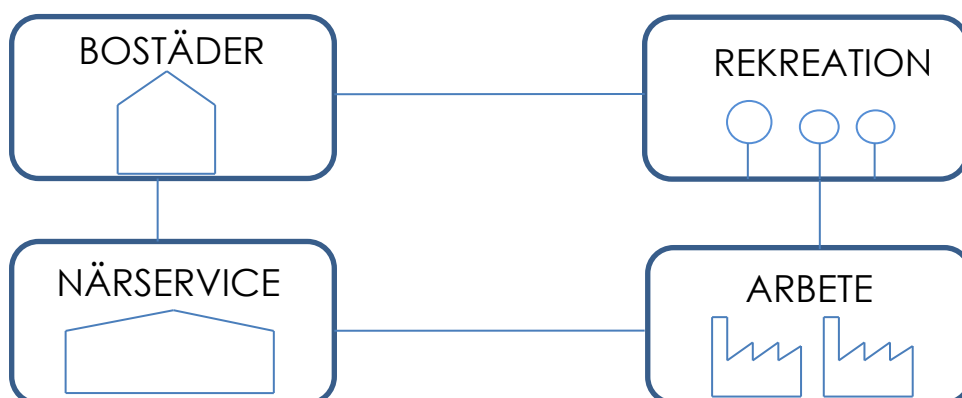
Figur 2: Utveckling av arbete (A) och bostäder (B) innan (t.v), under (mitt.) och efter (t. hö.) industrialiseringen. Fritt tolkad från Carlén, 1997.

Illustrationerna i Figur två visar hur arbete (A) och bostäder (B) har utvecklats innan, under och efter industrialiseringen, från vänster till höger. Innan industrialiseringen var arbete och bostäder tätt integrerade inom staden då arbete främst bestod av hantverksskrån och jordbruk. Under utvecklingsfasen skapades särskilda arbetsområden och bostadsområden inom stadskärnan genom att fabriker och industrier etablerades. Efter industrialiseringen delades arbete och bostäder upp i åtskilda områden vilket är en trend som har fortsatt fram tills idag. Funktionsuppdelningen som har skett sedan industrialiseringen är inte bara negativt utan nödvändigt i vissa områden, så länge som bostäder och service finns i direkt närområde. För att uppnå blandstaden är det av stor vikt att blanda upp zonerna av funktioner för att skapa en varierad stadsbild och levande stad under alla tider på dygnet. Utvecklingen sedan industrialiseringen har genererat vissa industri- och kontorsområden som sedan blir så kallade sovstäder efter arbetsdagens slut. Utmaningen ligger i att skapa levande kärna i dessa områden genom att integrera service, bostäder och nöje. Men hur det ska genomföras på bästa sätt är den stora utmaningen. Begreppet blandstad är omtvistat av experter där kritik främst baseras på att det är svårdefinierat och att fokus bör ligga på vilka kvalitéer som staden har och kan utveckla. De som anser blandstaden vara ett ideal poängterar istället att blandstaden möjliggör jämställdhet och förståelse genom det levande stadsrummet och ständigt flöde av människor (Bellander, 2005).

2.2 Stadsplanering

För att uppnå en plats där möjligheten att kunna leva ett liv utan att vara i brist på sysselsättning, handel eller personlig kontakt krävs det en välutvecklad stad. Med en välplanerad bebyggelse som möter de behov på spänning, upplevelser och möten som människan efterfrågar kan staden i fråga anses vara tillräcklig utvecklad för att befolkningen känner sig manade att stanna. För att uppnå dessa krav är det en del faktorer som bör tillfredsställas och återfinnas för att upplevas som en blandstad, vilket illustreras i Figur tre. En stad som är tätt bebyggd erhåller större möjligheter för att skapa ett offentligt liv för både invånare och personer som arbetar i staden. Folklivets uppsving kan beroende på de utbud av nöjen som erbjuds och skapas som en följd av det sociala liv som råder variera (Bäckström, 2014).

I omvandlingen till blandstad är problematiken att ett område först blir attraktivt att bo och vistas i när befolkningsunderlaget är högt och kollektivtrafiken utbredd vilket kräver åtgärder så som integrering av funktioner för att möjliggöra blandstad (Göteborg Stad, 2013). Stadsplanering är därmed av stor vikt i utveckling till blandstad för att säkerställa att de funktioner som människor önskar för att känna sig tillfredsställda återfinns och svarar upp mot blandstadskonceptet.



Figur 3: Funktioner som bör integreras i blandstaden. Fritt tolkad från Ekdahl och Berg (2001)

2.3 Trafiken i blandstaden

I förhoppning om att leva upp till blandstadsvisionen är tillgänglighet en viktig parameter då det krävs ett fungerande flöde av trafik, både biltrafik såväl som cykelleder och gångstråk. Genom gott flöde möjliggörs enkel transport till och från staden och därmed upplevd närhet till omkringliggande städer. När flertalet av Sveriges städer expanderat har det vanligen resulterat i att förorter har omslutits av bebyggelse och vägar för att avhjälpa det växande behovet av bostäder i centrala delarna. Det har resulterat i vägomläggningar som har avhjälpt den akuta situationen men som inte är långsiktigt gynnsam. Lösningarna av vägtrafiken har legat i linje med den allt ökade användningen av bil där såväl privathushåll som verksamheter har skapat ett tillvant förhållande till bilen för transport. Om blandstaden är målet måste dels möjlighet för gång- och cykelstråk komma att bli en del av bilvägarna samt ett bra flöde av biltrafik in och ut ur staden skapas. Bilvägar till eller från staden är vanligen relativt isolerade från gång- och cykelstråk eller annan verksamhet. För att möjliggöra en blandstad bör det ändras och istället skapa ett samflöde mellan såväl gående som bilåkare. Inom staden ska det vara lika smidigt att gå som att ta bilen, om inte enklare. Genom satsningar på gångbanor skapas miljöer för människor att interagera och umgås vilket skapar ett bättre flöde av människor som bidrar till upplevd trygghet. En annan faktor för att möjliggöra en säker och trygg stad är satsningar på gatubelysning längs vägarna vilket ger mervärde för såväl gående som för bilförare (Sanandaji, 2012).

Bilvägar kan anses svåra att förändra men genom små medel kan en blandstadskänsla skapas. Det kan genomföras genom att verksamheter förläggs nära vägen vilket skapar känsla av en stadsgata med mer liv och rörelse. Utvecklade bilvägar skapar stor möjlighet för etablering av handel och övriga verksamheter i området vilket i sin tur skapar ett flöde dygnet runt. Vidare bör framtiden bestå av ett avstånd från dagens funktionalistiska vägplanering och skapa en blandning mellan boende och verksamheter och med tydligare kvarterskänsla (Bellander, 2005).

2.4 Handel och näringsliv

Handel utgör grunden för städers framväxt och fortlevnad. I dagens städer finns vanligen en stadskärna med relativt utbredd handel samtidigt som köpcentrum etableras utanför städerna (Sanandaji, 2012). Med köpcentrum utanför stadskärnan skapas inte samma nivå av interaktion mellan handel, bostäder och staden. Faktorer som stora ytor och flertalet parkeringsplatser för affärer och dagligvaruhandel är skäl till att köpcentrum etableras. Det är även av stor vikt för handeln att konkurrenter och annan handelsverksamhet finns i direkt närhet för att säkerställa ett flöde av människor. Därav har gallerior utanför städerna blivit vanligt förekommande i stadsplaneringen. Inledningsvis ansågs de utgöra komplement till cityhandeln men genom satsningar på exempelvis lågprisvaruhandel har de istället blivit konkurrenskraftiga och i vissa fall konkurrerat ut cityhandeln. Med stora shoppinggallerior möjliggörs inte den naturliga integrationen mellan människor på gatan som är önskvärda i en blandstad (Bellander, 2005).

För att skapa en blandstad med mötesplatser och trygghet är satsningar på tillgänglighet och närhet prioriterade. Det bör finnas grönska för att skapa trivsel och gågator är eftertraktat för att skapa en god miljö att umgås i. En handelsstrategi för Göteborg som tagits fram belyser tre huvudpunkter för hållbar utveckling av handeln vilka är sociala, miljömässiga och ekonomiska aspekter. De sociala faktorerna ämnar till att öka tillgängligheten till fots, naturliga möten och närheten till handel vilket ligger i linje

med blandstadskonceptet. De miljömässiga och ekonomiska dimensionerna ska minska miljöpåverkan både globalt och lokalt samt stärka handelns förutsättningar i staden (Göteborgsregionens kommunalförbund, 2010). För att uppnå en blandstad bör det därmed satsas resurser på cityhandeln och säkra gångstråk mellan affärer. Sittplatser som är placerade i skön miljö möjliggör även det naturliga mötesplatser och social integration. Shoppingcenter utanför staden är bra komplement men det är främst handeln i stadskärnan som genererar en tilltalande och trygg miljö i linje med vad visionen om blandstad innefattar.

2.5 Hinder för blandstaden

Visionen om blandstad är omtvistat av stadsutvecklare och forskare där kritiker främst belyser risken för att det blir funktionsuppdelat. Ett hinder för blandstaden är detaljplaner som kan låsa planer och vara begränsande i en funktionsuppdelning. Det hävdas därför att detaljplanen inte ska göras allt för detaljerad för att kunna möjliggöra förändringar och utveckling av stadsmiljöer. Genom att tillåta detaljplaner i mindre detaljnivå kan implementeringar som stödjer utveckling till blandstaden genomföras (Bellander, 2005). Exempelvis kan det vara att en blandning av upplåtelseformer godkänns eller olika bebyggelseformer byggs i området vilket skapar variation och stimulerande miljöer att trivas i.

Det är även omdiskuterat i fråga om säkerhet och störningsmoment. Huvudsyftet med blandstaden är integration av bostäder, handel och service men det bör göras med försiktighet. Vissa industrier kräver säkerhetsavstånd till andra verksamheter för att inte riskera förödande konsekvenser vid eventuell olycka. Det kan utgöra hinder för blandstadsvisionen då det kan vara svårt att smidigt få arbete och bostäder i direkt närhet.¹ Andra problem så som leveranser och avfallshantering är frågor som bör behandlas för att skapa den önskvärda blandstaden med goda miljöer. Val av verksamheter som ska finnas inom staden är en viktig faktor för den upplevda miljön i området. Genom att noga utvärdera och varsamt urskilja passande företag i området kan en uppskattad stadsdel skapas. Blandstaden ämnar ha bostäder, service och handel i närhet vilket kan skapas på smidigt sätt genom väl genomförd stadsplanering och kan därmed säkerhetsställa att störande verksamheter inte ligger i direkt närhet till bostäder eller rekreationsområden. Det handlar trots allt inte om att integrera tung industri med bostäder utan integrera de olika funktionerna till en enhet.

2.6 Högsbo som blandstad

Sett till Högsbos del, så har stadsdelen backat i utveckling då den har klassats som blandstad en gång i tiden, under slutet av 1970-talet. Då området förr hade en jämn fördelning mellan bostäder, handel och industri har den utvecklats till en stadsdel med funktionsuppdelning mellan verksamheterna inom området. Högsbo kan inte i dagsläget klassas som blandstad då merparten av området är industri samt kontorslokaler. Det krävs rejäl satsning för att förändra Högsbo till ett område som motsvarar blandstadsvisionen samt genererar behaglig miljö med boende, arbete och närservice. Utmaningen för Högsbo ligger i att skapa en stadsdel som innehåller flertalet av blandstadens kriterier, utan att bli ett funktionsuppdelat och zonerat område.

¹ Kristina Schoug (Fastighetsutvecklare, NAI Svefa) och Johan Norrsell (Konsult, NAI Svefa) CMB
Frukostföreläsning 2014-03-07

3 Områdesanalys

Syftet med uppsatsen är att Högsbo ska utvecklas till en blandstad och efter definition och de olika faktorerna som krävs för att uppnå målet genomförs en nulägesanalys över Högsbo för att identifiera hur stadsdelen har utvecklats till idag.

3.1 Historia

Högsbo är en stadsdel beläget sex kilometer söder om Göteborgs innerstad. Det var först under 1950- och 1960 talet som Högsbo kom att utvecklas från landsbygd till stad, vilket skedde i samband med att flertalet förorter till Göteborg utvecklades. Högsbo har tillsammans med Sisjön gått från obebyggd mark till ett av Europas största och mest betydelsefulla verksamhets- och industriområde på 60 år och före utvecklingen till industriområde bestod Högsbo av jordbruksområde. Förändringen från jordbruk till industri berodde till stor del av den tillväxtutbredning som skedde i Sverige och tillika Göteborg under början av 1950-talet. Tidiga tecken som visar på industriverksamheter i Högsbo är de arbetstillfällen som gavs i de norra delarna där pegmatit utvanns och var i drift mellan 1945 till slutet av 1950 och med framgångsrik export (Länsstyrelsen, 2014).

Med ett anslutande läge till Göteborgs innerstad och med en järnvägslinje som sträckte sig från Göteborg till Särö var tillgängligheten för arbetare som bodde i Högsbo mycket uppskattat, men 1960 togs järnvägslinjen bort och ersattes med Dag Hammarskjöldsleden. Anledningen till att industriområdet förblev i Högsbo och inte spred sig norrut mot centrum var på grund av de korta sträckorna för de arbetande samt att de centreala delarna kunde vara fortsatt hälsosamt och opåverkat av industrisamhällets utsläpp (Jaklund, 2007).

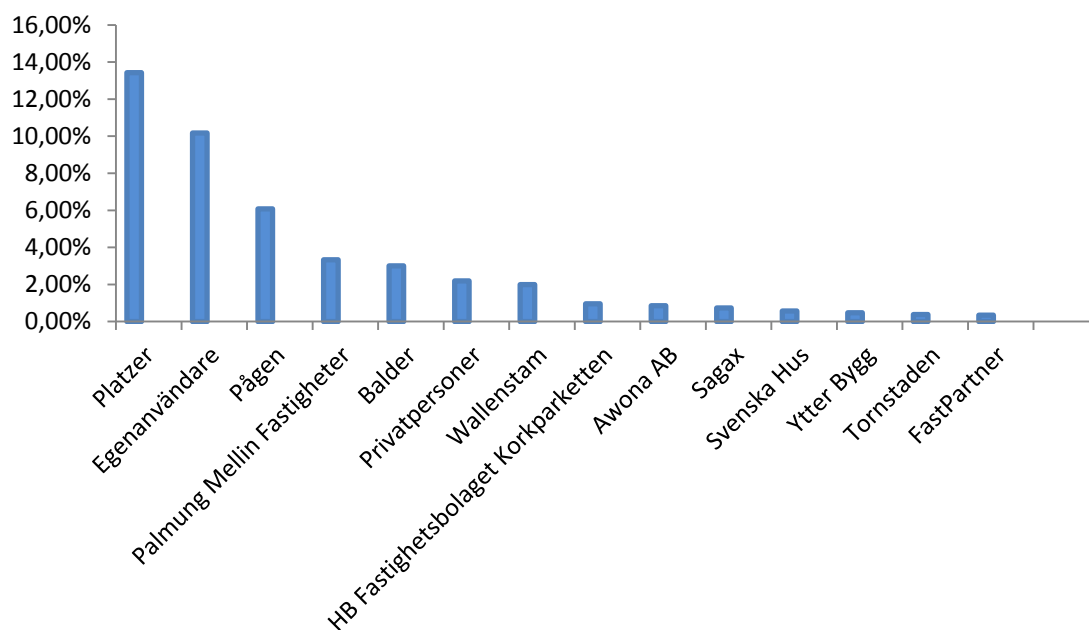
Expansionen av industrisamhället gick snabbt vilket i sin tur resulterade i en förort som blev välkänd för sitt industriområde och som under 1970-talet besatt några av de större industrierna i västra Sverige. Ett decennium senare visade det sig dock att flera av de större industrierna skulle läggas ner vilket har resulterat i dagens Högsbo bestående av mindre industrier och övervägande kontorsyta (Nordström, 2004).

3.2 Högsbo som stadsdel

Högsbo tillhör de västra delarna av Göteborg och har närhet till både natur och hav samtidigt som det är beläget endast två kilometer från Frölundas metropol, Frölunda Torg. Högsbo är välkänt för sina stora grönområden och i de östra delarna återfinns Änggårdsbergen som sträcker sig till Botaniska trädgården, som till stor del är ett naturreservat. Änggårdsbergen är i största grad orört och erbjuder en mycket varierande natur med såväl dammar som lövskog. Trots att Änggårdsbergen på ena sidan avgränsas av industrier anses grönområdet vara en god plats med rekreationsmöjligheter med de natursköna stiggar och tränings slingor som finns, vilket bidrar till att höja Högsbos status (Möln dal, 2013).

Högsbo omges av tre leder, Söderleden, Högsboleden och Dag Hammarskjöldsleden. Söderleden sträcker sig från Möln dal med en västlig riktning genom Göteborg mot Älvsborgsbron och går via Göteborgs hamn. Dag Hammarskjöldsleden har sin början vid Linnéplatsen och sträcker sig fem kilometer söderut mot Västra Frölunda. Leden trafikeras till största del av trafik körandes mellan Göteborg och de sydvästra delarna av staden (Trafikverket, 2014).

Trots att Högsbo är ett område som är dubbelt så stort som området innanför vallgraven i Göteborg samt innehar en omfattning av hela 300 hektar är stadsdelen relativt okänd. Högsbo har hamnat i skuggan av såväl Göteborgs centrum och Frölunda Torg på grund av den näst intill obefintliga utveckling som området haft de senaste åren. Det är till stor del de arbetstillfällen som finns som skapar rörelse i de östra delarna som en följd av de arbetstillfällen som används för industri- och handel med stora industriaktörer som Pågen och Fria Bröd. I Norra Högsbo förvaltas fastigheterna av egenanvändare samt tretton olika fastighetsägare, varav Platzer Fastigheter AB äger 13,46% (SCB, 2010).



Tabell 1: Ägarfördelning i Norra Högsbo. Källa: Platzer Fastigheter AB.

3.3 Efterfråga och vakans

I dagsläget har Platzers fastigheter i Högsbo en vakansgrad på 17 % men sett till Högsbo 3:6 är vakansgraden 7 % medan Högsbo 4:1 så lågt som 0 %. Vakansgraderna kan jämföras med den totala vakansgraden i Göteborg i stort som ligger på 6,5 % (våren 2014).² Tillsammans med Sisjön utgör Högsbo det område med flest antal arbetstillfällen, både på nationellt plan men även i Norden. Det verkar runt 1 200 företag i området Högsbo-Sisjön med över 20 000 anställda (Stadsbyggnadskontoret, 2008). I och med antalet företag som verkar anses Högsbo som ett strategiskt område att etableras i med närhet till såväl leverantörer som kunder. Efterfrågan på lokaler är därmed stor men där vakansgraden beror på anpassningsmöjligheter av lokaler till berörd hyresgäst. Efterfrågan för lokaler finns i området men visionen för Platzer är att utveckla detaljplaner för att kunna möta behovet ytterligare och därmed generera en ännu lägre vakansgrad. Vakansgrader för kontor och industri tros minska de kommande åren vilket därmed skulle generera ökad lönsamhet med stabila hyresintäkter (Fastighetsägarnas Sverigebarometer, 2011).

² Gustaf Lindman (Förvaltare, Platzer Fastigheter AB) Intervjuad av författarna 2014-03-19

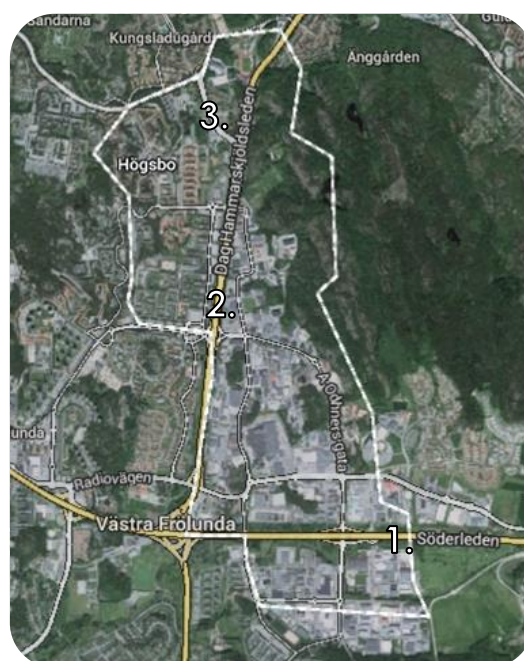
3.4 Dagens infrastruktur i Högsbo

Högsbo präglas i dagsläget främst av biltrafik genom tre stora leder runt och genom området. Infrastruktur är en viktig byggsten i utvecklandet av blandstaden för flexibilitet och tillgänglighet av transport av såväl gods som människor. För att möjliggöra ett ökat flöde av människor i området krävs främst utveckling av kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk.

3.4.1 Bilvägar

De tre lederna runt Högsbo utgör navet för transport av såväl gods som människor till och från området. Lederna ramar in Högsbo med Högsboleden i norr, Söderleden i öst och Dag Hammarskjöldsleden genom området, vilket genererar god tillgänglighet med bil.

Söderleden i öst är länken mellan Frölunda och Mölndal vilken även är betydande sträcka för transport av farligt gods samt transporter av tyngre slag. Med den allt mer betydande handeln i Frölunda har antalet bilar ökat längs Söderleden vilket har genererat fler köer och mer trängsel. I Västra Frölunda möts Söderleden och Dag Hammarskjöldsleden vilken sedan sträcks norrut medan Söderleden övergår i Västerleden mot Hisingen och Göteborgs hamn. Dag Hammarskjöldsleden är den viktiga länken från innerstaden, där den går i sydlig riktning från Linnéplatsen mot Västra Frölunda och passerar genom Högsbo. Trots att leden är viktig för transport så utgör den i dagsläget en avgränsning då den skär igenom stadsdelen med bristande överfarter på flertalet ställen (Trafikverket, 2014).



Figur 4: Vy över bilderna i Högsbo.
1. Söderleden. 2. Dag Hammarskjöldsleden.
3. Högsboleden. (Ursprungsbild: Google Maps).

Högsboleden är mindre än de övriga två lederna och sträcker sig mellan Slotsskogsvallen och Västerleden vilket därigenom skapar en förbindelse mellan Dag Hammarskjöldsleden och Västerleden. Leden kom till i samband med bostadssatsningar i området och har därefter använts allt mer vilket har lett till en relativt hög bullernivå för de boende i Högsbohöjd (Ljudlandskap, 2010).

Göteborg Stad tar sedan januari 2013 ut trängselskatt i de centrala delarna vid in- och utpassering. Högsbo ligger utanför betalstationerna vilket kan anses fördelaktigt och kan vara ett led i ökad attraktion för området. I dagsläget har de förväntade positiva effekterna av trängselskatten inte infriats för Högsbos del men bevisats ha minskat bilanvändandet på Högsboleden vilket har skapat ett bättre flöde för bilarna (Trafikverket, 2014). Från centrum passerar en betalstation längs Dag Hammarskjöldsleden men med potentiellt utökad kollektivtrafik kan resa med fördel ske med buss eller spårvagn om trängselskatten skulle anses negativ.



Figur 5: Dag Hammarskjöldsleden. Källa: Byggnadsnämnden.

3.4.2 Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken till och från Högsbo är utbredd i somliga delar av området vilket skapar god tillgänglighet. I den västra delen av området utgör Marklandsgatan en knutpunkt för spårvagns- och busstrafik till och från centrum eller Västra Frölunda. Även Axel Dahlströms Torg utgör ett nav för kollektivtrafiken till de centrala delarna av Högsbo. Trots att kollektivtrafiken är väl utbredd på den västra sidan av Dag Hammarskjöldsleden saknas likartad trafik i den östra delen (Västrafik, 2014). Tidigare gick direktbuss 58 till östra delen men sedan januari 2014 har linjen dragits om vilket är verkar negativt för Fältspatsgatan då byte av buss krävs. Inom Högsbo saknas även kollektivtrafik mellan östra och västra delen vilket skapar en uppdelning och bristande funktionsintegrering. Ökade resurser inom Högsbo krävs för att skapa tillgänglig kollektivtrafik mellan de östra och västra delarna av området vilket förhoppningsvis kommer ske inom en snar framtid.

3.4.3 Gång- och cykelstråk

Ett transportmedel som det har satsats på är cykelleder längs några utav vägarna vilket genererar ökad tillgänglighet med andra transportmedel än bil. År 2012 satsades 2,5 miljoner kronor på att göra cykelleden mellan Marklandsgatan till Högsbo industriområde bättre och är i dagsläget en bred cykelväg med bro över Dag Hammarskjöldsleden. Den nya cykelleden är en bidragande faktor i förhoppningen att sammanföra Högsbo som stadsdel, på båda sidor om Dag Hammarskjöldsleden (Göteborg Stad, 2012).

Inom området är gatustrukturen främst avsedd för biltrafik till de olika verksamheterna vilket gör att gång- och cykelbanor på somliga ställen saknas. Gatunätet möjliggör i dagsläget inga naturliga gångstråk utan genererar istället omvägar för den gående. Om fler gångstråk utvecklas möjliggörs det naturliga mötet mellan människor vilket gör att området kan upplevas mer tryggt och säkert.³

3.5 Utveckling av infrastrukturen i Högsbo

I dagsläget finns utbredd infrastruktur för biltrafik och viss kollektivtrafik, men för gående eller cyklister finns inga naturliga stråk. Inte heller buss- eller spårvagnstrafiken

³ Claes Wernmyr (Universitetslektor, Chalmers Tekniska Högskola) 2012-02 Föreläsning

är utbredd i östra Högsbo vilket det krävs utveckling av för att uppnå blandstadsmålet. Nedan följer beskrivning av vilka förändringar och förbättringar som borde genomföras för vardera transportmetod för att öka både tillgänglighet och utveckling mot blandstad.

3.5.1 Bilvägar

Trafiken längs Söderleden har ökat vilket har skapat allt fler köer och ökad trängsel. Utveckling av leden planeras med förslagna åtgärder för att minska köer och skapa ökad tillgänglighet. Enligt Trafikverket kommer Söderleden inom snar framtid att genomgå en rad förändringar som exempelvis additionskörväg och ombyggnad av Sisjömotet för att skapa lättare påfart till Söderleden, åtgärder som möjliggör att leden kan hantera den ökande trafiken. Utbyggnad av ITS, intelligenta trafiksystem, längs Söderleden kommer att genomföras vilket digitalt reglerar hastigheten efter väglag och möjliggör att köer minimeras vilket har visat sig effektivt i storstäder. Utvecklingen av leden kommer att underlätta transport till och från Högsbo.

Även Dag Hammarskjöldsleden står inför en rad förändringar för att öka tillgängligheten och skapa smidigare transporter från innerstaden till Högsbo. Förslag över visionen att omvandla leden till en stadsboulevard finns hos Byggnadsnämnden, en omvandling som syftar till att efterlikna Linnégatan. Dag Hammarskjöldsleden är i dagsläget en motortrafikled var svårigheter finns för gång- och cykeltrafikanter vid transport över till andra sidan Högsbo. Genom eventuell förändring till stadsboulevard försvinner motorledsbeteckningen och hastigheten kommer landa på 50 km/h (Trafikverket, 2014). Med en kraftigt reducerad hastighet längs leden finns potential för såväl cykel- som gångstråk längs en trädallé likt gator i centrala Göteborg. Det finns även förslag hos Byggnadsnämnden att utveckla butiker längs vägen för att uppnå den vision som blandstadsbegreppet har för vägar. Inger Bergström⁴ poängterar att visionen om omvandlingen till stadsboulevard möjliggör en sammankoppling med Slottsskogen och Botaniska för boende i Högsbo samt att bullernivån kan komma att minska.



**Figur 6: Vision över utvecklingen av Dag Hammarskjöldsleden till stadsboulevard.
Källa: Byggnadsnämnden.**

⁴ Inger Bergström (Arkitekt, Planavdelningen Stadsbyggnadskontoret)
Intervjuad av författarna via mail 2014-04-02

3.5.2 Kollektivtrafik

I visionen om utvecklingen av Dag Hammarskjöldsleden till stadsboulevard kommer även en omvandling och förhoppningsvis utökning av kollektivtrafiken ske då planen är att förlägga spårvagnstrafiken i mitten av boulevarden. Eftersom hastighetsbegränsningen då minskar på leden underlättas möjlighet för säkra spårvagnshållplatser.

Genom utveckling av spårvagnslinje längs boulevarden knyts Högsbo ihop med innerstaden ytterligare och möjliggör ett flöde av människor till och från området. Sett till Högsbo idag så finns behov av utökad kollektivtrafik och genom att använda stadsboulevarden ökas flexibiliteten vilket uppfyller behovet. Trots stadsboulevarden krävs det ökade resurser inom området för att underlätta transport mellan östra och västra delen. Sedan 2013 har fastighetsägare i området inlett arbete tillsammans med Västtrafik och Högsbo-Sisjöföreningen för utveckling av kollektivtrafik inom Högsbo. En utbredd kollektivtrafik både inom området men även till och från centrum kommer öka Högsbos attraktivitet. Det skapar även möjlighet för boende att använda kollektivtrafik istället för biltrafik vilket svarar upp mot såväl miljömål som blandstadsvisionen (Byggnadsnämnden, 2010).

Visionen om utveckling av Dag Hammarskjöldsleden till stadsboulevard skulle möjliggöra kollektivtrafik centrerat på leden vilket skulle öka tillgängligheten och förhoppningsvis öka användandet av spårvagnstrafik till Högsbo. Med tanke på den införda trängselskatten i passage från centrum, kan den beskrivna utvecklingen med ökad kollektivtrafik bli gynnsam för transport till och från Högsbo.

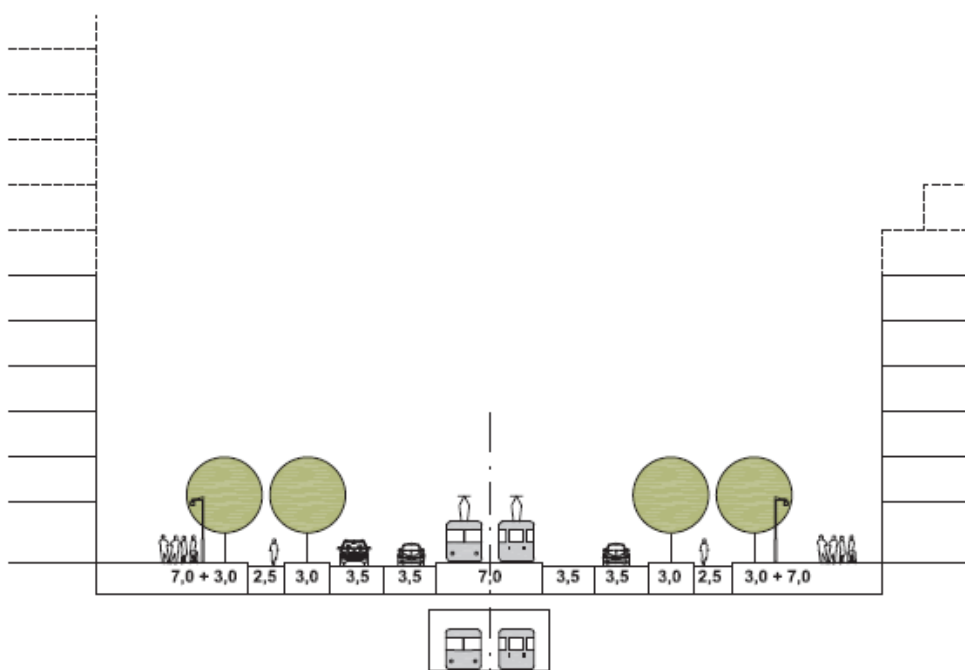


**Figur 7: Vision över hur kollektivtrafiken kan placeras i framtidens Dag Hammarskjöldsled.
Källa: Byggnadsnämnden.**

3.5.3 Gång- och cykelstråk

Genom gång- och cykelleder skapas goda möjligheter för såväl gående som cyklister att ta sig till och från området och utgör stor potential för framtida blandstad. Längs stadsboulevarden planeras breda cykel- och gångstråk längs en trädallé vilket genererar en god miljö att vistas längs.

Det är även viktigt att se till gång- och cykelmöjligheter inom Högsbo som det idag finns stort behov av att utveckla. På liknande sätt som kollektivtrafiken är bristande mellan norra och södra delen av Högsbo är det problematiskt att säkert transportera sig till fots denna sträcka. För att utveckla Högsbo till blandstad är det av stor vikt att se till gång- och cykeltrafikanter och skapa möjlighet för säkra och tillgängliga gångvägar. Med utveckling av kollektivtrafik i området krävs även säkra gångstråk till och från spårvagnshållplatser för att uppmuntra ökat användande. Målet är därmed att skapa gång- och cykelleder som inte genererar omvägar och fortsätta den pågående satsningen på utveckling av dessa leder.



**Figur 8: Gatustrukturen vid utveckling av Dag Hammarskjöldsleden.
Källa: Byggnadsnämnden.**

4 Fältspatsgatan

Som en tvärgata till Olof Asklungsgata sträcker sig Fältspatsgatan upp till naturreservatet Änggårdsbergen och norrut. I dagsläget äger Platzer tre fastigheter på gatan vilka består av sex byggnader som utgörs av heterogena verksamheter, från kontors- och industriverksamhet till variation av biltvätt, bageri och möbelaffär. Fältspatsgatan är idag mycket nedgången och taggträdsbeklädda stängel sträcker sig runt fastigheterna. Fasaderna täcks av företagsskyltar, skyltar som i viss mån inte stämmer överens med de verksamma företagen på grund av uteblivande restriktioner. Ett resultat av detta blir att ett oseriöst intryck frambringas vilket upplevs omodernt och föråldrat. En följd av felaktig skyltning blir att det idag är svårt för besökare att hitta det företag som eftersöks tillika vilka som förvaltar och äger respektive fastighet på gatan.

Det råder liknande genre på de byggnader som förekommer på Fältspatsgatan och med överensstämmande antal våningar samt en liknande mörkbrun tegelfasad går gatan i industrialiserad stil och är inte visuellt attraktiv. För att kunna vara med i den utveckling mot blandstad som efterfrågas i Högsbo är gatan i behov av förändring och det kommer vara av stor vikt att förbättra samt renovera gatan och dess byggnader såväl som resterande Högsbo, för att i framtiden förmå att integrera bostäder med redan bebyggd mark. Idag finns få serviceaffärer och sociala mötesplatser på Fältspatsgatan vilket är en negativ faktor i önskan om att uppnå blandstadskoncept.

För att Fältspatsgatan i framtiden skall tillgodose de krav som ställs för blandstad med bostäder, arbetsplatser, affärer och sociala mötesplatser så är en upprustning av området av väsentlig karaktär.



Figur 9: Fältspatsgatan, Fältspatsgatan 3:6.1 samt Högsbos nya entré. (Ursprungsbild: Google Maps).

I dagsläget utgörs enbart en mycket liten del av gatan av grönska, något som kan verka negativt för gatans karaktär och miljö. Då grönområde och naturupplevelser är faktorer som är viktiga för välmående och hälsa kan en utveckling av grönområde påverka såväl gatan och de som befinner sig där positivt. Tillgång till grönska har påvisat en förbättrad koncentrationsförmåga och minskad stress-, blodtryck- och puls nivå samtidigt som hjärnan får en chans till återhämtning. Genom förbättrad omkringliggande miljö kan arbetande personer på gatan få en hälsosammare arbetsplats då resultat visar på att bara vyn av grönska kan vara en bidragande faktor till att uppnå ovan nämnda förhållanden (Jansson, 2013).

En utveckling av vegetation kan vara en bidragande del för att skapa mötesplatser som inviter till rekreation och en plats där sociala utbyten mellan gatans besökare och arbetande kan ske. Med mer folk i rörelse på gatan kan en utveckling av vad som idag är mycket öde och tomt bli en gata med såväl ökad aktivitet som trygghetskänsla (Gehl, 2010).

4.1 Högsbos nya entré

I anslutning till Fältspatsgatan finns en rondell som verkar som Högsbos nya entré och välkomnar bilresenärer från Dag Hammarsköldsleden. Det är idag många fastighetsägare som satsar på entrén och utvecklar sina närliggande verksamheter. Med det läge som Fältspatsgatan erhåller i förhållande till entrén har gatan goda möjligheter att synas och bli ett tydligt dragplåster för passerande trafik.

4.2 Högsbo 3:6.1

Fastigheten 3:6.1 på Fältspatsgatan består idag av en yta på 10 000m² och utgörs av en stor parkeringsyta samt inrednings- och möbelaffären Input. Fältspatsgatan 3:6.1 är den fastighet som Platzer i första steget valt att satsa på för att ta fram startskottet i den utvecklingen mot blandstadskonceptet som efterfrågas i Högsbo. Med stor yta och mycket potential har fastigheten möjlighet att utveckla en byggnad som med rätt koncept kan locka människor i önskan om att skapa ett naturligt flöde.

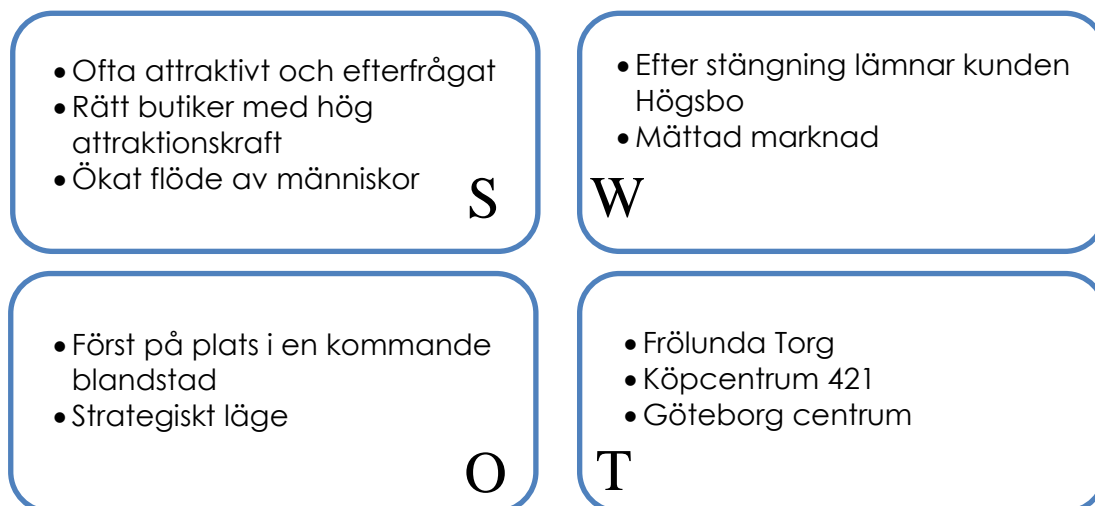


**Figur 10: Parkeringsplats och byggnad på fastigheten Högsbo 3:6.1.
Källa: Platzer Fastigheter AB.**

5 Analys av blandstadsfaktorer

Vid utveckling av Högsbo till blandstad är det främst tre typer av verksamheter som betonas: handel, bostäder samt service och nöje. För att förändra Fältspatsgatan krävs utvärdering för vilken verksamhet som är mest lämplig vid utvecklingsfasen och kan generera ökat flöde av människor till området. Genom SWOT-analys har vardera verksamhet utvärderats i fråga om dess styrkor och svagheter (S och W) men även vilka möjligheter och hot (O och T) som kan påverka utvecklingen av Högsbo.

5.1 Handel



Sett till historien har Göteborgs tillväxt länge varit beroende av såväl industri som sjöfart, men på senare tid har detta förändrats och idag är det den handel som skett i området som varit av stor betydelse för den utveckling som ägt rum. Förändringen har gjort Göteborg till den välkända handelsstad som det idag är.

För att handel i form av shopping och matinköp ska vara lönsamt är det viktigt att utbudet erbjuder något speciellt i form av olika tjänster eller varor och att resan till och från platsen ska vara värd den tid som det tar att komma dit. Genom att göra ett varuhus eller handelsplats unik kan besöket anses vara en upplevelse vilket i sin tur är en bidragande faktor för att få ett ökat kundflöde. Viktiga faktorer för att locka kunden till en handelsplats bedöms vara beroende av pris, destination och/eller varor.

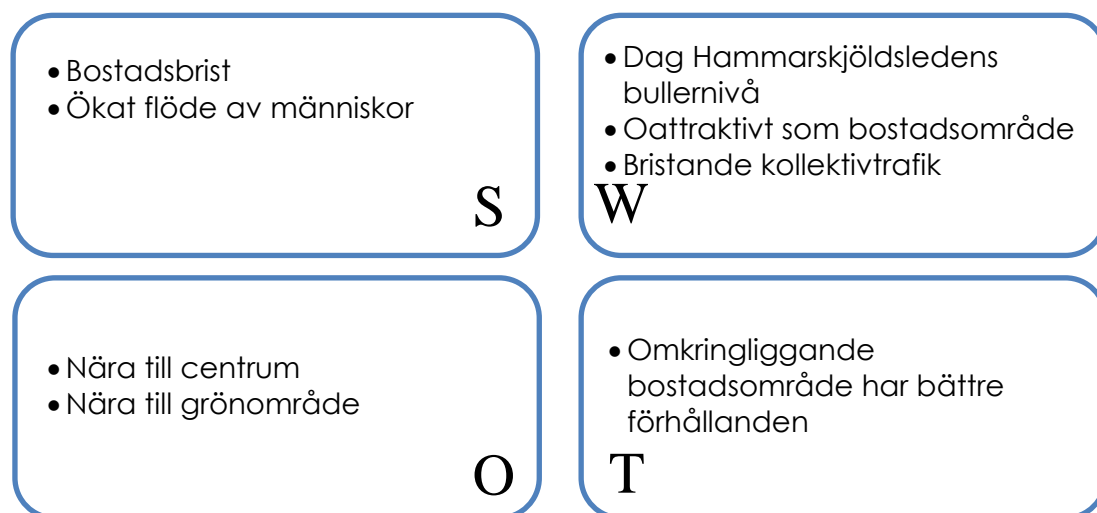
Med mycket folk i omlopp är handel ideligen ett vinnande koncept men i dagens Högsbo förekommer ett mindre inslag av handel. Trots att utbudet är begränsat råder det ingen hög efterfrågan då Göteborgs shoppinggator samt de stora köpcentrumen Frölunda Torg och köpcentrum 421 är belägna i Frölunda samt i utkanten av Högsbo industriområde. De två köpcentrumen har blivit välkända handelsområden och genererar mycket folk med de breda sortiment och goda utbud av varor som erbjuds för kunderna (Wallenstam, 2014). Köpcentrum 421 och Frölunda Torg stillar det behov av handel som tidigare funnits i Högsbo och med goda kommunikationsmöjligheter är det enkelt för boende i såväl Högsbo som Göteborg att ta sig dit.

Då målet med Fältspatsgatan är att ha ett ständigt flöde kan det finnas svårigheter med handelsverksamhet då Frölunda Torg och 421 som är framgångsrika köpcentrum ligger i närområdet och därmed försämrar möjligheterna för ännu en framgångsrik handels-

plats och marknaden anses mättad och därmed är ännu ett köpcentrum inget som Platzer efterfrågar på denna specifika plats².

Genom SWOT-analys har handelskonceptet utvärderats med slutsats att Högsbo har ett lågt handelsutbud vilket hade kunnat utvecklas för att ge nära inköpsmöjligheter för de boende då rätt butiker har stark attraktionsförmåga, dock finns en stor risk att de stora köpcentrumen kan konkurrera ut en tänkbar verksamhet då marknaden idag är mättad. På Fältspatsgatan som den ser ut idag hade ett handelsområde varit ett bra startskott för att öka flödet av människor i området, men för utvecklingen av Högsbo krävs en verksamhet som är unik i sitt slag, har öppet större delar av dygnet och som inte kan konkurreras ut av närliggande verksamheter.

5.2 Bostäder



I Göteborg råder akut bostadsbrist som blir allt värre vilket beror på att det byggs allt för lite i relation till antalet som flyttar in samtidigt som bostadspriserna har ökat markant mellan 1993-2013 (Handelskammaren, 2013). Göteborg är navet för både ekonomi och näringsliv i Västra Götaland vilket leder till arbetstillfällen, något som kräver inflyttning till staden. Göteborg Stad räknar med en inflyttning av 200 personer/vecka men där knappt hälften av dem idag inte har möjlighet till boende på grund av den rådande bostadsbristen (Handelskammaren, 2014).

Av de som arbetar i Göteborg pendlar idag en tredjedel från annan ort vilket är en trend som markant påverkar näringslivet. Om bostäder inte går att tillgå minskar inflyttningen vilket resulterar i lägre sysselsättningsgrad, lägre produktion samt lägre lönekostnader (Handelskammaren, 2014). Bostadsbristen får därmed förödande konsekvenser då lägre löner skapar mindre skatteintäkter vilket påverkar näringslivet markant och färre investeringar kan göras, se figur 10. Bostadsbristen i Göteborg är därmed av stor vikt att motverka genom nyproduktion och ombyggnationer. Att utveckla bostäder i Högsbo kan därmed vara ett led i att motverka det akuta läget som råder i Göteborg idag.

² Gustaf Lindman (Förvaltare, Platzer Fastigheter AB) Intervjuad av författarna 2014-03-19.



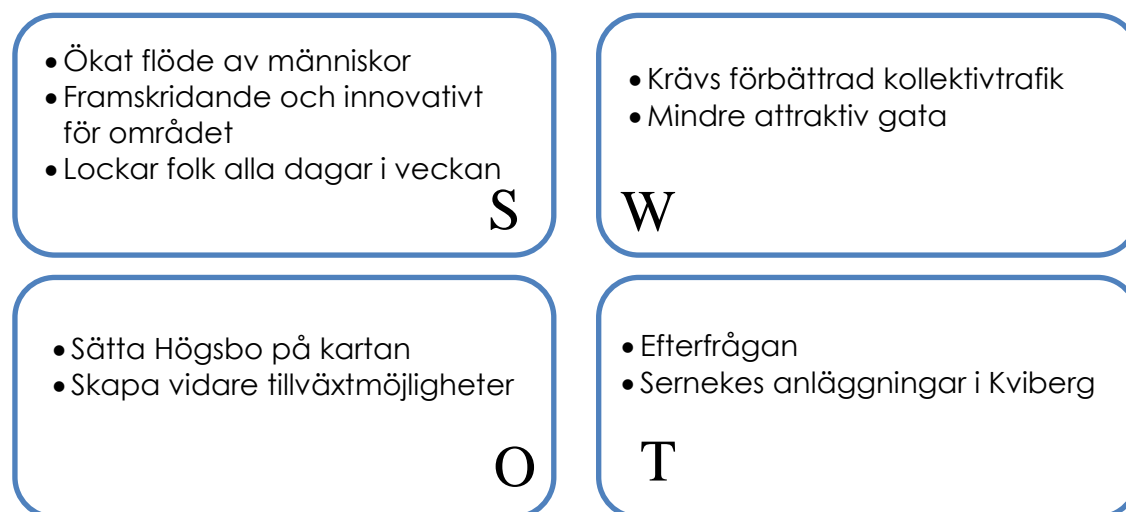
Figur 11: Bostadsbristens påverkan. Fritt tolkad efter Handelskammaren, 2014

I Högsbo är det av stor vikt att etablera bostäder för att skapa blandstadskänsla och Fältspatsgatan har goda möjligheter att i framtiden utveckla bostadsmöjligheterna. De främsta möjligheterna som ses är det centrumnära läget med Dag Hammarskjöldsleden som smidig transport till centrala Göteborg. Med närheten till nämnda Änggårdsbergen kan naturskönt läge skapas i centrumnära miljö. Med möjlighet att Dag Hammarskjöldsleden utvecklas till stadsboulevard kan kommunikationer utvecklas samtidigt som biltrafiken ändras från motorled och resulterar i lägre hastigheter. Att utveckla bostäder på Fältspatsgatan är inte bara ett led att minska bostadsbristen utan kan generera ett flöde av människor under dygnets alla timmar vilket är önskvärt i blandstaden. Det finns potential för bostäder i området och där det finns planer från andra fastighetsbolag att utveckla bostäder längs Änggårdsbergen och där Platzer kan vara del i utvecklingen.

Det natursköna läget nära bergen skulle vara utmärkt för bostäder men som den största svagheten som SWOT-analysen belyser är området i dagsläget oattraktivt som bostadsmiljö. Den industri- och kontorspräglade Fältspatsgatan utgör största svagheten till att etablera bostäder då det blir problematik att finna den initiala målgruppen som kan tänka sig bosätta sig där under utvecklingsfasen. I denna problematik återfinns även det största hotet mot etablering av bostäder där andra områden i Högsbo har mer attraktiva bostadsmiljöer med bättre omkringliggande förhållanden, som exempelvis bostäder vid Marklandsgatan. Oattraktiva förhållanden som råder idag är exempelvis det stora antalet bilar, verksamhetsutformningen samt brist på gång- och cykelvägar. Den vältrafikerade Dag Hammarskjöldsleden är en svaghet för etablering av bostäder då den gör upphov till buller och störningsmoment. Trots det stora antalet bilister längs leden saknas kommunikationer till och från Högsbo i direkt anslutning till Fältspatsgatan. För att bostäder ska bli realitet krävs utökad nät av kollektivtrafik vilket främjar flöde av människor till området.

Genom SWOT-analysen har koncept med bostäder utvärderats med slutsats att bostäder skulle vara ett led i att avhjälpa bostadsbristen i Göteborg men att det i dagsläget är fel tidpunkt för etablering. Först bör Fältspatsgatan förändras och utvecklas i linje med blandstadskonceptet för att skapa miljöer anpassade att bosätta sig i. Det innefattar även förändring av kommunikationer och Dag Hammarskjöldsleden för att möjliggöra bostadssköna miljöer. För utveckling av Högsbo och Fältspatsgatan kommer bostäder vara en viktig del men initialt krävs annan förändring för att genomföra lyckad utveckling av den idag industripräglade gatan.

5.3 Service och nöje



Göteborg har i många år ansetts vara Sveriges självklara evenemangstad med varierande tillställningar från konserter till utställningar. Idag visar det sig dock att Göteborg trots ökning av besöksnäring, inte hänger med i den utveckling som Malmö tillika Stockholm har och som genererar en betydlig högre årlig ökning av såväl besökare samt hotellgäster i städerna.

Genom att skapa fler attraktiva platser, fortsätta utveckla evenemangsstaden samt hjälpa turistindustrin att växa kan besöksnäringen återigen stärkas i Göteborg. Det är av stor vikt att fler attraktiva platser skapas för att locka fler nöjesresenärer samt boende i området att besöka stadens nöjesutbud (Ransgård, 2013). Genom att ta fram en attraktiv mötesplats i Högsbo kan folk från Göteborg tillika andra delar av Sverige lockas att besöka området och vara en bidragande faktor till Göteborgs mål om förbättrad besöksstatistik. Med en verksamhet som erbjuder service och nöje i form av mat, mötesplatser och underhållning kan ett centrum i Högsbo vara en bidragande faktor för Göteborgs möjligheter till att uppnå en ökad besöksstatistik.

I enighet med SWOT-analysen kan möjligheter för en verksamhet med inriktning mot service och nöje vara en bidragande förbättringsfaktor för det flöde som efterfrågas samtidigt som det är nytänkande för såväl Fältspatsgatan samt Högsbo då liknande verksamhet inte förekommer idag. Med ökad kännedom kan Högsbo få en mer central plats på kartan samtidigt som det kan stärka Göteborgs bristande utveckling av turism. Som ett startskott till blandstadsutvecklingen i Högsbo kan framsteg av service och nöje resultera i fortsatta tillväxtmöjligheter i form av resterande krav för att uppnå blandstad, handel och bostäder.

6 Inspiration

Vid utveckling av Högsbo och Fältspatsgatan belyses två inspirationskällor som påverkar utformningen av byggnaden i försök att uppnå målet att locka människor till området. Inspirationskällorna är valda dels genom människorna som attraheras samt genom utformningen på verksamheterna. TOLV Stockholm är unikt i sitt utförande i att attrahera människor i ett område dit de vanligen inte lockas vilket är eftersträvt även i Högsbo. Även Mercedes Benz museet i Tyskland utgör inspiration genom den innovativa designen och hur arkitekterna har arbetat med billederna runt om museet. Tillsammans har de två verksamheterna präglat slutresultatet för konceptförslaget till Fältspatsgatan på olika sätt och förhoppningsvis med god utgång. Hur och på vilket sätt de båda källorna har bidragit som inspiration belyses mer ingående nedan.

6.1 TOLV Stockholm

Tolv Stockholm är Stockholm stads och Tele2 Arenas senaste satsning för att nå målet om en utvecklad evenemangsstad och bli navet för Stockholms nya nöjesdistrikt. Genom att använda arenans gatuplan har en stor, tidigare oanvänd yta fått nytt liv i form av ett evenemangsentrum. Dotterbolaget till Stockholm Stadshus AB, SGA Fastigheter är de som äger, förvaltar och utvecklar nöjesdestinationen Tolv med tidigare erfarenhet från stora fastigheter som Ericsson Globe, Hovet, Söderstadion och Annexet samt attraktionen SkyView på Ericsson Globes utsida (SGA Fastigheter, 2014).

Med en yta på 12 000 m² och öppettider beträffande tolv timmar om dagen, tolv månader per år, föll namnet naturlig för centrumet som består av en kombination av välkända kedjor, nya matupplevelser och stort utbud av underhållning. Tolv är unikt i sitt slag och dit lockas såväl Stockholms befolkning samt besökare, såväl under stora evenemang men även resterande tid då arenan inte används för evenemang. För utomstående erbjuds möjlighet till övernattning i världens första mikrohotell i en arena där tolv rum tillhandahålls samt fyra ”sleep boxes”. Centrat tillhandahåller bland annat bowling, restauranger, yoghurt bar och tolv interaktiva kapslar som under olika tillfällen byter skepnad. Kapslarna fungerar som utställningsplatser för företag, aktiviteter eller något som arenan vill belysa och är därför varierande utifrån vilka som använder dem och i vilken tidsutsträckning.



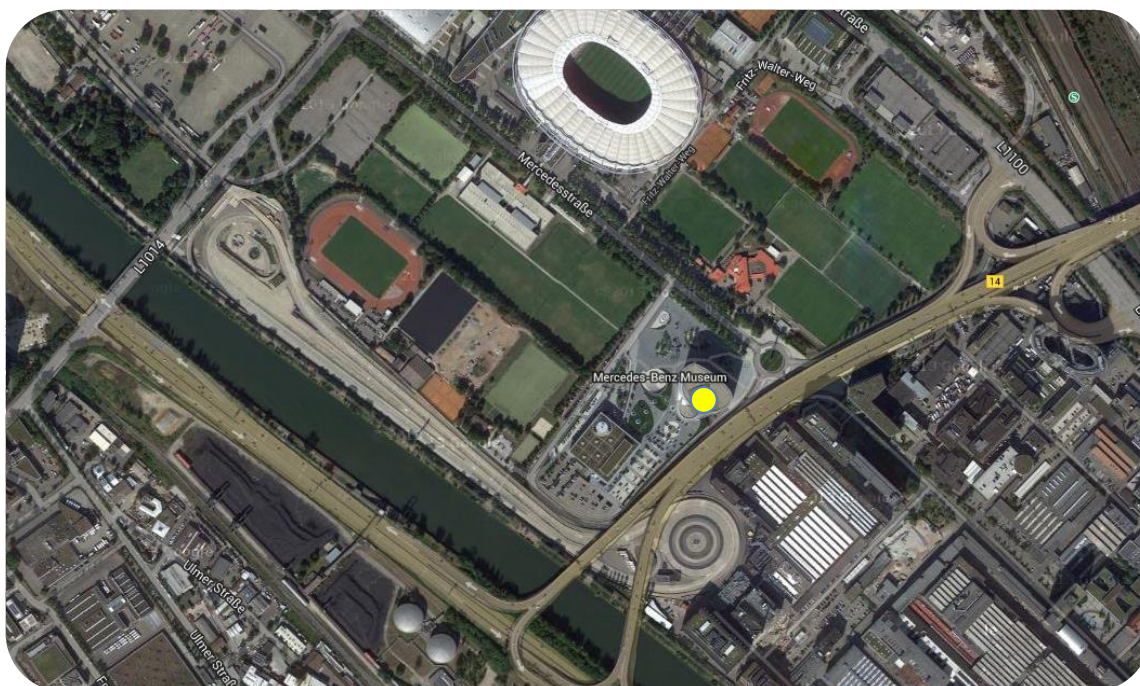
Figur 12: Tolv Stockholm. Källa: Pressbild tolvstockholm.se.

Med inspiration av Tolv Stockholm ligger fokus i att skapa ett flöde av människor på en plats som tidigare varit mindre uppskattad eller attraktiv för besökare eller boende i närområdet. Genom att skapa ett nytt centrum har Tolv Stockholm lyckats få Stockholmsborna att vistas i området även under de tider då evenemang inte utspelar sig på Tele2 Arena vilket har möjliggjort en utveckling mot ett bättre evenemangsstråk (Tolv Stockholm, 2013). Det är ett unikt koncept och lockar människor i alla åldrar och överensstämmer med visionen som finns för Högsbo idag, utveckling av ett mindre attraktivt område i hopp om att skapa ett större flöde av människor (Platzer, 2014).

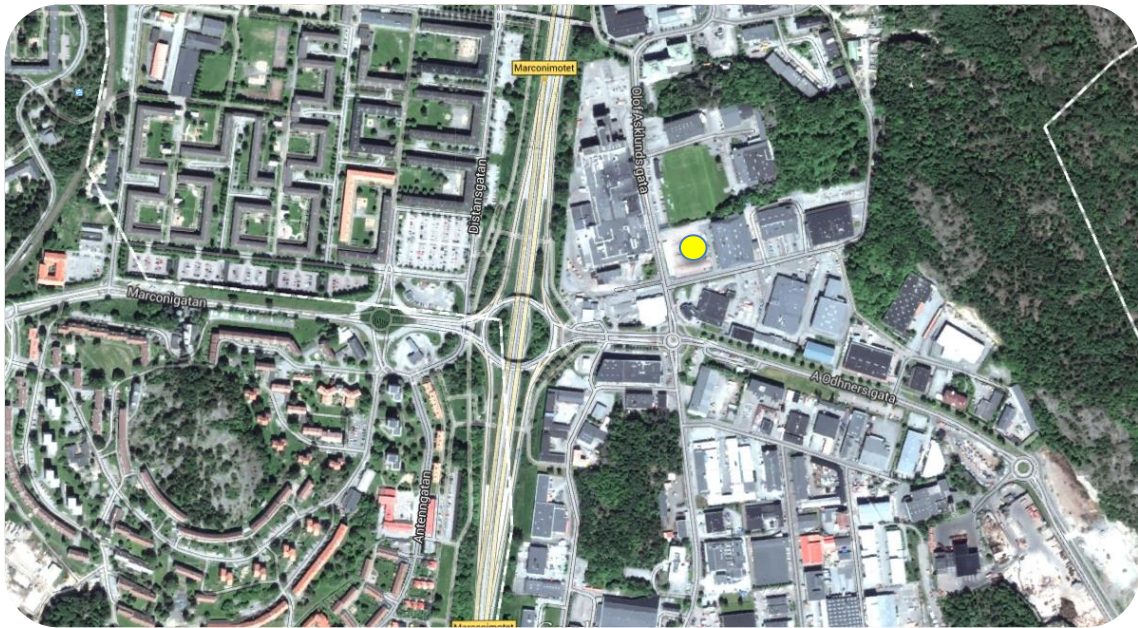
6.2 Mercedes-Benz Museum

År 2006 invigdes Mercedes Benz museum i Stuttgart, Tyskland, för utställning över utvecklingen av bilarna från skapandet 1886 fram till idag. Museet är inspirerat av dubbelhelixen som bär DNA med de mänskliga generna vilket har genererat en unik byggnad i utförandet och enligt arkitekterna även representerar utvecklingen av fordon som människan genomfört. Den 16 500m² stora byggnaden är utformad med öppna planlösningar i nio våningar med upp emot 160 fordon samt upp till 1500 utställningsobjekt. För bilfantaster är museet motsvarigheten till konstintresserades Guggenheim och det flödet av människor som lockas till museet är något som är eftersträvt. Sedan premiären har 4,4 miljoner personer besökt utställningarna som erbjuder guidade turer, flertalet restauranger, barnvänliga turer och miljöer samt handikappanpassade rundvandringar (Mercedes Benz, 2013).

Det inspirerande med Mercedes Benz museet är dess geografiska läge samt den eleganta arkitekturen. I likhet med Fältspatsgatan 3:6.1 är museets omkringliggande miljö främst präglad av större bilder och industri, men i större format än i Högsbo. Arkitekterna har gjort ett utmärkt arbete i att skapa ett bra flöde av trafik till och från museet där ledernas potential används. De har även arbetat med den omkringliggande miljön för att under sommarhalvåret kunna erbjuda såväl årstidsanpassad mat, utställning samt utomhusmiljöer. Nedan följer kartbilder för jämförelse över den omkringliggande miljön i Stuttgart samt i Högsbo.

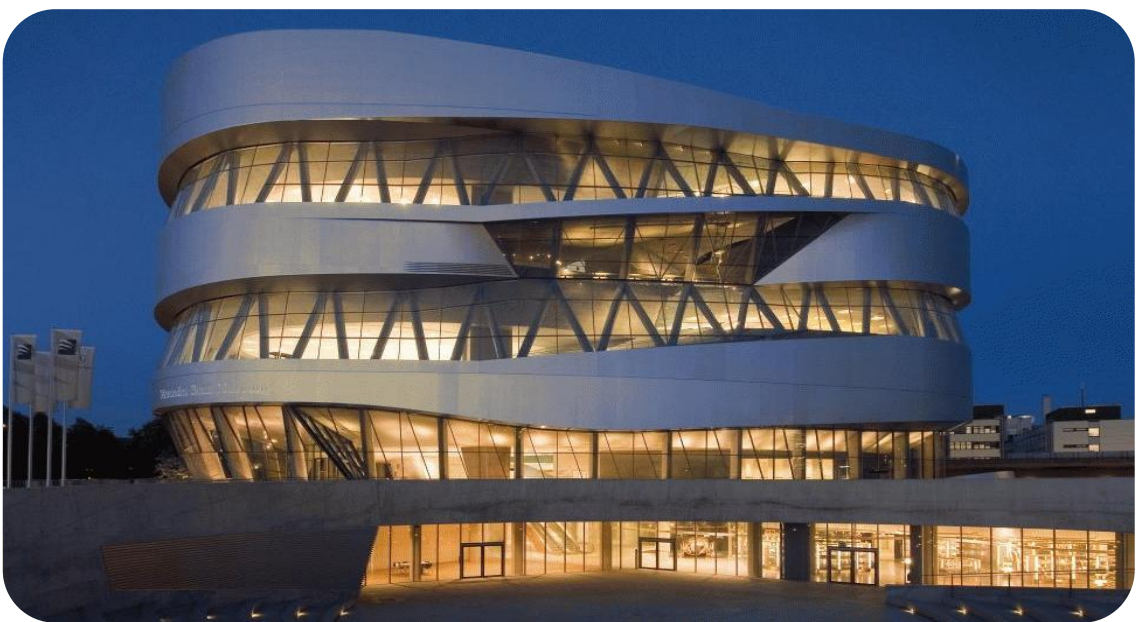


Figur 13: Kartvy över Stuttgart. (Ursprungsbild från Google Maps).



Figur 14: Kartvy över Fältspatsgatan. (Ursprungsbild från Google Maps).

Utöver arbetet med omkringliggande leder är byggnaden även ikonisk i sin design där arbete har legat på fasad och belysning. Arkitekturen i Mercedes Benz museet upplevs modern och svarar väl upp till byggnadens syfte där tradition ska möta innovation. För att möjliggöra ett ökat flöde av människor till Högsbo är det av stor vikt att skapa en ikonisk byggnad med intressant innehåll. Med inspiration av Mercedes Benz museet bör fokus ligga på flöde inomhus då byggnaden i Stuttgart skapar miljöer där bilmärkets historia är återskapat i olika våningar och rum men med ett flöde av såväl människor som utställningsobjekt. Arkitekturen är talande i museet där rumsbildningen både inom- och utomhus är välplanerad och möjliggör en upplevelse i världsklass. Det är ett unikt koncept och lockar människor i alla åldrar från hela världen, alla dagar på året, vilket även det eftersträvbart. Anledningen till att det lockar människor i olika åldrar är troligen bredden av bilmärket med allt ifrån snabba bilar i klassen Formel-1 till historiska eller rekordbilarna från tidigt 1900-tal (Mercedes Benz, 2013).



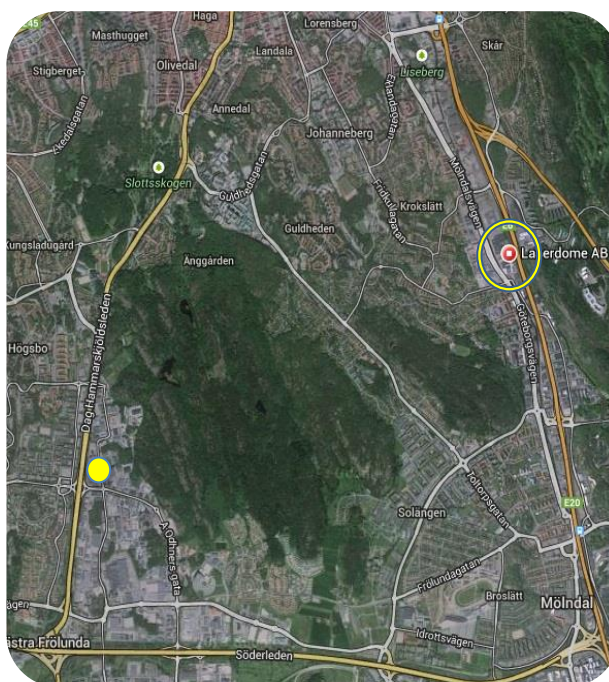
Figur 15: Mercedes Benz museum i Stuttgart. Källa: Pressbild Mercedesbenz.com.

7 Verksamhetsanalys

På Fältspatsgatan ämnar byggnaden innehålla varierade aktiviteter för att attrahera människor och därmed skapa ett flöde vilket saknas i dagsläget. Förslagen är framtagna baserat på vad som anses möta behovet eller kommer utveckla Högsbo och Fältspatsgatan vidare. Förslagen presenteras i vilken utsträckning verksamheterna finns i Göteborg och sedan hur de kan komma att vara led i startskottet till en blandstad genom etablering på Fältspatsgatan. Vid de framtagna förslagen finns en kartbild som visar på var aktiviteterna finns i dagsläget samt i förhållande till Fältspatsgatan, vilken är markerad med en gul punkt. Samtliga kartbilder är hämtade från Google Maps. Poängteras bör att det är förslag till verksamheter men där de kommer att utvärderas närmare och sättas i relation till varandra i senare kapitel.

7.1 Laserdome

Laserdome är ett spel där två lag möter varandra i en mörk lokal, utrustade med laserpistoler. Utmaning ligger i att träffa det andra lagets spelare så mycket som möjligt. I Göteborg finns en Laserdome-anläggning vid Grafiska vägen i närhet till ICA Maxi och utöver Laserdome erbjuds ett antal aktiviteter för femkamp eller barnkalas. Det är i dagsläget ett högt tryck på företaget vilket signalerar att verksamheten är populär och därmed något som det finns behov av i Göteborg. Idag erbjuds en 900m² stor spelyta med ramper, hinder och gömställen (Laserdome, 2014).



Figur 16: Laserdome i Göteborg.

7.1.1 Laserdome på Fältspatsgatan

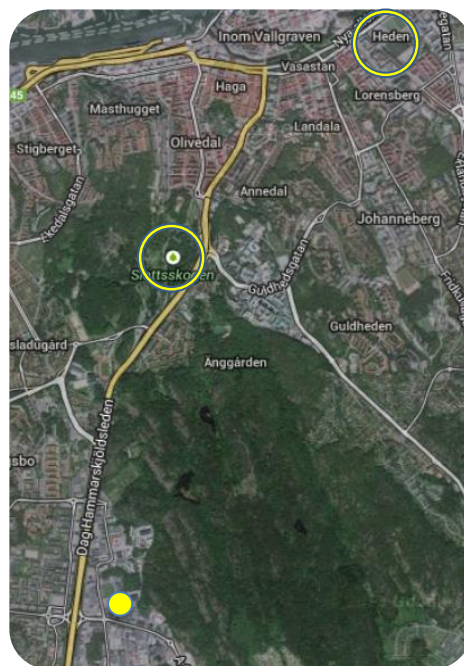
Att etablera Laserdome på Fältspatsgatan kan komma att bidra till ökat flöde av människor till området, främst baserat på spelets popularitet. Spelet är fysiskt sett relativt krävande och är vanligt förekommande som kick-off med företaget, skolklassen eller kompisgänget. Med öppettider under dagen, kväll och helger skapas ett flöde även efter arbetstid och kan verka som en del i omvandling till blandstad genom att erbjuda nöjesverksamhet i direkt närområde.

7.2 Äventyrsgolf

Vid Lisebergsbyn Kärralund och i Slottsskogen finns anläggningar som erbjuder äventyrsgolf i Göteborg, en sport som skiljer sig från den klassiska bangolfen. Äventyrsgolf är en roligare utmaning med fler hinder och ofta mer verklighetstroga banor (Golfparken, 2014).

7.2.1 Äventyrsgolf på Fältspatsgatan

Äventyrsgolf är gynnsamt då det kan behaga folk i alla åldrar vilket gör äventyrsgolf till en bra aktivitet för att locka människor till området. Sporten kan utföras utan större fysisk ansträngning och passar såväl amatör som proffs. Genom att tillhandahålla denna aktivitet kan även barn i yngre ålder finna glädje och spänning och kan passa såväl för ett barnkalas, eftermiddagsaktivitet eller vid en tävling med kompisar på såväl vardag som helg.

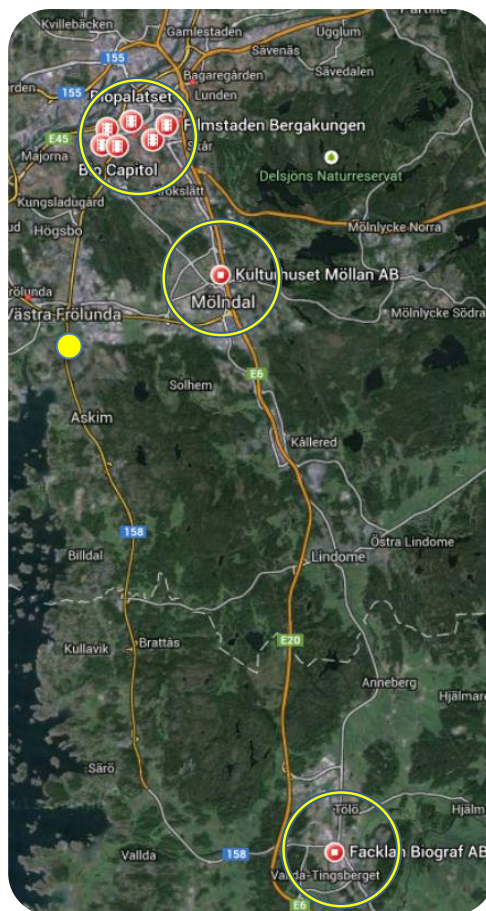


Figur 17: Äventyrsgolf i Göteborg.

7.3 Biograf

Med en ständigt växande stad så växer även de behov av sysselsättning som finns. Efterfrågan inbringar stora möjligheter för nöjesverksamhet och något som behöver utökas i takt med Göteborgs kontinuerliga växande är bioverksamheter. I Göteborg finns idag två mycket välbesökta biografier, Bergakungen och Biopalatset och även en tredje skall etableras på Kungsporsavenyn. Biograferna tillhandahåller ett stort antal salonger, fjorton på Bergakungen respektive tio på Biopalatset. Den tredje biografen kommer vara av mindre karaktär och endast erhålla tre salonger, biografen kommer även att vara nischad mot att enbart visa "kvalitetsfilmer" (SF, 2014).

Då trycket på såväl Bergakungen och Biopalatset är mycket högt på helger är det av stor vikt att kunna utöka SFs verksamheter i Göteborgsområdet. I Göteborg finns totalt åtta biografier, varav sex ligger i centrum. Bortsett från biograferna i centrala Göteborg finns närmast belägna i Mölndal eller Kungsbacka vilket betraktas vara långa avstånd för ett biobesök för boende i Högsbo.



Figur 18: Biografer i Göteborg, Mölndal och Kungsbacka.

7.3.1 Biograf på Fältspatsgatan

Genom att ta fram en biograf i Högsbo kommer boende i såväl Högsbo som Frölunda, Lindome och Mölndal få kortare avstånd till en biograf samtidigt som det kan vara en bidragande faktor för den avlastning som behövs på de större biograferna i Göteborg. Biografen kommer fylla det tomrum som idag finns i Högsbo och locka såväl unga som äldre. Då placeringen är i anslutning till Dag Hammarskjöldsleden är det lättillgängligt och kan även vara ett alternativ för boende i Göteborg. Eftersom trycket på biografen är högt, framförallt under helgen, kan en biograf bli ett incitament för att skapa ett flöde av människor och ge liv åt Fältspatsgatan. En ytterligare möjlighet för biograferna i Punkt är att anordna konferenser. SF erbjuder olika former av konferenser såsom frukostmöte, hel- och halvdagskonferens och olika former av filmevent vilket ökar lokal-användningen under de timmar då biosalongerna är mindre använda av biobesökare.

7.4 Beachvolleyboll

I Kviberg finns anläggningen Kviberg Beach Center som är världens största inomhushall för beachvolleyboll och erbjuder en hall med sexton inomhus- respektive sex utomhusbanor som genererar mycket besökare på såväl vardagar som helger. Det är Göteborgs Beachvolley Club som tidigare spelade i NRJ-hallen i Radiomotet som valt att uppföra Beach Center, som föreningen äger (Göteborgs Beachvolley Club, 2014).

7.4.1 Beachvolleyboll på Fältspatsgatan

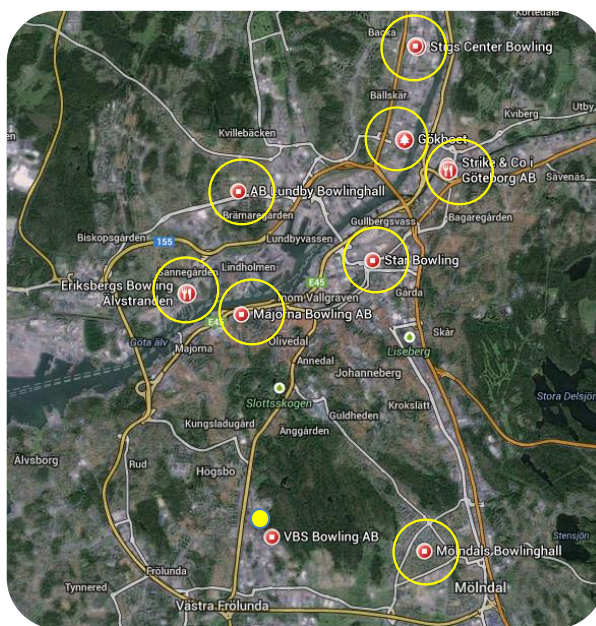
Genom att intresset för sporten växer kan en mindre hall för nöjesökare erhållas i Punkt. En aktivitet likt beachvolleyboll kommer attrahera företag, kompisgäng och familjer då sporten är mångsidig och kan spelas på såväl hög nivå som amatörnivå. Med placering i Högsbo är avståndet från Kviberg tillräckligt långt för att verksamheterna inte ska utgöra större hot för varandra. Hallen kan användas som en mötesplats där utövaren kan utveckla sin spelteknik eller tävla mot andra spelare. Med en utomlandsinspirerande miljö, med bar och hängmattor, blir beachvolleybollverksamheten en tillflyktsort både för tävling och för en tänkbar after work aktivitet med vänner.



Figur 19: Avstånd till Kviberg Beach Center

7.5 Bowling

För bowlingintresserade finns sju verksamheter i Göteborgsområdet som erbjuder aktiviteten. Sett till det geografiska läget är merparten placerade centrumnära och vanligen ansluten till en restaurang, vanligen O'Learys. Star Bowling är en av de största och erbjuder utöver bowling även femkamp med olika aktiviteter, så som mekanisk tjur, air hockey och bilspel vilket lockar mycket folk under kvällar och helger. Bowling är en uppskattad aktivitet för både familjer, kompisar eller skolklasser vilket möjliggör en varierad kundkrets. Det finns stor efterfrågan på bowlinghallarna idag och med det stora antalet hallar är konkurrensen relativt hög⁵. Sett till placeringen finns i dagsläget VBS Bowling i Högsbo, men företaget utgör endast ett lager för bowlingmaterial och utrustning.



Figur 20: Bowlinghallar i Göteborg

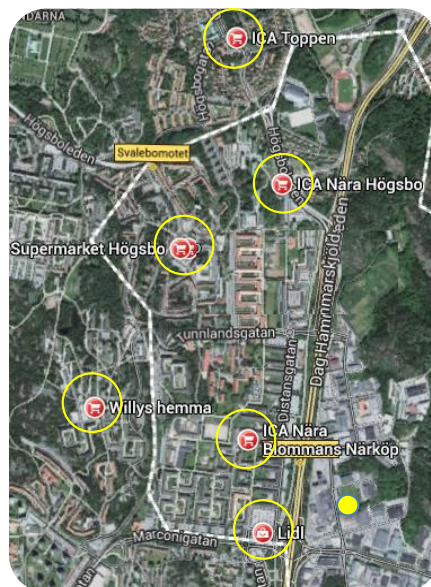
7.5.1 Bowling på Fältspatsgatan

Sett till Fältspatsgatan kan bowling vara en aktivitet som fungerar som bidragande faktor till att locka människor till området. Baserat på aktivitetens dragningskraft och avsaknad av konkurrenter i direkt närhet kan lyckad etablering möjliggöras. Bowling på Fältspatsgatan kan locka människor i alla åldrar, allt från skolklasser till after work-aktivitet för företag under dagen men framför allt kvällar och helger. Bowling kan möjliggöra ett önskvärt flöde av människor till området och vara startskottet till Högsbo som blandstad.

⁵ Jan Sällström (Affärsutvecklare, Platzer Fastigheter) Intervjuad av författarna 2014-04-21

7.6 Livsmedelsbutik

I Högsbo finns i dagsläget sex olika livsmedelsbutiker, varav fyra ICA-butiker, ett Netto och en Lidl-butik. Av de fyra ICA-butikerna är en av dem Maxi ICA Stormarknad i varuhuset 421, två mindre ICA-butiker vid Marklandsgatan samt en vid Flatåskyrkan. Utöver Lidl och ICA finns även Willys Hemma i Västra Frölunda samt ytterligare ett Lidl. Trots antalet matbutiker i Högsbo är det endast Maxi Stormarknad som inte kräver passering över Dag Hammarskjöldsleden vilket är ofördelaktigt för Norra Högsbo då det kan anses omständigt att passera över leden. Maxi beläget vid 421 är därmed positivt för området men för de små vardagsinköpen är en välplacerad livsmedelsbutik att föredra då det vanligen sparar tid och är tillgängligt beläget.



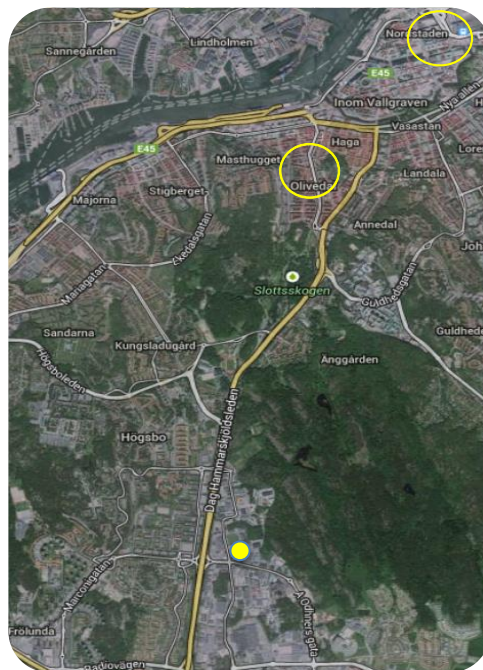
Figur 21: Livsmedelsbutiker i Högsbo.

7.6.1 Livsmedelsbutik på Fältspatsgatan

För att utveckla området till blandstad anses närservice vara en viktig faktor och där butiken kan vara en viktig del i förändringen (Bellander, 2005). Gynnsamt vore en relativt stor livsmedelsbutik som erbjuder ett prisvärt och brett sortiment för vardagens måltider. Med det stora antalet verksamheter i närområdet kan butiken erbjuda både mat och råvaror till personal vilket antas vara uppskattat. Vid etablering av livsmedelsbutiken kommer den ha flexibla öppettider vilket skapar ett flöde av människor både under dag- och kvällstid till området vilket eftersträvas i framtidens Högsbo. I den fortsatta utvecklingen av Fältspatsgatan och Högsbo kan livsmedelsbutiken utgöra en grund till närservice och vara ett viktigt led i den fortsatta omvandlingen med exempelvis bostäder i närheten. För att ligga i framkant i utvecklingen av norra Högsbo bör närservice etableras och därmed utgöra ytterligare attraktion i framtidens Högsbo. Etablering av butiken på Fältspatsgatan svarar upp mot visionen om närservice i blandstadskonceptet och genom bredden som butiken erbjuder kommer flöde av människor att skapas på Fältspatsgatan.

7.7 Frozen yoghurt

Frozen Yoghurt som verksamhet blir alltmer väletablerad runt omkring i Sverige och kommer ursprungligen från USA. Med konceptet ”self-service” där kunden själv tar för sig av den frusna yoghurten, väljer topping och baserat på vikten sätts sedan priset på desserten (Frozen yoghurt factory, 2014). Med ett flertal yoghurtmaker och meterlånga diskar, innehållande allt från färska bär, såser, godis och kakor så har den så kallade yoghurtglassen blivit en favorit hos de flesta. Med såväl laktosfria eller fettfria valmöjligheter kan en personlig blandning komponeras vilket lockar både den nyttiga kunden såväl som den sockersugna. I Göteborg finns det idag två återförsäljare av yoghurtglass, Happy Mango och Yoghurt Bar. Happy Mango är lokaliserad i Nordstan och Yoghurt bar finns på Linnégatan, Kungsgatan samt Östra Hamngatan.



Figur 22: Frozen yoghurt i Göteborg.

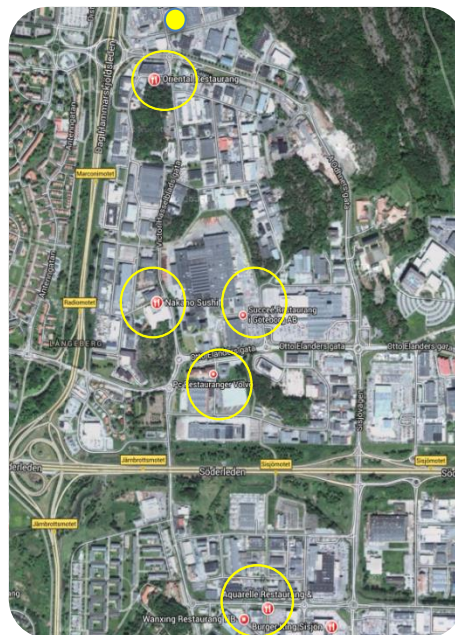
7.7.1 Frozen yoghurt på Fältspatsgatan

Genom att etablera en yoghurtbar på Fältspatsgatan sprids verksamheten utanför centrum vilket gör att boende i Högsbo och närområdet inte behöver ta sig hela vägen till Göteborg centrum för att köpa denna produkt. Yoghurtglassen kan vara en läskande förfriskning som lockar såväl barn som vuxna till Fältspatsgatan.

7.8 Restaurang

I dagsläget erbjuder Högsbo ett fåtal restauranger som främst fokuserar på lunchservering så som en orientalisk restaurang eller sushi. Med det stora antalet som arbetar i Högsbo är lunchen av stor vikt för överlevnad och har öppettider därefter. I princip har samtliga restauranger stängt under kvällar och helger vilket inte genererar människor efter arbetstidens slut och därmed krävs en förändring för att skapa ett levande Högsbo även efter lunchtid.

I Sisjöns handelsområde ligger restaurang Aquarelle som även de fokuserar på lunchservering med öppettider som passar arbetande i Högsbo och Sisjön. Under lunchtid erbjuder de olika alternativ för den som vill äta nyttigt, vegetariskt eller är allergisk vilket är av stor vikt för att möta behovet av den stora massan. De har utvecklat koncept utöver lunchserveringen med delikatessdisk och catering för privatpersoner och företag vid olika evenemang. Med väl tilltagna ytor och fräsch interiör är Aquarelle en förebild i utvecklingen av restaurang på Fältspatsgatan.



Figur 23: Restauranger i Norra Högsbo.

7.8.1 Restaurang på Fältspatsgatan

På Fältspatsgatan skulle restaurang vara gynnsamt för att möta behovet av servering i området vilket kommer vara betydande för helhetsintrycket. Under lunchen ämnar restaurangen att möta behovet av kvalitativ lunch med variation men även bibehålla servering under kvällen för att locka människor till området. Genom vällagad mat i trevlig serveringsmiljö i direkt närhet till andra verksamheter är restaurang en viktig del i utvecklingen av Högsbo.

7.9 Boule

Boule är en sport som blir alltmer etablerat och i dagsläget finns bouleanläggningar på tre platser i Göteborg. I dagsläget finns det ett starkt sug efter möjligheten att spela boule under både vinter- och sommartid och tros bli alltmer attraktivt för den stora målgruppen. Idag är merparten av de som utövar sporten äldre men likt bowlingens utveckling tros boule gå i samma spår och nå en bredare målgrupp inom de kommande åren⁵.



Figur 24: Boulelokaler i Göteborg.

7.9.1 Boule på Fältspatsgatan

Då en etablering av boule i Högsbo kan vara av stort intresse kan ett ökat flöde av personer vistas i området med allt större omsättning i takt med att populariteten växer. Boule är lämpat för alla åldrar och kräver ingen större fysisk ansträngning vilket kan vara attraktivt för äldre och personer med fysisk nedsättning. Sporten kan utövas såväl sommar och vinter med kompisgänget, laget eller vid en kick-off på jobbet vilket gör att besökare kommer vistas på spelbanorna kontinuerligt.

⁵ Jan Sällström (Affärsutvecklare, Platzer Fastigheter) Intervjuad av författarna 2014-04-21

8 Punkt.

Med nytt tänk som är markant utstickande från dagens Högsbo kommer Punkt vara det startskott som en utveckling av Högsbo efterfrågar. En sexton meter hög byggnad kommer verka differentierande på en mindre plats likt Fältspatsgatan och med en design som sticker ut från gaturummet och verkar som ett evenemangcentrum kommer gatan att kunna sättas på kartan och bli en ny, utvecklad destination för besökare. Punkt är placerad i den västra delen av Högsbo 3:6.1 och avståndet till byggnaden på samma fastighet är 24 meter.

Med mixen av verksamheter som erhålls är förhoppningen att Punkt kommer att vara startpunkten för etablering och utveckling av Högsbo som kommer locka människor till Fältspatsgatan genom sina attraktiva aktiviteter och innovativa design. Utifrån verksamhetsanalysen har aktiviteterna valts ut baserat på vilket flöde som skapas, behovet i Göteborg samt dess attraktionskraft. Punkt är byggnaden fylld av evenemang och aktiviteter vilket attraherar såväl barn, unga, vuxna och äldre. Målet är att locka människor till Fältspatsgatan för att utmana familjen, klassen eller arbetskamraterna på de aktiviteter som erbjuds eller avnjuta en måltid i restaurangen eller frozen yoghurtbaren. I denna träffpunkt finns utöver förtäring även två barer där dryck och snacks kan förtäras i en mer extraordinär bar eller i en mindre. Punkt representerar nya, moderna Högsbo där människor kommer till Fältspatsgatan istället för att åka därifrån efter arbetsdagens slut. Fasaden som vetter ut mot Olof Asklundsgatan erbjuder goda förutsättningar för de skyltprogram som kommer satsas på. Här kan verksamma aktörerna skylta stort och tydligt vilket marknadsför såväl Punkt som verksamheterna i sig.

Punkt har gratis entré och besökarna betalar för de aktiviteter som vill genomföras samt för mat och dryck. Sett till ansvar så förvaltar Platzer byggnaden där hyresgäster hyr ytan för respektive verksamhet. De belysta hyresintäkterna är baserat på liknande verksamheter i Göteborgsregionen med hänsyn till byggnadens unika utseende och funktion. Med förhoppning om att Punkt blir ett väl fungerande koncept genom fördelningen av hyresgäster och därmed även skapar gynnsam konkurrens ska människor lockas till Fältspatsgatan genom de olika aktiviteterna. Syftet är ett flöde av människor genom byggnaden som testar på allt från Laserdome till bowling och slutligen njuter av middag i restaurangen vilket då skulle gynna flertalet verksamheter i Punkt. Byggnadens attraktionskraft som kan komma att skapas ger förhoppningsvis utökad behov av tillgänglighet till Högsbo och då även generera inkomster för kollektivtrafik och liknande service vilket kan verka för ett hållbart stadsbyggande och utvecklingen till blandstad.

Betydande i utformningen av Punkt är säkerhet vid inträffande av eventuell olyckshändelse. Byggnaden utformas med fyra brandtrappor från våning fyra ner till markplan med utgång från vardera plan. Två av dem är placerade på byggnadens norra gavel vilket är baserat på att det ska finnas utgång i de olika aktiviteterna som finns i Punkt, vilket samtliga är. Exempel på brandtrappornas placering är på våning fyra där det därmed blir två nödutgångar från Laserdomehallen. Vidare är resterande två brandtrappor placerade på den östra gaveln för närhet till allmänna ytor, toaletter, trapphus och serveringsställen. Med de fyra trapporna säkras en trygg vistelse för Punkts besökare. Byggnaden har även en gräns för det maxantal gäster som får vistas i Punkt vid samma tidpunkt för att klara brand- och säkerhetskrav samt inte överskrida nödfallsåtgärdernas kapacitet. Dimensionerat maxantal för byggnaden är baserat på normkrav för brandsäkerhet (Boverket, 2013). Med en totalarea av 7 040 m² och baserat på typen

av verksamhet som byggnaden är avsedd för antas maxantalet för byggnaden vara 8 500 personer. Det är av stor vikt att kraven följs för att inte riskera allvarliga konsekvenser vid eventuella olyckor.

Nedan presenteras vardera våningsplan i Punkt tillsammans med en visionsbild över hur det kan komma att upplevas. I Bilaga 1-4 visas planlösningarna för samtliga våningar. Poängteras bör att konceptförslaget är en vision och vid etablering bör vidare utvärdering göras i fråga om ytfördelning och placering.

8.1 Våning 1 – Startpunkten

Genom den stora glasentrén möts sedan besökare av den stora, runda baren i glas vilken välkomnar besökaren in i Punkt. Med sina 137m² utgör baren en mittpunkt i byggnaden med totalt 50 sittplatser. Från andra våningen hänger en jumbotron som visar aktuella matcher och förmedlar känslan av en sportbar. Barens centrala läge i byggnaden skapar mötesplatser vid såväl sittplatser som stående samt möjliggör integration mellan första och andra våningen.

O’Learys driver baren vilket är baserat på att det är ett välkänt företag med flertalet etablerade barverksamheter i Sverige. Kvadratmeterhyran per år för baren ligger på 1800 kr⁶ och med den innovativa design och speciella utformning kan den bli omåttligt populär och generera god omsättning.

Vidare på entréplan finns tio allmänna toaletter varav tre är handikappsanpassade och därmed tillgängliga för alla besökare. Utöver bar och restaurang finns en aktivitet som svarar upp mot målet att skapa ett flöde av människor genom aktiviteter och nöje, nämligen äventyrsgolf. Äventyrsgolf är vanligen synonymt med utomhusaktivitet men i byggnaden har det placerats inomhus och passar därmed oavsett väder. Runt de tolv banorna gäller det att komma runt med lägst antal slag över vattenhinder och andra klurigheter. Med en stor spelyta finns utrymme för många spelare utan att det upplevs som trångt. O’Learys driver såväl äventyrsgolfen och baren, med en hyra på 1800 kr/m²/år⁷.

Utöver bar och golfaktivitet finns en restaurang som drivs i stil med Aquarelle i Sisjön, men serverar såväl lunch som a la carte. Restaurangen har en totalyta på 587m² med stor serveringsyta och en hyra på 2400 kr/m²/år⁸ för lokalen inklusive restaurangkök. Personalutrymme samt godsmottagning med lager är beläget bakom restaurangköket och möjliggör mottagning av leveranser för Punkts respektive verksamheter. De olika verksamhetsutövarna delar på utrymmet med lager och kan sedan transportera godset till respektive våning genom separat mathiss.

Under lunchen finns gott om plats i restaurangen och med flertalet matalternativ för arbetande i området eller besökare i byggnaden vilket det i dagsläget finns behov av i Högsbo. Med möjlighet att avnjuta en måltid endera inomhus eller på uteserveringen under de varma månaderna blir det förhoppningsvis ett populärt val. Till det finns alkoholorättigheter till restaurangen om så önskas till maten eller efteråt. Trots antalet små restauranger i Norra Högsbo saknas en större som har utökade öppettider och

⁶ Edward Lundberg, (VD O’Learys Norrtull, delägare O’learys) Intervjuad av författarna den 2014-05-06

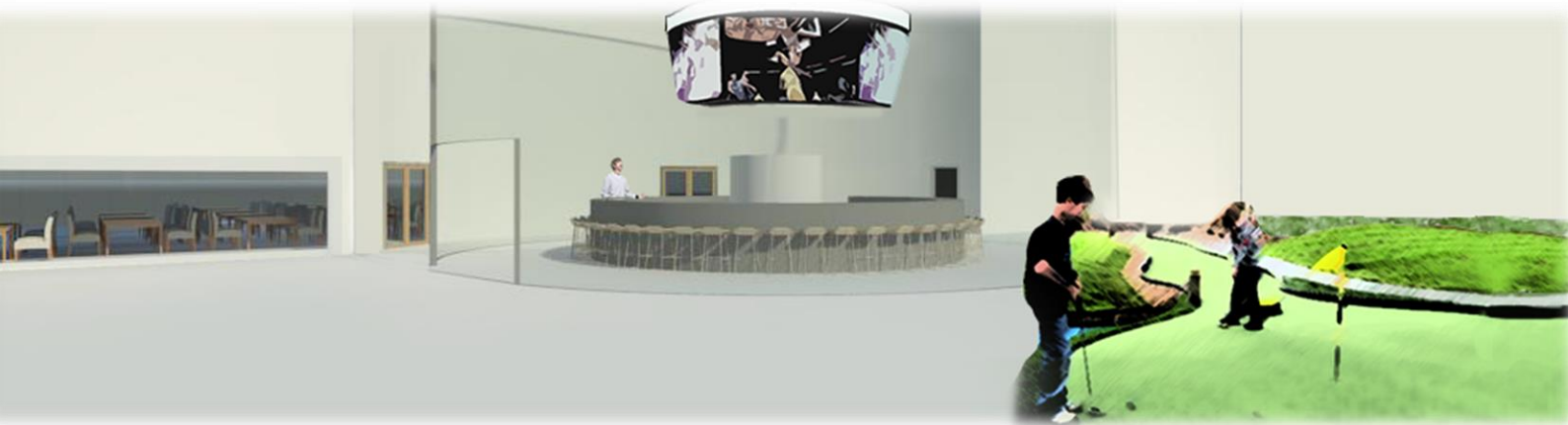
⁷ Johnny Nielsen, (Chefsdesigner, City Golf Europe AB) Intervjuad av författarna den 2014-04-17

⁸ Åsa Blomqvist, (Kommunikatör, Restaurang Aquarelle) Intervjuad av författarna den 2014-04-15

sträcker sig längre än lunch, vilket belyser att det finns behov av restaurang, för såväl privatpersoner och företag i närområdet. Restaurangen kan därmed vara gynnsam vid vidare utveckling av Fältspatsgatan genom närheten till denna typ av service. Med grund i att restaurangen är exklusiv i utformning med utökade serveringstider kommer det troligen locka besökare från hela Göteborg och omkringliggande kommuner.

8.1.1 Hyresintäkter Startpunkten

Med hyra för restaurangen på 2 400 kr/m² blir den årliga hyresintäkten för restaurangen 1 408 000 kr. O'Learys betalar hyra på 1 800 kr/m² för baren och äventyrsgolfen vilket genererar intäkter på 1 683 000 kr. Sammanlagt för våningen uppgår hyrsintäkterna totalt till 3 091 000 kr.



Figur 25: Visionsbild över våningen Startpunkten.

8.2 Våning 2 – Punkt-line

Med en snirklande trappa och två stora hissar tas besökarna upp till våning två. Hissarna har plats för rullstol och har en fasad med rinnande vatten vilket blir en visuell upplevelse. Eftersom hissar är nödvändigt men inte alltid så estetiskt tilltalande kommer effekten av vatten lyfta intrycket av entrén med de effektfulla hissarna. Punkt är ämnat för evenemang och nöje vilket bland annat på denna våning presenteras i både en något mer stillasittande aktivitet samt en hälsosammare sådan, nämligen biograf och yoghurtbar.

Bio är en aktivitet som flertalet uppskattar, både barn och vuxna, och lockar människor på både vardag och helg. Sveriges ledande biofilmskedja, SF Bio, kommer att hyra stora delar av våningen och baserat på behovet av ytterligare biograf som finns i Göteborg och med det bristen på biograf i direkt närhet kan SF med fördel etableras. Våning två kommer att bestå av tre salonger med 285 platser vardera vilket genererar att upp till 855 personer samtidigt kan vistas i salongerna. Det lämpar sig även att hyra ut salongerna för konferenser som blir en ytterligare inkomstkälla för SF och kan användas under de tider på dygnet då de ej brukas för filmvisning. Det som främst talar för biograf i Punkt är det geografiska läget samt behovet av ytterligare biosalonger i Göteborg. Med SF etablerat i Punkt kommer studentpriser finnas på vardagar, något som kan generera folk under dagtid såväl som under eftermiddag och helg. De tre medelstora biosalonger ska tillsammans kunna möta det behov som efterfrågas av SF i Göteborg idag. Då Bergakungen har en standard utöver det vanliga i jämförelse med resterande biografer i Sverige är inte syftet att överträffa, utan istället fungera som ett komplement till övriga biografer i Göteborg-Frölunda-Möln dal-Kungsbacka. Då avstånden är mycket långa samt med begränsade genre och kapacitet tros en placering av biograf i Högsbo vara en uppskattad och i sin tur lönsam verksamhet. Med flertalet företag i anslutning kan större konferenser hållas i salongerna. Med möjlighet till konferens i Punkt kan en kombination av arbete och nöje erhållas, för såväl heldag, halvdag, med eller utan middag.

Utanför kommer försäljningsdisk för biljetter, popcorn, och dricka finnas, vilka kan avnjutas väntandes på att filmen ska börja samtidigt som det går att titta ner på byggnadens mittpunkt, jumbotronen i sportbaren på entréplan. Den öppna känslan genom barens glasfasad möjliggör en interaktion mellan människor på de båda våningarna. Utanför salongerna finns nitton toaletter varav sex rymliga med handikappsanpassning på likartat vis som på våning ett.

På samma plan finns en 148 m² stor yoghurtbar. Med den färska frukten, olika smaksatt yoghurt och andra tillbehör kan besökare avnjuta denna nykomling i en modern lokal. Serveringsytan med yoghurtmaskiner i olika smaker samt tillbehör serveras längs en stora bardisk. En placering av yoghurtbar på samma våning som i övrigt tillhör Svensk Filmindustri kan i viss mån kännas underligt och mindre vanligt då SF brukar vara i sin egen regi, men med inspiration från Bergakungen där den fristående restauragen Danilo finns har Punkt en fristående yoghurtbar. De två verksamheterna kan verka i symbios av varandra där ett besök på yoghurtbaren kan resultera i ett spontant biobesök samtidigt som frozen yoghurt kan verka som ett alternativ till godis och popcorn.

8.2.1 Hyresintäkter Punkt-line

En hyra på 2700 kr/m²/år kommer SF att betala för salongerna i Punkt, vilket är något lägre än de i dagsläget betalar för biografen Bergakungen i centrum. Totalt ger det hyresintäkt på 3 418 000 kr/år för de totalt 1 266 m² yta de förvaltar med salonger och kassor. Totalt för våningen möjliggörs hyresintäkter på 3 800 000 kr/år varav 320 000 kr från yoghurtbaren som innehar ett kvadratmeterpris på 2000 kr/m²/år (Yoghurt Bar, 2014).



Figur 26: Visionsbild över våningen Punkt-line.

8.3 Våning 3 – Höjdpunkten

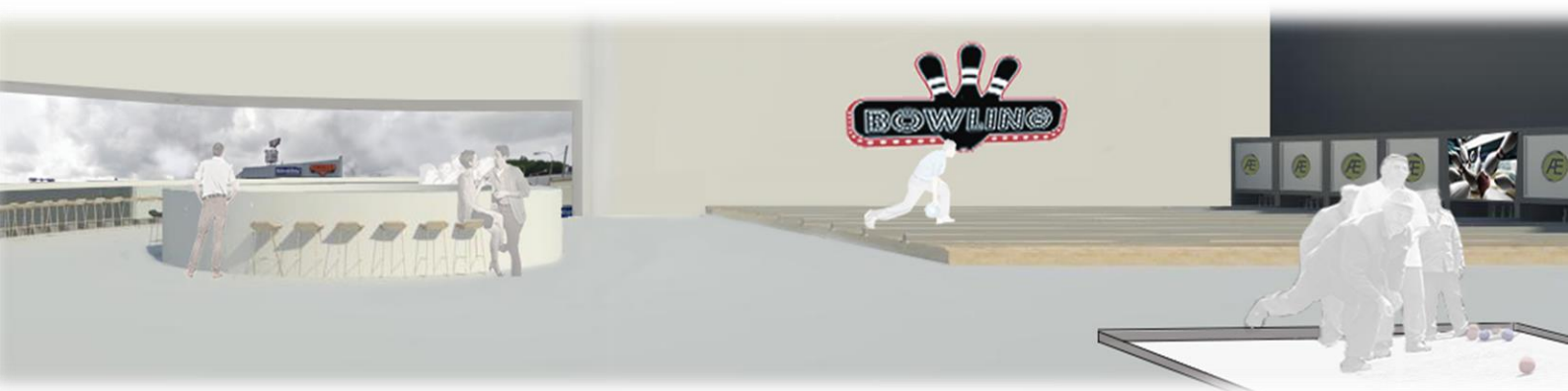
På våningen finns bowling- och boulebanor samt en bar för förfriskningar under spelens gång eller för att bara avnjuta. Bowlingbanorna utsmyckas i en modern tolkning med mycket ljuseffekter och en futuristisk, rolig design. O'Learys kommer ha en mindre version likt baren på första plan med tillhörande sittplatser längs den stora glasfasaden, något som ger en panoramavy över Högsbo.

Tillgänglighet är av stor vikt i byggnaden och som rörelsehindrad finns möjlighet att nå alla våningar och samtliga aktiviteter och återfinns även på den tredje våningen. Bowlingen är upphöjd på tredje plan vilket är unikt i sitt slag då inget liknande finns i Göteborg, var bowling vanligen spelas i mörkare lokaler. Speciellt med Punkt är att förbipasserande kan se när besökarna bowlar genom de stora fönsterpartierna vilket kan verka som marknadsföring för Punkt och förstärka byggnadens identitet. Trots antalet bowlinghallar i Göteborg kommer det att bli svårt att överträffa denna med tanke på miljön samt vilka andra aktiviteter som finns i direkt närhet.

Boule som aktivitet har ökat explosionsartat i dagsläget är det många entreprenörer som är intresserade av sporten och ivrigt letar efter möjliga lokaler⁵. I Punkt kommer den första boulebanan i Högsbo att tas fram med fyra banor i tävlingsstorlek vilket kan möjliggöra framtida turneringar. Boule är det minst förutsagda och har allt för ofta ansetts vara en sport som främst riktar sig till äldre och inte speciellt populärt hos de yngre generationerna, men på senare tid har boule fått en framfart med nya hallar runt om i Sverige vilket har resulterat i en bredare målgrupp som vill utöva sporten. Punkt kommer fungera som den första moderna anläggningen som erbjuder boule, i samband med bar- och restaurangmöjligheter. O'Learys som är ett väletablerat namn med mångsidig verksamhet har valts för bar, äventyrsgolf, bowling och boule. Genom en kombination av de olika verksamheterna och att den stora ytan kan hyras av samma aktör blir det en säkerhet för Platzer som kan garanteras längre kontrakt och därmed säkrare hyresintäkter.

8.3.1 Hyresintäkter Höjdpunkten

O' Learys har även denna våning i sin regi och för bowlingen med servering utgår en hyra på 1800 kr/m²/år vilket genererar intäkter på 2 983 000kr.



Figur 27: Visionsbild över våningen Höjdpunkten.

⁵ Jan Sällström (Affärsutvecklare, Platzer Fastigheter) Intervjuad av författarna 2014-04-21

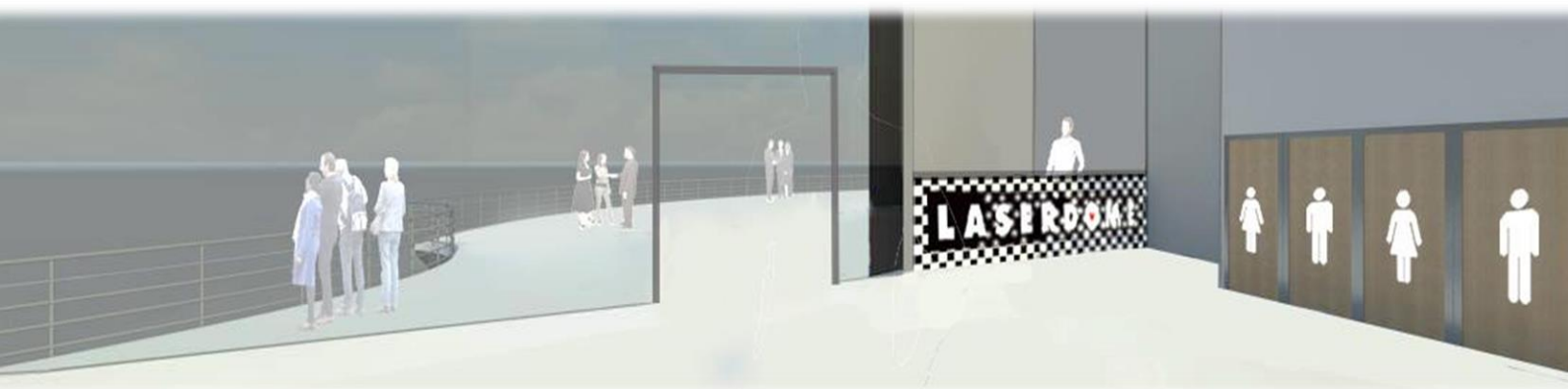
8.4 Våning 4 - Träffpunkten

Vidare upp i Punkt finns den aktivitet som är något mer fysiskt krävande, nämligen Laserdome. Trots Punkts ljusa interiör och glaspartier har byggnaden anpassats för spelets mörka krav för att skapa så bra spel som möjligt. Med spelyta på 1100 m² kommer motståndarna mötas i detta ljuskrig i vad som kommer att bli Sveriges, och ett av Europas, största Laserdomehall. Laserdome är uppskattad aktivitet för personer i alla åldrar och perfekt som kick-off eller after work aktivitet. Spelets attraktionskraft och popularitet är värt att ta tillvara på för att skapa ett Högsbo dit personer vill åka och komma tillbaka till. Baserat på att det i dagsläget endast finns ett Laserdome i Göteborg som ofta är fullbokat finns kundunderlaget för etablering av spelet i Punkt. Med den stora spelytan möjliggörs väl utformade gömställen och hinder för en rolig och utmanande spelupplevelse. Spelet har sin början i ett introduktionsrum där regler och spelets utformning visas innan deltagarna får äntra arenan.

Med Sveriges största Laserdomehall kommer Punkt vara unikt i sitt slag och bli satt på kartan. Trots att denna verksamhet är den som resulterar lägst intäkter sett till vilken storlek på lokalerna som den innehar, så är verksamheten en viktig faktor för Punkt. Laserdomen är, tillsammans med biograf, något som efterfrågas efter mer och mer i Göteborg då trycket idag är alldeles för högt vilket kan anses utgöra grund för utvecklingen. Trots att laserdomen genererar mindre pengar i förhållande till storlek är det något som lockar mycket folk, kräver lite underhåll och samtidigt är en verksamhet som kan utövas före eller efter en annan aktivitet på Punkt. Detta kan därför väga tyngre än annan möjlig verksamhet då det tros kunna gynna även övriga verksamheter i byggnaden. I direkt närhet till spelarenan finns två omklädningsrum med duschar vilket kan behövas och uppskattas efter speltidens slut. Tanken är personerna kan spela laserdome och sedan byta om för att äta eller utöva någon av de andra aktiviteterna i Punkt. På takterrassen kan besökarna se ut över Högsbo och dess utveckling.

8.4.1 Hyresintäkter Träffpunkten

Laserdome AB ansvarar för den totala ytan på 1 640m² som de tillhandahåller där utöver spelytan även inkluderas kassa samt omklädningsrum och toaletter. Kvadratmeterpriset är satt till 750 kr/år vilket ger årlig intäkt på 1 230 000kr.



Figur 28: Visionsbild över våningen Träffpunkten.

8.5 Allmänna utrymmen och underhåll

I Punkt finns outhyrda utrymmen, så som trapphus, hiss, lastkaj samt de allmänna toaletterna vilka Platzer Fastigheter ansvarar för. I och med att de är allmänna utrymmen erhålls inga hyresintäkter för områdena utan kalkyleras med drift- och underhållskostnader. De outhyrda utrymmena är fördelade över våningarna i Punkt och utgör tillsammans en area på 775 m² av den totala arean av byggnaden på 7 040 m². Baserat på information från Jan Sällström⁵ uppkommer driftskostnaden för Punkt till 205 kr/m² för de allmänna utrymmena vilket resulterar i en kostnad på 158 875 kr årligen.

Underhållskostnader är av stor vikt att kalkylera för då en välskött byggnad ökar värdet, vilket är gynnsamt för fastighetsägare och investerare. Genom kontinuerligt underhåll möjliggörs en trygg byggnad för samtliga besökare som svarar upp mot satta brand- och hygienkrav. Det genererar även att byggnadens tillgänglighet säkerställs vilket är av stor vikt då det är ett av målen med Punkt. Underhåll skapar även möjlighet för längre livstid på installationer i byggnaden vilket i slutändan sparar reparationskostnader och det är därmed viktigt att det genomförs enligt plan (Boverket 2013).

Baserat på Punkts design och utformning, beräknas underhållskostnaden för Punkt uppgå till 30 kr/m². Underhållet är kalkylerat för den totala arean av byggnaden vilket resulterar i årlig kostnad på 211 200 kr. Tillsammans med driftkostnaden för de allmänna utrymmena i Punkt uppkommer de årliga drift- och underhållskostnaderna till 475 200 kr vilket kan jämföras med årliga hyresintäkter på 11 082 900 kr. Därmed kan resterande del, 9 411 400 kr, kan verka för att återbetala lånet.

8.5.1 Kostnader för allmänna utrymmen och underhåll

Baserat på liknande byggnaders driftkostnader beräknas kostnaden till 205 kr/m² för driften av Punkts allmänna utrymmen vilket summeras till en årlig kostnad på 158 875 kr. Underhållskostnaden för byggnaden är 30 kr/m²/år vilket resulterar i 211 200 kr. Totalt uppgår kostnaderna för drift och underhåll till 370 075 kr/år vilket är mycket lågt i jämförelse med hyresintäkterna som är betydligt högre.

⁵ Jan Sällström, (Affärsutvecklare, Platzer Fastigheter) Intervjuad av författarna 2014-05-15

9 Finansiering

Byggtiden för färdigställandet av Punkt beräknas till 18 månader. Utefter hyresgästens behov kommer vardera aktör investera i nödvändigheter som verksamheten kräver.

Vid investeringsberäkning för Punkt har markförvärv ej räknats med då Platzer Fastigheter redan äger marken men kalkylering för rivning av de garage som i dagsläget finns på tomten samt sanering genomförs. Vid uppförandet av byggnaden, fram t o m ”stoppstandard”, beräknas investeringen uppgå till 17 000 kr/m² BTA. Ytterligare 6 000 kr/kvm BTA investeras av hyresgästen för verksamhetsknutna installationer och inredning. Produktionskostnaden för Punkt uppgår till 138 500 000 kr. Projektvinsten är framtagen utifrån två alternativ, antingen med ett direkt avkastningskrav på 6,25 % eller 6,50 %. För kalkyl över jämförda hyresnivåer för centrala Göteborg, se Bilaga 5.

9.1 Hyresintäkter

Verksamhet	%	Area	Hyra/m ²	Hyresintäkt/år
Restaurang	8,2	587	2 400	1 408 000
O'Learys vån 1	13,2	935	1 800	1 683 000
SF	18,2	1 279	2 700	3 453 300
Frozen Yoghurt	2,2	148	2 000	296 000
O'Learys vån 3	24	1 657	1 800	2 982 600
Laserdome	23,2	1 640	750	1 260 000
Uthyrt	88,72	6246		11 082 900
Platzer	11,28	794		
Totalt:		7040		

9.2 Bedömda produktionskostnader

	(KKR)
Markförvärv	-
Byggkostnader	126 450
Byggherrekostnader	6 000
Ränta under byggtid	3 974
Moms	-
Övrigt	1 800

9.3 Kalkyl för marknadsvärde och exploateringsvinst

BTA	7 350 m ²
Hysesintäkter	12 789 kkr
Fastighetskostnader	2 281 kkr
Driftnetto	10 509 kkr
Projektvärde fullt uthyrt	168 137 kkr
	(KKR)
Markförvärv	-
Byggkostnad	126 450
Rivning och sanering	500
Övriga byggherrekostnader	6 000
Ränta under byggtid	4 000
Pantbrev	1 800

Produktionskostnad	138 500
Direkt avkastning:	Exploateringsvinst (kk)
6,25 %	29 914
6,50 %	23 447

10 Parkering

Vid utveckling av Punkt är parkering av stor vikt för att möjliggöra tillgänglighet och öka fastighetens attraktion. I Göteborg används så kallade parkeringstal, även känt som parkeringsnorm, för att beräkna korrekt antal parkeringsplatser som krävs beroende av vilken typ av verksamhet som etableras. För beräkning av antalet parkeringsplatser används enheten flexibel och baseras på betydelse av närliggande hållplatser, cykelparkering och gångstråk⁹. För Fältspatsgatans del skulle det vara gynnsamt med ytterligare utveckling av kollektivtrafiken och vidare användning av hållplatsen vid Olof Asklungs gata i direkt närhet till Fältspatsgatan och Punkt. Det finns inga lagstadgade föreskrifter för konkreta antalet parkeringsplatser utan är främst upp till fastighetsägaren att tillgodose tillgänglighet till byggnaden. Parkering kan ske på såväl egen tomt som i närområdet för att möta behovet av parkeringsplatser¹⁰.

Parkeringsbolaget i Göteborg tillhandahåller och förvaltar parkering med tillhörande tillstånd och avgifter i staden, vilka har utgått ifrån i fråga om parkering vid Fältspatsgatan. Inspiration och hjälp har även tagits från Tolv i Stockholm baserat på att det är en liknande verksamhet och hur de har etablerat parkeringsplatser i närhet till Tolv.

10.1 Dimensionerat antal parkeringsplatser

Antalet parkeringar som krävs till Punkt är baserat på antalet förväntade besökare till byggnaden under årets alla dagar. Uppskattningsvis transporterar sig 80 % med bil till Punkt då det i dagsläget inte finns gynnsamma kollektivtrafiklösningar eller cykelvägar (ÅF, 2012). Uppskattning har även gjorts att besökare i snitt åker två personer per bil till Punkt genom samåkning. Beräknat antal besökare per år till Punkt är drygt 900 000 stycken, vilket ger snittvärde på 2 400 personer/dag. Genom beräkning för antalet parkeringsplatser som då krävs är det önskade antalet drygt 1 000 stycken. Sett till Fältspatsgatan har förslag över hur parkering ska fördelas tagits fram och presenteras nedan.

10.2 Parkering vid Punkt

Parkering i direkt närhet till Punkt finns med ett antal parkeringsplatser med tillhörande handikappsparkeringar. Under exempelvis lunchen kan de verka som korttidsparkering för arbetande i området vid besök till restaurangen. Det är gynnsamt att ha parkeringsplatser vid Punkt men täcker inte antalet som behövs för besökare till byggnaden. Därmed verkar de främst som korttidsparkering samt handikappsparkering vilket bör prioriteras för tillgänglighet till byggnaden. Även parkering för personal är av stor vikt att ha nära byggnaden för att underlätta för arbetande i Punkt. Därmed finns reserverade parkeringsplatser för personal vilka tillhandahåller parkeringstillstånd från Platzer Fastigheter AB. För övriga parkeringsplatser vid Punkt tas avgift ut per timme. Parkeringsplatserna på Fältspatsgatan 3:6.1 täcker inte behovet av parkering vilket kräver en hållbar lösning och nedan följer förslag hur parkering kan ske vilka är värda att utvärdera vidare för att möta önskade parkeringstalet.

⁹ Maria Berntsson (Kommunikatör, P-bolaget Göteborg) Intervjuad per telefon, 2014-05-05

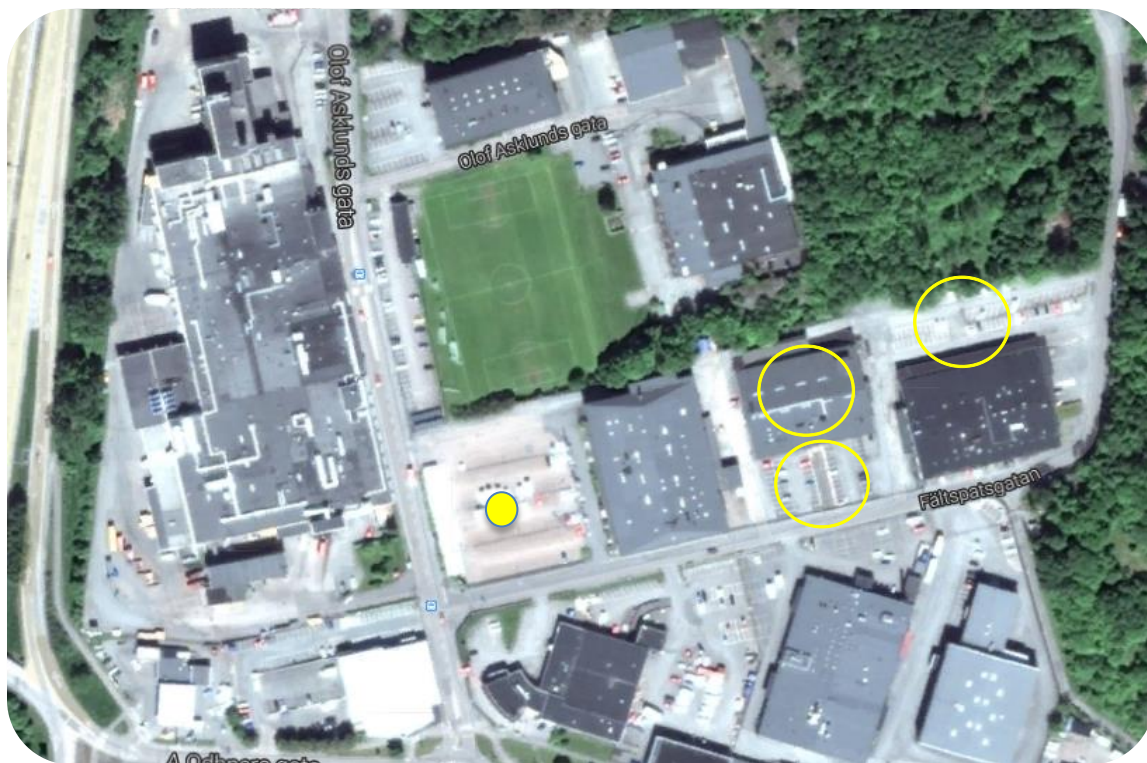
¹⁰ Jonas Nilsson (Projektledare, P-bolaget Göteborg) Intervjuad per telefon, 2014-05-05

10.3 Parkering längs Högsbo 3:6

Det första alternativet är parkering längs Högsbo 3:6 vilket är vid samtliga fastigheter längs Fältspatsgatan. Det finns i dagsläget tre fastigheter med tillhörande parkering men där parkeringen vid 3:6.1 kommer upptas av Punkt. Framför Högsbo 3:6.2 finns ungefär 50 parkeringsplatser vilka kan användas under eftermiddag och kväll samt i mån av plats under dagtid. Det finns på liknande sätt ett femtiotal parkeringar bakom Högsbo 3:6.3 vilka även de kan användas i mån av plats. Somliga av parkeringsplatserna i 3:6.3 är uthyrda till verksamheter i dagsläget med parkeringstillstånd tillhandahållet av Platzer Fastigheter AB men där resterande parkeringsplatser är tillgängliga för allmänheten. Samtliga parkeringsplatser vid båda fastigheterna är knutna till betalstationer med avgift per timme.

Parkeringsplatserna längs 3:6 är inte tillräckligt för att täcka behovet för transport till Punkt utan utgör endast del av lösningen. Det vore även gynnsamt att använda Högsbo 3:6.2 för parkering i lokalen som Erikshjälpen i dagsläget tillhandahåller. Genom att förflytta Erikshjälpen en trappa upp skulle en tom yta på 2 572 m² genereras och därmed bli tillgänglig för parkering. Åtgärden kräver ombyggnation för att säkerställa tillgänglighet och smidiga transporter in och ut ur fastigheten. Genom användning av Högsbo 3:6.2 möjliggörs drygt 250 parkeringsplatser med avgift per timme.

Tillsammans med parkeringsplatserna utanför byggnaderna längs Fältspatsgatan skapas möjlighet för besökande till Punkt med närliggande parkeringsplatser utan allt för stora åtgärder på nuvarande miljö.



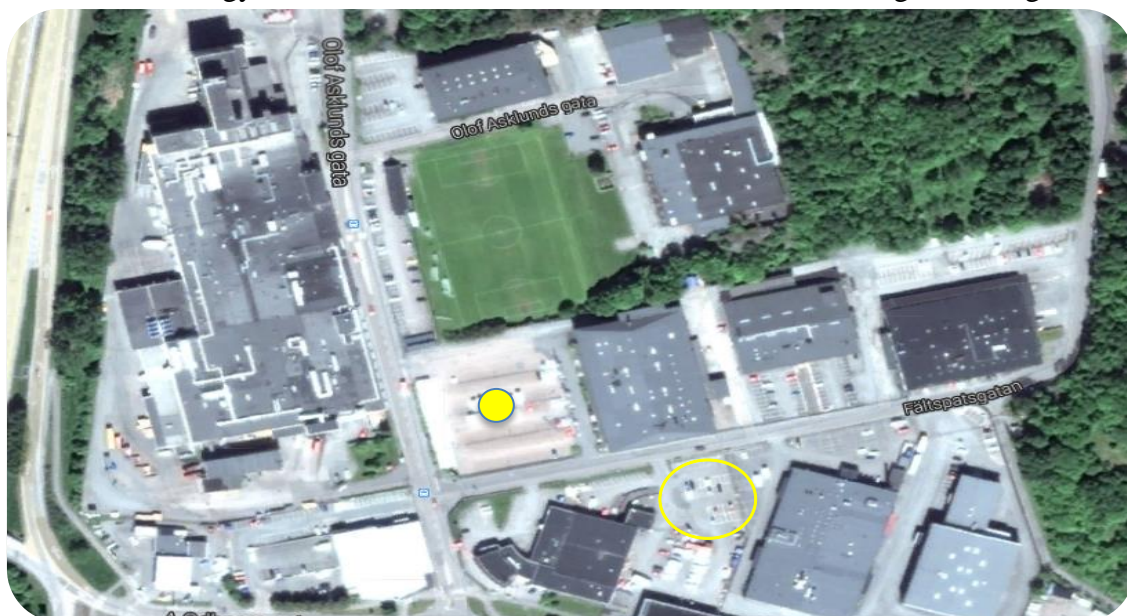
Figur 29: Parkeringsplatser längs Högsbo 3:6. Gul prick representerar Punkt. (Ursprungsbild: Google Maps).

10.4 Parkering vid Högsbo 4:1

Trots åtgärder som kan skapas längs Högsbo 3:6 räcker det inte till för det relativt höga antalet parkeringar utan kräver istället att besökare med bil kan behöva söka sig längre bort för tillgänglig parkering. För att möta behovet av Punkt anses att konstruktion av parkeringsgarage vid Högsbo 4 skulle vara en lösning vilket genererar fler antal parkeringsplatser. Ett parkeringsgarage med plats för drygt 900 platser skulle vara gynnsamt för etablering av Punkt och vilket skapar en miljö där bilarna samlas på samma ställe och är skyddade av omkringliggande fasader. Tillsammans med de tillgängliga, allmänna parkeringsplatserna längs Högsbo 3:6 kan utmärkta parkeringsmöjligheter ske i direkt närhet till byggnaden.

Som inspiration till parkeringsgarage har Tolv Stockholm studerats då de är beroende av extern parkering vid Globen och Tele 2 arena. De kan därmed tillhandahålla drygt 2 000 parkeringsplatser i närhet till Tolv men vilka kan vara begränsade vid stora evenemang i de två arenorna. Fastighetsägaren råder besökare att transportera sig kollektivt till Tolv för att på smidigt sätt besöka byggnaden (Tele2arena, 2014). Med Tolv som inspiration för parkeringsmöjligheter talar det även för parkeringsgarage som möjlig lösning. Det vore fördelaktigt om utveckling av Dag Hammarskjöldsleden kan genomföras vilket därmed skulle främja ökad kollektivtrafik till området. Fram till det att utvecklingen sker krävs dock parkeringsmöjligheter för att locka människor till Fältspatsgatan. Ett parkeringsgarage i tre plan med plats för drygt 900 parkeringar skulle vara fördelaktigt för besökare till Punkt. Med tanke på att syftet är att ändra strukturen på gatan skulle det vara fördelaktigt med parkeringsgarage då bilarna döljs och inte är det första som möter besökare. Det underlättar även att ha parkeringarna på ett och samma ställe och genom att ta ut avgift per timme användas till underhåll. Även om parkeringsgarage kräver nybyggnation anses det vara en gynnsam lösning vilken skulle stärka Punkts attraktion och områdets omvandling.

Slutsatsen blir att ett parkeringsgarage vid Högsbo 4:1 därmed skulle vara den mest gynnsamma lösningen för utvecklingen och etableringen av Punkt och tillsammans med befintliga parkeringsplatser som finns längs Fältspatsgatan kan parkeringsplatser möjliggöras för Punkts besökare. Därmed bevaras Högsbo 3:6.2 för vidare utveckling till annat syfte än för parkeringsplatser och gatubilden lämnas utan allt för stort inslag av bilar vilket är gynnsamt sett till blandstadsvisionen och omvandlingen av Högsbo.



Figur 30: Möjlig placering av parkeringsgarage. Gul prick representerar Punkt. (Ursprungsbild: Google Maps).

11 Omplacerade verksamheter

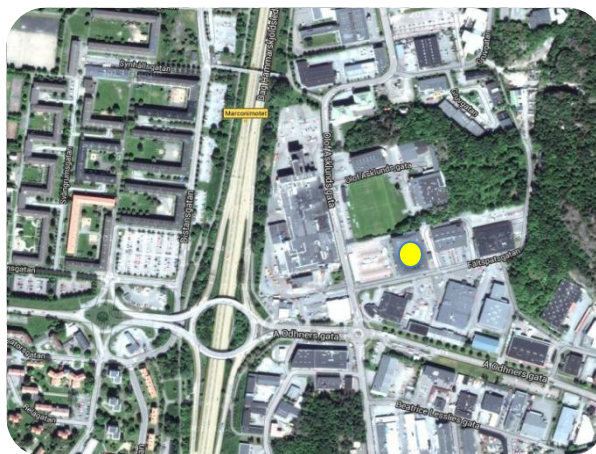
Baserat på verksamhetsanalysen valdes vilka verksamheter som passar i Punkt och svarar upp mot syftet att locka människor till Högsbo och Fältspatsgatan. Av de åtta verksamheter som belystes i analysen var sex av dem till Punkts fördel och valdes därmed att placeras i byggnaden. De två resterande aktiviteterna, livsmedelsbutik samt beachvolleyboll, har flertalet fördelar samt attraktionskraft men i jämförelse med de andra aktiviteterna blev de utkonkurrerade. Betonas bör att vid vidare utveckling av Fältspatsgatan och Högsbo kan dessa verksamheter vara värda att utvärdera vidare.

En livsmedelsbutik var en av verksamheterna som valdes att inte placeras i Punkt, baserat på att den inte skulle verka för flödet av människor inne i byggnaden. Matbutik skulle i så fall ha separat ingång och därmed till viss del avskärmas från de resterande aktiviteterna. Butiken skulle med säkerhet verka för flöde av personer i området då arbetande i området kan besöka den innan hemfärd samt för gäster i Punkt, men skulle samtidigt uppta en relativt stor del av entréplan vilket troligen inte skulle verka för dess fördel. Det går inte att förlägga butiken på någon annan våning då den ska vara tillgänglig för alla på ett enkelt sätt samt ur leveranssynpunkt. Uppfattningen blev därmed att butiken endast skulle vara fördelaktigt för området men inte svara upp mot målet och syftet för Punkt. Dock är livsmedelsbutikens attraktion av vikt att tillvara ta vilket gör att det bör utvärderas vidare för framtida placering på Fältspatsgatan.

Vidare var beachvolleyboll en aktivitet som inte fick del i Punkt trots det låga antalet beachvolleybollhallar i Göteborg i dagsläget. En av faktorerna var den takhöjd som krävs för ett fullgott spel vilket skulle generera en högre byggnad. Det krävs även relativt stor area för regelrätta banor vilket är en förutsättning för uppskattad aktivitet. Det är även problematiskt med beachvolleyboll sett till tillgänglighet samt sandens tyngd och önskat underhåll. Därmed valdes verksamheten att inte placeras i Punkt trots dess attraktionskraft. För vidare utveckling av såväl Fältspatsgatan som Högsbo är beachvolleyboll en verksamhet som lockar människor vilket därmed i framtiden kan planeras för. Ett alternativ vore att anlägga utomhusbanor samt några inomhus vilket skulle gynna framtida boende som fritidsaktivitet och verka för en aktiv livsstil.

12 Högsbo 3:6.1

Punkt verkar som startpunkten för det nya Högsbo vilken lockar människor och genererar ett flöde under dagens alla timmar. Efter etableringen kan sedan utveckling av Högsbo 3:6.1 ske, där företag i dagsläget huserar i fräscha lokaler. Det finns en vakansgrad i huset på 7 % där målet är att minska vakansen samt få in andra typer av verksamheter för att verka mot blandstadskonceptet. Det som saknas i Norra Högsbo är bostäder samt närservice vilket är faktorer som ska försöka etableras när flödet av människor till området är säkerställt med Punkts framväxt

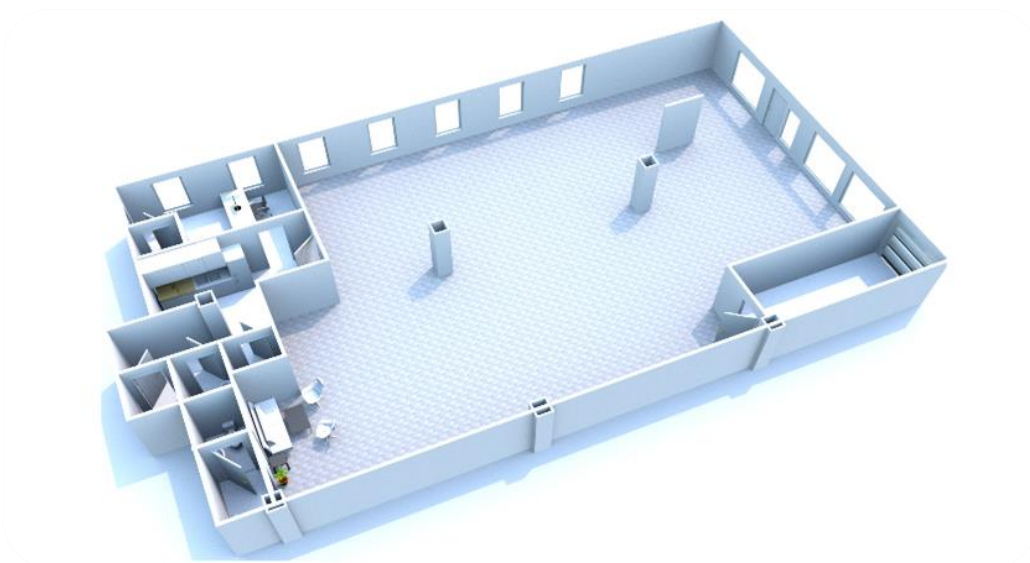


Figur 31: Kartvy över Högsbo 3:6.1 (Ursprungsbild: Google Maps).

12.1 Livsmedelsbutik

I enighet med verksamhetsanalysen kan flöde av människor genereras genom närservice, så som livsmedelsbutik. Etablering av butik i Punkt ansågs som avgränsande och inte utnyttjande av verksamhetens fulla potential vilket gör att den valdes bort. Dock anses butiken verka för utveckling av området vilket gör att en matbutik planeras på Fältspatsgatan, men i fastigheten Högsbo 3:6.1.

I Högsbo 3:6.1 bör butiken förläggas på bottenplan där det i dagsläget finns en ledig lokal. Den har tidigare använts som restaurang vilket gör att det finns ytor planerade för lager och leverans vilket är fördelaktigt. Lokalen som livsmedelsbutiken kan tillhandahålla är 297 m² och utrustad med kontor, toaletter och nödvändiga utrymmen för butik. Fördelaktigt är även att de har en egen entré vilket är en förutsättning för fungerande butik. Det är i dagsläget en tom lokal med renoverad interiör med pelare vilket med relativt liten arbetsinsats kan anpassas för butikverksamhet.



Figur 32: Potentiell lokal för livsmedelsbutik. Källa: Platzer Fastigheter AB.

Genom butiken kan människor lockas till gatan, dels personal från företag i närheten, dels från Punkt och dels från närliggande områden. Sett till verksamhetsanalysen finns små matbutiker på andra sidan Dag Hammarskjöldsleden samt ett ICA Maxi vid köpcentrat 421 men där en butik på Fältspatsgatan möter behoven i Norra Högsbo. Butiken etableras därmed i direkt närhet till Punkt vilket är gynnsamt då de tillsammans kan locka besökare till området.

Bland annat Input Interiör återfinns i fastigheten vilken även kan gynnas av butikens etablering. Närliggande verksamheter, så som Erikshjälpen Second hand har ett utbrett kundsegment och genererar ett visst flöde till gatan vilket butiken fördelaktigt kan tillvara ta. Vid Punkts etablering kommer förhoppningsvis även människor lockas till området vilket är gynnsamt för butikens framväxt.

För vidare utveckling av Högsbo och Fältspatsgatan mot blandstadskonceptet med exempelvis bostäder kan livsmedelsbutiken vara en grund för vidare förändring och ökad attraktionskraft för området. Platzer belyser att hyra på 1200 kr/m²/år kommer att tas ut vilket är ett riktvärde som kommer att mötas vid etablering i Högsbo 3:6.1.



Figur 33: Fastigheten Högsbo 3:6.1. Källa: Platzer Fastigheter AB.

13 Högsbo 3:6.2

Med Punkt etablerat på Fältspatsgatan finns potential för flöde av människor till området vilket därmed kan generera en fortsatt utveckling av området. Med Punkt som startpunkten för utveckling av Högsbo är ambitionen att vidare utveckla gatan. För att svara upp mot blandstads-konceptet utgör förslaget boende i området vilket är en viktig del i utvecklingen.



Figur 34: Kartvy över Högsbo 3:6.2
(Ursprungsbild: Google Maps).

Tanken är att Högsbo 3:6.2 kan vara nästa steg i förändringen av Fältspatsgatan och vidare även Norra Högsbo. I fastigheten huserar i dagsläget tolv hyresgäster på den totala arean på 8 256 m². Erikshjälpen second hand är största hyresgäst med butiksytan på 2 752 m². Valet av Högsbo 3:6.2 beror främst på att delar av fastigheten har tomma lokaler i nuläget och där potential för framtida boende har lokaliserats. Då det är en vision ligger det ett par år fram i tiden vilket skulle ge nuvarande hyresgäster möjlighet till omplacering. Då Erikshjälpen lockar människor till området skulle det vara gynnsamt att bibehålla verksamheten för flödet av personer till Fältspatsgatan och kan därmed verka tillsammans med Punkt för öka områdets attraktion. Resterande 5 504 m² skulle därmed kunna nyttjas delvis eller helt för boende. Med Punkt som utgångspunkt för attraktion av människor till området kan Högsbo 3:6.2 verka för att besökare till området stannar även efter Punkt har stängt för dagen.

13.1 Studentlägenheter

En möjlighet för Högsbo 3:6.2 skulle vara att konstruera studentlägenheter för att svara upp mot behovet av fler bostäder i Göteborg. I dagsläget är väntetiden för en studentlägenhet 80 veckor i snitt, vilket talar för att etablering av lägenheter skulle underlätta väsentligt för studerande. Det byggs därmed inte tillräckligt med avseende på efterfrågan vilket skulle kunna verka begränsande för både universiteten och för Göteborg stad då personer istället väljer att bostätta sig på andra orter. Såväl SGS Studentbostäder som Chalmers Studentbostäder anser sig vilja utöka fastighetsinnehavet men är begränsade av både ekonomi, svårighet att hitta mark samt att detaljplansändring tar för lång tid. Genom konstruktion av studentlägenheter i Högsbo 3:6.2 kan delar av de belysta problemen elimineras (Studentbostadsföretagen, 2013).

Att välja studentbostäder och inte hyres- eller bostadsrätter är främst baserat på studenternas vilja att hyra. Med tanke på den långa väntetiden i dagsläget finns behovet och efterfrågan för utökande av studentbostäder i Göteborg. I rapport från Studentbostadsföretagen (2013) belyses att studentbostäder ska vara praktiska och enkla i utformningen vilket med enkelhet kan appliceras på byggnaden i fastigheten Högsbo 3:6.2. I dagsläget finns i byggnaden tomma lokaler vilka med liten arbetsinsats skulle kunna anpassas till studentbostäder genom ombyggnation. Om lägre hyreskostnader skapas genom billigare material anses studenter villiga att kompromissa gällande utformningen av lägenheterna. Visionen med Fältspatsgatan är att skapa lägenheter med god standard både sett till interiör och exteriör. Gällande storlek är det viktigt med

varierande storlek på lägenheterna för att möta olika typer av behov hos studenterna, alltifrån de ekonomiskt betalningsstarka till de som vill ha ett enkelrum. Viktigt i utformningen är god standard på såväl tillgänglighet som vitvaror då det är något studenterna värderar i val av bostad.

Rapporten från Studentbostadsföretagen (2013) belyser studenternas värdering om närhet till lärosätena i staden vilken är av stor vikt. I förändringen av Norra Högsbo skulle det vara gynnsamt med vidare utveckling av Dag Hammarskjöldsleden för att möjliggöra tätare kollektivtrafikurer mellan Fältspatsgatan och centrala delarna. Det skulle även vara gynnsamt sett till tillgänglighet till de olika lärosätena i Göteborg. Med utökad kollektivtrafik möjliggörs upplevd närhet till stadens centrala områden vilket skulle öka attraktionen ytterligare. Medelhyran för studentlägenheter ligger på 3 961 kr (Studentbostadsföretagen, 2013), vilket är ett mått som kommer tas i beaktning vid etablering av lägenheterna. Hyran baseras givetvis på antalet kvadratmeter och beroende om det är enkelrum eller större lägenhet. Exempelvis skulle ett enkelrum på drygt 18 m² ligga på ungefär 3 200 kr.

Genom att etablera studentbostäder på Fältspatsgatan skulle det svara upp mot både bostadsbristen i Göteborg såväl som för visionen om blandstaden. Flödet av studenter till och från Fältspatsgatan skulle därmed utgöra det nya, levande Högsbo. Tillsammans med Punkt finns aktivitet och nöje i direkt närhet till bostäderna vilket troligen uppskattas av personerna. Om även visionen om livsmedelsbutik blir verklighet finns även närservice i nära anslutning till bostäderna vilket anses gynnsamt för områdets attraktion. Därmed skulle Högsbo till stor del svara upp mot visionen om blandstaden med närservice och boende på samma gata. Vid vidare utveckling av Högsbo kan även handel möjliggöras i samma område längs exempelvis Dag Hammarskjöldsleden. Med satsning på studenterna i första skedet för boende i Högsbo kan utgöra startskottet för allt fler bostäder i området. I dagsläget är området inte anpassat för exempelvis barnfamiljer utan området behöver tid att utvecklas ytterligare med utgångspunkt i studentbostäderna.



Figur 35: Byggnaden på fastigheten Högsbo 3:6.2. Källa: Platzer Fastigheter AB.

14 Påverkan på Fältspatsgatan

Främst utgör Punkts etablering startskottet för omvandlingen av Fältspatsgatan och Norra Högsbo. Med verksamheterna i byggnaden som kan attrahera människor från övriga delar av Göteborg och närliggande kommuner blir Högsbo 3:6.1 startpunkten för utveckling av Högsbo. Med tanke på att Högsbo en gång var klassat som blandstad finns visionen om att åter etablera verksamheter som kan stärka området och återigen svara upp mot blandstadskonceptet. Utifrån visionen är tre verksamhetstyper möjliga, nämligen bostäder, handel och nöje. I framtidens Högsbo är visionen att de samtliga finns representerade i området. Nedan följer analys över Punkts påverkan på Fältspatsgatan samt hur området påverkas av livsmedelsbutik och studentlägenheter.

Då Punkt har satts som startpunkt för utvecklingen av området till en levande stadsdel är det avgörande att vidare förändring kan ske. Punkt kan sätta Fältspatsgatan på kartan och skapa flöde av människor vilket möjliggör vidare utveckling. Med vidare utveckling menas att fler verksamheter kan etableras i området vilket förändrar det övergripande intrycket av Fältspatsgatan och Högsbo.

Sett längre fram i tiden och med möjliga åtgärder som presenterats som konceptförslag kan även handel och bostäder bli verklighet på Fältspatsgatan. Genom en livsmedelsbutik i Högsbo 3:6.1 etableras handelsperspektivet av blandstadsvisionen vilket är grunden för vidare utveckling. Om studentbostäder ska bli realitet i Högsbo 3:6.2 anses handel vara avgörande för områdets attraktion som bostadsområde. Svårighet finns i vilket av handel eller bostäder som bör etableras först men där en livsmedelsbutik anses vara det mest gynnsamma att inledningsvis möjliggöra. Detta främst baserat på rapporter om studenters bostadskrav vilket stärker närbutikens vikt vid val av bostad. Etablerad närservice är betydande vid framtagande av bostäder och att attrahera människor att bostätta sig i området vilket är målet med framtidens Fältspatsgatan. Vidare argument för livsmedelsbutiken är det troliga besöksunderlaget, då flertalet företag och verksamheter finns i närområdet och där även besökare och personal i Punkt kan anse det fördelaktigt med en närliggande butik. Livsmedelsbutik blir därmed den första vidare utvecklingen efter Punkts etablering.

Vilken livsmedelsbutik som etableras lämnas öppet för fastighetsägaren att avgöra. Baserat på storlek på lokalen och det geografiska läget passar möjligen vissa livsmedelsbutiker bättre men visionen är en butik anpassad för vardagsinköp, därmed ingen stormarknad eller delikatessbutik. Butiken kan komma att generera flöde av människor även från andra delar av Högsbo på väg till eller från centrala Göteborg vilket är önskvärt i utvecklingen till en levande stadsdel. Besökarna kan, liksom besökare till Punkt, parkera antingen i direkt närhet till butiken eller i det tänkta parkeringshuset vid Högsbo 4:1 och skapa integration mellan gatans olika verksamheter och även flöde av människor på båda sidor av gatan. En möjlig vidare utveckling och tillvaratagande av flödet av människor hade kunnat vara att etablera Göteborgs första Citygross, vilket är exempel på livsmedelsbutik. Citygross skulle i så fall behöva större yta än lokalen i Högsbo 3:6.1 vilket antingen kan motiveras genom utveckling av resterande byggnaden på Högsbo 3:6.1 eller etablering i någon av de andra byggnaderna på Fältspatsgatan. Motivet av valet är att det skulle ligga i framkant genom att det inte finns i Göteborg i dagsläget vilket därmed blir unikt för området.

Med Punkt och livsmedelsbutik etablerat finns utvecklingspotential för studentlägenheter då fastigheten är gynnsam för en sådan etablering. Ett ökat flöde av människor kommer troligen öka Norra Högsbos attraktion och därmed även viljan att

besöka området och i framtiden även bosätta sig där. Genom bostäder skapas ett kontinuerligt flöde av människor vilket kommer vara ett viktigt led i förändringen i upplevelsen av Norra Högsbo. Det svarar även upp mot såväl blandstadskonceptet som Platzers vision över den industripräglade gatans utveckling till ett framtida bostadsvänligt område. Trots att förändringen i dagsläget känns som ett stort steg anses nyckeln vara att locka människor till området.

Etablering av bostäder på Fältspatsgatan är i dagsläget inte gynnsamt sett till utformningen av gatan. Det krävs arbete med gatan för att skapa miljöer att trivas i vilket förhoppningsvis kommer ge utrymme för utemiljöer och vidare användning av Änggårdsbergen. Bostäder blir den tredje delen i utvecklingen av området och med närservice i form av livsmedelsbutik och Punkt i direkt närhet finns viktiga attribut för lyckad etablering. Att just studentbostäder valdes är baserat på studenternas vilja och behov att hyra lägenheter i nya områden. Samtidigt kan det argumenteras att studenter inte är lika betalningsstarka som arbetande personer. Även om de inte har likartad betalningsstyrka är de villiga att kompromissa och kan vara med i utvecklingen av området. Själva fastigheten Högsbo 3:6.2 är mer anpassad för studentlägenheter och skulle kräva mindre ombyggnation vilket därmed skulle möjliggöra kortare ombyggnadsperiod och tidigare inflyttning vilket är ett starkt argument för etablering av studentbostäder. Då bostadsbristen är akut i Göteborg är det ett viktigt led i att avhjälpa behovet och vara till hjälp för studenterna.

Platzers vision är att utöka detaljplanen vilket svaras upp genom utveckling av såväl bostäder, nöje och handel. Kombinationen anses gynnsam då verksamheterna kan verka för att locka människor och därmed möjliggöra besök hos flertalet av verksamheterna på gatan. Sett till finanser är de presenterade verksamheterna gynnsamma då de genererar månadshyror vilket kan verka för drift och underhåll.



Figur 36: Vy över Fältspatsgatan. Källa: Platzer Fastigheter AB.

15 Diskussion

För att utveckla Norra Högsbo till en levande och attraktiv stadsdel har blandstadsfaktorer utvärderats för att identifiera en realistisk lösning som svarar mot framtidens mål för området. Lösningen introduceras som ett konceptförslag och presenteras i kapitel 8 *Punkt*. För- och nackdelar med tänkbara verksamheter har analyserats efter framgångsfaktorer och vilken nytta de drar av varandra.

För en framtida utveckling är det av stor vikt att se vilka förändringar som håller på att ske i området. Ett viktigt led i utvecklingen och som kan förändra området väsentligt är förändringen av Dag Hammarskjöldsleden till stadsboulevard, en utveckling som hade kunnat förändra Högsbos framtid avsevärt. Genom utveckling av leden binds området samman med centrala Göteborg vilket är en viktig del för att öka områdets attraktionskraft. Med dessa faktorer kan en utveckling av kollektivtrafiken genomföras vilket skulle öka tillgängligheten till området ytterligare, något som idag är bristfälligt. Med mer folk i området förändras miljön och kan minska den industrikänsla som råder.

Det finns svårigheter i att förutse hur området kommer att utvecklas över tid baserat på omvärldsanalysen och de framtidsplaner som finns. Trots att utveckling av Dag Hammarskjöldsleden är fördelaktigt verkar det i dagsläget endast som ett förslag i de framtidsplaner som finns. Det finns därmed inga garantier för att planerna för leden kommer genomföras, utan är endast en vision men där en etablering *Punkt* kan öka efterfrågan för förändring. Om leden inte förändras kommer möjligheten till förbättrad kollektivtrafik minska vilket kommer påverka *Punkt* genom försämrad tillgänglighet.

Med den kunskap som erhållits från kurserna på programmet Affärsutveckling och Entreprenörskap inom byggsektorn har ett konceptförslag som sammanfattar utbildningens bredd tagits fram. Det presenterade konceptförslaget är en vision vilken kan komma att behöva vidare utvärdering innan *Punkt* kan bli verklighet. I dagsläget överensstämmer byggnaden inte in på detaljplanens restriktioner då höjden överstiger vad som följer i plan- och bygglagen. Detta anses dock inte vara ett hot för byggnaden och dess design då motivering för byggnaden finns och en detaljplan är justerbar. Parkeringsmöjligheter för Fältspatsgatan och *Punkts* besökare är idag bristfälliga och det förslag som presenteras bör utvärderas vidare för förbättrad lösning. Som presenterat finns potential för att etablera livsmedelsbutik samt studentbostäder men utifrån gatans möjligheter och det låga besöksantalet och attraktionskraft är det inget som i dagsläget är gynnsamt. Ytterligare aspekter som bör ses över är konstruktionsanpassningar samt lösningar för installationer då författarna valt att avgränsa berörda områden.

Det framtagna konceptet fokuserar primärt på en utveckling av fastigheten Högsbo 3:6.1. Genom ett tydligt koncept med evenemangcentrum som kommer generera besökare under större delen av dygnet finns en förhoppning om att skapa en synergieffekt till resterande fastigheter på Fältspatsgatan. Med *Punkt* som startpunkt för förändring besitter resterande fastigheter på gatan potential att utvecklas och komplettera med övriga blandstadsfaktorer vilket skapar mervärde för såväl området, besökare och Platzer.

De framtagna hyresnivåerna är baserade på liknande verksamheter i Göteborgsområdet. Med hänsyn till att byggnaden är nyproducerad och hyreskostnaden till viss del är lägre än i centrum anser författarna att priset för de olika verksamheterna är rimliga. Vid uppstart av nya verksamheter är långtidskontrakt prioriterat och blir en säkerhet för

såväl hyresgäst som fastighetsägaren och då aktörerna är välkända sedan tidigare efterfrågas minst 10 till 15 års kontrakt med undantag för biograf som har än längre hyresperiod. Resultatet blir säkra hyresintäkter och förtroendeingivande relation mellan parterna.

Slutsatsen är att fastigheten Högsbo 3:6.1 har stor potential till att bli startskottet till Högsbo som blandstad. Genom att klyftorna mellan centrala Göteborg och Högsbo minskar, som en följd av Punkts attraktionskraft och Dag Hammarskjöldledens utveckling, finns förhoppning om ett ökat flöde av människor vilket kan leda till en levande stadsdel som i framtiden kommer ha en fortsatt positiv utveckling mot blandstad. Med den potential som området besitter anser författarna att det är en god investering för Platzer vilka då kan vara ledande i utvecklingen av ett expanderande område.

För framtida examensarbete där vidare utveckling av Högsbo genomförs hoppas författarna att Punkt kommer tas i beaktning och där potentialen som byggnaden besitter kan verka som grund för fortsatt förändring av Norra Högsbo.

PUNKT SLUT.

16 Referenser

16.1 Litteraturkällor

- Bellander, G. (2005) *Blandstaden – ett planeringskoncept för en hållbar bebyggelseutveckling?* Stockholm: Boverket.
- Bergdahl, E. (2004) *Om funktionsintegrering i detaljplanering*. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan. (Akademisk avhandling).
- Boverket (2013) *Drift och förvaltning av byggnader*. <http://www.boverket.se/Bygga--forvalta/Bygga-andra-och-underhalla/Allmant/Drift-och-forvaltning-av-byggnader/> (2014-05-08).
- Byggnadsnämnden (2010) *Yrkande Högsbo och Dag Hammarskjöldsleden*. Göteborg: Byggnadsnämnden.
- Bäckström, K. (2014) *Visioner som präglat nya stadsdelar, då och nu*. Uppsala: Uppsala Universitet.
- Carlén, G. (1997) *Aspekter på storstadens rumsliga funktionsuppdelning*. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan. (Kandidatuppsats inom institutionen för infrastruktur och samhällsplanering).
- Ekdahl, L. och Berg, G. (2001). *Högsbo industriområde – förstudie till program för stadsutveckling i Högsbo industriområde*. Göteborg: Göteborgs stadsbyggnadskontor och GF Konsult.
- Fastighetsägarnas Sverigebarometer. (2011) Sverigebarometer. *Stark framtidstro trots omvärldskris* <http://www.fastighetsagarna.se/aktuellt-och-opinion/rapporter/sverigebarometern> (2014-05-05).
- Frozen Yoghurt Factory. (2014) The original Swedish Frozen Yoghurt Factory. *Frozen Yoghurt Factory*. <http://www.frozenyogurtfactory.se/>. (2014-02-02).
- Gehl, J. (2010) *Cities for people*. Washington, DC: Island Press.
- Golfparken (2014) Golfparken äventyrsgolf. *Golfparken*. <http://www.golfparken.se/goteborg/> (2014-04-14).
- Göteborgs beachvolley club (2014) Beach center Göteborg. *GBC*. <http://www.gbcbeach.com/> (2014-04-14).
- Göteborg Stad (2014) Nya cykelvägar. *Göteborg Stad*. <http://goteborg.se/wps/portal/invanare/trafik-o-gator/cykling-och-cykelvagar/cykelvagar/nya-cykelvagar/>. (2014-02-03).
- Göteborg Stad (2013) *Trafikstrategi för Göteborg – attraktiv stadsmiljö*. Upplaga 1:10 Göteborg: Göteborg Stad.
- Göteborgsregionens kommunalförbund. (2010) *Handelsstrategi för Göteborgsregionen*. Göteborg: Göteborgsregionens kommunalförbund.

- Göteborg. (2008) Högsbo. *Beskrivning av stadsdelen*.
<http://goteborg.se/wps/wcm/connect/fe2cc609-5a4c-4c96-8157-3bfd03671feb/OPAHogsbo.pdf?MOD=AJPERES>. (2014-02-22).
- HSB Göteborg., Västsvenska Handelskammaren. (2014) *Bostadsbristens pris*.
 Göteborg: HSB Göteborg och Västsvenska Handelskammaren.
- HSB Göteborg och Västsvenska Handelskammaren. (2013) *Vad kostar det låga bostadsbyggandet?* Göteborg: HSB Göteborg och Västsvenska Handelskammaren.
- Jaklund, L., Sofianidou, E. (2007) *Högsbo-Sisjön: Från industriområde till handelsplats*. Göteborg: Handelshögskolan vid Göteborgs universitet. (Kandidatuppsats inom företagsekonomi. Externredovisning och företagsanalys).
- Jansson, M., Person, L., Östman, L. (2013) *Hela staden - argument för en grönblå stadsbyggnad*. Lund: Movium.
- Jigfelt, A., Rosander, A. (2013) *Shoppingdestinationen Göteborg*. Göteborg: Handelshögskolan vid Göteborgs universitet. (Kandidatuppsats i Marknadsföring inom institutionen för företagsekonomi).
- Laserdome. (2014) Laserdome. *Laserdome Göteborg*.
<http://www.laserdome.se/goeteborg>. (2014-03-21).
- Ljudlandskap (2010) Fallexempel-Högsboleden. *Ljudlandskap*.
<http://www.ljudlandskap.acoustics.nu/fallexempel.php?kapitel=hogsboleden> (2014-04-13).
- Länsstyrelsen. (2014) Högsbo pegmatitbrott. *Länsstyrelsen Västra Götaland*.
<http://www.lansstyrelsen.se/vastragotaland/Sv/djur-och-natur/skyddad-natur/naturreservat/lanets-naturreservat/goteborg/hogsbo-pegmatitbrott/Pages/default.aspx>. (2014-02-24).
- Mercedes Benz (2012) Mercedes Benz. *Das Mercedes Benz museum*.
http://specials.mercedes-benz-classic.com/wp-content/uploads/2013/10/mb-museum_2194900_pm_de.pdf. (2014-04-21).
- Mölndal Stad. (2013) Änggårdsbergen. *Mölndal Stad*.
<https://www.molndal.se/medborgare/upplevaochgora/idrottmotionochfriluftsliv/friluftslivochmotion/vandringslederochstrovomraden/naturochkulturvandra/molndal/anggardsbergen.4.16eccd66132d06f5218800023898.html>. (2014-02-02).
- Nordström, T. (2004) *Strukturplan för Högsbo industriområde*. Blekinge: Blekinge Tekniska Högskola. (Examensarbete inom institutionen för fysisk planering).
- Platzer (2014). Utveckling Fältspatsgatan. *Platzer Fastigheter AB*.
<http://www.platzer.se/Files/PDFer/Nyheter/Exjobb%20Samh%C3%A4llsbyggnad%20Fastighetsutveckling%202014.pdf> (2014-02-20).

Ransgård, J. (2013) Göteborg akterseglat trots växande turistnäring. *Göteborgsposten*. <http://www.gp.se/nyheter/debatt/1.2212441-goteborg-akterseglat-trots-vaxande-turistnaring>. (2014-02-10).

Sanandaji, N. (2012) *Vägen till konkurrenskraftiga städer – om transportinfrastrukturens roll*. Stockholm: Transportgruppen.

Svensk Filmindustri. (2014) Bergakungen. *SF*. <http://www.sf.se/biografer/goteborg-filmstaden-bergakungen/>. (2014-02-13).

SGA Fastigheter. (2014) Tolv Stockholm. *SGA Fastigheter*. <http://www.sgafastigheter.se/arenorna/tolv-stockholm/>. (2014-01-29).

Statistiska Centralbyrån (2010) Statistiska meddelanden - Handelsområden, *SCB*. http://www.scb.se/statistik/mi/mi0804/2010a01/mi0804_2010a01_sm_mi14sm1101.pdf (2014-03-25)

Studentbostadsföretagen (2013) *Hur studenter vill bo*. Göteborg: Studentbostadsföretagen och Lunds Universitet.

Tele 2 arena (2014). Hitta till oss. *Tele 2 arena*. <http://www.tele2arena.se/ditt-besok/hitta-till-oss> (2014-05-14)

Tolv Stockholm. (2014) Tolv. *Tolv Stockholm*. <http://www.tolvstockholm.se/om-tolv/>. (2014-01-23).

Trafikverket (2014) E6.20 Söder-Västerleden och Sisjömotet. *Trafikverket*. <http://www.trafikverket.se/Privat/Projekt/Vastra-Gotaland/E6-Soder-Vasterleden-AbromotetVadermotet/>. (2014-02-10).

Trafikverket (2014) Västsvenska paketet. *Trafikverket*. http://www.trafikverket.se/PageFiles/96362/vastsvenska_paketet_m%C3%A5nadsrapport_2028_20jan_2014_20version_201.pdf (2014-05-29).

Wallenstam. (2014) Högsbo. *Wallenstam*. <http://www.wallenstam.se/lokaler/hitta/omraden/goteborg/hogsbo/>. (2014-03-12).

Yoghurt bar (2014) Om oss. *Yoghurt bar*. <http://www.yoghurtbar.se/> (2014-04-21).

16.2 Muntliga källor

Claes Wernmyr, Universitetslektor, Chalmers Tekniska Högskola, 2012-02

Edward Lundberg, VD O'Learys Norrtull, delägare O'Learys, 2014-05-06

Gustaf Lindman, Förvaltare, Platzer Fastigheter AB, 2014-03-19

Inger Bergström, Arkitekt, Stadsbyggnadskontoret, 2014-04-02

Jan Sällström, Affärsutvecklare, Platzer Fastigheter AB, 2014-04-21

Johan Norrsell, Konsult, NAI Svefa, 2014-03-07

Johnny Nielsen, Chefsdesigner, City Golf Europe AB, 2014-04-17

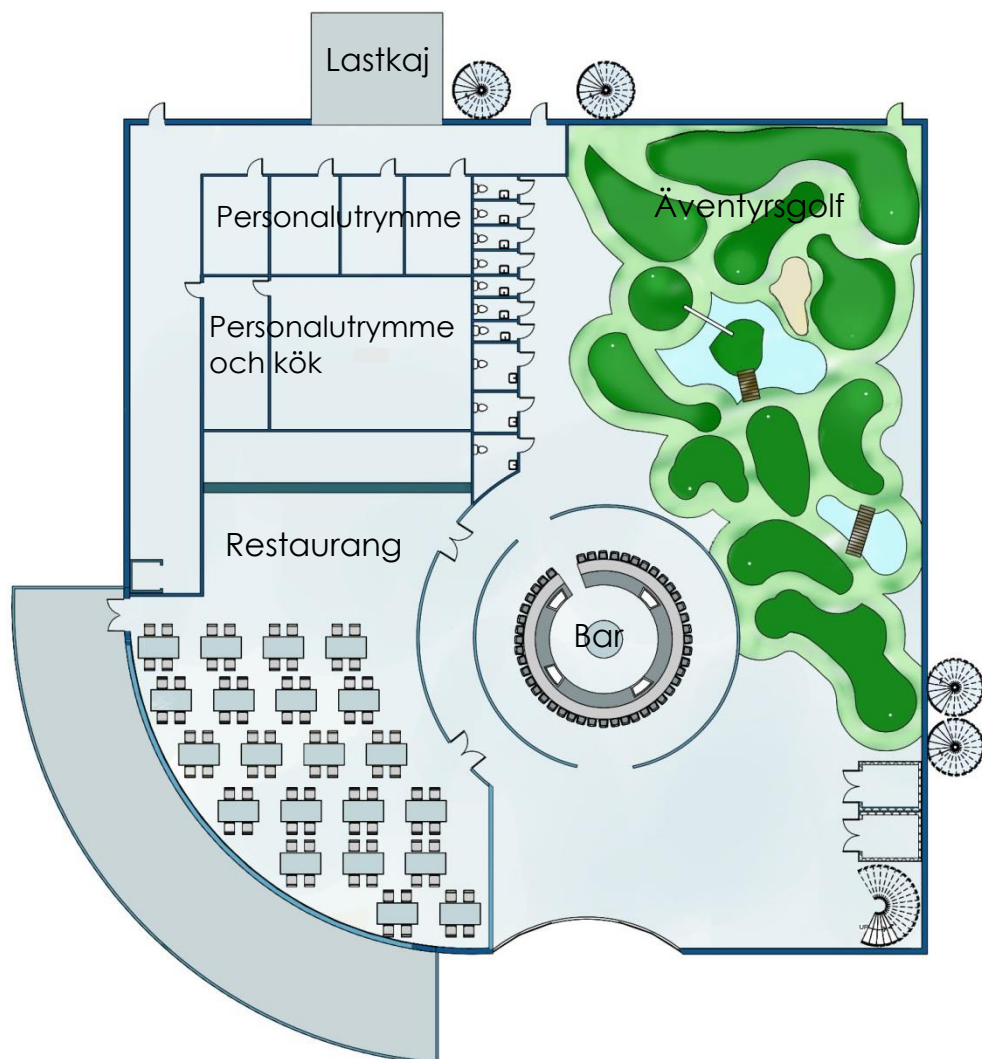
Jonas Nilsson, Projektledare, P-bolaget Göteborg, 2014-05-05

Kristina Schoug, Fastighetsutvecklare, NAI Svefa, 2014-03-07

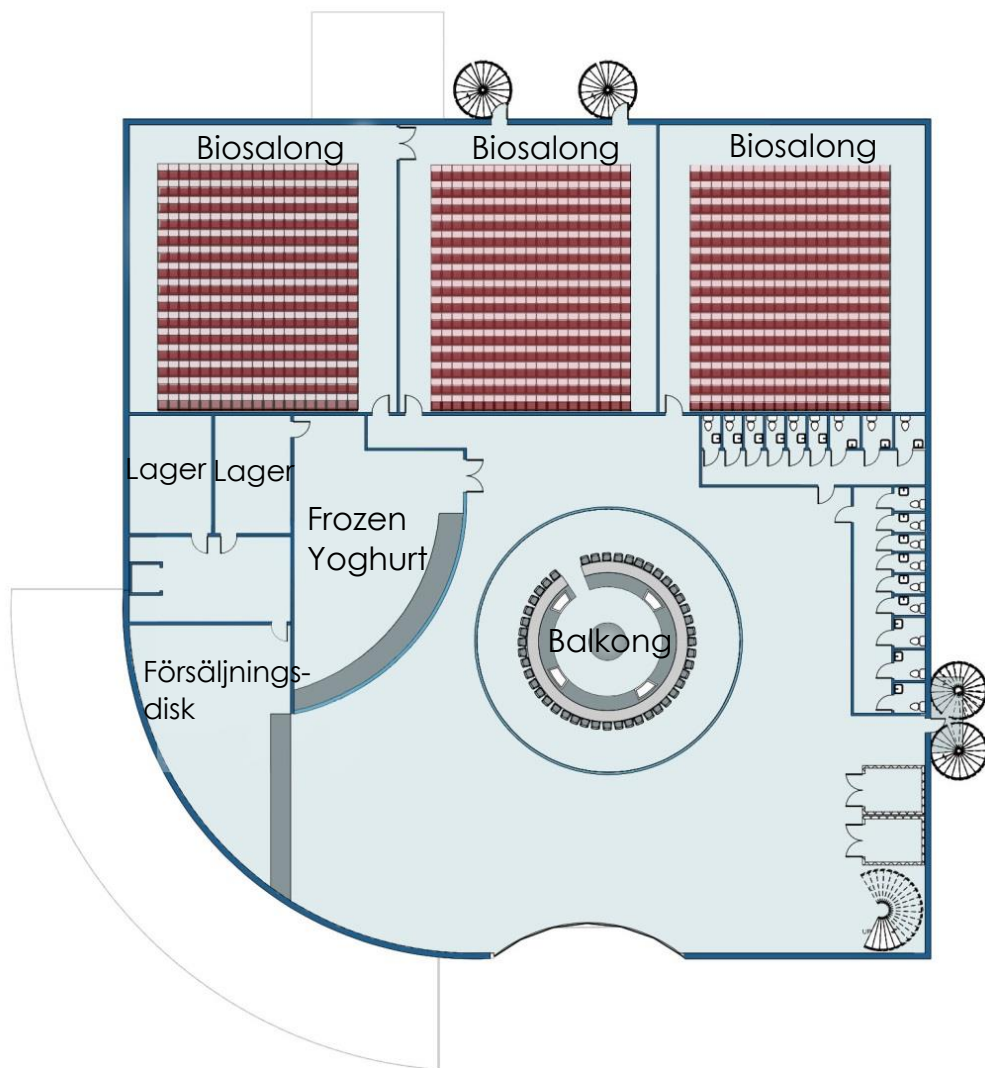
Maria Berntsson, Kommunikatör, P-bolaget Göteborg, 2014-05-05

Åsa Blomqvist, Kommunikatör, Restaurang Aquarelle, 2014-04-15

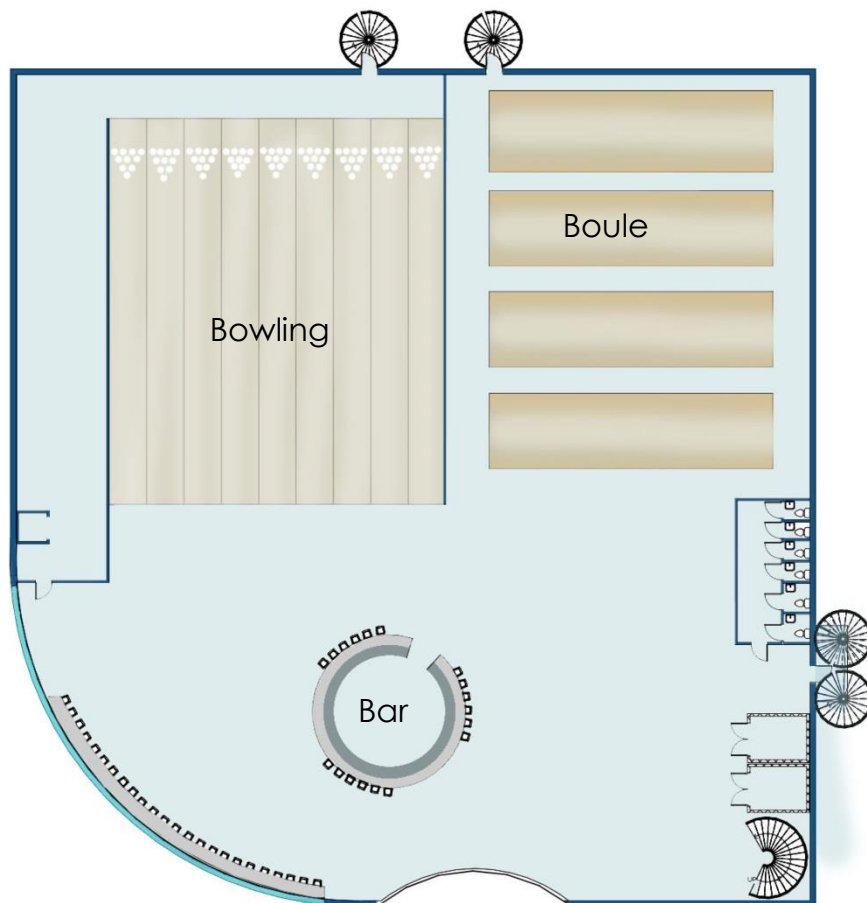
Bilaga 1 – Planlösning våning ett: Startpunkten



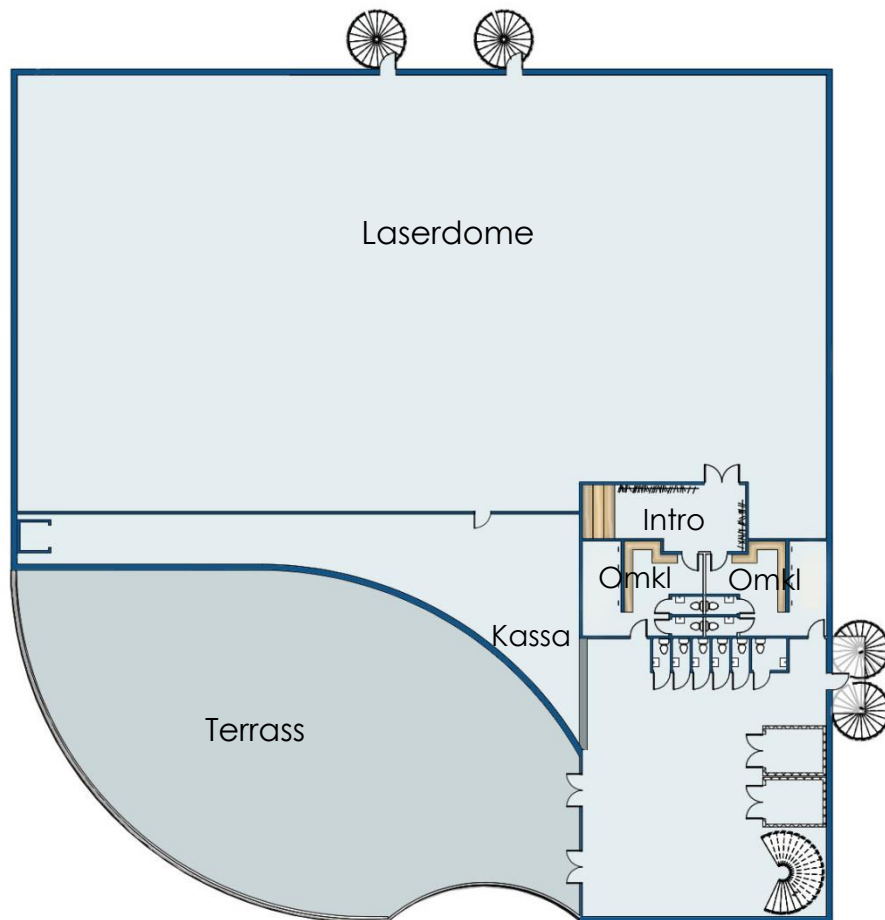
Bilaga 2 – Planlösning våning två: Punkt-line



Bilaga 3 – Planlösning våning tre: Höjdpunkten



Bilaga 4 – Planlösning våning fyra: Träffpunkten



Bilaga 5 – Jämförelse över hyresnivåer i centrum och Punkt

Verksamhet	Centrum (kr)	Punkt (kr)
Restaurang	2 400 (Sisjön)	2 400
O'Learys vån 1	2 000	1 800
SF	3 000	2 700
Frozen Yoghurt	2 900	2 000
O'Learys vån 3	2 000	1 800
Laserdome	650	750

