

CHALMERS



Better Together

Ett koncept för ett kollektivt studentboende

MARCUS F. AXELSSON

DANIEL OLIVA ANDERSSON

EXAMENSARBETE

Kandidatprogrammet Affärsutveckling & Entreprenörskap inom byggsektorn

Institutionen för arkitektur

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg 2014

Better Together

Ett koncept för ett kollektivt studentboende

MARCUS F. AXELSSON
DANIEL OLIVA ANDERSSON

Better Together

A co-operative student accommodation concept

MARCUS F. AXELSSON, 1988

DANIEL OLIVA ANDERSSON, 1991

© MARCUS F. AXELSSON, DANIEL OLIVA ANDERSSON

Department of Architecture

Chalmers University of Technology

SE-412 96 Göteborg

Sweden

Telephone + 46 (0)31-772 1000

Omslag:

En illustration som ämnar förmedla några av de
mervärden som ett kollektivt boende medför

Chalmers

Göteborg, Sweden 2014

Sammandrag

Göteborg står inför en utmaning att lyckas fylla det behov av 4000 nya studentbostäder som år 2010 beräknades skulle behövas de nästkommande 10 åren. Svårigheten med att få ekonomi i nyproduktion av studentbostadsprojekt har varit en starkt bidragande orsak till det rådande underskottet av studentbostäder och har medfört ett fokus inom området på att bygga små och yteffektiva bostäder. Emellertid behövs i ett välmående och hållbart samhälle en variation i utbudet av bostäder, och med en växande grupp studenter som föredrar kollektiva lösningar i vardagen finns anledning till att försöka finna nya sätt att driva utvecklingen av studentbostäder framåt.

Syfte

Presentera ett förslag på studentboendekoncept som svarar mot den moderna studentens önskemål på boende och som samtidigt är ett hållbart alternativ till den befintliga marknaden. Därutöver analysera stadsdelen Gamlestaden i Göteborg utifrån befintlig och framtida situation och bedöma dess attraktivitet sett ur ett studentbostadsperspektiv.

Metod och genomförande

För att svara på arbetets syfte har tre separata analyser utförts. En områdesanalys för att kartlägga Gamlestadens nuvarande och framtida situation ur ett studentbostadsperspektiv. Vidare en målgruppsanalys för att utröna vilka krav och önskemål dagens student har på sitt boende. Slutligen en referensobjektsanalys över fyra intressanta och innovativa boendelösningar. Forskningen som genomförts har i huvudsak bestått av kvalitativa intervjuer som möjliggör ett större djup samt en chans att se nya, oupptäckta mönster vilket är betydelsefullt i framtagandet av ett nytt koncept. Därtill har litteraturstudier samt sekundära, kvantitativa undersökningar kompletterat intervjuerna. I utvärderingen av det valda konceptet har principerna från PENG-modellen fungerat som mall för att visa på nyttoeffekterna som konceptet ger.

Resultat

Gamlestaden bedöms som en intressant framtida stadsdel med mycket potential som bör lämpa sig väl för studentbostäder i och med intentionen att skapa en blandstad tillsammans med den fördelaktiga geografiska placeringen. För studenten är bostadens tillgänglighet viktig samtidigt som det finns en önskan om att i allt högre utsträckning bo tillsammans med vänner. Referensobjekten visade på fördelarna med modulbyggande, att hållbarhet bör genomsyra modernt bostadsbyggande samt hur yteffektivitet kan uppnås genom att fler personer delar funktioner i bostaden.

Konceptet

Better Together är ett koncept på ett kollektivt studentboende illustrerat genom två lägenhetstyper för fyra respektive sex personer som riktar sig mot studenter som värdesätter gemenskapen av att bo tillsammans samt ser fördelarna med att dela en rymlig bostad med hög kvalitet. Andra identifierade styrkor med konceptet är:

- Ökar variationen i utbudet av studentbostäder
- Svarar på en ökande efterfrågan på kollektivt studentboende
- Kollektivt boende ger studenten mer boende för pengarna
- Ekonomiska incitament för byggföretag, fastighetsägare samt studenter
- Främjar studentlivet även utanför skoltid

Nyckelord: studentboende, kollektivboende, hållbarhet, Gamlestaden, koncept

Abstract

Gothenburg faces a challenge to meet the need of 4000 new student accommodations that in 2010 was calculated as the required number within ten years. The difficulty in getting production of student housing economically feasible has been a major contributor to the prevailing shortage of student housing, and has resulted in a focus in developing small and space efficient accommodations. However, in a prosperous and sustainable society a variety in the range of housing alternatives is preferred, and with a growing group of students open for co-operative daily life solutions there is reason to look for new ways to develop student accommodation.

Purpose

Present a proposition of a student accommodation concept that meets the requests and demands from the contemporary student on housing and at the same time provides a sustainable option to the existing market. Moreover, analyse the urban district Gamlestaden in the city of Gothenburg's current and future situation and assess its potential from a student housing point of view.

Methodology and implementation

In order to achieve the purpose of the bachelor thesis three separate analyses have been carried out. An area analysis mapping Gamlestaden's current status and future plans from a student housing perspective; a target customer analysis determining the modern student's requests and demands on housing; a reference housing analysis examining four innovative and interesting housing alternatives. The conducted research mainly consists of qualitative interviews enabling a depth in the answers as well as a chance to identify new, yet unknown patterns which is desirable in the development of a new concept. In addition literature studies and secondary quantitative research has complemented the interviews. In the evaluation of the chosen concept the principles from the PENG-model has worked as a frame to illumine the concept's efficiencies.

Result

Gamlestaden is considered an interesting future urban district with high potential, and should lend itself well to for student accommodation as it has an advantageous location and intends to become part of an integrated city. Good access to service and communication is important when the student looks for housing, and there is a desire that in a greater extent live together with friends. The reference housing analysis stressed the benefits with modular construction, the significance of sustainability in contemporary housing construction, and how space efficiency can be achieved through sharing the apartment's functions among more people.

The concept

Better Together is a co-operative student housing concept suggested for four or six persons addressing students that values the social exchange acquired from living together as well as appreciate the benefits with sharing a high-quality apartment. Additional identified strengths with the concept are:

- Increases variation in the supply of student accommodation
- Satisfies an increasing demand on co-operative student accommodation
- Co-operative living gives the student more value for the money spent on housing
- Economic incentives for construction companies, real estate owners and students
- Encourages an active student life even outside the classroom

Keywords: student accommodation, co-operative living, sustainability, Gamlestaden, concept

Förord

Detta examensarbete har utförts vid institutionen för Arkitektur på Chalmers Tekniska Högskola, på uppdrag av AF Projektutveckling. Ett arbete som gett oss möjligheten att tillämpa kunskap vi införskaffat oss under vår utbildning Affärsutveckling och Entreprenörskap inom byggsektorn och att fördjupa oss inom ett högst aktuellt område, utvecklingen av studentbostäder.

Vi vill tacka Nina Ryd, Docent och vår handledare på Chalmers, som med stort engagemang ställt upp med givande handledningsmöten och delat med sig av kunskap och tankar för att utveckla vårt arbete.

Tack till Johan Gunnarsson och Davis Bergström på AF Projektutveckling som fungerat som våra externa handledare och som introducerat oss till utmaningen kring studentbostäder och projektutveckling samt gett oss förtroendet att utföra arbetet för AF Projektutveckling.

Stort tack till alla som ställt upp på intervju och diskussion kring våra funderingar och som alla delgivit oss värdefull kunskap och intressanta tankar till vårt arbete.

Vi vill även tacka Joakim Månsson och Cajsa Nyberg för feedback under arbetets gång, klasskamrater för spontana tankar kring arbetet samt familj och vänner som har stöttat oss under våren, tack!

Göteborg, juni 2014



Marcus Axelsson



Daniel Oliva Andersson

Innehållsförteckning

Sammandrag	III
Abstract.....	IV
Förord	V
Innehållsförteckning	VI
1. Inledning	8
1.1. Bakgrund.....	9
1.1.1. AF Projektutveckling	10
1.2. Syfte	10
1.2.1. Frågeställningar.....	10
1.3. Avgränsningar.....	11
2. Metod	12
2.1. Peng-modellen	15
3. Hållbarhet.....	16
3.1. Ekonomisk hållbarhet	17
3.2. Social hållbarhet	17
3.3. Ekologisk hållbarhet	18
3.4. Hållbart byggande.....	18
4. Områdesanalys.....	19
4.1. Teori inom stadsplanering.....	19
4.1.1. Historiskt perspektiv	19
4.1.2. Dagens värdegrund	20
4.1.3. Blandstaden.....	20
4.2. Gamlestaden.....	22
4.2.1. Planer för Gamlestaden.....	23
4.2.2. Planprocessen.....	26
4.3. Riktlinjer för Göteborgs Stad.....	27
4.4. Gamlestaden som en del av blandstaden	28
5. Målgruppsanalys.....	30
5.1. Vem är målgruppen?.....	30
5.2. Livsstil och omvärldsattityd.....	31
5.2.1. Samboende	31
5.2.2. Miljömedvetenhet hos unga.....	32
5.3. Värden utanför bostaden	32
5.4. Värden i bostaden	33

6.	Referensobjektsanalys	35
6.1.	Studentbostadens karakteristika.....	35
6.2.	Nuvarande krav och regler.....	36
6.3.	Planerade förändringar i regelverket.....	36
6.4.	Trend inom studentbostadsbyggande.....	38
6.5.	Referensobjekt 1 – Positive Footprint Housing	39
6.6.	Referensobjekt 2 – Framtidens studentboende	40
6.7.	Referensobjekt 3 – BoKompakt, Kämnärsrätten	42
6.8.	Referensobjekt 4 – Hus24.....	43
7.	Resultat	45
7.1.	Områdesanalys.....	45
7.2.	Målgruppsanalys	46
7.3.	Referensobjektsanalys.....	47
8.	Koncept för studentboende	49
8.1.	Better Together	50
8.2.	Konceptets styrkor	51
8.3.	Utformning av konceptets delar.....	52
8.4.	Nyttovärdering	56
8.5.	Ekonomi.....	57
8.6.	Produktionsmetod	58
8.7.	Anpassning till Gamlestaden	59
9.	Diskussion	60
10.	Rekommendationer för fortsatt arbete.....	65
11.	Referenser	66
11.1.	Litteratur	66
11.2.	Elektroniska källor	68
11.3.	Muntliga källor	68

1. Inledning

Att pengar ofta styr handlande och beteende är ingen nyhet men i vissa fall är detta påstående mer sant än i andra. I en bransch som byggbranschen, där förmågan att kunna visa ett positivt kassaflöde bokstavligt talat är hårdvaluta, är det lätt att bli kortsynt och endast fokusera på de direkta följderna av potentiella beslut som kan generera pengar. Men i ett stadsbyggnadsperspektiv är det av största vikt att inte enbart stirra sig blind på antalet bostäder som byggs utan att istället välja lösningar som är hållbara och konkurrenskraftiga över tid, även med förändrade marknadsvillkor (Fored, 2013). För att vidare utveckla denna tanke ska vi se till några grundläggande mikroekonomiska principer.

På en marknad där efterfrågan med klar marginal överstiger tillgången är det frestande att fylla det rådande behovet med minsta möjliga medel och ansträngning. Producenten är under dessa omständigheter i försädet och konsumentens förhandlingsläge är i princip obefintligt. Men vad händer när marknaden förändras och det inbördes förhållande mellan tillgång och efterfrågan jämnas ut? Då uppstår en konkurrensituation mellan de erbjudna produkterna eftersom konsumentens makt att välja alternativ blir en viktig parameter i ekvationen. Den produkt som då kan erbjuda ett mervärde gentemot konsumenten blir följaktligen mer attraktiv och klarar sig även i en marknad där konkurrens mellan produkter råder. Nu ska vi applicera denna tanke till den aktuella bostadssituationen bland studenter i Göteborg.

Under 2013 färdigställdes 146 studentbostäder i Göteborg och prognosen för 2014 är ett nytillskott av 155 studentbostäder (GP, 2014). Då målet är satt till att producera 400 nya studentbostäder varje år är dessa siffror bekymrande, inte minst då en grupp intressenter engagerade i frågan om Göteborgs studentbostadsmarknad år 2010 räknade fram att 2000 nya studentbostäder skulle behöva byggas fram till år 2015 och ytterligare 2000 till år 2020¹. Idag handlar det inte så mycket om ett val av bostad för en student utan många gånger tvingas man ta det som erbjuds (Dalholm Hornyánszky, 2012). Behovet av studentbostäder i Göteborg är större än utbudet och kötider på 80 veckor (Studentbostadsföretagen 2, 2013) är alldeles för länge med hänsyn till den korta tid en student som vid terminsstart blivit antagen till någon av Göteborgs högskolor har på sig att hitta en bostad på om flytt är nödvändigt. I och med det skriande behov som finns av att producera nya studentbostäder över de kommande åren kan det för många intressenter inom byggsektorn te sig lockande att stilla det uppstådda behovet med så små medel som möjligt utan att egentligen beakta det långsiktiga värdet av att bygga bostäder av hög kvalitet som står sig över tid. Därför är det lätt att glömma till vem bostäderna är ämnade för, och vilka preferenser just denna målgrupp har.

Trenden när det gäller hur studentbostäder ska utformas är att fokusera på att yteffektivisera så mycket som möjligt för att på så vis öka produktionstakten. Inte minst är Boverkets kommande regeländring ett bevis på detta, där åtskilliga lättnader görs i krav på funktion och tillgänglighet för att förenkla utformningen av små, yteffektiva lägenheter. Även fastighetsägare ser helst att de studentlägenheter som produceras är små och yteffektiva 1 rum och kökslägenheter (RoK) då det är dessa som ger bäst avkastning per kvadratmeter i förhållande till produktionskostnaden per kvadratmeter¹. Därmed uppstår en risk att studentbostadsbeståndet i framtiden nästan enbart kommer innehålla 1 RoK. Det skulle antagligen fungera givet ett antagande att i stort sett alla studenter efterfrågar just denna typ av boendeform, men riktigt så enkelt är det inte.

¹ Magnus Bonander, Fastighetschef, SGS Studentbostäder: intervju 2014-03-31

Eftersom studenter långtifrån är en homogen grupp är det inte någon enkel uppgift att ringa in vem dagens student är. Det finns däremot ofta en del förutfattade meningar om studenten, vissa mer sanningsenliga än andra. En vanlig missuppfattning är att studenter enbart bryr sig om en låg hyra vid val av bostad. Låg hyra är en viktig faktor men det finns fler faktorer som väger tungt. För att veta vad studenter efterfrågar måste man förstå vad studenter värdesätter och bakgrunden till detta. I val av boende är det många olika parametrar som spelar in, men en grundläggande förutsättning för att kunna hitta ett boende som överensstämmer med de önskemålen som finns är att det finns ett varierat utbud sett till olika boendeformer.

Göteborg står inför en stor utmaning att nå sitt mål med att producera 4000 studentbostäder fram till år 2020. Om inte detta lyckas riskerar Göteborg att förlora studenter som väljer bort Göteborgs högskolor helt enkelt på grund av osäkerheten i om det ska gå att finna ett boende. För att kunna erbjuda attraktiva boenden krävs även en god variation gällande boendeformer. Även ur ett hållbarhetsperspektiv är detta viktigt då hållbarhet i detta sammanhang framförallt syftar till en rik variation med bostäder som ska kunna fungera under en lång tid framöver. Det bör därmed ligga i alla intressenters intresse att se hur nya boendeformer kan utvecklas för att stimulera nyproduktionen av bostäder och skapa ett bredare utbud av boendeformer för studenterna, framtidens generation.

”Studenterna är Göteborgs största tillgång och en förutsättning för att Göteborg ska kunna vara en konkurrenskraftig stad även framöver”

– Davis Bergström² angående vikten av ett större utbud av studentbostäder.

1.1. Bakgrund

Gamlestaden är en stadsdel i Göteborg som haft ett aningen skamfilat rykte och som inte setts som särskilt attraktivt, trots sin centrala placering i Göteborg med endast några minuters resväg från Göteborgs centralstation. För Gamlestaden väntar dock de kommande åren en genomgående ansiktslyftning och det finns anledning att tro att ett nytt synsätt på Gamlestaden som stadsdel kommer ge en positiv effekt på stadsdelens bostadsmarknad. Därmed finns ett intresse från intressenter i byggbranschen att exploatera i området inom de närmsta åren.

En tänkbar möjlighet är att bygga studentbostäder i Gamlestaden, då det som tidigare beskrivits finns ett behov av att producera studentbostäder i Göteborg. Andra faktorer som gör Gamlestaden intressant ur ett studentbostadsperspektiv är dess centrala läge, och därmed korta restid till stadens högskolor, samt utvecklingspotentialen som stadsdelen av många anses ha.

Tillsammans med AF Projektutveckling har detta projekt genomförts för att utreda Gamlestadens potential för framtida studentbostäder samt utveckla ett koncept på studentbostäder som ska kunna vara konkurrenskraftiga, attraktiva och hållbara. I processen fram till att presentera ett studentboendekoncept för Gamlestaden har tre huvudområden valts ut att verka som ram i förarbetet. Dessa är områdesanalys, målgruppsanalys och referensobjektsanalys.

² Davis Bergström, Projektutvecklare, AF Projektutveckling: intervju 2014-02-21

1.1.1. AF Projektutveckling

AF Projektutveckling AB är en av sex delar i den norska koncernen AF Gruppen och startades 2004 som en del av AF Bygg Göteborg men verkar sedan 2013 som ett eget bolag. AF Projektutveckling har som uppgift att förvalta en del av AF Gruppens vinstkapital genom att ta fram nya projekt som vinstpengarna kan återinvesteras i. Arbetet går i korthet ut på att identifiera projekt med god potential, utveckla dessa genom att antingen förädla och/eller genomföra projekten för att till sist sälja då lönsamheten uppskattas vara som högst. AF Projektutveckling har en önskan om att utveckla projekteringsunderlag för nya studentbostäder och därmed vara med och påverka Göteborg i rätt riktning mot att fortsatt vara en attraktiv studentstad.

1.2. Syfte

Presentera ett förslag på studentboendekoncept som svarar mot den moderna studentens önskemål på boende och samtidigt är ett hållbart alternativ till den befintliga marknaden. Därutöver analysera stadsdelen Gamlestaden i Göteborg utifrån befintlig och framtida situation och bedöma dess attraktivitet sett ur ett studentbostadsperspektiv.

1.2.1. Frågeställningar

För att på ett mer överskådligt sätt kunna svara mot det för projektet formulerade syftet har en frågeställning utformats som grundar sig i de tre huvudsakliga områdena Området, Målgruppen och Referensobjekt. Målsättningen är att under arbetets gång utreda och svara på de olika frågorna. På så vis ges goda förutsättningar att kunna svara mot projektets syfte. Frågorna som formulerats för varje fokusområde är:

Området

- Vilka samhällsfunktioner är de mest efterfrågade i ett bostadsområde?
- Vilka samhällsfunktioner finns och vilka kommer finnas i stadsdelen Gamlestaden?
- Hur ser Gamlestaden ut i framtiden?
- Hur attraktivt kommer Gamlestaden bli i framtiden för studenter?

Målgruppen

- Vilka trender kan vi utläsa hos studenter i val av boendeform?
- Vilka trender kan vi utläsa i studenters attityd till gemensamma funktioner?
- Vilka externa faktorer värdesätts mest när studenter söker boende?

Referensobjekt

- Vad är en studentbostad?
- Vilka specifika krav finns för byggande av studentbostäder?
- Vilka är de föreslagna åtgärderna för att underlätta byggandet av studentbostäder?
- Presentation av fyra innovativa boenden och/eller boendekoncept som urskiljer sig från det konventionella studentboendet samt visa på fördelar och nackdelar.

1.3. Avgränsningar

Då det från AF Projektutvecklings sida uttrycktes en önskan om att utreda potentialen för studentbostäder i stadsdelen Gamlestaden i Göteborg har områdesanalysen avgränsats till att ge en översiktlig bild över den aktuella och framtida situationen i Gamlestaden. Stadsutvecklingen för hela Gamlestaden är uppdelad i åtta olika geografiska områden varav fem har valts att presenteras i denna rapport eftersom dessa fem områden är de som antas ha störst inverkan på den sammantagna bilden av det framtida Gamlestaden. De fem områdena är Gamlestadens torg etapp I och etapp II, Gamlestadens fabriker, kvarteret Makrillen samt kvarteret Gösen. Utvecklingsplaner för dessa fem områden finns återgivna i tre detaljplaner som är sammanfattade i områdesanalysen.

I målgruppsanalysen avgränsas utredningen till studenter och ungas levnadsvanor, omvärldsattityd och boendepreferenser för att på så vis kunna kartlägga vad som efterfrågas i val av studentboende. Även om studenter inte alltid kan likställas med unga personer är det en klar majoritet av alla studenter som är i åldersspannet 20-30 år (Högskoleverket, 2008). Därför har ungas levnadsvanor och omvärldsattityd, oberoende av huvudsaklig sysselsättning, i en del av analyserna inkluderats för att få en bredare informationsgrund. Vad gäller boendepreferenser är det specifikt studenters åsikter som sammanställts och analyserats då val av boende ofta har en tydlig koppling till disponibel inkomst, vilken i studenters fall är högst begränsad.

I den tredje analysdelen har fyra boenden valts ut att statuera referensobjekt till det slutgiltiga konceptet. Att just fyra referensobjekt valts ut är för att det ger en viss spridning i möjliga sätt att skapa boende samtidigt som det inte är allt för många olika influenser som är svåra att kombinera. Referensobjekten har subjektivt valts ut på grund av särskilda kvaliteter dessa innehar och som ansetts vara intressanta att överföra till konceptet. En gemensam nämnare för de fyra referensobjekten är att de alla är State of the Art, det vill säga är innovativa och banbrytande.

2. Metod

Den arbetsgång och de metoder som valts för detta examensarbete har valts för att på bästa sätt svara på, och uppfylla, syftet med examensarbetet. Tillvägagångssättet har dels bestämts på förhand för att ge en struktur och fungera som guide för arbetet men har också uppdaterats och ändrats under arbetets gång då arbetet har varit en process där studierna legat till grund för arbetets utveckling. Att se arbetet som en kontinuerlig process där ackumulering av information leder till att kursen mot slutmålet ständigt får ny riktning har varit en förutsättning för att kunna presentera ett studentbostadskoncept som fångar värden hos brukaren som annars riskerar att försummas. Då arbetets implicita syfte är att bidra till att driva diskussionen vidare om hur fler studentbostäder ska kunna åstadkommas har en kombination av intervjuer med relevanta intervjupersoner och forskning genom främst litteraturstudier genomförts. Således har tankar och idéer från intervjupersonerna vägts in mot teori och fallstudier på boendekoncept för att fånga in ett brett spektra av infallsvinklar, och känd problematik kring studentbostäder har analyserats mot nya, innovativa boendeformer.

Undersökningarna som gjorts i examensarbetet har genomförts genom litteraturstudier, intervjuer, fältstudie och fallstudier. Dessa tillvägagångssätt har ansett vara de mest passande för att kunna utföra den empiriska delen av arbetet. Vidare har en analys gjorts i slutet av arbetet med utgångspunkt i den så kallade PENG-modellen, vilken kan användas för att mäta den nytta som skapas vid implementering av ett nytt koncept eller metodik. Litteraturstudierna gjordes i ett tidigt skede för att ge den grundkunskap som krävs för att förstå och kunna analysera kring stadsutveckling, dagens situation gällande studentboenden samt studenten som den aktuella målgruppen. Dessa litteraturstudier är baserade på sekundärdata, både kvantitativ och kvalitativ, och för att uppnå en hög trovärdighet har flera källor analyserats för att säkerställa validiteten. De data som ligger till grund för rapporten är vidare endast hämtad från välkända organisationer med hög kunskap inom området. De kvantitativa data som studerats har varit användbara för att konstatera olika statistiska samband i målgruppsanalysen och därmed kunna uttyda mönster kring studentens omvärldsattityd och boendepreferenser.

De intervjuer, fält- och fallstudier som gjorts har varit kvalitativa. Kvalitativ forskningsmetodik används i första hand då en förståelse för ett visst fenomen eller sammanhang vill erhållas (Patel & Davidsson, 1994). Genom att använda sig av en kvalitativ ansats ges även ett större djup i svarsresultatet jämfört med om en kvantitativ ansats används. Dessutom brukar en kvalitativ metod tillämpas när nya, ännu ej kända, mönster och företeelser vill upptäckas. På så vis har en kvalitativ ansats varit logisk att i första hand använda eftersom syftet är att koppla ihop kända och mindre kända företeelser kring studentbostäder och därefter utforma ett nytt koncept.

För att på ett så uttömmande sätt som möjligt svara mot arbetets syfte valdes tre analyser ut att göras vilka bildar den empiriska delen av arbetet. Dessa analyser ansågs ge en tillräcklig grund för att kunna presentera ett koncept på studentboende för den valda stadsdelen i Göteborg. Förutom vikten av att känna till det för studentbostäder tilltänkta området ansågs även studenten själv och dennes levnadsvanor och attityder vara av betydelse att kartlägga genom en analys. Slutligen valdes även fyra innovativa boendekoncept ut att verka som referenser vid fallstudier för att se till ytterligheter och innovationsrikedom hos olika koncept. Således var de tre analyserna som valdes att genomföras en områdesanalys, en målgruppsanalys samt en referensobjektsanalys.

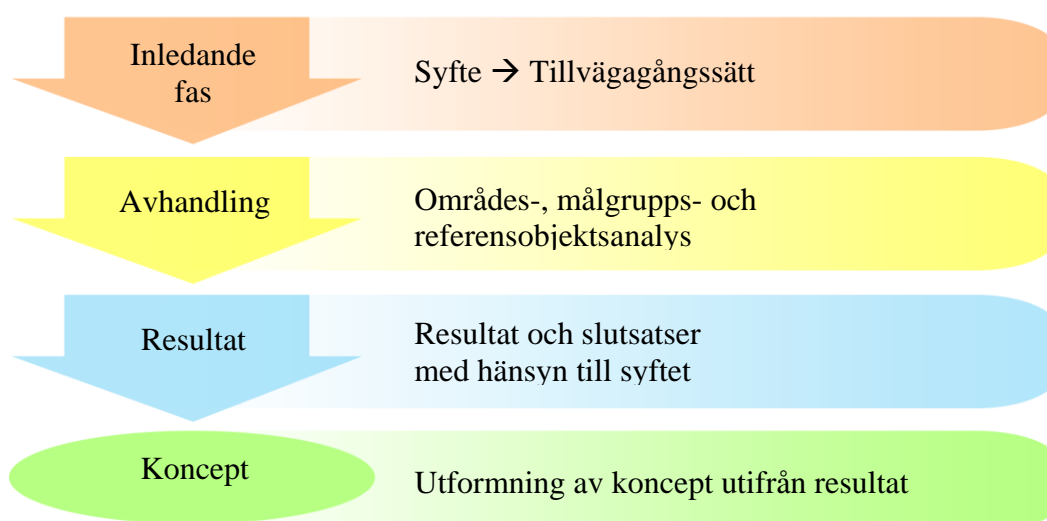
I områdesanalysen kartläggs stadsdelen Gamlestaden i Göteborgs nuvarande och framtida situation. Därefter analyseras området utifrån hur väl det möter studentens behov och önskemål gällande val av boende. Områdesanalysen grundar sig främst på de rapporter som Göteborgs stadsbyggnadskontor framställt i arbetet med att utveckla Göteborg, med huvudsakligt fokus på stadsdelen Gamlestaden. Inledande litteraturstudier utfördes för att få en förståelse för de grundläggande teorierna i stadsplanering samt se vilka ideal som står som mall i dagens stadsutveckling. För att ge ett större djup i analysen genomfördes även en intervju med stadsbyggnadskontoret. Detta gav en mer detaljerad information av det som ansetts relevant för arbetet och information som ligger bakom olika beslut och som inte publicerats officiellt i de utgivna rapporterna. En fältstudie i Gamlestaden gav dessutom en bra bild om hur stadsdelen ser ut idag samt hur den uppfattas och ligger i jämförelse med stadsdelens omgivning och relationen till Göteborg som stad.

Vidare har en undersökning om målgruppen, alltså studenterna, genomförts för att ge en aktuell bild om vem denne är ur främst en social och ekonomisk aspekt, och vilka kvaliteter som efterfrågas av målgruppen på boendet i sig såväl som den omkringliggande platsen. Målgruppsanalysen baseras till stor del på en sammanställning av tidigare gjorda intervjustudier. Dessa studier är resultatet av samarbeten hos olika intressenter i studentbostadsfrågan så som entreprenörer, studentbostadsföretag och studentorganisationer. De flesta av dessa sekundära intervjustudier har varit kvalitativa men det har även förekommit kvantitativa undersökningar i studierna. På så vis har en högre validitet uppnåtts då ett större antal studenter fått uttrycka sin åsikt. Även sekundär data i form av rapporter från konsultföretag som utför analytiska attitydundersökningar har använts för att förstå studentens levnadsvanor och omvärldsattityd. För att komplettera de rapporter som sammanställts och få svar på frågor som behövt vidare utläggning kring och som mer exakt rör detta arbete så har även en telefonintervju med Stockholms studentkårens centralorganisation (SSCO) ordförande genomförts.

I den tredje och sista analysen i empiridelen kartlades vad en studentbostad faktiskt är och vilka specifika regler som gäller för byggandet av studentbostäder. Vidare även vilken problematik som debatterats som svårlöst och ursprunget till bristen på studentbostäder, samt hur trenden inom studentbostadsbyggandet ser ut. I detta avsnitt har framförallt Boverkets byggregler (BBR) samt tidigare publicerade rapporter från branschorganisationen Studentbostadsföretagen varit vägledande. Därefter har en utvärdering av fyra boendekoncept utförts som på olika sätt tillämpat innovativa boendelösningar och som sedermera fungerat som inspiration vid framställning av det nya studentbostadskonceptet. En förutsättning vid framtagandet av vilka referensobjekt som skulle bli mål för fallstudierna var kriteriet att de alla visade på olika ytterligheter vad gäller boendekoncept, och som alla skulle kunna tillföra något till studentbostadsdebatten. Detta för att det behövs nya sätt att tänka kring utvecklandet av studentbostäder för att kunna öka variationen och kvantiteten på utbudet. De fyra referensobjekten har därför bedömts vara State of the Art, vilket innebär att de alla kan anses vara i framkant inom sitt område och ha stor potential när det gäller utvecklingen i frågan. Därmed kan dessa objekt även bedömmas vara next praxis, alltså att dessa är de kommande normerande tillvägagångssätten gällande boendekoncept. Att göra fallstudier på objekt som är tidsenliga och innovativa har varit viktigt då konceptet som arbetet syftar till att presentera ska vara hållbart och därmed bör ha tillämpat den allra senaste forskningen och tankesätten inom området. Referensobjektsanalysen valdes medvetet att göras efter både områdes- och målgruppsanalysen för att möjliggöra en kontinuerligt

uppdaterad bild av vad som är betydelsefullt i utformandet av ett studentboende och på så vis skapa idéer för ett studentboendekoncept.

Efter en resultatsammanställning av de tre analyserna valdes ett studentboendekoncept ut som ansågs intressant för vidare utveckling i den avslutande konceptframtagningsprocessen. Genom att se till vad studenten önskar av sitt boende och sätta det i relation till olika boendekoncept kunde ett koncept utformas som har potential att bli ett konkurrenskraftigt och hållbart alternativ som studentbostad. Dessutom vägdes de resultat som framkommit i analysen över Gamlestadens in för att utforma ett boende som så väl som möjligt skulle passa i sagda miljön. Att komma fram till en idé för ett studentbostadskoncept mot slutet av arbetsgången medför vidare ett mer objektivt och bredare resultat då ett flertal tänkbara koncept hållits öppna så länge som möjligt för att kunna väga dessa mot varandra.

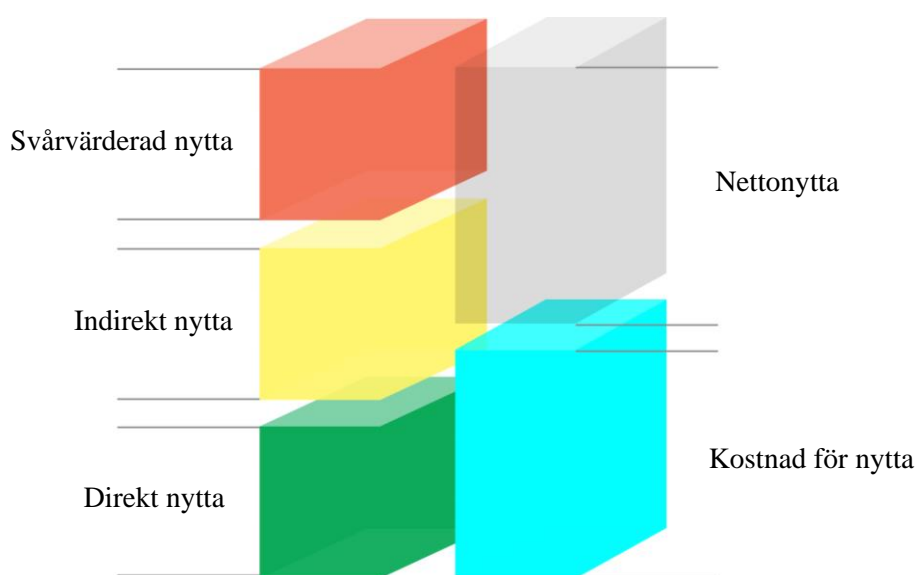


Figur 1. Illustration av utförandeplan

Vid de intervjuer som genomförts har personliga möten tillämpats i alla fall detta varit möjligt, och i annat fall har telefonintervjuer genomförts. Respondenterna har i samtliga fall fått ta del av frågeställningar i förväg för att kunna ge mer utförliga svar. En semi-strukturerad ansats har i samtliga fall tillämpats där en standardmall har använts som frågeunderlag, men där denna under intervjuens gång har anpassats specifikt för respondenten i fråga för att få ut så mycket relevant information som möjligt av intervjupersonen. Intervjuerna har även haft en låg struktureringsgrad och syftet med detta har varit att skapa en diskussion kring frågeställningarna och lämna utrymme för infallsvinklar som annars riskerat att inte framkomma (Bryman, 2012). Därför utformades även frågorna medvetet som öppna och i många fall med brett svarsspektra och för att på ett mer dynamiskt vis kunna redogöra för olika nyanser i svaren hos de tillfrågade. I en del av intervjuerna ställdes vidare frågor relaterade till litteraturstudier eller sekundära källor som använts i arbetet för att säkerställa informationen och för att utveckla och reda ut eventuella otydligheter i specifika frågor. Kort efter att varje intervju avslutats har sedan det insamlade materialet analyserats och bearbetats för att undvika att någon viktig information gås om miste. Ibland kan även nya insikter göras vid direkt analys av intervjumaterialet som först inte framgått under intervjun vilket kan tillföra studien ytterligare dimensioner (Patel & Davidson, 1994).

2.1. Peng-modellen

Då utvecklandet av ett koncept för studentboende berör ett flertal olika parter kan en modell som visar på den identifierade nyttan som skapas för varje enskild part vara till hjälp, inte minst då det som i detta fall handlar om ett förslag som till stor del avser att skapa samhällsnytta. PENG-modellen är ett verktyg som tagits fram i syfte att visa på den bruttonyttan som en investering eller förändring ger, för att sedan väga den mot kostnaden som investeringen eller förändringen medför och slutligen få fram vad den kvarstående nettonyttan blir (bruttonytta – kostnaden = nettonytta) (Dahlgren et al, 2010). Bruttonyttan innefattar tre nivåer av nytta beroende på graden av säkerhet att nytta faktiskt skapas; direkt resultatpåverkande nytta, indirekt resultatpåverkande nytta samt svårvärderad nytta. PENG-modellen är en variant på en Return on Investment-modell men till skillnad från många liknande modeller visar PENG-modellen även på mjuka nyttor. Mjuka nyttor, värden svåra att översätta till pengar, överstiger ofta 50 % av den totala nyttan i projekt och därför är detta en synnerligen betydelsefull aspekt att ta med i beräkningen (Dahlgren et al, 2010).



Figur 2. Illustration av PENG-modellen efter Dahlgren et al (2010)

Ett av de mest kritiska momenten vid ett investeringsbeslut handlar om att kunna motivera kostnaden som investeringen innebär i förhållande till värdet som investeringen skapar. Ofta är kostnaden direkt medan nyttan kan vara fördelad över en längre tid. Att därför beskriva nyttan utifrån en PENG-modell kan på ett mer överskådligt sätt illustrera den samlade nyttan för olika intressenter och på så vis underbygga potentiella investeringsbeslut. Då alla projekt har sina egna förutsättningar bör varje PENG-analys utgå från ett förbestämt mönster men därefter anpassas efter de förhållanden som råder för just det specifika projektet i fråga (Dahlgren et al, 2010).

PENG-modellen är varumärkesskyddad och ska utföras med en certifierad PENG-ledare för att få kallas PENG-analys (Dahlgren et al, 2010). Därför är det viktigt att poängtera att det inte är någon PENG-analys som genomförs i kapitel 8.4. Istället bygger den nyttovärdering av direkt-, indirekt- och svårvärderad nytta som genomförs på vissa principer ur PENG-modellen. Den kostnadsberäkning som är en del av den faktiska PENG-analysen har lämnats utanför detta projekts nyttovärdering då många av de kostnadsuppgifter som krävs för att utföra en sådan beräkning antingen byggt till stor del på uppskattningar, alternativt inte varit tillgängliga.

3. Hållbarhet

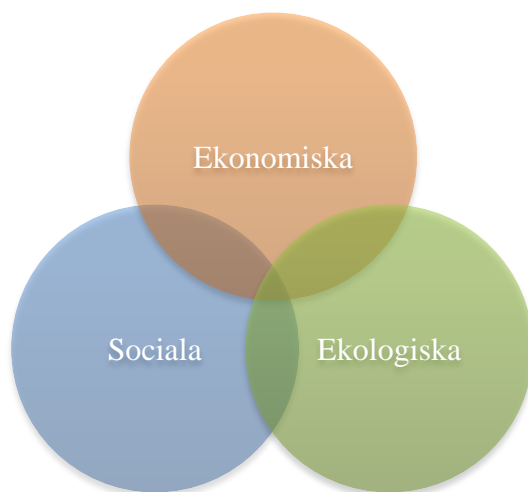
Då projektet syftar till att presentera ett koncept på boende, som är funktionellt och attraktivt både idag som på längre sikt, blir termen hållbarhet ett nyckelbegrepp att varsamt beakta. Hållbarhet och hållbar utveckling är idag vanligen förekommande begrepp i forum då samhällets utveckling diskuteras och kan för vissa te sig som en självklarhet men faktum är att begreppet dels är relativt nytt i dessa sammanhang och dels ger visst utrymme för tolkning om vad begreppen innebär. Det är därför av betydelse att förstå definitionen av hållbar utveckling samt förstå hur dess tre underkategorier socialt, ekologiskt och ekonomiskt interagerar i samspel med varandra.

Hållbar utveckling kom på allvar att definieras för första gången 1987 i samband med att rapporten *Our Common Future* skrevs på uppdrag av FN. I rapporten, mer känd som *Brundtlandrapporten*, gjordes en ansats till att definiera termen hållbar utveckling vilken än idag är allmänt vedertagen, och lyder enligt följande:

”En hållbar utveckling tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov” (FN, 1987).

Hållbar utveckling handlar alltså om att ta beslut som utvecklar det befintliga samhället samtidigt som det finns en medvetenhet om att beslut som tas idag har en påverkan på morgondagen, och därför måste besluten även vara gynnsamma i ett längre perspektiv. För att konkretisera vad som ytterligare menas med hållbar utveckling och hur detta ska appliceras i verkligheten brukar man belysa tre huvudsakliga centrala aspekter som rör detta område – de sociala-, de ekonomiska- och de ekologiska aspekterna. Dessa tre var nyckelbegrepp när den svenska regeringen i början av 2000-talet presenterade sin strategi för hur det svenska samhället skulle arbeta vidare mot en hållbar utveckling (Regeringen, 2006).

Fram till relativt nyligen förknippade många begreppet hållbarhet med att endast tänka grönt och värna om miljön men hållbarhet handlar om så mycket mer än så. För att uppnå hållbarhet måste var och ett av de sociala- ekonomiska- och ekologiska delarna beaktas. Detta är för att de tre är inbördes beroende av varandra. Man kan med andra ord inte ändra en av de tre faktorerna utan att se till effekterna hos de andra två. En minskad bostadsyta kommer till exempel bidra till ett mindre ekologiskt avtryck i form av bland annat mindre materialåtgång och mindre energibehov för uppvärmning. Det kommer även ha påverkan på ekonomin eftersom det då blir billigare att producera och därmed också rimligen billigare för slutkunden. En billigare lägenhet gör att fler människor har råd att bo där vilket minskar risken för oönskade grupperingar i samhället som resultat av var och ens ekonomiska situation.



Figur 3. Modell för att visa hur det sociala, ekonomiska och ekologiska faktorerna integreras inom hållbarhetsbegreppet

3.1. Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet handlar till stor del om att utnyttja jordens resurser på ett effektivt sätt samt att fördela de givna resurserna på bästa sätt. Genom en balanserad och kontrollerad ekonomisk tillväxt skapas ett ekonomiskt system som främjar utveckling utan att försämra den framtida ekonomiska situationen. Ekonomisk tillväxt har bland annat bidragit till förbättrad hälsa, ökad boendestandard och möjliggjort teknikutveckling (Regeringen, 2006). En kritik mot att ekonomi kan bidra till hållbar utveckling har gällt att ekonomi länge varit en bromsande kraft i strävan att gå över till ett mer hållbart samhällssystem eftersom en sådan övergång innebär kostsamma förändringar som kan ifrågasättas. Men i och med en utvecklad teknologi, som ett resultat av ekonomisk tillväxt, vilken möjliggör nya lösningar och en större efterfrågan bland allmänheten att tillämpa ekonomiskt hållbara system har företag och myndigheter arbetat mer aktivt med denna fråga (Olsson, 2006). Återvinna och återanvända är olika sätt att få en mer sund ekonomi i resursutnyttjandet och som i allt större utsträckning börjat bli en naturlig del i dagens samhällsbyggande.

3.2. Social hållbarhet

Det finns många nyanser inom social hållbarhet vilket ibland kan göra begreppet svårdefinierat och svårhanterat. Egentligen är det inte riktigt så komplicerat. Social hållbarhet handlar om att bygga ett demokratiskt samhälle där människor, oberoende av kön, etnicitet eller sexuell läggning, ska kunna leva i trygghet sida vid sida med fulla mänskliga rättigheter. I ett hållbart samhälle ska resurser fördelas på bästa sätt och utanförskap och främlingsfientlighet motverkas (Olsson, 2012). Social hållbarhet handlar också om att arbeta för människors rätt till en god hälsa och få möjlighet att leva ett värdigt liv. Social hållbarhet i samhällsbyggande har ett stort fokus på att bygga boende som möjliggör goda levnadsförhållanden. Ett lika viktigt arbete är att bygga bostäder och städer som skapar gemenskap och är tillgängliga för alla olika typer av människor. På så vis skapas integration och ett mer välfungerande samhälle. Liksom ekonomisk och ekologisk hållbarhet är social hållbarhet inget slutgiltigt tillstånd utan något som hela tiden aktivt behövs arbetas med.

”Social hållbarhet är inte ett mål utan en process”

– Anna Braide Eriksson³ om innebörden av social hållbarhet.

³ Anna Braide Eriksson, Doktorand Arkitektur, Chalmers Tekniska Högskola: intervju

3.3. Ekologisk hållbarhet

Med ekologisk hållbarhet menas att handskas med jordens resurser på ett sätt så att naturen och den biologiska mångfalden kan bevaras i ett fortsatt välfungerande system. Miljörelaterade frågor har varit ett hett debattämne sedan slutet av 1900-talet då många klimathot började uppstå som kunde härledas till människans allt mer resurskrävande leverne. Som med de andra aspekterna som rör hållbarhet är ekologisk hållbarhet till stor del en attitydfråga. Att kunna välja bort bilen till förmån för kollektiva färdmedel eller cykel även om vissa anser att det minskar livskvaliteten. Att välja mat som har låg energiförbrukning vid produktion och liten miljöpåverkan. Att inte förbruka mer energi än nödvändigt och våga ställa krav på sin omgivning att förhålla sig på ett likvärdigt sätt. Vad allt kommer ner till i slutändan är att göra medvetna val i vardagen som har så låg påverkan på miljön och naturen som möjligt och därmed inte äventyra levnadsförhållandena för framtida generationer.

3.4. Hållbart byggande

Genom att se till byggnadens totala miljöpåverkan under hela dess livstid kan hållbarhet uppnås. För att mäta den totala miljöpåverkan som en byggnad orsakar från vagga till grav kan en så kallad livscykelanalys med fördel användas. Enligt flera studier är det ofta mer lönsamt att ställa höga miljökrav på materialval och produktionsmetod vid nyproduktion av bostäder (Lind, 2012). En allt mer utbredd kännedom om vikten av grönt byggande inom byggbranschen tillsammans med en teknisk utveckling som möjliggör hållbara produktionsmetoder gör att merkostnaderna under byggnationen minskar. Dessutom kan driftkostnaderna på så vis minskas vilket är en viktig del sett ur en byggnads livslånga miljöpåverkan. Enligt Magnus Bonander⁴ lönar det sig i längden att satsa på kvalitet, även om det innebär en högre initial investering, eftersom driftkostnader och underhållskostnader vanligen inte blir lika höga då. Inte minst i studentbostäder är det viktigt att hålla en förhållandevis hög kvalitet gällande material då omflyttningen i denna typ av bostäder är högre än i vanliga bostäder, vilket ökar risken för slitage. Magnus Bonander menar även på att en god standard på bostaden medför att hyresgästen blir mer benägen att hålla efter skicket, vilket i längden även bidrar till mindre reparationskostnader.

En annan aspekt av hållbart byggande rör hur byggnaden utformas avseende ändamål. Numera värdesätts flexibilitet och anpassningsbarhet i allt större utsträckning vilket kan uppnås genom att använda sig av en generisk standardmall som därefter skraddarsys till varje enskilt projekt. Därmed kan byggnaders funktionalitet behållas även om ändamålet förändras endast genom mindre justeringar. Att byggnader som idag uppförs görs möjliga att förändra, utveckla, demontera eller återuppbygga, allt medan samhället utvecklas och efterfrågan på den byggda miljön skiftar fokus, är en väsentlig del för att skapa en fysisk miljö som är hållbar över tid (Boverket 1, 2012).

4. Områdesanalys

I områdesanalysen kartläggs stadsdelen Gamlestaden i Göteborg utifrån nuvarande situation och utifrån hur området sannolikt kommer utvecklas i framtiden sett till samhällsfunktioner och övergripande karaktär. För att få en ökad förståelse för dagens stadsplaneringskoncept och hur det utvecklats till att vara vad det är idag ges i början av kapitel 4.1 en kortare redogörelse för stadsplaneringens utveckling. De frågeställningar som varit centrala i kartläggningen av Gamlestaden är:

- Vilka samhällsfunktioner är de mest efterfrågade i ett bostadsområde?
- Vilka samhällsfunktioner finns och vilka kommer finnas i stadsdelen Gamlestaden?
- Hur ser Gamlestaden ut i framtiden?
- Hur attraktivt kommer Gamlestaden bli i framtiden för studenter?

4.1. Teori inom stadsplanering

År 2008 nåddes en milstolpe i den urbanisering som sker världen över då det kunde konstaterats att en majoritet av världens befolkning numera bor i städer (Clarke Annez & Buckley, 2008). I och med denna förändring har helt andra krav börjat ställas på hur städer ska planeras och byggas, för att motsvara den moderna människans förväntningar och önskemål. För att förstå den komplexitet som stadsplanering innebär kan en historisk tillbakablick ge en ökad förståelse för stadsplaneringens utveckling fram till vad det är idag.

4.1.1. Historiskt perspektiv

Industrialiseringen gav under 1800-talet upphov till en urbaniseringstrend som än idag fortsätter hålla i sig och som i sin tur har medfört ett intresse att göra vetenskap av de fenomen som uppstår kring bildandet och brukandet av staden. De tidigaste teorierna kopplade till urbanisering stod sociologer som Karl Marx, Emile Durkheim och Max Weber för, då de i första hand undersökte de sociala och ekonomiska konsekvenserna som urbaniseringen resulterade i. Eftersom begreppet stad i mångt och mycket fick en ny betydelse i samband med att befolkningmängden i en enskild stad passerade miljongränsen skapades även helt nya, och därtills utforskade, discipliner inom den urbana vetenskapen (Mellor, 1977).

Under de tidiga decennierna av 1900-talet utvecklades den urbana vetenskapsdisciplinen ytterligare då forskare på University of Chicago försökte förklara sociala mönster och företeelser genom att studera stadsmiljöns påverkan på individen (Park & Burgess, 1974). En av de mest prominenta forskarna, Ernest Burgess, utvecklade modellen The Concentric Zone Model som beskriver spridningen av människor inom en stad och dess olika delar.



Figur 4. Skildring av The Concentric Zone Model efter Park & Burgess (1974)

I grova drag består modellen av en citykärna (1), eller *Central Business District*, som fungerar som stadskärna. Runtomkring ligger en zon bestående av fabriker och industrier (2). Därefter kommer ett antal zoner i vilka människor bor (3-4), med innerstadsborna närmast mitten och längst ut den grupp av människor som lever i periferin av staden (5). The Concentric Zone Model har dock kritiserats under senare år för att endast vara möjlig att applicera på en viss typ av städer samt att den skildrade zoneringsen skapar oönskade avstånd mellan stadens olika funktioner (Boverket, 2005).

I Sverige under samma tid dominerade det funktionalistiska idealet för hur en stad skulle bygga. Detta innebar att funktioner så som bostäder och arbete separerades, i många fall av rent hygieniska skäl då man ansåg att området kring stadens fabriker inte var en lämplig miljö att bo i (Boverket, 2005). Man eftersträvade även ett byggande med mer öppna ytor till skillnad från den slutna stadsmiljön vilket ledde till den glesbygdhet som i många fall fortfarande består i dagens svenska städer (Arntsberg & Bergström, 2001). Därefter har idealen för stadsbyggande i Sverige varierat genom århundradet fram tills idag. Exempelvis testades en stadsplaneringsmodell kallad SCAFT (förkortning för Stadsbyggnad, Chalmers, Arbetsgruppen för Trafiksäkerhet), framarbetad på 1960-talet, på ett antal orter i Sverige där en av de karaktärsskapande egenskaperna var att en ringled skulle omsluta ett område bestående av olika funktionskluster, så som bostäder, samhällsfunktioner och grönområden (Hagson, 2004).

4.1.2. Dagens värdegrund

Under de senaste åren har fokus inom stadsplanering, i likhet med övriga områden och discipliner i det svenska samhället, riktats mot att skapa en kultur som eftersträvar hållbarhet i utvecklings- och ombyggnadsprojekt, allteftersom gemene mans medvetenhet och kunskap om jordens allt mer kritiska tillstånd ökat. Dessutom har den tidigare eftersträvarvärda principen att bygga funktionsuppdelade städer totalreviderats – numera är funktionsintegrering ett begrepp som ofta används för att beskriva hur en välfungerande stad ska skapas. Som kan utläsas av namnet är funktionsintegrering en ansats till att mixa olika samhällsfunktioner så som bostäder, handel, skola, et cetera för att skapa en önskad dynamik i samhället. Men funktionsintegrering är ett tämligen komplext koncept, och som belyses i Boverkets rapport *Blandstaden – ett planeringskoncept för en hållbar bebyggelseutveckling* (2005) krävs det fler variabler för att uppfylla funktionsintegrering än att bara placera olika funktioner bredvid varandra. Man måste även beakta faktorer så som fysiskt struktur, bebyggelsens ålder, typ av funktioner och vad de ger för mervärden till varandra, och så vidare.

Funktionsintegrering är i många fall synonymt med begreppet *blandstad*, som har blivit något av det nya idealet för många svenska städer som undergår förändring i bebyggelsestrukturen (Larberg, 2014). Det finns dock ingen allmängiltig definition av uttrycket blandstad, istället får begreppet en egen mening i varje specifik kontext det appliceras på. För att enklare kunna använda blandstad som en hänsyftning till hur den gällande stadsbyggnadsförebilden ser ut har Boverkets tolkning av begreppet blandstad fått statuera huvudsaklig referens i denna rapportens övriga delar som berör blandstaden (Boverket, 2005).

4.1.3. Blandstaden

Då termen blandstad saknar konkret definition och därmed ter sig aningen vag för de flesta av oss blir det än viktigare att identifiera de karakteristiska egenskaper som en blandstad bör innehålla för att kunna klassas som just en blandstad. Följande beskrivning

av blandstaden utifrån Boverkets rapport (2005) kan vara till hjälp att ringa in de mest grundläggande kvaliteterna.

- ”Funktionsintegrerad bebyggelsemiljö”.

En av blandstadens mest primära egenskaper är att den ska innehålla *olika* funktioner, så som bostäder, skola, handel, vård, et cetera, och att dessa ska vara *integrerade* med varandra, alltså i en genomtänkt mix där de olika funktionerna kompletterar varandra.

- ”Människor som befinner sig i blandstaden ska inom gångavstånd kunna nå ett flertal funktioner, förutom bostäder, till alltifrån affärer, arbetsplatser till kulturella och sociala mötesplatser”.

Som tidigare konstaterats ska blandstaden innehålla ett flertal funktioner. Vad som är intressant här är att dessa ska ligga *inom gångavstånd*. Man ska alltså kunna nå alla samhällsfunktioner i det område där man bor utan att vara beroende av färdmedel så som bil. Dessutom nämns *sociala mötesplatser* som en av funktionerna. Detta kan först verka som en funktion fri för tolkning och möjligen inte så viktig, men är faktiskt en av de viktigaste funktionerna för blandstaden. I blandstaden ska nämligen möten mellan människor främjas för att på så vis skapa en levande, och därmed tryggare, stad.

- ”En mångfald av människor med olika önskemål och behov. Ett rikt folkliv där människors närvaro blir en garant för en trygg stad”.

Den sociala aspekten är en viktig beståndsdel i formandet av blandstaden. Att inte bara fokusera på fysiska strukturer och hårda värden i stadsplaneringen, utan sätta den unika människan i fokus är ett delvis nytt sätt att tänka inom denna disciplin. Som den danska arkitekten och professorn Jan Gehl konstaterar i sin bok *Life Between Buildings: Using Public Space* (2008) så är det många gånger viktigare att se till livet *i* och *mellan* byggnaderna i en stad snarare än att se till byggnaderna och de fysiska rum som skapas mellan dem. En stad som uppfyller människors önskemål och behov i fler avseenden än boende skapar en levande stad där människor lever ett aktivt liv *i*. I dagens mångkulturella Sverige är även *mångfald* ett viktigt begrepp. Blandstaden ska erbjuda något för alla för att få en stad rik på integration.

- ”En tät stad där varje resurs används och återanvänds för ett optimalt resursutnyttjande”.

I motsats till den traditionella svenska stadens generösa hushållning med yta ska blandstaden vara *tät* och *ytoptimerad*. Detta reducerar människors resande med färdmedel som har en negativ inverkan på vårt klimat. Vidare ska ett *kretsloppstänkande* anammas i enlighet med de hållbarhetsprinciper som är genomgående för alla aspekter av blandstaden.

- ”Organiskt framväxt stad med plats för både storskalighet och småskalighet. Är grundad på en sansad planering, utvecklad bit för bit, där det aldrig nås ett tillstånd som betecknas som slutgiltigt”.

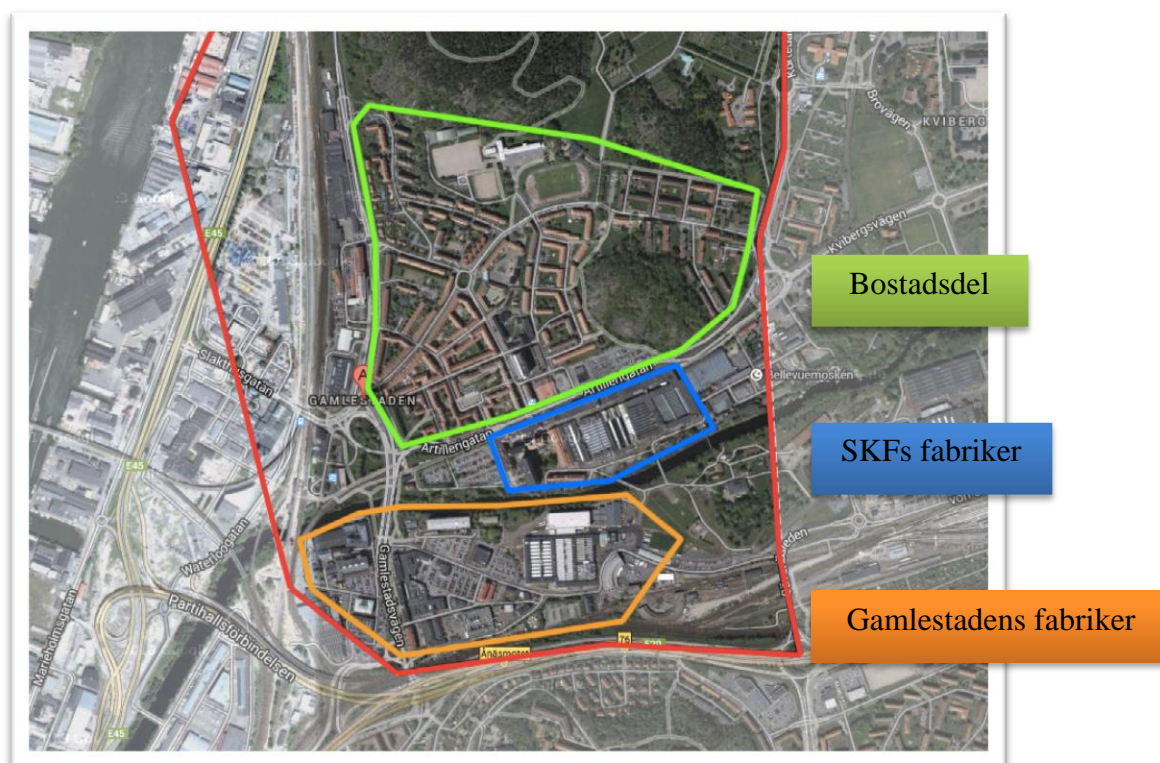
Blandstaden har en *variation i bebyggelsestruktur*, både sett ur en tidsaspekt som ur en rent fysisk aspekt. Dessutom pågår en ständig förändring där nya influenser läggs till rådande förhållande och resulterar i en dynamisk stad som aldrig slutar utvecklas.

Dessa är några av de mest utmärkande dragen för blandstaden och som fungerar som ramar i den vidare utredningen av Gamlestadens och dess vision om att fungera som blandstad⁵. Värt att notera är dock det faktum att det finns få universella sanningar i definitionerna av blandstaden vilket därmed ger utrymme för subjektiva tolkningar. Dessutom måste alltid kontexten beaktas – exempelvis storskalighet respektive småskalighet skiljer sig mycket åt beroende på i vilken kontext, alltså i vilken reell stad, de omnämns.

4.2. Gamlestaden

Gamlestaden är en stadsdel och tillika ett primärområde i Göteborg som ligger i Östra Göteborg strax nordost om stadskärnan. Gamlestaden, som en gång i tiden benämndes Nya Lödöse, har en lång historia och det är i detta område som dagens Göteborg såg sin gryning för mer än 500 år sedan (Andersson & Attman, 1973). Spåren av det gamla Göteborg har kunnat skönjas i samband med de arkeologiska utgrävningar som gjorts i området till följd av den upprustning som stadsdelen står inför.

Gamlestaden är idag uppdelad i tre påtagliga delar. En del i söder, belägen söder om Säveån, ofta benämnd Gamlestadens fabriker där det en gång i tiden var etablerad textilindustri. Numera fungerar Gamlestadens fabriker som lokaler åt en rad olika företag och industriverksamheter. Den andra delen är belägen norr om Säveån och är det område där SKF fortfarande har en del verksamhet, bland annat sitt huvudkontor. Själva industrin har dock sedan ett antal år flyttat ut ur lokalerna och återfinns numera på den södra sidan om Säveån. Den tredje delen är en bostadsdel norr om Artillerigatan och Gamlestadens industriella del vilken rymmer de flesta av Gamlestadens 7600 invånare. Dessutom finns även kompletterande blandning av småhandel och servicebutiker i denna del av Gamlestaden (Göteborgs Stad, 2011).



Figur 5. Gamlestadens uppdelning idag. Illustration och uppdelning av författarna.

⁵ Mattias Westblom, Planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad: intervju 2014-02-11.

Entrén till Gamlestaden från Göteborgs stad ligger idag antingen från söder via Gamlestadsvägen genom Gamlestadens fabriker eller från sydväst genom Gamlestadens torg via exempelvis kollektivtrafik. Dessutom är det möjligt att nå Gamlestaden både norrifrån och österifrån med bil och kollektivtrafik. Förutom intrycket av storskalig bebyggelse som resultat av de stora bil- och järnvägarna vid entréerna till stadsdelen karaktäriseras Gamlestaden till stor del av de gamla industribyggnaderna, så som SKF:s fabriksbyggnader som sträcker sig längs Artillerigatan genom Gamlestadens centrum med sin 450 meter långa tegelfasad (Göteborgs Stad 1, 2012). Bostadsbebyggelsen är av blandad karaktär med främst 3-4 våningshus, en del av dessa i den i Göteborg karaktäristiska landshövdingehusstilen. Centralt i Gamlestaden finns också redan ett studentbostadshus etablerat sedan tio år tillbaka.

Gamlestaden erbjuder i dagsläget en begränsad tillgång till handel. Endast ett fåtal mindre butiker finns och väletablerade kedjor inom kläder, teknik, sport, et cetera lyser med sin frånvaro. Den vardagliga servicen är funktionell och täcker det viktigaste genom bland annat mataffär, restauranger, skomakare, bank, gym och vårdcentral. Däremot är mataffären i centrala Gamlestaden nedgången och närmsta alternativ finns inte inom gångavstånd från centrala Gamlestaden. Många av de restauranger och caféer som finns i Gamlestaden idag har vidare en stark etnisk prägel vilket gör att det endast tilltalar vissa målgrupper.

Gamlestaden är starkt förknippat med SKF och det är även detta företag som är det största i Gamlestaden. Utöver SKF består Gamlestadens företagsklimat mestadels av olika typer av industriverksamheter samt mindre service- och handelsverksamheter.

Gamlestaden har idag en stark känsla att ligga utanför den centrala delen av Göteborg trots att det verkliga avståndet egentligen inte är mer än ett stenkast och det endast tar 6 minuter att nå Gamlestadens torg med spårvagn från centralstationen i Göteborg. Att Gamlestaden blivit isolerat och avskuret från centrala Göteborg beror till stor del på de hårt trafikerade vägarna, järnvägarna och industriområdet i Gamlestadens fabriker som blir till barriärer och kraftigt avgränsar stadsdelen och Östra Göteborg från stadens centrala delar. Utvecklingsarbetet med Gamlestadens infrastruktur kan dock redan idag skådas då Gamlestadens torg sedan 2013 är under ombyggnad.

4.2.1. Planer för Gamlestaden

Gamlestaden står inför stora förändringar och enligt kommunens översiktsplan är målet att integrera stadsdelen med den centrala delen av Göteborg (Göteborgs Stad, 2013). I översiktsplanen för Göteborg skall Göteborg utvecklas i redan bebyggda stadsdelar där kollektivtrafiken kan binda samman staden och i detta arbete har fem strategiska knutpunkter pekats ut där Gamlestadens torg är en av dessa. Att Gamlestaden finns med som en av de strategiska knutpunkter som kommunen valt ut att satsa stora resurser på är av avgörande betydelse för Gamlestadens utveckling.

I de nya planerna för Gamlestaden ska stadsdelen fungera som en entré till centrala Göteborg och vara en viktig knutpunkt för all kollektivtrafik i östra Göteborg. Vidare syftar de nya planerna till att göra Gamlestaden till en blandstad med nybyggnation av bostäder integrerat med handel, kontor, livsmedelsbutiker, servicebutiker, hotell och en utvecklad infrastruktur som främjar både kollektivtrafiken, gångmöjligheter och cykeltransport till och från stadsdelen (Göteborgs Stad 2, 2012). Visionen är enligt Göteborgs Stad (2012) att skapa en levande stadsdel med en innerstadkaraktär och inte en förort. Detta ska göras genom stadsbyggnaden, de offentliga rummen och själva bebyggelsen. Såveån, som rinner genom Gamlestaden, ska på ett helt annat sätt lyftas

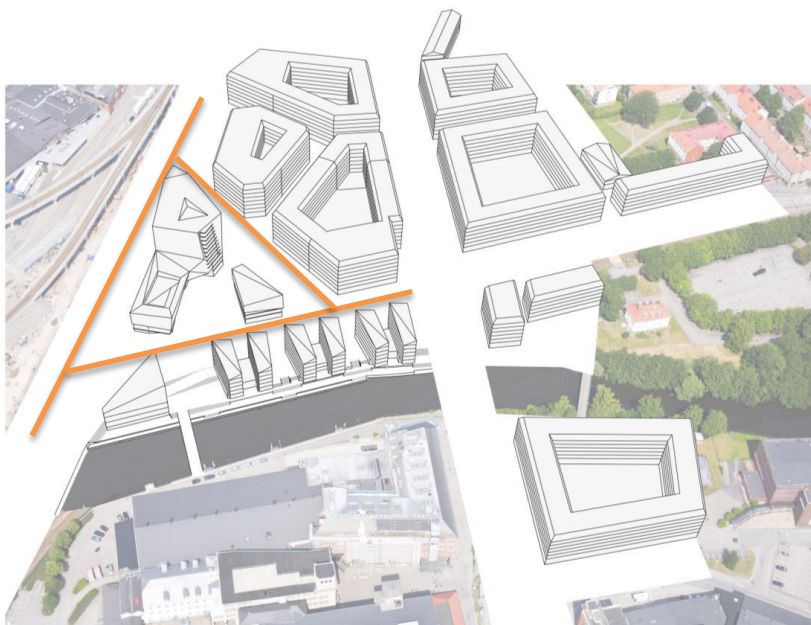
fram jämfört med hur det är idag och bidra med ytterligare kvaliteter till den stadsmiljö som eftersträvas, med små oaser ämnade för rekreation i form av vattendrag och grönområde integrerade i stadsmiljön.

”Århus i Danmark, den vattenfronten, det har vi tagit en direkt förebild av - hur den vetter mot söder och möter vattnet”

- Mattias Westblom⁶, angående inspiration för Gamlestadens utveckling

Gamlestadens torg är den del i Gamlestaden som kommer att förändras mest. Arbetet är sedan en tid påbörjat och eftersom Gamlestadens torg ses som en av de viktigaste noderna för kollektivtrafiken i ett framtida Göteborg togs beslutet att göra en totalomvandling av området. På så vis skapades bästa tänkbara förutsättningar att få precis den gestaltning som eftersöktes, utan att behöva ta äldre stukturer och bebyggelse i beaktning. Uppskattningsvis 50 000 människor kan komma att ha Gamlestadens torg som ändhållplats eller hållplats i framtiden, vilket har ökat betydelsen av att torget ska ha en väl genomtänkt utformning. Torget är planerat så att både den som har Gamlestadens torg som ändhållplats som den som byter linje här under sin resa ska ha en anledning att trafikera torget. Detta har gjorts genom att lägga den nya spårvagns- och bussträckningen i en omslutande triangel runt torget. Därmed skapas ett konstant flöde av människor och torget blir en levande och tryggare plats. Detta kommer i sin tur även gynna den handel som ligger på eller i anslutning till torget. På torget planeras för ett hotell, en matbutik och liknande handel som ska förse resenärer samt boende i området med önskad service⁶.

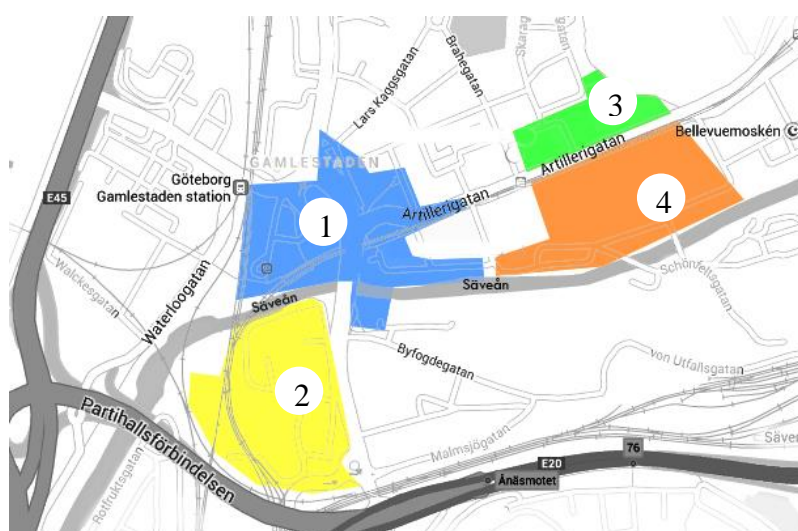
Kollektivtrafiken kommer ha en betydande roll i området och ska utökas för att svara upp mot en högre efterfrågan på kollektiva alternativ. Även långsiktigare planer finns för kollektivtrafiken, bland annat ännu en pendelstation i Gamlestaden i riktning mot Allingsås, förutom Alependeln som stannar där idag⁶.



Figur 6. Planerad spårvagns- och bussträckning för Gamlestadens torg. Illustration: White arkitekter, omarbetad av författarna. Tillstånd att publicera givet av White arkitekter.

⁶ Mattias Westblom, Planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad: intervju 2014-02-11.

Gamlestadsvägen är idag en viadukt vid Säveån som kan upplevas som en avskiljande barriär mellan torget och bostadsdelen av Gamlestadens. I de nya planerna för Gamlestadens har viadukten byggts bort och istället är Gamlestadsvägen i markhöjd, med ny bebyggelse på bägge dess sidor som ska minska intrycket av vägen som en avdelare mellan områdena. Den nya strukturen lämpar sig bättre för den stora knutpunkt och centrum detta skall komma att bli jämfört med hur det tidigare sett ut, då Gamlestadens torg varit otillgängligt med mycket omkringliggande trafikleder. Infrastrukturen planeras även om för att passa de bostäder som kommer byggas längs Säveån samt handel och service som ska finnas i bottenplan på samtliga byggnader i detta område. Med i planerna är även en biltunnel som ska ledas ner längs med Artillerigatan någonstans i höjd med SKF:s gamla fabrikslokaler, löpa under Gamlestadens torg och sedan gå upp väster om Alependelns station. Denna tunnel är en nyckel för att kunna leda bort mycket av den trafik som annars hade behövt gå igenom eller i anslutning till Gamlestadens torg och därmed skapat en svårhanterbar trafiksituation. Hur denna tunnel ska byggas och vilka konsekvenser det kommer ge på området är ännu inte utrett och ses som en av de största riskerna i utvecklingsarbetet av Gamlestadens. Om tunneln av någon anledning inte går att byggas så som önskas kommer det medföra flera följd effekter i utvecklingen av Gamlestadens, och detta kommer i så fall äventyra utgången av hur lyckad förändringen av Gamlestadens kommer bli i verkligheten⁷.



1. Gamlestadens torg
2. Gamlestadens fabriker
3. kv. Makrillen
4. kv. Gösen

Figur 7. Översiktsskarta över Gamlestadens med markerade detaljplanområden enligt Göteborgs Stad (2013)

Området Gamlestadens fabriker är ett ikoniskt och karaktäristiskt fabriksområde som har en stor utvecklingspotential. De gamla fabrikslokalerna är planerade att byggas om för att inrymma cirka en femtedel bostäder och resterande industri och handel. Dock önskas den unika karaktären på områden bevaras i största möjliga utsträckning. Utvecklingen av området Gamlestadens fabriker är däremot inte lika säker som i resterande Gamlestadens på grund av att delen ligger i ett mycket utsatt område ur en ren risksynpunkt. Flera stora trafikleder som är godkända att trafikeras av farligt gods ligger i anslutning eller i närheten av området vilket ställer höga krav på att vidta omfattande åtgärder för att eliminera hälsorisker och motverka höga bullernivåer⁷.

⁷ Mattias Westblom, Planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad: intervju 2014-02-11.

Det tredje området i förändringsarbetet av Gamlestaden kallas kvarteret Makrillen och kvarteret Gösen. Kvarteret Makrillen ligger på den norra sidan av Artillerigatan och kvarteret Gösen ligger på den södra sidan, i huvudsak på SKF:s gamla fabriksområde. För kvarteret Makrillen planeras nya flerbostadshus med handel i bottenplan. Detta område är idag mestadels parkeringsyta och handelsverksamhet i nedgångna lokaler. För kvarteret Gösen väntas också handel och bostäder, men istället för enbart nyproduktion ska en del av den gamla fabriksmiljön tillvaratas, liksom Gamlestadens fabriker⁸.

I SKF:s gamla fabrikslokaler, kallade Nya Kulan, är det idag blandad service- och affärsverksamhet och endast SKF:s huvudkontor ligger kvar på detta område, medan resterande verksamhet har flyttat till ny fastighet söder om Sävveån. Även SKF:s huvudkontor förväntas dock flytta till den södra sidan av Sävveån när väl kvarteret Gösen börjar göras om. De gamla fabriksbyggnaderna i Nya Kulan skall efter en del upprustning inrymma handel med kompletterande café- och restaurangverksamheter där den unika miljön ska erbjuda ett mervärde för konsumenten gentemot ett vanligt köpcentrum. Planarkitekt Mattias Westblom nämner att omfattningen av det nya köpcentrumet kan komma att påminna om köpcentret Allum i Partille. Längs med Sävveån, i anslutning till SKF:s gamla fabriksbyggnader, är det vidare planerat för bostäder som vetter mot ån.

Gamlestaden står inför en stor förändring och kommer inom 10-20 år ha en helt ny karaktär jämfört med det tidigare Gamlestaden. Detta faktum gör det svårt att förutsäga exakt hur Gamlestaden kommer bli eller se ut, även om målbilder och visioner finns uppsatta. Ett annat före detta industriområde i Göteborg som genomgått en stor förändring och som numera är en modern bostads- och företagsmiljö är Norra Älvstranden på Hisingen. En av de viktigaste skillnaderna när det gäller förändringen av Gamlestaden med den som Norra Älvstranden genomgått är enligt Mattias Westblom⁸ att förändringen av Gamlestaden är mycket mer styrd av föreskrifter från Göteborgs Stad än vad som tidigare varit fallet i utvecklingsarbeten av olika stadsdelar. Större vikt än vanligt har lagts vid att styra detaljer i hur saker och ting får byggas och mindre frihet har därmed getts åt andra intressenter att utforma sina egna projekt. Eftersom Gamlestaden ses som ett strategiskt mycket viktigt område i utvecklingen av staden är det avgörande att stadsdelen får den karaktär som önskas.

4.2.2. Planprocessen

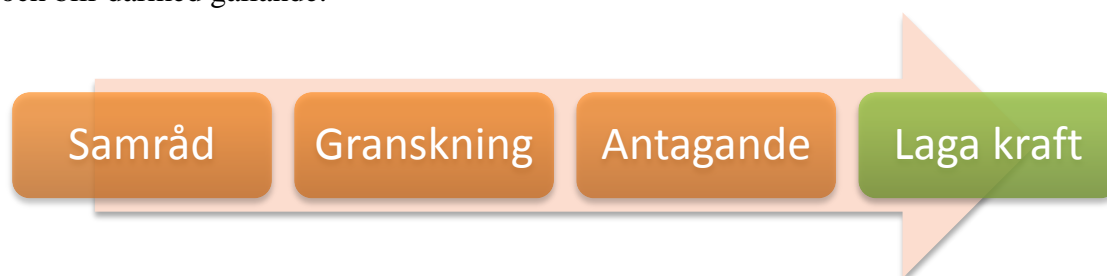
I en översiktsplan anges riktlinjer för en kommuns användning av mark- och vattenområden. En översiktsplan kan gälla hela städer eller större områden. I mindre områden, så som en del eller flera delar av en stadsdel, är detaljplanen styrande för vad och hur byggande får ske. Detaljplanen regleras av plan- och bygglagen (PBL) och består av ett antal olika steg från det att en ny detaljplan ska upprättas till det att den blir gällande. Hur planprocessen går till sammanfattas nedan utifrån Boverkets regler (Boverket, 2014).

För att en befintlig detaljplan ska bli reviderad krävs att någon väcker ett planförslag. Det kan vara markägare som entreprenör eller någon myndighet som önskar ha en förändring i det gällande området. Därefter är det upp till byggnadsnämnden att besluta om arbetet med att göra en ny detaljplan ska sättas igång. När arbetet väl satts igång blir ett visst antal entreprenörer tilldelade markanvisning på området. Därefter tas ett första underlag i form av konkreta plan- och genomförandebeskrivningar, kartor, miljö-

⁸ Mattias Westblom, Planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad: intervju 2014-02-11.

konsekvensbeskrivning, et cetera fram i vad som kallas samrådsskedet. Under tiden att planen är ute på samråd tas synpunkter från olika intressenter in och därefter omarbetas planen.

När samrådet är avslutat går ett färdigt planförslag ut på granskning. I detta skede har intressenter och även allmänheten chans att ge sina synpunkter på förslaget och eventuellt överklaga. Om inga överklaganden inkommit under granskningsperioden går förslaget till antagande hos byggnadsnämnden. Om planen inte överklagas eller omprövas vinner den därefter laga kraft tre veckor efter nämndens protokoll justerats och blir därmed gällande.



Figur 8. De fyra viktigaste stegen i planprocessen för handläggande av detaljplan enligt Boverket (2014)

Stadsutvecklingen för hela Gamlestaden är uppdelad i åtta olika geografiska områden varav fem rör den centrala delen på Gamlestaden och även kan antas ha störst inverkan på Gamlestadens framtida utveckling. De fem områdena är Gamlestadens torg etapp I och etapp II, Gamlestadens fabriker, kvarteret Makrillen samt kvarteret Gösen och är indelade i tre separata detaljplaner. Den aktuella statusen för de olika detaljplanerna är:

- Detaljplan för Gamlestadens torg – trädde i laga kraft 13 Mars 2014
- Detaljplan för Gamlestadens fabriker – trädde i laga kraft 13 Mars 2014
- Detaljplan för kvarteret Makrillen och kvarteret Gösen – samråd avslutat och granskning planeras med start det tredje kvartalet 2014

4.3. Riktlinjer för Göteborgs Stad

För att en stad ska utvecklas i den riktning som kommun och landsting önskar upprättas vanligen en översiktsplan. I översiktsplanen anges riktlinjer för bebyggelseutveckling, vilka miljöföreskrifter som gäller för området samt om det finns riksintressen som särskilt bör beaktas vid förändring av den fysiska strukturen av samhället. Göteborgs Stad definierar den gällande översiktsplanen som ”kommunens långsiktiga vision om användningen av stadens mark- och vattenområden och om hur bebyggelsen ska utvecklas” (Göteborgs Stad, 2014).

Göteborg har i likhet med det övriga moderna samhället en vision om att utvecklas till att vara en hållbar stad där en bra balans mellan sociala, ekonomiska och ekologiska faktorer är en förutsättning för att detta ska uppnås. Vad dessa breda begrepp i själva verket betyder är att det finns ett tydligt samband mellan mänsklig välfärd, ekonomisk tillväxt och en miljömedvetenhet som genomsyrar samhället. Det finns ingen given slutdestination på resan mot att bli en hållbar stad, utan arbetet är en ständigt pågående process som hela tiden finner nya vägar att komma lite närmare målsättningen (Stadsbyggnadskontoret, 2009).

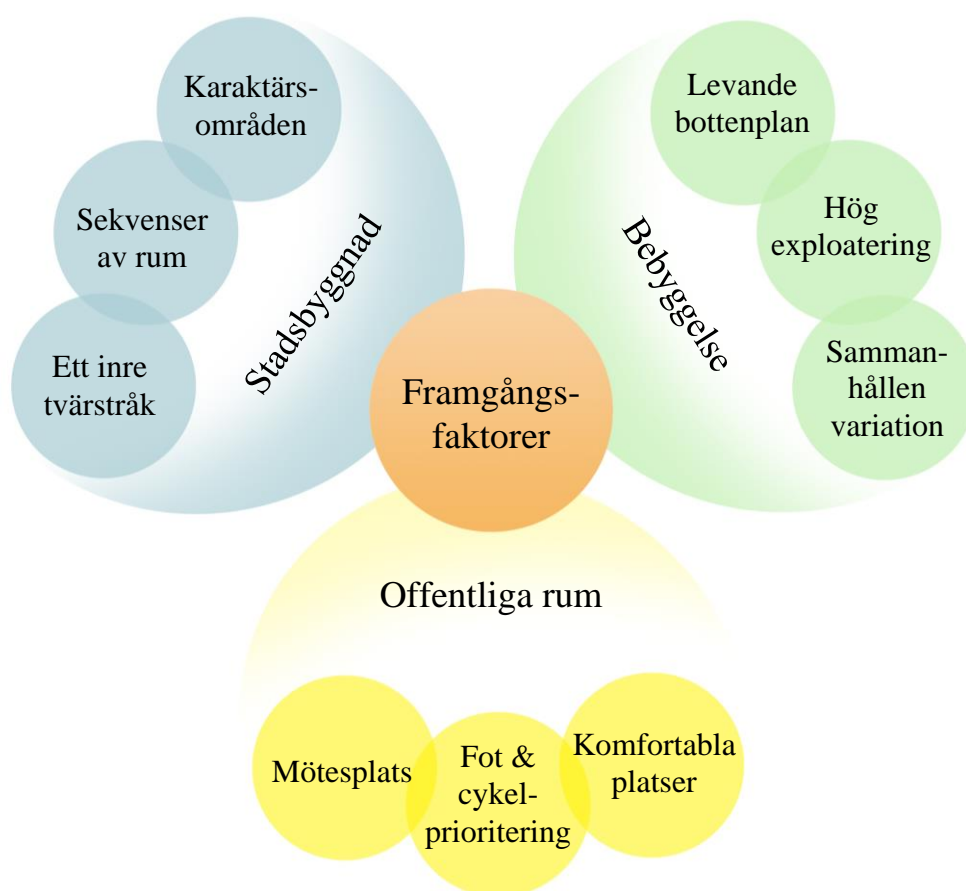
Vidare är blandstadens grundvärderingar viktiga byggstenar för hur Göteborg ska utvecklas. I blandstaden Göteborg ska det ges möjlighet till ett aktivt liv med många möjligheter. Det ska finnas en god tillgång till alla viktiga samhällsfunktioner och dessa

ska vara integrerade på ett naturligt sätt som ger en pulserande och dynamisk stad. För att klara utmaningen som en befolkningstillväxt medför ska staden förtäta genom att skapa nya bostäder, arbetsplatser, et cetera. I staden Göteborg är mångfald en viktig ingrediens där den visuella upplevelsen ska bjuda på en blandning av stor- och småskalighet och en genomtänkt variation gällande arkitektur (Stadsbyggnadskontoret, 2009).

4.4. Gamlestaden som en del av blandstaden

Som en av Göteborg kommuns fem utpekade strategiska knutpunkter är det av största vikt med en genomtänkt stadsplanering i förnyelsearbetet av stadsdelen. I översiktsplanen för Göteborg är staden indelad i sju olika områden beroende på geografisk placering och stadsdelens karaktär. Gamlestaden med sin centrala placering och sin nuvarande industrikaraktär är klassat som ett förnyelseområde, som enligt översiktsplanen ska utvecklas med kärnvärdena för blandstaden som förebild. I beskrivningen av vad som eftersträvas nämns en blandning av funktioner så som bostäder, arbetsplatser, service och handel, som ska ge ett levande stadsliv och bidra till en trygghet i stadsdelen. Vidare betonas att bebyggelsen tillsammans med offentliga ytor så som torg, parker och gator ska skapa rumsliga kvaliteter och attraktiva mötesplatser (Stadsbyggnadskontoret, 2009).

I processen med att ta fram riktlinjer för Gamlestaden och dess utveckling identifierade Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs Stad (2012, (2)) tillsammans med White arkitekter nio nycklar, eller framgångsfaktorer, inom de tre fokusområdena stadsbyggnad, offentliga rum och bebyggelse som särskilt betydelsefulla för att ge Gamlestaden eftersträvansvärd karaktär. De nio identifierade framgångsfaktorer är:



Figur 9. Illustration av framgångsfaktorer för en levande blandstad efter tolkning av Stadsbyggnadskontorets, Göteborgs Stad (2012, (2)) och White arkitekters modell

Många av framgångsfaktorerna är direkt synonyma med de egenskaper som karakteriserar blandstaden, vilket också är meningen då Gamlestaden som tidigare nämnt ska förnyas enligt mallen för blandstaden. Även hållbarhetsfrämjandet är inkluderat i de olika framgångsfaktorerna. Den sociala aspekten härrör främst framgångsfaktorerna *Komfortabla platser*, *Mötesplats Säveån* och *Levande bottenplan*. Den ekonomiska aspekten inkorporeras framförallt i framgångsfaktorerna *Levande bottenplan* medan den ekologiska aspekten är direkt kopplad till framgångsfaktorn *Fot & Cykelprioritering*.

5. Målgruppsanalys

Till skillnad från ordinära bostäder riktar sig studentbostäder till en specifik målgrupp. Även om det finns en fara att generalisera över en diversifierad grupp människors attityder och preferenser finns det ett intresse i att veta vad den moderna studenten efterfrågar för att kunna skapa ett hållbart och attraktivt boende. Att bygga bostäder som passar studentens plånbok är en viktig del i att framställa bostäder ämnade för målgruppen men även att låta studenten själv vara med i planeringsprocessen är avgörande för att lyckas skapa eftertraktade bostäder enligt Teo Strömdahl Östberg⁹, ordförande i SSCO.

I takt med att välståndet hos den breda allmänheten ökar har den tidigare synen på materiellt ägande som en statussymbol och ett slags bekräftelse på framgång skiftat till att vara de immateriella tingen som värdesätts allt mer. Tillgängligheten till dessa immateriella ting är det som numera på allvar eftersträvas istället. Detta kan ses som en följd av en allt mer utbredd önskan om att vara flexibel och att inte ha för starka band till fysiska platser och objekt som gör oss mindre rörliga (United Minds, 2014).

I målgruppsanalysen ges en redogörelse för vilken målgruppen är och vad denna har för attityder och preferenser kopplade till livsstil, omvärldsattityd och boendefrågor. De frågeställningar som varit de mest centrala i kartläggningen av målgruppen är:

- Vilka trender kan vi utläsa hos studenter i val av boendeform?
- Vilka trender kan vi utläsa i studenters attityd till gemensamma funktioner?
- Vilka externa faktorer värdesätts mest när studenter söker boende?

5.1. Vem är målgruppen?

I arbetet med att ta fram nya bostäder är det viktigt att veta om det är en specifik målgrupp som bostaden är ämnad för och vilken denna målgrupp i så fall är. För vanliga bostäder kan detta ibland vara svårt då exempelvis en lägenhet med 1 RoK kan passa en student såväl som en ensamstående, medelålders person såväl som en pensionär. Det är med andra ord utmanande att hitta gemensamma nämnare som alla potentiella målgrupper värdesätter när målgruppen innehåller en så pass stor variation av människor sett till ålder, civilstatus, inkomst, et cetera. I utvecklandet av studentbostäder finns inte riktigt denna problematik då bostaden är ämnad för en mycket specifik målgrupp, nämligen studenten. Mer utmanande kan det istället vara att ringa in vem studenten är och vad dennes önskemål och preferenser är.

En student är per definition en person som studerar vid högskola eller universitet (Svenska Akademin, 2011). Trots detta är studenter långt ifrån en homogen grupp, snarare tvärtom med en stor spridning av karaktärsdrag (Studentbostadsföretagen 1, 2013). Viss statistik kan dock användas för att ringa in en del hårda fakta om studenten. Enligt en rapport framtagen av Högskoleverket är hälften av alla studenter i åldersspannet 20-25 år medan en tredjedel är i åldern 26-40. En femtedel av alla studenter har barn och 17 procent studerar på distans (Högskoleverket, 2008).

Det finns ofta en allmän föreställning om hurdan en student är – en ung man eller kvinna som studerar direkt efter sin gymnasieexamen under ett antal år för att sedan gå vidare utan någon fortsatt förankring till universitetslivet (Högskoleverket, 2008). I vissa avseenden överensstämmer denna bild med verkligheten men för att kunna

⁹ Teo Strömdahl Östberg, Ordförande, SSCO: mejlintervju 2014-05-05

erbjudas studenten ett attraktivt boende krävs en god kunskap om hur dagens student är och en förståelse för dennes livssituation.

5.2. Livsstil och omvärldsattityd

Unga vuxnas livsstil och omvärldsattityd förändras ständigt, inte minst på grund av den teknikutveckling som sker. För endast 20 år sedan var det en av fem ungdomar upp till 25 år i Sverige som hade varit ute på internet (Ungdomsbarometern, 2013), jämfört med dagens unga där 47 procent spenderar fem eller fler timmar online per dag. Användandet av smartphones och att dagligen vara uppkopplad på internet är för dagens unga en nödvändighet i vardagen. Den största delen av all kommunikation sker online, via bland annat mobilen, och många är ständigt uppkopplade till sociala medier, TV och musik, men även inhämtning av nyheter sker kontinuerligt (Kairos Future 1, 2013). En växande trend är även att det finns en vilja att integrera sig med olika människor med olika bakgrund, intressen, et cetera. Enligt Kairos Futures rapport *Så vill vi bo* (2013) framgår det att två tredjedelar av de unga vill bo i närhet till människor med olika intressen, vilket kan ses som ett resultat av dagens samhälle där globaliseringen och den ökade rörelsen bland människor uppmuntrar en utforskande och nyfiken livsstil. Vidare efterfrågar hälften av alla unga också en blandning av människor med hänsyn till ålder och kulturell bakgrund.

5.2.1. Samboende

En trend som kan urskönjas gällande ungas boendepreferenser är att det finns en önskan om att bo tillsammans med andra människor i större utsträckning än vad som faktiskt är fallet. Medan 3 procent av de tillfrågade i en undersökning utförd av United Minds (2014) svarade att de bor med vänner idag var det 47 procent som sa sig ha en önskan om att bo med vänner idag eller i framtiden. Att vikten av att personerna som bostaden delas med är ens vänner eller har liknande intressen ges i undersökningen tydliga bevis på. 59 procent av de tillfrågade i studien svarade att de tyckte det var *ganska viktigt* eller *mycket viktigt* att de personer de delar bostad med har liknande intressen som en själv. Denna uppfattning delas även av representanter för studentbostadsföretag i Stockholm, Göteborg och Lund som alla menar att en nyckel för ett fungerande kollektivboende är att medlemmarna i varje lägenhet själva bestämmer vem som får bo där. Rent praktiskt har detta inneburit att endast ett hyreskontrakt finns per lägenhet och att studenten som står på kontraktet är ansvarig för lägenheten och följaktligen också den betalningskyldige. Med denna lösning finns ingen möjlighet för studentbostadsföretagen att försäkra sig om att de övriga inneboende är studenter men detta ses inte som något större problem då studenters umgängeskrets till stor del består av andra studenter¹⁰.

90-talisterna är den i särklass snabbast växande åldersgruppen bland landets högskolor och det är framförallt dessa som har bidragit till ett mer öppet förhållningssätt till att bo tillsammans och i allmänhet föredra kollektiva lösningar när så är möjligt¹¹. Såväl Magnus Bonander¹⁰, fastighetschef på Göteborgs största studentbostadsföretag SGS, som Teo Strömdahl Östberg¹¹, ordförande i SSCO och styrelseledamot i Stockholms största studentbostadsföretag SSSB, menar att det finns en hög efterfrågan på att bo kollektivt men att utbudet är lågt. I Lucidor, ett av få kollektiva studentboenden i Stockholm, är den genomsnittliga kötiden uppmätt till 1614 dagar, det vill säga nästan 4,5 år (SSSB, 2014).

¹⁰ Magnus Bonander, Fastighetschef, SGS Studentbostäder: intervju 2014-03-31

¹¹ Teo Strömdahl Östberg, Ordförande, SSCO: telefonintervju 2014-04-03

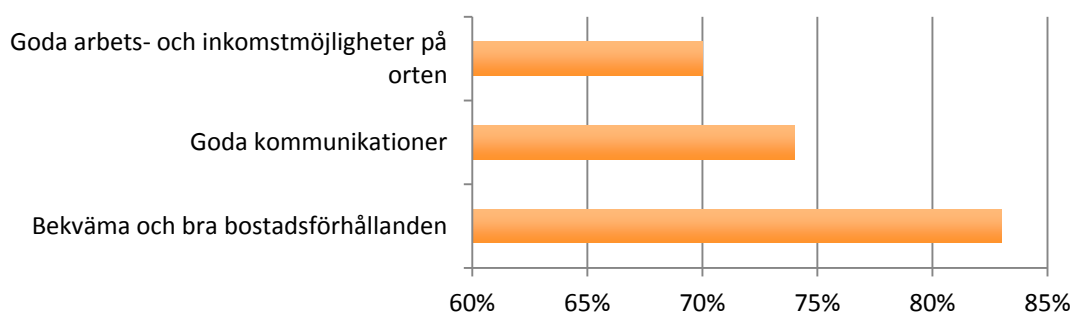
5.2.2. Miljömedvetenhet hos unga

Ungas inställning till miljömedvetenhet skiljer sig åt i olika aspekter. En generationsrapport utförd av Kairos Future (2011) visar att ungdomar födda mellan 1985 och 1995 tycker att miljöfrågor är viktiga och att miljömedveten konsumtion av varor och tjänster är viktigt, men med uppfattningen av att själva ansvaret för miljön inte ligger på individen själv utan på samhället och hur det miljövänliga utbudet styrs. De ungas handlingar styrs istället i större utsträckning av ekonomin och/eller familjen och i jämförelse med äldre generationer är de unga inte lika säkra på betydelsen av deras handlingar. Det finns heller ingen bild av att dagens unga skulle agera mer miljömedvetet än vad unga gjorde förr, trots att det finns fog att anta att dagens unga har en större medvetenhet om miljö- och klimatfrågor. Vid val av resor och transport är det inte miljön som är den huvudsakliga anledningen till att välja kollektivtrafik eller cykel utan snarare ekonomiska incitament samt en allt mer utbredd samhällsinställning som efterfrågar kollektiva färdmedel (Trafikanalys, 2012).

Klimat- och miljöfrågor har under ett antal år varit bland de frågor som engagerat mest och har blivit något av ett trendämne bland unga. 2007 då miljödebatten stod högt och pågått intensivt sedan början av tvåtusettalet visade Ungdomsbarometern att detta var den fjärde största frågan bland unga och undersökningen 2011 visar att detta fortfarande ligger högt upp som en utmaning för dagens unga. Trots detta visade samma undersökning också att det i större utsträckning är just själva inställningen som är miljömedveten men inte handlingarna eller uppfattningen av att ansvaret ligger på individen själv. Att utåt visa sig vara en miljömedveten person och leva ekologiskt är exempelvis ett större incitament för de unga än att i själva verket göra det för miljöns skull (Ungdomsbarometern, 2011).

5.3. Värden utanför bostaden

Den moderna livsstilen har även påverkat våra boendevärderingar – vad som är viktigast för att trivas där man bor. De senaste 10 åren så har kraven på själva bostaden minskat och det är numera bostadens förhållande till kommunikation och service som är det viktigaste för att trivas. Inte heller är det själva orten eller platsen utan i allt större utsträckning det regionala sammanhanget som är viktigare. Finns det bra kommunikationer inom regionen så är varken boendeplatsens utbildnings- eller arbetsmöjligheter lika viktiga. Sedan 1970 så är det just vikten av goda kommunikationer som har klättrat mest, från en sjätte- till en andraplats (Kairos Future 2, 2013). Enligt Kairos Futures rapport om svenska folkets boendevärderingar (2013) så är det troligen trenden av att åka allt längre sträckor för att arbeta eller studera och den regionala strukturen som påverkar vad vi anser är viktigt med platsen där vi bor.



Figur 10. Illustration över hur många som anser vad som är "mycket viktigt" där man bor enligt rapporten om svenska folkets boendevärderingar (Kairos Future, 2013)

Studenters attityd till vad som ses som värdeskapande stämmer väl överens med de resultat presenterade i Kairos Futures rapport (2013) om efterfrågade boendekvaliteter – de flesta studenterna rangordnar faktumet att bostaden är attraktivt belägen högre än faktorer så som bostadens standard, kvaliteter i bostaden och olika funktioner i- och i anslutning till bostaden (Studentbostadsföretagen 1, 2013). Vad som är ett attraktivt läge är en högst subjektiv bedömning men det behöver inte per se betyda att man bor centralt. Ett attraktivt läge kan lika gärna vara närhet till natur, kollektivtrafik, handelsservice, et cetera. Detta är en intressant aspekt inte minst när det kommer till att analysera ett visst områdes potential för bostäder. Viktigt är då att se över vilka mervärden som finns i det närliggande området.

I en utredning utförd av United Minds (2014) undersöktes vad unga personer i Stockholm har för önskemål på sitt boende. På frågan om vilka faktorer som är viktigast vid val av bostad svarade 81 procent att de ansåg att närheten till kollektivtrafik är *viktigt* eller *mycket viktigt* medan 58 procent ansåg att det var *viktigt* eller *mycket viktigt* i vilken stadsdel bostaden ligger. 43 procent ansåg att det var *viktigt* eller *mycket viktigt* att bostaden ligger i närheten av restauranger eller nöjen.

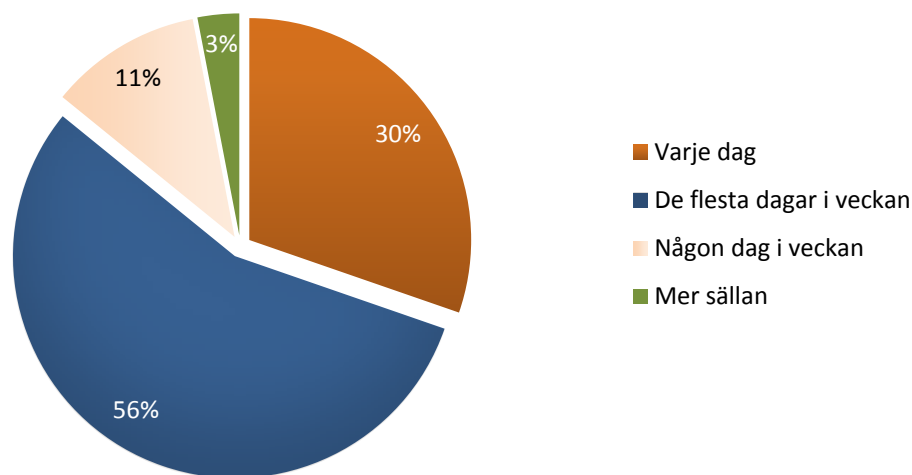
”Det finns tre externa faktorer som är viktiga för ett väl fungerande studentboende: goda kommunikationer, en bra social service så som livsmedelsaffär och att området är tryggt och säkert”

– Magnus Bonander¹² angående viktiga externa faktorer för ett studentboende.

5.4. Värden i bostaden

För att kunna utforma ett attraktivt studentboende är det viktigt att veta vilka funktioner som studenten själv värdesätter. Inte minst viktig är denna fråga i dagsläget då ett aktuellt ämne är hur studentbostäder ska kunna byggas mindre och effektivare genom att kombinera funktioner alternativt flytta funktioner till gemensamma utrymmen. I denna strävan att hitta nya sätt att bygga för att göra det mindre kostsamt och på så vis öka nyproduktionen av studentbostäder finns en risk att studentens åsikter negligeras och att bostäderna som således byggs inte är anpassade efter den tilltänkta målgruppen. I en omfattande studie gjord av Dalholm Hornyánszky (2012) har studenters boendepreferenser kartlagts och i rapporten om hur studenter vill bo går det att utläsa vad studenter värdesätter i fråga om funktioner och utformning. Bland annat är köket en funktion som värdesätts högt av studenten och som man är minst villig att göra avkall på i avseende till storlek och kvalitet jämfört med andra funktioner. En av anledningarna är att studenten föredrar att laga sin egen mat för att därmed ha möjlighet att ta med sig mat till skolan istället för att köpa färdiglagad mat, vilket vanligtvis är ett dyrare alternativ. Enligt en studie gjord av Studentbostadsföretagen (2013) svarar 86 procent av de tillfrågade studenterna att de lagar mat hemma varje- eller de flesta dagar i veckan.

¹² Magnus Bonander, Fastighetschef, SGS Studentbostäder: intervju 2014-03-31

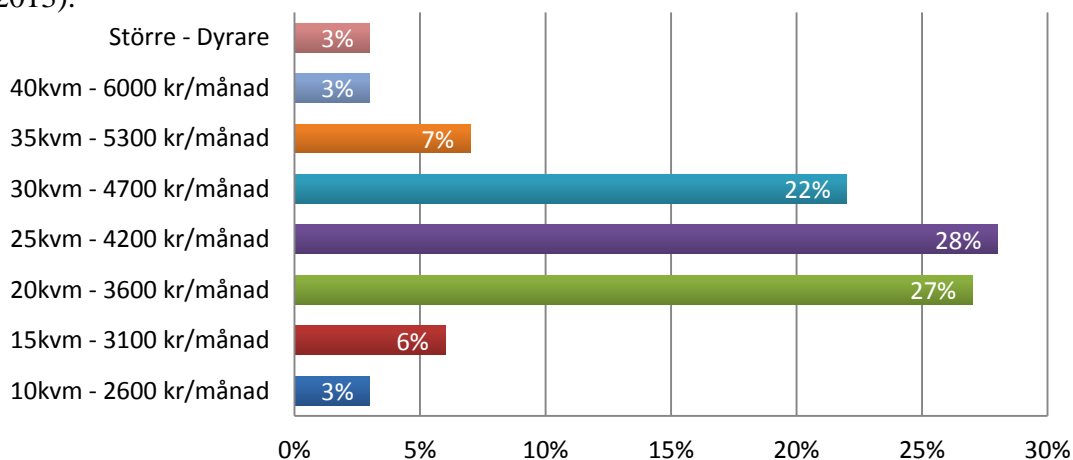


Figur 11. Fördelning över hur ofta studenter lagar mat i hemmet enligt Studentbostadsföretagen (2013)

Köket önskas vara komplett med kyl, frys, spis, mikrovågsugn och två diskhoar. Genom kökets påvisade betydelse för studenten och vikten av att det är rent och snyggt i och runt omkring köket föredrar de flesta studenter att ha köket i sin egen lägenhet framför alternativet att dela kök med ett antal andra studenter. Hygienrum är däremot en funktion som många studenter kan tänka sig att dela med andra. Vad den generella åsikten är om möjligheten att dela hygienrum med andra, som föreslås i en utredning gjort av Boverket och som förväntas träda i kraft i juli 2014, framgår inte av studierna som är gjorda gällande studenters boendepreferenser (Studentbostadsföretagen 1, 2013).

Nära 80 procent av de tillfrågade studenterna säger sig aldrig eller mer sällan bruka gemensamma utrymmen som finns i anslutning till sin studentbostad. Biljardrum, pingishall och kök är exempel på gemensamma utrymmen som endast ett fåtal av studenterna brukar. Av de typer av gemensamma utrymmen som trots allt utnyttjas är det festlokal, gym och studierum som är de populäraste gemensamma utrymmena bland studenter (Studentbostadsföretagen 1, 2013).

Storleken på bostaden har ofta betydelse för hyresnivån vilket alltid är en nyckelfråga för hyresgästen, inte minst för studenter med begränsade ekonomiska medel. Dock finns det en gräns i intervallet 15-20 m² i boarea som majoriteten av studenterna anser vara deras lägsta rent storleksmässigt för att bostaden ska leva upp till önskad nivå. Detta trots att det hade gått att få en mindre och billigare bostad (Studentbostadsföretagen 1, 2013).



Figur 12. Illustration över vilken bostad som studenten helst väljer med hänsyn till storlek och pris enligt Studentbostadsföretagen 1 (2013)

6. Referensobjektsanalys

I följande kapitel kommer en redogörelse för vad som särskiljer studentbostaden från en ordinär bostad, vilka specifika krav som finns kring byggande av studentbostäder samt vilka förändringar som är presenterade för att underlätta och skapa möjligheter till ett ökat byggande. Vidare så görs en kartläggning av intressanta boendekoncept som delvis eller fullt ut motsvarar de krav och önskemål som studenter ställer på sitt boende. Referensobjekten beskrivs rent allmänt i sin korthet och störst fokus är på vad som gör varje referensobjekt unikt och innovativt. De frågeställningar som varit underlag för kapitlets utformning är:

- Vad är en studentbostad?
- Vilka specifika krav finns för byggande av studentbostäder?
- Vilka är de föreslagna åtgärderna för att underlätta byggandet av studentbostäder?
- Presentation av fyra innovativa boenden och/eller boendekoncept som urskiljer sig från det konventionella studentboendet samt visa på fördelar och nackdelar.

6.1. Studentbostadens karaktäristika

Jämfört med ordinära bostäder så skiljer sig studentbostäder åt i framförallt två avseenden. Dels finns regler om vem som är berättigad att bo i en studentbostad vilket med andra ord berör hyresgästen. Dels finns särskilda regler om hur en studentbostad får utformas vilket vid uppförandet av studentbostäder rör intressenter så som byggherrar, entreprenörer och myndigheter, men indirekt även berör den faktiska hyresgästen. En anledning som gör studentbostäder speciella är den höga omflyttningshastighet som en studentbostad har till följd av att studenter har en hög rörlighet och att studietiden normalt är tidsbegränsad till ett fåtal år. Enligt statistik från branschorganisationen Studentbostadsföretagen är den genomsnittliga boendetiden för en studentbostad endast 2 år (Studentbostadsföretagen 3, 2013). Studentbostäder benämns därför även ofta som genomgångsbostad. Den korta boendetiden medför ökat slitage på bostäderna, risk för skadedjur samt en högre administrativ arbetsbörda för hyresvärderna¹³.

En annan faktor som vanligen skiljer studentbostäder åt från ordinära bostäder är hur många parkeringsplatser som måste tilldelas varje enskild bostad vid nyproduktion, en så kallad parkeringsnorm eller parkeringstal. Parkeringsnormen existerar för att varje bostadshus ska kunna förse de boende med en tillräcklig mängd parkeringsplatser för att motverka att bilar parkeras på gatan istället¹⁴. Parkeringsnormen är dock endast ett riktmärke och är möjlig att justera efter det enskilda fallet men skall då bedömas i ett längre tidsperspektiv och påvisas att en eventuell förminskning av parkeringstalet är långsiktigt hållbart (Boverket 2, 2011). Lämpligt utrymme för parkering bör bedömas utifrån en särskild parkeringsutredning, till exempel kan parkeringsnormen vid bostäder med särskilt god tillgång till bilpool, cykelmöjligheter och kollektivtrafik justeras men även bostäder riktade mot en målgrupp som inte förväntas ha egen bil så som studenter eller äldre (Stadsbyggnadskontoret, 2011). Enligt Magnus Bonander¹⁵, fastighetschef på SGS studentbostäder, brukar parkeringsnormen vid uppförande av studentbostäder uppgå till 10 procent av lägenheterna, men att även denna norm är förhandlingsbar.

¹³ Kristoffer Roxbergh, Arkitekt, White arkitekter: intervju 2014-03-27

¹⁴ Anna Braide, Doktorand Arkitektur, Chalmers Tekniska Högskola: intervju 2014-03-20

¹⁵ Magnus Bonander, Fastighetschef, SGS Studentbostäder: intervju 2014-03-31

En aspekt gällande studentbostäder som är direkt kopplad till hyresgästen, med andra ord studenten, är dennes ekonomiska situation. Som student är inkomsten allt som oftast relativt låg och därmed är studentens köpkraft inte särskilt hög. Eftersom hälften av alla studerande är i åldersspannet 20-25 år har många studenter inte heller hunnit förvärva någon större inkomst från tidigare yrken (Högskoleverket, 2008). Grundat på dessa fakta ställs krav på studentbostäder att vara i ekonomisk relation med studenters betalningsförmåga för att få ett hållbart inbördes förhållande.

Varje studentbostadsföretag sätter själva upp sina egna kriterier för vem som anses som behörig hyresgäst men generellt gäller det att hyresgästen måste bedriva aktiva studier, vanligtvis på minst halvfart. Andra kriterier kan vara att hyresgästen endast är ansökningsberättigad inom ett visst åldersintervall (SGS Studentbostäder, 2014) eller att medlemskap i någon studentkår krävs (Chalmers Studentbostäder, 2014). Dessutom brukar en maximal hyrestid sättas, ofta till sex år med möjlighet till förlängning vid forskarstudier. Detta gör att hyresgästen inte innehar någon besittningsrätt på bostaden vilket är fallet i vanliga hyresbostäder som hyrs ut med ett förstahandskontrakt.

6.2. Nuvarande krav och regler

Bostadsbyggandet i Sverige är styrt av ett antal olika lagar, regler och förordningar. Några av de viktigaste att beakta är plan- och bygglagen (PBL), plan- och byggförordningen (PBF), Boverkets bygg- och konstruktionsregler (BBR och EKS) samt detaljplaner som bestäms på kommunal nivå. Beroende på typ av boende finns det särskilda bestämmelser som anger hur dessa boenden ska utformas.

Studentbostäder är en av de kategorier med särskilda regler för hur bostaden får se ut. Enligt BBR avsnitt 3:226 kan studentbostäder göras mindre än vanliga bostäder (Boverket 2, 2012). I studentbostäder med en maximal boarea på 35 m² har angivna mått på funktioner i bostaden minskats för att möjliggöra byggandet av mer kompakta bostäder. Den huvudsakliga anledningen till att boarean vill hållas nere är för att bostäderna ska bli billigare att producera, och i slutändan billigare att hyra för de ekonomiskt begränsade studenterna. De funktioner som en bostad enligt BBR avsnitt 3:22 ska ha kan utformas på ett mer flexibelt sätt när det gäller studentbostäder. Funktioner som daglig samvaro, sömn och vila eller matlagning behöver inte vara avskiljbara vilket ger fler valmöjligheter i gestaltningen av bostaden. Dessutom kan funktioner som matlagning och samvaro flyttas ut till gemensamma utrymmen (Boverket 1, 2011) och på så vis kan den enskilda bostaden yteffektiviseras.

6.3. Planerade förändringar i regelverket

Vid terminstart hösten 2009 ökade antalet nya studenter vid landets lärosäten med 20 procent som en effekt av den pågående finanskrisen i kombination med stora årskullar (Boverket, 2009). Därför fick Boverket i uppdrag av regeringen att kartlägga studenternas bostadssituation för att kunna möta den allt mer påtagliga bristen på studentbostäder. Trots föreslagna regeländringar har bostadsbristen bara ökat i takt med att antalet studenter blivit fler, och därför genomförde Boverket under 2013 på nytt en granskning av regelverket kring byggandet av studentbostäder för att se över om det fanns möjlighet att göra några förändringar för att stimulera nyproduktionen. En separat undersökning gjord av Studentbostadsföretagen har belyst ett antal tänkbara förändringar föreslagna av olika intressenter inom studentbostadsbranschen som skulle lätta på regelverket kring produktionen av studentbostäder (Studentbostadsföretagen 3, 2013).

Några av de föreslagna förändringarna är:

- Minska den totala boarean genom att möjliggöra för samnyttjande av olika funktioner, sänka tillgänglighetskraven, omdefiniera kravet på besöks-tillgänglighet samt minska storleken på badrum genom att göra avkall på tillgänglighetskravet.
- Förändra bullerkraven genom att ändra normen kring hur buller ska mätas samt ändra kravet på en bullerfri sida.
- Ändrade krav på förråd.
- Ändring av parkeringsnorm, alltså den bestämmelse som finns om att varje bostad ska ha en viss yta parkeringsplats tilldelad till sig.

I Boverkets rapport *Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter* (2013), sammanställd på uppdrag av regeringen, lyfts många av de ovan nämnda föreslagna åtgärderna upp för vidare utredning. Boverkets har i rapporten gett klartecken för följande ändringar:

- Kravet på utrymme för samvaro kan uppfyllas på samma utrymme som utrymme för sömn och vila.
- Kravet på utrymme för måltider kan uppfyllas på samma utrymme som utrymme för hemarbete.
- Kravet på utrymme, inredning och utrustning för matlagning föreslås bli lägre än i övriga bostäder.
- Kravet på utrymme och inredning för förvaring föreslås bli lägre än i övriga bostäder.

Vidare ämnar Boverket ändra kravet på att varje bostad behöver ha ett hygienrum till att godkänna att hygienrum flyttas ut till gemensamma utrymmen. Däremot ändras inte de nuvarande kraven på tillgänglighet med motiveringen att denna ändring endast skulle medföra en marginell ytb sparing.

Det finns även intressanta förslag i rapporten som skulle möjliggöra att fler studenter hyr in sig i en flerrumslägenhet, men på enskilda hyreskontrakt. Med nuvarande brandskyddsregler måste varje lägenhet vara en egen brandcell och därmed får inte ett rum i en lägenhet hyras ut på ett eget hyreskontrakt, såvida detta rum inte är brandskyddsklassat. Att bygga ett brandskyddsklassat rum är väsentligt dyrare än att bygga ett vanligt rum, och därför har detta inte setts som ett alternativ fram tills nu¹⁶. Det nya förslaget innebär att en ny verksamhetsklass i brandskyddsreglerna införs som tillåter att fler kontraktsinnehavare bor i samma brandcell. Därmed öppnas en möjlighet upp att utveckla större lägenheter där ett antal studenter bor tillsammans med separata hyreskontrakt (Boverket, 2013).

I och med de ändringar som Boverket har för avsikt att genomföra kan boarean minskas med 7 m² jämfört med nuvarande regelutformning vilket motsvarar 25 procent av den totala boarean. Om hygienrummet flyttas ut till gemensamma utrymmen kan varje enskild bostad minskas med ytterligare 3 m² (Boverket, 2013). Ändringarna är under våren 2014 ute på remiss och förväntas träda i kraft i juli 2014.

¹⁶ Magnus Cederberg, Projektledare, AF Bostäder: telefonintervju 2014-04-08

6.4. Trend inom studentbostadsbyggande

Då ett av de största problemen inom studentbostadsbyggandet är att det är svårt att få ekonomin att gå ihop har i stort sett alla medel gått till att se hur bostaden ska kunna byggas effektivare och därmed minska boyta vilket skulle innebära bättre lönsamhet för entreprenör samt fastighetsägare. Det är dyrare att bygga studentbostäder på grund av att det är tre gånger så många kök och badrum i jämförelse med vanliga lägenheter¹⁷. Att det då är högre kostnad och att studenter inte kan betala lika mycket innebär att ekonomin verkligen talar emot studentbostäder. Det är det sambandet som styr studentbostädernas utformning¹⁷. Således är en klar majoritet av alla studentbostäder som byggs 1 RoK där fokus är på att göra dessa så komprimerade som möjligt. Hos Göteborgs största studentbostadsbolag SGS Studentbostäder, en stiftelse utan vinstintresse, finns dock en ambition att bygga lägenheter med större variation avseende antal rum och storlek för att på så vis kunna verka i studenternas intressen¹⁸. I ett studentbostadshus vid Selma Lagerlöfs torg, där inflyttning påbörjades under vårterminen 2014, har det byggts 4 RoK lägenheter då SGS märkt en allt större efterfrågan på större lägenheter som går att dela kompisar emellan. Därför är dessa 4 RoK lägenheter utformade med ett kontrakt, där kontraktssinnehavaren måste vara student i Göteborg och är betalningsansvarig för lägenhetens totalhyra. De boende i lägenheten sköter själva internrekryteringen för att fylla bostadens rum utan någon direkt påverkan från SGS.

Varför en fastighetsägare hellre bygger ettor än större lägenheter förklarar Magnus Bonander¹⁸, fastighetschef hos SGS Studentbostäder, på följande vis:

En 1 RoK lägenhet som är 20 m² i boyta kostar i genomsnitt ca 4000 kr/månad att hyra. Detta ger en årlig intäkt för fastighetsägaren på 2400 kr/m². En lägenhet med 4 RoK, anpassad för 3 personer, är 82 m² stor och kostar 8850 kr/månad i hyra, vilket ger en årlig intäkt för fastighetsägaren på 1295 kr/ m². Den lägre produktions- och underhållskostnaden som blir för en 4 RoK lägenhet jämfört med en 1 RoK lägenhet per m² till följd av mindre yta kök, badrum, et cetera väger inte upp det inkomstbortfall som blir per m² för den större lägenhetstypen. Däremot är den större lägenheten bättre ur studentens synvinkel, då i detta fall en 4 RoK lägenhet för 3 personer kostar 2950 kr/månad per person vilket kan jämföras med 1 RoK som kostar 4000 kr/månad.

Tabell 1. Schablonmässig prisskillnad mellan olika lägenhetstyper, efter exempel av Magnus Bonander¹⁸

Prisskillnad mellan olika lägenhetstyper				
Antal rum	Boyta (m ²)	Totalt pris/månad (kr)	Månatligt pris/person (kr)	Årligt pris/m ² (kr)
1	20	4000	4000	2400
4	82	8850	2950	1295

¹⁷ Kristoffer Roxbergh, Arkitekt, White arkitekter: intervju 2014-03-27

¹⁸ Magnus Bonander, Fastighetschef, SGS Studentbostäder: intervju 2014-03-31

6.5. Referensobjekt 1 – Positive Footprint Housing

Positive Footprint Housing är ett planerat projekt på Dr Allards gata i Guldheden, Göteborg, där hållbarhet är ett ledord som explicit ska profilera huset. Projektet är i skrivande stund i en skissfas för att omsätta tankar och idéer i konkreta handlingar och ritningar. Det unika med det omkring 100 bostäder stora flerbostadshuset är att det är ett kombinerat bostads- och forskningsprojekt om ett framtida ekologiskt och socialt hållbart boende (Johanneberg Science Park AB, 2012). Projektet är ett samarbete mellan Riksbyggen, som bygger, Chalmers, Göteborgs universitet, Göteborgs energi och Johanneberg Science Park, och skall fungera som ett vanligt boende samtidigt som det är ett fullskaligt forskningsprojekt kring social hållbarhet, energieffektivitet samt minskad miljöpåverkan. Planen är att huset ska stå färdigt 2016 och då ha en stark profil mot hållbart boende med nya innovativa lösningar både till utformning och tekniska lösningar (Riksbyggen, 2012). Huset har en stark karaktär i och med hållbarhetsprofileringen och i utvecklandet av projektet har det jobbat utefter att se till en helhet kring begreppet hållbarhet¹⁹. Att huset är en del av ett forskningsprojekt gör även att det kommer finnas utrymme för att följa upp hur väl nya hållbarhetslösningar fungerar i praktiken, och därmed göra vissa justeringar efterhand. I utformandet av de enskilda lägenheterna har flexibilitet varit ett centralt begrepp. Med flexibla lägenheter skapas möjligheter att förändra lägenheterna under tid allteftersom önskemål och preferenser skiftar. Hur detta har tagit sig uttryck rent praktiskt är att rum designats så generiskt som möjligt utan alltid explicit uttryckt ändamål, vilket på så vis skapar möjlighet för varje individ att utforma sin bostad. Flyttbara väggar är en annan lösning som är tänkt att appliceras i bostäderna för att på så vis öka möjligheterna för varje bostad att göra sin egen rumsindelning.



Figur 13. Illustration av Riksbyggens bnf Viva vid Dr Allards gata.

Illustration: Malmström Edström Arkitekter. Tillstånd att publicera givet av Malmström Edström Arkitekter

Huset vänder sig till en blandad målgrupp med den gemensamma nämnaren att hållbarhet ses som en viktig aspekt och något som ens livsstil kan anpassas till. En blandad målgrupp är eftersträvansvärd för att kunna nå målet om att social hållbarhet ska vara en genomgående karakteristika för huset. Det har även legat stort fokus på att

¹⁹ Anna Braide, Doktorand Arkitektur, Chalmers Tekniska Högskola: intervju 2014-03-20

integrera boendet i det befintliga området samt att skapa möjligheter för de boende att mötas och umgås så väl inne som utanför byggnaden. Ett exempel på detta är odlingslotter för de boende samt allmänna platser där det finns möjlighet att träffas och umgås. I och med den planerade hållbarheten i byggnaden så kan ett hållbart livsstilmönster etableras med både socialt- och ekologiskt hållbara mönster¹⁹.

I utvecklandet av konceptet för byggnaden har mycket kraft lagts på att sörja för bra kommunikationer, såväl med cykel som med kollektiva färdmedel, som en del av den hållbarhetsprofilering som eftersträvs. I och med husets centrala läge i staden ska cykel vara ett naturligt färdmedel och för att ytterligare förstärka cykelns betydelse ska cykelparkeringen i anslutning till huset ha en framskjuten, större och tydligare plats. Vidare finns goda förbindelser med kollektivtrafik i området. Att bistå med och främja bilpool i anslutning till huset är också ett förslag. Genom det stora arbete som lagts på att möjliggöra för alternativa färdmedel till bilen är målet att den P-norm som vanligtvis fungerar som riktvärde för hur många parkeringsplatser som behövs projekteras för inte ska behöva tillämpas. Själva byggnaden skall också vara ekologiskt hållbar genom att tillämpa den senaste kunskapen inom både materialval och produktionsmetod. Lösningar i boendet skall också främja en livsstil och mönster som minskar det ekologiska fotavtrycket samt energieffektiviteten (Riksbyggen, 2012). Detta gynnar i sin tur den ekonomiska hållbarheten.

6.6. Referensobjekt 2 – Framtidens studentboende

White arkitekter har utvecklat ett förslag på studentboende tillsammans med Lindbäcks bygg kallat Framtidens studentboende som vann en entreprenadtävling om ett studentboende på Lindholmen på uppdrag av SGS i samverkan med Studentbostadsföretagen. Studentboendet är utvecklat med stor hänsyn till den anvisade platsen för att kunna smälta in väl i den omkringliggande omgivningen. Uppdraget bestod även i att hitta sätt att pressa produktionskostnaderna utan att för den saken skall dra ner på kvalitet eller den sociala hållbarheten²⁰. Förslaget är fortfarande under bearbetning och förväntas inom kort gå ut på granskning.



*Figur 14. Illustration av Framtidens studentboende, Lindholmen.
Illustration: White arkitekter. Tillstånd att publicera givet av White arkitekter.*

²⁰ Tobias Hesselgren, Arkitekt, White arkitekter: intervju 2014-03-20

Framtidens studentboende är tänkt att byggas genom att använda sig av fabrikstillverkade moduler som sedan monteras ihop på plats. Därefter byggs en fasad på utanpå som ett skal för att möjliggöra ett mer genuint intryck av huset och få en sammanhängande känsla med omgivningen. Detta gör att konceptet blir möjligt att tillämpa även på andra ställen och andra miljöer. Eftersom studentbostadshuset ska produceras genom fabrikstillverkade, standardiserade moduler så kan produktionskostnaden hållas nere utan att sänka kvaliteten på exempelvis materialval. Modulerna är anpassade för att inrymma en lägenhet på 1 RoK med en boyta på 21,5 m² som på ett funktionellt vis innefattar badrum, kök, säng och yta för måltid och studier. Det är vidare utvecklat som ett så kallat flexibelt boende där modulerna är anpassade för att kunna sättas samman och i stället bli en större lägenhet, eller tvärt om – en större till två mindre²¹. Genom att hålla nere lägenhetsytorna så är det i stället möjligt att fördela om ytor så att de sammanlagda insparade kvadratmetrarna från lägenheterna kan utnyttjas till större umgängesytor som är placerade som hubbar i byggnaden.²² På så vis är det tänkt att gemenskapen ska främjas i Framtidens studentboende och bidra till en ökad social hållbarhet.

Tobias Hesselgren²¹ från White menar på att bara för att det ska vara snyggt och modernt så behöver det inte bli dyrt. Trä till exempel är både billigt och kan utformas snyggt. Just trä har White arbetat med när de utformat de terrasser och utsiktslägen som är gemensamma ytor i byggnaden. Anpassning efter läget och gemensamma ytor är även en viktig faktor enligt Tobias. Genom att se till väderstrecken och hur solen rör sig så har de gemensamma terrasserna placerats på rätt ställen med bra solläge, vilket samtidigt inte kräver stora resurser med de flexibla modulerna. I utformningen av gemensamma funktioner har fokus varit på att skapa sådana ytor som faktiskt används av studenterna och som bidrar till möten. Därför är de flesta allmänna ytor ställen där studenter kan umgås i en avslappnad miljö. Gemensamma terrasser är bra exempel på detta.



*Figur 15. Skissbild på terrass och gemensamhetsyta.
Illustration: White arkitekter. Tillstånd att publicera givet av White arkitekter.*

²¹ Tobias Hesselgren, Arkitekt, White arkitekter: intervju 2014-03-20

²² Jan Larsson, Arkitekt, White arkitekter: intervju 2014-03-20

6.7. Referensobjekt 3 – BoKompakt, Kämnärsrätten

BoKompakt, Kämnärsrätten är ett experimentprojekt initierat och drivet av AF Bostäder i Lund. AF Bostäder är en stiftelse och Lunds största studentbostadsföretag. Projektet har sin grund i den bostadsbrist som sedan länge funnits bland studenter och syftar till att utveckla och effektivisera boendet i största möjliga mån för att skapa fler ekonomiska incitament för intressenter att producera studentbostäder. Projektet, som är mitt i produktionsfasen, omfattar 22 bostäder fördelade på fyra tvåplanshus och har en planerad inflyttning hösten 2014 (AF Bostäder, 2014).

I projektet har olika lösningar testats för att göra bostaden så kompakt som möjligt för att på så vis skapa en billig bostad för studenten. De minsta bostäderna i BoKompakt, Kämnärsrätten är för 1 person och är på 10 m². För att lyckas göra bostäder av den storleken har dispens getts av Boverket i frågan om tillgänglighet, samt att de olika funktioner som enligt norm ska finnas i bostaden överlappar varandra. Bostäderna har en så kallad besökstillgänglighet men däremot har toaletterna i bostaden minskats till 0,7m x 1,7m vilket inte uppfyller kraven på tillgänglighet. Istället är en tillgänglighetsanpassad toalett förlagd i anslutning till de fyra flerbostadshusen för gemensamt nyttjande²³.



*Figur 16: Illustration av BoKompakt, Kämnärsrätten i Lund.
Illustration: Openstudio Architects. Tillstånd att publicera givet av Openstudio Architects*

Projektansvarig Magnus Cederberg²³ berättar att köket är en funktion som valts att inte göra avkall på i utformningen av bostaden då uppfattningen är att köket är en av de viktigaste funktionerna för en student i sin bostad. Denna åsikt har förstärkts med hjälp av den referensgrupp av studenter som AF Bostäder tagit hjälp av i utformandet av bostaden. Genom att förlägga sängplatsen till ett loft ovanför toalett och studieplats har takhöjden utnyttjats maximalt. Detta är en lösning som gör det möjligt att minska golvyta och istället bygga på höjden, vilket är en kostnadseffektivare lösning²⁴.

Även innovativa tekniska lösningar har tillämpats i en ansats att halvera den enligt Boverket normerade energiförbrukning och därmed också sänka driftkostnaden för den enskilda studenten. Bostäderna är i det närmsta självförsörjande gällande värme

²³ Magnus Cederberg, Projektledare, AF Bostäder: telefonintervju 2014-04-08

²⁴ Tobias Hesselgren, Arkitekt, White arkitekter: intervju 2014-03-20

med solcellspaneler som energiförsörjare och med elenergi vid behov istället för fjärrenergi, och tillsammans med avloppsvärmeväxlare som några av de tekniska lösningar som tillämpats har driftskostnaden för en enmannabostad kunnat sänkas från det normala 1500 kr/år till 500 kr/år²³. Att sänka hyrorna är viktigt och en låg hyra ses i de flesta fall som högre värderat än många andra eventuella funktioner som ger mervärden i studentbostaden enligt studenten själv²⁵.

6.8. Referensobjekt 4 – Hus24

I Gamla stan i centrala Stockholm ligger Hus24, ett kollektivboende som vänder sig till yngre människor med den gemensamma nämnaren att de alla är entreprenörer med Startup-företag, det vill säga relativt nystartade företag som ligger i utvecklingsstadiet. Hus24 startades i februari 2012 och omfattar tolv personer som bor i ett femvåningshus på 250 m², varav sex av de inneboende delar på ett sovrum med endast draperier som avskiljare. De boende delar på ett gemensamt kök, flertalet badrum, ett vardagsrum samt arbetsytor. Till Hus24 söker sig personer som värdesätter det sociala umgänget och som är öppna och lättsamma. Att omge sig med andra likasinnade personer som alla brinner för sina företag är ett mervärde som varje medlem av Hus24 får ta del av, och förutom att umgås i huset så utbyts både erfarenheter och kunskap. Det är just detta som är framgångsfaktorn och drivkraften till att bo här²⁶. Enligt grundare Lisa Renander²⁶ kände somliga en viss skepsis först till att bo sex personer i samma sovrum men att det uppskattas när de väl bor där och att varje person ändå får sin privata del i och med draperierna.

Vid starten av Hus24 fanns det flertalet kontor att tillgå i byggnaden men då många av Startup-företagen växte blev det överbelastning på dessa. Beslut togs därför att flytta ut kontoren till omkringliggande byggnader och istället göra om en del av de före detta kontorsytorna i Hus24 till gemensamma ytor. De som bor i Hus24 väljer istället att arbeta på andra ställen i huset som i exempelvis sofforna i vardagsrummet. Vilka som bor i huset och rekryteringen till lediga platser sker genom antingen kompisrekrytering eller ett plock av den mest lämpliga som ansöker till en plats genom en intresseanmälan till Lisa Renander. Lisa sköter vidare den administrativa delen och är kontraktsinnehavaren av huset och det är därmed upp till henne att se till att hyrorna betalas²⁶.



Figur 17. Vy över arbets- och samvaroyta i Hus24.
Foto: Lisa Renander. Tillstånd att publicera givet av Lisa Renander

²⁵ Teo Strömdahl Östberg, Ordförande, SSCO: telefonintervju 2014-04-03

²⁶ Lisa Renander, Grundare av Hus24: telefonintervju 2014-04-14

Hyreskostnaden för hela huset är cirka 40 000 kr/månad och de enskilda hyrorna sträcker sig från 2200 kr/månad för en bädd i det delade sovrummet upp till 8200 kr/månad för ett rum med privat badrum medan ett vanligt enskilt sovrum kostar 6200 kr/månad. Hela huset är färdiginredd och de lägger tillsammans undan 1000 kr varje månad till en fond för nya möbler och liknande. I hyran ingår även städning en gång i veckan av en extern aktör. I övrigt ligger ansvaret på de boende att se till att det är städat och iordning vilket regleras genom gemensamt överenskomna ordningsregler som gäller för alla boende. Husmöte sker en gång i månaden och där diskuteras föreslagna förändringar, i övrigt sker mycket av den interna kontakten via sociala medier. Uppsägningstiden för den som flyttar ut från Hus24 är tre månader vilket ger tillräckligt mycket tid att nyrekrytera ny boende. Det har sedan starten funnits ett högt tryck på platserna och en säng har aldrig stått tom.²⁷ Lisa Renander trycker även på vikten av att det är rätt person som bor i huset. I fall där det inte har fungerat så tas detta om hand om direkt genom personliga samtal, möten med de boende och i sista fall en demokratisk röstning bland de boende om en person kan bo kvar eller inte. Hon nämner dock att detta är ytterst sällsynt och att personen själv i de flesta fall känner att de inte passar för denna boendeform.

Att bo tolv personer i samma hus är oftast uppskattat och de boende bor oftast där i längre perioder, längre än vad som förväntades vid starten av Hus24. Att bo så många som tolv personer anses vidare vara en fördel jämfört med om det skulle vara färre boende i kollektivet med förklaringen att det är lättare att vara osocial om en person en dag inte känner för att umgås med de medboende. Lisa Renander tror att kollektiv bostadsform är något som skulle fungera väl som studentbostadskoncept om det skulle utformas på rätt sätt då det hon ser många fördelar med att bo tillsammans som inte minst studenter skulle kunna uppskatta. Dock är det inte en bostadsform som passar alla så det är viktigt att det är ”rätt” typ av människor som i så fall söker sig till ett kollektivt boende²⁷.

²⁷ Lisa Renander, Grundare av Hus24: telefonintervju 2014-04-14

7. Resultat

I följande kapitel ges en sammanställning av de mest betydelsefulla resultat som gjorts och de mönster som kunnat urskiljas i de tre analyserna Områdesanalys, Målgruppsanalys och Referensobjektsanalys.

7.1. Områdesanalys

Synen på vad som är en god stadsmiljö har genom åren förändrats och idag efterfrågas områden med stor funktionsintegrering, som är levande och därmed skapar trygghet, och som utvecklas utefter hållbara principer och metoder. En god tillgång till kollektiva färdmedel samt att handel och service finns tillgängligt i stadsdelen där man bor är samhällsfunktioner som är viktiga för att skapa en attraktiv boendemiljö.

Gamlestaden är ett före detta industriområde som genom bristande underhåll blivit eftersatt och haft ett något skamfilat rykte bland allmänheten. Trots Gamlestadens centrala läge, med endast några minuters restid från Göteborgs centralstation, har stadsdelen upplevts som isolerad på grund av de vägar och annan infrastruktur som fungerat som en barriär och avskärmat Gamlestaden. Stadsdelen står dock inför en stor förvandling inom de närmsta 10-20 åren och det finns en utbredd framtidstro på Gamlestaden som ett område med stor potential att bli attraktivt att bo i. I och med Göteborgs Stads utnämning av Gamlestadens torg som en av fem strategiska knutpunkter gällande kollektivtrafik finns fog att anta att tillgängligheten till stadsdelen kommer öka och därmed att mer människor kommer röra sig i området. I utvecklingsarbetet för stadsdelen har Göteborgs Stad satt tydliga riktlinjer för hur området ska förändras, och idealet är att skapa en blandstad som går i linje med dagens synsätt på hållbarhet med allt vad det innebär.

I avseende studentbostäder bör Gamlestaden ses som ett mycket intressant framtida alternativ med tanke på de utvecklingsplaner som finns för området. De goda kollektiva förbindelserna med centrala Göteborg, och därmed också stadens högskolor, som planeras för gör Gamlestaden till ett lämpligt alternativ för studentbostäder. Stadsdelen kommer inte ha samma typ av företagsklimat som skapats på exempelvis Lindholmen, där studenter och företag integrerats för att främja ett naturligt samarbete mellan dessa båda parter, utan kommer istället ha prägel av blandstad där en god och trygg boendemiljö ska vara det som attraherar. Gamlestaden planeras utefter dagens ideal där hållbarhet genomsyrar alla beslut som tas som rör utvecklingen och kommer generera i en stadsdel som på många sätt motsvarar de önskemål som den yngre generationen har på sin bostad och området där runtom. Det finns ytterligare några faktorer som är värda att beakta för att utvecklandet av studentbostäder i Gamlestaden ska bli lyckosamt:

- Handel och service i området förväntas att utvecklas mycket men hur lyckad en sådan satsning kan tänkas bli är svårt att förutsäga. I dagsläget finns en brist på ordentlig mataffär och mer publika caféer vilka båda är viktiga ingredienser i närmiljön av ett studentboende. I de nya detaljplanerna för Gamlestaden anges att det ska vara handelsverksamhet i bottenplan av nyproducerade byggnader.
- Gamlestaden har en historia som industriområde och dess karaktär är därefter, därför är det viktigt att nya byggnader smälter in med den befintliga bebyggelsen och blir ett naturligt och uppskattat tillskott i omgivningen.

- De kollektiva förbindelserna till Gamlestaden kommer i och med ombyggnaden att vara goda men faktum kvarstår: läge är en avgörande faktor vid val av bostad, inte minst för studenter som rör sig mycket mellan bostad och skola. Därför är det viktigt att ett studentboende i Gamlestaden har kvaliteter som gör studentboendet unikt och attraktivt för att konkurrera med studentboenden närmare stadens högskolor.
- Ekonomi är en annan nyckelfaktor när studenten väljer bostad. Då Gamlestaden har potential att bli ett mycket eftertraktat bostadsområde i framtiden finns risk att även marknadspriser i området triggas upp. Det kan därför ses som fördelaktigt att i ett tidigt skede av Gamlestadens utveckling projektera för studentbostäder då möjligheten att hålla nere priserna är bättre än i ett senare skede när mer kapitalstarka grupper börjar efterfråga bostad i området.

För att Gamlestaden ska bli den stadsdel som alla inblandade hoppas på att den ska bli krävs att inga stora hinder dyker upp som gör att planerna måste ändras. Två hinder som kan störa utformningen av Gamlestaden till det sämre är dels om den biltunnel som planeras gå under Gamlestadens torg för att leda bort trafik från den centrala delen av Gamlestaden inte går att genomföra som planerat. Om detta hinder blir verklighet finns risk att mer trafik kommer ledas igenom Gamlestaden vilket ofrånkomligt kommer påverka den nybyggda stadsmiljön. Det andra hindret är om Gamlestadens fabriker inte går att bebyggas som planerat på grund av de trafikleder för farligt gods som omgärdar området. I det senare fallet försämras möjligheten att bygga ihop Gamlestaden med centrala Göteborg eftersom gränsen för det nya Gamlestaden flyttas längre ifrån centrala Göteborg.

En annan risk som alltid förekommer med projekt som pågår under en längre tid är att det är svårt att förutse hur resten av samhället kommer utvecklas under samma tidsperiod. Prognoser för befolkningsökningar, ekonomisk tillväxt och andra omvärldsfaktorer är osäkra och kan göra att utvecklingen i samhället tar en helt annan väg än den förutspådda. Med de fakta som finns att tillgå idag tillsammans med de framtidsprognoserna som finns för Göteborg finns dock skäl att bedöma Gamlestaden som ett intressant område för framtiden.

7.2. Målgruppsanalys

I och med den höga efterfrågan på studentbostäder så räcker det idag att bygga i ett bra läge för att uppnå en hög uthyrningsgrad. Men i dagens situation betyder å andra sidan inte en hög uthyrningsgrad att det är ett bra studentboende ur varken studenternas synpunkt eller ur ett hållbarhetsperspektiv. Genom att ta hänsyn till den i största del unga och ekonomiskt begränsade studentens önskemål och preferenser kan ett konkurrenskraftigt, attraktivt och hållbart boende skapas. De viktigaste slutsatserna som kunnat dras från målgruppsanalysen är:

- Mer än själva bostadens utformning i sig så är det bostadens läge och förhållande till staden som ger mest värde till den boende, att det finns bra kommunikationer och service när till hands. Det finns även en vilja att integrera sig med olika människor med annan bakgrund och andra intressen. När det gäller själva bostaden så finns det en trend om en önskan att bo tillsammans med andra människor. På kollektiva studentboenden är det redan idag hög efterfrågan och långa kötider. Dock så ser studenten att det vid ett delat boende är viktigt att

bo med vänner eller människor med liknande intressen eller att kunna välja med vem man bor med.

- När det gäller önskade kvaliteter i studentboendet så värdesätts vissa mer än andra, även om en rimlig hyresnivå oftast är det viktigaste för studenten. Den funktion studenten värdesätter högst är ett fullskaligt kök och 86 procent av studenterna lagar mat i hemmet varje dag eller de flesta dagar i veckan. Detta är även en funktion som studenten inte vill dela med andra utanför bostaden. Hygienrum är däremot en funktion som studenten i stor utsträckning kan tänkas göra avkall på samt dela med andra. Efterfrågan på andra gemensamma utrymmen i ett studentboende, så som exempelvis biljardrum, är låg.
- Vidare ställer studenten höga krav på, samt ser högt värde i, ny teknik och tekniska lösningar. Även om hållbara lösningar inte värdesätts högt vid val av boende så är det av vikt för studenten att tillhandahålla ekologiskt hållbara lösningar.

7.3. Referensobjektsanalys

För att komma åt problemet med brist på studentbostäder krävs att berörda intressenter ser till nya, alternativa metoder att planera, producera och förvalta studentbostäder. Boverket förväntas under sommaren 2014 ändra kraven på hur en studentbostad ska vara planerad genom att sammanföra ett antal funktioner till samma yta, och därmed möjliggöra för bostäder med mindre boyta. Att få ner bostadsytan ses som den enskilt viktigaste faktorn för att kunna sänka produktionskostnaden och därmed kunna hålla en hyra som är acceptabel med hänsyn till studentens ekonomiska situation. Även att producera med standardiserade metoder, med billigare och hållbara material samt utveckla boendeformerna ses som viktiga frågor för hur studentbostäder kan göras kostnadseffektiva.

De bostäder och boendeformer som valt ut till att vara referensobjekt har valts för att de alla på ett eller annat sätt visar på nya, innovativa sätt att driva utvecklingen och diskussionen om hur man kan tänkas bo. Varje referensobjekt har sina egna unika kvaliteter och de har sammanställts i denna resultatdel.

- Att använda sig av prefabricerade moduler ger många fördelar. Kostnadsmissigt är det fördelaktigt att kunna prefabricera en serie moduler som sedan kan byggas samman till en eller flera lägenheter. Detta produktionssätt gör även att den enskilda platsen för varje bostadshus blir mindre avgörande. Istället för att designa en ny byggnad för varje enskilt projekt kan modulerna anpassas till platsen och en mindre kostnad för projektet kan uppnås. För att kringgå intrycket av industriproduktion som moduler lätt kan medföra kan en skalfasad byggas på utanpå modulerna. På så vis är det också enklare att få byggnaden att anpassas till den befintliga bebyggelsen och smälta in i omgivningen, vilket också är en viktig del för ett lyckat projekt. Med moduler ökar flexibiliteten att ändra lägenhetsform efterhand. Genom att konstruera den invändiga delen av modulerna på så sätt att de kan fungera som en enskild lägenhet kan en större lägenhet, ursprungligen bestående av fler än en modul, enkelt byggas om till flera mindre bostäder om en sådan efterfrågan skulle uppstå. Även mindre

moduler ska kunna förenas till en större lägenhet med rätt utformning. Gemensamma terrasser kan skapas genom att placera modulerna så att hållrum bildas och således fungerar som etage. Terrasser och andra liknande ställen som är till för avslappnat socialt umgänge är en form av gemensam yta som är efterfrågad hos studenter och är mötesplatser som ökar social hållbarhet.

- Inuti varje enskild bostad kan funktioner slås samman för att minska boytan och därmed pressa kostnaderna. En risk med att kombinera funktioner och minska boyta i allt för hög utsträckning är dock att bostadens kvalitet minskar vilket i slutändan drabbar hyresgästen. Därför gäller det att hitta vilka funktioner som kan laboreras med och vilka som bör vara intakta. Köket är en funktion som anses viktigt och som därför bör hållas intakt med tillräcklig utrustning. Sovplats däremot kan flyttas till ett loft och på så vis frigöra golvyta undertill för exempelvis studieplats eller matbord. Badrum som motsvarar tillgänglighetskraven kan förläggas i gemensamt utrymme och därmed är ett mindre badrum i varje enskild bostad tillräcklig. Kravet på utrymme och inredning för förvaring kommer sänkas till sommaren 2014 i och med Boverkets föreslagna regeländringar vilket gör att denna yta bör minimeras i bostaden och i större utsträckning fördelas till gemensamma förvaringsutrymmen. Den förvaring som ändå måste ske i bostaden bör kunna förläggas till infällda lösningar i exempelvis bjälklaget i golvet.
- Kollektiv boendeform har fördelen att yta kan besparas utan att för den sakens skull minska kvalitet på funktioner i bostaden. Istället höjs nyttjandegraden på mer kostsamma funktioner som kök och badrum genom att fler delar på det. Därmed kan en lägre kostnad per boende uppnås. Ett kollektivt boende bidrar också till en högre samvaro och gemenskap vilket är en eftersträvarvärd del i strävan mot en social hållbarhet. För att ett kollektivt boende ska bli framgångsrikt är det viktigt att medlemmarna i kollektivet får bestämma vem som ska bo där. Satt i kontext av studentboende tillkommer problematiken att kösystem i så fall är svåra att tillämpa samt att det är svårt att kontrollera att lägenheterna endast bebos av studenter i de fall då lägenheten endast har ett kontrakt.
- Då studenter i låg utsträckning har egen bil är det av lågt intresse att bygga parkeringsplatser som komplement till studentbostäder. Istället ska andra, mer hållbara kommunikationsmedel främjas. Cykel är ett allt populärare färdmedel och bör ha en central roll i ett studentbostadshus. En säker men ändå framskjuten förvaringsplats visar tydligt att hållbarhet är ett viktigt begrepp för de boende i bostadshuset. Bilpool skulle kunna vara ett substitut mot vanliga parkeringsplatser och en möjlighet att öka chanserna att komma ifrån krav ett visst antal parkeringsplatser för lägenheterna. För att vidare utveckla hållbarhet som ett koncept kan olika tekniska lösningar tillämpas som reducerar energiåtgång och därmed miljöpåverkan. Att bostäderna byggs i naturliga material och har litet uppvärmningsbehov bidrar till att öka hållbarheten i huset.

8. Koncept för studentboende

Att skapa goda levnadsförhållanden för människor där varje individ har valmöjligheter att anpassa sin tillvaro så som var och en önskar är en viktig del i ett hållbart samhälle. För studenter som för vilken annan målgrupp som helst bör möjligheten att välja hur man vill bo utifrån ekonomiska förutsättningar, livssituation och allmänna preferenser vara en närmast grundläggande rättighet i det svenska samhället. Dessvärre är detta inte verkligheten i frågan om studentbostäder, där det både finns en brist på bostäder samt en relativt låg variation av boendeformer. Allt som oftast handlar debatten om studentbostäder om den problematik som finns runt frågan: det är inte lönsamt att bygga studentbostäder, regelverket som finns ger dåligt med utrymme att utveckla studentbostäder, studenter är ingen kapitalstark målgrupp, och så vidare. Av de studentbostäder som faktiskt har byggts de senaste åren är 1 RoK den i särklass vanligaste boendeformen, där en trend är att göra dessa bostäder så små som möjligt. Det är nämligen dessa lägenheter som med nuvarande hyresnivåer ger bäst lönsamhet för fastighetsägaren, och indirekt då även de mest fördelaktiga att producera för byggföretagen. Men eftersom 1 RoK är en boendeform som långt ifrån passar alla behövs nya sätt att tänka kring utvecklandet av bostäder för att skapa en större variation av bostäder.

”Det krävs något mer i bostadsbyggandet än att enbart fokusera på produktion för att lösa bostadsbristen, det krävs att man försöker utveckla nya idéer om hur man kan bygga”

– Anna Braide Eriksson²⁸ om vikten av att utveckla nya sätt att bygga bostäder.

Studentbostäder där flera studenter kan bo tillsammans i en större lägenhet finns inte idag i någon större utsträckning, framförallt inte i Göteborg. Detta trots att många studenter, framförallt 90-talisterna, säger sig ha en önskan om att bo tillsammans med andra och i högre grad tillämpa olika kollektiva lösningar i vardagen än vad som ges möjlighet till. Uppfattningen att det starkaste incitamentet till att bo kollektivt är ett rent ekonomiskt sådant, alltså att kollektivboende är den billigaste boendeformen, bör revideras då det finns många andra värden med att bo kollektivt som är minst så eftertraktade. Gemenskapen och det sociala umgänget, en effektivare resurshushållning i och med att funktioner och utrymmen delas med andra samt bättre anpassat till en modern livsstil med höga krav på flexibilitet och interaktion är några av de fördelar som ibland negligeras och som faktiskt är sådant som en del skulle vara villiga att betala för. En individuell hyra för en del i en kollektiv flerrumslägenhet som är mer i paritet med hyran för en bostad på 1 RoK kan därför ses som motiverad. Således behöver en flerrumslägenhet per automatik inte behöva innebära en lägre inkomst för fastighetsägaren, vilket har bidragit till ett lågt intresse från ägarsidan att utveckla denna boendeform. Likaväl som vissa studenter betalar 4000 kr/månaden för 1 RoK för att få bo ensamma skulle andra studenter vara villiga att betala en hyra i samma storleksordning för att få bo med andra, och ta del av alla de värden som detta medför. Den yta som sparas in genom att bo fler på färre kvadratmetrar kan i så fall läggas på andra utrymmen, likväl som de pengar som sparas på att ha färre kostsamma funktioner kan läggas på att ha en överlag högre kvalitet och standard i lägenheten, vilket på så vis gör lägenheten än mer attraktiv.

²⁸ Anna Braide Eriksson, Doktorand Arkitektur, Chalmers Tekniska Högskola: intervju 2014-03-20

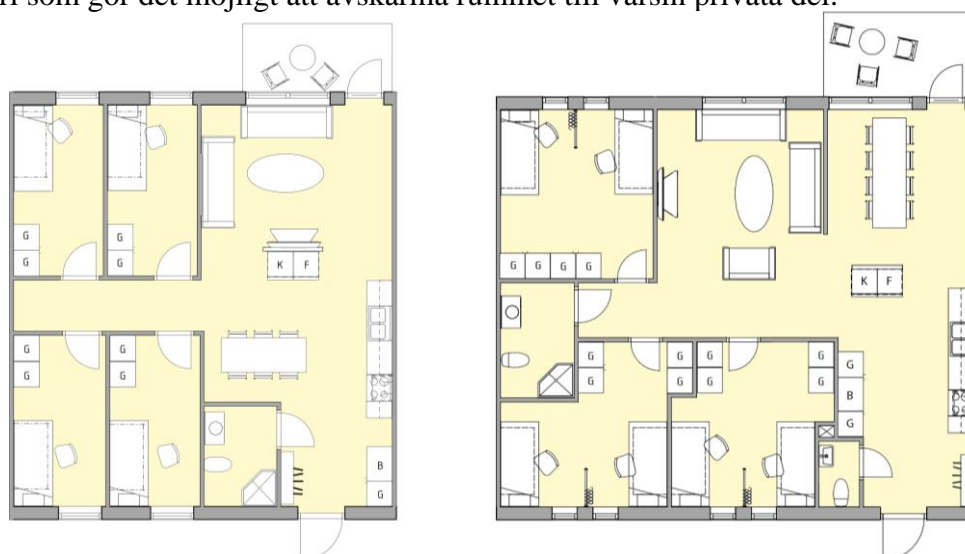
Baserat på de analyser som gjorts över studenters önskemål i val av bostad samt en kartläggning av innovativa boendekoncept har projektet mynnat ut i att presentera ett boendekoncept där studenter bor, lever och umgås tillsammans i en form av kollektivboende. Detta koncept för studentboende har valts att kallas Better Together.

8.1. Better Together

Better Together är ett koncept där studenter kan bo och leva i en kvalitetsbostad tillsammans med flera likasinnade studenter där intressen kan delas och uppfylla en social hållbarhet som studenten efterfrågar. Genom en boendeform där fyra till sex studenter delar på en lägenhet får studenterna var sitt privata sovrum alternativt delat sovrum, tillgång till badrum, fullutrustat kök och en rymlig samvaroyta i samma lägenhet. Det finns idag ett mycket lågt utbud på studentboenden av denna typ och med hänsyn till den tydliga efterfrågan av att bo tillsammans med andra samt att liknande koncept prövats i andra sammanhang, så som Hus24, och visat sig framgångsrika bör Better Together ses som ett alternativ med stor potential. Anpassat till de nya brandskyddsreglerna, som förväntas träda i kraft i juli 2014, tilldelas varje enskild individ ett eget lägenhetskontrakt som innefattar eget eller del i sovrum samt andel i gemensamma delen av lägenheten. Lägenheten som brandcell blir därmed uppdelad på ett flertal hyreskontrakt.

Att konceptet har valt att kallas Better Together är ett medvetet val. Även om konceptet kan definieras som ett kollektivboende så kan den definitionen ge associationer som inte går i linje med hur konceptet önskats framställas och för att uttrycka helheten av konceptet och göra det framgångsrikt ses därför ett nytt namn, som inte bär med sig några fördomar, som en nyckelfaktor. Better Together ämnar uttrycka de mervärden som det innebär att bo och leva tillsammans i en stark gemenskap och ska tilltala den typ av yngre människor som kan identifiera sig med en modern livsstil där flexibilitet och samnyttjande av materiella tillgångar är en naturlig del av tillvaron.

Två lägenhetstyper har valts att presenteras för att illustrera och beskriva hur ett kollektivt boende skulle kunna utformas. Poängteras bör att illustrationernas funktion inte är att presentera färdiga förslag, utan tillföra en ytterligare förståelse för beskrivningen av konceptet. Den första är en lägenhet avsedd för fyra personer, där varje student har sitt eget sovrum medan den andra är avsedd för sex personer där studenter delar sovrum. De sovrum som delas mellan två studenter är försedda med ett draperi som gör det möjligt att avskärma rummet till varsin privata del.



Figur 18. Möjliga planlösningar för studentlägenheter för fyra respektive sex studenter

Tabell 2. Översikt över exempellägenheternas disposition

Lägenhetsdisposition					
Antal rum	Boyta (m ²)	Sovrum (m ²)	Gemensam yta (m ²)	Antal personer	Yta/person (m ²)
5	86	8,5	52	4	21,5
4	105	14	63	6	17,5

Den föreslagna hyran för ett rum i lägenheten avsedd för fyra personer är 3500 kr/månaden och hyran för ett delat rum i lägenheten avsedd för sex personer är 3000 kr/månaden. Hyresnivån som föreslås är satt något under den schablonmässiga hyresnivån på 4000 kr/månaden för en studentlägenhet på 1 RoK för att säkerställa att lägenheterna blir eftertraktade och konkurrenskraftiga även ur en ekonomisk aspekt. Då de undersökningar som gjorts visar på att studenter är villiga att betala upp till 4000 kr/månaden för sin bostad under förutsättning att den håller en viss storlek och standard hellre än en billigare och mindre bostad kan den föreslagna hyresnivån ses som motiverad. Anledningen till att hyresnivån trots allt är lägre än de 4000 kr/månaden som en bostad på 1 RoK kostar är att det finns en allmän uppfattning om att en kollektiv bostadslösning bör ha en förhållandevis lägre hyra jämfört med en enskild bostad, och för att inte skapa onödiga hinder för lägenheternas attraktionskraft bör denna aspekt tas i beaktning. Dessutom ses den föreslagna hyresnivån som tillräcklig för att uppfylla de krav som finns från studentbostadsbolagens sida på en viss inkomst per m², vilket förklaras ytterligare i kapitel 8.5.

Tabell 3. Föreslagna prisnivåer för de två presenterade lägenhetstyperna

Föreslagna prissättning för de två lägenhetstyperna				
Antal rum	Boyta (m ²)	Totalt pris/månad (kr)	Månatligt pris/person (kr)	Årligt pris/m ² (kr)
5	86	14000	3500	1953
4	105	18000	3000	2057

8.2. Konceptets styrkor

Som formulerats i arbetets syfte har konceptet tagits fram med målet att skapa ett alternativ till det redan befintliga utbudet av studentbostäder. Better Together innebär en kollektiv bostadslösning vilket är i det närmsta obefintligt bland Göteborgs studentbostäder vilket gör konceptet i sig särskiljande. Dessutom finns en rad andra fördelar med konceptet, vilka de viktigaste har valts att belysas nedan.

Ökar variationen bland boendeformer – En majoritet av alla studentbostäder som byggs är små lägenheter á 1 RoK. På en marknad med en hållbar bostadssituation bör det finnas en god variation på bostäder och boendeformer, och därför blir Better Together en välkommen addition då det nuvarande utbudet på kollektiva studentbostadslösningar är mycket lågt.

Efterfrågan på kollektiva boendelösningar – Med en växande grupp studenter som ställer sig positiva till att dela boende med andra studenter finns plötsligt en marknad som inte enbart ser den kollektiva lösningen som kostnadseffektiv utan även attraheras av de värden som en kollektiv boendeform medför. Start-up kollektivet Hus24 i Stockholm är ett bra exempel på ett kollektivt boende där den entreprenörsskapskultur som frodas i huset är ett mervärde som gör boendet eftertraktat. Även de få befintliga kollektiva studentbostadslösningar som redan existerar är eftertraktade och har långa kötider och således bör Better Together ses som ett välmotiverat förslag på studentboende.

Mer boende för pengarna – Studenten får tillgång till ett eget eller delat sovrum i en rymlig lägenhet med god kvalitet för en lägre månadskostnad jämfört med om denne hyrt en schablonmässig studentbostad på 1 RoK. Detta är möjligt genom att fler personer delar på kostsamma funktioner så som kök och badrum. Helt enkelt får studenten mer bostad för pengarna.

Ekonomisk bärighet – Produktionskostnaden minskas genom att en mindre andel kök och badrum per kvadratmeter behövs för varje student i bostaden. Istället höjs nyttjandegraden på dessa funktioner. Dessutom kan en lägre produktionskostnad uppnås genom att använda standardiserade moduler. Konceptet ger även ekonomisk bärighet ur fastighetsägarsynvinkel då hyresnivån per kvadratmeter ger en lönsamhet som är likvärdig med lönsamheten för 1 RoK, givet en mindre investeringskostnad per kvadratmeter.

Främjar studentlivet – Ett campus bidrar till att skapa ett studentliv även utanför skoldagen men i Göteborg saknas campuslivet då högskolor och bostäder med några få undantag ligger åtskilda. Att därför kunna erbjuda ett studentboende som inte bara uppfyller det mest grundläggande syftet, att förse studenter med tak över huvudet, utan också kunna vara en plats där studentlivet ska kunna upplevas fullt ut gör Better Together unikt som koncept i Göteborg. Inte minst för nyinflyttade studenter är det av stor vikt att kunna få tillgång till ett forum där den sociala gemenskapen fortsätter även då skoldagen är slut och där det alltid finns någon att umgås med eller någon aktivitet att sysselsätta sig med.

8.3. Utformning av konceptets delar

Better Together är till stor del en bostadslösning för studenter men innebär så mycket mer än vad som fysiskt rymms innanför varje lägenhets fyra väggar. Konceptet bygger till stor del på att skapa en kultur där lägenhetens utformning är attraktiv men att det som främst tilltalar är den livsstil och den gemenskap som konceptet ger möjlighet till. I följande avsnitt presenteras hur Better Together bör utformas, såväl den enskilda lägenhetens utseende som hur en gemenskapskultur ska skapas som hur den praktiska administrationen kring ett nytt boendekoncept kan skötas.

Invändig lägenhetsutformning

I lägenheterna kommer studenterna att ha tillgång till var sitt sovrum och dela på badrum, kök och samvaro. Med yteffektiva planlösningar kan sådan boyta som inte tillför något större värde för studenten omfördelas och antingen ge större värde genom att öka ytan där den faktiskt efterfrågas eller genom att lägga de resurserna som kan sparas på tekniska lösningar eller material som ger ett visuellt högre värde. I Better Together yteffektiviseras funktionerna sovrum, badrum och hall för att istället ge större utrymme till kök och samvaro. Effektiviseringen av badrum och kök sker främst genom att ha en högre nyttjandegrad på dessa funktioner då fler personer delar på samma funktioner.



Figur 19. Skissbild med vy mot kök och samvaroyta i exempellägenheten för fyra studenter

Genom att utnyttja höjden och använda sig av loftsängar i sovrummen frigörs det yta för en arbetsplats under sängen i varje rum. Med denna utformning kan sovrum med förvaring och arbetsplats rymmas på 8,5 m² i bostaden med sovrum anpassade för en person och cirka 14 m² i bostaden med sovrum anpassade för två personer. I de fall då en högre tillgänglighet krävs kan loftsängarna monteras ned och yta för studier finns då istället att tillgå i samvaroytan eller i studierum som är en del av de gemensamma ytor som finns i huset. Att utnyttja höjden ger även möjlighet till mer utrymme för förvaring utan att använda extra boyta, och detta resonemang kan appliceras för hela lägenheten.



Figur 20. Illustration av ett yteffektivt, delat sovrum

Oavsett om lägenheten är avsedd för fyra eller sex studenter så kan badrummet utformas efter de grundläggande tillgänglighetskraven, 4 m². I lägenheten ämnad för sex personer föreslås av praktiska skäl ytterligare ett mindre badrum. Köket är något studenter efterfrågar och utformas därför fullt utrustat efter svensk standard med hänsyn till antal boende per lägenhet, vilket är 5 m kökslängd (inklusive förvaring, spis, kyl och frys) för fyra personer och 5,2 m för sex personer (Swedish standards institute, 2006). I samvaroytan ges utrymme för måltid och umgänge. Det är just denna yta som ger bostaden dess sociala kvaliteter som inte uppfylls i en mindre lägenhet på 1 RoK, eftersom de boende kan umgås i en rymlig miljö och möjligheten att bjuda hem folk finns.



Figur 21. Skissbild med vy över samvaroytan i exempellägenheten för fyra studenter

Gemensamma ytor

Den gemenskapen som studenter vill ska ingå i studentlivet uppfylls genom de gemensamma ytorna inne i lägenheterna men också i och med de andra gemensamma ytorna i byggnaden. För att skapa mötesplatser och erbjuda gemensamma funktioner som inbjuder till umgänge även lägenheterna emellan kommer Better Together ha följande gemensamma funktioner:

- Terrasser kombinerat med lounge för umgänge och grillning.
- Relaxavdelning med bastu och pool.
- Studierum för de som eftersöker en lugn miljö för studier.
- Tvättstuga med tillhörande lounge där spontana möten kan ske.

Terrasserna, dess placering och våningsplan, bör planeras med hänsyn till byggnadens plats, omkringliggande bebyggelse och solvärden för bästa läge. Studierummen och tvättstugan kan förslagsvis placeras centralt på entréplan i närhet till varandra då studenten kan använda väntetid under tvättetiden till att studera. Genom att ha gemensamma funktioner på entréplan skapas liv och rörelse samt många möten i denna del. Med stor insyn i tvättstugan skapas en trygghetskänsla och kan bli ett trevligt loungehäng snarare än en yta som endast används till sin primära funktion. Relaxavdelning kan med fördel placeras i källarplan då dessa funktioner inte gynnas av en öppen synlighet på samma sätt utan hellre skapar en lugn och avkopplande atmosfär samt att pool har en fysisk fördel av att ligga i nedersta våningen.

Hantering och rekrytering

En viktig aspekt att ta hänsyn till för att få ett väl fungerande kollektivboende är vikten av att få styra över vem man bor med. Detta är en åsikt som alla berörda parter varit överens om i de studier som gjorts innan utformningen av konceptet. Hittills har större studentlägenheter hyrts ut på ett kontrakt där betalningsansvarige kontraktsinnehavaren i sin tur väljer vilka som ska bli medboende och sedan tar betalt av dessa. Nackdelen blir att det bara går att kontrollera att kontraktsinnehavaren är student och övriga inneboende kan vara icke-studerande, något som gör att studentbostadsföretag, med syfte att förmedla bostäder åt studenter, i princip då även förser icke-studerande med bostäder. Med de föreslagna förändringarna i Boverkets regelverk kan flera innehavare av enskilda hyreskontrakt bo i samma brandcell, något som tidigare inte varit möjligt, och denna modell är det som föreslås för Better Together. För att möjliggöra att de boende får styra över vem som bor i lägenheten så fungerar varje lägenhet som ett eget organ som sköter rekryteringen av nya boende. När vakans uppstår i lägenheten läggs en avisering om detta ut på studentbostadsföretagets hemsida och därifrån kan intresserade studenter ansöka om att flytta in i lägenheten. Genom en uppsägningstid på två månader

ges tid för de boende att rekrytera för den tomma platsen. Om en tom plats inte hyrs ut fördelas den uteblivna hyreskostnaden ut på de resterande boendes hyra, och detta ska fungera som incitament för de boende att rekrytera en ny boende inom uppsägningstiden. Genom denna rekryteringsmodell skapas förutsättningar att ”rätt” typ av student bor i Better Together eftersom det vanligen är öppna och sociala människor som trivs i ett kollektiv och bidrar till ett väl fungerande community.

Ansvar

En stark gemenskap och socialt studentliv främjas i Better Together genom ett större ansvar och engagemang hos de boende än i vanliga studentboenden. Förutom ansvar för själva lägenheten så delar de boende, lägenheterna emellan, på ett ansvar att se till hur gemensamhetsytorna används, köpa in efterfrågade materiell, exempelvis nya möbler eller grill till uteplats men även engagera sig i att styra upp evenemang i lounge/festlokal. Finansiering till evenemang eller inventarieinköp går genom en fond där varje medlem i Better Together betalar en bestämd summa, förslagsvis 50 kr/månad, som sedan fördelas ut efter demokratiska former på de husmöten som hålls exempelvis en gång i månaden. Ytterst ansvariga att husmöten hålls, stadgar och regler i huset följs samt att fondpengarna spenderas på rätt sätt är Better Together styrelse, som består av boende i huset samt en ledamot som representerar studentbostadsföretaget. En stark gemenskapskultur ska indirekt vara ett av de mest utmärkande dragen för Better Together och som ska göra det eftertraktat att bo i detta studentboende.

Hållbarhetsprofil

Better Together har för avsikt att vara ett modernt boendekoncept och därför är en stark hållbarhetsprofil en viktig faktor för att explicit uttrycka detta. Detta innebär både att hållbarhetsfrämjande åtgärder som rör utformningen görs i och runtomkring bostaden samt att ett boendekoncept tas fram som möjliggör en hållbar och medveten livsstil. Att dela boende är i sig en hållbar lösning sett ur samtliga av de tre perspektiven på hållbarhet – social, ekologisk och ekonomisk. Den sociala hållbarheten fås i och med att de boende i bostaden interagerar i högre utsträckning än de som bor i en egen lägenhet. Dessutom ska de gemensamma ytorna utformas på ett sådant sätt att de utnyttjas av samtliga boende i Better Together och därmed ska en stark gemenskap och en kultur inom husets väggar kunna skapas. Genom att leva mer resurseffektivt och ha högre nyttjandegrad på funktioner så som kök, badrum och sociala mötesplatser skapas även en ekologisk hållbarhet. Slutligen uppnås ekonomisk hållbarhet genom att hyresnivåer är anpassade till studentens betalningsförmåga samt att bostadens mest kostsamma funktioner delas på fler personer. Att bo kollektivt har således många fördelar som motiverar den hållbarhetsprofil som eftersträfvats i gestaltningen av Better Together.

För att göra Better Together till det attraktiva studentbostadshus som är målsättningen ska kvalitet vara ett ledord som genomsyrar allt som har med huset att göra. Att ha en genomgående hög standard gällande tekniska funktioner och materialval är därför av central betydelse för att få en hög kvalitet som i sin tur kräver minimalt med underhåll. Således är en högre initial kostnad vid uppförandet av byggnaden, inredningsinköp och val av teknisk utrustning motiverad om så krävs för att säkerställa den önskade nivån på kvaliteten. Genom att bygga med naturliga material i så hög utsträckning som möjligt minskas miljöpåverkan, därför bör huset i likhet med projektet Kämnärrätten, BoKompakt i Lund använda trä som huvudsakligt byggmaterial. Ett annat mål bör vara att göra huset i det närmaste självförsörjande när det gäller uppvärmning, och detta görs främst genom att ha en god isolering. Vidare ska teknisk utrustning väljas utefter principen State of the Art, alltså vara sådan att den ligger i framkant av utvecklingen och därmed ha så liten miljöpåverkan som möjligt. Tekniska lösningar som testats i

utvecklingsprojekt och som bör övervägas även för Better Together är energiförsörjning genom solceller, avloppsvärmeväxlare och rörelsecensorer som styr belysning och ventilation.

Att förlägga en väl synlig cykelparkering i anslutning till studentbostadshuset är ett sätt att visa på vilken profil huset håller samt är ett incitament för att få fler att cykla. Cykelparkeringen ska ha en central roll i utformandet av huset och vara försedd med förnödenheter så som cykelpumpstation och eluttag för elcyklar. Även att möjliggöra en yta för bilpool bör övervägas då den genomsnittlige studenten inte har egen bil men dock är i behov av en sådan emellanåt.

8.4. Nyttovärdering

Better Together är i mångt och mycket ett koncept som tillför nytta till samhället då det är ett förslag som bidrar till att minska bristen på studentbostäder. Många olika intressenter berörs i och med förslaget och därför har en nyttovärdering som utgått från PENG-modellens principer tillämpats för att samla de olika nyttoeffekterna som förslaget bidrar med och på ett överskådligt sätt illustrerat dessa. Nyttovärderingen av Better Together utgörs av följande steg: objektbeskrivning, bakgrund till förslaget, parter i projektet, berörda intressenter, nyttoperiod samt en slutlig identifiering och klassificering av de olika nyttoaspekterna.

Objektbeskrivning – Koncept på ett kollektivt studentboende

Bakgrund – Brist på studentbostäder samtidigt som variationen på utbudet av studentboendeformer är lågt och i huvudsak fokuserat till små, kompakta singelbostäder.

Parter i projektet – Främst projektutvecklingsföretag och studentbostadsföretag som är de två aktörer som tillsammans samverkar i utformandet och framtagningen av konceptet. Dessutom är studenterna själva en viktig grupp att inkludera i processen då deras önskemål om bostaden är av stor betydelse.

Intressenter – Studenterna som ska bo i studentlägenheterna är givetvis en intressent i frågan. Projektutvecklingsföretag och/eller byggföretag är en annan. Fastighetsägare och/eller studentbostadsbolag är en tredje och Göteborgs Stad är en fjärde. Vid sidan om dessa finns indirekta intressenter så som exempelvis myndigheter och grannar men dessa exkluderas från vidare nyttovärdering.

Nyttoperiod – Den tid under vilken investeringen förväntas betala tillbaka sig. I detta moment är det viktigt att förstå att nyttoperioden ofta skiljer sig åt mellan de olika intressenterna. Den kortaste nyttoperioden i detta fall är för projektutvecklingsföretaget som erhåller nytta under utformningen av konceptet fram till att huset är byggt och överlämnat till brukaren. Nyttan för studenterna är så länge det finns en efterfrågan på studentbostäder, och även om efterfrågan ett antal år framöver minskar så kvarstår nyttan så länge Better Together erbjuder ett alternativ till studentboende som differentierar sig och som är eftertraktat. Fastighetsägarens nytta är så länge det finns en betalande kund och för Göteborgs Stad är nyttoperioden så länge Better Together erbjuder ett studentboendekoncept som höjer Göteborgs attraktionskraft som studentstad.

Ett antal nyttoeffekter med konceptet Better Together har identifierats och har därefter klassificerats utefter om dessa är direkt resultatpåverkande, indirekt resultatpåverkande eller om nyttan är svårvärderad.

Svårvärderad nytta

- Ökat anseende hos projektutvecklingsföretag och studentbostadsföretag som innovativa
- Göteborg bibehåller status som studentvänlig stad
- Nytt sätt att se på det kollektiva boendet
- Möjlighet att driva utveckling av boendeformer till följd av ändrade brandskyddsregler
- Ger liv till stadsdelen i fråga

Indirekt nytta

- Underlättar acklimatiseringen för nyinflyttade studenter
- Studentbostadsbolaget erbjuder boende som efterfrågas av studenterna

Direkt nytta

- Bidrar till minskad bostadsbrist för studenter
- Ökar variationen i studentbostadsutbudet

8.5. Ekonomi

För en student är en balanserad ekonomi med utgifter som står i relation med dennes begränsade inkomster en viktig fråga. Därför är det alltid viktigt att ta med denna aspekt när nya studentbostäder planeras. Att bo tillsammans i en gemensam bostad är ett sätt att dra ner på den enskildes kostnader då både dyra funktioner som kök och badrum utnyttjas gemensamt samt att hushållsinköp kan göras gemensamt. Möjligheten att bo tillsammans som student i Göteborg är dock begränsad då studentbostadsbolagen i Göteborg endast erbjuder några få alternativ till gemensamt boende. En problematik som kunnat urskiljas när det gäller studentbostadsbolags vilja att bygga större lägenheter som fler personer kan dela på är att intäkterna per m² inte kunnat hållas på samma nivå som för en mindre lägenhet. En större lägenhet ger med andra ord mindre avkastning, och trots att ett studentbostadsföretag som drivs som en stiftelse inte ska ha ett vinstintresse krävs fortfarande en viss lönsamhet för att göra projektet genomförbart.

Bland de kollektiva boendelösningar som finns är det ett högt tryck att få bo i dessa. Det gäller både bland de kollektiva studentboenden som undersökts som privata kollektiva initiativ så som Hus24. Att därför ha en hyresnivå i en större lägenhet som för den enskilde personen närapå är i storleksordning med hyresnivån för att bo själv i en liten 1 RoK lägenhet kan därför ses som motiverat. Detta inte minst då de undersökningar som gjorts beträffande vad studenter är villiga att betala för sin bostad visar på de att flesta accepterar en hyra på uppemot 4000 kr/månad om bostaden håller den nivå i kvalitet och storlek som önskas. Medan vissa personer värdesätter en egen, privat bostad med hög integritet värdesätter andra en bostad med högre kvalitet och samvaroytor samt hög interaktion med andra människor. Genom att även ha en hyresnivå för de boende i en flerrumsbostad som är mer i relation med hyresnivån i en singelbostad frångås problematiken att fastighetsägaren minskar sin inkomst per m² vilket har begränsat utvecklandet av kollektiva boendelösningar.

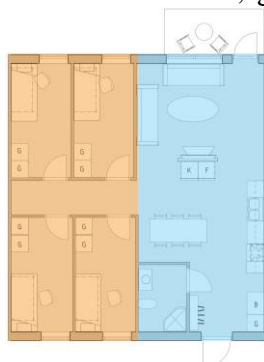
Tabell 4. Föreslagna prisnivåer för de två presenterade lägenhetstyperna

Föreslagen prissättning för de två lägenhetstyperna				
Antal rum	Boyta (m ²)	Totalt pris/månad (kr)	Månatligt pris/person (kr)	Årligt pris/m ² (kr)
5	86	14000	3500	1953
4	105	18000	3000	2057

Som beskrivits tidigare i kapitel 6.4 har SGS Studentbostäder en schablonmässig årlig intäkt för en bostad på 1 RoK på 2400 kr/m² vilket i genomsnitt är 400 kr/m² mer jämfört med de föreslagna fyra- och sexpersonerslägenheterna. De föreslagna lägenheterna motsvarar alltså en procentuell minskning av intäkt på 16 % per m². Därmed krävs att en lägre produktionskostnad för byggföretaget kan uppnås, och följaktligen en lägre investeringskostnad för fastighetsägaren för de föreslagna flerrumslägenheterna jämfört med mindre lägenheter för att lönsamheten inte ska minska för fastighetensägaren. Att sänka produktionskostnaden ses dock som genomförbart då de större lägenheterna består av en mindre andel kök och badrum per m² samt färre kostsamma brandcellsväggar, och således är billigare att producera än en liten lägenhet. Skulle en än lägre produktionskostnad uppnås kan denna vinstmarginal användas till att göra gemensamma ytor mer påkostade och exklusiva eftersom studentbostadsbolag som drivs som stiftelser inte har något vinstintresse. Vidare är en fördel med förslaget att även gemensamma ytor samt ytor som exempelvis korridorsyta inom bostaden är medräknad i boarean och därmed kan tas betalt för. Detta i motsats till studentrum med tillhörande gemensamt kök där studenten betalar för sitt rum men indirekt får tillgång till kök och gemensam yta som inte är uthyrningsbar och som kräver visst underhåll. Kök och gemensam yta blir därför enbart en kostnad för fastighetsägaren som ändå behöver tillhandahållas. I Better Together sköts underhållet i bostaden av de boende vilket minskar kostnaden för fastighetsägaren.

8.6. Produktionsmetod

För att i största mån möjliggöra att kunna tillämpa byggnaden även på andra ställen föreslås att byggnaden består av standardiserade moduler, som både ger flexibla lägenhetslösningar samt är mobila om detta skulle behövas. Modulerna gör storlekarna på lägenheterna anpassningsbara, där större lägenheter enkelt kan omformas till mindre och vice versa så som illustreras i figur 22 nedan. Genom att prefabricera modulerna i fabrik är resning av byggnaden ett relativt okomplicerat moment där modulerna placeras ovanpå varandra på den specifika platsen. Standardiserade moduler minskar resurserna som krävs för att utforma lägenheterna samt hur dessa är i förhållande till varandra och byggnaden, samtidigt som möjligheten att anpassa byggnaden efter platsen behålls. Den specifika anpassningen innefattar exempelvis placering av terrasser i de soliga lägena samt anpassning efter den omkringliggande bebyggelsen för att integrera byggnaden på ett hållbart sätt. Att vidare låta valet av fasadmateriäl som monteras utanpå modulerna, likt Referensobjekt 2 - Framtidens studentboende, gör att byggnaden tillåts ta uttryck efter områdets karaktär.



Figur 22. Modulbyggd 5 RoK med möjlighet att byggas om till två separata mindre lägenheter

8.7. Anpassning till Gamlestaden

Better Together har utvecklats för att bli ett studentbostadskoncept som ska gå att applicera i staden oberoende av plats. När konceptet sedan ska tillämpas i praktiken och område för lokalisering valts ut finns dock vissa kritiska faktorer som bör beaktas för att genomföra en så lyckad implementering som möjligt. Då Gamlestaden i enlighet med projektets syfte utretts i områdesanalysen som tänkbar stadsdel för Better Together ska de för stadsdelen gällande detaljplanernas riktlinjer följas och byggnaden ska i övrigt anpassas för att komplettera Gamlestaden så bra som möjligt.

Enligt de nya detaljplanerna för Gamlestaden så skall det finnas handel eller service i bottenplan i varje byggnad. I bottenplan i den byggnad Better Together är ämnad för väljs med fördel en typ av handels- eller serviceverksamhet som bidrar till ett flöde av människor och bildar en mötesplats som ger mervärde både för studenter som den publika allmänheten runtomkring byggnaden. Med hänsyn till detta och planerna för Gamlestaden så föreslås ett café alternativt en restaurang som riktar sig mer mot den breda allmänheten än vad de befintliga caféerna och restaurangerna i Gamlestaden gör. Vidare så skall även byggnadens yttre utformning ligga i linje med den omkringliggande bebyggelsen. Hur byggnaden därför bör gestaltas beror till största del på dess placering i Gamlestaden eftersom en stor del av området på och runt Gamlestadens torg samt längs Sävveån byggs upp från grunden med helt nyproducerade byggnader. Denna del av Gamlestaden kan därför komma att få ett modernt uttryck och byggnaden bör således få ett likartat uttryck. Skulle byggnaden däremot uppföras i nära anslutning till de gamla fabrikerna så bör en större vikt tas till att byggnadens yttre anpassas efter denna mer klassiska fabrikskänsla.

Gamlestaden har redan idag en stor fördel i och med sin närhet till den absoluta stadskärnan av Göteborg. I de nya planerna för Gamlestaden ska även de kollektiva förbindelserna bli fullgoda med spårvagn, buss och pendeltåg som ska trafikera Gamlestadens torg. Med dessa kollektiva förbindelser samt en cykelväg mellan stadsdelen och centrala Göteborg finns förutsättningar att utforma en byggnad som inte kräver dimensionering för en tillhörande bilparkering. Därmed kan en större del av fastigheten användas för bostäder. Som tidigare nämnts kan dock en bilpool vara en god idé att projektera för då detta både kan ses som ett mervärde för de boende i Better Together såväl som det tillför stadsdelen ett mervärde som bidrar till ett hållbart samhälle.

9. Diskussion

Att försöka sig på att utveckla ett koncept för studentbostäder är lika utmanande som det är inspirerande. Den huvudsakliga problematiken ligger i svårigheten att producera bra men samtidigt prisvärda bostäder, eftersom det finns en gräns för vad studenter har råd att betala för sin bostad. Problematiken har i sin tur resulterat i ett underskott på studentbostäder, inte minst i Göteborg, och för att kunna behålla anseendet som en studentvänlig stad krävs att nya metoder och idéer i frågan testas. Med ett delvis redigerat regelverk som förväntas träda i kraft sommaren 2014 gällande hur studentbostäder får utformas öppnas nya möjligheter att vara kreativ och innovativ i hur lägenheten ska se ut och hur den ämnas användas. Att frågan om studentbostäder är aktuell och engagerar har gång på gång bevisats allt medan detta arbete fortlöpt. Samtliga intressenter i frågan som på något sätt varit involverade i arbetet har haft synpunkter och åsikter i ämnet, men en tendens är att de flesta väljer att fokusera på att minska bostadens yta genom att sammanföra funktioner för att få så små bostäder att dessa till slut bär sig ekonomiskt. Därför har stort fokus i detta arbete varit på att finna en alternativ ingång i frågan, att se till hur bostaden kan matchas mot de önskemål som finns hos studenten för att kunna utforma attraktiva men likväl ekonomiskt hållbara bostäder.

Den föreslagna och förväntade ändringen i brandskyddsbestämmelserna som innebär att flera hyreskontrakt kan finnas för varje brandcell kan potentiellt öppna upp en helt ny marknad för större studentbostäder. Tidigare har den som valt att hyra en större studentlägenhet varit ensam betalningsansvarig gentemot sin hyresvärd och dessutom haft ansvaret att rekrytera inneboende på egen hand, men nu finns snart möjlighet att fördela ut ansvar på fler parter. Detta innebär att studenter som vill bo kollektivt inte längre skulle behöva ta den ekonomiska risk som det tidigare inneburit att gå som garant för lägenhetens totala hyra vilket är ett mer sunt system. Att det finns en efterfrågan på att bo flera studenter tillsammans finns många indikationer på men därmed är det inte sagt att alla större studentbostäder kommer bli efterfrågade. De människor som väljer eller har en önskan att bo kollektivt gör det för att de tilltalas av en sådan livsstil, där man ständigt omger sig med människor och delar på det mesta i vardagen. Därför måste studentbostaden kunna erbjuda förutsättningar för att de människor som väljer denna boendeform ska trivas i sin vardag.

Hållbarhet är långsiktigt tänkande

För att leva upp till dagens samhällsnorm om ett hållbart samhälle, där utveckling bör ske genom väl överlagda och avvägda beslut som förbättrar de nuvarande förhållandena så väl som gynnar kommande generationer, borde mer tonvikt läggas vid just värdet av långsiktigt, strategiskt beslutsfattande. Hur akut bostadsfrågan för studenter än må vara kan tillfälliga lösningar utan någon större förankring i vad som efterfrågas av de tilltänkta boende eller utan att analysera hur samhällsutvecklingen ser ut inte rättfärdigas som ett hållbart utvecklande. Det räcker med att gå ett halvt sekel bakåt i tiden här i Göteborg för att se hur det gick när ett bostadsbehov på ett rationellt sätt skulle fyllas, utan någon vidare eftertanke om hur utvecklingen såg ut eller vad som efterfrågades hos människorna som skulle bo där. Än idag har de så kallade miljonprogramområdena problem att återhämta sig från den nedgång som följde då människor ratade dessa bostäder till förmån för attraktivare alternativ. Men hur vet man då vad som är populärt om tjugo, trettio eller femtio år? Givetvis är detta omöjligt att svara på, utan det är högst ovissa framtidsprognoser som får anvisa vad som kan tänkas vara den mest troliga utvecklingen. Det vi vet är att bostäder som byggs idag är ämnade att användas för stadigvarande bruk under en ansevärd tid framöver, och därför bör dessa i största möjliga mån byggas med kvalitet och tillföra något i det redan befintliga

utbudet. I den målgruppsanalys som gjorts i arbetet framgår det att det hos dagens studenter finns en önskan om att i högre utsträckning bo tillsammans med vänner än vad som faktiskt är fallet, men att det finns få möjligheter att faktiskt göra detta. Sålunda borde olika alternativ som berör kollektivt boende vara intressant att utreda. Men att, som i detta arbete, ta fram ett kollektivt studentboendekoncept och påstå att detta alltid kommer vara eftertraktat är lika självgott som det är felaktigt. Däremot går det att hävda att en kollektiv studentboendeform skulle fylla ett tomrum i bostadsbeståndet samt öka variationen av bostadsformer. Genom att öka bredden och variationen bland utbudet på bostäder så att det finns något som passar alla går det att utveckla bostadsmarkanden på ett hållbart sätt.

Att bo kollektivt är ingen ny bostadsform, tvärtom var det så de flesta bodde förr men i takt med högre välfärd har bostaden blivit större och personerna som bor i den blivit färre. Men desto större bostad innebär också en högre resursförbrukning vilket i sin tur har negativ inverkan på miljön. Sedan ett antal år tillbaka finns en större medvetenhet bland gemene man om människans klimatpåverkan och denna medvetenhet växer sig starkare och starkare för varje ny generation som växer upp idag. Att bo kollektivt kan därför ses som ett alternativ när det gäller boendeform i den omställning till en mindre resursförbrukande livsstil som behövs göras av alla västvärldens medborgare. För vissa kan det ses som en inskränkning på den individuella livskvaliteten att behöva dela bostad med andra men i ett hållbart samhälle kommer det krävas att man kan kompromissa och ibland göra avkall på vissa saker i vardagen för att det ska bli en balans i hur vi lever sett till jordens resurser.

Utformning och etablering av Better Together

Det finns för närvarande ingen naturlig plattform att använda sig av för de studenter som vill bo tillsammans i en större lägenhet. Därför måste ett system för detta utvecklas för att få Better Together att bli en väl fungerande bostadsform. Vems detta ansvar är kan diskuteras men studentbostadsföretagen, som syftar till att verka i studenternas intressen, bör ha en viktig roll i att arbeta fram ett nytt system för ett kollektivt studentboende. Alla berörda intressenter som bidragit till detta arbete har varit eniga om att en framgångsrik kollektiv bostadsform bygger på att de boende i bostaden själva bestämmer vem som får bo där, eftersom man lever tätt inpå varandra och det därför behöver vara människor som fungerar tillsammans. Ett förslag kan vara att det blir på studentbostadsföretagets ansvar att utveckla en separat marknadsplats på sin befintliga hemsida där rum i kollektivbostad annonseras, och intresserade får söka genom en personlig profil. På så vis ökar chanserna att varje lägenhet bebos av personer som är någorlunda likasinnade och att det skapas ett mervärde för individen att bo tillsammans med andra jämfört med att bo själv. En tänkbar kritik mot förslaget är att risken finns att varje lägenhet blir allt för otillgänglig för en majoritet av alla sökande, eftersom det till stor del bygger på att känna någon i lägenheten för att bli invald. Framförallt för utländska studenter skulle detta kunna bli ett bekymmer. Därför skulle en lösning kunna vara att en eller flera utbytesstudenter kvoterar in för att i varje lägenhet även skapa ett kulturellt utbyte, samtidigt som de utländska studenterna får en fantastisk möjlighet att integreras in i det svenska samhället.

Vidare krävs att studentbostadsföretaget, tillsammans med de studenter som söker sig till Better Together, utformar fungerande ramverk och interna system om hur verksamheten i byggnaden ska skötas eftersom ett kollektivboende bygger på engagemang och kollektivt ansvar av de boende. Därför behövs husregler utformas och rutiner etableras för att på så vis skapa en kultur där de boende i Better Together känner sig delaktiga och får leva utefter förutsättningar som fungerar för både hyresgäst och

hyresvärd. En möjlig negativ konsekvens av att ett flertal studenter delar lägenhet från fastighetsägarens synvinkel skulle kunna vara att slitaget blir högre på inredningen och att man inte känner samma ansvarskänsla att hålla efter lägenhetens skick som om det vore ens egen lägenhet. Genom att skapa ett engagemang och en tillhörighet hos de studenter som bor i Better Together ökar känslan av att den gemensamma bostaden verkligen är ens hem som ska hållas efter precis som om man själv ägt bostaden. De flesta människor mår bäst när ens hem är rent och snyggt, och därför behövs ett ramverk som till viss del instruerar och delegerar ansvar inbördes mellan lägenhetens medlemmar.

Andra frågor som uppstår i utformandet av ett kollektivt boendekoncept är hur praktiska frågor gällande varje individs privata del behandlas. Vems är ansvaret att öppna när någon ringer på dörrklockan till lägenheten? Ska kyl- och frys delas in för att varje person ska ha sin egen del? Ett antal liknande frågor är viktiga att reflektera över innan iscensättning av konceptet, för även om det kan ses som detaljer i sammanhanget så är det nog så viktigt för en lyckosam utgång. Även om långt ifrån lösningar på alla praktiska problem presenterats i arbetet finns två ledord att utgå från när dessa ska behandlas. Det första är gemenskap. I en lägenhet där medlemmarna känner tillit till varandra och det finns en god gemenskap blir förhoppningsvis frågor som gäller hur saker ska delas och vems ansvar det är i olika situationer enklare att lösa då man vet att man kan lita på varandra och är villiga att hjälpa varandra. Det andra är flexibilitet. Att låta varje lägenhet ha utrymme att bygga upp ett delvis eget internt system som fungerar för just dessa individer är en nyckelfaktor för att kunna lösa praktiska problem och frågor som uppdragas längs resans gång.

Med det föreslagna systemet där bostadens medlemmar väljer sina medboende uppkommer även frågan huruvida det är moraliskt rätt att frånga det system som enbart baserar sig på kötid i fråga om vem som ska få bostad tilldelad till sig. Det är förvisso svårt att argumentera mot att kötid utifrån registerad tid som bostadssökande är det mest rättvisa men eftersom en framgångsfaktor för kollektivboende är just personlig lämplighet bör systemet i detta fall vara så pass anpassningsbart att detta ska gå att genomföra. Däremot gäller det att förebygga att denna form av invalssystem möjliggör utrymme att betala sig till en plats i lägenheten, vilket kan vara en farhåga på en marknad där det råder brist på bostäder. Risk för muta i form av pengar är alltid en risk, men är så även i övriga delar av samhället. Med ett demokratiskt system för inval, där majoriteten av lägenhetens medlemmar beslutar om vem som blir invald om vakans uppstår, blir det svårare att komma undan med otillåtna metoder samtidigt som detta även ska förbjudas i någon form av stadga. För att motverka andra typer av mutor, exempelvis att en ny medlem lovar ta med sig en ny soffa och TV till lägenheten, kan ett system med färdiginredda lägenheter så när som på var och ens mest personliga tillhörigheter tillämpas. Färdiginredda lägenheter skulle även öka flexibiliteten för den enskilda studenten och förenkla situationen för nyinflyttade studenter som är långväga och inte har möjlighet att flytta med en uppsättning möbler.

Tillämpning

För projektutvecklingsföretag så som AF Projektutveckling kan ett intresse finnas i att utveckla ett nytt koncept för studentbostäder av olika anledningar. Att det resulterar i mer jobb är en anledning, men denna kan redan uppfyllas genom att producera små konventionella studentbostäder om 1 RoK. Är det å andra sidan möjligt att vända på problematiken, med hänsyn till den ekonomiska hållbarheten, och bygga lägenheter i högre kvalitet som fler delar på istället för att minimera yta och hålla nere på kvalitet så kan det finnas pengar att spara men med fortsatt god lönsamhet. Oavsett om det i

slutändan är en extern part, exempelvis studentbostadsföretag, som skall driva bostäderna så finns det för ett projektutvecklingsföretag ekonomiska incitament till att utveckla ett nytt koncept för studentbostäder men även att det utåt kan visa på innovationsförmåga och samhällsengagemang, vilket kan generera i goodwill till projektutvecklingsföretaget. Det kan av samma anledning finnas ett intresse i att ligga i framkant vad gäller utvecklingen av studentbostäder samt de nya regler som är möjliga att tillämpa vid byggandet av dessa.

Ytterligare ett incitament för projektutvecklingsföretag att utveckla och tillämpa ett koncept som Better Together är att det kan finnas andra marknader än just studentbostadsmarknaden att tillämpa det på. En potentiell marknad för Better Together skulle kunna vara boende för äldre. Antingen vid en eventuell efterfrågan av äldre som utan behov av utökad service eftersöker gemenskap, eller att inkludera konceptet i någon form av service-/trygghetsboende. Konceptet i sin helhet skulle likväl kunna appliceras på denna målgrupp, eller andra områden, med skillnaden att detaljer så som bostadens utformning gällande tillgänglighet och krav behöver designas utefter denna.

Lägets betydelse

Att studenter värdesätter läget högt är en självklarhet och därför uppstår frågan om Gamlestaden verkligen kan komma att ses som ett attraktivt läge där studenterna faktiskt vill bo. Tid- och kommunikationsmässigt så ligger Gamlestaden i ett bra läge till Göteborgs högskolor vilket tillsammans med utvecklingsplanerna ger stadsdelen en stor potential att erhålla en attraktiv position på Göteborgs karta. Det går att se potentiella kvaliteter i området i framtiden men planerna bygger till stor del på visioner och det finns därför en osäkerhetsfaktor. Skulle Gamlestaden bli den dynamiska blandstad som utvecklingsansvariga för stadsdelen har förhoppningar om kan det antas att även studenter kommer att trivas där. En stadsdel som lever dygnet runt, som erbjuder både bostäder, arbetsplatser, handel och service samt nöje och kultur är givetvis en god och attraktiv stadsmiljö. Men om denna visionsbild besannas kommer även andra faktorer att påverkas. Exempelvis stadsdelens ekonomiska status kommer ändras i och med en positiv utveckling vilket kommer avspeglas i hur marknadspriser i området förändras. Med stigande priser blir det svårare att bygga bostäder med hyresnivåer anpassade efter studentens plånbok. Ska Gamlestaden därför bli en stadsdel som passar till att projektera studentbostäder för bör exploatering ske i ett skede innan priser hunnit stiga allt för mycket.

Skulle Better Together istället tillämpas på en ny plats i Göteborg, eller någon annan stad för den delen, behöver det specifika lägets omständigheter vägas in för att se hur konceptet ska bli framgångsrikt. En genomgående princip bör vara att ju sämre läge sett till stadskärna och universitet/-en desto starkare profil behöver konceptet ha för att behålla sin attraktionskraft. Läget betyder dock inte alltid avstånd i antal meter, utan handlar i denna kontext mer om tillgänglighet. Därför har studentbostäder som ligger utanför stadskärnan men med god tillgänglighet till kommunikationer, handel och service goda chanser att bli eftertraktade. En annan fråga är om konceptet Better Together kan kopieras och appliceras på fler studentboenden i Göteborg. Teoretiskt sett bör det kunna gå att göra så länge det finns en upplevd efterfrågan på kollektivt boende. Men för att även få studenter som till en början ställer sig tvekande till att bo kollektivt intresserade av att testa denna boendeform är det av största vikt att det första Better Together som lanseras blir just så bra som det finns förutsättningar för då detta pilotprojekts rykte blir vägledande för den allmänna inställningen till konceptet. Däremot finns en fara med att etablera allt för många av dessa studentboenden i samma stad då exklusiviteitsfaktorn att bo i Better Together minskar ju högre utbudet är.

Därmed inte sagt att konceptet bör kunna testas, och bli framgångsrikt, även i andra städer.

Metod och resultat

Efter den målgruppsanalys som gjorts har en i stort sätt tydlig bild av studentens attityder och preferenser framgått men då analysen av målgruppen till stor del baseras på sekundär kvantitativ data, utan vetskap om hur deltagarurvalet gjorts eller vilken grad av objektivitet som hållits när resultaten tolkats, så är det svårt att helt säkerställa validiteten och att resultaten är objektiva. Detta är en aspekt som medför en osäkerhetsfaktor i efterfrågan av examensarbetets presenterade koncept men som tillsammans med de intervjuer och vidare studier som gjorts ändå kan ge en relativt hög validitet. Att utföra en egen studie hade dock i större utsträckning kunnat säkerställa detta och kan ses som ett tänkbart nästa steg i planerna att testa konceptet i praktiken.

På grund av svårigheten med att få tillgång till uppgifter om verkliga produktionskostnader så utlämnades till stor del den ekonomiska aspekten kring konceptets lönsamhet vilken är en mycket intressant del i utvecklingen av ett nytt koncept. Med tillgång till dessa uppgifter skulle en mer utförlig ekonomisk kalkyl kunna möjliggöras för att visa på vilka intäkter som krävts och indirekt mer exakta hyresnivåer för att faktiskt visa på att konceptet är ekonomiskt hållbart. Vidare skulle även nyttovärderingen, gjord utifrån PENG-modellens principer, kunna sättas i relation till kostnaden vilket hade gjort modellen än mer relevant.

Avslutande reflektion

Genom arbetets gång har ett flertal styrkor med att tillämpa ett kollektivt studentbostadskoncept framkommit. Dessa styrkor borde i sig vara skäl nog att på allvar undersöka möjligheten att omsätta hela eller delar av konceptet i handling. Men varför har då inte denna form av kollektiv boendeform testats i större utsträckning bland studentbostäder? En del av sanningen ligger antagligen i de erfarenheter som fåtts av de studentrum som byggdes med gemensamma kök under framförallt 70-talets Göteborg som en form av kollektiv bostadslösning. Dessa har idag en låg attraktionskraft hos studenterna och riskerar i framtiden att bli svåra att hyra ut om bostadsbristen minskar. Det stora misstaget i utformningen av dessa är att de mervärden som tillkommer i ett kollektivt boende här har tappats bort. Gemensamma funktioner som kök är ytor som inte inbjuder till någon gemenskap eller som någon känner ansvar för, och utan någon egentlig identitet på boendet har ingen gemenskapskultur lyckats skapas. Genom att lyfta fram mervärden med att bo tillsammans och aktivt jobba för att skapa en kultur som värnar om social samvaro finns nya möjligheter för det kollektiva studentboendet.

En av förutsättningarna för att Better Together ska kunna tillämpas så som det är tänkt är att den föreslagna regeländring gällande huruvida en brandcell kan delas upp på flera hyreskontrakt faktiskt realiserar. Även om allt tyder på detta så finns det alltid en osäkerhet så länge beslut ännu inte är taget. En annan osäkerhet med konceptet är att då det förespråkar en delvis ny boendeform, med framförallt ett nytt system i hur rekrytering av boende går till, finns en risk att oförutsedda hinder dyker upp på vägen. Att utveckla nya koncept, oberoende inom vilket område det är inom, medför alltid en risk att stöta på problem som inte tidigare uppenbarats men det är även endast genom viss risktagning som utveckling kan ske. I och med den potential som konceptet har bör därför eventuella risker inte få en negativ effekt på projektets genomförbarhet.

10. Rekommendationer för fortsatt arbete

För att omsätta de idéer som presenterats i konceptet i handling rekommenderas att en mer utförlig studie angående studenters inställning till att bo kollektivt utifrån de premisser som föreslagits i Better Together utförs. En nyckelfaktor är att säkerställa vilken hyresnivå som studenten är villig att betala för denna typ av boende. Tillsammans med en uppskattad produktionskostnad kan därefter en ekonomisk kalkyl som visar på konceptets genomförbarhet upprättas.

Vidare rekommenderas att en projektgrupp skapas med berörda intressenter för att fortsatt utveckla konceptet. Förslagsvis kan projektgruppen bestå av initiativtagaren, i detta fall AF Projektutveckling, samt studentbostadsföretag och en referensgrupp av studenter. Syftet med projektgruppen är att få en variation av aspekter från olika intressenter som krävs för att skapa de mervärden som gör detta boendet attraktivt, och i framtida projekt fungera som en förebild för kollektivt boende.

Huruvida konceptet i sin helhet eller delar av det kommer prövas i praktiken återstår att se men oavsett är den lärdom vi framförallt tar med oss från detta arbete att vikten av att våga se problem från nya vinklar inte ska underskattas, så även i frågan om hur studentbostadsmarknaden ska utvecklas!

11. Referenser

11.1. Litteratur

- Andersson, H. och Attman, A. (1973) *Nya Lödöse - Gamlestaden femhundra år*. Göteborg-Gamlestadens rotaryklubb. Göteborg.
- Arntsberg, K-O. och Bergström, I. (2001) *Åtta postulat om planeringen av staden som livsmiljö*. Forskningsrådet Formas. Stockholm.
- Boverket (2005) *Blandstaden - ett planeringskoncept för en hållbar bebyggelseutveckling?*
- Boverket (2009) *Student söker bostad*.
- Boverket 1 (2011) *Boverkets byggregler BBR*.
- Boverket 2 (2011) *Tidsbegränsade bygglov. Hur hanterar kommunerna frågan om lägre krav på parkeringsplatser för studentbostäder*.
- Boverket 1 (2012) *Vision för Sverige 2025*.
- Boverket 2 (2012) *Utforma för gemenskap – goda exempel för studentboende*.
- Boverket (2013) *Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter*.
- Bryman, A. (2012) *Social research methods*. Fjärde upplagan. Oxford: Oxford University Press.
- Clarke Annez, P. och Buckley, R.M. (2008) *Urbanization and Growth*. World Bank Publications.
- Dahlgren, L-E., Lundgren, G. och Stigberg, L. (2010) *PENG-modellen*. Helsingborg: Ekerlids Förlag.
- Dalholm Hornyánszky, E. (2012) *Hur vill studenter bo? Studie av enrumslägenheter för Studentbostadsföretagen*. Studentbostadsföretagen och Institutionen för Designvetenskap, Lunds Tekniska Högskola. Lund.
- Fored, C. (2013) Var är visionen om staden, Stefan Attevall?. *Göteborgs-Posten*, 8 November.
- Gehl, J. (2008) *Life Between Buildings: Using Public Space*. Island Press, Indiana University.
- Göteborgs Stad 1 (2012) *Riktlinjer för bevarande och utveckling av den industrihistoriska miljön i kvarteret Gösen*.
- Göteborgs Stad 2 (2012) *Stadsbyggnadskvaliteter Gamlestads torg*.
- Göteborgs Stad (2014) *Översiktsplan för Göteborg*.

- Hagson, A. (2004). *Stads- och trafikplaneringens paradig: en studie av SCAFT 1968, dess förebilder och efterföljare*. Doktorsavhandlingar vid Chalmers tekniska högskola. Ny serie, 0346-718X ; 2230. Göteborg: Chalmers tekniska högskola, Tema stad & trafik.
- Högskoleverket (2008) *Vilka är studenter?*
- Kairos Future (2011) *Generation ordning*.
- Kairos Future 1 (2013) *Global Youth 2013*.
- Kairos Future 2 (2013) *Så vill vi bo – Om svenska folkets boendevärderingar 2013*.
- Lind, H. (2012) *Ekonomi för arkitekter*. Stockholm: Arkus.
- Mellor, J.R. (1977) *Urban sociology in an urbanized society*. Routledge & Kegan Paul.
- Nest Copenhagen (2013) *House Facts*.
- Olsson, B.H. (2006) Ekonomi för hållbar utveckling. *Miljöforskning*, nr. 2.
- Olsson, S. (2012) *Social hållbarhet i ett planeringsperspektiv*.
- Park, R.E. och Burgess, E.W. (1974) *The City*. The University of Chicago Press, Chicago och London.
- Patel, R. och Davidson, B. (1994) *Forskningsmetodikens grunder*. Andra upplagan. Lund: Studentlitteratur AB.
- Regeringen (2006) *Svenska utmaningar – En vidareutveckling av svensk strategi för hållbar utveckling*.
- Riksbyggen (2012) *Positive Footprint Housing*
- Stadsbyggnadskontoret (2009) *Översiktsplan för Göteborg – Del 1: Utgångspunkter och strategier*.
- Stadsbyggnadskontoret (2011) *Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov 2011*.
- Studentbostadsföretagen 1 (2013) *Hur studenter vill bo*.
- Studentbostadsföretagen 2 (2013) *Studboguiden 2013*.
- Studentbostadsföretagen 3 (2013) *Byggregler som hindrar*
- Swedish standards institute (2006) *Byggnadsutformning – Invändiga mått och funktionsplanering i bostäder*. Utgåva 5.
- Trafikanalys (2012), *Bekvämt och effektivt om de unga får välja*
- Ungdomsbarometern AB (2011) *Ungdomsbarometern -11/-12*

Ungdomsbarometern AB (2013) *Ungdomsbarometern -12/-13*.

United Minds (2014) *Hur vill unga i Stockholm bo i framtiden*.

11.2. Elektroniska källor

AF Bostäder (2014) *Fakta och Historik*. <http://www.afb.se/sv/Om-AFB/Pagaende-projekt/Kamnarsratten-Bokompakt---ett-experimentprojekt/?section=1> (8 april 2014)

Boverket (2014) *Detaljplaneprocessen*. <http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Detaljplaneprocessen/> (25 mars 2014)

Chalmers Studentbostäder (2014) *Vanliga frågor*.
<http://www.chalmersstudentbostader.se/faq> (13 mars 2014)

FN (2012) *FN & hållbar utveckling, Rio+20*.
<http://www.fn.se/fn-info/vad-gor-fn/utveckling-och-fattigdomsbekampning/hallbar-utveckling-/> (5 februari 2014)

GP (2014) *Protester sinkar nya studentbostäder*.
<http://www.gp.se/nyheter/goteborg/1.2275578-protester-sinkar-nya-studentbostader> (14 februari 2014)

Göteborgs Stad (2011) *Statistik Årsbok 2014*.
<http://www4.goteborg.se/prod/sk/statistik/statistikR5.nsf> (4 februari 2014)

Göteborgs Stad (2013) *Stadsutveckling Gamlestaden*.
http://goteborg.se/wps/portal/enheter/projekt/stadsutveckling-gamlestaden/art_e_stadsutveckling_gamlestaden (3 februari 2014)

Larberg, V (2014) En sammanhållen stad. *Göteborgs stad – Social resursförvaltning*.
<http://stadsutveckling.socialhallbarhet.se/en-sammanhallen-stad/>. (4 april 2014)

SGS Studentbostäder (2014) *Vem får hyra?*
<https://www.sgsstudentbostader.se/se/sok-bostad/vem-far-hyra> (13 mars 2014)

SSSB (2014) *Lucidor*. <https://www.sssb.se/vara-omraden/vara-omraden-i-city/lucidor/?cl=1962730825> (4 april 2014)

Svenska Akademin (2011) *Ordlista*.
http://www.svenskaakademien.se/svenska_spraket/svenska_akademiens_ordlista/saol_p_a_natet/ordlista (18 mars 2014)

11.3. Muntliga källor

Bergström, D., Projektutvecklare, AF Projektutveckling: intervju 2014-02-21

Bonander, M., Fastighetschef, SGS Studentbostäder: intervju 2014-03-31

Braide Eriksson, A., Doktorand Arkitektur, Chalmers Tekniska Högskola: intervju 2014-03-20

Cederberg, M., Projektledare, AF Bostäder: telefonintervju 2014-04-08

Hesselgren, T., Arkitekt, White arkitekter: intervju 2014-03-20

Larsson, J., Arkitekt, White arkitekter: intervju 2014-03-20

Renander, L., Grundare av Hus24: telefonintervju 2014-04-14

Strömdahl Östberg, T., Ordförande, SSCO: telefonintervju 2014-04-03

Strömdahl Östberg, T., Ordförande, SSCO: mejlintervju 2014-05-05

Westblom, M., Planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad: intervju
2014-02-11.

