

CHALMERS



Strategier för framtida utveckling av fastigheter Ombyggnation Masthugget 11:13

PATRIK EKSTRÖM
GABRIEL ENVALL

KANDIDATARBETE

Kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggteknik
Institutionen för arkitektur
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2013

Strategier för framtida utveckling av fastigheter

Ombyggnation Masthugget 11:13

PATRIK EKSTRÖM
GABRIEL ENVALL

Strategies for future development of properties
Refurbishment of Masthugget 11:13
PATRIK EKSTRÖM, 1985
GABRIEL ENVALL, 1989

© PATRIK EKSTRÖM, GABRIEL ENVALL

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

Omslag:
HSB Göteborgs huvudkontor i utvecklingsobjektet som benämns kvarteret Korvetten.
Bild: HSB Göteborg

Chalmers
Göteborg, Sweden 2013

Sammandrag

HSB Göteborg äger och förvaltar fastigheten Masthugget 11:13 även kallad Korvetten i Göteborg. Korvetten innehåller till största del kontorslokaler men även butiker, bostäder och garage. HSB Göteborg nyttjar ca 5000 kvm till sitt huvudkontor men i december 2014 flyttas verksamheten till Johanneberg Science Park. Risken för en ökad andel vakanser i kombination med relativt låga hyresnivåer och fler hyresgäst uppsägningar gör att HSB efterfrågar en framtidsplan för hur fastigheten bör utvecklas för att fortsätta vara lönsam.

Genom studier av området, stadsbyggnadskontorets framtidsplaner, fastighetens nuvarande status samt juridiska och ekonomiska förutsättningar har olika potentiella verksamhetstyper utvärderats. Stadsbyggnadskontorets programförslag ligger till grund för analysen av framtidsplanerna för området. En objektsanalys har genomförts där ritningar studerats samtidigt som egna observationer och information från HSB och dess hyresgäster använts. Litteraturstudier och intervjuer med experter inom HSB har utgjort grunden för de tekniska förutsättningarna. Förslag, idéer och kunskap har inhämtats genom diskussioner och intervjuer med projekthandledarna och experter inom fastighetsbranschen. Utifrån områdets och fastighetens förutsättningar har olika verksamheter sedan utvärderats genom analys av hur väl de stämmer överrens med HSBs ägarsyn, kommunens planer, marknadsbehovet och fastighetens lämplighet.

Analyserna visar att fastigheten är lönsam i nuläget men att fastighetsutveckling behövs för att behålla den goda lönsamheten. Hyrorna i fastigheten är relativt låga vilket ger möjlighet till hyresökning om HSB satsar på att höja standarden i lokalerna. Energieffektiviteten kan förbättras väsentligt i fastigheten vilket skulle ge lägre driftskostnader samtidigt som en bättre inomhusmiljö kan skapas. En utveckling av området ger förbättrade möjligheter för alla verksamheter men kan också göra att byggnaden känns omodern om inte en upprustning av lokaler och fasad sker i samband med detta.

Ombyggnation till nya verksamheter har analyserats och bostäder är ett lämpligt alternativ. Den stora bostadsbristen i Göteborg medför att risken för outhyrda bostäder är liten samtidigt som en stabil avkastning genereras. Problem med stora husdjup och att det är långt mellan trapphusen gör att det eventuellt skulle behövas fler trapphus vilket ökar ombyggnadskostnaden. En annan verksamhet som skulle passa i fastigheten och området är hotell/vandrarhem men alternativet innebär en mycket hög risk för fastighetsägaren. En strategi för uthyrning av affärslokalerna bör skapas där affärskluster nyttjas i syfte att öka de omsättningsbaserade hyrorna och fastighetens attraktionskraft. Olika typer av samhällservice har utvärderats men det krävs direktkontakt och samarbete med kommun och stadsdelsförvaltning för att kunna bedöma möjligheterna fullt ut. Föreningsverksamhet samt industri och logistik har avfärdats på grund av otillräcklig betalningsförmåga och marknadspotential. Vid en totalrenovering behöver nuvarande hyresgäster flyttas och ersättas vilket blir mycket dyrt. Det kan därför vara ett bättre alternativ att använda den lokal som blir tom då HSB flyttar som evakueringslokal och bygga om i etapper eller att enbart bygga om delar av fastigheten.

En avyttring av fastigheten är ett alternativ om ägaren HSB får bättre avkastning av att använda inkomsten av en försäljning av fastigheten till bostadsutveckling. För att maximera värdet i fastigheten inför en försäljning bör hyrorna försöka drivas upp samt HSB-lokalerna hyras ut. En försäljning skulle innebära att HSB tappar möjligheten till den värdeökning som kan ske om området utvecklas positivt i framtiden. En avstyckning av fastigheten där HSB behåller bostadsdelarna och säljer de kommersiella lokalerna är möjlig men kan skapa gränsdragningsproblem mellan de olika ägarnas ansvarsområden.

Nyckelord: Fastighetsutveckling, Framtidsplan, Ombyggnation, Totalrenovering, Upprustning, Göteborg, Masthugget

Abstract

HSB Göteborg owns and manages the property Masthugget 11:13 also called the Corvette in Gothenburg. The Corvette contains mostly office space but also shops, homes and garages. HSB Göteborg utilizes approximately 5000 square meters to its headquarters but in December 2014 they will move operations to Johanneberg Science Park. The risk of an increased proportion of vacancies in combination with relatively low rents and other tenant terminations allows HSB to ask for a future plan for how the real estate should be developed in order to remain profitable.

Through studies of the area, urban office prospects, property current status and legal and economic conditions have different potential types of businesses been evaluated. City Planning Office program proposal forms the basis for the analysis of future plans for the area. A building analysis was carried out where drawings were studied in combination with observations and information from HSB and its tenants. Literature studies and interviews with experts at HSB has been the basis of the technical condition survey. Suggestions, ideas and knowledge have been obtained through discussions and interviews with project supervisors and experts in the real estate industry. Based on the area and property conditions different businesses have been evaluated through analysis of how well they match HSB owner approach, public plans, market demand and the property's suitability.

The analysis shows that the property is profitable at the present time but it's important to apply property development to maintain strong profitability. Rents in the building are relatively low which allows for increased rents if HSB is committed to raising the standard of the premises. Energy efficiency can be significantly improved in the property which would provide lower operating costs while a better indoor environment can be created. Development of the area will provide improved opportunities for all businesses, but can also make the building feel outdated if not a renovation of rooms and facade is done in connection with this.

Refurbishment to new businesses has been analyzed and housing is a suitable alternative. The great housing shortage in Gothenburg means that the risk of vacant homes is small, while steady returns are generated. Problems with large house depth and long distances between stairwells points out that more stairwells may be needed which increase the refurbishment cost. Another business that would fit into the property and the area are hotel / hostel but this alternative involves a very high risk for the property owner. A strategy for the rental of business premises should be created in which business clusters are used in order to increase the turnover-based rents and the property's attractiveness. Different types of community service have been evaluated but it requires direct contact and cooperation with the municipality and district administration to assess the opportunities fully. Associations, industry and logistics have been dismissed due to insufficient solvency and market potential. A total renovation requires current tenants to be moved and replaced which is very expensive. It may therefore be a better option to use the locals that is vacant when HSB move as evacuation for tenants and do refurbishment in stages or simply build on parts of the property.

A sale of the property is an option if the owner HSB gets better returns by using the income from the sale of the property for residential development. To maximize the value of the property before a sale rents should be driven up and HSB premises rented out. A sale means HSB loses the opportunity to increased value that can be made if the area is developed positively in the future. The property can also be splitted where HSB maintains housing parts and sells the commercial premises, but this can create problems between the owners' responsibilities in the property.

Keywords: Property Development, Real Estate, Future Plan, Refurbishment, Gothenburg, Masthugget

Förord

Rapporten *Strategier för framtida utveckling av fastigheter – Ombyggnad Masthugget 11:13* är ett kandidatarbete utfört av Patrik Ekström och Gabriel Envall på programmet Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn på Chalmers Tekniska Högskola. Rapporten har tagits fram i samarbete med HSB Göteborg och utgör ett förarbete till framtida utveckling av kvarteret Korvetten. Kandidatarbetet omfattar 15 högskolepoäng och har genomförts på ombyggnadsavdelning på HSB Göteborgs huvudkontor.

Författarna vill rikta ett stort tack till alla parter som bidragit med information och kunskap som gjort kandidatarbetet möjligt.

Tack till våra handledare, Emma Lundin på HSB Göteborg som guidat och försett oss med information under hela arbetsgången. Yngve Karlsson på Development Partner som med idéer, arbetsätt och erfarenheter bidragit till att arbetet utvecklats och en arbetsmetod har kunnat skapas. Examinator Nina Ryd som med engagemang väglett oss under arbetet samt bidragit med förslag och referenser.

Vi vill även tacka...

Magnus Tengberg på Vasakronan och Gustav Olofsson på Elof Hansson som i diskussionsbaserade intervjuer bidragit med kunskap och information till arbetet. Marika Ogrelus på HSB Göteborg som bidragit med marknadskompetens. Britt-Inger Wallin på HSB Göteborg som försett oss med information och besvarat utyrningsfrågor.

Samt Christer Nygren, Krister Andersson med flera på HSB Göteborg som stöttat arbetet. Christian Dahl och Stadsdelsförvaltningen Majorna-Linné för engagerade svar på mailfrågor.

Göteborg juni 2013

Patrik Ekström, Gabriel Envall

Innehållsförteckning

Sammandrag	I
Abstract	II
Förord	III
1. Inledning	1
1.1. Bakgrund	1
1.1.1. Syfte	1
1.1.2. Avgränsningar	1
1.1.3. Metod	2
2. Områdesanalys	4
2.1. Områdets historiska bakgrund	5
2.2. Nulägesanalys	5
2.2.1. Trafiksituationen	6
2.3. Stadsbyggnadskontorets framtidsplaner	6
2.3.1. Vision om en blandstad	6
2.3.2. Masthuggskajens och Oscarsledens inverkan	8
2.3.3. Västlänken med ny station i Haga	8
2.3.4. Summering av områdesanalysen med PESTEL-analys	10
3. Objektanalys av kvarteret Korvetten	11
3.1. Första Långgatan	11
3.1.1. Hus A – Kontor och handel	13
3.2. Värmlandsgatan	15
3.2.1. Hus B – Kontor, handel och café	16
3.3. Andra Långgatan	17
3.3.1. Hus C – Kontor, handel och café	18
3.3.2. Hus F – Bostäder, handel och restaurang	19
3.4. Masthuggstorget	20
3.4.1. Hus E – Bostäder, handel och gym	22
3.5. Innergården	23
3.5.1. Hus D – Bostäder	23
4. Tekniska förutsättningar	24
4.1. Detaljplan och myndighetskrav	25
4.2. Tillgänglighet och hissar	25
4.3. Brandskydd	26
5. Förutsättningar för fastighetsutveckling	27
5.1. Ägarstrategins påverkan	27
5.1.1. HSB Göteborg jämfört med andra fastighetsägare	27
5.2. Hyresjuridiska aspekter	29
5.3. Fastighetsmomsens inverkan	30
5.4. Tidsaspekten	31
6. Verksamhetsutvärdering	32
6.1. Bostäder	32

6.1.1.	Bostadsmarknaden för hyresrätter och bostadsrätter	32
6.1.2.	Teknisk bedömning	34
6.1.3.	Analys av hyreslägenheter	36
6.1.4.	Analys av bostadsrätter	37
6.1.5.	Övriga boendeformer	37
6.1.6.	Analys trygghetsboende	38
6.1.7.	Studentlägenheter	38
6.1.8.	Analys studentlägenheter	40
6.2.	Kontor	41
6.2.1.	Lokaltillgång och hyresnivåer i Göteborg	41
6.2.2.	Förutsättningar för standardhöjning av nuvarande kontorslokaler	42
6.2.3.	Miljöklassade lokaler	43
6.2.4.	Företagskluster – en kreativ arbetsmiljö för samarbetsvilliga företag	45
6.2.5.	Teknisk bedömning	45
6.2.6.	Analys av kontorsmöjligheter	46
6.3.	Hotell och vandrarhem	47
6.3.1.	Hotell- och vandrarhemsmarknaden	47
6.3.2.	Samarbetets betydelse i omsättningsbaserade hyresavtal	49
6.3.3.	Lönsamhetsbedömning	49
6.3.4.	Teknisk bedömning	50
6.3.5.	Analys av hotell-/vandrarhemsmöjligheter	52
6.4.	Handel och affärsverksamheter	53
6.4.1.	Marknadspotential	53
6.4.2.	Lokaliseringsmönster	54
6.4.3.	Bedömning av handelsmöjligheter	55
6.4.4.	Första Långgatan	55
6.4.5.	Andra Långgatan	55
6.4.6.	Masthuggstorget	56
6.4.7.	Värmlandsgatan	56
6.4.8.	Analys av handels- och affärsmöjligheter	57
6.5.	Samhällsservice	58
6.5.1.	Skola	58
6.5.2.	Bibliotek	58
6.5.3.	Vårdcentral	59
6.5.4.	Analys av samhällsservice	59
6.6.	Förenings-, evenemangs- och kulturverksamhet	60
6.6.1.	Analys av förenings-, evenemang och kulturverksamhet	60
6.7.	Industri och logistik	61
6.7.1.	Analys av industri och logistik	61
7.	Strategiska alternativ	62
7.1.	Behålla fastigheten	62
7.2.	Sälja fastigheten	63
7.3.	Tredimensionell fastighetsindelning	63
8.	Avslutning	64
8.1.	Diskussion	64
8.2.	Slutsats	66
9.	Referenser	68
9.1.	Litteratur	68
9.2.	Elektroniska källor	68

1. Inledning

1.1. Bakgrund

Masthugget 11:13 är en fastighet i stadsdelen Masthugget i Göteborg med ca 7700 kvm bostäder och ca 24 200 kvm lokaler. Fastigheten och dess olika byggnader benämns kvarteret Korvetten som ägs och förvaltas av HSB Göteborg som dessutom nyttjar lokaler till sitt huvudkontor. Fastigheten är belägen mellan Första Långgatan och Andra Långgatan samt Värmlandsgatan och Masthuggstorget. Den är uppförd år 1969-1971 och har under åren genomgått lokalupprustningar och mindre ombyggnationer. Idag består fastigheten av kontorslokaler, hyresrätter, affärsverksamheter samt parkeringsgarage i två plan med totalt 350 platser. Fastighetens driftnetto är ca 26 miljoner kronor som innebär en direktavkastning på 5,1 procent vilket betyder att fastigheten är ekonomiskt lönsam i nuläget.

HSB kommer att flytta verksamheten från sina lokaler i kvarteret Korvetten i december 2014 då de flyttar till Johanneberg Science Park. Fastigheten har redan i dagsläget en del vakanser och uppsagda lokaler vilket i kombination med HSBs flytt kommer driva upp vakansgraden till ca 25 procent i kontorsdelarna. De lokaler som HSB flyttar ut från motsvarar drygt 5000 kvm som är anpassade till HSBs organisation med en konferenslokal som inrymmer 125 åhörare. Lokalförutsättningarna problematiserar möjligheten att hitta en efterträdande hyresgäst utan att göra omfattande hyresgäst Anpassningar. HSBs flytt i kombination med inkomna hyresgäst uppsägningar, outhyrda lokaler och relativt låga hyresnivåer gör att en plan för fastighetens framtid efterfrågas. Fastigheten behöver utvecklas för att den ska vara attraktiv på marknaden och fortsatt ekonomiskt lönsam. Användningen av fastigheten behöver utredas tillsammans med områdets förutsättningar och möjligheten till att etablera olika typer av verksamheter i lokalerna. Kvarteret Korvetten står inför förändringar och nu måste en framtidsplan skapas med utgångspunkt i de förutsättningar som råder.

1.1.1. Syfte

HSB måste hantera de förändringar som kommer ske och efterfrågar en plan för hur fastigheten kan utvecklas när de lämnar lokalerna. Syftet med examensarbetet är att skapa grunden till en framtidsplan med strategier för hur fastigheten kan utvecklas för att bli så lönsam som möjligt för HSB. Genom att analysera fastighetens läge, byggnadstekniska förutsättningar, framtidsplaner för området och potentiella verksamheter skapas en framtidsplan som gör fastigheten attraktiv för hyresgäster samtidigt som den blir ekonomiskt lönsam för HSB. Nuvarande och potentiella hyresgäster är viktigt att beakta i hela analysen då fokus på att maximera kundvärdet på ett kostnadseffektivt sätt hänger ihop med lönsamheten för HSB. Analyserna ger underlag till att jämföra utvecklingsalternativ och strategier vilket utgör ett resultat som HSB kan använda i syfte att maximera värdet av fastigheten. Examensarbetet visar på en arbetsmetod som kan tillämpas av andra fastighetsägare som äger liknande fastigheter med höga vakansgrader eller utvecklingsbehov. Genom att tillämpa och vidareutveckla våra kunskaper i utvecklingsprojekt skapar vi ett strategiskt underlag som tillämpas som stöd i ett beslutsunderlag gällande utveckling av fastigheten.

1.1.2. Avgränsningar

Bostäderna som finns i kvarteret Korvetten kommer beaktas i framtidsplanen men inte utredas och analyseras vidare då dessa är fullt uthyrda och inte står inför något utvecklingsbehov. Parkeringsgaraget utgör en förutsättning för fastigheten och platserna hyrs i nuläget av kontorshyresgäster och i viss mån bostadshyresgäster. Garaget är en konkurrensfördel som det är i nuläget och därför analyseras inte potentiell utveckling av garaget i denna rapport. Arbetet i att skapa en framtidsplan handlar framförallt om att analysera olika tänkbara användningsområden

samt marknadsmöjligheten för dessa för att komma fram till förslag på hur lokalerna kan användas i framtiden och hur de blir attraktiva på marknaden. Examensarbetet ska beskriva hur en framtidsplan för en fastighet kan skapas och hur lokaler som är anpassade till en viss typ av verksamhet kan utvecklas för att passa framtida behov och andra typer av användningsområden. Ekonomidelarna i detta arbete syftar till att visa om det finns en marknad och ekonomisk möjlighet till olika alternativ men grundliga ekonomiska analyser av kostnaderna för en eventuell ombyggnad ligger utanför arbetets omfattning.

1.1.3. Metod

Inledningsvis skapas en uppfattning om fastigheten och området genom studerande av lokaler och omkringliggande kvarter samt diskussion med fastighetsägaren HSB. Inspektionen följs upp med inhämtning av detaljerad information i form av ritningar och detaljplan på fastigheten från stadsbyggnadskontoret och HSB. Med stöd av informationen analyseras fastighetens användning, utformning och karaktär. Byggnadstekniska faktorer som bärande konstruktioner, hissar, ventilation och el granskas för att förstå fastighetens förutsättningar.

Vidare analyseras områdets karaktär, möjligheter och styrkor för att se hur dessa kan utnyttjas till fastighetens fördel. Faktorer att ta hänsyn till är bland annat områdets karaktär, kommunikationer, parkeringsmöjligheter, serviceutbud, boende samt framtidsplaner för området. Framtidsplanerna för området analyseras genom granskning av de utvecklingsplaner och tidsplaner som stadsbyggnadskontoret har framställt i samråd med intressenter. Området kartläggs genom fältstudier i området och sammanfattas i en PESTEL-analys som tar upp politiska, ekonomiska, sociala, teknologiska, miljömässiga, legala, demografiska och kulturella faktorer. Med utgångspunkt i fastighetens läge samt vilka användningsområden som passar i byggnaden och området skapas en framtidsplan för kvarteret Korvetten.

Utifrån resultatet av analyserna undersöks vilka verksamheter som kan fungera i fastigheten med hänsyn till marknaden som verksamheten är knuten till, kommunens bestämmande gällande detaljplansändring och bygglov samt de byggnadstekniska förutsättningarna. El, ventilation och utrymningsvägar kan vara avgörande faktorer för om en verksamhet fungerar eller inte. Facklitteratur om brandsäkerhet och installationer tillämpas därför i arbetet och BBR är utgångspunkten för normer och krav. Flera typer av verksamheter undersöks för att undvika att projektet riktas in mot vad som kan anses uppenbart passande verksamheter i ett tidigt skede. Analysen visar vilka verksamheter som skulle fungera i fastigheten i framtiden med hänsyn till byggnadens tekniska förutsättning och de ekonomiska aspekterna i en ombyggnation.

Utvärderingen av verksamheter tar upp marknadsbehovet, potentiell lönsamhet och ombyggnadsmöjlighet av lokalerna. Rapporter från bland annat Business Region Göteborg och Jones Lang LaSalle används som stöd i marknadsbedömningar tillsammans med relevant litteratur och elektroniska källor. En analys utförs med avseende på hur kommunen, marknaden, fastigheten och fastighetsägaren fungerar tillsammans med verksamheten. Utifrån resultatet av analysen presenteras en strategi för fortsatt ägande av fastigheten och en strategi för försäljning. Utifrån resultatet upprättas en strategi för att sälja fastigheten med ett verksamhetskoncept och en strategi för att behålla fastigheten och utveckla lokalerna. En framtidsplan skapas utifrån analyserna med en plan för att sälja, behålla och dela upp fastigheten.

Kvalitativa intervjustudier har genomförts med kunniga personer i fastighetsbranschen med olika positioner i respektive fastighetsbolag. De olika positionerna bidrog till att flera infallsvinklar inhämtades och en god uppfattning om fastighetsutveckling, ägarstrategier och förvaltning kunde erhållas. Intervjuerna genomfördes i diskussionsform där personerna i fråga erhöll diskussionsområde och grundfrågor i ett förberedande mail. Intervjuerna genomfördes i samtals- och diskussionsform med syftet att få en utökad förståelse om faktorer gällande fastighetsutveckling

och branschen som helhet. De personer som intervjuats och bidragit med kunskap är: Magnus Tengberg, affärsområdeschef projekt på Vasakronan som är med i ett utvecklingsprojekt där kvarteret Perukmakaren förädlas med bland annat hotell, nya butikslokaler och miljöcertifiering. Gustav Olofsson på Elof Hansson som arbetar med uthyrning och affärsutveckling av fastighetsbeståndet som till viss del finns i samma område som kvarteret Korvetten.

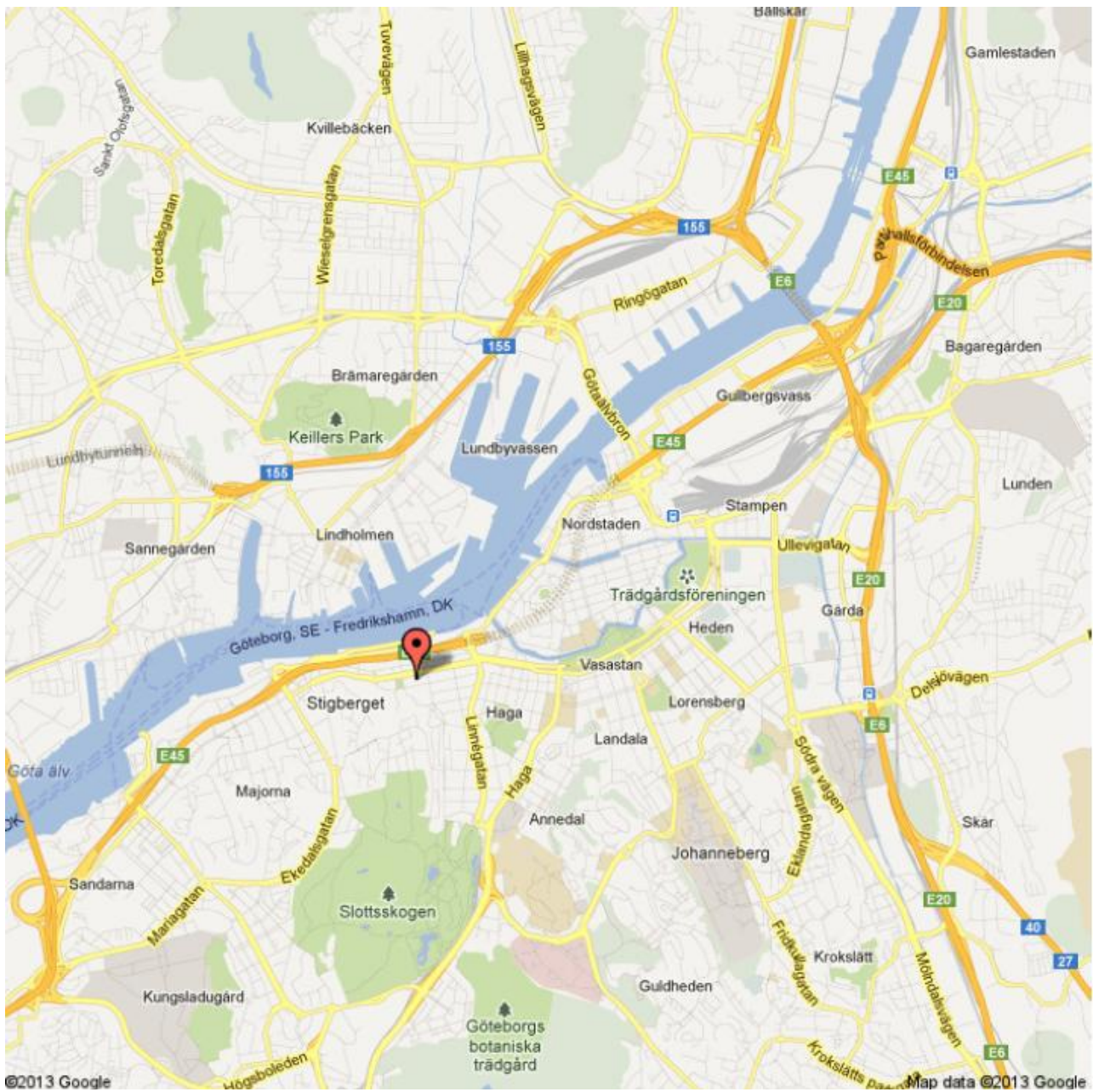
På HSB Göteborg har samtal och diskussioner förts med: Marika Ogrelus, marknadschef som arbetar i affärsledningen med marknadsfrågor. Britt-Inger Wallin, chef för hyresfastigheter med framförallt bidrag i hyresjuridiska frågor. Christer Nygren, ombyggnadschef på HSB Göteborg som introducerade examensarbetet. Experter på finansavdelningen har bidragit med information gällande fastighetsmoms.

Mailintervjuer har genomförts med Christian Dahl som är VD på Slottsskogens Vandrarhem och Stadsdelsförvaltningen Majorna-Linné för att erhålla kunskap om deras expertområden.

Täta kontakter med handledarna Yngve Karlsson på Development Partner, Nina Ryd på Chalmers Tekniska Högskola och Emma Lundin på HSB Göteborg har varit genomgående för att säkerställa att examensarbetet fortskridit i rätt riktning samt att fokus hamnat på rätt delar av projektet. Intervjuerna, handlingstillfällena och litteraturstudierna ligger till grund för den kunskap som tillämpats och förmedlats i examensarbetet.

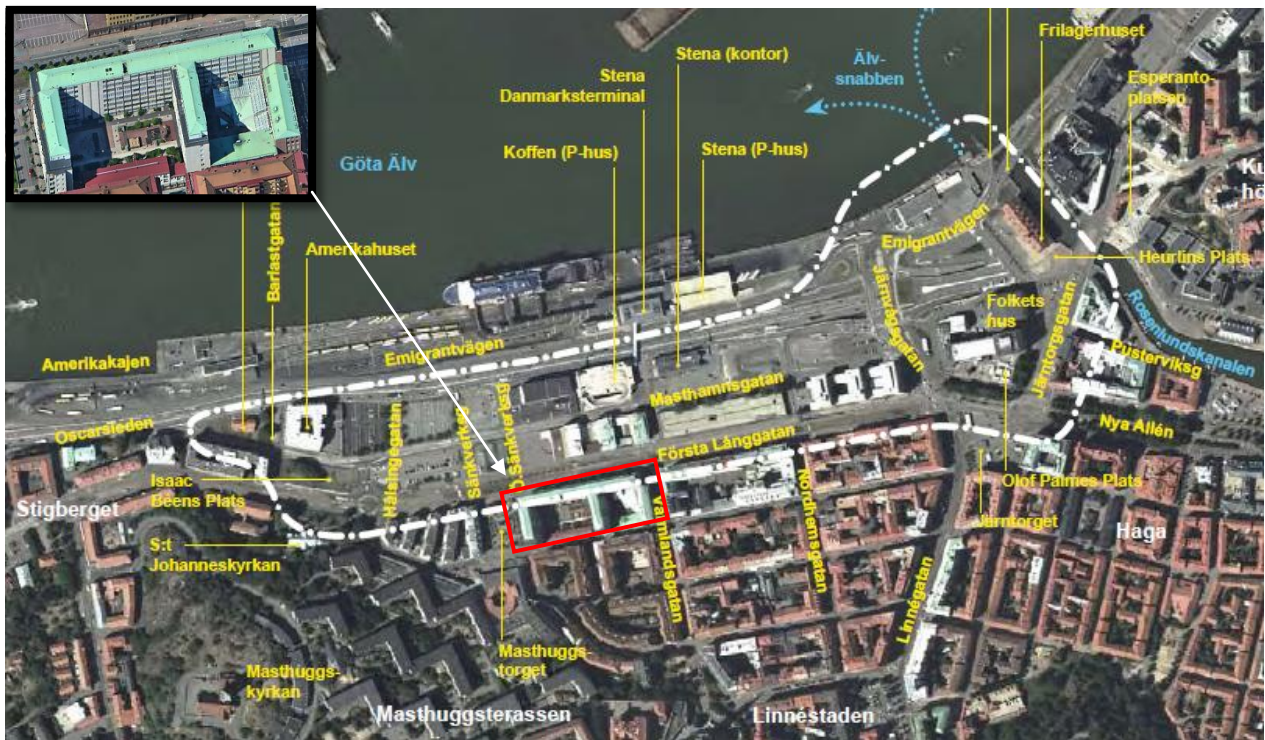
2. Områdesanalys

Fastigheten är belägen i den sydvästra delen av Göteborgs innerstad i stadsdelen Masthugget. Läget är relativt centralt med bra kommunikationer till Centralstationen och det attraktiva affärsområdet innanför vallgraven vilket ses mellan Vasastan och Nordstaden på kartan nedan.



Figur 1. Fastigheten lokalisering i området Masthugget i Göteborg. (Google 2013)

Göta älv finns norr om fastigheten men tillgängligheten till hamnområdet är begränsad som följd av att E45 passerar emellan. E45 gör dock att det finns goda möjligheter för bilburna att åka till och från fastigheten på ett smidigt sätt både från Hisingssidan norr om älven och från övriga Göteborg. Det är även möjligt för gående och cyklister att åka över älven med kollektivtrafikfärjorna "Älvsnabben" från Lindholmen.



Figur 2. Kvarteret Korvetten lokaliserad i området med intilliggande gator, torg och platser. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010b)

Gatorna runt fastigheten skiljer sig åt på många sätt vilket ger olika förutsättningar för fastighetens lokaler. Omgivande byggnader är av liknande karaktär med kontor och bostäder samt handel i markplanen. Området mellan Korvetten och Göta älv är relativt glest bebyggt och består till största del av parkeringar och enstaka fastigheter. Vid hamnen finns Stena Danmarksterminal med tillhörande faciliteter där färjor går till och från Frederikshavn.

2.1. Områdets historiska bakgrund

Masthugget har anor från 1600-talet då stadsgränsen gick i området. Här fanns viktiga verksamheter med anknytning till Göta älv som båtbyggare och masttillverkare. Längre in på land låg gles bostadsbebyggelse där arbetarna bodde. På 1820-talet upprättades planer för utbyggnad av området och den befintliga oregelbundna bostadsstrukturen fick ge plats för rätvinkliga kvarter utmed de nya raka långgatorna. Masthuggstorget skapades som ett salutorg år 1877 och en saluhall byggdes här tio år senare. Området och i synnerhet Andra Långgatan var som följd av närheten till hamnen välbesökt av sjömän och hamnarbetare. Under första halvan av 1900-talet byggdes bland annat Folkets Hus och yrkesskolorna runt närbelägna Järntorget. Från 1960 och framåt har den mesta av bebyggelsen mellan Första Långgatan och Göta älv samt runt Masthuggstorget rivits och ersatts med nya byggnader eller används som parkeringsplatser. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010b)

2.2. Nulägesanalys

Kvarteret har ett centralt läge i ett område med stadsliv från tidig morgon till sen natt. Detta medför ett levande område men som negativ följd förhöjd bullernivå. Kontors- och affärsverksamheter fungerar som avskärmning mot Första Långgatans trafik och Andra Långgatans nattliv så att innergården blir en lugn plats för boende och de som arbetar i kvarteret Korvetten. Masthuggstorget är den lugnaste delen som omgärdar fastigheten då trafiken här är begränsad och så även nattlivet.

Flertalet lunchserveringar, caféer och restauranger finns i närområdet. Detta ger människor i kvarteret Korvetten en möjlighet till att exempelvis äta ute och samtidigt möta vänner, kollegor eller kunder. Linnéstadens bibliotek finns på gångavstånd i stadsdelens gamla brandstation. Bibliotekets funktion i området är att vara en mötesplats som ger utrymme för debatt och frågor om exempelvis kultur, samhället och miljön. (Göteborgs stad 2013a) Två gator bort, på Fjärde Långgatan finns den kommunala vårdcentralen Masthugget och på Första Långgatan finns privatägda Hagakliniken. Apoteket Doc Morris finns på Masthuggstorget. Saluhallen Briggen ligger i närområdet där det finns ett stort utbud av delikatesser. Det finns två matvarubutiker i området, Netto på Andra Långgatan samt Hemköp på Masthuggstorget.

2.2.1. Trafiksituationen

Kollektivtrafiken är väl utbyggd i området och spårvagnslinjer löper längs med Första Långgatan. Vid Masthuggstorget finns en spårvagnshållplats som används dels till torget och dels till Stenaterminalen. Färjorna som avgår från Stenas Danmarksterminal ca 200 meter från kvarteret Korvetten seglar till Fredrikshamn i Danmark. Dessa är av turiständamål och skapar en viss folkströmning och trafik i området kring terminalen.

Spårvagnstrafiken kopplar samman med busstrafiken vid bland annat Järntorget och Centralstationen. Från centralstationen nås pendeltrafiken till kranskommunerna samt buss till Gothenburg City Airport och Landvetter. Det går även tåg och bussar till övriga delar av Sverige samt direkt till Oslo och Köpenhamn.

2.3. Stadsbyggnadskontorets framtidsplaner

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett programförslag för hur Norra Masthugget skall utvecklas från idag och fram till 2030. Här ges specifika förslag på hur Norra Masthugget skall se ut i framtiden, vilka typer av byggnader och verksamheter som önskas finnas i området. Området Norra Masthugget är enligt Göteborgs översiktsplan som antogs 2009 ett av de centrala förnyelseområdena i staden. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010b) Den 19 juni 2012 antogs av byggnadsnämnden ett program för Norra Masthugget. Programmet skall lägga grunden för det fortsatta arbetet med detaljplaner för området.

Norra Masthugget är idag en outnyttjad resurs för Göteborg. Det centrala läget med god tillgång till kommunikationer gör området intressant för bostäder, kontor, handel och nöjen. Göteborgs kommun och Älvstranden utvecklings AB äger stora delar av fastigheterna som är oexploaterade i området vilket underlättar framtida utveckling. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010b) Idag är området från Första Långgatan i riktning mot älven bebyggt med äldre kontorsfastigheter och parkeringsplatser. Ett hinder för genomförandet av Stadsbyggnadskontorets planer är det faktum att Stena Lines framtida vara eller inte vara på Masthuggskajen inte är fastställt vilket gör det svårt att planera hur Oscarsleden, den stora trafikleden som löper genom området, och området närmast älven bäst utvecklas.

2.3.1. Vision om en blandstad

Handel, caféer och restauranger är en förutsättning för att området skall bli attraktivt för boende och besökare både dag som kvällstid. Stadsbyggnadskontorets förslag utpekar Första Långgatan som lämplig för småskalig handel i form av kvartersbutiker, restauranger, kaféer, specialhandel med mera längs gatan i bottenvåningen och andra våningen. Genom ett stort utbud av butiker i området minskar bilberoendet för de som bor här. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010b) Stadsdelsnämnden i Majorna-Linné skriver i en synpunkt till Stadsbyggnadskontorets förslag att man önskar se en mindre andel kontorsbyggnader till förmån för mer verksamheter som skapar liv i

området kvällstid så som utbildningsinstitutioner eller vandrarhem. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2012)

I området vill Stadsbyggnadskontoret skapa en blandad stadsbebyggelse med bostäder, handel, kontor, grönytor och offentliga platser integrerat. Den blandade stadsbebyggelsen ger en mångfald av miljöer och därmed också en blandning av människor och verksamheter. Stadsbyggnadskontoret vill därmed skapa ett spännande och hållbart stadsliv som i sin tur ger god ekonomisk tillväxt samt en social struktur som tål förändringar över tiden. Redan idag har området en blandad struktur med det rika kulturlivet runt Järntorget, en stor andel bostäder samt kontorshus. Stadsbyggnadskontorets förslag innehåller ca 1200 nya lägenheter, ca 70 000 kvm kontor samt handel/kultur/hotell ca 60 000 kvm. Man avser att den blandade bebyggelsen skall gå ner ända på byggnadsnivå där bostäder, handel och kontor finns inom samma byggnad och inom varje kvarter. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010b)

Stadsbyggnadskontoret framhäver att bostäder är önskvärt inom hela området utom närmast Oscarsleden där bullernivån och luftföroreningar är omfattande. Ett beslut om att gräva ner Oscarsleden skulle dock ändra förutsättningarna och ge goda möjligheter till bostäder även vid leden. Området i stort är relativt utsatt för buller och bostäderna i området skulle därför med fördel utformas som kringbyggda kvarter med skyddade innergårdar. Bostäderna kan då utformas med sovrum in mot den lugnare innergården. Även utnyttjande av byggnadernas tak som terrasser och trädgårdar föreslås. Olika upplåtelseformer och priser samt ett stort inslag av studentbostäder föreslås då dessa anses ha en positiv inverkan på trygghet, liv och rörelse. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010b)

Kultur och evenemang förväntas även i framtiden vara koncentrerat till området närmast Järntorget där Folkets hus och Pusterviksteatern är viktiga samlingsplatser idag. En utomhusbiograf ses som ett alternativ för att locka folk till området. Offentlig konst ses som en viktig del av det publika rummet och är önskvärt på torg och i grönytor som vid Masthuggstorget. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010b)

Service i området så som skolor, daghem, äldreboenden och annan samhällsservice kan behöva kompletteras när mer människor bor i området. Förskoleplatser är speciellt trängande då det finns en tendens att familjer allt oftare väljer att bo kvar i centrum när de får barn. Även behovet av äldreboenden väntas öka i framtiden. Daghem, service- och äldreboenden kan integreras i kvarteren men det skapar samtidigt en del motsättningar med övriga verksamheter. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010b)

För att klara behovet av parkeringsplatser i området bedömer Stadsbyggnadskontoret att de flesta byggnader i området behöver byggas med garage i två plan. Större parkeringsanläggningar bör finnas i området kring tunnelmyningen vid Järntorget. Korttidsparkeringar bör finnas längs Första Långgatan. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010b)

I anslutning till Masthuggstorget planeras en ny knutpunkt i kollektivtrafiken. Man ska här kunna byta mellan spårvagn och vad som kallas KomFort- och KomOftabussar vilka är linjetyper som ska ta resenärerna snabbt med få hållplatser respektive ofta med hög turtäthet. Busstrafiken ska här snabbt kunna svänga av från Oscarsleden och släppa av och på människor i anslutning till spårvagntrafiken på Första Långgatan. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010b)

2.3.2. Masthuggskajens och Oscarsledens inverkan

Masthuggskajen med Stena Lines Danmarksterminal samt Oscarsleden innebär två stora barriärer som hindrar stadens kontakt med älven. Större förändringar avseende dessa platser har kraftig inverkan på området som helhet och hur exploateringen av området kommer fortskrida.

Stena Lines vara eller inte vara i centrala Göteborg debatteras flitigt och argumenten om att kunna bygga och använda ytan ända ner till älven ställs mot sjöfartens historia i Göteborg samt de kvaliteter som kommer av att ha persontrafik i ett så centralt läge. Några politiska beslut i frågan har ännu inte fattats och en omförhandling av Stena Lines hyresavtal för Masthuggskajen ska ske under 2014. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010b)

Stadsbyggnadskontoret presenterar i sitt programförslag två alternativ för hur Oscarsleden skall hanteras. Det första förslaget är att låta leden vara kvar som idag och bygga kontorshus närmast den som bullerskärm. Detta förslag är klart billigast men leden blir kvar som en barrär mot vattnet samtidigt som buller och dålig luftkvalité minskar möjligheterna att utnyttja området till fullo.

Det andra förslaget är att gräva ner Oscarsleden för att få bort barriäreffekten och kunna utnyttja ytan längre ner mot älven. Buller och luftföroreningar minskas men kostnaden för att gräva ner Oscarsleden blir mycket stor. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010a) Sammantaget bedöms att en nedgrävning av leden skulle ge en övervägande samhällsekonomisk nytta då trafikbarriären försvinner och området återfår kontakten med älven. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010a)

Frågan om Masthuggskajens och Oscarsledens framtid är viktig för utvecklingen i hela området. En lösning måste till för att undvika att processen med förnyelsen i områden inte ska dras ut på tiden.

2.3.3. Västlänken med ny station i Haga

Västlänken är ett infrastrukturprojekt bestående av en 6 km lång tågtunnel under Göteborg i syfte att förlänga pendeltågtrafiken. I projektet ingår tre nya stationer: under Centralstationen, Haga och Korsvägen. Projektet beräknas ge 100 000 boende och 130 000 arbetande möjlighet att ta sig till pendeltåg till fots eller med cykel. Stationen i Haga blir ny knutpunkt för västra Göteborg och kan därmed väntas öka folkströmningen i området betydande. (Göteborgs stad 2013c) Byggstart är planerad till 2018 och trafiken beräknas komma igång 2027. (Trafikverket 2012)



Figur 3. Västlänkens planerade sträckning under Göteborg med stationerna vid Centralstationen, Haga och Korsvägen markerade. (Trafikverket 2012)

Byggprocessen kommer innebära stora arbeten mitt i staden men när tågtunneln färdigställts kommer kollektivtrafiken ha förutsättningar att fungera på ett bättre sätt än i dagsläget och kunna hantera den befolkningsökning som staden står inför. Ökat resande från västra Göteborg bör gynna kvarteret Korvetten då framförallt Första Långgatan och Andra Långgatan kan få mer rörelse av gående och cyklister.

2.3.4. Summering av områdesanalysen med PESTEL-analys

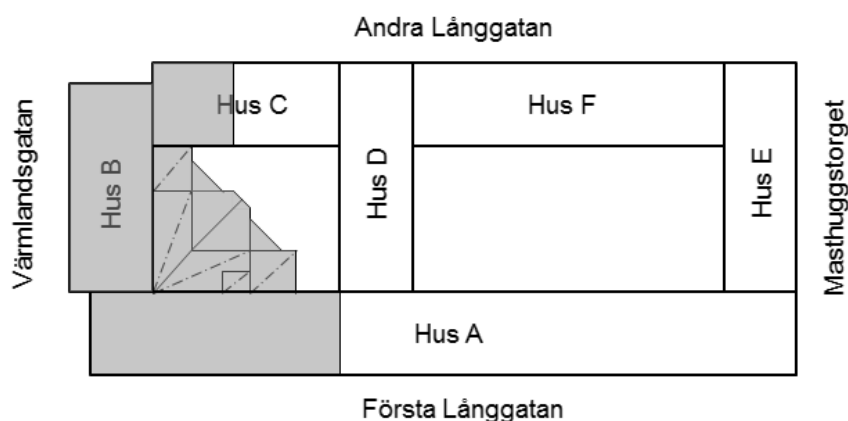
De viktigaste delarna i områdesanalysen summeras i en PESTEL-analys som är ett verktyg som används för att analysera externa makrofaktorer som påverkar ett projekt. De faktorer som tas upp i analysen är: Politiska, ekonomiska, sociala, teknologiska, miljömässiga (environmental) samt legala. Faktorerna bör betraktas som okontrollerbara krafter som influerar kundens beteende och köpkraft. (Liljedahl, O 2001)

Tabell 1: PESTEL

Politik	Framtidsplanerna för Norra Masthugget är av stor betydelse för områdets utveckling där fastighetsägarna påverkas i hög grad. Stadsbyggnadskontorets kommande beslut kan ge nya möjligheter för nyetableringar men också för investeringar i befintliga fastigheter. Exempelvis skulle en upprustning av stråket mellan Nya Allén och Första Långgatan ge möjlighet till ökad rörelse mellan Järntorget och Masthuggstorget som öppnar för nya handelsmöjligheter. Om det byggs fler bostäder i området och befolkningen ökar kommer även behovet av samhällsservice att öka så som fler förskolor, skolor, vårdcentraler. Befolkningsmängd och storlek på generationer styr behovet av samhällsservice och boendeformer.
Ekonomi	Betalningsviljan från framförallt butiklokalerna är relativt låg vilket gör att mindre verksamheter etablerat sig i området. Med utveckling av Norra Masthugget är det troligt att området blir mer attraktivt för handel och betalningsviljan därmed ökar. Ett tillskott av nya kontorslokaler i området kan ge området ett uppsving men det kan samtidigt ske en utspädningseffekt vilket gör att vakansgraden ökar. Mer kontorslokaler och bostäder ökar möjligheter till lunchrestauranger och butiker.
Socialt	Masthuggets historia med båt- och mastbyggnation med koppling till Göta älv har format området och hur det ser ut idag. Stenaterminalen bidrar till en bevarad hamnverksamhet men också till en viss begränsning av allmänhetens möjlighet till rörelse längs hamnen. Kvalitéerna i området är främst det rika kulturlivet, kommunikationerna till och från området samt närheten till Göta älv. I närområdet till fastigheten finns en saluhall och bibliotek som bidrar till ett rikt kulturliv. Andra Långgatan har en ruffig historia som gjort att alternativa verksamheter av mindre storlek etablerat sig. Gatan präglas av restauranger och flertalet pubar som är inriktade på ett brett utbud av olika ölsorter till ett billigt pris. Det finns även många musikaffärer och livemusik på pubarna förekommer ofta. Gatan är idag en populär plats bland framförallt studenter och andra unga vuxna. Om lokalhyrorna skulle öka finns en risk att de alternativa verksamheterna drivs bort och en stor del av områdets särprägel försvinna.
Teknologi	Utvecklingen går mot en ökad mobilitet av arbetsplatserna. Personer behöver inte längre sitta på sin kontorsplats för att kunna arbeta. Detta ställer krav på fastighetsägare som måste möta denna utveckling och anpassa lokalerna för den. Samtidigt öppnar det för nya affärsmöjligheter och koncept som passar dagens och framtidens behov.
Miljö	Miljökraven från samhället, både via myndigheter och från kunder, blir högre och fastighetsägare måste vara beredda att möta de krav som finns. Samtidigt ger ny miljöteknik möjligheter att sänka driftskostnader och minska utsläpp.
Legalt	Detaljplanen styr vilka verksamheter som får finnas i en fastighet. Stora förändringar kommer att ske i områden de kommande åren och det är viktigt att som fastighetsägare vara med att påverka politikerna för att området skall utvecklas i den riktning som önskas. Utan tillåtande detaljplan och bygglov får inga större ombyggnationer utföras.

3. Objektanalys av kvarteret Korvetten

Kvarteret Korvetten stod färdigbyggt år 1971 och består av sex olika hus som benämns A, B, C, D, E och F som illustreras i figur 4. I alla huskroppar utom D finns handel och kommersiell verksamhet i markplanet. Lokalerna i markplanet används till olika typer av verksamheter där sidan mot Andra Långgatan utmärker sig med flest hyresgäster i relativt små lokaler och med varierande verksamheter. Hus A, B och C består av mestadels kontorslokaler, Hus F har påbyggda hyresrätter ovanpå affärslokalerna och Hus E och D innehåller hyresrätter. Totalt finns 119 bostäder fördelade i dessa huskroppar och samtliga är hyresrätter. Under innergården finns ett tvåvåningsgarage avsett för lokalhyresgäster och boende.



Figur 4. Illustration av fastighetens indelning i de olika huskropparna och belägenheten i förhållande till gatorna.

HSB nyttjar totalt ca 5000 kvm fördelat i lokalerna enligt illustrationen ovan. I Hus A inryms HSB på entréplanet samt plan 1-3. I Hus B och C har HSB lokaler på plan 1. Den inglasade gården med konferenssal är också HSB-lokaler och är kopplat till husen vilket illustreras i figur 4.

3.1. Första Långgatan

Första Långgatan är idag måttligt trafikerad av bilar och spårvagnar med spårvagnshållplatsen Masthuggstorget framför fastigheten. På motsatt sida av gatan finns parkeringsplatser och Stenaterminalen vid Götaälv. Längs Första Långgatan finns utrymmen för såväl gående som cyklister men gatan är ändå inget utpräglat gångstråk. Troliga orsaker är avsaknad av verksamheter som attraherar allmänheten och att det inte finns affärsverksamheter på motsatt sida av gatan. En annan bidragande faktor kan vara att Andra Långgatan med sitt rika kultur-, affärs- och restaurangutbud föredras av gående som rör sig mellan Masthuggstorget och Järntorget.



Figur 5. Första Långgatan med Hus A och spårvagnshållplatsen "Masthuggstorget" framför fastigheten.

Det finns dock planer för hur Första Långgatan ska bli ett attraktivt stråk i framtiden vilket illustreras i figur 6 nedan. Första långgatan ska enligt stadsbyggnadskontorets förslag på ett tydligare sätt kopplas ihop med och bli en förlängning av Nya Allén som kan ses i figur 2. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010b)

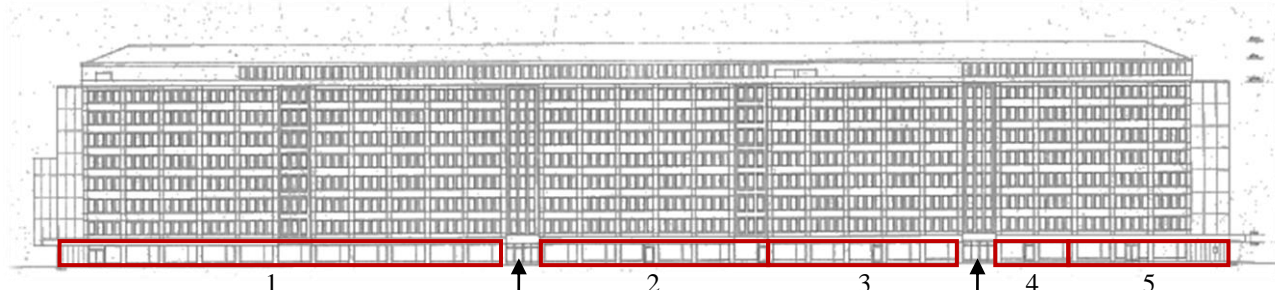


Figur 6. Illustration hur Första Långgatan kan se ut i framtiden med ny bebyggelse och tydligare gångstråk. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010b. Visualisering: Daniel Hultman)

Första Långgatan är viktig för såväl gående som cyklister, bilar och spårvagnar. Stadsbyggnadskontoret betonar att framkomligheten skall vara god samtidigt som det ges plats för att vistas utmed fasaderna. Gatubreddens är idag ca 35 meter och hastighetsgränsen 50 km/h vilket föreslås behållas även i framtiden. Här får då plats både spårvagnstrafik, biltrafik i två körfält i båda riktningarna samt cykelbana på båda sidor av vägen. Korttidsparkeringar får plats längs vägen och blandas med trädplanteringar. Dagens staket i mitten av spårvagnsspåret planeras att tas bort för att minska barriäreffekten samtidigt som det är viktigt att arbeta med tydliga gångpassager för att på ett säkert sätt knyta samman de båda sidorna av gatan. Bottenvåningarna på byggnaderna föreslås vara

publika för att skapa förutsättningar för ett rikt gatuliv där trottoarerna kan inrymma mindre uteserveringar. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010b) Norra sidan av Första Långgatan, motsatt sida från Korvetten föreslås bebyggas med både bostadshus och kontor. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010a)

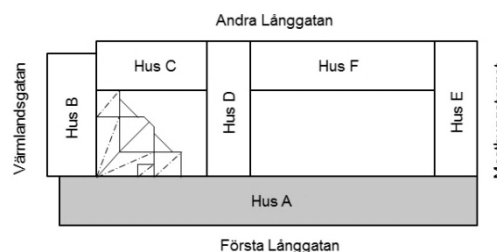
3.1.1. Hus A – Kontor och handel



Figur 7. Fasaden på Hus A sett från Första Långgatan.

Bottenvåning

	m ²
1. HSB	~900
2. Röda Korset	362
3. Fonus	341
4. Göteborgs rättighetscenter	138
5. f.d. Pantbank	395



Hus A är den del av fastigheten som är störst och har flest hyresgäster, mestadels i kontorslokaler. Den före detta pantbankslokalen är 395 m² och har skyltläge mot Första långgatan och Masthuggstorget. Lokalen är outhyrd sedan en längre tid tillbaka som följd av att attraktionskraften på marknaden är svag. Enligt Wallin¹ beror detta troligtvis på ett i dagsläget relativt lågvärderat läge samt ett stort bankvalv som finns i lokalen vilket försvårar lokalanpassningar för nya hyresgäster. Mellan pantbanken och HSBs lokaler ligger de övriga verksamheterna i gatuplan: Rödakorset, Fonus och Göteborg rättighetscenter. HSB nyttjar en del av bottenvåningen närmast Värmlandsgatan i Hus A där de har kundmottagning och försäljning av vitvaror. Denna del byggdes om och rustades upp år 1990.

Plan 1-8

	Plan	m ²
• Kontorslokaler	1-7	~15400
	8	~1800
○ Varav HSB-lokaler	1-3	~2550
	Inglasning	~500
	Hörsal	~100

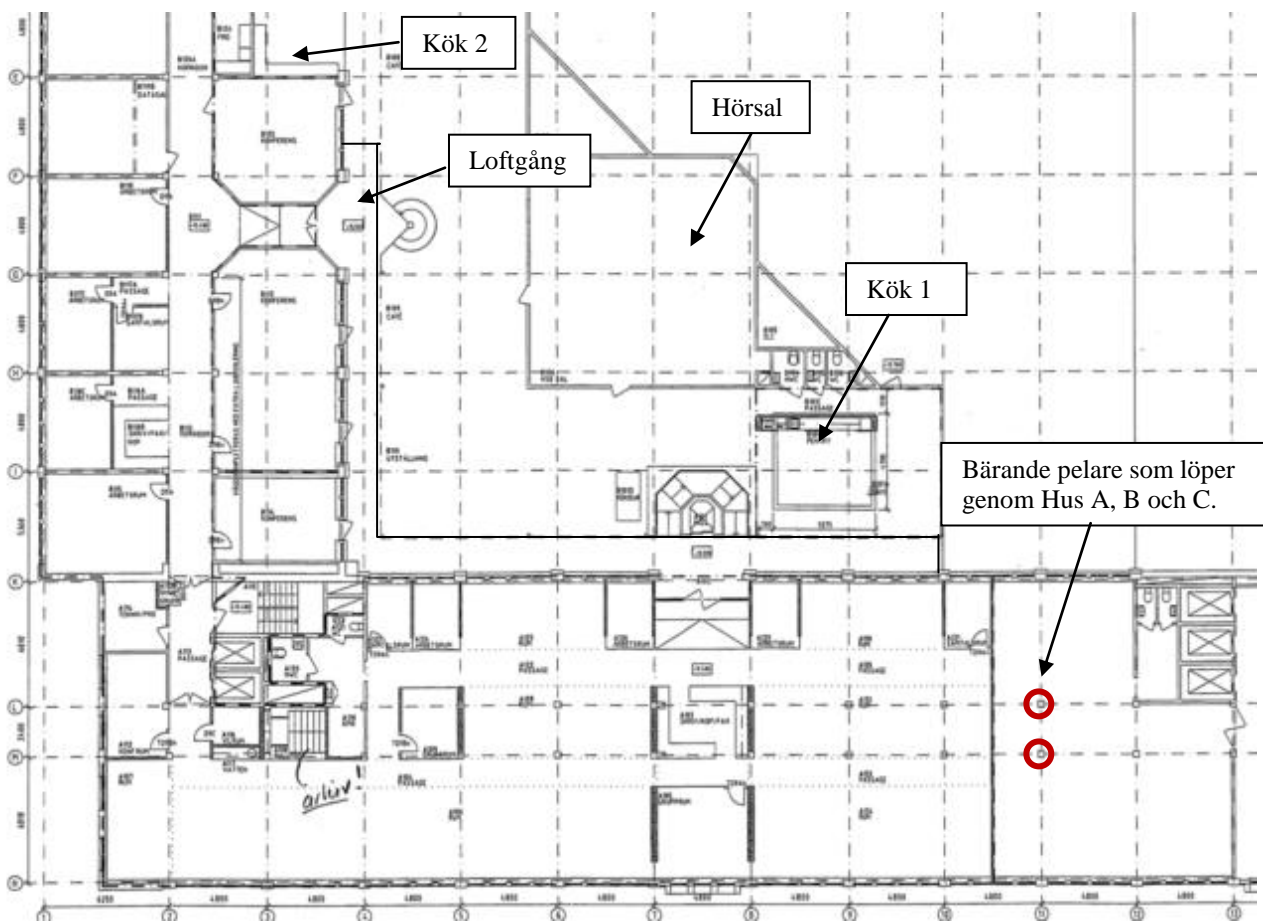
HSB använder en betydande del av ytan i Hus A till den egna verksamheten. HSBs lokaler på plan 1-3 är ombyggda år 2005 och övriga kontorslokaler anpassas i samarbete med hyresgäster. I samband med inflyttningen år 1990 gjordes en inglasning och byggnation av tillhörande konferenssal på innergården i anslutning till hus A och hus B. Glasgården är ljus och luftig med funktionen att det kopplar samman husen och utgör en mötesplats för de anställda och kunder samt som lunchmatsal. Det finns två kök att tillgå i varsin ende av den inglasade delen varav ett används dagligen av HSB i nuläget. I anslutning till glasgården finns en konferenssal för 125 personer. Denna används till interna möten samt hyrs ut till bostadsrättsföreningar och externa företag. Konferenssalen är en tillgång i fastigheten då den öppnar upp för flera typer av användning av

¹ Britt-Inger Wallin (Chef Hyresfastigheter, HSB Göteborg) intervjuad 2013-03-12

lokalerna. Läckageproblem finns vid skarvarna mellan glastaket och konferenssalen. Åtgärder har vidtagits men problem återkommer. På plan 7, adress 28B, finns ett kontorshotell. Plan 8 är indraget och har ett djup på 12 meter samt endast trappor från plan 7.



Figur 8. Vidvinkelbild tagen från loftgången i innergården.



Figur 9. Bilden visar HSBs lokaler i plan 1 med kontorslokaler, glasgården och konferenssalen samt anslutningen mellan hus A och B.

Som figuren visar finns en koppling mellan hus A och B, både i husen och via loftgångarna på plan 2 och 3, som möjliggör rörelse mellan husen. Hus A har ett djup på 15 meter och har förutom ytterväggar bäring i dubbla pelare med 4,8 meters avstånd genom huset. Glasgården är fritt från pelare och har ett glastak som bärs upp av balkar sammankopplade mellan husen och konferenslokalen. Som ritningen illustrerar finns möjlighet till öppen planlösning men de flesta kontoren i övriga husen har cellkontor.

3.2. Värmlandsgatan

Värmlandsgatan är viktig för att koppla ihop Linnéstaden och Långgatorna och går idag ner mot Göta älv till Oscarsleden där en gångbro leder över till Stenas Danmarksterminal. I ena änden av Värmlandsgatan, innan den svänger och ansluter till Linnégatans tvärgator, finns Oscar Fredriks kyrka som ligger på en höjd. Kyrkan, som invigdes 1893 och är i nygotisk stil, är välbevarad och ger gatan en extra dimension (Svenska kyrkan 2013).

Längs med den aktuella fastigheten är Värmlandsgatan bred med tre körfält och parkeringar. Som konsekvens av gatuanknytningarna, de breda körfälten och parkeringarna längs Värmlandsgatan är gatan vältrafikerad och kan upplevas svår att korsa för gående och cyklister som rör sig mellan Masthuggstorget och Järntorget.



Figur 10. Värmlandsgatan i nuläget med vy upp mot Oscar Fredriks kyrka.

I framtiden kan Värmlandsgatan leda ända ner till älven. Även här planeras publika bottenvåningar med uteserveringar som bidrar till ett rikt gatuliv. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010b)

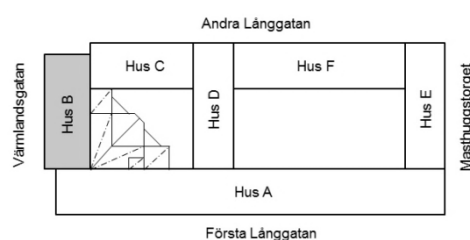
3.2.1. Hus B – Kontor, handel och café



Figur 11. Fasaden på Hus B sett från Värmlandsgatan.

Bottenvåning

	m^2
1. Coffee&Bakeshop	79
2. Låsspecialisten	322
3. (HSB Göteborg - Hus A)	-



Låsspecialisten har funnits i området sedan 1938 då de hade lokaler på Andra långgatan och flyttade verksamheten till Värmlandsgatan år 1995. (låsspecialisten 2013) Cafét Coffee&Bakeshop är beläget längs Värmlandsgatan och på gaveln mot Andra långgatan. Ett starkt skyltläge för passerande från Järntorget. Värmlandsgatan är relativt trafikerad och har en bred körbana med parkeringsplatser längs med låsspecialistens lokaler. Det finns ingen passage i markplan mellan Hus A och B men möjlighet finns att skapa detta genom håltagning i den bärande vägg som skiljer husen åt.



Figur 12. Avsaknaden av övergångsställe är tydlig med gående som ständigt korsar gatan mellan bilarna.

Plan 1-4	Plan	m ²
• Kontorslokaler	1-4	~2500
○ Varav HSB-lokaler	1	~650

På plan 1-4 finns kontorslokaler varav HSB Göteborg använder plan 1. Alla planen är sammankopplade med Hus A som möjliggör verksamheter som sträcker sig mellan huskropparna. HSB använder plan 1 som en förlängning av lokalerna i Hus A. Från plan 1 nås den gemensamma inglasade delen som binder samman huskropparna. Mot den inglasade delen finns även loftgångar till plan 2 och 3 som går mellan huskropparna. Dessa används sällan som följd av att lokalerna på plan 2, 3 och 4 hyrs ut till andra kontorshyresgäster. Plan 4 hyrs delvis ut till kontorshyresgäster men används även som förråd. Byggnadens djup är 15 meter, alltså samma djup som hus A.



Figur 13. Vy över inglasade delen i riktning mot Hus B. Här visas loftgångar och lokalens stora volym.

3.3. Andra Långgatan

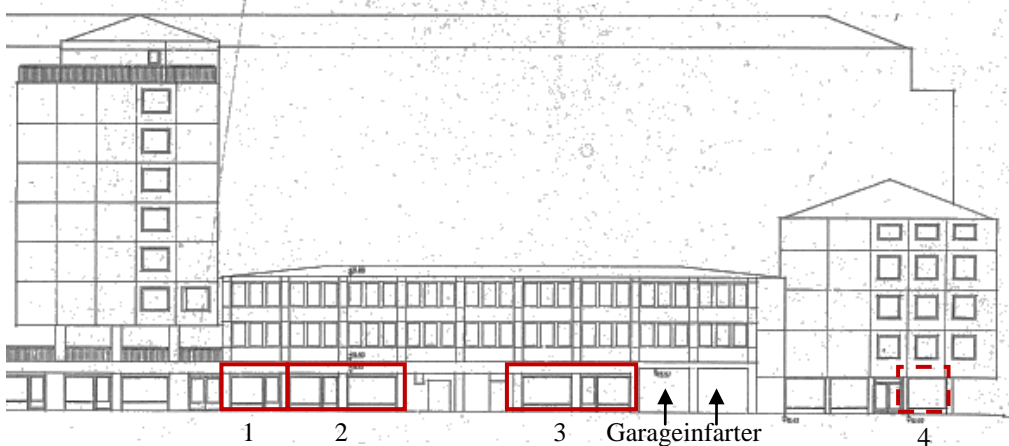
Andra långgatan har en annorlunda karaktär jämfört med de andra gatorna längs med fastigheten. Gatan präglas idag av kulturliv i olika former där restauranger, caféer, pubar, skivhandel, frisörer och nischade affärsverksamheter blandas. Andra Långgatans historia och karaktär är något som är allmänt känt i Göteborg vilket innebär att lokalerna framförallt attraherar hyresgäster som passar in i den existerande omgivningen. Detta påverkar även hyresvärdarna i den mån att hyresgästerna har relativt låg betalningsvilja och en upprustning av gatan skulle försvåra för dessa verksamheter och de karaktäristiska hyresgästerna kan försvinna. Detta medför högre krav och förståelse vid fastighetsutveckling om gatan ska kunna behålla sin symboliska karaktär.



Figur 14. På Andra Långgatans dag möts många göteborgare för att njuta av mat, dryck, musik och gatukonst. (Bild: Oskar Claesson)

Andra Långgatan finns inte med i stadsbyggnadskontorets framtidsplaner för Norra Masthugget men påverkas av förändringar i området. Nya fastigheter och upprustning av närområde genererar ett område med fler personer i rörelse och fler verksamheter, men också en förändring av den karaktär som finns idag. Andra Långgatan kan sticka ut ännu mer när den ligger intill nyproducerade verksamheter eller så förändras gatan tillsammans med övriga närområdet. Avgörande faktorer kan vara verksamheternas lönsamhet och fastighetsägarnas vision för gatan.

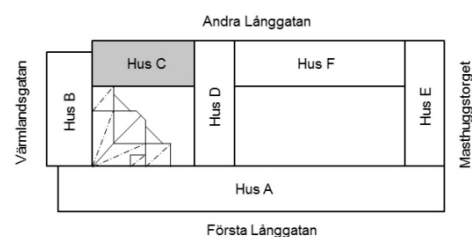
3.3.1. Hus C – Kontor, handel och café



Figur 15. Fasaden på Hus C sett från Andra Långgatan.

Bottenvåning

	m ²
1. <i>Sweety Nails</i>	34
2. <i>Masthuggssalongen</i>	78
3. <i>Mitt2Hem</i>	78
4. <i>(Coffee&Bakeshop - Hus B)</i>	-



Mitt2Hem och Barbershop bidrar till Andra långgatas rika kulturliv som bör beaktas. Mitt2Hem har livemusik vissa dagar som tillåter lokala artister att framföra sin musik. Garageinfarterna medför att trafik förekommer under vissa tidsperioder på dygnet. I utrymmet mellan Masthuggssalongen och Mitt2Hem finns en transformatorstation och därmed ingen handel.

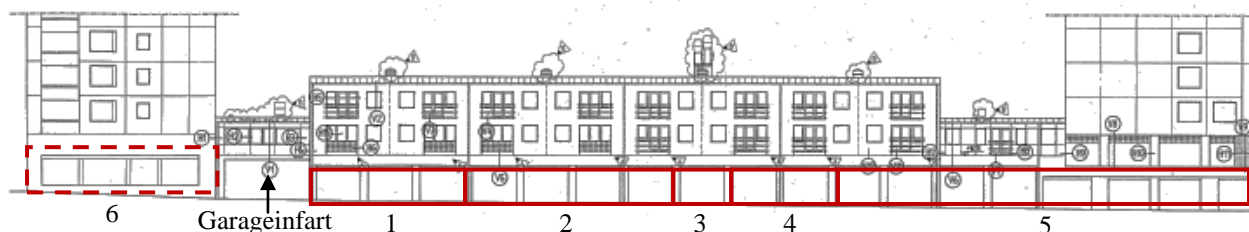


Figur 16. Fasaden på Hus C mot Andra Långgatan.

Plan 1-2	Plan	m ²
• Kontorslokaler	1-2	~1200
○ Varav HSB-lokaler	1	~300

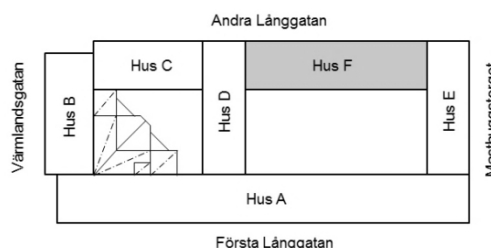
En betydande del av plan 1 används av HSB Göteborg där det finns en träningslokal och solarium. Träningslokalen och solarium används i dagsläget sparsamt. Övriga lokaler på plan 1 och 2 är kontorslokaler som hyrs av andra företag. Huset är drygt 15 meter djupt.

3.3.2. Hus F – Bostäder, handel och restaurang



Figur 17. Fasaden på Hus F sett från Andra Långgatan.

Bottenvåning	m ²
1. Musikaffär	157
2. Restaurang L'Assassino	221
3. Studio X	37
4. Laundry Room	97
5. Skivhandel	365
6. (Fitness 24Seven - Hus E)	-



Skivhandeln och musikaffären är två verksamheter som stämmer väl överens med Andra Långgatan karaktär och bidrar till det rika kulturlivet. Detta bör vägas in när en framtidsplan för lokalerna i bottenplanet utvecklas. Även restaurang L'Assassino bidrar till mångfalden på gatan. Närmast Masthuggstorget, mellan Fitness 24Seven och L'Assassino, finns den andra garageinfarten som går in under innergården.



Figur 18. Fasaden på Hus F mot Andra Långgatan.

Plan 1-2

- Bostäder
- Fitness 24Seven

Plan

- 1-2
- 1

De låga husen utmed Andra långgatan är 13 stycken hyresrätter som byggdes i två plan på befintliga lokaler år 1996. Dessa har ingång från innergården vilka nås från entrén vid Masthuggstorget. Lägenheterna är försedda med franska balkonger mot gatan och har utanpåliggande trappor direkt mot innergården. Delar av plan 1 är gymlokaler som hyrs av Fitness 24Seven och är sammankopplat med deras övriga lokaler i Hus D.

3.4. Masthuggstorget

Masthuggstorget är lätt att nå för kollektivresenärer, bilister, cyklister och gående. Spårvagnshållplats finns vid torget på Första Långgatan och parkeringar för bilister, cyklister och motorcyklar finns längs slingan som går runt torget. Bland verksamheterna återfinns mataffär, apotek, restaurang/bar, musikaffär, skomakare, gym, dataservice samt ett fristående gatukök i torgets ena hörn. I mitten av torget finns en träskulptur föreställande master som representerar områdets historia med masttillverkning och hamnverksamhet. Skulpturen omgärdas av grönytor och bänkar som i sin tur avgränsas av vägar och spårvagnsleden.



Figur 19. Fasad mot Masthuggstorget.

Masthuggstorget kan med ett ökat befolkningsunderlag i området åter bli en central punkt i stadsdelen. Gröna ytor är idag en bristvara i området så stadsbyggnadskontorets föreslår att torget förlängs med ett parkområde som stäcker sig ner mot leden och i förlängningen beroende på ledens framtid ända ner mot vattnet. Torgytan föreslås hårdgöras för att underlätta torghandel. Genom att flytta spårvagnshållplatsen till torget förstärks bilden av torget som en nod i området och bidrar till att människor kommer hit. Masthuggstorget har av Stadsbyggnadskontoret identifierats som en plats där en eller flera högre byggnader är lämpliga för att markera torget men den får samtidigt inte skymma landmärket Masthuggskyrkan.



Figur 20. Illustrationen visar hur Masthuggstorget kan se ut i framtiden om det förlängs ner mot Göta älv. Kvarteret Korvetten ses nere i högra hörnet. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010b. Visualisering: Daniel Hultman)

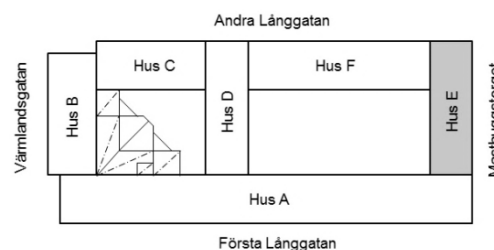
Området på motsatt sida torget från Korvetten föreslås bebyggas med företrädesvis bostäder men en viss blandning av innehåll är lämpligt för att ge liv åt gatan. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010b) Exploateringen runt Masthuggstorget ligger enligt programförslaget ett par år in i framtiden. (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret 2010a) Kvarteret Korvetten bör med sitt läge få starkare handelsmöjligheter när Första Långgatan och Masthuggstorget utvecklas.

3.4.1. Hus E – Bostäder, handel och gym



Figur 21. Fasaden på Hus E sett från Masthuggstorget.

Bottenvåning	m²
1. <i>It Power</i>	108
2. <i>Skomakeri</i>	33
3. <i>Fitness 24Seven</i>	600
4. <i>(Pantbanken - Hus A)</i>	-



Fitness24seven har en lokal i hörnet Masthuggstorget - Andra långgatan och hyreskontrakt som sträcker sig under lång tid framöver vilket bör beaktas i framtidsplanen. IT Power och Skomakeriet ligger försänkt en våning, alltså i samma höjd som bottenvåning i Hus A, på grund av lutningen i marknivå. Lokalerna mot Masthuggstorget kan förväntas bli attraktiva i framtiden vilket kan driva upp hyresnivåerna. Detta kan medföra att verksamheter som IT Power och skomakeriet kan få svårt att nå den lönsamhet som krävs för de aktuella lokalerna.

Plan 1-7	Plan
• <i>Bostäder</i>	1-7

På våningarna ovanför verksamheterna finns hyresrätter i varierande storlek med 1-4 rum och kök samt förråd i källaren. I höjd med Fitness 24Seven, som ligger i marknivå med Andra Långgatan, finns cykelparkering för de boende som omgärdas av galler ut mot Masthuggstorget.

3.5. Innergården

Innergården präglas av betong och sten eftersom gården ligger ovanpå garaget. Planteringarna som finns har därför skapats i upphöjningar som fyllts med jord. Här finns även en lekplats för husets barn samt gott om bänkar. Innergården får trots att den är helt inbyggd mycket sol tack vare de lägre byggnaderna mot Andra Långgatan.



Figur 22: Vidvinkelbild av innergården.

3.5.1. Hus D – Bostäder

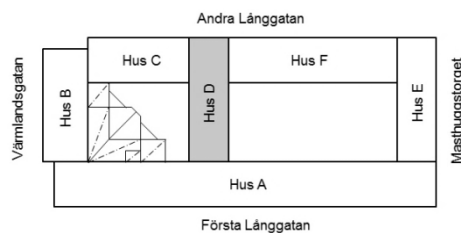


Figur 23. Fasaden på Hus D sett från Hus B på innergården.

Plan 1-7

- Bostäder

Plan 1-7



Huset består av hyresrätter i varierande storlek med 1-4 rum och kök samt förråd i källaren. Det finns ingen vakans på hyresrätterna i fastigheten och omsättningen är låg. Byggnaden ligger mitt på gården och nås från entrén mot Masthuggstorget. Husen bildar tillsammans en innergård med lekplats och planeringar. Denna är dock i behov av underhåll och det finns färdiga planer för estetisk upprustning av gården där framförallt planteringarna ska ses över.

4. Tekniska förutsättningar

Det finns ingen övergripande plan för hur lokalerna ska rustas upp i fastigheten. De flesta lokalupprustningar och ombyggnationer utförs när behovet uppstår och i samråd med hyresgäster. Vissa lokaler har välfungerande installationer och hög standard medan andra är i behov av upprustning. Gemensamt är att byggnadens värms upp och kyls med fjärrvärme respektive fjärrkyla. Den totala uppvärmda arean uppgår till 34 368 kvm och energiförbrukningen för året 2009 sammanfattas i tabellen nedan.

Tabell 2: Energiförbrukning

Energiförbrukning för 2009	kWh/år
Värme	3 826 000
– varav varmvattenberedning	503 365
Fjärrkyla	191 100
Fastighetsel	1 443 520
Totalt (justerat till normalårsvärde)	5 722 654

Den totala energiförbrukningen är i nuläget 167 kWh/m² per år för kvarteret Korvetten. Nybyggnadskravet är 103kWh/m² per år och referensvärde för liknande hus är 114-161 kWh/m² per år vilket tyder på att energiförbrukningen bör kunna minskas i detta hus. (Energideklaration 2010) De energibesparande åtgärder som föreslås i energideklaration presenteras i tabellen nedan.

Tabell 3: Rekommenderade åtgärder enligt energideklarationen

Rekommenderade åtgärder	Minskad energianvändning (kWh/år)	Minskat utsläpp av CO₂ (ton/år)
Installation av vattenbesparande strålsamlare	37 000	1
Justering av värmesystem och byte av radiatorventiler i lägenheter	345 000	9,3
Installation av datoriserad styr- och reglerutrustning samt rumsgivare.	241 000	6,5
Behovsstyrd belysning i garage och trapphus	115 000	3,1
Uppgradera fläktmotorer och använda behovsstyrning av ventilationen	202 000	5,4
Totalt vid utförande av alla åtgärder	940 000	25,3

Datoriserad styr- och reglerutrustning samt rumsgivare innebär att fastigheten kan fjärrövervakas och temperaturen regleras snabbt efter inomhustemperaturen. Ventilationssystemen som finns är av typen FTX, FT och F med återvinning. Ventilationen är delvis godkänd som följd av att det finns flera ventilationsaggregat. I den senaste radonmätningen som utfördes i januari 2006 uppmättes radonhalten till 120Bq/m³. (Energideklaration 2010) Strålmyndigheten har i samråd med andra berörda myndigheter fastställt rikt- och gränsvärden för radon i byggnader. För befintliga bostäder och lokaler gäller att radonhalten inte får överskrida 200 Bq/m³ vilket betyder att fastigheten klarar kraven. (Strålsäkerhetsmyndigheten 2012)

Stommen bör kontrolleras vid ombyggnation och eventuellt förstärkas i samband med renovering. Fastigheten är beklädd med originalfasaden från 1969-1971 som är beständig stenkross, något som dock kan upplevas föråldrat och mindre estetiskt tilltalande. Det är dock möjligt att bygga en ny fasad på den nuvarande som gör fasaden estetiskt attraktiv och med låga underhållskostnader. Fönstren har relativt god standard men bör ses över vid större ombyggnation eller yttre upprustning.

4.1. Detaljplan och myndighetskrav

Detaljplanen är från 1963 och tillåter den användning av fastigheten som finns i nuläget med bostäder, kontor och handel. De tillägg och ändringar som finns i fastigheten med avseende på inglasning av gårdsdel samt uppförandet av hyresrätter i två plan på befintlig byggnad har godkänts av byggnadsnämnden.

Enligt Plan- och bygglagen ska varsamhet vara genomgående vid ombyggnation och andra ändringar. I Plan- och bygglagen 3:10 förklaras det: ”Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.” (Bostadsbestämmelser 2009) Listan nedan sammanfattar det viktigaste att tänka på:

- Bevarande och underhåll är utgångspunkten
- Byggnadens kvalitéer och tekniska förutsättningar tas till vara genom inventering, besiktning och samråd med konsulter och intressenter.
- Miljömedvetenhet genom energieffektiva lösningar och livscykelräkande tillämpas (Bostadsboken 1999)

Vid ombyggnation till annan verksamhet måste detaljplanen ändras och bygglov godkännas av kommunens byggnadsnämnd. Bygglovshandlingarna ska beskriva byggnadens användning, utseende och omfattning vilka sedan prövas av nämnden. (Bostadsboken 1999) Detaljplansändring och bygglov bör inte vara ett problem såvida inte verksamheten eller ombyggnation strider mot kommunens riktlinjer för området.

4.2. Tillgänglighet och hissar

Ingångarna till de lokaler på Första Långgatan som idag går till HSB samt Röda korset har uppbyggda ramper till entréerna. Ingången till innergården från Masthuggstorget består av en brant trappa med ramp. Det går även att undvika den branta trappan och ta sig in på innergården via trapphus och hiss på Första Långgatan. Övriga ingångar ligger i marknivå eller har ett mindre trappsteg som lätt kan byggas om till en ramp för att öka tillgängligheten. De hissar som finns i entréerna till kontorslokalerna i Hus A har korgmått 110x140 cm vilket innebär att de rymmer rullstol (Örnhall, H 2008). Hissarna i HSB-delen av huset samt i Hus C har mindre mått vilket innebär att de inte är anpassade för rullstol.

Vid ombyggnad till bostäder ställer Boverkets byggregler krav på hissarnas utformning.

Tabell 4: Krav på hissarnas utformning

Husstorlek	Hisstyp
≤ 2 våningar	Förberedelse för hiss/lyftanordning
3 – 4 våningar	Hiss som rymmer person i rullstol och medhjälpare (110x140cm)
5 – 10 våningar	Hiss som rymmer sjukbår (110x210cm)
≥ 10 våningar	Sjukbårshiss samt personhiss

(Örnhall, H 2008)

För korvetten innebär detta att ombyggnad till bostäder i alla plan kräver nya större hissar som rymmer sjukbår. För att kunna installera nya hissar krävs även en kostsam ombyggnad av hisschakten. Vid en större ombyggnad måste en översyn av hissarna göras för att se till att de möter tillgänglighetskraven.

4.3. Brandskydd

Beroende av vilken typ av verksamhet som ska finnas i lokalen är det olika krav på brandsäkerhet. Bygglagstiftningens krav på brandskydd vid ombyggnad och ändringar är desamma som vid nybyggnad. De huvudsakliga funktionerna som skall tillgodoses är: utrymnings säkerhet, skydd mot brands uppkomst, spridning till grannbyggnad samt räddningstjänstpersonalens säkerhet i arbetarskyddshänseende. (Fallqvist et. Al. 2012)

Byggnaden klassas i den näst högsta brandklassen, Br 1. Byggnadsklasserna beror främst på antalet våningar samt eventuella samlingslokaler som finns. Lokalerna delas in i olika verksamhetsklasser som sedan styr hur brandsäkerheten skall utformas.

Tabell 5: Verksamhetstyper som grund för brandkrav (Fallqvist et. Al. 2012)

Verksamhetsklass	Verksamhet	Egenskaper
Vk1	Kontor och industrier	Personerna förväntas vara vakna, ha god kännedom om lokalerna och själva kunna sätta sig i säkerhet.
Vk2	Samlingslokaler	Vk2A gäller samlingslokal för högst 150 personer som stämmer in på hörsalen i den inglasade delen.
Vk3	Bostäder	Personerna förväntas ha god lokalkännedom och kunna sätta sig själva i säkerhet men kan inte förväntas vara vakna.
Vk4	Hotell och vandrarhem	Lokaler där personer inte förväntas ha god lokalkännedom och inte heller förväntas vara vakna.
Vk5	Vårdmiljöer	Personer kan förväntas ha nedsatt förmåga att själva sätta sig i säkerhet.

Utrymning vid brand

Byggnader ska utformas så att det ges möjlighet till tillfredställande utrymning vid brand. Målsättningen är att i så stor utsträckning som möjligt använda de normala gångvägarna i byggnaden även vid utrymning. Entréer, trapphus och gångvägar bör med andra ord utformas så att de uppfyller kraven som utrymningsvägar. (Fallqvist et. Al. 2012) De längsta tillåtna avstånden till utrymningsväg sammanfattas i tabellen efter verksamhetsklass.

Tabell 6: Längd till utrymningsväg beroende på verksamhetstyp (Fallqvist et. Al., 2012)

Verksamhetsklass	Enbart en utrymningsväg	Minst två oberoende utrymningsvägar
Vk1 – Kontor, industri	10 meter	45 meter
Vk2 – Samlingslokaler	10 meter	30 meter
Vk3 – Bostäder	10 meter	45 meter
Vk4 – Hotell	7 meter	30 meter
Vk5 – Vårdmiljöer	10 resp. 7 meter *	30 meter

* Beroende på typ av vårdverksamhet.

Dessa avstånd är avgörande för hur planlösningarna i kvarteret Korvetten kan lösas. Problematiken är att få trappuppgångar och hissar tillsammans med höga brandskyddskrav gör det svårt för vissa typer av verksamheter och boenden att uppfylla kraven. Eventuellt måste fler trapphus byggas för att kunna tillgodose utrymningskraven.

5. Förutsättningar för fastighetsutveckling

5.1. Ägarstrategins påverkan

Ägarens strategi, organisation och kunskaper har stor betydelse för utvecklingen av en fastighet. En fastighet kan vara mer värd för en typ av ägare än en annan beroende på om de har de kunskaper som krävs för att utnyttja den på bästa sätt. Fastighetens värde bygger enligt Lind & Lundström (2009) på tre faktorer. Driftnetto, Risk/avkastningskrav samt inbyggda realoptioner.

- **Driftnetto**
Olika ägare har olika möjligheter att locka hyresgäster till fastigheten. Ett större fastighetsbolag med fler kontorsfastigheter har antagligen mer erfarenhet av att attrahera kontorshyresgäster samt möjlighet till omflyttningar inom beståndet än en mindre. Detta skulle leda till färre vakanser och ett högre driftnetto.
- **Risk/avkastningskrav**
Olika fastighetsbolag är delvis beredda att ta olika mycket risk men ett större bolag med stor fastighetsportfölj har en större möjlighet att ta risker i enskilda projekt då den totala effekten av ett misslyckat projekt kan sprida i portföljen. För ett mindre bolag kan det vara katastrofalt att tappa en stor hyresgäst medan samma hyresgäst bara representerar ett par tiodels procent av ytan i ett större bestånd.
- **Inbyggda realoptioner**
En ägare kan ha bättre möjligheter att utnyttja realoptioner som finns i fastigheten än en annan. Till exempel genom att den ena ägaren har erfarenheter av ombyggnader till en viss typ av verksamhet som skulle passa. Denna ägare kan därmed se ett större värde i fastigheten än en som inte kan utnyttja denna möjlighet.

(Lind & Lundström, 2009)

5.1.1. HSB Göteborg jämfört med andra fastighetsägare

Fastighetsbolag har olika förutsättningar och olika strategier för sina innehav. De fem faktorer som spelar störst roll för fastighetsbolagets positionering på marknaden är: Primära aktiviteter, geografiska spridningar, fastighetskategorier, kapitalstrukturen och storleken på företaget. (Larsson, C 2008) Nedan följer en beskrivning av HSB Göteborgs förutsättningar och strategi som sedan följs av en kort jämförelse med andra typer av fastighetsbolag för att visa på de skillnader som kan finnas mellan olika fastighetsbolag och de olika strategier de har för sina bestånd.

HSB Göteborg – Kooperativ organisations

HSB är en kooperativ medlemsorganisation som skall verka för medlemmarnas bästa och skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas vilket man kallar för ”Det goda boendet”. Sammanlagt samlar HSB över en halv miljon medlemmar över hela Sverige samlat i cirka 3900 bostadsrättsföreningar och blir därmed en stark representant för medlemmarna med möjlighet att påverka bostadspolitiken. Det är även mot bakgrunden att vilja påverka framtidens boende som HSB Göteborg valt att flytta till Johanneberg Science Park där de kommer närmare utvecklings- och forskningsvärlden. (HSB 2013a) Målet är att bygga bra bostadsrätter som blir HSB bostadsrättsföreningar. Föreningarna kan sedan anlita HSB för hjälp med ekonomisk förvaltning, underhållsplanering, fastighetsskötsel, ombyggnationer med mera. Även en del hyresrätter byggs och förvaltas. HSB Göteborg har därmed stor erfarenhet av att bygga och sälja bostadsrätter samt av förvaltning av både bostadsrätter och hyresrätter. HSBs ekonomiska mål är att göra vinster som sedan kan gå tillbaka till verksamheten för att skapa bättre bostäder och förvaltning. (HSB 2013b)

HSB Göteborg är därför inte främmande för att äga till exempel kontorsfastigheter om det ger en god avkastning, och är förenligt med värdegrunden, då vinsten från denna verksamhet kan skapa nytta i kärnverksamheten att bygga bostadsrätter. I Stockholm finns HSB Omsorg som driver äldreboenden samt utför hemtjänst och hushållsnära tjänster. (HSB Omsorg 2013) HSB Göteborg har dock inga planer på att starta en liknande verksamhet och ett eventuellt äldreboende eller liknande verksamhet i fastigheten skulle drivas av en utomstående aktör.

Fastighetsägare med fokus på kommersiella lokaler

En del Fastighetsbolag inriktar sig på att enbart äga fastigheter som innehåller kommersiella lokaler. Många bolag med detta fokus har ofta höga avkastningskrav och en strategi att förädla fastigheter för att sedan sälja till högre pris. Ett stort bestånd gör att hyresgästen vid behov kan byta lokal utan att behöva byta hyresvärd samtidigt som företaget inte är lika känsligt för om en stor hyresgäst flyttar då det inte ger lika stor effekt i en större portfölj. (Larsson, C 2008) Ett bolag fokuserad på enbart kommersiella lokaler har bättre sannolikt möjligheter än HSB att bedriva uthyrning av kontor då de har en större erfarenhet och kunskap om marknaden. Många gånger har dessa företag ett mindre antal bostäder i sitt bestånd då det ibland finns en del bostäder i stora kommersiella fastigheter. Ett företag med fokus på kommersiella lokaler hade antagligen inte varit intresserat av att köpa hela Korvetten eftersom bostäder står för en betydande del av fastigheten.

Fastighetsägare med blandat bestånd

Andra fastighetsägare har en mer diversifierad strategi och äger både bostäder samt kontors- och handelsfastigheter. Ett bestånd av bostäder gör att intäkterna kan hållas uppe även under lågkonjunktur då de kommersiella lokalerna kan tappa mer. En blandning av lokaltyper minskar med andra ord risken. Ett företag med detta fokus skulle ha goda förutsättningar att förvalta Korvetten. De har både erfarenhet av kommersiella lokaler och bostäder i liknande lägen samt av att utveckla fastigheter.

Allmännyttiga bostadsbolag

I Göteborg finns ett flertal allmännyttiga fastighetsbolag som äger fastigheter i alla stadsdelar. De äger 39 procent av lägenheterna i Göteborg samt ett mindre antal lokaler för kommersiell verksamhet som oftast ligger i bottenvåningen på bostadshusen. Som allmännyttigt bostadsbolag har bolaget stora krav på sig att verka långsiktigt och för hyresgästernas och stadens bästa vilket liknar HSBs mål om det goda boendet. Detta betyder att en stor del av överskottet varje år återinvesteras i fastigheterna för att förbättra beståndet. (Jonsson, K-E 2005) De allmännyttiga bostadsbolagen är renodlade bostadsbolag som för över förvaltningen av eventuella kommersiella lokaler på ett annat kommunalt bolag, Göteborgslokaler.

De tre exempelbolagen och HSB har med andra ord olika strategier samt olika möjligheter och vilja att förvalta en fastighet som Korvetten. Det visar att ställda inför samma problem kan olika företag komma fram till olika lösningar beroende på deras förutsättningar. Detta tas hänsyn till i analysmodellen samt framtidsplanen där det utvärderas om HSB borde behålla fastigheten eller sälja den och vem en potentiell köpare skulle kunna vara.

5.2. Hyresjuridiska aspekter

På samma sätt som en människa behöver en lägenhet behöver de allra flesta företag en egen lokal. Skulle företaget plötsligt bli av med lokalen kan verksamheten avstanna helt. Utgångspunkten i hyreslagstiftningen är därför att lokalhyresgästen är den svagare parten som skall skyddas så att verksamhetslokalen inte kan ryckas undan utan godtagbara skäl. Lagen som reglerar lokalhyra kallas hyreslagen och återfinns i 12e kapitlet i Jordabalken. (Hellner et. Al. 2010)

Det finns flera paragrafer som reglerar längden på hyresavtal. Ett avtal på bestämd tid innebär att avtalet inte kan sägas upp innan utgången av denna tid. Med andra ord måste långa kontrakt löpa ut innan en förändring kan ske i avtalet. Ett avtal på bestämd tid övergår i ett avtal på obestämd tid efter kontraktstidens slut om det inte sagts upp och inte bestämmelser om verkan vid utebliven uppsägning avtalats. Ett avtal på obestämd tid har en uppsägningstid på nio månader om det löpt under en längre tid. (Hellner et. Al. 2010)

En verkan av att hyresgästen räknas som den svagare parten i hyreslagstiftningen är det så kallade besittningsskyddet. Detta innebär att hyresgästen har rätt att förlänga avtalet när avtalstiden är slut. Rätten till förlängning är inte absolut men räknas som en huvudregel och utgångspunkt. Besittningsskyddet för lokaler är ett så kallat indirekt besittningsskydd som innebär att hyresvärden aldrig kan tvingas förlänga ett avtal men hyresgästen har i stället rätt till skadestånd för ekonomisk skada som uppkommer på grund av uppsägningen. (Hellner et. Al. 2010)

Om hyresvärden vill bli av med en hyresgäst måste denna presentera en besittningsbrytande grund. De fem skäl som kan åberopas, enligt 12:57 Jordabalken, är att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser, att huset skall rivras, att huset skall byggas om, att hyresgästen inte godkänner skäligen krav eller generalklausulen som innebär att hyresgästen på annat sätt kan påvisa att befogad anledning finns. (Hellner et. Al. 2010)

Skälet som kan bli aktuellt i Korvettens fall är det tredje, att byggnaden skall genomgå en större ombyggnad. Hyresvärden har med andra ord befogad anledning att säga upp avtal vid en ombyggnad men med vissa förutsättningar. Den första förutsättningen är att hyresgästen uppenbart inte kan sitta kvar i lokalen. Hyresvärden skall erbjuda en ersättningslokal för hyresgästen som är godtagbar med hänseende till läge, storlek och standard där det går att driva verksamheten vidare. Hyresavtalet kan dessutom innehålla ett speciellt villkor om att avtalet skall upphöra att gälla på grund av ombyggnaden. Denna så kallade ombyggnadsklausul bryter hyresgästens indirekta besittningsskydd och gör att hyresvärden slipper anvisa en ersättningslokal. Om en ersättningslokal inte kan erbjudas är hyresvärden skadeståndsskyldig. Skadeståndet baseras på värdeminskning på hyresgästens egendom, flyttningkostnader, hinder och men i näringen med mera. Tanken är att all ekonomisk skada skall ersättas. Det kan vara svårt att beräkna dessa skador men en minimiersättning motsvarande en årshyra skall alltid utgå. (Hellner et. Al. 2010)

Om en stor ombyggnad, till exempel till bostäder i dagens kontorsdel skall ske måste hyresjuridiken tas med i beräkningarna. Tidsbestämda avtal kan inte sägas upp i förtid och även avtal som kan sägas upp kan innebära en stor kostnad i form av skadestånd om inte en lämplig ersättningslokal kan hittas. En ombyggnad av hela kontorsdelen blir därför mycket svår att genomföra och om den skall ske krävs en lång planeringstid för att tillgodose de juridiska kraven. Eventuella skadestånd som måste utbetalas sänker även den vinst som skapas av att byta användandet av lokalerna. Ett alternativ som underlättar en ombyggnad skulle vara att utnyttja den lediga yta som skapas när HSB flyttar och använda som evakueringslokal under ombyggnaden. Ett annat alternativ är att enbart bygga om den lediga HSB-delen till annan verksamhet för att slippa avtalsproblem.

5.3. Fastighetsmomsens inverkan

Frågan om hur momsen från ombyggnader och den dagliga verksamheten skall hanteras är viktig då det handlar om stora pengar vid en större investering. Skillnader på hur momsen kan dras av eller inte beror på om hyresgästerna består av momspliktiga verksamheter eller inte, en blandning av båda typerna är också vanlig.

Investeringsmomsen får lyftas om hyresgästen är momspliktig samt att skatteverket har godkänt så kallad frivillig skatteplikt. Det innebär att momsen från investeringar i lokalerna samt från den dagliga verksamheten kan överföras till hyresgästen som i sin tur tar ut moms av sina kunder. Om hyresgästen inte är momspliktig, till exempel en sjukvårdslokal eller en skola kan inte heller momsen dras av för denna verksamhet. (Skatteverket 2013)

Detta medför att den moms som betalats för eventuella investeringar i lokalen får överföras genom en högre bashyra istället. Detta är dock en förhandlingsfråga och det är inte säkert att marknadsläget tillåter att hyresgästen är beredd att ta hela kostnaden som kommer från momsen. Det är med andra ord oftast lättare att få igen investeringsmomsen med momspliktiga hyresgäster. Ett problem som kan uppstå är om en momspliktig hyresgäst flyttar inom den tioåriga avbetalningsperioden som gäller för investeringsmoms. Om den nya hyresgästen inte är momspliktig återkommer momsen till fastighetsägaren som måste jämka den kvarvarande momsen. (Kleerup & Merseburg 2007)

En ytterligare fördel är att den generella momsen som kommer från gemensamma inköp till fastigheten till exempel ett nytt fläktsystem eller inköp till förvaltningsverksamheten kan dras av om hyresgästen är momspliktig. Här gäller att om fastigheten har till exempel 75 procent momspliktiga verksamheter så får 75 procent av den generella momsen dras av. Med andra ord kan mer moms dras av ju större andel momspliktiga hyresgäster det finns. (Kleerup & Merseburg 2007)

Sammanfattningsvis kan fyra alternativ inträffa:

- Momsen är att hänföra till momsfri verksamhet = Ingen avdragsrätt föreligger.
- Momsen är att hänföra till momspliktig verksamhet = Full avdragsrätt om registrerat frivillig skattepliktighet hos skatteverket.
- Momsen kommer från gemensamma anskaffningar som till exempel en takomläggning = Momsen fördelas efter procentuell momspliktig respektive momsfri yta, delar av momsen kan dras av beroende på fördelning.
- Momsen avser hela fastigheten till exempel kontorsmaterial till förvaltningen = Även här kan momsen dras av procentuellt på momspliktig respektive momsfri verksamhet.

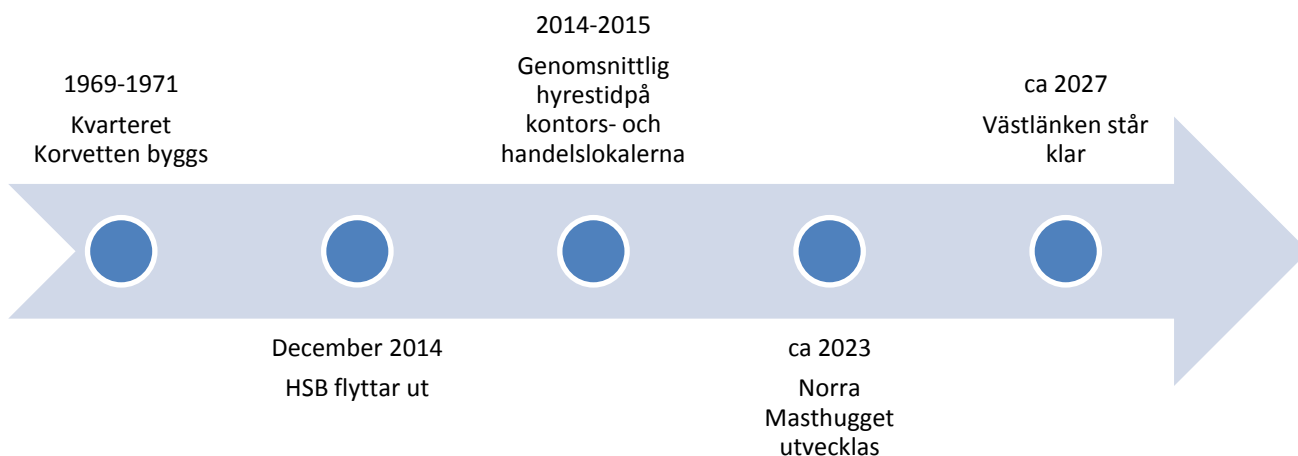
(Kleerup & Merseburg 2007)

Detta innebär att det är fördelaktigt att i så stor mån som möjligt ha momspliktiga hyresgäster för att kunna lyfta momsen från eventuella investeringar samt från den administrativa verksamheten.

Ett alternativ för att komma ifrån problem med investeringsmoms är att hyresgästen står för sin egen renovering mot en lägre hyra. Momsen från investeringen är med andra ord hyresgästens redan från början. Samtidigt kan hyresgästen bli mer benägen att stanna länge i lokalen om denne själv bekostat renoveringen.

5.4. Tidsaspekten

Tidsaspekten är viktig att ha i beaktande. För det första börjar byggnaderna bli till åren med ökade underhålls och renoveringsbehov som följd. Ju längre tiden går desto större blir behovet av en större renovering. HSB kommer att flytta ut inom två år vilket gör att planer för vad som skall ske med lokalen som blir tom snabbt behöver tas fram. Om en större ombyggnad skall ske i fastigheten är det viktigt att beakta de befintliga hyresgästerna och de hyresavtal som de har för att inte bli tvungen att betala stora skadestånd vid en eventuell ombyggnad. Slutligen kommer stora förändringar att ske i området vilket samtidigt ger stora möjligheter men även en del svårigheter för fastighetsägaren. Hela Norra Masthugget kommer på en tioårsperiod förändras och på ännu längre sikt kommer förutsättningarna staden i stort förändras i och med Västlänken.



6. Verksamhetsutvärdering

Potentiella verksamheter som kan etableras i kvarteret Korvetten utvärderas med hänsyn till kommunens vilja, marknaden och fastigheten. Vidare bedöms hur väl verksamheterna stämmer överrens med ägaren HSB Göteborgs strategi och affärsidé. Analysen tillämpas på respektive verksamhet för att jämförelser och utvärderingar ska bli tydliga.

De verksamheter som utvärderas är:

- Bostäder
- Kontor
- Hotell och vandrarhem
- Handel
- Samhällsservice
- Förenings-, evenemangs- och kulturverksamhet
- Industri och logistik

6.1. Bostäder

I Göteborg bodde det vid starten av år 2013 ca 526 000 personer. Göteborgs stad har växt med ca 6000 personer per år de senaste fem åren och väntas enligt en prognos från Göteborgs Stad växa med ca 7000 personer per år fram till 2025. (Samhällsanalys och statistik, Stadsledningskontoret Göteborg 2013) Befolkningsökningen har accelererat de senaste åren vilket beror på en större inflyttning till staden medan antalet födselar har sjunkit något. Mest har befolkningen ökat i stadsdelarna Centrum och Lundby medan Majorna-Linné där Korvetten ligger redovisar minst ökning. Detta förklaras av mindre nybyggnation i Majorna-Linné än i resten av staden. (Business Region Göteborg 2012a) Det finns med andra ord ett stort behov av lägenheter i området vilket också bekräftas i kontakt med Ilona Stehn, Utvecklingsledare på stadsdelsförvaltningen Majorna-Linné som betonar att det finns en stor bostadsbrist i staden och att stadsdelen är i behov av större lägenheter för att barnfamiljer skall kunna bo kvar.



Figur 24. Figuren visar befolkningsökningen i Göteborg i jämförelse med Sverige i stort. (Business Region Göteborg 2013)

6.1.1. Bostadsmarknaden för hyresrätter och bostadsrätter

Hyreslägenheter

Göteborgs bostadsförmedling, Boplats, hade 2012 nästan 150 000 registrerade bostadssökande. Under året utannonserades 7822 lediga lägenheter, ett antal som minskat de senaste åren på grund av mindre omflyttning i staden. Trycket på utannonserade lägenheter är mycket stort vilket visas av

att det i snitt var 960 ansökningar per lägenhet. I Boplats statistik ligger Korvetten i området Centrum där varje lägenhet i genomsnitt hade 1161 sökande 2012. Boplats har gjort en egen utredning för att undersöka hur många nya lägenheter som skulle behövas i Göteborg som visar att det finns ett uppdämt behov av 10000-15000 nya lägenheter. Priskänsligheten är dock stor på hyresmarknaden och nyproducerade lägenheter med höga hyror har generellt färre sökande per lägenhet än äldre bostäder med sämre standard och lägre hyror. (Boplats 2013b)

Hyresgästföreningens medlemstidning Hem & Hyra sammanställde i augusti 2012 en lista på hyror i olika nybyggen för att visa på hur mycket dyrare det är att bo i en nybyggd lägenhet jämfört med en äldre. Nedan presenteras de fem nybyggda hyresbostadsområden i Göteborg med högst hyror i undersökningen. Storleken på hyran presenteras per kvadratmeter samt som en exempelhyra för en 75 kvm stor lägenhet. (Hem & Hyra 2012a)

Tabell 7: Exempel på bostadshyror i Göteborgsområdet.

Adress	Område	Företag	Hyra/kvm	Hyra/75kvm
Dr. Allards gata	Guldheden	Grön Bostad	1750	10938
Lindholmsallén	Lindholmen	Grön Bostad	1744	10900
Tvärflöjtsgatan	Rud	FO Pettersson	1706	10663
Monsungatan	Sannegården	Bostadsbolaget	1689	10556
Anders Perssons gata	Gårda	Poseidon	1688	10550
Friggagatan	Stampen	KAB Fastigheter	1665	10406

Undersökningen visar att det finns potential att ta ut hyror på runt 1700 kr/kvm för en lägenhet i toppskick. Lägenheterna i undersökningen ligger i olika delar av staden och är byggda av både privata som allmännyttiga bostadsföretag vilket visar att det inte är en enskild företeelse med höga hyror på en enskild plats.

Bostadsrätter

Efterfrågan på bostadsrätter är precis som behovet av hyresrätter mycket stort i Göteborg, speciellt i centrala delar av staden. Detta visar sig i bostadsrättspriserna som är fortsatt på uppåtgående i Göteborg och steg under perioden mars 2012 till mars 2013 enligt Mäklarstatistik AB som samlar statistik från de tre största mäklarorganisationerna med sammanlagt 70 % av de försäljningar som sker. I Storgöteborg steg priserna under tolv månadersperioden med 14 procent och i centrala Göteborg där Korvetten ligger steg priserna med tio procent. (Svensk Mäklarstatistik AB 2013)

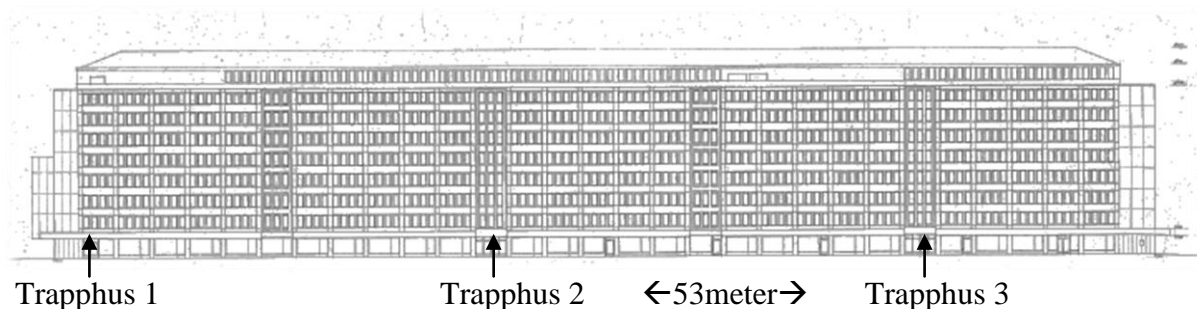


Figur 25: Kvadratmeterpriser för bostadsrätter i Göteborg. (Svensk Mäklarstatistik AB)

Tabellen visar att medelkvadratmeterpriset på bostadsrätter i centrala Göteborg är ca 40000 kronor i april 2013. Byggkostnaden är svårbedömd och är beroende av vilken planlösning och standard som väljs samt eventuella ombyggnader av trapphus och hissar.

6.1.2. Teknisk bedömning

Hus A och Hus B



Figur 26. Fasadvy över Hus A med trapphus markerade.

Hus A mot Första Långgatan är sammanlagt 146 meter långt. Det har tre fullskaliga trapphus med dubbla hissar samt trappa samt ett mindre trapphus på innergården. Trapphusens placering sätter begränsningar för hur lägenheter kan placeras i byggnaden. Pilarna i Figur 26 visar trapphusens placering. Trapphus 1 finns på den norra gaveln mot Värmlandsgatan och leder in till byggnad A och B. Trapphus 2 och 3 nås från Första Långgatan och är belägna 53 meter ifrån varandra vilket försvårar inpassningen av lägenheter däremellan. Ett mindre trapphus finns på innergården i den del som idag hör till HSBs kontor och serverar endast de lokaler som HSB utnyttjar upp till plan 4. Hiss som rymmer sjukbår skall finnas i bostadshus med 5-10 våningar vilket måste tillgodose vid ombyggnad. (Nathorst-Böös, T 1999)

Byggnaden är 15 meter bred förutom i den översta våningen som är indragen till tolv meter. Detta tillsammans med det faktum att trapphusen är placerade längre ifrån varandra än i en byggnad från början utformad för bostäder sätter ramar för eventuella lägenheters utformning. Hus med ett djup på 15 meter räknas till typen tjockhus. Dessa lanserades av HSB på 1930-talet med husdjup på mellan 14 och 16 meter. De blev ekonomiskt fördelaktiga att bygga då kostsamma trapphus placerades i mitten av byggnaden och kunde serva fler lägenheter än i ett smalare hus. Nackdelen är att trapphusen blir mörka och lägenheterna enkelsidiga med ljusinsläpp från endast ett håll. (Björk et. Al. 2002) I Hus A och Hus B är redan trapphusen utplacerade på ett annat sätt än i de bostadstjockhusen med mycket längre mellanrum vilket gör att en liknande planlösning som i de klassiska tjockhusen inte går att använda.

Vid en ombyggnation till bostäder finns det en del utrymmen som måste finnas så som tvättstuga, cykel- och barnvagnsförråd, avfallsutrymmen med mera. Dessa utrymmen finns redan i de delar av fastigheten som idag är bostäder men behöver iordningställas även i de delar som skulle byggas om.

Nyttjande av loftgångar i Hus A och B

Genom att utnyttja de loftgångar som finns i den del som idag är HSBs kontor, det vill säga plan 1 till 3 i halva Hus A samt Hus B, går det att komma runt problemet med att trapphusen är placerade långt ifrån varandra. Genom att utnyttja nuvarande hiss och trappor på innergården till lägenheterna och de övriga trapphusen fortsatt till kontorslokalerna separeras lägenhetsdelen från resten av huset. Med ingången till lägenheterna från loftgången går det att skapa genomgående lägenheter som får ljus från båda hållen. Denna lösning ger större utrymme till variation av storleken och planlösningen i lägenheterna än lösningar som är bundna till trapphusen eller korridorer däremellan. Lägenheterna blir dock även med denna lösning 15 meter djupa vilket gör att ljuset får svårt att nå mittendelen av lägenheterna, här bör rum som inte kräver dagsljus som toalett och klädkammare placeras. (Boverket 2003)

Den inglasade innergården kan dock skapa problem i denna lösning. Innergården stänger inne ljud vilket gör att lekande barn eller andra högljudda personer kan störa de boende i lägenheterna. Man måste dessutom hitta en teknisk lösning för att det inte skall bli för varmt på den översta loftgången under sommaren då den varma luften stiger och samlas under glastaket. Ett annat problem med loftgångsalternativet är att enbart en del av Hus A samt Hus B har loftgångar i dagsläget. En påbyggnad av loftgångar i resterande delar är möjlig men medför kostsamma anpassningar av trapphus med mera vilket minskar lönsamheten i ett sådant alternativ. De delar som idag har loftgångar går relativt lätt att avgränsa från de kontorslokaler som ligger ovanför i huset samt på sidorna. Tredimensionell fastighetsbildning kan användas för att även juridiskt separera bostäderna från kontorsdelarna. Denna typ av planlösning skulle även kunna användas i ett seniorboende. Den inglasade innergården skulle därmed kunna användas som en sällskapsyta för de boende.

Lägenheter på taket till Hus A

Den översta våningen på hus A är indragen vilket skapar möjlighet att göra en terrass. En ombyggnad av denna översta våning till bostäder skulle skapa ett mycket attraktivt läge med utsikt över stora delar av hamninloppet. Ett liknande bygge har skett i Stockholm där Kvarteret Blåmannen rönt mycket intresse för de radhus som finns på taket. 100 nya hem har byggts i form av radhus ovanpå en existerande kontorsbyggnad på Mäster Samuelsgatan på Norrmalm i centrala Stockholm. Radhusen har i och med sitt centrala läge och det unika i att bo i radhus i innerstaden bland Sveriges högsta hyror med ca 1925 kr/kvm vilket gör att treor kostar över 15000 kronor i månaden. (Hem & Hyra 2012b)

En ombyggnation till lägenheter på översta våningen medför dock vissa problem som måste lösas. Det medför stora kostnader att enbart bygga om den översta våningen i form av de ställningar och den logistik som måste till om verksamheten fortgår som vanligt i de undre våningarna. Hur man skall ta sig upp till takvåningarna är ett annat problem då dagens hissar dels inte går ända upp till taket samt delas med kontorslokalerna. Att enbart bygga om den översta våningen till lägenheter verkar därmed inte vara ett rimligt alternativ utan bör ses som ett tillskott till en eventuell större ombyggnad till lägenheter.

6.1.3. Analys av hyreslägenheter

Kommunen	Det finns en stark vilja hos både kommunen och stadsdelsnämnden att skapa fler hyresbostäder i området.
Marknadsbehov	Det finns ett stort behov av hyreslägenheter i hela staden och speciellt i denna del. Stadsdelsnämnden har bland annat uttryckt ett stort behov av större lägenheter för barnfamiljer.
Fastigheten	Problemet med långa sträckor mellan trapphusen begränsar möjligheterna. Större hissar behövs enligt Boverkets byggregler. En totalrenovering skulle behövas för att omforma från dagens kontor till bostäder. En djupare undersökning får avgöra hur en eventuell planlösning bäst ser ut. Alternativ är bland annat att göra enkelsidiga korridorlägenheter, loftgångar, väldigt stora lägenheter eller att bygga fler trapphus, eventuellt på innergården.
HSB Göteborg	Har ett behov av hyreslägenheter som är ett huvudargument till att bospara. HSB är specialister på boendebyggande och har mycket goda förutsättningar för att lyckas med en ombyggnad till bostäder.

- **Sälja/Potentiell köpare:** Eftersom HSB vill ha hyreslägenheterna tillgängliga för sina bosparare är detta inte ett alternativ. Att bygga hyreslägenheter och sälja till en annan fastighetsägare istället för att erbjuda dem till bosparare skulle antagligen ses som negativt.
- **Behålla/Ägarstrategi:** HSB har redan idag ett bestånd av ca 1400 hyreslägenheter i Göteborgsområdet och har organisation och kompetens att förvalta dessa. Det finns en potential att ta ut en hyra på upp mot 1700kr/kvm vilket är mer än vad kontorslokalerna inbringar idag.

6.1.4. Analys av bostadsrätter

Kommunen	Det finns en stark vilja hos kommunen att skapa fler boendemöjligheter i området.
Marknadsbehov	Det finns en stor efterfrågan på lägenheter i hela staden vilket visar sig i högre priser på bostadsrätter under året.
Fastigheten	Samma problematik med trapphusen och hissar som för hyresrätter. En kostsam totalrenovering behövs med bland annat nya stammar för installationer samt eventuellt fler trapphus.
HSB Göteborg	HSB har stor erfarenhet av att utveckla och sälja bostadsrätter vilket skapar mycket bra förutsättningar för ombyggnad till bostadsrätter. Skapas bostadsrätter frigörs en stor summa pengar vid försäljningen men samtidigt tappas den stabila inkomst som fastigheten idag ger samt en eventuell framtida värdeökning.

- **Sälja/Potentiell köpare:** Bostadsrätterna säljs och bostadsrättsföreningen blir förhoppningsvis även i fortsättningen en HSB förening som är fristående men nyttjar tjänster som HSB tillhandahåller.
- **Behålla/Ägarstrategi:** Ej applicerbart.

6.1.5. Övriga boendeformer

Trygghetsboende är en ny typ av boendeform med vanliga lägenheter anpassade för äldre där personerna sköter sitt eget hem precis som vanligt samt att det finns gemensamma utrymmen. (Göteborgs stad. 2013b) Trygghetsbostäder kan upplåtas både som hyresrätt eller bostadsrätt. Kraven är att utrymme finns där de boende kan äta gemensamma måltider samt plats för samvaro, hobby och rekreation. Det skall även finnas personal på plats minst två timmar om dagen som stöd för de boende. Ett ytterligare krav är att bostäderna skall innehas av personer som fyllt 70 år. Bostäderna bör vara anpassade så att det går att bo kvar även om personen får en funktionsnedsättning. (Boverket 2011) Trygghetsboende skulle passa bra i loftgångskonceptet som tidigare skrivits om där de nuvarande loftgångarna i Hus A och B används för att ta sig mellan lägenheterna. Den inglasade innergården kan användas som matsal och till gemensamma aktiviteter. Tillgängligheter i lokalerna är viktig och hissarna skulle behöva bytas till större modeller som har plats för rullstol och sjukbår.

Regeringen har beslutat att ge investeringsstöd för att stimulera byggandet av trygghetsboenden. För nybyggnad utgår 2600kronor per kvadratmeter i stöd och för ombyggnad, som är relevant i fallet med Korvetten, ligger stödet på 2200 kronor per kvadratmeter. Projektet måste påbörjas innan 31 december 2014 för att stödet skall utgå. (Boverket 2011) Även Göteborgs stad ger bidrag till trygghetsboenden med 10000 kronor per lägenhet och år som kan användas till att avlöna personal eller till aktiviteter. (Göteborgs stad 2013b)

Bovieran i Sävedalen utanför Göteborg är ett referensobjekt. Här har 48 lägenheter byggts kring en grönskande inglasad innergård med plats för boulebana. Målgruppen är personer över 70 år som fortfarande är friska och krya. Byggnaden är dock anpassad för att lätt kunna ta sig fram med rullator med släta gångvägar och låga trösklar. Målgruppen har gott om pengar då många säljer sina villor för att flytta till ett lugnare och mer lättskött boende och är därmed beredda att betala bra för

ett högkvalitativt boende. En trerumslägenhet på 93 kvm i Bovieran kostar 1.85 miljoner kronor i insats och har en månadsavgift på 5700 kronor. (Eliasson, P-O 2010)

6.1.6. Analys trygghetsboende

Kommunen	Göteborgs kommun ställer sig positiva till trygghetsboende eftersom det skapar möjligheter för de äldre att bo hemma längre vilket minskar kostnaderna för äldreomsorg.
Marknadsbehov	Andelen äldre i befolkningen blir större och större och det finns ett stort behov av tillgänglighetsanpassade lägenheter.
Fastigheten	Samma problematik med trappuppgångar och hissar som nämnts tidigare. Ett alternativ är att använda de loftgångar som finns och göra den delen av Hus A och B som idag har loftgångar till trygghetsboende. Hissar och övriga delar av byggnaden måste vara anpassade för tillgänglighet med rullator. Investeringsstöd utgår till ombyggnaden.
HSB Göteborg	HSB Stockholms dotterbolag HSB Omsorg driver flera äldreboenden men HSB Göteborg har inga liknande planer. Skulle kunna hyra ut till en extern aktör om den är förenlig med HSBs värdegrund. Trygghetsboendet kan även skötas som en bostadsrättsförening.

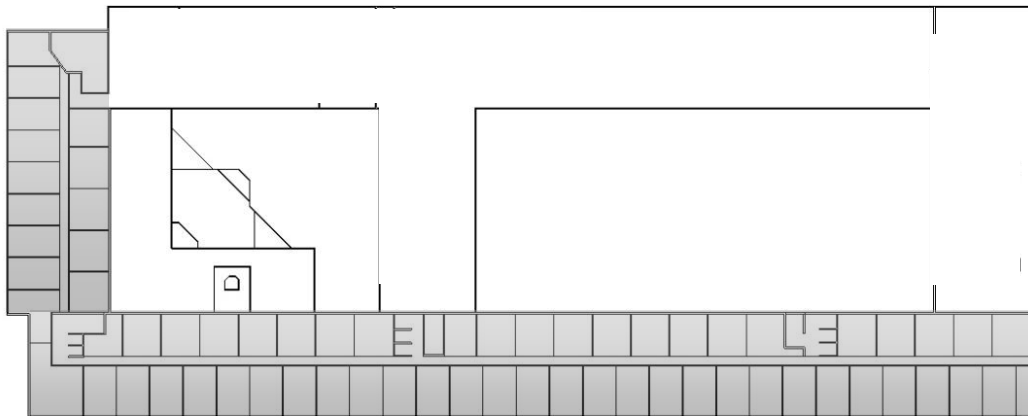
- **Sälja/potentiell köpare:** Skulle kunna bygga om och sälja ett helt boende till ett bolag som ägnar sig åt trygghetsboenden eller till Göteborgs kommun. Att göra om hela Hus A, B och C till trygghetsboende skulle bli orimligt stort vilket gör att fastigheten skulle behöva delas av. Trygghetsboendet kan även med fördel vara en del av en större bostadsrättsförening där ett antal lägenheter har extra tillgänglighet och föreningens samlingslokal används för gemensamma aktiviteter. Investeringsstödet för ombyggnaden förbättrar ekonomin i projektet.
- **Behålla/Ägarstrategi:** HSB Göteborg är inte intresserade av att driva äldreboende eller trygghetsboende i egen regi men kan hyra ut till en extern aktör om detta visar sig vara den mest lönsamma användningen. Investeringsstödet från Göteborgs kommun finansierar delar av förvaltningen.

6.1.7. Studentlägenheter

Ett bostadsalternativ är att göra om dagens kontorslokaler till studentkorridorer. Den största hyresvärden för studentbostäder i Göteborg är stiftelsen SGS Studentbostäder som äger och förvaltar drygt 5400 studentbostäder och har dessutom ca 1600 inhyrda bostäder som förmedlas till studenter. (SGS Studentbostäder 2012) Den andra stora förmedlaren i Göteborg är Chalmers Studentbostäder som har ca 2000 studentlägenheter i sitt bestånd. Idag finns det runt 50000 studenter i Göteborg och dessa får dela på sammanlagt drygt 9000 studentlägenheter. Statistik från Boplats.se som förmedlar lägenheter för Chalmers Studentbostäder visar att under 2012 var medelkötiden som behövdes för att få en av deras studentlägenheter drygt ett år på Hisingen och för lägenheter i Centrum var kötiden som behövdes för en etta drygt två år och för en trea cirka tre och ett halvt år. Det var i genomsnitt över 150 sökande studenter på varje central lägenhet som publicerades. (Boplats 2013a) Det finns med andra ord en stor efterfrågan av studentlägenheter i Göteborg i stort och centralt med närhet till Göteborgs Universitet och Chalmers tekniska högskola i synnerhet under överskådlig framtid.

Genom att skapa korridorer som sammankopplar trapphusen frångås problemet att det är långt mellan trapphusen och brandkravet på utrymningsvägar kan tillgodoses. Ett referensobjekt är Chabo som förvaltas av Chalmers studentbostäder och ligger på Campus Johanneberg. Fastigheten innehåller 479 studentlägenheter och stod klar till höstterminen 2006. Ca 300 miljoner kronor investerades i projektet. (Chalmersfastigheter 2013) Lägenheterna i Chabo är enkelsidiga och ligger i långa korridorer som sträcker sig genom hela byggnaden. På plan 2 till 6 som är störst finns 60 lägenheter per våning. Varje lägenhet har komplett kök samt toalett med dusch. På varje våningsplan finns dessutom tvättstuga. (Chalmers studentbostäder 2006) Storleken på lägenheterna i Chabo varierar mellan 27 och 50 kvm men de allra flesta är ca 35 kvm. Dessa kostar ca 4800kr/mån. (Chalmers studentbostäder 2013)

I förslaget har en korridor skapats som går hela vägen genom hus A och B. I skissen har enkelsidiga lägenheter på ca 35 kvm skapats. Totalt får det i hus A och B plats 66 sådana här lägenheter per plan. Då bottenvåningen ut mot Första Långgatan och Värmlandsgatan inte lämpar sig för bostäder samt att översta våningen inte är lika bred som de övriga våningarna är det plan 1 till 7 som har plats för detta antal lägenheter. Översta våningen bedöms ha plats för runt hälften av detta antal lägenheter. Med andra ord skulle cirka $66 \cdot 7 + 33 = 495$ lägenheter kunna få plats i hus A och B.



Figur 27. Förslag på hur ett plan i Hus A och B kan byggas om till studentlägenheter. Lägenheter om ca 35kvm och korridorer är markerade.

Tidigare utredning av Hus C



Figur 28: Fasadvy över Hus C sett från Andra Långgatan.

Möjligheten att bygga om Hus C till hyreslägenheter har sedan tidigare undersökts i ett examensarbete kallat *Beslutsunderlag – Nya studentbostäder på Andra Långgatan* från 2003. I examensarbetet dras slutsatsen att ombyggnation till studentlägenheter med en påbyggnad av två våningar kan ge totalt 32 nya lägenheter. Projektet beräknades under dåvarande marknad vara lönsamt då det precis som idag rådde stor brist på studentlägenheter.

6.1.8. Analys studentlägenheter

Kommunen	Det finns ett stort behov av alla typer av bostäder, studentlägenheter är en av dem. Kommunen skulle med andra ord antagligen vara positiv till detta.
Marknadsbehov	Det stora antalet sökande visar att det finns ett stort behov av studentlägenheter.
Fastigheten	Problemet med att det är långt mellan trapphusen uppkommer även här men skulle kunna lösas genom att bygga enkelsidiga lägenheter längs en genomgående korridor som passar för studentlägenheter. Fastigheten skulle behöva totalrenoveras och mycket nya installationer behövs.
HSB Göteborg	HSB Göteborg kan tänka sig att skapa studentlägenheter men det ligger inte i organisationens intresse att skapa en speciell avdelning för detta. Ett externt företag till exempel Chalmersbostäder skulle kunna sköta administrationen.

- **Sälja/Potentiell köpare:** Studentlägenheterna skulle kunna säljas till ett externt bolag specialiserat på studentbostäder. En debatt om varför HSB inte väljer att bygga bostäder till sina medlemmar istället skulle kunna uppstå.
- **Behålla/Ägarstrategi:** Behålls studentlägenheterna kan de hyras ut till en extern aktör som sköter all administration.

6.2. Kontor

6.2.1. Lokaltillgång och hyresnivåer i Göteborg

Den genomsnittliga vakansgraden i Göteborg var under andra halvan av 2012 den lägsta på 10 år med 6,5 % vilket är 0,7 % lägre än föregående år. Det är dock stora skillnader i vakansgrad inom staden där CBD och "rest of inner city" har mycket låga vakansgrader med 3,9 respektive 3,6 %. Områden längre från centrum har vakansgrader på 10 % och uppåt. Korvetten ligger som ses i figur 29 i vad som kallas "Rest of inner city". (Jones Lang LaSalle 2013)

Under 2012 byggdes totalt 21300 kvm kontorsyta men av denna yta var endast 4% byggd på spekulering utan färdiga hyresgäster vilket gjorde att den totala vakansgraden i beståndet inte förändrades. 49000 kvm kontorsyta är under byggnation varav drygt hälften är byggt på spekulering vilket skulle kunna driva upp vakansgraden kommande år. (Jones Lang LaSalle 2013)



Figur 29. Karta över indelningen i Central Business District, Rest of Inner City och ytterområden. (Jones Lang LaSalle, 2013)

Prime rent, som representerar marknadshyran som betalas i en kontorslokal på över 500 kvm med högsta standard och på bästa läge i området, har stigit något i "rest of inner city" det senaste året medan den legat still i resten av Göteborg. Prime rent i CBD ligger för närvarande på 2400 kr/kvm och i "rest of inner city" på 2050 kr/kvm. Den låga vakansgraden bland centrala kontorslokaler håller upp hyrorna men regionen som helhet har drabbats av en nedgång vilket indikerar att hyrorna kommer att hålla sig runt dagens nivå de kommande åren. Prime yield, som är den avkastning en kontorslokal i toppskick förväntas ge är ca 5,5 procent i rest of inner city området. (Jones Lang LaSalle 2013)

Kontorslokalerna i kvarteret Korvetten är av varierande standard men en större del är i behov av renovering för att kunna uppbringa prime rent. Kontorslokalerna inbringar idag från ca 1000 kr/kvm upp till maximalt 1900 kr/kvm med ett medelvärde på strax under 1250 kr/kvm vilket visar att de flesta lokalerna ligger i den nedre delen av spannet. Skillnaden mellan nuvarande medelhyra och prime rent är således $2050 - 1250 = 800$ kr/kvm.

6.2.2. Förutsättningar för standardhöjning av nuvarande kontorslokaler

Den kommersiella fastighetsbranschen har på senare år mer och mer gått från att vara fokuserad på kostnad per kvadratmeter och effektivisering genom att krympa ytan per anställd för att spara pengar till att vara mer inriktad på att skapa en arbetsplats som gör att den anställde är mer effektiv. Ett exempel som visar på vikten av lokaler som skapar en effektiv arbetsplats presenteras av Lind och Lundström (2009). Om en arbetsplats för en anställd kostar 100 000 kronor per år inklusive IT, tele med mera och den anställde producerar värde för en miljon per år motsvarar lokalkostnaden endast 10 procent av det värde som skapas. En lokal som gör den anställde 10 procent mer effektiv än tidigare genom till exempel bättre logistik, akustik, belysning eller inomhusklimat skulle med andra ord betala hela lokalkostnaden i form av ökat produktionsvärde. På detta sätt kan realkapitalet stärka humankapitalets bidrag till verksamheten. (Lind, Lundström 2009)

Avkastning och investeringsbeslut i fastighetsbranschen bygger på en mängd olika faktorer. I grunden är det den ekonomiska basen och tillväxten på regional och nationell nivå som styr hur andra faktorer utvecklar sig. Hyresmarknadens hyresnivåer och vakanser styrs av utbud och efterfrågan i regionen. Eftersom hyresavtalen i genomsnitt löper på 4-5 år får hyreshöjningar genomslag först ett par år efter att efterfrågan på marknaden ökat. Framtida förväntningar på hyresnivåer och hyrestillväxt är i sin tur den dominerande faktorn avseende fastighetspriserna. Hyresnivåerna styr kassaflödet som är avgörande för värdet på fastigheten. Prisnivån för fastigheter styr i nästa steg ny- och ombyggnationerna. Om marknadsvärdet eller förändringen i marknadsvärde överstiger byggkostnaden kommer byggandet igång. (Lind, Lundström 2009)

Trender inom kontorslandskap

Trenden är att fler och fler personer arbetar flexibelt utanför kontoret och även inom kontoret så är man mer rörlig. Den yngre generationen har en annan attityd till hur en arbetsplats ser ut, de är mer mobila och använder internet för samarbeten, diskussioner och lärande. Undersökningar visar att endast 30-40 procent av arbetstiden spenderas på den egna kontorsplatsen. Resten av tiden spenderas i konferensrum, informella möten eller utanför kontoret. (Jones Lang LaSalle 2013) Framtidens kontor blir mer och mer flexibla där medarbetarna ofta inte har egna fasta platser utan väljer en ledig plats när de kommer till kontoret på morgonen. Detta är genomförbart genom, men ställer också högre krav på, informationstekniken i byggnaden.

Investeringsberäkning

För att snabbt beräkna hur mycket en investering kan kosta innan den blir olönsam kan direktavkastningsmetoden användas. Genom att dividera hyreshöjningen med direktavkastningen får man fram den maximala kostnaden för investeringen.

$$\text{Investeringskostnad} = \frac{\text{Hyreshöjning}}{\text{Direktavkastningskrav}}$$

Investeringar som höjer lokalerna i byggnaden för att kunna få prime rent kan med ett avkastningskrav på 5,5 procent kosta max $800/0,055= 14545$ kr/kvm

$$14545\text{kr}/\text{kvm} = \frac{800\text{kr}/\text{kvm}}{5,5\%}$$

Med andra ord, om det bedöms möjligt att renovera upp lokalerna så pass mycket att de inbringar prime rent, 2050kr/kvm, till en kostnad av max 14545 kr/kvm så är det lönsamt.

Totalrenovering eller renovera i etapper


Det finns två vägar att gå vid en renovering av kontorslokalerna. Den ena är att totalrenovera hela byggnaden får att försöka höja standarden och hyrorna i hela fastigheten samtidigt. Detta skulle underlätta själva byggprocessen då samordnings- och stordriftsfördelar kan nås. Dock ger denna metod en del stora problem. Kassaflödet skulle bli kraftigt negativt och likviditetsproblem kan uppstå under bygget eftersom alla inkomstkällor tvingas flytta ur lokalerna under en lång tid samtidigt som byggkostnaderna skall betalas. Enligt Magnus Tengberg, affärsområdeschef projekt på fastighetsbolaget Vasakronan, är det mycket viktigt att behålla kassaflödet under ombyggnaden. Tengberg säger vidare att om en ombyggnad är aktuell är det bättre att bygga om i etapper och därmed kunna ha kvar och flytta runt hyresgästerna i lokalerna för att behålla intäkter även under ombyggnaden. Den tomma HSB-lokalen kan fungera som utrymningslokal under ombyggnaden.

Olofsson² hävdar att kontorshyresgäster ofta vill sätta sin prägel på lokalen, vilket gör att det blir en risk att totalrenovera och bygga färdigt lokalerna utan att ha en kontrakterad hyresgäst. Dock måste lokalen vara visningsbar. Det är då bättre att renovera och uppdatera de stora installationerna så som ventilation och sedan lämna detaljer som var enskilda mötesrum och liknande skall vara placerade tills en hyresgäst finns till lokalen.

6.2.3. Miljöklassade lokaler

Genom att miljöcertifiera byggnaden fås ett kvitto på hur bra byggnaden är ur en rad miljöaspekter. Detta kvitto kan senare användas som en del i marknadsföringen av lokalerna till potentiella hyresgäster. Det finns fyra ledande miljöklassningssystem i Sverige idag. Dessa är EU GreenBuilding som enbart fokuserar på energianvändningen. Kravet för certifiering är att byggnaden skall använda minst 25% mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskravet i boverkets byggregler. Det andra är Miljöbyggnad som är ett Svenskt system och fokuserar på energianvändning, byggmaterial samt inomhusmiljön i byggnaden. De två sista systemen är brittiska BREEAM samt det amerikanska LEED. Dessa certifieringssystem är mycket mer omfattande än de första två och tittar på allt från energianvändningen till antalet cykelställ och hur innovativ företaget är gällande miljöåtgärder. (SGBC, 2013)

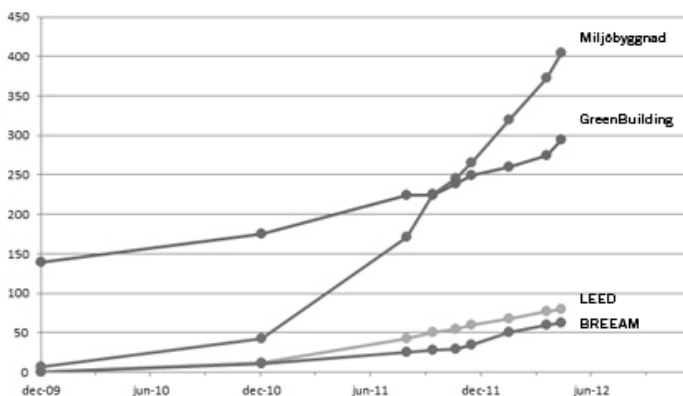
	GreenBuilding	Miljöbyggnad	BREEAM	LEED
Energi	x	x	x	x
Material		x	x	x
Innemiljö		x	x	x
Vatten			x	x
Förvaltning			x	x
Byggavfall			x	x
Infrastruktur och kommunikation			x	x
Ekologi och plats			x	x
Föroreningar			x	x
Process och innovation			x	x



Figur 30: Diagrammet visar vilka områden de olika certifieringssystemen täcker in. (SGBC, 2013)

² Gustav Olofsson (Uthyrning och affärsutveckling på Elof Hansson fastigheter) intervjuad 2013-04-23

De internationella systemen är mer omfattande och svårare att uppnå och har därför större erkännande men de är samtidigt inte anpassade för svenska förhållanden vilket gör att vissa aspekter är svåra att applicera. De medför också en större certifieringskostnad och mycket arbete med att sammanställa de dokument som krävs. De används därför mestadels i stora prestigeprojekt där miljöcertifieringen kan användas som en del av marknadsföringen för byggnaden och företaget bakom. I Sverige har till exempel byggföretaget Skanska valt att satsa på LEED certifiering av sin nya kontorsbyggnad i Gårda, Göteborg. (Skanska 2012) I figus 31 syns tydligt att antalet miljöcertifierade fastigheter snabbt blir fler och fler. Främst är det klassningen miljöbyggnad som är populär då den är anpassad för svenska förhållanden samtidigt som den är relativt enkel och kostnadseffektiv. (SGBC 2013)



Figur 31: Antalet miljöklassade byggnader i Sverige. (SGBC 2013)

Lönsamhet i att miljöklassa lokaler

De flesta företag uppger att lokalernas miljövänlighet spelar stor roll men när det kommer till att hitta en ny lokal är faktorer som storlek, läge och närhet till kommunikationer högre värderade. Det begränsade utbudet av lokaler gör att man oftast inte har möjligheten att välja en miljöklassad lokal då lokalen i första hand måste passa verksamheten. (Olsson, J 2010) Miljöcertifieringen är en bonus som kan användas i marknadsföringssyfte för hyresgästen. Står valet mellan två likartade lokaler där den ena är miljöcertifierad och den andra inte faller valet på den miljöcertifierade men det är inget som ger en större betalningsvilja. De miljöcertifierade lokalerna har dock sannolikt en bättre inomhusmiljö som gör att hyresgästerna är mer nöjda med lokalerna och därmed stannar längre. En fastighet som är miljöcertifierad skulle med andra ord sannolikt ha en lägre vakansgrad samtidigt som avkastningskravet borde vara något lägre på grund av den lägre riskfaktor en miljöcertifiering innebär. (Broström, T och Weinz, H 2010)

Investeringskostnaderna för grön teknik som ger en miljöklassning är i de flesta fall större än för konventionell teknik men energibesparingarna kan leda till lägre driftskostnader som gör att investeringen lönar sig. De flesta lokalhyresgäster i Sverige har kallhyra vilket innebär att de betalar driftskostnaderna separat. Detta gör att en minskning i driftskostnaderna främst minskar kostnaderna för hyresgästen. Kostnadsminskningen för drift ger dock utrymme att betala en högre bashyra vilket gör att hyresvärden ändå får del av besparingen. Vidare blir kostnader för underhåll av de nya systemen sannolikt lägre jämfört med äldre mer slitna system vilket även det blir en besparing på längre sikt för hyresvärden. (Broström, T och Weinz, H 2010)

6.2.4. Företagskluster – en kreativ arbetsmiljö för samarbetsvilliga företag

Ett alternativ som skulle kunna öka attraktionskraften för kontorslokalerna i fastigheten är att skapa ett så kallat kluster av företag. Genom att locka till sig flera företag inom samma bransch kan de samarbeta på ett effektivt sätt genom att till exempel använda varandra som inköpare, leverantörer, teknikpartners, dela medarbetare med specialistkompetens eller som källor till nya idéer. I ett effektivt kluster möts människor mellan företagen och sprider idéer och nyheter, diskuterar och byter jobb mellan företagen. En idé som inte anses lönsam nog i ett företags organisation kan spridas vidare till ett annat företag i klustret som bättre kan ta tillvara på den. Denna dynamik gör att kunskap sprids snabbare och effektivare mellan företagen vilket ger konkurrensfördelar för klustret. Genom att samordna aktiviteterna kan de olika aktörernas intressen sammanfogas. Ett vanligt problem är dock att företagen inte utnyttjar klustret fullt ut vilket gör det viktigt att skapa en aktiv klusterorganisation. Klustret kan till exempel samordnas som en medlemsorganisation där de olika medlemsföretagen turas om att hålla i aktiviteter och anordna mötesplatser där broar byggs mellan företagen. Att vara en del i ett större kluster ger dessutom en bättre möjlighet att påverka beslutsfattare genom att den bredare kontaktytan gör det lättare att anordna möten och locka beslutsfattare att besöka klustret. (Lindqvist, G och Sölvell, Ö 2012)

Ett exempel på ett framgångsrikt kluster är skapat av Philips i Eindhoven. Philips äger och driver en forskningsanläggning kallad Microsystems Plaza där forskning på halvledare och LED-teknik som kräver mycket dyr apparatur genomförs. Forskningsanläggningen är även öppen att använda för mindre externa företag samt universitet som annars inte hade haft möjlighet att investera i den dyra apparaturen. I gengäld får Philips möjlighet att knyta kontakter med företagen och forskare som ligger i framkant i utvecklingen av den senaste tekniken som kan implementeras i Philips produkter. Båda parter tjänar med andra ord på samarbetet. (Philips Innovation Services 2013)

Genom att locka till sig ett större företag som är intresserat av de fördelar ett kluster skulle kunna erbjuda dem skulle attraktionskraften på de övriga kontorslokalerna i fastigheten kunna ökas. Hörsalen skulle därmed även i framtiden kunna användas för möten och seminarier samtidigt som den inglasade innergården samtidigt kan få en funktion som en gemensam plats där spontana möten mellan personalen på de olika företagen kan ske.

6.2.5. Teknisk bedömning

I dagsläget är drygt 21000 kvm i fastigheten kontorslokaler fördelat på 47 hyresgäster. Den enskilt största hyresgästen är som tidigare nämnt HSB själva med ca 5000 kvm. Den näst största lokalen på drygt 2000 kvm hyrs av stiftelsen Kvinnofolkhögskolan följt av ett par kontorslokaler på knappt 1000 kvm. Övriga lokaler har varierande storlek från kontorshotellstyp på knappt 20 kvm och uppåt. Snittstorleken på kontorslokalerna är drygt 450 kvm men det är stor variation. Ett problem som finns är att det är långt mellan trapphusen i byggnaden vilket gör att det är svårt att avdela lokalerna i mindre enheter. Avdelning är möjlig men kräver i många fall att nödutrymning sker genom andra hyresgästers lokaler vilket många hyresgäster inte är bekväma med. En lösning som ger mer flexibilitet gällande lokalstorlekarna hade varit lämplig då fler företag kunnat hitta en lokal i en storlek som passar dem.

6.2.6. Analys av kontorsmöjligheter

Kommunen	Byggnaden används idag som kontor och inga andra planer finns.
Marknadsbehov	Marknaden för kontorslokaler är god med stigande hyror och låga vakanstal i området. Att hitta en hyresgäst som hyr hela HSBs kontor kan vara svårt men inte omöjligt. Med modernare lokaler och bättre möjligheter att dela av till mindre enheter ökar möjligheterna till uthyrning.
Fastigheten	Fastigheten är byggd för kontor vilket gör att ingen totalombyggnad behövs. Dock är standarden i lokalerna varierande och en standardhöjning behövs för att kunna ta ut högre hyror. Många installationer så som ventilation börjar bli föråldrade och kommer behöva uppdateras i framtiden. Genom att utnyttja den lokal som blir tom när HSB flyttar som utrymningslokal kan en ombyggnad göras smidigare.
HSB Göteborg	HSB Göteborg äger inga andra kontorsfastigheter vilket gör att den organisation och de lokaler som krävs för att skapa bästa möjliga förutsättningar inte finns. Ett större bestånd av lokaler skulle ge stordriftsfördelar samt underlätta omflyttning inom beståndet. Kontorslokalerna levererar dock en stabil inkomst som används i resten av verksamheten vilket gör att fastigheten är en stor tillgång för HSB Göteborg. En ytterligare ökad avkastning genom att driva upp hyrorna är självklart av intresse.

- **Sälja/potentiell köpare:** Det tycks mest naturligt för HSB att sälja om det även i framtiden skall vara kontor. Andra fastighetsbolag är mer lämpade att driva fastigheten vidare. Bostadsdelarna skulle kunna styckas av och behållas vilket både kan ses som fördelaktigt för HSB som fortfarande vill behålla hyresbostäderna samt för en eventuell köpare då många fastighetsbolag enbart fokuserar på kommersiella lokaler och inte är intresserade av eller har en organisation som kan sköta administrationen av en hyresfastighet. Pengar från en försäljning kan användas för att till exempel köpa mark för bostadsbyggande.
- **Behålla/Ägarstrategi:** Fastigheten genererar en stabil inkomst som måste ställas mot hur mycket en köpare är beredd att betala för fastigheten. Hänsyn måste även tas till rådande konjunktur för att sälja vid mest fördelaktiga tidpunkt. Om fastigheten skall behållas under en lång tid framöver måste planer för underhåll och utveckling av fastigheten för att maximera värdet utvecklas.

6.3. Hotell och vandrarhem

Det kan vara svårt att skilja på vandrarhem och hotell när vandrarhemsstandarden ofta är likvärdig med hotell gällande rumsstandard och serviceutbud. Christian Dahl³ som driver Slottsskogens Vandrarhem förklarar att skillnaden per definition är att vandrarhem ska tillhandahålla gästerna utrustning och utrymmen för självhushållning. Det innebär bland annat att det ska finnas möjlighet att laga egen mat och tvätta kläder. För hotell kan restaurang vara nödvändigt om konferenser och möten ska förekomma i lokalerna. Frukostservering bör finnas i både hotell- och vandrarhemsverksamhet för att vara tillräckligt konkurrensdugligt. För att kunna tillhandahålla ett konkurrenskraftigt serviceutbud med bland annat frukost och bemanning är det lämpligt att ha runt 100 bäddar för att verksamheten ska bära sig ekonomiskt.

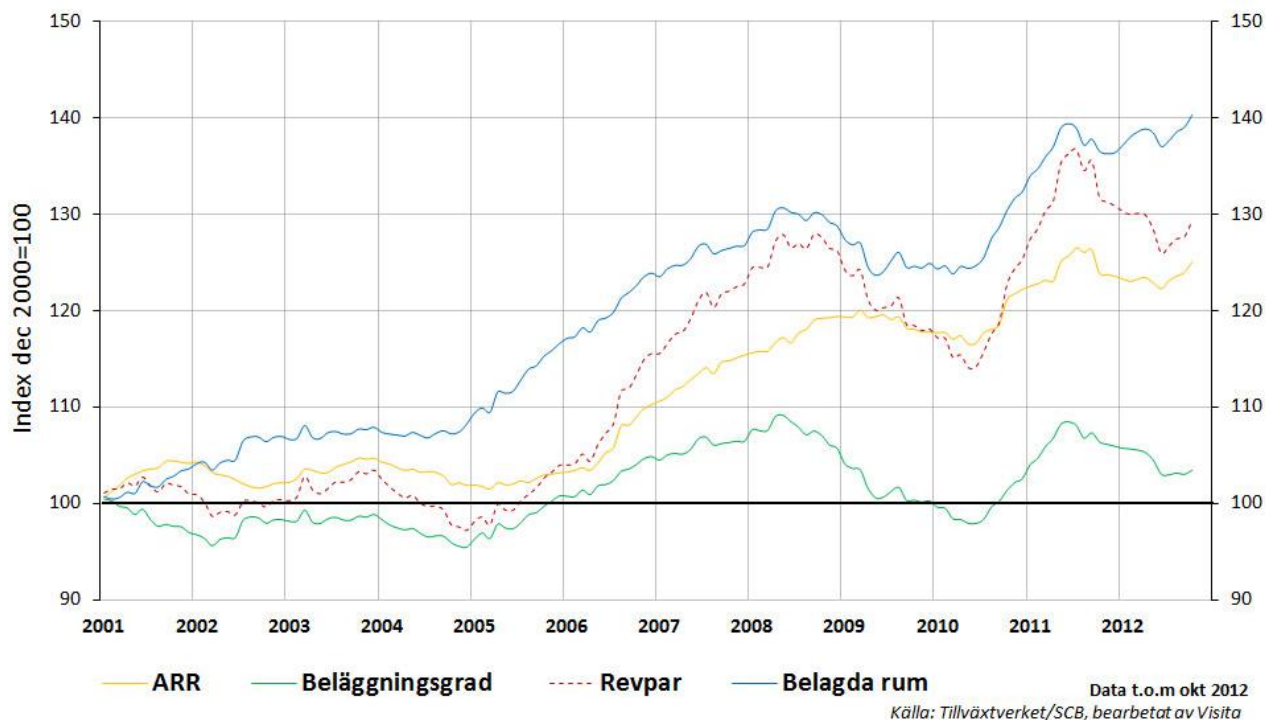
Verksamheterna måste söka tillstånd hos polismyndigheten om de har fler än 8 bäddar eller fler än 5 rum. Vid livsmedelshantering måste verksamheten följa livsmedelslagen och erhålla tillstånd från kommunens miljökontor. Krav på brand- och personsäkerhet måste uppfyllas och finns att tillgå på Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskaps hemsida. (Räddningstjänsten Västerviks kommun 2010)

6.3.1. Hotell- och vandrarhemsmarknaden

Enligt Christian Dahl³ och egna observationer hårdnar konkurrensen i Göteborg då utbudet på hotell- och vandrarhemmen ökar stadigt. Gothia bygger ett helt nytt torn för att utöka hotellkapaciteten, STF öppnar ett nytt vandrarhem med 300 bäddar i centrala Göteborg våren 2014 och ett vandrarhem öppnar på Linnéplatsen i juni 2013. Detta är bara några exempel på de hotell- och vandrarhemsprojekt som pågår i Göteborg. Dahl³ berättar att det tidigare var relativt lätt att skilja mellan hotell- och vandrarhemsmarknaden men senaste åren har verksamheterna tenderat att gå över från att säljas i olika kanaler till att använda samma kanaler som exempelvis www.hotels.com och www.booking.com. Detta har medfört att hotell jämförs med vandrarhem och prisjämförelsen får en avgörande betydelse. Enligt Dahl³ jobbar hotellen allt mer med prisdifferentiering där ett högt pris sätts vid hög efterfrågan så som vid evenemang och ett lågt pris sätts vid låg efterfrågan. När hotellen sänker priserna så hamnar de i vissa fall under vandrarhemspriset vilket gör att vandrarhemmen tenderar att förlora gäster till hotellen vid svag efterfrågan på marknaden. Effekten blir den motsatta när hotellpriserna stiger då fler väljer det billigare alternativet vandrarhem framför hotell.

³ Christian Dahl (VD Slottsskogens Vandrarhem) mail-intervju 2013-05-07

Utveckling på hotellmarknaden i Göteborgs kommun



Figur 32. (Visita 2012)

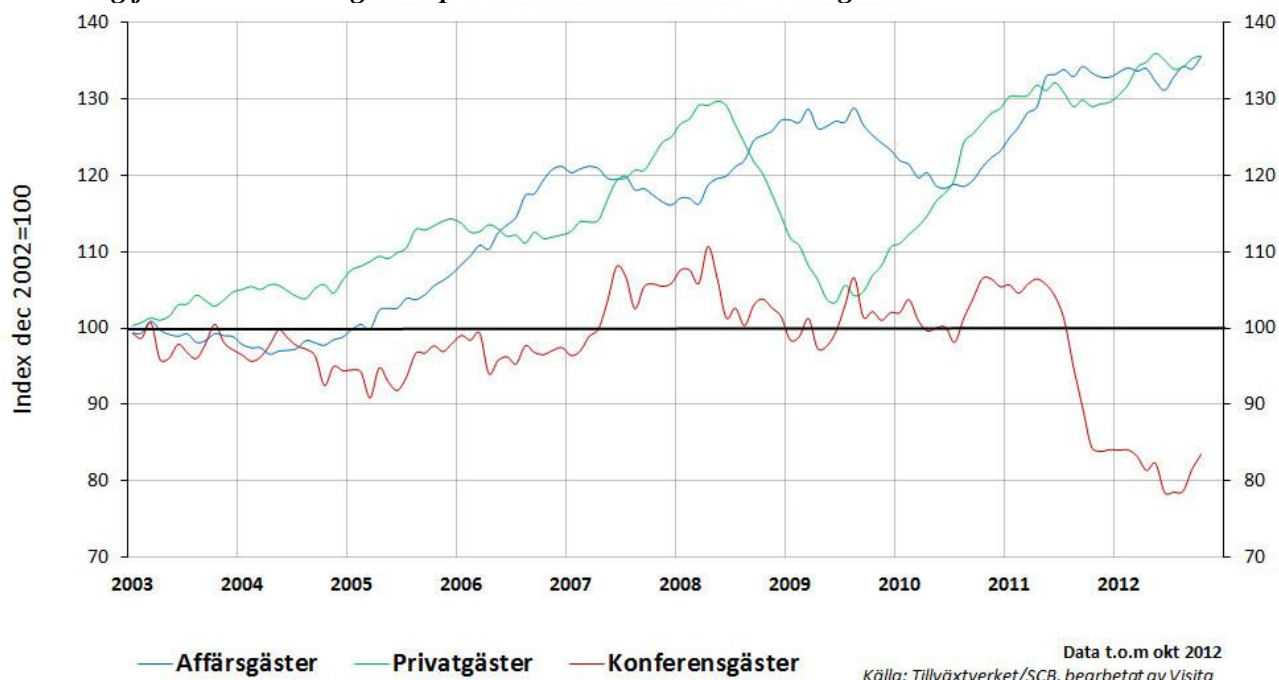
ARR = Intäkt per uthyrt hotellrum exkl. frukost

Beläggingsgrad = Belagda hotellrum/disponibla hotellrum

Revpar = Intäkt per disponibelt hotellrum

Med utgångspunkt i december 2000 har beläggingsgraden mellan 2001-2004 minskat men sedan ökat igen från år 2005. En tydlig nedgång syns dock vid finanskrisen 2009 och 2011 då både beläggingsgrad och intäkter minskade. Detta återspeglar Lind och Lundströms (2009) resonemang att hotellmarknaden är känslig för konjunkturläget vilket gör att denna faktor alltid måste beaktas.

Utveckling för olika kundsegment på hotellmarknaden i Göteborgs kommun



Figur 33. Affärs- och privatgäster ökar medan konferensgäster minskat något senaste åren. (Visita 2012)

Enligt figur 33 har konferensgäster minskat sedan mitten på 2011 men en tendens till återhämtning finns. Privata gäster har ökat stabilt med undantag från krisen 2009 då antalet privatgäster minskade drastiskt till skillnad från affärs- och konferensgäster som reagerade på krisen först under 2010. Sammantaget har affärs- och konferensgäster haft den mest stabila ökningen men även privata gäster har med undantag från finanskrisen 2009 haft en stabil ökning.

6.3.2. Samarbetets betydelse i omsättningsbaserade hyresavtal

Till skillnad från uthyrning av kontorslokaler som kräver relativt liten hyresgästanpassning är vikten av samarbete mellan fastighetsägare och hyresgäst som bedriver hotell- eller vandrarhemsverksamhet betydligt större. Detta beror främst på att lokalerna till hotell och vandrarhem är starkt knutna till verksamheten och att hyreskontrakten kan utformas så att hyran knyts till verksamhetens omsättning, något som inte förekommer i kontorsfastigheter. Vanligtvis finns också något som Lind och Lundström (2009) benämner som golvhyra, dvs. en grundhyra som hyresgästen måste betala oavsett verksamhetens omsättning. Det är även möjligt, men ovanligt, att avtala om takhyra som innebär att hyresgästen har ett hyresnivåtak som tillåter hyresgästen att behålla hela överskottet när omsättningen nått en viss nivå. Nackdelen med omsättningsbaserade hyror jämfört med fasta hyror är att incitamenten för investeringar av hyresgästen minskar som följd av att hela intäktsökningen inte tillfaller företaget utan även fastighetsägaren. Detta motverkas dels genom att fastighetsägaren och hyresgästen får incitament att samarbeta i investeringar gällande exempelvis ombyggnationer och reklam eftersom båda parter får del av en ökad omsättning. Fördelen med dessa kontrakt är också att risken för både hotellägare och fastighetsägare minskar då kontrakten som ofta löper 10-20 år gör att hyran följer konjunktursvängningar som i hög grad påverkar omsättningen för hotellverksamheter. Alltså gör en lägre hyra vid lågkonjunktur att hotellverksamheten kan undvika konkurs samtidigt som fastighetsägaren undviker stora kostnader som följd av tomma lokaler. (Lind och Lundström 2009) Ett samarbete mellan fastighetsägare och hotellverksamheten är viktigt för att få ut det mesta av fastigheten och uppnå en hög lönsamhet för båda parter.

6.3.3. Lönsamhetsbedömning

Även om det byggs flera hotell och vandrarhem i Göteborg finns en positiv utveckling på hotellmarknaden och de två mest ökande kundsegmenten är privatgäster och affärs- och konferensgäster. Den fasta kontorshyran är generellt högre än golvhyrans som hotellverksamheter betalar vid en omsättningsbaserad hyra, därför måste det finnas utrymme för god lönsamhet om hotellverksamhet ska konkurrera ut möjligheten att skapa exempelvis kontorslokaler istället. Fastighetens läge bedöms attraktivt för framförallt vandrarhemsgäster då Andra Långgatans kultur och Hagas populära stråk kan attrahera dessa gäster. I nära anknytning finns dessutom Stenaterminalen som kör färjor till Danmark. Spårvagn till Centralstationen tar ca 13 min och avståndet till flygplatserna är ca 28 km till Landvetter och ca 19 km till Göteborg City Airport. Det är relativt korta avstånd till dessa knutpunkter och det finns bra kommunikationsmöjligheter med kollektivtrafiken. Parkeringsgaraget i fastigheten är ytterligare en styrka som gör att bilister kan lockas till hotellet eller vandrarhemmet.

För att bedöma lönsamheten för hotell- och vandrarhem i närområdet granskas tre företags nyckeltal för åren 2010-2012. Alla redovisar vinst och har generellt sätt utmärkt betalningsförmåga.

Tabell 8: Nyckeltal för hotell/vandrarhem i närheten av Korvetten, Data från Ratsit.se

Nyckeltal för företag i närområdet (%)	2012	2011	2010
Slottskogens Vandrarhem			
Vinstmarginal	5,5	9,3	10,2
Kassalikviditet	208,9	152,7	242,4
Soliditet	69,9	71,4	69,5
Masthuggsterassens Vandrarhem			
Vinstmarginal	57,3	11,2	0,1
Kassalikviditet	497,1	113,6	284,9
Soliditet	73,3	73,1	17,4
Göteborgs Mini-Hotell			
Vinstmarginal	19,2	22,6	28,3
Kassalikviditet	54,3	52,9	242,9
Soliditet	28,9	24,8	28,6

Vinstmarginal = Resultat efter finansnetto i procent av omsättningen

Kassalikviditet = Betalningsförmåga på kort sik. 100% anses säkert

Soliditet = Betalningsförmåga på lång sikt. 25-35% anses säkert

Granskningen av företagens nyckeltal tillsammans med marknadsanalysen visar att det finns möjlighet till god lönsamhet. Vandrarhem och hotell bör därför anses som en potentiell verksamhet i framtidsplanen.

6.3.4. Teknisk bedömning

Ombyggnation från kontor till hotell- eller vandrarhem kräver ändring av detaljplanen och bygglov. Eftersom denna verksamhet gynnar området med ökad turism samt inte förväntas störa andra intressenter, förväntas detaljplansändring och bygglov vara möjligt. Brandskyddet är en viktig del och det ställs relativt höga krav på hotell- och vandrarhemsverksamhet eftersom det handlar om människor som övernattar i en obekant miljö. (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (2009) Två oberoende utrymningsvägar ska finnas inom 30 meter från rummens utgångar. Finns det endast en utrymningsväg så är det maximalt tillåtna avståndet 7 meter som gäller. (Fallqvist et. Al. 2012) Vid restaurang eller underhållning i lokalerna måste kraven på bullernivåer uppfyllas som regleras av kommunens miljökontor. (Räddningstjänsten Västerviks kommun 2010) Detta är särskilt relevant för den gemensamma lokalen eftersom boende har balkonger mot samma innergård.

Lokalerna som HSB lämnar vid flytten lämpar sig bra för hotell- och vandrarhemsverksamhet. Kontorslokalerna som finns idag kan totalrenoveras för att nya lokalanpassningar och installationer ska bli så effektivt som möjligt. Enligt Christian Dahl⁴ bör ett dubbelrum för 2 hotellgäster vara ca 12 kvm med toalett och dusch inkluderat. Samma rumstorlek kan användas till 4 vandrarhemsgäster genom att ha två våningssängar och ingen toalett och dusch. Vandrarhemsrum kan lättare anpassas till lokalförutsättningarna än hotellrum vilket ger större möjligheter då rummen kan göras större, exempelvis för 4-8 personer, och det inte finns några krav på toalett och dusch i varje rum. Få trappuppgångar och hissar tillsammans med stora husdjup utgör begränsningar för hur rum kan utformas, därför bedöms hotellrum vara svårare att passa in än vandrarhemsrum.

Kök är en nödvändighet i vandrarhem och det finns två fullt utrustade kök i den inglasade delen. Köken skulle kunna utökas så att matlagning är möjlig för vandrarhemsgästerna. Christian Dahl⁴ berättar att ett riktmärke är att tillhandahålla 1 spisplatta per 10 gäster, vilket bör vara möjligt med

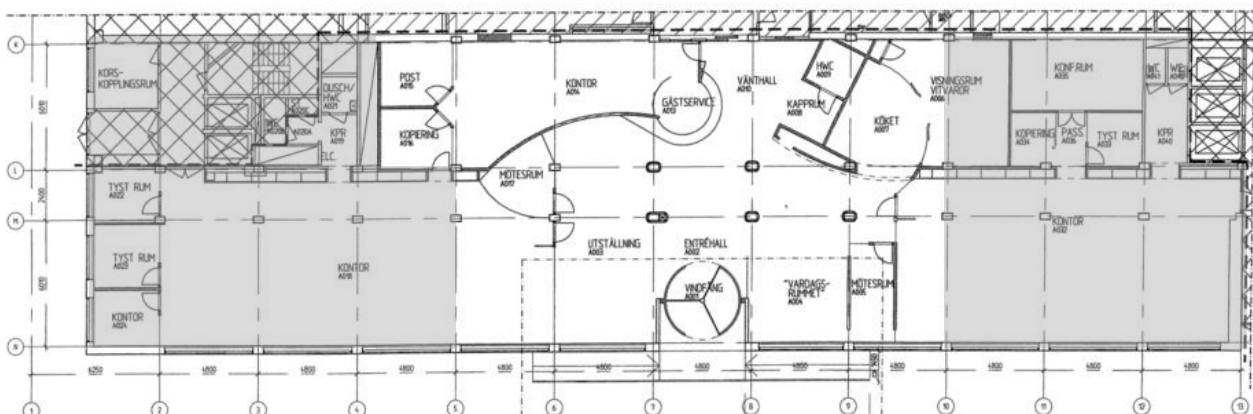
⁴ Christian Dahl (VD Slottskogens Vandrarhem) mail-intervju 2013-05-07

förutsättningarna. De nuvarande köken är dock inte dimensionerade för att fungera som restaurangkök, vilket kan behövas vid större hotellverksamhet. Den inglasade delen motsvarar ca 500 kvm och skulle kunna användas som gemensamhetslokal för gäster utan större ombyggnation. Hörsalen med en yta om ca 100 kvm har potential att byggas om till exempelvis biograf, matsal eller till en förlängning av gemensamhetslokalen. Det finns bra utrymme och möjlighet till enklare mat- och frukostservering om köken utökas i viss mån.

Den totala ytan med koppling till den inglasade delen uppgår till ca 6200 kvm exklusive entréplan, inglasad del och konferenssal. Detta är de kvadrat som bäst lämpar sig för hotell eller vandrarhem med avseende på de kopplingar som finns med trapphus och hissar. Det finns även möjlighet att använda större ytor i Hus A, förslagsvis på plan 4, om verksamheten gynnas av det.

- Plan 1-3 i Hus A (endast HSB-lokaler) ~2500 m²
- Plan 1-4 i Hus B ~2500 m²
- Plan 1-2 i hus C ~1200 m²

Det går att konstatera att lokalerna möjliggör ombyggnad till mer än 100 rum som är 12 kvm till ytan vilket gör att det skapas ekonomisk bärighet i reception och frukostservering. Utöver de föreslagna lokalerna uppgår entréplanet som HSB nyttjar till ca 900 kvm inklusive förrådsutrymmen. Entré och reception finns i dagsläget mot Första Långgatan och kan lämpligen användas till hotell eller vandrarhemsverksamhet utan större krav på ombyggnation. En uppdelning av planet är dock att föredra för att utnyttja skyltläget och kvadratmetrarna på ett effektivt sätt.



Figur 34. Möjlighet till uppdelning av HSBs entréplan där receptionen behålls till vandrarhemmet/hotellet samtidigt som det skapas fler lokaler med skyltläge till handeln.

Garageplatser kan avsättas till vandrarhemmet vilket utgör en konkurrensfördel gentemot andra vandrarhem och hotell i området.

Större delen av lokalerna som föreslås är HSB-lokaler som blir tomma när HSB flyttar. Det betyder att ombyggnaden kan utföras utan att omflyttning behöver ske vilket förenklar processen. Lokalerna i Hus B och C som är uthyrda måste dock frigöras genom omflyttning. Alternativet är att dessa lokaler utgör en senare etapp som kan utvecklas i ett senare skede när vandrarhemmet behöver expandera.

6.3.5. Analys av hotell-/vandrarhemsmöjligheter

Kommunen	Detaljplansändring och bygglov är förutsättningar för att en ombyggnation till hotell eller vandrarhem ska kunna genomföras och det finns inget som tyder på att kommunen skulle säga nej till ett sådant förslag om delar av lokalerna behålls som kontor eller exempelvis utvecklas till bostäder. Dessutom efterfrågar stadsdelsnämnden i Majorna-Linné vandrarhem då verksamheter av denna karaktär skapar rörelse i området även på kvällstid.
Marknadsbehov	Även om marknaden har en stark utveckling så byggs det många nya hotell och vandrarhem vilket måste vägas in i en bedömning. Faktorer som närheten till Stenaterminalen, Andra Långgatan, Haga och goda kommunikationer i området ger en bra marknadsmöjlighet. Vandrarhem och enklare hotell ses som mest lämpligt då området inte hör till CBD. Omsättningsbaserad hyra och en väl fungerande verksamhet kan generera hög lönsamhet vilket går att se på hotell- och vandrarhem i området. Konjunktursvängningar påverkar dock hotell och vandrarhem mer än exempelvis kontorsfastigheter, därför är den ekonomiska risken större.
Fastigheten	Lokalerna lämpar sig bra för vandrarhem och enklare hotell, framförallt den inglasade gården och entréplanet med reception som HSB ska lämna. Ombyggnation från kontorslokaler till vandrarhem eller hotell med den VVS som tillkommer förväntas dock bli kostsamt.
HSB Göteborg	Enligt affärsidén och visionen ska HSB koncentrera sig på att äga, bygga och förvalta bostäder. Hotell i egen regi är inte tänkbart men att få in en hotelloperatör i lokalerna vid fortsatt ägande kan motiveras om det är lönsamt och gynnar kärnverksamheten.

- **Sälja/potentiell köpare:** Sammantaget bedöms att det finns möjlighet och lönsamhetspotential att etablera enklare hotell- eller vandrarhemsverksamhet i lokalerna. Konceptet bör säljas in hos en fastighetsägare som har tidigare erfarenhet av hotellverksamhet.
- **Behålla/ägarstrategi:** Alternativet till att sälja fastigheten med konceptet är att kontakta en hotell-/vandrarhemskedja eller enskilt företag som exempelvis Slottsskogens Vandrarhem och Hotell och skapa en utvecklingsplan med hotelloperatören för att tillsammans skapa bästa möjliga förutsättningar för god lönsamhet.

6.4. Handel och affärsverksamheter

Fram till 1900-talet skedde i princip all handel på marknader och i temporära stånd. Först med urbanisering och starkare ekonomi tog butikshandeln över och handeln försköts från det som kallades ”Stora torget” till ”Storgatan”. Detta innebar också att fastighetsägarna introducerades till en ny form av förvaltning där butiker, kontor och bostäder integrerades i samma byggnad. (Lind och Lundström 2009) Precis som vid hotell- och vandrarhemsverksamhet är hyrorna vanligtvis omsättningsbaserade i detaljhandeln, därför är det viktigt att förstå verksamhet, lokal och marknad för att nå god lönsamhet.

6.4.1. Marknadspotential

Detaljhandeln påverkas av konjunkturläget där dagligvaruhandeln utvecklas gynnsamt i svårare tider medan sällanköpsvaruhandeln och volymhandeln minskar. Bygg- och järnhandeln är dock ett undantag som klarat sig bra i dessa tider som följd av ROT-bidragets stimulans. Enligt Business Region Göteborg är 12 % av detaljhandelns omsättning kopplat till turism, i Göteborg motsvarande 10 miljarder år 2011, vilket i sin tur påverkas av konjunkturen. Under finanskrisen 2008-2009 var räntan låg och kronan svag vilket gynnade den inhemska detaljhandeln. Motsatt effekt uppstod 2011 när räntan höjdes och kronan växte sig starkare vilket resulterade i minskad konsumtion i Sverige och ökad i utlandet. Göteborg står sig starkt i landet sett till turism och med organisationen Svensk Turism mål att fördubbla den svenska besöksnäringen till 2020. (Business Region Göteborg 2012a) Tillsammans med den starka befolkningstillväxten och en ökad köpkraft med starkare konjunktur är framtidsutsikterna för detaljhandeln positiva. Göteborgs ses som en av Europas mest konkurrenskraftiga regioner med avseende på den starka tillväxten och det gynnsamma läget i Skandinavien där närheten finns till Oslo, Stockholm, Köpenhamn och Malmö.



Figur 35. Göteborg ligger mitt i Skandinavien och är enligt EU Regional Competitiveness Index den 26:e mest konkurrenskraftiga regionen av 271 undersökta i Europa. (Business Region Göteborg 2013)

Det viktigaste för att lyckas i den nutida och framtida detaljhandeln är att ha ett genomtänkt koncept som grundas på lönsamhet och kundförståelse. 1970 stod detaljhandeln för 47 % av handeln i Sverige jämfört med dagens 32 %. E-handeln ökar och som konsekvens måste detaljhandeln hitta nya koncept som tar till vara den ökade efterfrågan på tjänsteutbudet. Kundens köpmönster är i förändring där både plats för handel utvidgas och olika typer av handel integreras. Exempel på sådana anpassningar är butiker i kombination med café och djuraffärer i kombination med djurvård. Konsumtion av upplevelser, tjänster och varor i spännande miljöer blir allt viktigare för människor

samtidigt som de söker sig till handelsplatser som inbjuder till möten med andra. (Business Region Göteborg 2012a)

I en affärsmiljöstudie från 2010 utförd av näringslivsgruppen inom det kommunala bolaget Göteborg & Co konstateras att design, textil, mode, dagligvaruhandel samt evenemang och turism är branscher med bra förutsättningar för framtiden. Profileringen av Göteborg som evenemangs- och turiststad framhålls som mycket positivt för näringslivet medan infrastrukturen ses som det största hotet mot framtida tillväxt. (Göteborgregionens affärsmiljö 2010) Den 1 januari 2013 infördes trängselskatten i Göteborg och ännu är det för tidigt att konstatera hur innerstadens handel påverkas på sikt. Trängselskattens införande i Stockholm fick inga betydande effekter på detaljhandeln, dock så har Stockholm betydligt mer utbyggd kollektivtrafik. (Business Region Göteborg 2012a) Enligt Magnus Kroon, utvecklingschef på Svensk Handel, har trängselskatten fått en kortsiktig negativ effekt på cityhandeln i Göteborg. Han tror dock att handeln på sikt kommer återgå till det normala som en följd av att människor anpassar samt att butiker förlänger öppettider och har helgöppet då trängselskatt inte utgår. (Handeln i Göteborg 2013) När människors transportmönster ändras ges möjligheten att dra nytta av ökad kollektivresande i området samt verksamheter med flexibla öppettider. Trängselskatten kan dock i värsta fall ge en negativ effekt på handeln i innerstaden om människor undviker att anpassa sig och istället handlar i köpcentrum utanför tullarna. Infrastrukturen måste byggas ut och anpassas till den ökande efterfrågan på kollektivtrafik för att undvika detta.

Göteborgs arbetsmarknadsregion innefattar 18 kommuner och räknas bland de 20 snabbast växande regionerna i Europa. Regionen har haft en ökning av 100 000 invånare sedan 2000 och har idag 1,1 miljoner invånare. Det västsvenska paketet som innehåller stora infrastruktursatsningar ska förbättra framkomligheten och pendlingsmöjligheterna för att göra Göteborg till en attraktiv stad i framtiden. 2021 blir staden 400 år och visionen är att regionen då ska ha 1,5 miljoner invånare, välutbyggd infrastruktur och vara ett attraktivt besöksmål. En invånarökning motsvarande ca 36 procent tillsammans med ökad turism förväntas ge ökad köpkraft som enligt Business Region Göteborg öppnar för en närmarknad värd ca 110 miljarder kronor. (Business Region Göteborg 2012a)

6.4.2. Lokaliseringsmönster

Affärskluster innebär att en viss typ av affärer etablerar sig i direkt närhet till varandra. Ett typexempel är bilförsäljare som radar upp sig bredvid varandra längs med trafikleder. Antikaffärer, klädaffärer och matbutiker är andra exempel på affärer som tenderar att etablera sig nära konkurrenter. Orsaken bakom fenomenet är inte att näringsidkare vill ha ökad konkurrens. De vill tillsammans öka kundflödet och på så vis även omsättningen. Lokaliseringsmönstret bygger på teorin att kunder som vill köpa en viss typ av produkt söker sig till områden där de kan besöka fler affärer och jämföra produkter. Enligt Lind och Lundström (2009) vill vissa affärskedjor försäkra sig om att en liknande inriktning kommer etableras i samma område eller köpcentrum. Butiker drar kunder till varandra som blir till en synergieffekt. (Lind och Lundström 2009)

I städer finns som regel affärsstråk som varierar i verksamhetsutbud och attraktivitet. I Göteborg finns de mest attraktiva områdena inom CBD men andra gator som exempelvis Haga Nygata lockar ett stort kundsegment. Lind och Lundström (2009) konstaterar dock att det hela tiden sker förändringar i staden gällande var det är attraktivt att driva olika typer av affärsverksamheter. När områden ökar i popularitet blir effekten att hyrorna stiger och mindre lönsamma verksamheter tvingas flytta till andra områden. När fler liknande, udda, verksamheter hittar till nya områden och populariteten ökar uppstår tillslut samma effekt och endast de starkaste näringsidkarna kan vara kvar. (Lind och Lundström 2009)

6.4.3. Bedömning av handelsmöjligheter

Lokaliseringsmönster och framtida marknad bör ligga till grund för en strategi gällande detaljhandel i fastigheten. Analys av nuvarande hyresgäster i fastighetens markplan visar att det inte finns någon tydlig strategi vad gäller typ av verksamheter. Det konstateras i objektanalysen att betalningsviljan är relativt satta låg och att spridning av verksamheter är stor. Utveckling av handel bör ske med fokus på marknad och omgivning då efterfrågan av varor och tjänster är vital samt att affärsverksamheter tenderar att fungera bra i kluster. Kulturverksamheter som konst, antik och musik kan fungera tillsammans och bilda en typ av kluster.

Ombyggnad till handel i flera plan är en möjlighet sett till de tekniska förutsättningarna, då främst i Hus A, B och C som har koppling till den inglasade delen. Kundunderlaget är svårbedömt men med ökad inflyttning i området i framtiden, Andra Långgatan popularitet och bra kommunikationer bör handel i flera plan inte uteslutas. Lind och Lundström (2009) tror att shopping kommer bli allt mer integrerat med nöjen i framtiden vilket talar för att Andra Långgatan kulturliv skulle kunna vara en del i en sådan satsning. (Lind och Lundström 2009) Det som talar emot är köpkraften i området jämfört med flervåningshandel i CBD-området som exempelvis NK och Arkaden. En profilering mot en annorlunda mix av butiker som skiljer sig från de etablerade köpcentrumen skulle vara ett alternativ. Dock skulle det krävas omfattande ombyggnationer med avseende på trapphus, hiss och utökad våningshöjd vilket höjer hyrorna som i värsta fall leder till att lokalerna blir svåruthyrda. En sådan satsning bör planeras och genomföras i samarbete med ett antal företag som utgör grunden till ett affärskluster och på så vis kan locka andra butiker att etablera sig i lokalerna.

6.4.4. Första Långgatan

Nuvarande verksamheter på Första Långgatan attraherar kunder som är i behov av specifika tjänster men bidrar inte till ett naturligt flöde längs Första långgatan eftersom kundkretsen är relativt begränsad. Utvecklingen av Första Långgatan planeras ske med syfte att skapa ett aktivare stråk med utökad handel. Detta kommer sannolikt medföra attraktivare lokaler i Korvetten i samband med upprustning av gatan och mer handelsverksamheter tvärs över gatan. I Korvettens lokaler kan mer traditionell handel och matbutik då fungera bra med det utmärkta skyltläget samt att kollektivtrafiken, cykel och gångbana passerar framför fastigheten. Angöringsplatser finns runt hela fastigheten vilket gör det möjligt för bilister att stanna till. En matbutik skulle kunna bidra till ett större flöde av människor. Sett till lokalerna och det nuvarande utbudet i området bör det vara möjligt med ytterligare en närbutik som vänder sig till boende i området av ett annat segment än Netto och Hemköp. En hyresgäst som ICA eller COOP skulle kunna husera i lokalerna om en tillräckligt stor yta kan skapas. Ett alternativ är att slå samman HSB-lokalerna i bottenvåningen med exempelvis Låsspecialistens lokaler. Det krävs då att Låsspecialisten tillhandahåller likvärdiga lokaler i fastigheten. Sett till de tomma lokalerna där pantbanken fanns tidigare och de HSB lämnar efter sig i bottenplan bedöms att det finns goda möjligheter till ombyggnation och etablering av både matbutik och detaljhandel.

6.4.5. Andra Långgatan

Andra Långgatan har gjort sig känd för sitt breda kulturliv vilket lockar kunder som efterfrågar spännande och nytänkande verksamheter till ett relativt lågt pris. Här finns bra möjligheter att etablera handelsverksamheter som vill ligga i framkant vad gäller nya koncept. Pavement Göteborg, ett företag som finns på Andra Långgatan, är ett exempel på hur kunders förändrade köpmönster möts genom att skapa tillhandahålla dynamiska arbetsplatser och lokaler i cafémiljö. Detta kallas coworking och bygger på att företagare hyr en plats och kan jobba tillsammans med andra människor i en kreativ cafémiljö som inbjuder till nätverkande, events och kaffedrickande. (Pavement Göteborg 2013) Konceptet stämmer väl överrens med hur Business Region Göteborg ser på framtidens kunder och anpassningar som handeln står inför. Det finns goda

utvecklingsmöjligheter för Andra Långgatan butiksytor, i synnerhet om nya koncept prövas. Mindre lokaler kan slås samman när tillfälle ges och på så vis tillåta nya typer av butiker att etableras.

6.4.6. Masthuggstorget

Till skillnad från de andra gatorna har Hus E mot Masthuggstorget fördelen att ha långsidan mot väst och kortsidan mot syd vilket gör att solen når fram större delen av dagen och kvällen. Lokalen på gaveln är uthyrd till en nationell gymkedja med avtal som sträcker sig till år 2021 och kan tänkas fungera bra även i framtiden. Planerna för upprustning av torget och området bör vägas in vid bedömning av lämplig handel. Den ökande efterfrågan av möten och framtida inflyttning i området tillsammans med torget och dess solläge gör att det finns god potential att etablera någon typ av caféverksamhet med uteservering. Ett mer levande torg kan skapas om verksamheten nyttjar plats utanför väggarna och knyter ihop Första Långgatan och Andra Långgatan på ett bättre sätt än nuläget. Tekniskt sätt finns möjlighet att slå ihop flera lokaler mot Masthuggstorget men nuvarande hyresgäster måste beaktas. En plan för hur lokalerna ska möta framtidens torg bör utvecklas med dessa förutsättningar i åtanke.

6.4.7. Värmlandsgatan

I nuläget finns Låsspecialisten och HSB i största delen av lokalerna som löper längs Värmlandsgatan vilka med sin begränsade kundkrets inte bidrar till ett ökat flöde av gående. Här finns möjlighet att knyta ihop Första Långgatan och Andra Långgatan om HSBs lokaler på gaveln används till butiksverksamhet. En sammanslagning av Låsspecialistens lokaler, under förutsättning att Låsspecialisten kan erbjudas andra lokaler i fastigheten, och HSB-lokalerna bör ge utrymme för en matbutik att etablera sig. Detta skulle kunna leda till att människor i större utsträckning lockas att gå mellan gatorna.

Ett övergångsställe i höjd med Andra Långgatan bör planeras och drivas igenom tillsammans med kommunen för att fotgängare och cyklister på ett säkert sätt ska kunna ta sig över den relativt hårt trafikbelastade Värmlandsgatan. Åtgärden skulle knyta ihop Järntorget och Masthuggstorget på ett bättre sätt då Värmlandsgatans trafik kan upplevas som en barriär av gående och cyklister som vill förflytta sig mellan torgen. Kommunen bör även överväga att göra Andra Långgatan till en gågata med färre parkeringar där gående prioriteras framför bilister. En mer utpräglad gågata skulle i praktiken kunna utgöra en del av ett gångstråk som börjar vid Haga Nygata och slutar på Masthuggstorget.

6.4.8. Analys av handels- och affärsmöjligheter

Kommunen	Det finns en vilja att utveckla området med mer handel där Första Långgatan är central i stadsbyggnadskontorets planer. Stadens profilering mot evenemang och turismen är en bra möjlighet att dra nytta av då 12 procent av handelns omsättning är kopplat till turismen.
Marknadsbehov	Stark befolkningstillväxt och ett förbättrat konjunkturläge på sikt ger möjlighet till större köpkraft. Andra Långgatan har ett rikt kulturliv och varierat utbud. Första Långgatan och Masthuggstorget har framtidspotential och finns med i kommunens planer för framtida utveckling. Spårvagnshållplats och knutpunkten Järntorget är en tillgång samtidigt som gång- och cykelbanor är väl utbyggda. Betalningsviljan bland hyresgästerna är relativt låg i nuläget och det finns ingen utbredd handel i området. Design, textil, mode, dagligvaruhandel samt evenemang och turism är branscher för framtiden, verksamheter som skulle kunna etableras i lokalerna.
Fastigheten	Det finns relativt stora lokaler längs Första Långgatan och Värmlandsgatan som ger utrymme för stora hyresgäster. Lokalerna längs Andra Långgatan och Masthuggstorget är uppdelade i mindre ytor men det är tekniskt möjligt att slå ihop lokaler som ger större yta om det efterfrågas på lokalmarknaden. Parkeringsplatser är en styrka då angöring för både besökande och transporter är möjlig.
HSB Göteborg	Enligt affärsidén och visionen ska HSB koncentrera sig på att äga, bygga och förvalta bostäder. Fortsatt förvaltning av de kommersiella lokalerna skulle dock kunna motiveras om det är lönsamt och gynnar bostadsdelen.

- **Sälja/potentiell köpare:** Fastighetsbolag som förvaltar kommersiella fastigheter kan vara intresserade av att förvärva fastigheten. Vid försäljning går det att påvisa möjligheten att utveckla handeln i fastigheten och de goda framtidsutsikterna för handeln i området.
- **Behålla/ägarstrategi:** Vid fortsatt ägande rekommenderas att en plan för uthyrning och ombyggnad av lokaler fastställs så att önskvärd utveckling sker när hyreskontrakt omförhandlas. Planen bör innefatta hur HSB möter framtiden och kundernas förändrade köpmönster med exempelvis affärskluster och etablering av matbutik i fastigheten.

6.5. Samhällsservice

Antalet personer i åldern 65-75 i Göteborg ökar stort då 40-talisterna kommer in i pensionsåldern. Däremot minskar antalet personer över 80-år något iom att det föddes få barn på 30 talet. (Samhällsanalys och statistik, Stadsledningskontoret Göteborg 2013)

6.5.1. Skola

Antalet nyfödda har minskat de senaste åren vilket minskar behovet av förskoleplatser på ett par års sikt. Däremot har de stora barnkullarna från början av 2000-talet nu börjat skolan vilket ökar behovet av grundskoleplatser kraftigt. Antalet barn i skolåldern förväntas växa med 5000 personer till 2015. (Samhällsanalys och statistik, Stadsledningskontoret Göteborg 2013)

Enligt Ilona Stehn, utvecklingsledare i stadsutveckling på stadsdelsförvaltningen Majorna-Linné, finns en stor efterfrågan på lokaler till förskolor. Lokalerna och utemiljön måste dock vara lämpliga för att sådan verksamhet ska kunna etableras. Plats för utelek är ett måste för skolverksamhet och det finns då en uppenbart stor risk att boende kommer störas då balkongerna är riktade mot innergården.

Gymnasium tenderar att läggas ned snarare än att utökas, därför finns inget tydligt behov att lokalen skulle vara intressant för dessa verksamheter. Högre studier som universitetslokaler och folkhögskola kan vara av intresse men måste utredas vidare tillsammans med potentiell hyresgäst då kraven ser olika ut beroende av hyresgäst.

6.5.2. Bibliotek

Det bibliotek som finns i närområdet är Linnéstadens bibliotek på Tredje Långgatan 16 vilket renoveras 13 maj till 2 juni 2013. (Göteborgs stad 2013a) Även Majornas bibliotek tillhör samma stadsdel men är beläget på Chapmans torg 5 vilket är ca 2km väster om kvarteret Korvetten.

I en intervju med Dagens Nyheter berättar Cecilia Ranemo, statistikansvarig på Kungliga Biblioteket, att det finns en tydlig utveckling i att filialer läggs ned som följd av att kommunerna behöver göra kostnadsbesparingar. (Ullberg, S 2011) Resultatet blir dels att kommunerna satsar på ett större bibliotek istället för flera små vilket diskuterats gällande Linnéstadens och Majornas bibliotek.

För fyra år sedan, 2009, beslutades att biblioteket skulle läggas ned för att stadsdelen skulle minska sina kostnader. Beslutet togs dock tillbaka kort därefter och istället startade en diskussion om möjligheten att slå ihop Majornas och Linnéstadens bibliotek till ett. I en artikel i på Direktpress.se berättar Meta Hammenberg, bibliotekschef Majorna-Linné, att ett gemensamt bibliotek möjligtvis skulle kunna etableras vid den gamla stadsdelsgränsen vid Stigbergstorget men att inga lämpliga lokaler finns på platsen. Linnéstadens bibliotek ligger idag i en gammal brandstation i tre plan och är enligt Hammenberg inte optimalt ur ett tillgänglighetsperspektiv. (Klasén, J 2013) Kvarteret Korvetten ligger inte på Stigbergstorget men skulle kunna vara ett alternativ till ett gemensamt bibliotek då det har ett bra läge sett till stadsdelarnas kommunikationsmöjligheter till platsen. I en intervju med tidningen Vårt Göteborg den 11 april 2013 berättar Hammenberg att Majornas och Linnéstadens bibliotek tillhör de mest välbesökta biblioteken i staden och att de har en stadig ökning av besök och hemlån. (Kultur & Fritid 2013) Korvetten skulle med sin stora inglasade del och hörsal fungera mycket bra som bibliotek utan omfattande ombyggnation. En stor efterfrågan på Linnéstadens och Majornas bibliotek kan avlastas eller slås samman i dessa lokaler. Sett till lokalerna hade möjligheten att kombinera ett bibliotek med skola varit intressant om båda verksamheterna bedömts som lämpliga alternativ.

6.5.3. Vårdcentral

På Fjärde långgatan finns den kommunala vårdcentralen Masthugget och på Första Långgatan finns privatägda Hagakliniken. Dessutom finns Masthugget Familjeläkare och BVC på Andra Långgatan vilket tyder på att det finns god sjukvårdstäckning i området. De många närliggande vårdcentralerna tyder på att marknadsmöjligheten är liten såvida ingen vill expandera verksamheten till lokaler i kvarteret Korvetten. Dock ställer sjukvård höga krav på lokalerna och tillgänglighet, något som gör att en etablering med tillkommande ombyggnation skulle bli kostsam.

6.5.4. Analys av samhällsservice

Kommunen	Samhällsservice är viktigt för staden vilket betyder att kommunen skulle tillåta detaljplansändring och bygglov såvida inte fastigheten anses olämplig för ändamålet.
Marknadsbehov	En kombination av förskola, grundskola och bibliotek är en möjlighet då efterfrågan på dessa verksamheter är stor och som följd även lokalbehovet. En sammanslagning av biblioteken i Majorna och Linné skulle fungera men är föga trolig. Behovet av vårdcentral kan utredas vidare men ombyggnadskostnader i förhållande till betalningsförmåga är tvivelaktigt.
Fastigheten	Det krävs omfattande ombyggnation av lokaler och innergård för att uppfylla kraven som ställs på skolverksamhet. En stor risk finns att ökat buller stör boende och andra verksamheter i fastigheten. Bibliotek anses mest lämpligt sett till lokalerna.
HSB Göteborg	Skolor utesluts sett till fastighetens förutsättningar. Bibliotek är en möjlighet men betalningsförmågan är svår att bedöma. HSB måste diskutera med stadsdelsförvaltningen om en sammanslagning av biblioteken i lokalerna är intressant och i så fall om betalningsförmågan kan jämföras med exempelvis vad kontorshyresgäster är villiga att betala.

Vidare utredning i samarbete med kommunen och stadsdelsförvaltningen krävs för att kunna upprätta ägarstrategi, alternativt säljstrategi för samhällsservice.

6.6. Förenings-, evenemangs- och kulturverksamhet

I denna kategori finns många alternativa användningsområden för lokalerna. Det som sätter begränsningen till vad som är möjligt är framförallt kommunen, marknaden och fastigheten.

Alternativa verksamheter:

- Konstutställning
- Teater, konsert och biograf
- Bad, sport och idrott
- Föreningslokal

För dessa typer av verksamheter måste en individuell bedömning göras utifrån bland annat betalningsförmåga, lokalernas lämplighet, marknadspotential samt risk för buller och andra störande moment. Uppfylls dessa krav och verksamheten platsar inom den helhetsvision som finns för fastighetens framtid så bör en etablering vara möjlig.

Hörsalen används idag till föreningskonferenser och årsmöten vilket skulle kunna fungera även i framtiden. Det kräver dock administration av en hyresgäst som är intresserad av att nyttja lokalen på det sättet i kombination med kärnverksamheten. I detta fall skulle lokalen användas på liknande sätt som den görs idag av HSB. Den inglasade delen har med sin volym och loftgångar bra förutsättningar att vara en typ av gemensamhetslokal/mötesplats även i framtiden.

6.6.1. Analys av förenings-, evenemang och kulturverksamhet

<i>Kommunen</i>	Såvida inte verksamheten stör boende, innebär fara, kräver tillstånd som exempelvis utskänkning eller strider mot kommunens riktlinjer så bör inte kommunen säga nej till bygglov och detaljplansändring.
<i>Marknadsbehov</i>	Verksamheterna varierar i ett brett spektrum, därför måste marknaden för respektive verksamhet utredas vidare innan en bedömning kan göras.
<i>Fastigheten</i>	Den inglasade delen och hörsalen har potential att användas till många typer av verksamheter men övriga lokaler har en direkt koppling vilket kan innebära logistikproblem.
<i>HSB Göteborg</i>	Alternativa verksamheter tillhör inte HSBs kärnverksamhet men de boende är viktiga och kan eventuellt uppskatta gemensamma lokaler. Alternativen måste utvärderas vidare för att kunna göra en fullvärdig bedömning.

6.7. Industri och logistik

Möjligheterna till etablering av industri- och logistikverksamhet i lokalerna är begränsade som följd av att läget är ogynnsamt för transporter, betalningsförmågan är avsevärt lägre än alternativa verksamheter och att boende i samma fastighet kan störas. Prime rent för industri- och logistikfastigheter i Göteborg är cirka 700 kr/kvm för lokaler under 5000 kvm och varierar inte märkbart i olika delar av staden. Denna hyresnivå kan jämföras med prime rent för kontorsfastigheter i området vilket motsvarar 2050 kr/kvm vilket är betydligt högre. Av dessa skäl avskrivs möjligheten till industri- och logistikverksamhet i fastigheten. (Business Region Göteborg 2012b)

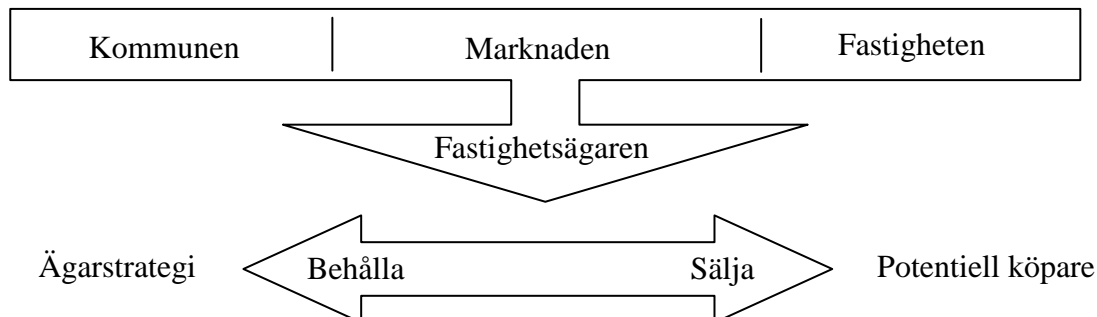
6.7.1. Analys av industri och logistik

<i>Kommunen</i>	En detaljplansändring som tillåter industri och logistik skulle innebära ökat buller i lokalerna och ökade transporter i området, något som kommunen inte förespråkar.
<i>Marknadsbehov</i>	Hyresnivåerna är för höga i området för att det skulle vara intressant för både fastighetsägare och industri-/logistikföretag med en etablering.
<i>Fastigheten</i>	Lokalerna och framförallt angöringsmöjligheterna bedöms inte som lämpliga.
<i>HSB Göteborg</i>	Dessa verksamheter är inte intressanta för HSB att utreda vidare.

7. Strategiska alternativ

Resultatet av examensarbetet är baserat på de analyser som genomförts på fastigheten med tillhörande förutsättningar. Utifrån analyserna har en analysmodell skapats som illustrerar de påverkande faktorerna som leder fram till en framtidsplan.

Analysmodell för fastighetsutveckling



De strategier som presenteras är baserade på analysmodellen som konkretiserar arbetsgången och vilka faktorer som ligger till grund för resultatet. Nedan presenteras kortfattad de fördelar och nackdelar som alternativen behålla, sälja och dela fastigheten har.

7.1. Behålla fastigheten

	Lönsamhet & möjligheter	Risker
Kontor	<ul style="list-style-type: none"> • Stabil kontinuerlig inkomst • Möjligheter att höja hyror • Expansivt område • Möjlighet att sänka driftkostnader • Möjlighet att skapa företagskluster • Möjlighet att miljöklassa 	<ul style="list-style-type: none"> • Byggnaden kan uppfattas som omodern • Stora ombyggnadsbehov • Sårbar om stor hyresgäst flyttar • Tappar mycket om inte hittar lämplig hyresgäst till HSB-delen snabbt
Bostäder hyreslägenheter	<ul style="list-style-type: none"> • Mycket stabil inkomst • Stort bostadsbehov – låg vakansrisk • Kan nischas mot olika grupper – studenter, äldre • I linje med HSBs strategi • Flera möjliga planlösningalternativ • Det finns en politisk vilja 	<ul style="list-style-type: none"> • Stor ombyggnadskostnad • Totalrenovering behövs • Stort husdjup – svårt med planlösningar • Kan behövas fler trapphus och nya hissar • Flytta nuvarande hyresgäster
Hotell / vandrarhem	<ul style="list-style-type: none"> • Stor lönsamhetspotential • Vandrarhem passar lokalerna • Marknaden växer • Läget är bra i flera avseenden • Bidrar indirekt till handeln • Garage är en konkurrensfördel 	<ul style="list-style-type: none"> • Stor ombyggnadskostnad • Konjunkturkänsligt • Marknaden kan mättas • Lokalerna blir svåruthyrda om hotelloperatören lämnar

Handel	<ul style="list-style-type: none"> • Befolkningsökningen ger ökad handel • Området har framtidspotential • Nya handelskoncept • Lokalerna har utvecklingspotential • Välutbyggda kommunikationer • Få in livsmedelsbutik som lockar folk • Affärskluster kan skapas 	<ul style="list-style-type: none"> • Framtidsplanerna blir förskjutna • För tidig utveckling sett till området • Köpcentrum-/flervånings-satsning kan leda till outhyrda lokaler
--------	--	---

7.2. Sälja fastigheten

	Lönsamhet & möjligheter	Risker
Kontor Hotell/ vandrarhem Handel	<ul style="list-style-type: none"> • Sälja i befintligt skick eller rusta upp lokalerna och höja värdet • Få in stora mängder pengar till kärnverksamheten - bostäder • Fokuserar på kärnverksamheten • Fastigheten kan ha större värde för kontorsinriktad fastighetsägare 	<ul style="list-style-type: none"> • Lägre värde om inte hyrt ut HSB delen • Missar potentiell värdeökning i området vid exploatering • Fastighetsägaren vill inte ha bostäderna • De boende kan vara negativt inställda till en ny ägare
Bostäder bostadsrätter	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktivt läge • Stort bostadsbehov • Får in stor summa pengar • Kan nischas mot olika grupper – studenter, äldre • I linje med HSBs strategi • Flera möjliga planlösningalternativ • Samordning med nuvarande bostadsdel 	<ul style="list-style-type: none"> • Stor ombyggnadskostnad • Totalrenovering behövs • Stort husdjup – svårt med planlösningar • Kan behöva fler trapphus • Måste säga upp nuvarande hyresgäster

7.3. Tredimensionell fastighetsindelning

En ytterligare möjlighet är att utnyttja tredimensionell fastighetsindelning och dela fastigheten för att till exempel sälja de kommersiella delarna men behålla bostadsdelarna. En sådan lösning skulle ge flera fördelar men även en del nackdelar.

Fördelar	Nackdelar
<ul style="list-style-type: none"> • Fler potentiella köpare av de kommersiella delarna av fastigheten 	<ul style="list-style-type: none"> • Gränsdragningsproblem mellan de olika ägarna kan uppstå
<ul style="list-style-type: none"> • Får in en relativt stor summa pengar som kan användas i den vanliga verksamheten 	<ul style="list-style-type: none"> • Svårare att få ett helhetsgrepp om fastigheten vid till exempel en större renovering
<ul style="list-style-type: none"> • Fokusering på kärnverksamheten 	
<ul style="list-style-type: none"> • Kan göra om delar av exempelvis HSBs kontorslokaler till bostäder 	

8. Avslutning

8.1. Diskussion

Vi har under arbetets gång blivit mer och mer varse om de många faktorer som inverkar på en fastighet som Korvetten. Byggnaden ser ut som den gör idag på grund av de påverkande krafter i omgivningen som har format den. Byggnaden passar för det ändamål den är byggd för en gång i tiden. Stomme, trapphus, installationer med mera är anpassat för en viss typ av verksamhet och det blir därmed svårt och framförallt dyrt att ändra användningen av byggnaden. Fastigheten måste följa med i områdets utveckling för att fortsätta vara lönsam och attraktiv för hyresgäster. En ändrad användning måste därför föregås av makroekonomiska händelser som ändrar förutsättningarna på marknaden. Till exempel en kraftigt ökad turism som ger förutsättningar för att bygga om till hotellverksamhet eller som varit fallet i Göteborg på senare år, en bostadsbrist som driver upp priset för boende.

Att snabbt ändra användning av en byggnad är mycket svårt på grund av många anledningar. En anledning är de stora investeringar som krävs för att ändra användningen i byggnaden. Tekniska installationer, trapphus, planlösningar och mycket annat är byggt för att passa en viss typ av verksamhet och behöver ändras om byggnadens användning skall förändras. Andra faktorer som minskar rörligheten i byggnadens användning är juridiska faktorer som att hyresgästerna som finns i byggnaden idag har besittningsrätt till lokalerna vilket gör det mycket kostsamt att tömma fastigheten inför en ombyggnad. Även ekonomiska faktorer som momsens inverkan gör också att alternativen till ombyggnader minskar. En annan faktor som inverkar på lokalernas användning är vilken typ av ägare fastigheten har. Två fastighetsbolag med olika strategier kan se olika möjligheter med samma fastighet.

Insikten av de många olika faktorer som påverkar utvecklingen av fastigheter som Korvetten ledde till slut fram till analysmodellen som med de olika faktorerna som grund ger guidning mot ett förslag till åtgärd. En faktor som självklart är mycket viktig för utvecklingen av en fastighet är ekonomin. Vi har i detta arbete gett en grund till den ekonomiska aspekten med marknadsanalyser men har medvetet valt att inte ta fram kalkyler på eventuella ombyggnadskostnader då byggnaden är väldigt stor och komplex och det hade varit förenat med stor osäkerhet att basera ombyggnadskostnader på de analyser vi gjort. Slutsatserna av detta arbete behöver därför kompletteras med ytterligare ekonomiska analyser för att utröna exakt hur en slutlig ombyggnad skulle kunna se ut.

Området och marknaden spelar stor roll för hur en fastighet kan utvecklas. Utan kommunens stöd fås inget tillstånd att bygga om fastigheten och utan marknaden finns ingen ekonomi i en ombyggnad. Kommunen vill ha mer bostäder och en blandning i området med både bostäder, kontor och affärer. En stor förändring och upprustning av hela området runt Korvetten är på gång men ligger upp mot tio år in i framtiden. Ett ställningstagande som måste göras är hur man skall förhålla sig till detta. Det är långt ifrån säkert att det som beskrivs i kommunens programplan kommer vara vad som verkligen sker. Det är därför en risk att redan idag förbereda för något som kanske aldrig kommer att bli av. Det är också svårt att avgöra hur förändringarna kommer att påverka Korvetten. Antagligen kommer hela området att få ett uppsving som ger ökade möjligheter för handel och för ökade lokalhyror men det kan även resultera i att Korvetten betraktas som gammalmodig om de flesta byggnader i omgivningen är nybyggda. Ett alternativ för att hänga med i utvecklingen kan vara att rusta upp fasaderna för att på så sätt försöka hänga med i utvecklingen av området.

Kontorshyrorna i området är betydligt lägre än i CBD men det finns å andra sidan ett stort sug efter lokaler i området som visas genom låga vakanstal. Viktigt är att fråga sig vad ett företag som väljer att skaffa en lokal i Masthugget är ute efter. Det kan mycket väl vara så att företag i detta område

inte är ute efter toppmoderna lokaler utan snarare funktionella lokaler till en rimlig kostnad. Att få svar på denna fråga är viktigt innan ett beslut om en stor renovering för att höja standarden i kontorslokalerna sker. En stor kostsam renovering som driver upp hyrorna kan göra att det blir svårare att hyra ut lokalerna om det visar sig att företagen i området snarare är ute efter en lägre hyra än toppmoderna lokaler. Vid en större ombyggnad finns det möjlighet att använda energieffektiviserande teknik som skulle spara stora mängder energi och i slutändan pengar. Byggnaden är idag väldigt ineffektiv vad gäller energiförbrukning och en större ombyggnad skulle ge möjlighet att förbättra miljöprofilen samtidigt som det finns pengar att spara på driftskostnaderna.

En ombyggnad till bostäder hade kanske varit mest logiskt med tanke på HSBs strategi att bygga bostäder. Den ekonomiska biten är dock mycket viktig att ta hänsyn till. Fastigheten genererar idag ett stabilt kassaflöde som kommer det övriga bostadsbyggandet till gagn. Att bygga om till bostäder enbart av ideologiska skäl skulle snarare hämma bostadsutvecklingen om det inte är den ekonomiskt mest fördelaktiga lösningen. Om det dessutom med tanke på planlösningar med trapphus och så vidare inte heller går att skapa bra funktionella lägenheter i byggnaden förtas syftet ännu mer. En ombyggnad till enkelsidiga lägenheter förefaller vara enklast med tanke på husets konstruktion men enkelsidiga lägenheter är inte de bästa ur boendesynpunkt. Ett studentboende skulle passa väl i delar av byggnaden och samtidigt skapa liv och rörelse kring byggnaden fler tider på dygnet. En djupare undersökning kring ekonomin måste göras för att utvärdera om en ombyggnad till bostäder och i så fall vilken typ som är mest lönsam.

Etablering av hotellverksamhet är kanske det utvecklingsförslag som är mest utmanande för fastighetsägaren. Samarbetet mellan fastighetsägare och hotelloperatör är tillsammans med marknaden de mest avgörande komponenterna för att bättre lönsamhet ska kunna uppnås än vad som exempelvis utveckling till kontor och bostäder skulle ge. Risken är betydligt större för hotellverksamhet som kräver stora ombyggnadsinvesteringar på en marknad som är svår att bedöma i nuläget och känslig mot konjunktursvängningar. Ombyggnationerna gör dessutom att lokalerna blir låsta till hotellverksamheten och hyresgästen vilket också innebär ett större risktagande än exempelvis kontorslokaler där lokalerna inte är lika starkt bundna till specifika hyresgäster. Samtidigt skulle en sådan verksamhet kunna öka omsättningen hos andra handelshyresgäster i fastigheten och utgöra ett säljargument till kontorshyresgäster som tar emot övernattande besökare. Alternativet bör övervägas då vi ser att det finns potential att bedriva vandrarhemsverksamhet eller enklare hotell i framförallt HSB-lokalerna. Vi ser dock att risktagandet i förhållande till lönsamhetspotential kan bli för stort med avseende på att HSB är en kooperativ medlemsorganisation. Det är med andra ord medlemmarnas pengar det handlar om och det finns andra alternativ med lägre risk som ger förhållandevis god avkastning.

Det finns stora utmaningar på handelssidan då E-handeln ökar och kunderna konsumerar allt mer tjänster. Framtidsplanerna för området med nybyggnationer samt infrastruktursatsningar kommer ge nya möjligheter samtidigt som trängselskatten gör att köpmönstret förändras här och nu. Det bästa sättet att hantera dessa förändringar bör vara att möta dem med handelsverksamheter som har potential att nyttja de nya förutsättningarna och bidra till en attraktiv fastighet. Nya koncept, affärskluster och flexibla öppettider är lösningar som kan möta framtidens handel.

Handeln i området är inte särskilt stark i nuläget men Andra Långgatan har en egen kundkrets som attraheras av gatans alternativa och kulturella verksamheter. Det finns exempel på innovativa verksamheter, exempelvis arbetscaféet Pavement, som etablerat sig på Andra Långgatan. En anledning till denna placering är troligtvis att konceptet fungerar i denna kulturpräglade miljö med människor som gillar att testa nya idéer och koncept. Vi tror att det finns en bra möjlighet att utveckla handeln i fastigheten, då framförallt mot Andra Långgatan, genom att låta nytänkande verksamheter etablera sig som passar gatans prägel. Affärsplaner bör granskas där HSB väljer att

hyra ut handelslokaler till företag som de bedömer har god lönsamhetspotential. Med nära samarbete och omsättningsbaserat hyresavtal kan HSB ta del av hyresgästernas framgångar.

Det finns med andra ord inte en utstakad väg som är den enda möjligheten för fastigheten. Det är viktigt att ta hänsyn till alla parametrar för att hitta den framtidsplan som är bäst för fastigheten, ägaren och hyresgästerna. I arbetet har en del verksamheter kunnat uteslutas och andra ses som möjliga och mer eller mindre lämpliga. Vår förhoppning är att arbetet kan fungera som grund vid framtida utveckling av fastigheten.

8.2. Slutsats

Fastigheten är lönsam i nuläget och det finns möjligheter till fortsatt god avkastning om ägaren HSB väljer att behålla och delvis utveckla fastigheten. Hyrorna i kontorslokalerna är låga i förhållande till området och det finns potential att höja dem genom att arbeta med att höja standarden i lokalerna. Mycket av installationerna i byggnaden är gamla och ineffektiva ur energisynpunkt vilket gör att en investering i nya energieffektiva installationer som dessutom kan öka komforten för hyresgästerna snabbt kan vara återbetald. En miljöklassning av byggnaden skulle dessutom vara bra från marknadsföringsynpunkt.

Mycket nybyggnation kommer att ske i närområdet på sikt vilket kan ge bättre möjligheter för både kontors- och handelsverksamhet. Det kan därför vara en god idé att behålla ägandet av fastigheten för att utnyttja denna potential. En risk är att fastigheten kommer uppfattas som gammal och omodern jämfört med omgivningen om inte en utveckling av fasader och lokaler sker. En stor upprustning är lämplig att göra medan HSB-delen av byggnaden är tom för att kunna använda denna del som evakueringslokal under ombyggnaden. En totalombyggnad av hela fastigheten samtidigt är inte att rekommendera då ersättningslokaler måste erbjudas för hyresgästerna.

Flera alternativ till ombyggnad är möjliga med ombyggnad till bostäder som rimligast alternativ. Detta skulle ge en mycket stabil inkomst till låg risk med tanke på det stora bostadsbehovet i Göteborg. Detta skulle även ligga i linje med ägaren HSBs strategi att bygga bostäder. Det är möjligt att skapa antingen hyresrätter eller bostadsrätter och en nischning av delar av fastigheten mot studentlägenheter eller bostäder för äldre är möjligt. Fastighetens kommersiella delar är dock inte anpassade för bostäder och problem ligger i stort husdjup samt att det är långt mellan trapphusen. En totalombyggnad skulle krävas där eventuellt fler trapphus byggdes. Flera planlösningar är möjliga och ett alternativ där endast delar av byggnaden, till exempel HSB-delen som blir tom, byggs om ses som rimligare än att bygga om hela fastigheten till bostäder. Då skulle även kostnaden för att bli av med kvarvarande lokalhyresgäster kunna minskas.

HSB-delen har även konstaterats vara lämplig som hotell/vandrarhemslokal. Läget är bra med närhet till kulturlivet runt Järntorget samt till Stena Lines danmarksterminal. En hotellverksamhet kräver en stor investering och ett väl fungerande samarbete mellan fastighetsägare och hyresgäst samtidigt som det är en risk att låsa upp lokalens användning under lång tid till en konjunkturkänslig verksamhet. Handeln har potential att öka efter exploateringen av området. I dagsläget har de flesta handlare i området låg betalningsförmåga vilket gör att en utökning av affärlokalsytan i fastigheten i nuläget inte är lämplig. För att öka dragningskraften i de butikslokaler som finns bör en plan för att skapa affärskluster skapas. Potential finns även för en livsmedelsbutik som skulle skapa ett större personflöde runt byggnaden. Olika typer av samhällservice har utvärderats men direktkontakt och samarbete med kommun och stadsdelsförvaltning krävs för att kunna bedöma möjligheterna till detta fullt ut. Föreningsverksamhet samt industri och logistik avfärdas på grund av otillräcklig betalningsförmåga och marknadspotential.

Avyttring av fastigheten är lämplig om HSB anser att en försäljning gynnar kärnverksamheten mer än fortsatt ägande. Med andra ord att det går att få större avkastning av att sälja och satsa pengarna i bostadsprojekt än vad fastigheten genererar. HSB förvaltar inga fler kontorsbyggnader vilket gör att de inte har en del fördelar som ett större fastighetsbolag har i form av ett större bestånd som hyresgästerna kan flytta inom och är känsligare om en stor hyresgäst flyttar. En försäljning av fastigheten i dagsläget skulle antagligen inte ge maximalt värde eftersom hyrorna är relativt låga jämfört med övriga området samt att stora delar av lokalerna kommer att stå tomma när HSB lämnar. Det finns en god chans att öka värdet i fastigheten om HSB kan driva upp hyrorna genom att rusta upp kontorslokalerna. En avyttring av fastigheten gör att HSB tappar möjligheten till värdeökningar som skapas genom den kommande exploateringen av området.

Ett ytterligare alternativ är att stycka av bostadsdelarna av fastigheten och avyttra de delar som innehåller kontor och affärslokaler. Detta skulle göra att även fastighetsägare som inte är intresserade av bostäder kan ses som potentiella köpare. Dock skulle det skapas gränsdragningsproblem mellan de olika ägarna samt öka svårigheten att göra större renoveringar som spänner över de olika delarna av byggnaden.

HSB har att välja mellan en stabil inkomstkälla och att sälja och få in en stor summa pengar på en gång. Flera möjligheter finns för att maximera värdet i båda fallen. Fördjupade ekonomiska studier får utvisa vilket alternativ som är allra mest lönsamt.

9. Referenser

9.1. Litteratur

Boverket (2003), Bra bostadsutformning – *Regler, kvalitet, kostnader och exempel för flerbostadshus*. Boverket, Karlskrona.

Björk et. Al., (2002) *Så byggdes husen*. Forskningsrådet Formas, Stockholm.

Broström, T och Weinz, H (2010) *Finns det ett mervärde i att miljöcertifiera fastigheter? – En jämförande studie på Stockholmsmarknaden*. Stockholm: Kungliga tekniska högskolan. (Examensarbete inom Institutionen för fastigheter och byggande och Centrum för bank och finans.)

Energideklaration (2010) *Energideklaration Första Långgatan 29*. Boverket.

Fallqvist et. Al., (2012) *Brandskydd i boverkets byggregler*. Brandskyddsföreningens service AB, Stockholm.

Hellner et. Al., (2010) *Speciell avtalsrätt II – Kontraktsrätt*. Norstedts Juridik AB, Stockholm.

Kleerup, J och Merseburg, C (2007), *Moms för fastighetsägare*. Ernst & Young, Stockholm.

Larsson, C (2008) *Positioneringar på fastighetsmarknaden – En studie av fastighetsbolags marknadsandelar och tillhörande strategier*. Lund: Lunds tekniska högskola. (Examensarbete inom Institutionen för teknik och samhälle.)

Liljedahl, O (2001) *Vinnande konkurrensstrategier – grunder och tillämpningar*. Liber ekonomi, Malmö.

Lind, H och Lundström, S (2009) *Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet*. SNS Förlag, Stockholm.

Nathorst-Böös, T (1999), *BostadsBoken – Hyresgästernas handbok om bostadskvalitet*. Byggförlaget, Stockholm.

Olsson, J (2010) *Incitament som kan öka intresse och betalningsvilja för kontorslokaler*. Göteborg: Chalmers tekniska högskola. (Examensarbete inom Institutionen för bygg- och miljöteknik.)

Örnhall, H (2008) *Bostadsbestämmelser 2009*. Svensk Byggtjänst, Stockholm.

9.2. Elektroniska källor

Boplats (2013a) *Statistik 2013*.

<http://www.boplats.se/CM/Templates/Article/general.aspx?cmguid=8c1b729b-1843-42ba-a977-37ba77c2ace1> (2013-04-16)

Boplats (2013b) *Årsredovisning 2012*.

http://www.boplats.se/misc/display_document.aspx?guid=7f241978-4c58-4555-8eeb-15527400016b (2013-03-10)

Boverket (2011) *Sök stöd till trygghetsboende*. <http://www.boverket.se/Bidrag--Stod/Bostadsrattshus/Investeringsstod-till-trygghetsbostader/> (2013-04-25)

Business Region Göteborg (2012a) *Fortsatt befolkningstillväxt i Göteborg*. <http://www.businessregion.se/mappfornyheter/mappfornyheter2012/fortsattbefolkningstillvaxtigoteborg.5.775106461353f5a20963d.html> (2013-03-10)

Business Region Göteborg (2012b) *Lokalhyresmarknaden i Göteborgsregionen 2012*. <http://www.businessregion.se/download/18.30d0092e1399c72e2e12098/Lokalmarknadsrapport+2012.pdf> (2013-04-25)

Business Region Göteborg (2013) *På jakt efter en god affär.? – Så här lyckas du i Göteborg*. <http://www.businessregion.se/huvudmeny/informationrapporter/rapporterochanalysmaterial.4.482e5003117e8afe0d0800015336.html> (2013-03-21)

Chalmersfastigheter (2013) *CHABO – Nybyggnation av studentlägenheter*. <http://www.chalmersfastigheter.se/byggprojekt/lista/chabo> (2013-04-16)

Chalmers studentbostäder (2013) *Chalmers campus Johanneberg Chabo*. http://www.chalmersstudentbostader.se/visa.lasso?ukat_id=8000000000058101&kat_id=8450000000019929&mall=2-spalt.lasso (2013-04-16)

Chalmers studentbostäder (2006) *Chabo studentbostäder*. <http://static.csbnet.se/pdf/public/chabo-full-a4.pdf> (2013-04-16)

Eliasson, P-O (2010) *Bovieran – En grönskande mötesplats*. *Göteborgs-posten*. 22 Mars. <http://www.gp.se/bostad/1.334613-bovieran-en-gronskande-motesplats> (2013-03-05)

Göteborgs stad (2013a) *Linnéstadens bibliotek*. <http://goteborg.se/wps/portal/invanare/bibliotek/bibliotekens-sidor/linnestadensbibliotek/> (2013-05-01)

Göteborgs stad (2013b) *Trygghetsboende*. <http://goteborg.se/wps/portal/invanare/omsorg-och-hjalp/aldre/boenden-for-aldre/trygghetsboende/> (2013-04-25)

Göteborgs stad (2013c) *Västlänken – Station Haga*. <http://goteborg.se/wps/portal/invanare/bygga-och-bo/kommunens-planarbete/plan--och-byggprojekt/> (2013-05-10)

Göteborg & Co (2010) *Göteborgsregionens affärsmiljö 2010*. http://www.scribd.com/fullscreen/63718890?access_key=key-12m1am1ak3j9yb1z3ztq (2013-04-15)

Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret (2010a) *Program för detaljplaner - Norra Masthugget – Programrådshandling, juni 2010*. [http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Norra%20Masthugget%20-%20blandning%20av%20stadspuls%20och%20lokalt%20liv-Program%20-%20samråd-Programhandling/\\$File/Program.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Norra%20Masthugget%20-%20blandning%20av%20stadspuls%20och%20lokalt%20liv-Program%20-%20samråd-Programhandling/$File/Program.pdf?OpenElement) (2013-02-10)

Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret (2010b) *Underlag och fördjupning – Norra Masthugget – Program för detaljplaner, juni 2010*. <http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Norra%20Masthugget>

[et%20-%20blandning%20av%20stadspuls%20och%20lokalt%20liv-Program%20-%20samråd-Underlag%20och%20fördjupning/\\$File/NyUnderlagFordjupning.pdf?OpenElement](#) (2013-02-10)

Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret (2012) *Samrådsredogörelse för program.*

[http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Norra%20Masthugg-et%20-%20blandning%20av%20stadspuls%20och%20lokalt%20liv-Program%20-%20godk%C3%A4nt-Samr%C3%A5dsredog%C3%B6relse%20f%C3%B6r%20program/\\$File/Samradsredogorelse.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Norra%20Masthugg-et%20-%20blandning%20av%20stadspuls%20och%20lokalt%20liv-Program%20-%20godk%C3%A4nt-Samr%C3%A5dsredog%C3%B6relse%20f%C3%B6r%20program/$File/Samradsredogorelse.pdf?OpenElement) (2013-02-10)

Hem & Hyra (2012a) *Sveriges 297 dyraste nybyggen.* <http://www.hemhyra.se/riks/sveriges-297-dyraste-nybyggen> (2013-05-08)

Hem & Hyra (2012b) *Så dyrt är det att bo i nya hus.* <http://www.hemhyra.se/tips/sa-dyrt-ar-det-att-bo-i-nya-hus> (2013-03-15)

HSB (2013a) *HSB först in i nytt hus på Johannesberg Science Park*

<http://www.hsb.se/omhsb/nyhetsarkiv/1.272840#top> (2013-03-27).

HSB (2013b) *Om HSB* <http://www.hsb.se/omhsb> (2013-03-27).

(HSB Omsorg 2013) *Historia.* <http://www.hsb.se/stockholm/omsorg/om-hsb-omsorg/historia> (2013-04-26)

Jones Lang LaSalle (2013) *Nordic Business Report spring 2013.*

<http://www.joneslanglasalle.se/sweden/sv-se/pages/Research.aspx> (2013-03-10)

Jonsson, K-E (2005) *Våra bostäder – Allmännyttans framväxt i Göteborg.* Göteborg: Förvaltnings AB Framtiden

<http://www.framtiden.se/Global/Framtiden/Forskning%20och%20utveckling/V%C3%A5ra%20bost%C3%A4der%20allm%C3%A4nnyttans%20framv%C3%A4xt%20i%20G%C3%B6teborg.PDF> (2013-05-19)

Kejonen, S (2013) *Handeln i Göteborg påverkas av trängselskatten.* 25 Januari.

<http://www.dagenshandel.se/nyheter/handeln-i-goteborg-paverkas-av-trangselskatten/> (2013-04-15).

Klasén, J. (2013) *Tvåbibliotek som gör grejer ihop.* *Direktpress.*

<http://www.direktpress.se/goteborg/Centrum/Nyheter/Vi-ska-vara-tva-bibliotek-som-gor-grejer-ihop/> (2013-04-20).

Kultur & Fritid (2013) *Vårt Göteborg – Biblioteken i Majorna och Linné byggs om.*

http://www.vartgoteborg.se/prod/sk/vargotnu.nsf/1/kultur_o_fritid,biblioteken_i_majorna_och_linne_byggs_om (2013-05-01).

Lindqvist, G och Sölvell, Ö (2012) *Slutrapport Clusnet – att organisera kluster för innovation.*

Business Region Göteborg, Göteborg Tillgänglig:

http://www.businessregion.se/download/18.54c7c331137ebd28091592/SWE_22241_Clusnet_AW_SWE.pdf (2013-04-10)

Låsspecialisten (2013) *Företaget.* <http://lasspecialisten.se/Hforetag.htm> (2013-03-04)

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (2009) *Brandskydd på hotell, vandrarhem och pensionat*. <https://www.msb.se/sv/Forebyggande/Brandskydd/Brandskydd-olika-objekt/Hotell-vandrarhem--pensionat/> (2013-04-10).

Svensk Mäklarstatistik AB (2013) *Fördjupad statistik – april 2013*. <http://www.maklarstatistik.se/foerklaring-till-statistik/foerdjupad-statistik---april-2013.aspx> (2013-04-17)

Närhälsan (2013) *Välkommen till närhälsan Masthugget*. <http://www.vgregion.se/sv/Primarvarden-Goteborg/vardcentralergoteborg/VardcentralenMasthugget/> (2013-03-25).

Pavement Göteborg (2013) <http://www.pavementgbg.se/> (2013-04-16).

Philips Innovation Services (2013) *MiPlaza*. <http://www.dutchphotonics.nl/company-guide/philips-innovation-services-miplaza/> (2013-04-10).

Räddningstjänsten Västerviks kommun (2010) Guide för krav och riktlinjer av nytt hotell/vandrarhem/roomsuthyrning eller övertagande av befintlig verksamhet. <http://www.vastervik.se/upload/R%C3%A4ddningstj%C3%A4nsten/F%C3%B6rebyggande/Hotell%20och%20Pensionat/Guide%20riktlinjer%20hotell%20mm.pdf> (2013-03-17)

Samhällsanalys och statistik, Stadsledningskontoret Göteborg (2013) *Sammanfattning av kommunprognos 2012-2025*. <http://www4.goteborg.se/prod/G-info/statistik.nsf/34f4087fac810b1ac1256cdf003efa4b/c7c0834a20fa6421c12579bf003eca89!OpenDocument> (2013-04-15).

SGBC (2013) *Miljöcertifiering*. <http://www.sgbc.se/certifieringssystem> (2013-04-05)

SGS Studentbostäder (2012) *Årsredovisning 2011*. <http://www.sgsstudentbostader.se/Upload/Arsredovisning/SGS%20Årsredovisning%202011.pdf> (2013-05-03)

Skanska (2012) *LEED*. <http://www.skanska.se/sv/om-skanska/miljo/miljocertifieringar/leed/> (2013-04-05)

(Skatteverket. 2013) *Vad är moms?* <http://www.skatteverket.se/foretagorganisationer/moms/vadarmoms.4.18e1b10334ebe8bc80005374.html> (2013-05-14)

Strålsäkerhetsmyndigheten (2012) *Rikt- och gränsvärden för radon*. <http://www.stralsakerhetsmyndigheten.se/start/radon/rikt--och-gransvarden-for-radon/> (2013-04-22).

Svenska kyrkan (2013) *Oscar Fredriks kyrka*. <http://www.svenskakyrkan.se/default.aspx?id=661295> (2013-03-27).

Trafikverket (2012) *Västlänken gör det lättare att resa*. http://www.trafikverket.se/PageFiles/62949/Folder_v%C3%A4stl%C3%A4nken_utg3_dec2012.pdf (2013-04-14)

Ullberg, S. (2011) Allt fler biblioteksfilialer försvinner. *Dagens Nyheter*, 30 September. <http://www.dn.se/dnbok/dnbok-hem/fler-biblioteksfilialer-forsvinner> (2013-04-20).

