CHALMERS

Ett attraktivare Almedal

Utvecklingsförslag för Krokslätt 148:13 och dess närområde

Examensarbete inom kandidatprogrammet
Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggteknik

VICTORIA LARSSON
JULIA TORSTENSSON

Institutionen för Arkitektur
Avdelning Byggnad
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg, Sverige 2016

Ett attraktivare Almedal

Utvecklingsförslag för Krokslätt 148:13 och dess närområde

VICTORIA H. LARSSON
JULIA V. TORSTENSSON

Avdelning Byggnad
Institutionen för arkitektur
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2016

A more attractive Almedal
Development proposal for Krokslätt 148:13 and its surrounding area
VICTORIA H. LARSSON, (1994)
JULIA V. TORSTENSSON, (1994)

© VICTORIA H. LARSSON, JULIA V. TORSTENSSON

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

Omslag:
Översikt över utvecklingsförslaget (Egen illustration).

Chalmers
Göteborg, Sweden 2016

Sammandrag

Examensarbetet *Ett attraktivare Almedal - Utvecklingsförslag för Krokslätt 148:13 och dess närområde* är skrivet av Victoria Larsson och Julia Torstensson på institutionen för Arkitektur på Chalmers tekniska högskola. Arbetet skrevs i samarbete med Platzer Fastigheter och syftar till att ta fram ett utvecklingsförslag för fastigheten Krokslätt 148:13 och dess direkta närområde i Almedal. Metoden för arbetet innefattar litteraturstudier inom vad som utgör attraktiva städer, vilka regler och lagar som finns och hur fastighetsmarknaden ser ut. Vidare görs intervjuer med sakkunniga, en områdesanalys samt en objektsanalys. Undersökningarna leder slutligen till ett utvecklingsförslag.

Fastigheten är belägen i södra Göteborg mellan Mölndalsvägen och Mölndalsån, cirka 2 kilometer från knutpunkten Korsvägen. I Almedal finns främst kontor och bostäder och området är under utveckling. Nya byggnader med kontor och bostäder kommer att blandas med befintlig bebyggelse och historiska industribyggnader. En av kvalitéerna i Almedal är den direkta närheten till Mölndalsån. Dock är tillgängligheten till ån begränsad och det samma gäller grönstrukturen i området. Trafikmiljön i området upplevs som mindre trivsam men bilväg, kollektivtrafik samt gång- och cykelväg fyller sin funktion. Fastigheten Krokslätt 148:13 byggdes år 1952 och består utav fyra våningar där entréplanet innehåller en lampbutik, ett snickeri och en musikstudio och de övre planen utgörs av kontor. Fastigheten har betäckningen J, industri, och får bebyggas upp till 12 meter enligt gällande stadsplan.

Utvecklingsförslaget för ett attraktivare Almedal innefattar att området får en ny aktivitet i form av en restaurang- och bouleverksamhet. Den förväntas bli en dragningskraft och generera fler besökare till området. Förslaget på den nya verksamheten, benämnt Kroken, presenteras i en planritning med kompletterande beskrivningar. Boulekonceptet sträcker sig in i ett nytt parkområde och blir en aktivitet för allmänheten. För att trafikmiljön ska upplevas mer trivsam föreslås att hastighetsbegränsningen på Mölndalsvägen sänks och att det projekteras för fickparkeringar. Områdets pågående utveckling förväntas öka flödet av människor, därför föreslås att fastighetens nordvästra hörn fortsätter att användas för handel men med en inriktning som attraherar områdets boende och besökare. Examensarbetet innefattar även ett förslag på tillbyggnad av kontorsplanen som presenteras i form av idéskisser. Genom direktavkastningsmetoden beräknas fastighetsutvecklingsförslaget att öka fastighetens värde med ca 50 miljoner kronor varav boulekonceptet står för ca 17 miljoner kronor.

Nyckelord: Fastighetsutveckling, områdesutveckling, ombyggnad, park, boule

Abstract

Krokslätt 148:13 – Development proposal towards a more attractive Almedal is a bachelor thesis written at the Department of Architecture at Chalmers University of Technology. The report is written in swedish by Victoria Larsson and Julia Torstensson in collaboration with Platzer Fastigheter. The bachelor thesis aims to present a development proposal for the property Krokslätt 148:13 and its surrounding areas in Almedal. The method in this project includes studies of literature in the topics of what constitutes attractive cities, what regulations there are and how the real estate market works. Furthermore, interviews with key persons are held and the area and property are analyzed. The investigations will result in a development proposal.

The property is located in south of Gothenburg, about 2 kilometers from Korsvägen, between Mölndalsvägen and Mölndalsån. In Almedal there are a lot of offices, trading sites, dwellings and the area is also during development. New buildings with offices and dwellings will be mixed with existing buildings and historic industrial buildings. One of Almedals qualities is the connection to Mölndalsån, however the accessability to the river is limited. Also, there is a lack of green areas in Almedal. The traffic environment is perceived as less pleasant but roads, public transportation, pedestrian and bicycle paths perform its function. Krokslätt 148:13 was built in 1952 and consist of four floors where the entrance level includes a store, a carpentry and a music studio while the upper floors are offices. According to the current local development plan the property is classified as industry and has a building height maximum of 12 meter.

A new restaurant with opportunity to play boule will be located in Krokslätt 148:13, which will work as an attraction to Almedal. The concept will be named Kroken and is presented in text and drawings of the floor plan. The concept also includes outdoor boule courts, located in a park next to Krokslätt 148:13, which will be available for the general public. To enhance the perceived traffic environment, a proposal of decreased speed-limit on Mölndalsvägen is given. There will also be a proposal of parallel parking to achieve a better experience of the area. In the future there is an expected increased flow of people and therefore the northeast corner of the property will continue to contain trade business but with another alignment, beneficial for more people. Also, an opportunity to increase the area of the offices has been identified. With the method of divided price ratio the proposal of development for Krokslätt 148:13 is calculated to increase with approximately 50 million SEK, in which the concept of boule stands for 17 million SEK.

Keywords: Real estate development, area development, refurbishment, park, boule

Förord

Examensarbetet *Ett attraktivare Almedal - Utvecklingsförslag för Krokslätt 148:13 och dess närområde* är det avslutande arbetet på kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggteknik på Chalmers tekniska högskola. Det är skrivet för institutionen för Arkitektur och omfattar 15 högskolepoäng.

Examensarbetet är skrivet i samarbete med Platzer Fastigheter då de såg potential för framtida utveckling av fastigheten i kombination med dess närområde. Mikael Dotevall, fastighetschef på Platzer Fastigheter har varit handledare och vi vill rikta ett stort tack till honom. Mikael har som handledare uppmuntrat oss till kreativitet och bidragit med ett fastighetsbolags perspektiv och sin kunskap om fastighetsutveckling. Vi vill också tacka övrig personal på Platzer Fastigheter som möjliggjort och bidragit med kunskap till arbetet.

Ett stort tack riktas till Nina Ryd, biträdande professor och arkitekt, vid institutionen för Arkitektur, för handledning i arbetet. Vi vill också tacka de sakkunniga och företagsrepresentanter som ställt upp på intervjuer som hjälpt till att höja kvaliteten på arbetet.

Slutligen vill vi uttrycka tacksamhet till våra familjemedlemmar och partners som klarat sig utan middagssällskap under våren. Våra kära har dessutom, vad vi tror, lyssnat på världsliga bekymmer relaterat till prestanda och användarvänlighet hos diverse dataprogram samt svårigheten i att utforma akademiska meningsbyggnader.

Examensarbetet har varit mycket givande och det ligger många tankar och mycket arbete bakom det. Vår förhoppning är att Platzer Fastigheter blir inspirerade av förslaget och gör verklighet av det.

Göteborg juni 2016

Victoria Larsson
Julia Torstensson

.

Innehållsförteckning

Sammandrag ..... **I**
Abstract ..... **II**
Förord ..... **III**
Innehållsförteckning ..... **IV**

1. Inledning **1**
1.1. Bakgrund 1
1.2. Syfte, avgränsningar 2
1.3. Metod 2
1.3.1. Litteraturstudier 3
1.3.2. Områdesanalys 3
1.3.3. Objektsanalys 4
1.3.4. Utvecklingsförslag 4

2. Litteraturstudier **5**
2.1. Vad är en stad? 5
2.2. Attraktivitet i städer 5
2.2.1. Parker och grönområden 6
2.2.2. Torg 7
2.2.3. Trafikmiljö 7
2.2.4. Matställen 7
2.3. Identitet i städer 8
2.4. Blandstad 8
2.5. Förnyelse av lokal 8
2.6. Detaljplaners påverkan 9
2.6.1. Stadsplan 9
2.7. Lägesklassificering 9
2.8. Fastighetsvärdering 10
2.9. Hyresmarknad i Göteborg 11
2.10. Faktorer som påverkar betalningsvilja för kontorslokaler 11

3. Områdesanalys av Almedal **13**
3.1. Historia 13
3.1.1. Almedals fabriker 13
3.1.2. Lyckholms bryggeri 14
3.2. Nulägesanalys 14
3.2.1. Bebyggelsens utformning 14
3.2.2. Grönstruktur 15
3.2.3. Blåstruktur 15
3.2.4. Bilvägar, gång- och cykelvägar 15
3.2.5. Kollektivtrafik 16
3.2.6. Verksamheter 16
3.3. Planerade, pågående och nyligen färdigställda projekt i Almedal 17
3.3.1. Projektet Almedals fabriker 17
3.3.2. Krokslätt – Studentbostäder 18
3.3.3. Projekt Lyckholms 19
3.3.4. Projekt Almedals terrasser 19
3.3.5. Västlänken 19
3.4. Visioner för området 20
3.4.1. Göteborg stad vision 2021 20
3.4.2. Fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång 20

4. Objektsanalys 22
4.1. Fastighetens lägesklassificering 22
4.2. Fastighetens tekniska utformning 23
4.3. Fastighetens ekonomiska förutsättningar 23
4.4. Fastighetens juridiska förutsättningar 24

5. Resultat av analyser 25

6. Utvecklingsförslag 26
6.1. Boule och restaurangverksamhet 26
6.1.1. Boulebar i Rosenlund som inspiration 27
6.2. Kroken, en ny restaurang med boule 28
6.3. Almas Park 30
6.4. Trafikmiljö 32
6.5. Handelsverksamhet 33
6.6. Tillbyggnad av kontorsyta 33
6.7. Investeringskalkyl för utvecklingsförslaget 34

7. Diskussion och slutsats 35

8. Referenser 38
8.1. Litteratur 38
8.2. Elektroniska källor 38
8.3. Muntliga källor 42
8.4. Bildkällor 42

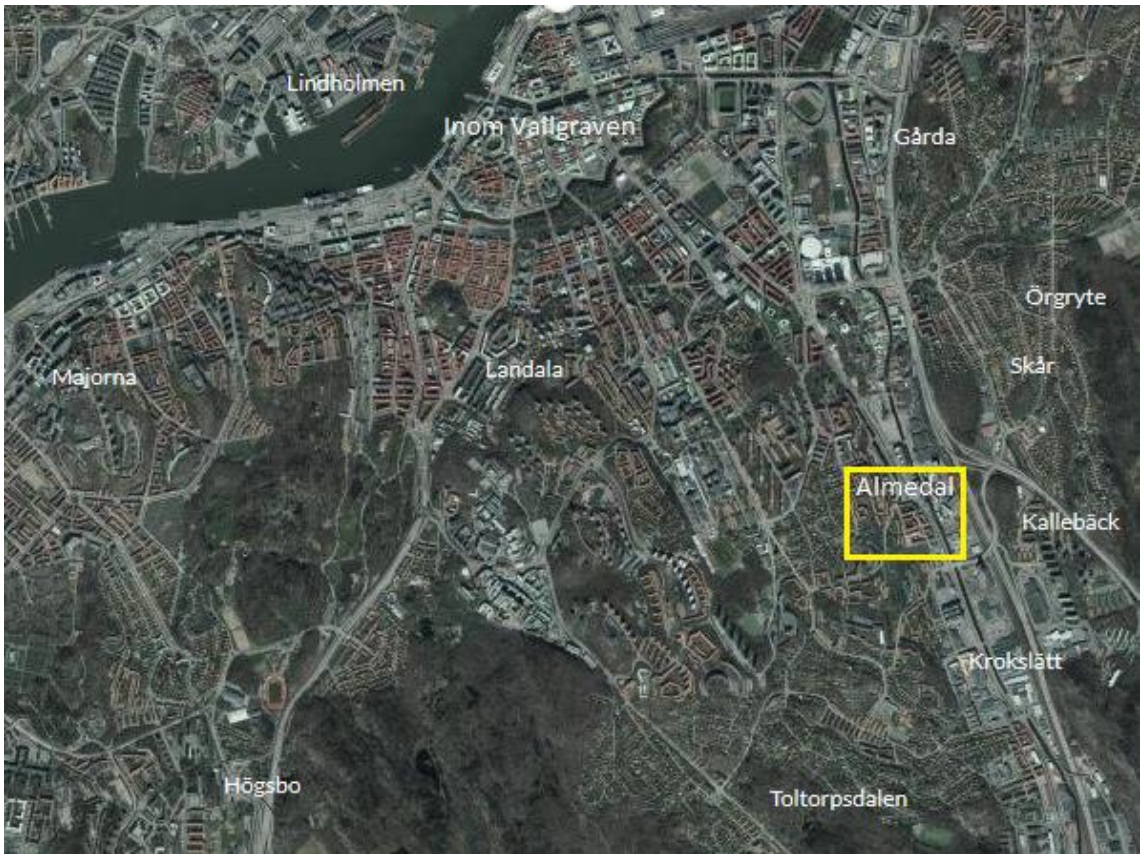
Bilaga 1 – Investeringskalkyl
Bilaga 2 – Ritningsunderlag entréplan
Bilaga 3 – Ritningsunderlag plan 1
Bilaga 4 – Ritningsunderlag plan 2
Bilaga 5 – Ritningsunderlag plan 3

1. Inledning

Detta kapitel beskriver bakgrunden till examensarbetet. Inledningsvis förklaras problematiken som ligger till grund för utformningen av arbetets syfte. Målsättningar och avgränsningar för arbetet presenteras och slutligen förklaras den metod som har använts vid undersökningar och analyser i arbetet.

1.1. Bakgrund

Göteborgs innerstad expanderar vilket medför att flera närliggande områden blir mer och mer centrala. Ett av områdena är Almedal som ligger längst Mölndalsvägen i stadsdelen Krokslätt. Almedal är känt för sin historia som industriområde med både bryggeri- och textilindustri. Området ligger 1,2 km från centrala Korsvägen (Eniro, 2016), men upplevs ändå inte som centralt. Flera byggprojekt i området visar på fastighetsägares tro på Almedals utvecklingspotential.



Figur 1-1 Översiktbild Almedal (Eniro, 2016)

Göteborgs Stad har visioner inför år 2021 då staden firar 400 år. Satsningar för att uppfylla visionerna inför jubileet innefattar projekt som ska föra invånarna närmare varandra och bidra till en stad som verkar för hållbarhet (Göteborg & Co, 2016a). Göteborg och Mölndal har tillsammans tagit fram en fördjupad översiktsplan där kommunerna gemensamt beskriver sina mål med området längst Mölndals/Göteborgsvägen.

Platzer Fastigheter förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Längs Mölndalsvägen äger Platzer Fastigheter fyra fastigheter (Platzer Fastigheter AB, 2016b). Den fastighet som kommer att undersökas i arbetet är Krokslätt 148:13 och markeras i illustrationen nedan. Fastigheten är lokaliserad i anslutning till en fastighet

under utveckling där Platzer Fastigheter är fastighetsägare. Utvecklingen förväntas påverka området och därför efterfrågas även ett utvecklingsförslag för Krokslätt 148:13.

Figur 1-2 Krokslätt 148:13 i förhållande till Korsvägen (Hitta.se, 2016)

1.2. Syfte, avgränsningar

Syftet med examensarbetet är att lämna ett utvecklingsförslag för fastigheten Krokslätt 148:13 och det närliggande området i Almedal. Förslaget ska utformas i enlighet med Platzer Fastigheters önskemål om ett mer attraktivt område och Göteborg Stads vision för jubileumsåret 2021.

Målsättningen för examensarbetet är att utreda vilka faktorer som bidrar till ett attraktivt område och analysera kommunens vision och mål för området Almedal. Resultat från undersökningar och analyser ska ligga till grund för utformningen av utvecklingsförslaget. Målet är även att utvecklingsförslaget ska vara ekonomiskt hållbart för fastighetsägaren. Vidare är målsättningen att Platzer Fastigheter ska inspireras av examensarbetet vid utveckling av fastigheten Krokslätt 148:13 och i det strategiska arbetet i området.

Examensarbetet utgår från fastigheten Krokslätt 148:13 och behandlar det geografiskt närliggande området i Almedal. Utvecklingsförslaget avgränsas till att använda Göteborg stads vision för jubileumsåret 2021 som riktlinje för hur förslaget ska bidra till hela staden. Närliggande kommuners gemensamma mål för Mölndalsåns dalgång avgränsar förslaget ytterligare. Examensarbetet ger förslag som ämnar förbättra områdets allmänna ytor för gemenskap och möten. Utifrån perspektivet på hur människan upplever området studeras trafikmiljön i Almedal. Vidare avgränsas arbetet till att ge förslag på passande verksamheter till fastigheten Krokslätt 148:13. Förslaget utformas för att komplettera områdets befintliga verksamheter och kvalitéer för att bli mer attraktivt. De ekonomiska beräkningarna begränsas av det underlag som Platzer lämnat och som godkänts för publicering.

1.3. Metod

För att uppfylla syftet med examensarbetet innefattar metoden fyra delar i ordningen, litteraturstudier, områdesanalys, objektsanalys och utvecklingsförslag. Examensarbetet börjar med en bred och övergripande litteraturstudie som följs av mer avsmalnade delar. Tillsammans lägger de grunden för det slutliga utvecklingsförslaget. Metodens uppbyggnad är illustrerad som en tratt för att tydligt beskriva tillvägagångssättet, se figur 1-3.

Figur 1-3 Illustration av metod

Utöver information från akademisk litteratur och elektroniska källor har intervjuer med sakkunniga bidragit med kunskap, vilket utgör underlag för utvecklingsförslaget. Under intervjuerna har öppna frågor kring det aktuella ämnet ställts de berörda. Följande personer har intervjuats:

- *Inger Bergström*, projektledare och arkitekt vid Stadsbyggnadskontoret i Göteborgs Stad. Inger har lett arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång och har bidragit med information och tankegångar kring den samt hur Göteborg ser på stadsutveckling i området.
- *Henrik Einarsson*, chef på etablering och investeringsavdelning på Business region. Under intervjun diskuterades faktorer som påverkar fastighetsmarknaden och etableringar av företag i Göteborg.
- *Niklas Marklund*, förbundskapten för svenska boulelandslaget och boulebaneanläggare. Niklas har bidragit med kunskap om praktiska detaljer kring boulebanor, så som hur de byggs och hur de underhålls.

Via mejl har sakkunniga på Göteborgs Stads miljöförvaltning, NAI Svefa, Liljewalls arkitekter, PEAB, Bjurfors fastighetsmäklare och Öckerö kommun bidragit med stöd och specialistkunskap till undersökningar och analyser. Via mejl har upphovsmännen för samtliga bilder gett tillstånd för publicering.

1.3.1. Litteraturstudier

För att ta fram ett utvecklingsförslag har grundläggande fakta om vad som utgör en attraktiv stad studerats och sammanställts. Detaljplaners påverkan, fastighetsvärdering, lägen och hyresnivåer i Göteborg har också studerats. Fakta har inhämtats från litteratur, branschrelaterade artiklar och elektroniska källor.

1.3.2. Områdesanalys

I området finns flera intressenter som alla har olika mål och visioner. I examensarbetet undersöks Göteborgs Stads visioner för hela staden men även för området Almedal.
Göteborgs Stads visioner för 2021 har studerats och även ”Översiktsplan för Göteborg och Mölndal fördjupad för Mölndalsåns dalgång Utställningshandling december 2015”. För att få en djupare förståelse för den fördjupade översiktsplanen intervjuas Inger Bergström från stadsbyggnadskontoret som är projektledare för den fördjupade översiktsplanen.

Vad som finns i området både nu och förr har undersökts för att förstå dess historia samt skapa underlag till vilka verksamheter som saknas eller kan tänkas komplettera området.

Information om Almedals historia har hämtats från litteratur och från Göteborgs Stadsmuseum har bilder hämtats. Besök i området tillsammans med information från elektroniska källor har skapat en översiktlig bild över vad som finns i området. Det finns också en del pågående, nyligen färdigställda och planerade projekt i området och dessa har sammanställts för att ge en förståelse för områdets pågående utveckling.

1.3.3. Objektsanalys

I den objektsanalys som görs för fastigheten Krokslätt 148:13 bidrar Platzer Fastigheter med ritningsunderlag och studiebesök till fastigheten, vilket gav kunskap om fastighetens tekniska förutsättningar. Stadsplanen för fastigheten inhämtas från Stadsbyggnadskontoret och under ett bygglovsrådgivningstillfälle förklaras innehållet i planen, eventuella bygglovskrävande ändringar samt hur en planändringsprocess går till. Fastighetens lägesklassificering utifrån NAI Svefas indelning undersöks och ungefärliga hyresintäkter för fastigheten fås från Platzer Fastigheter.

1.3.4. Utvecklingsförslag

Utvecklingsförslaget bygger på examensarbetets litteraturstudie, områdesanalys och objektsanalys. Utvecklingsförslaget utgörs av beskrivningar, en planritning gjord i AutoCAD och 3D-bilder framtagna i SketchUp pro. Den nya planritningen har tagits fram utifrån befintliga ritningar och ändringar har gjorts enligt Plan- och bygglagen, Arbetsmiljölagen samt Göteborgs Stads riktlinjer och rekommendationer. Kritik från en livsmedelsinspektör och en kökschef som har granskat planritningen har bidragit till förslagets utformning. Genom direktavkastningsmetoden har fastighetens förväntade värdeökning beräknats.

2. Litteraturstudier

Inledningsvis studeras vad som utgör en stad och dess offentliga rum. Vidare undersöks vad som utgör en attraktiv stad samt vilka kvalitéer som skapar attraktivitet. Fastighetsmarknaden i Göteborg och hur kommuner reglerar markanvändningen undersöks också.

2.1. Vad är en stad?

En samling människor, byggnader och funktioner med en viss täthet och mängd är en definition av vad en stad är. Olsson (1998, s. 4) hävdar också att det är ”stadens offentliga rumslighet och dess rumsliga offentlighet som skapar känslan av att vi befinner oss i en stad.” Vilket betyder att det finns tydliga rumsbildningar där alla människor fritt ska kunna röra sig. Ett offentligt rum avskärmas från omgivningen med antingen husfasader (Olsson, 1998), plank, vegetation (Nationalencyklopedin AB, 2016) eller mer icke visuella väggar i form av exempelvis symboler, sociala rörelsemönster eller sociala konventioner (Olsson, 1998). En offentlig rumslighet kan därmed finnas tillfälligt beroende på hur en folkmassa rör sig och vara fristående från det fysiska rummet. Exempel på fysiska offentliga rum är gator, torg och parker (Nationalencyklopedin AB, 2016).

I en stad finns, utöver offentliga rum, också halvoffentliga rum vilka kan ses som platser som finns till för alla men som har vissa restriktioner, exempelvis platser som människor måste betala för att få vara på, så som restauranger och biografer. Det kan också vara platser som en ägare kan stänga när det passar hen, så som affärer och gallerior. I halvoffentliga rum kan ett attraktivt offentligt folkliv uppstå och utöver den aktivitet som utförs handlar det också om att människor träffas och blir sedda under kravlösa former. Ytor kan också vara halvprivata och privata. Till de halvprivata platserna räknas bland annat trappuppgångar och innergårdar. Till det privata hör exempelvis en människas lägenhet.

Det offentliga rummet, det halvoffentliga rummet, det halvprivata rummet och det privata rummet utgör olika sfärer i en stad. Ett kännetecken för en stad är de olika sfärerna och möjligheten att snabbt förflytta sig mellan dessa (Olsson, 1998). I en stad ska det finnas olika funktioner och det ska exempelvis finnas möjlighet att bo, arbeta, handla, utöva fritidsintressen och rekreera. Åsling (2011) påpekar också att det inte är byggnaderna som utgör en stad utan också de rum som skapas däremellan.

2.2. Attraktivitet i städer

Alla har olika uppfattningar om vad en attraktiv stad är[1] men Stockholms läns landsting (2016) och Fastighetsägarna (2010) har identifierat flertalet faktorer som bidrar till ökad attraktivitet. Områden med kvalitéer som innefattar närhet till vatten, tillgång till park, närhet till city, närhet till spårstation, utvecklade gång- gatunät och tillgång till urbana verksamheter anses vara attraktiva. Miljöer som erbjuder dessa kvalitéer möjliggör för en bra bostadsmarknad och öppen livsstil, vilket skapar efterfrågan hos investerare och medför att människor vill flytta till området. Detta skapar i sin tur en bättre arbetsmarknad vilket ger potential till ökade skatteintäkter vilket möjliggör för en ännu bättre kommun (Fastighetsägarna, 2010). Enligt PBL (2010:900) 2 kap 3§ ska också planläggningen främja en god social livsmiljö, vilket bland annat innebär god tillgång till service, arbetsplatser, utbildning, kollektivtrafik, rekreationsområden, fritidsaktiviteter, kultur och mötesplatser (Boverket, 2015d). Exempelvis anses Trädgårdsföreningen och Haga

[1] Inger Bergström arkitekt och projektledare Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad, intervju den 27 april 2016.

vara två populära platser i Göteborg och båda dessa områden uppfyller de tidigare nämnda kriterierna. Mindre populära platser enligt Fastighetsägarna (2010) är Heden och området kring Stenaterminalen och gemensamt för dem är att det är bland annat mycket biltrafik och lite bebyggelse (Björk, 2012).

Hur lättillgängligt ett område eller en fastighet är har stor påverkan på dess attraktivitet menar både Einarsson[1], Fastighetsägarna (2010) och Stockholms läns landsting (2016). Kollektivtrafiken är därmed en viktig faktor och Einarsson menar att det är inte bara är närheten till hållplatsen som är viktig utan även turtätheten. Avstånd till spårstation påverkar hur attraktiv en byggnad är, en kritisk gräns är 500 meter, därefter faller priserna succesivt. För kontorslokaler utgör modernitet och konstorskluster också viktiga kvalitéer.

2.2.1. Parker och grönområden

Offentliga parker och grönområden var ovanliga i Göteborg före 1800-talet. Därefter började parker och grönområden att byggas för att utgöra stadens lungor, för att skapa mötesplatser och utflyktsmål för människor (Olsson, 1998). Grönområden bidrar till människors ökade välbefinnande, rekreation och hälsa och det är därför fördelaktigt att planera in ytor för detta i stadsplaneringen (Boverket, 2015d), speciellt i städer som förtätas (Egebrand & Höglund, 2012). Det är också angeläget att planera de gröna områdena så att de knyter samman övrig bebyggelse (Boverket, 2015d) och är utformade för att uppfylla syftet samt har en estetiskt tilltalande utformning (Boverket, 2015a). Att plantera grönska i en stad har många fördelar, bland annat bidrar den med naturlig dagvattenhantering, bidrar till den biologiska mångfalden, skapar skuggande miljöer, renar luften, dämpar buller och skapar sociala mötesplatser (Boverket, 2010). Gröna områden i en stad har, utöver de hälsofrämjande effekterna, också fördelar ur ett identitetsskapande perspektiv, bidrar till en stads marknadsföring samt ökar värdet på de kringliggande områdena. På grund av dessa faktorer anses gröna områden vara samhällsekonomiskt lönsamt (Carlsson, 2013). I en allt mer tätbebyggd stad skall grönområden utformas så att staden kan fungera på ett lämpligt sätt för alla (Boverket, 2015a).

För att människor ska utnyttja ett grönområde kontinuerligt är närheten till det avgörande, där 300 meter från arbetsplats eller bostad med fri gångväg är en kritisk gräns för att regelbundet besöka en park. Olika människogrupper vill ha ut olika saker av ett grönområde, dock är den vanligaste aktiviteten i parker motion (Statens Folkhälsoinstitut, 2009). Alla har olika uppfattningar om vad som är ett kvalitativt grönområde men generellt sätt bör grönområdets belysning, underhåll, växtlighet, sociala mötesplatser och dess estetiska utformning göras på bästa sätt (Kara, Tuncay, & Deniz, 2011). Kara et al. (2011) menar också att parkbänkar, fontäner, grillplatser, belysning, soptunnor och underhåll av parker utgör kvalitéer. Statens Folkhälsoinstitut (2009) menar att utformningen på parker påverkar vilka som kommer att vara där, exempelvis ger flacka parker möjlighet för alla att utnyttja parken och lekplatser lockar barnfamiljer. Gröna områden påverkar inte bara utemiljön utan även personer som arbetar inomhus drar nytta av grönskans positiva effekter. Grönska utanför fönstren medför mer kreativa, mindre stressade och nöjdare anställda. Det finns också fördelar med att utöka de gröna ytorna i städer som inte består av sammansatta grönytor. Det bidrar också till en mer estetiskt vacker stad, ökar välbefinnande och hjälper till att rensa luften.

[1] Henrik Einarsson avdelningschef etablerings- och investeringsavdelningen Business region, intervju 12 april 2016

Göteborgs Stad har tagit fram mål och strategier för hur grönområdena i staden ska hanteras för att staden ska kunna erbjuda gröna kvalitéer i en allt mer förtätad stad. Bland annat har de som strategi att inneha parker med varierat innehåll, stärka de grönblåastråken, göra grönområdena mer synliga, säkerställa att tillgången till parker och grönområden är god och utveckla mer grönt i de hårdgjorda ytorna i staden (Park och Natur Göteborgs Stad, 2014).

2.2.2. Torg

Öppna ytor mellan huskroppar som är allmänna, som mestadels består av hårdgjord yta samt är öppna mot himmelen utgör ett torg. Förr utgjorde torgen handelsplatser till bygdens bönder och de kunde också utgöra representativa mötesplatser för viktiga personer (Olsson, 1998). Olsson (1998) påstår att torgen med tiden har mist sin attraktivitet. Exempel på detta är Järntorget som förr var en populär mötesplats men som idag, trots att mycket folk rör sig där, inte är ett torg som besöks på grund av sin trivselkänsla. De korsande trafiklederna intill torget minskar attraktiviteten på torget och den främsta anledningen till att besöka torget är för att det utgör en knutpunkt i kollektivtrafiken. I *Det offentliga stadslivets förändringar* av Olsson (1998) dras slutsatsen att för att torg skall vara attraktiva bör de inte ligga i direktkontakt med starkt trafikerade gator då det exempelvis skapar buller. Ett torg tenderar att bli attraktivare om människor inte heller behöver korsa stora trafikerade vägar för att komma till torget. På torgen bör varierade verksamheter finnas och genom att inte låta parkeringsplatser ta över torgen ökar förutsättningar till att nyttja torgen för olika ändamål.

2.2.3. Trafikmiljö

För att skapa attraktivitet är det viktigt att människan känner sig trygg. Det är därför bra att undvika fordon eller sakta ner de som kör i närheten av fotgängare (Sepe, 2013). Förutom att reglera fordonens hastighet via hastighetsbegränsningar kan även gatans utformning påverka hastigheten. I rapporten Gatustruktur av Gatukontoret Malmö Stad (2006) visas att längsgående parkeringsplatser, till exempel kantstensparkering, sänker hastigheten för fordon som kör längst gatan. Även att projektera för fler övergångställen kan vara en åtgärd som genererar en säkrare trafikmiljö (Göteborgs Stad & Mölndals Stad, 2012).

Gator är attraktiva när folk väljer att gå eller cykla på dem när de ska ta sig mellan olika stadsdelar. Folk väljer att gå på stråken för att det är trivsamt att vistas där och på en attraktiv gata rör sig ofta mycket folk. Exempel på attraktiva gator i Göteborg är Avenyn, Vasagatan och Linnégatan (Olsson, 1998).

2.2.4. Matställen

Folk tar sig till de verksamheter som finns längs en gata och därmed påverkar verksamheterna hur attraktiv en gata är. Exempelvis tar sig folk till matställen för att äta mat och därmed skapas liv längs gatan. Matställen och en gatas livlighet påverkar varandra ömsesidigt, desto fler restauranger det finns längs en gata, desto mer livlighet skapas längs med gatan men samtidigt tenderar också matställen att tillkomma på gator där mycket folk rör sig. Olsson (1998, s. 74) menar också att ”… samspelet mellan de förbipasserande och de som sitter på matstället tycks ha stor betydelse för gatans attraktivitet”. Planverket (1987) visar också på att gående och sittande upplever gaturummet som trevligare om det finns variation och rörelse att titta på. Exempelvis är de yttersta sittplatserna på uteserveringarna mot gatan mest attraktiva. Där kan gästerna skåda livet på gatan samtidigt som förbipasserande beskådar uteplatserna. Under vintertid fyller fönster samma funktion, det skapar förutsättning för interaktion mellan gatans livlighet och restauranggästerna (Olsson, 1998).

2.3. Identitet i städer

I städer finns människor med olika kulturella bakgrunder i olika livsstadier, alla upplever områden olika. Upplevelserna från olika människor är det som tillsammans skapar identiteten för området. Att definiera vad en identitet innebär är därför svårt men Sepe (2013) har i boken *Planning and place in the city* beskrivit karaktäristiska delar som bidrar till områdens identitet. Den första faktorn är områdets fysiska egenskaper och utseende där byggnaders utformning och det naturliga landskapet spelar stor roll för områdets identitet. Upplevelsen av områdens identitet är också kopplat till fungerande samhällsfunktioner så som livsmedelsbutiker och vårdcentraler. En annan faktor som beskrivs är de aktiviteter som beskådas av områdets besökare.

Identitet är kopplat till attraktivitet, kan människan identifiera sig med staden och känna tillhörighet till den, upplevs den som attraktiv (Möller, 2001). Den tillhörighet som upplevs i ett område hör ihop med områdets speciella karaktär (Olsson, Larberg, & Svensson, 2016).

Aktiviteter under olika timmar på dygnet bidrar till minskad kriminalitet vilket ger ökad trygghet (Sepe, 2013). Trygghet är en känsla kopplad till ett område, vilket innebär att trygghet skapar identitet i ett område (Möller, 2001).

För ett område vars identitet ska förändras genom medveten påverkan finns det enligt Sepe (2013) faktorer att tänka på för att lyckas. Identitetsresurser i ett område måste bevaras. Exempel på sådana resurser är naturlig skönhet och historiskt viktiga byggnader. Identitetsresurserna bevaras genom underhåll och bevarandeprogram. Vid nya projekt är det viktigt att beakta människans upplevelse och uppmuntra till involvering för att kunna stärka och utveckla hur identiteten i området upplevs (Sepe, 2013). Ett projekt bör, även enligt Olsson et al. (2016), ta hänsyn till områdets nuvarande identitet genom att bevara, stärka eller utveckla den.

2.4. Blandstad

Göteborgs Stad vill, enligt Bergström[1], utveckla Göteborg mot en blandstad. Begreppet blandstad innefattar att olika funktioner i samhället skall blandas. Detta betyder exempelvis att bostäder, handel och andra verksamheter varvas med varandra istället för att ligga på olika geografiska platser. I en blandstad finns det inga bestämmelser för hur stor del av en stad som ska utgöra specifika funktioner (Bellander, 2005) men Bergström säger att en blandstad innebär bland annat handel och andra verksamheter i bottenplan och bostäder och kontor ovanför. En blandstad redogörs som tät och komplex och därmed skapas närhet mellan verksamheter och människor. Ytterligare en fördel med att ha en blandstad är att det skapar liv i områden över dygnet, vilket i sig skapar en känsla av trygghet (Bellander, 2005).

2.5. Förnyelse av lokal

Med tiden förändras en stad och dess innehåll behöver kontinuerligt underhållas och anpassas efter de nya behoven som utvecklas i en stad (Björn, Enhörning, & Fog, 2001). När en lokal ska byggas om för ett nytt ändamål finns det flera parametrar att undersöka. Det bör undersökas om den nya verksamheten passar in i området och hur framtidsplanerna ser ut i området. Det bör också undersökas om fastigheten är lämplig för den tänkta verksamheten samt om ändringen är ekonomiskt försvarbar (Sveriges köpmannaförbund, 1976).

[1] Inger Bergström arkitekt och projektledare Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad, intervju den 27 april 2016.

Det bör undersökas i vilket skick en byggnad är. Det kan vara mycket kostsamt om grunden eller ytterväggarna behöver förstärkas. De tekniska systemen i byggnaden bör också ses över för att se att de håller den standard som behövs för den nya verksamheten. Den befintliga planlösningen påverkar möjligheterna för vilken verksamhet som kan fungera i lokalerna efter ombyggnationen samt hur enkelt det blir att anpassa lokalerna. Verksamheter som konditori, gatukök och restaurang kan ha olika storlekar och passar därför ofta in i äldre byggnader. Dock kräver matställen att varuleveranser kan ske på ett tillfredställande sett. Finns det speciella inredningsdetaljer i byggnaden kan dessa vara värda att spara då de bidrar till en unik inredning (Sveriges köpmannaförbund, 1976).

Vid nybyggnation och ombyggnation ställer Plan- och bygglagen (PBL) och Boverkets byggregler (BBR) krav på bland annat tillgänglighet, brandskydd, miljö och hälsa (Byggvärlden, 2012). Dessutom har Göteborgs Stad tagit fram ytterligare anvisningar och råd för dimensionering av lokalytor, bland annat för storkök. Anvisningarna är framtagna för nybyggnation men tillämpas utefter vad som är möjligt vid ombyggnation (Lokalförvaltningen Göteborgs Stad, 2016). Detta betyder att byggnader måste uppfylla PBL och BBR men att det finns anvisningar och råd från kommunen som underlättar vid utformning av lokaler för specifika ändamål.

2.6. Detaljplaners påverkan

Genom detaljplaner kan kommunen reglera hur bebyggelse, mark- och vattenområden skall användas och detaljplanen ligger till grund för prövning av bygglovsärenden (Boverket, 2016a). En detaljplan har en genomförandetid som bestäms till mellan 5 och 15 år och ger rätt till byggnation enligt bestämmelserna i detaljplanen. Efter att tiden gått ut gäller fortfarande samma detaljplan men den kan förändras utan att ersättning till berörda ges på grund av eventuella förlorade rättigheter (Boverket, 2016b). I en detaljplan finns diverse beteckningar som tydliggör vad som gäller för olika fastigheter och områden. Exempelvis kan höjd, verksamhet eller huvudmannaskap för allmänna ytor regleras (Boverket, 2015b).

Kommun eller annan aktör som har intresse av att detaljplanen ändras kan starta en process som möjliggör ändring eller nyskapande av detaljplanen, en så kallad planläggning. För att starta processen görs en ansökan om planbesked till kommunen. Kommunen kommer då att ge ett planbesked om en planhandläggning blir påbörjad eller inte. Ett positivt planbesked betyder inte att en ändring av detaljplanen blir genomförd, däremot påbörjas planläggningen med att undersöka förutsättningar och möjligheter för en detaljplaneändring (Boverket, 2015c).

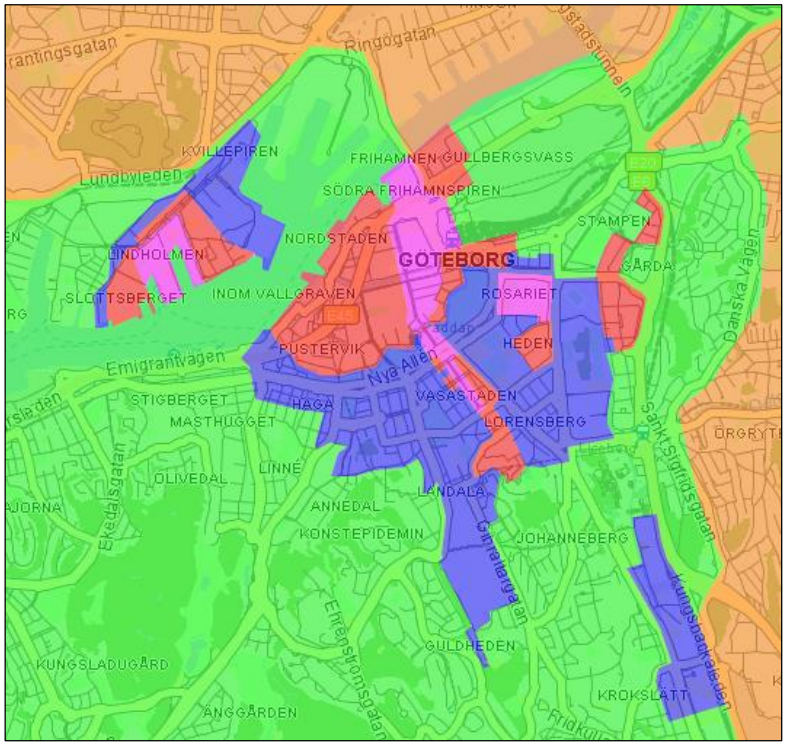
2.6.1. Stadsplan

En stadsplan är en äldre planbestämmelse som reglerar vilka områden och vilken mark som får bebyggas. Den nya regleringen, Plan- och bygglagen, infördes 1987 och i samband med det bestämdes att alla äldre planregleringar fick en genomförandetid fram till 1992. Nuvarande stadsplaner gäller idag på samma sätt som en detaljplan men har alltså en utgången genomförandetid (Boverket, 2014).

2.7. Lägesklassificering

En lokals läge kan klassificeras i olika kategorier beroende på dess geografiska placering. Klassificeringen grundas främst i hur attraktivt läget är för hyresgäster och symboliserar därför ofta också hyresnivån. De olika kategorierna är A-, B- och C- läge där A-läge är mest attraktivt och C-läge är mindre attraktivt.

En fastighet med lokaler i A-läge ligger oftast i centrala delar av staden på huvudgator där genomströmningen av människor är hög. I ett A-läge finns god kollektivtrafik och mycket service. Ett läge med klassificeringen B-läge ligger på en plats med lägre genomströmning och det är utöver kollektivtrafiken vanligt att man tar sig dit med bil. Fastigheter som ligger i C-läge utgörs ofta av storskalig förortsbebyggelse och hit kommer folk ofta planerat istället för att spontant titta in. Möjlighet till parkering är en viktig faktor för fastigheter som ligger i C-lägen (Objektsvision AB, 2016a). I figuren nedan visas lägesklassificeringar i Göteborg gjord av NAI Svefa. I illustrationen är AA-lägen markerade och dessa platser anses vara attraktivare än vanliga A-läge.



Figur 2-1 Lägesklassificeringar i Göteborg. AA – lägen är markerade i rosa, A–lägen i rött, B-lägen i blått, C-lägen i grönt och övrig yta utgör D-lägen.[1]

2.8. Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdering innebär att man försöker uppskatta en fastighets marknadsvärde. I boken Fastighetsvärdering och marknadsanalys av Fredrik Brunes (2015, s. 10) beskrivs marknadsvärde som ”Det mest sannolika priset på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid och utan partsrelation och tvång.” Denna definition är utformad enligt internationella stadgar och är den som kommer att användas i examensarbetet.

Det finns flera sätt att värdera fastigheter. En metod är direktavkastningsmetoden som baseras på ett framräknat driftnetto dividerat med direktavkastningskravet. Metoden kallas även Gordons formel (Institutet för värdering av fastigheter & ASPECT, 2011).

$$\text{Marknadsvärde} = \frac{\text{Driftnetto}}{\text{Direktavkastningskrav}}$$

Driftnetto är det årliga överskottet som fastigheten genererar. Direktavkastningskravet är en bedömning som görs av investeraren. Kravet varierar beroende på investerarens

[1] Hans Hurtig fastighetsanalytiker NAI Svefa, e-post 15 februari 2016

uppfattning av hur stor risk investeringen innebär. Ett högt krav tyder på att investeraren ser en stor risk med investeringen och ett lägre krav tyder på att investeraren ser investeringen som säker (Brunes, 2015).

I rapporten *Svensk fastighetsmarknad - fokus 24 orter* av NAI Svefa (2016) har direktavkastningen bedömts utifrån fastigheters läge och verksamhet. Från rapporten framgår att fastigheter med kontor, butiker och industrier i A-läge har lägre direktavkastning än fastigheter i C-lägen. Som tidigare nämnt betyder låg direktavkastning att risken bedöms som låg av investerare (NAI Svefa, 2016).

MARKNADSDATA MARS 2016

KONTOR	Hyra kr/kvm	Direktavkastning %
AA-läge	1 700 – 2 900	4,25 – 5,75
A-läge	1 400 – 2 500	4,75 – 5,75
B-läge	1 000 – 2 200	5,50 – 6,50
C-läge	650 – 1 600	6,50 – 8,25
BUTIKER		
AA-läge	4 000 – 11 000	4,25 – 5,25
A-läge	1 500 – 7 500	4,50 – 6,25
B-läge	1 000 – 4 000	5,00 – 6,75
C-läge	700 – 1 500	6,25 – 7,50
INDUSTRI		
A-läge	475 – 1 100	6,25 – 8,25
B-läge	475 – 1 000	6,75 – 8,50
C-läge	425 – 700	7,50 – 8,75

Figur 2-2 Marknadsdata mars 2016, hyra och direktavkastning (NAI Svefa, 2016).

2.9. Hyresmarknad i Göteborg

I figur 2-2 i kapitel 2.8 Fastighetsvärdering kan hyresnivåer i Göteborg utläsas. Där visas bland annat att kontor i bästa läge kostar upp mot 2600 kr/kvm/år.

Vakansnivåerna på kontorslokaler i Göteborg är rekordlåga och ligger år 2016 på 2,9 % och har därmed minskat från förra årets 3,5 %. Det tyder på ett högt tryck på lokaler men också på att efterfrågan på lokaler utanför de centralaste områdena, med god tillgänglighet med kollektivtrafik, ökar. Hyrorna ökar därmed på lokaler utanför centralaste Göteborg men i centrala Göteborg ligger stabilt högt (Objektsvision AB, 2016b).

2.10. Faktorer som påverkar betalningsvilja för kontorslokaler

En undersökning av Stockholms läns landsting visar hur olika stadskvalitéer påverkar betalningsviljan för kontor. Den visar att kontorslokalhyrorna påverkas av kollektivtrafikens närhet, lokalens modernitet, att det finns urbana verksamheter i närheten, om kontoret ingår i ett kluster samt vilken vakansgrad som finns i området (Fastighetssverige, 2015).

Om en stor del av de anställda kan nå kontorslokalen via kollektivtrafiken inom 30 minuter ökar hyresnivåerna för kontorslokaler. Därmed ger det positiva effekter för en fastighetsägare av en kontorslokal att ligga i närheten av kollektivtrafik men också i närheten av bostadstäta områden (Fastighetssverige, 2015). Henrik Einarsson[1] menar också att turtätheten och eventuella väntetider vid byten påverkar viljan att ta sig till olika områden. Undersökningen visar också att möjligheten till att med gångpromenad kunna nå handel och restauranger inom 1 kilometers avstånd påverkar betalningsviljan för kontorslokalen. Ytterligare en faktor som påverkar betalningsviljan är lokalernas modernitet, beräknade i värdeår. Genom att skapa kluster inom typiska kontorsbranscher genereras en hög hyresnivå. Däremot tenderar områden med höga vakanser att generera lägre hyresnivåer då det signalerar låg attraktivitet (Fastighetssverige, 2015).

[1] Henrik Einarsson avdelningschef etablerings- och investeringsavdelningen Business region, intervju 12 april 2016.

3. Områdesanalys av Almedal

För att få en förståelse för hur området ser ut och vad som är unikt med Almedal görs en områdesanalys. Analysen undersöker historien, nuläget, vad som är planerat i området samt vilka visioner och planer kommunen har. Kunskap om området är grundläggande för att kunna ta fram ett utvecklingsförslag.

3.1. Historia

Historien i ett område påverkar dess identitet (Carlsson, 2013). Den förklarar också varför en stad eller ett område ser ut som det gör och varför det har en viss geografisk placering. I Almedal har det bland annat funnits industrier inom textil och ölbryggeri där Mölndalsån möjliggjorde för transport och kyla till maskiner.

3.1.1. Almedals fabriker

År 1846 köpte Hans Henning Wesslau fastigheten tvärs över Mölndalsån från Krokslätt 148:13 och startade ett linspinneri och linneväveri där. Fabriken blev framgångsrik och redan efter 2 år krävde produktionen 83 st anställda (*Almedahlsföretagen genom tiderna: en minnesskrift vid Almedahls Fabrikers 100-årsjubileum*, 1946). Fabrikens namn, Almedals fabriker, är uppkallat efter Wesslau's dotter Alma vilket är anledningen till att området idag kallas Almedal (Almedahls, 2016).

Mölndalsån möjliggjorde för fabrikens framgång genom att fungera som transportväg för material och kol som behövdes till fabrikens maskiner. När järnvägen byggdes på 1880-talet med en station intill fabriksbyggnaderna ökade fabrikens möjligheter för ytterligare transport (Larson, 2005). Fabriken i Almedal fortsatte sin produktion i 110 år men efter andra världskriget ökade konkurrensen från utlandet och fabriken flyttade år 1956 all sin produktion till Dalsjöfors. Fastigheterna som tidigare innehöll Almedals fabriker finns idag väl bevarade och har stort kulturhistorisk värde då de representerar en av Sveriges första och största textilindustri (Melica, 2014).

Figur 3-1 Almedals fabriker: till höger är spinneri och lagerlokal, till vänster blekeri och appretur. År 1889 (Göteborgs stadsmuseum, 1889).

3.1.2. Lyckholms bryggeri

År 1881 lät J.W. Lyckholm uppföra ett bryggeri i Almedal. Bryggeriet bestod utav ett mälteri i fyra våningar, ett brygghus, en jäskällare, ett lagerhus (Strannelind, 1994) en lagerkällare, ett ångpannehus och ett maskinhus (Aktiebolaget Pripp & Lyckholm, 1933). Fastigheten kompletterades år 1889 med ett ytterligare ett mälterihus för att möta den ökande efterfrågan. J.W. Lyckholms & Co. gick samman med J.A Pripp & Son under namnet AB Pripp & Lyckholms 1927 och de flyttade verksamheten till Högsbo Industriområde år 1975. I samband med flytten slutade fastigheten att fungera som bryggeri (Strannelind, 1994) och har därefter stått delvis tom och använts till andra verksamheter. Kvarterets södra del är väl bevarad och har ett kulturhistoriskt värde som visar exempel på den tidiga industrialismen (Göteborgs Stad & Mölndals Stad, 2015).

Figur 3-2 Lyckholms bryggeri: fabriksgården med J.W. Lyckholms villa. År 1900. (Göteborgs stadsmuseum, 1900)

3.2. Nulägesanalys

För att förstå områdets förutsättningar görs en nulägesanlys. I analysen förklaras hur områdets byggnader, trafiksituation, grön- och blåstruktur ser ut. Även en överskådlig undersökning av verksamheter i Almedal görs.

3.2.1. Bebyggelsens utformning

I området Almedal samsas tegelbyggnader från 1800-talets fabriksindustrier med färgglada landshövdingehus och nybyggda tegelhus. Majoriteten av byggnaderna är i tre eller fyra våningar medan de nybyggda fastigheterna har något fler våningar. Fabriksbyggnaderna ligger längs Mölndalsån på grund av dess funktion under industritiden.

Figur 3-4 Fasader längs Mölndalsvägen under våren, vy från Krokslätt 148:13. Författarnas egen bild.

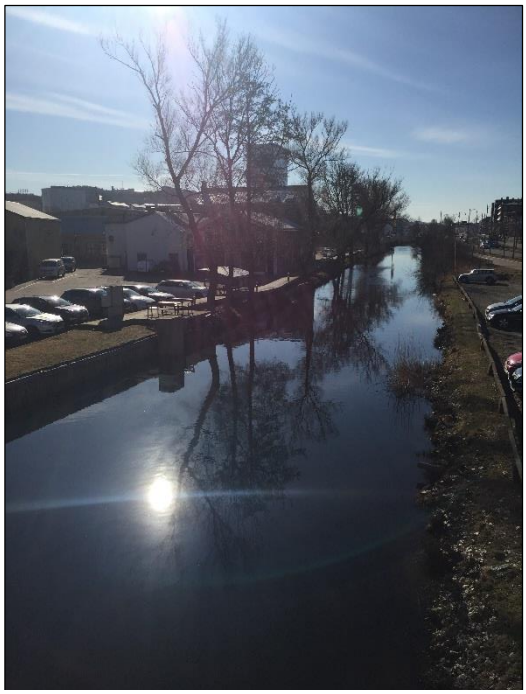
Figur 3-3 Fasader längs Mölndalsvägen under våren, vy från Krokslätt 148:13. Författarnas egen bild

3.2.2. Grönstruktur

Idag är det mycket sparsamt med gröna inslag i Almedal och området består till största del av gatsten och asfalt. Längs med ån finns dock några träd och annan grönska. Kring Mölndalsvägen finns enstaka träd planterade och en mindre gräsyta finns längs spårvagnsspåren. Vid Almedals fabriker finns en gräsmatta men det saknas gröna sammanhängande områden i Almedal som kan nyttjas av allmänheten.

3.2.3. Blåstruktur

Genom Almedal rinner Mölndalsån från Hindås till Göta älv via Härryda, Mölndal och Göteborg. Vattnet i ån är klart och det går bland annat att fiska laxöring (Mölndals Stad, 2016). Ån skapar en mjuk karaktär till området men i Almedal är ån relativt svåråtkomlig för människorna. Längs med ån finns mestadels parkeringar men också vägar och lite träd/parkyta. Ån korsars via bilbroar eller gångbroar.



Figur 3-5 Mölndalsån under våren, vy från Krokslätt 148:13. Författarnas egen bild

Mölndalsån har genom historien översvämmats flera gånger och den senaste rejäla översvämningen var år 2006. Därefter har kommunerna Härryda, Göteborg och Mölndal gått samman och gjort en rad åtgärder för att minimera riskerna för stora översvämningar. Bland annat har ån grävts ut och fördjupats, dammluckor bytts ut, nytt dämme satts upp, muddring skett men framförallt har samordning kring regleringen av vattenflödet skapats (Trafikkontoret Göteborgs Stad, Härryda kommun, & Mölndals Stad, 2012).

3.2.4. Bilvägar, gång- och cykelvägar

Mellan Göteborg och Mölndal går Mölndalsvägen/Göteborgsvägen och varje dag passerar över 120 000 fordon vägen. Det är en 70-väg som till största del är 4-filig och mellan filerna går ett dubbelspårigt spårvagnsspår (Göteborgs Stad & Mölndals Stad, 2015). Mölndalsvägen och spårvagnsspåren skapar ett brett avstånd mellan huskropparna.

Bergström[1] förklarar att vissa människor upplever att breda gator inte passar som stadsgator medan andra inte upplever vägars bredd som ett problem. Dessutom poängterar hon att Mölndalsvägen är viktig när trafik behöver omledas från E6:an, vid ombyggnation eller olycka. Framkomligheten för polis, ambulans och räddningstjänst gynnas även av den flerfiliga vägen.

Vägen och spårvagnarna skapar en del buller och bullernivån förstärks också av den närliggande motorvägen. Almedal upplevs idag som ett område att endast transporteras genom för att komma till Göteborg eller Mölndal. Längs med hela Mölndalsvägen, mellan Mölndalsån och Mölndalsvägen finns en gång- och cykelbana. Att gå till Korsvägen tar cirka 20 minuter.

Figur 3-6 Gång- och cykelbana längs Mölndalsvägen under våren. Författarnas egen bild.

Figur 3-7 Gång- och cykelbana längs Krokslätt 148:13 vid vintertid. Författarnas egen bild.

3.2.5. Kollektivtrafik

Almedals busshållplats ligger 1,2 kilometer från Korsvägen och 3,7 kilometer från Mölndals centrum (Hitta.se, 2016). Till Almedal går spårvagn 2 och 4 samt buss 186 från Korsvägen. Resan tar två respektive tre minuter och under rusningstid är turtätheten var 4:e minut och vid lågtrafik var 10:e minut. Samma sak gäller från Mölndal till Almedal. Restiden från Mölndals Station till Almedal är ca 10 minuter (Västtrafik, 2016).

3.2.6. Verksamheter

Almedals verksamheter har undersökts genom att jämföra information från Hitta.se (2016), Eniro (2016) och Google Maps (2016). I Almedal finns mestadels bostäder och kontor. Vårdcentral och skolor finns tillgängliga i området, även en mindre mataffär finns i Almedal. Längs Mölndalsvägen finns flera stora stormarknader. Gym och hotell finns också. Området har flera restauranger som serverar mat såsom indiskt, pasta och kafémat. Längs Mölndalsvägen finns några butiker som bland annat säljer inredning, bildelar och sportutrustning. I Almedal ligger företaget Laserdome som tillhandahåller aktiviteterna 3-kamp, laserdome och minigolf fram till 20:00 alla dagar (Laserdome, 2016).

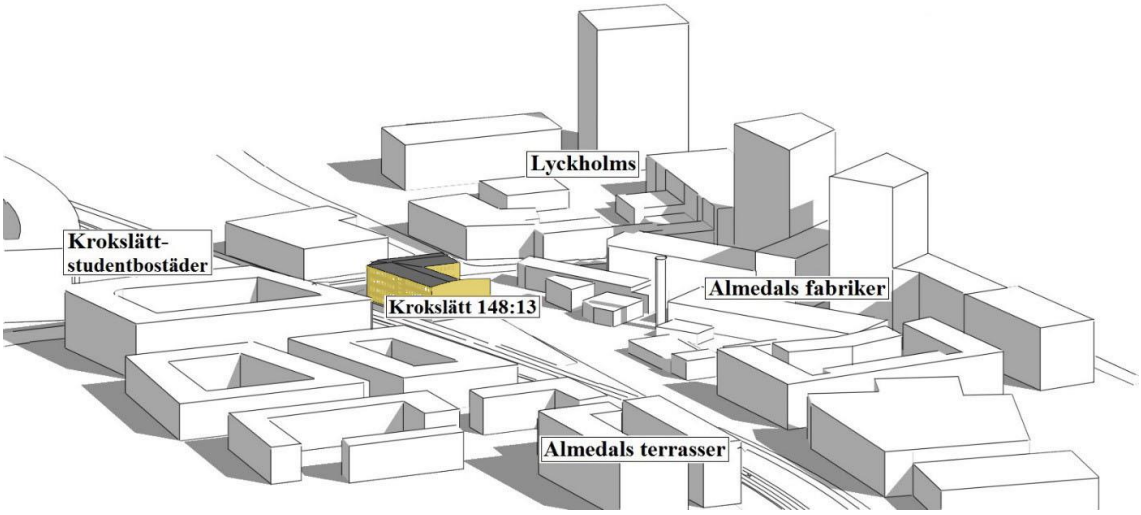
[1] Inger Bergström arkitekt och projektledare Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad, intervju den 27 april 2016.

Verksamhet	Närmsta avstånd till verksamhet från Krokslätt 148:13	Antal verksamheter inom 0,5 km från Krokslätt 148:13
Förskola	200 m	5
Grundskola	500 m	1
Restaurang och café	190 m	5
Livsmedelsbutik	300 m	1
Vårdcentral	430 m	1
Apotek	830 m	0
Hotell	370 m	1
Gym	160 m	2
Aktivitet	1000 m	0

Figur 3-8 Avstånd från Krokslätt 148:13 till olika verksamheter. Egengjord tabell.

3.3. Planerade, pågående och nyligen färdigställda projekt i Almedal

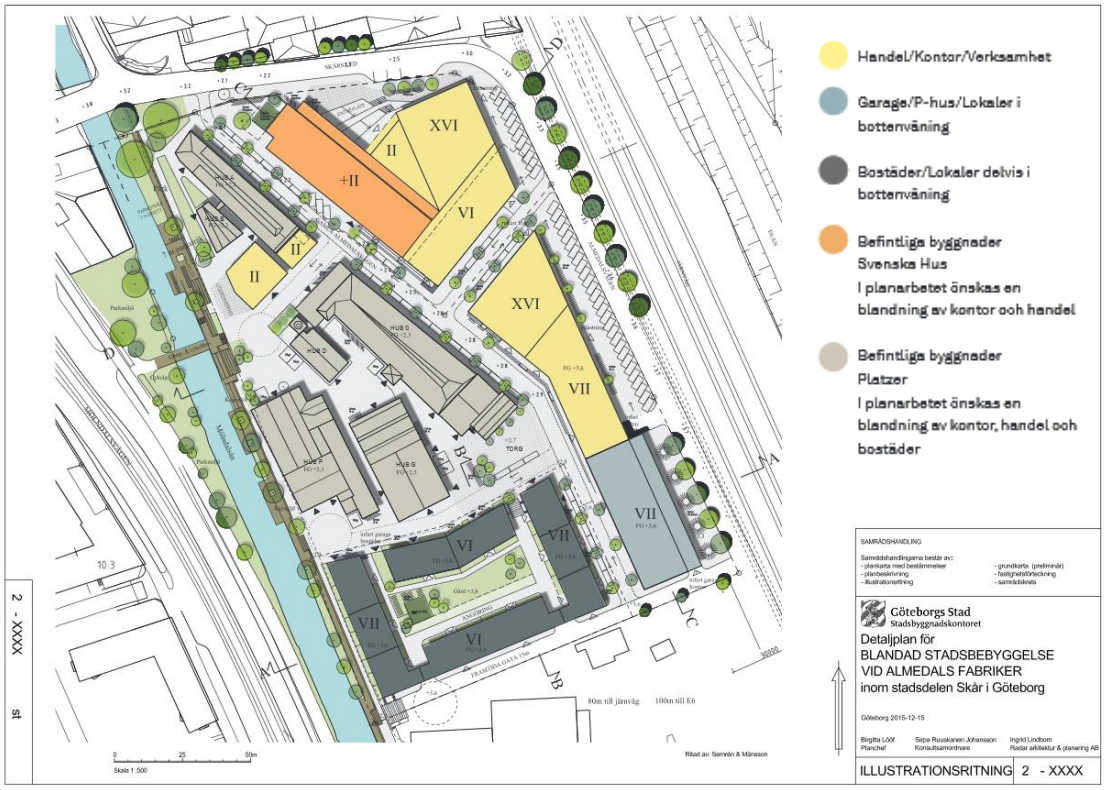
Området längs Mölndalsvägen är under utveckling på flera håll. Några projekt i Almedal är precis färdigställda medan andra är i planeringsstadiet. Nedan visas en illustration av placeringen på projekten som kommer att behandlas i kapitlet. Projekten är *Krokslätt-studentbostäder*, *Lyckholms*, *Almedals fabriker* och *Almedals terrasser*.



Figur 3-9 Projekt i området Almedal. Författarnas egen illustration.

3.3.1. Projektet Almedals fabriker

Platzer Fastigheter, Svenska Hus och Wallenstam har tillsammans tagit fram ett underlag för samrådshandling för Almedals fabriker, se figur 3-10. Majoriteten av de historiska industribyggnaderna ägs idag av Platzer Fastigheter och i planarbetet önskas en blandning av moderna kontor, handel och bostäder. Utöver de befintliga byggnaderna planeras nybyggnation av kontor och andra verksamheter samt ett parkeringshus. Svenska Hus planerar att bygga kontor och verksamheter i sina nya byggnader och önskar en blandning av handel och kontor i deras befintliga byggnader. Wallenstam planerar att bygga bostäder och Platzer Fastigheter önskar att bygga kontor med handel i bottenvåningarna. Byggnaderna närmast E6:an kommer att fungera som en bullerbarriär för bostäder som ligger längre ifrån motorvägen (Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad, 2016).



Figur 3-10 Detaljplan Almedals fabriker (Stadsbyggnadskontoret, 2016).

Figur 3-11 Almedals fabriker, visionsbild (Semrén & Månsson, 2016).

3.3.2. Krokslätt – Studentbostäder

Planer på ett 11 våningar högt bostadshus innehållande 100 studentbostäder med restaurang- och handelsverksamhet i bottenplan är i startskedet på Stadsbyggnadskontoret. Enligt Göteborgs Stad (2015) stämmer förslaget överens med planerna för området och förslaget utreds (Göteborgs Stad, 2015).

3.3.3. Projekt Lyckholms

År 2015 var Peabs nya huvudkontor klart på gamla Lyckholms bryggeri och ytterligare ett kontorshus håller på att byggas. Därmed kombineras de nya och gamla byggnaderna på fastigheten (Tollesson, 2013). Peab har också planer på att bygga ytterligare 10 000 kvm BTA kontor[1].

Figur 3-12 Projekt Lyckholms (Peab, 2016)

3.3.4. Projekt Almedals terrasser

Sverigehuset har tagit fram projektet Almedals fabriker, innefattande två etapper. Totalt omfattar projektet 145 nya bostadsrätter varav 71 stycken i etapp 1 och 74 i etapp 2. Tillträde till bostäderna i etapp 1 skedde i november 2015 och för etapp 2 planeras tillträde till april 2016. Sammanlagt kommer projektet att skapa cirka 9 100 kvadratmeter boendeyta[2].

3.3.5. Västlänken

Fram till år 2028 kommer det att genomföras ett antal satsningar inom väg och järnväg för att Västsverige ska utvecklas på ett hållbart sätt (Trafikverket, 2013). År 2026 förväntas satsningen Västlänken att vara färdigbyggd. Satsningen innebär en dubbelspårig järnvägstunnel under Göteborg med stationer vid Centralstationen, Hagakyrkan och Korsvägen (Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad, 2014). Den underjordiska järnvägstunneln kommer att koppla på befintlig järnväg i Gullbergsvass och Almedal. Gatustrukturen och tillgängligheten i dessa områden kommer att påverkas (Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad, 2014).

Korsvägen är idag en knutpunkt i kollektivtrafiken och när Västlänken är färdigbyggd kommer platsen att bli en ännu större knutpunkt. Att Almedalsområdet ligger 1,2 kilometer från stationen betyder inte enligt Einarsson[3] att det ökade flödet av människor kring Korsvägen nödvändigtvis ökar flödet i Almedal. Flödet kommer inte att öka utan

[1] Elin Andersson projektutvecklare PEAB, e-post 15 februari 2016
[2] Gustav Johansson fastighetsmäklare Bjurfors fastighetsmäklare, e-post 22 februari 2016
[3] Henrik Einarsson avdelningschef etablerings- och investeringsavdelningen Business region, intervju 12 april 2016

rätt förutsättningar. Det måste vara enkelt och smidigt att ta sig vidare från Korsvägen till Almedal genom kollektivtrafik men även via cykel/gång. Till exempel kan turtätheten och antal platser i spårvagnarna komma att bli en begränsande faktor. Mellan den planerade stationen och området Almedal ser Einarsson Lisebergsparkeringen som en barriär för folkflödet till Almedal. Den nya stationen som planeras vid Korsvägen kommer nödvändigtvis inte att generera ett högre folkflöde till Almedal. Därför behöver området en extra dragningskraft för att få människor att komma till Almedal.

Figur 3-13 Vid Almedal kommer Västlänken upp från tunneln och ansluter till befintliga spår söderut (Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad, 2014).

3.4. Visioner för området

Göteborg och Mölndal har tillsammans tagit fram en fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång. Denna visar hur området önskas utvecklas i framtiden. Därmed påverkar den hur utvecklingsförslaget kommer att se ut. Utöver den fördjupade översiktsplanen har Göteborg stad visioner för hur hela Göteborg skall utvecklas.

3.4.1. Göteborg stad vision 2021

Göteborg & Co. (2016b) har formulerat Göteborgs Stads vision som ”År 2021 är Göteborg internationellt känd som en modig förebild för hållbar tillväxt. Vi är en innovativ, öppen och inkluderande stad där alla invånare känner mening och delaktighet.”

År 2021 fyller Göteborg 400 år och tills dess ska Göteborg göra olika jubileumssatsningar. Teman för satsningen är att bygga broar mellan människor för att minska avståndet mellan dem, ge befolkningen möjlighet att komma närmare vattnet samt att skapa kreativa mötesplatser som är öppna för alla. Satsningar ska verka för ett hållbart växande som ska skapa långvariga effekter som gynnar Göteborg och regionen. Satsningen ska göra ett internationellt avtryck så att Göteborg blir ett en stad där invånarna trivs, där invånarna känner positivt inför framtiden, där alla känner sig delaktiga och är stolta. Göteborg skall verka som en modig förebild för hållbar tillväxt och bilden av Göteborg skall stärkas. Göteborg och dess omgivande region skall fortsätta utvecklas genom att stadens intressenter samverkar (Göteborg & Co., 2016b).

3.4.2. Fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång

Mölndal och Göteborg har tillsammans tagit fram en fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång med syfte att vägleda hur området ska utvecklas i framtiden. Den

fördjupade översiktsplanen visar hur kommunerna gemensamt vill utveckla området genom hållbar stadsutveckling.

Kommunerna har som mål att förtäta dalgången genom tät och blandad stadsbebyggelse. Den blandade stadsbebyggelsen önskas bestå av handel, service och kultur i bottenvåningarna längs huvudgatorna och knutpunkter. Bostäder och arbetsplatser planeras i husens övre våningar alternativt i nära anslutning till verksamheterna. Kommunerna förväntar även en exploatering av nya bostäder och arbetsplatser i dalgången.

Kommunerna vill att gång-, cykel- och kollektivtrafik ska prioriteras i stadsplaneringen. Mölndalsvägen/Göteborgsvägen ska utvecklas till stadsgata genom breddning av cykelbanor och nya planteringar. För att minska buller från E6:an i området planeras bebyggelse utan bostäder närmast motorvägen.

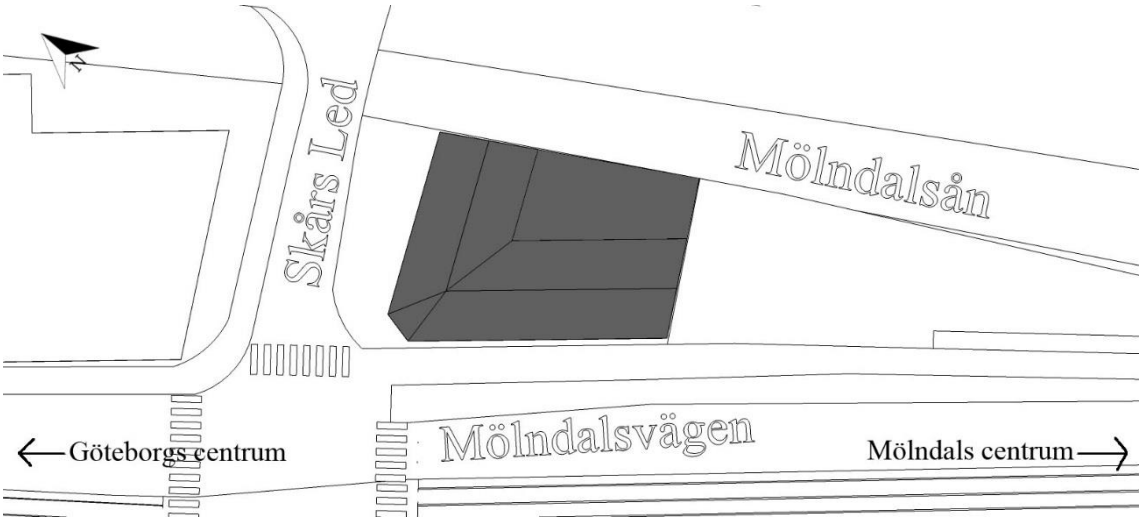
Mölndalsåns historiska funktion som transportled har resulterat i flertalet fabriksområden som idag har kulturhistoriska värden. I Almedal beskrivs bebyggelsen som tidigare varit Lyckholms byggeri och Almedals textilfabrik som kulturhistoriskt viktiga för området (Göteborgs Stad & Mölndals Stad, 2015).

Tillgängligheten till grönytor i dalgången är mycket liten och begränsad, framförallt i Göteborgs kommun. Kommunerna har i en delrapport tillsammans med Marelds Landskapsarkitekter tagit fram idéskisser på hur grönstrukturen kan utvecklas då det är viktigt för båda kommunerna att allmänheten kan nyttja Mölndalsån och andra grönområden. Idéskisserna innebär bland annat att ett gångstråk placeras längs med Mölndalsån (Mareld Landskasarkitekter AB, 2014).

Figur 3-14 Koncept för grönstruktur i Mölndalsåns dalgång (Mareld Landskapsarkitekter AB, 2014).

4. Objektsanalys

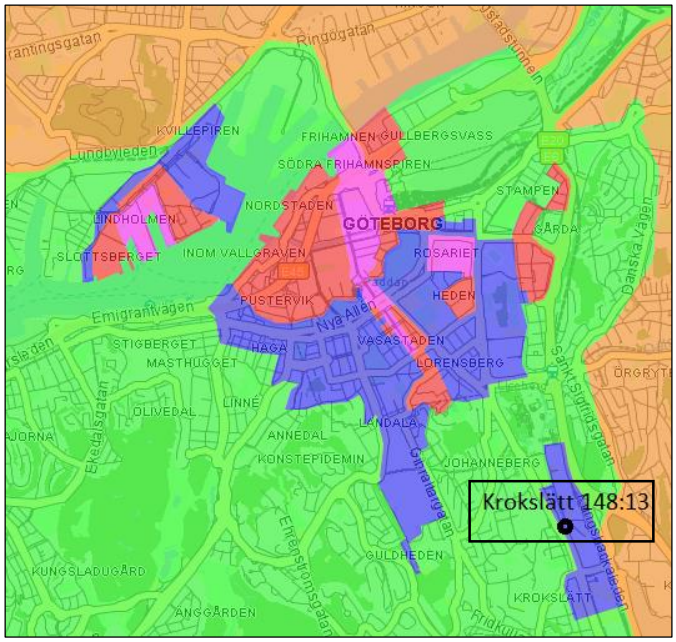
Objektsanalysen av Krokslätt 148:13 syftar till att översiktligt identifiera fastighetens kvalitéer samt undersöka dess utvecklingsmöjligheter. Aspekter som fastighetens läge, tekniska utformning, ekonomiska och juridiska förutsättningar beskrivs.



Figur 4-1 Krokslätt 148:13 lokalisering i förhållande till vägar och Mölndalsån. Författarnas egen illustration.

4.1. Fastighetens lägesklassificering

Fastigheten Krokslätt 148:13 är lokaliserad i Almedal, i Göteborg. Avståndet mellan Korsvägen och fastigheten är som tidigare nämnt 1,2 km. Enligt NAI Svefas[1] lägesindelning ligger fastigheten Krokslätt 148:13 i ett B-läge. Definitionen av B-läge är platser med lägre genomströmning och det är utöver kollektivtrafiken vanligt att man tar sig dit med bil.



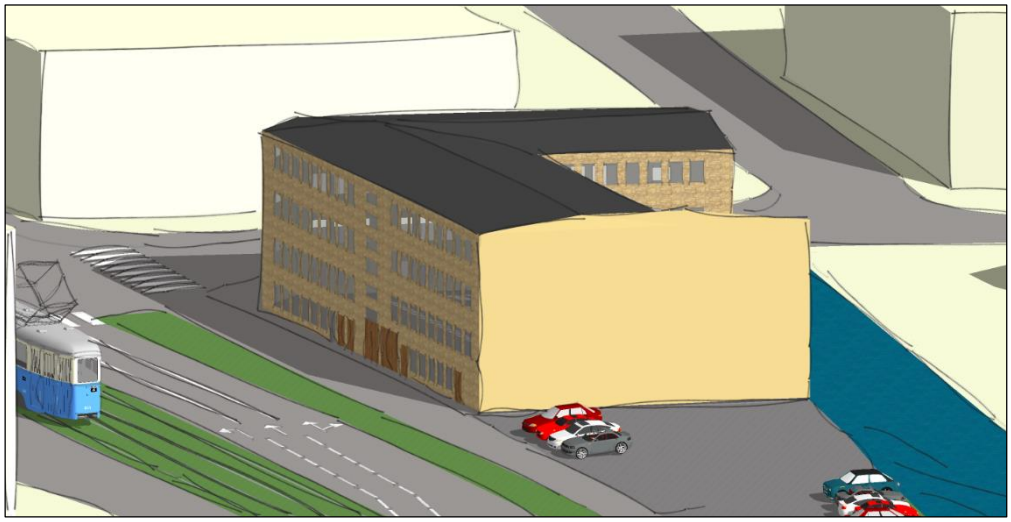
Figur 4-2 Lägesindelning i Göteborg (NAI Svefa, 2016)

[1] Hans Hurtig fastighetsanalytiker NAI Svefa, e-post 15 februari 2016

4.2. Fastighetens tekniska utformning

Fastigheten byggdes år 1952 (Platzer Fastigheter AB, 2016a) och då tjänade den som kontorshus till Almedals fabriker. Även idag används byggnaden till största del för kontor men i entréplan finns också ett snickeri, en musikstudio och en butik. Fastigheten Krokslätt 148:13 har 3 178 kvadratmeter uthyrningsbar yta som är fördelad i fyra plan, se planlösningar i bilaga 2, 3, 4 och 5.

Byggnadens konstruktion består utav ett invändigt pelarsystem och bärande ytterväggar i betong, klädda i tegel. På entréplan finns det två olika nivåskillnader i byggnaden med cirka en meters skillnad. I fastigheten finns det fönster åt alla väderstreck utom åt söder. Den södra fasaden är klädd i plåt och saknar fönster då den tidigare fungerat som brandvägg. I byggnaden finns två trapphus, en med ingång mot Skårs led och en med ingång mot Mölndalsvägen. Det finns också en mindre personhiss och en varutransportshiss. Varuleveranser till hyresgästerna möjliggörs genom en port i byggnadens norra del som följs av en ramp till den nedersta nivån i entréplan. Fastigheten värms upp av fjärrvärme och är utrustad med ett FTX-system. Vid besök på fastighetens uteplats upplevdes att den extra ventilation som är installerad åt snickeriet medförde buller och lukt från målarfärg. I lokalen som hyrs av snickeriet finns tillbyggda lanterniner som idag är igensatta och inte fyller någon funktion.



Figur 4-3 Skiss av Krokslätt 148:13. Författarnas egen illustration.

4.3. Fastighetens ekonomiska förutsättningar

Nedan presenteras ungefärliga värden för de nuvarande hyresintäkterna för Krokslätt 148:13. Fastigheten innehåller 3 178 kvadratmeter uthyrbar yta med en årlig hyresintäkt på 4 906 400 kronor.[1]

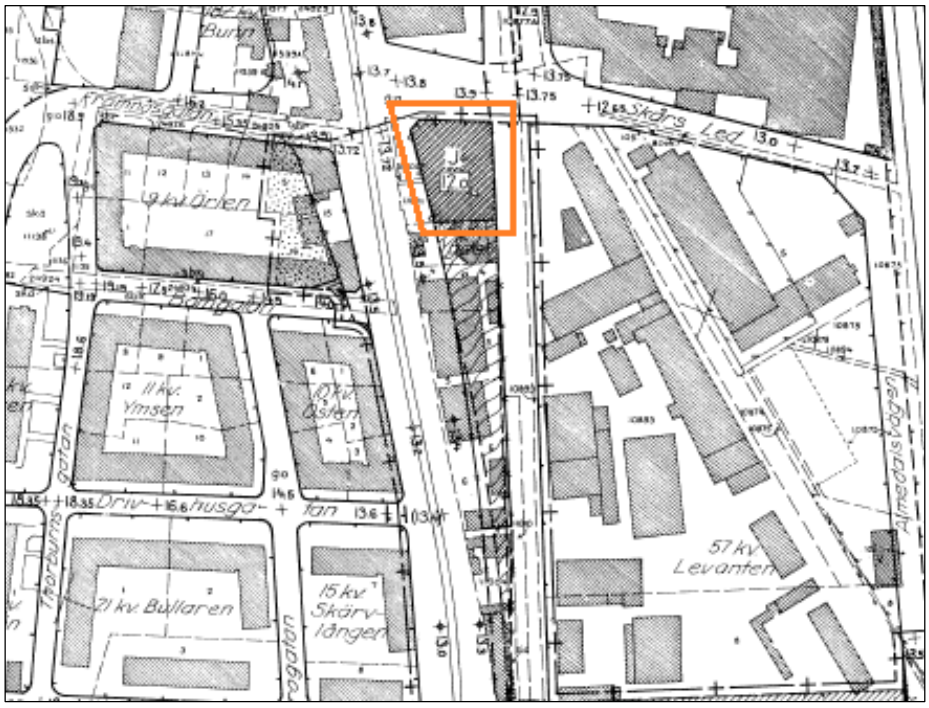
Hyresintäkter 2016			
Hyresgäst	Kvm	Kr/kvm&år	Årshyra, kr
Snickeri	540	800	432 000
Musikstudio	48	800	38 400
Lampbutik	226	800	180 800
Befintliga kontor	2 364	1 800	4 255 200
Summa	3 178		4 906 400

Figur 4-4 Hyresintäkter 2016, Krokslätt 148:13. Författarnas egen tabell.

[1] Mikael Dotevall fastighetschef Platzer Fastigheter handledningsmöte 3 maj 2016

4.4. Fastighetens juridiska förutsättningar

För fastigheten Krokslätt 148:13 finns en Stadsplanekarta från år 1969 som idag gäller som detaljplan och den kommer därmed i fortsättningen att kallas för detaljplan. Fastigheten har beteckningen J vilket står för industriverksamhet och maximal tillåten byggnadshöjd är 12 meter. Enligt Stadsbyggnadskontoret[1] är beteckningen J en gammal och bred beteckning som kan innehålla verksamheter som inte direkt förknippas med industriverksamhet. Idag finns handel och kontor i byggnaden vilket är exempel på verksamheter som kan gå under den betäckningen. Nedanför fastigheten finns ett streckat område som enligt detaljplanen är avsedd för allmän plats, park, plantering och dylikt. Se figur 4-5.



Figur 4-5 Urklipp och revidering från Stadsplanekarta 1969 med markering av Krokslätt 148:13. (Stadsbyggnadskontoret, 2016)

Detaljplanen för Krokslätt 148:13 är äldre än 47 år och därmed är genomförandetiden utgången. När en detaljplan är utgången möjliggör Plan- och bygglagen vissa åtgärder. Plan- och bygglagen 9 kap §31c (SFS, 2010:900) ger möjlighet till att komplettera fastigheter med en åtgärd som avviker från detaljplanen om den fungerar som komplement till den användning som bestämts i detaljplanen, exempelvis kan en restaurangverksamhet komplettera de befintliga kontorsverksamheterna.[1] Denna paragraf i Plan- och bygglagen skulle kunna möjliggöra ombyggnad och ny verksamhetsanvändning efter bygglovsansökan istället för ett göra en ändring av detaljplanen.

[1] Stadsbyggnadskontoret Bygglovshandledning 11 februari 2016

5. Resultat av analyser

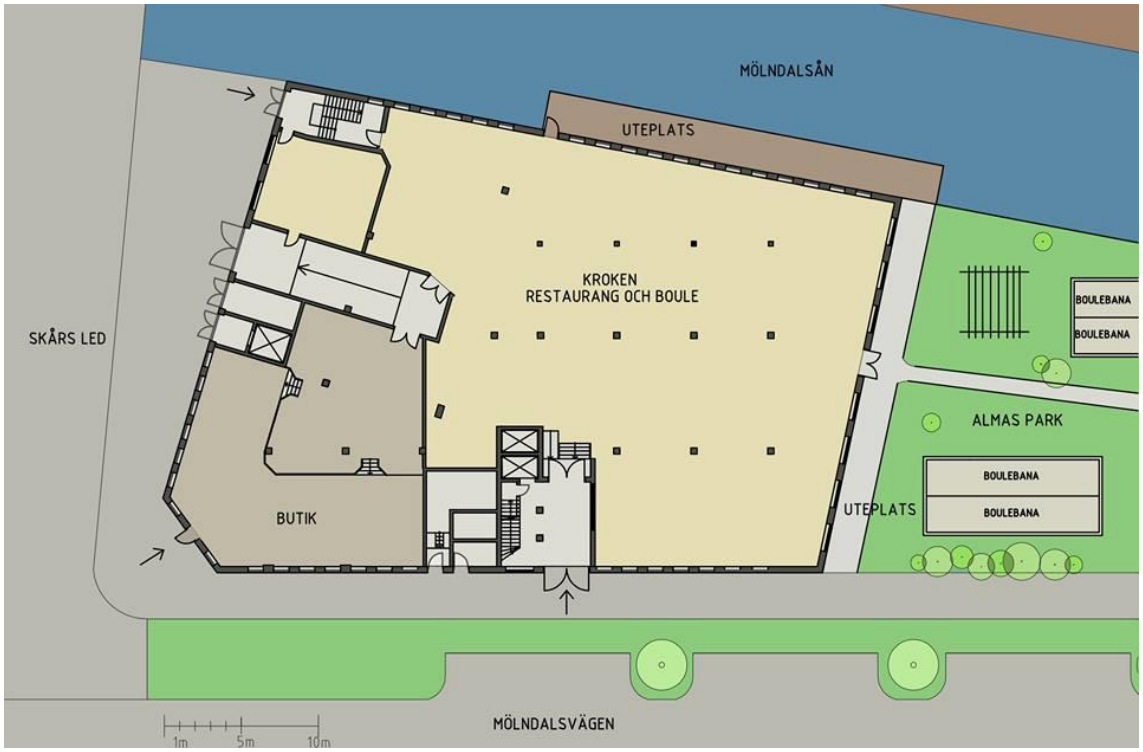
Områdesanalysen visar att Almedals identitet till stor del präglas av de fabriksbyggnader från tiden då Almedal var ett industriområde. Med stöd i litteraturstudien anses den identitetsskapande kvalitén som viktig att bevara och utveckla i framtida projekt. Utöver att förhålla sig till områdets historiska värden vid planering av nya projekt är det lämpligt att områdets styrkor beaktas. Några styrkor för Almedal är närheten till Göteborgs innerstad, turtätheten i kollektivtrafiken och Mölndalsån. Områdesanalysen för Almedal visar också på en utveckling som innebär en ökning av antalet bostäder, kontor och handelsverksamheter. Utvecklingen möjliggör för Göteborg att bli en blandstad. Almedal och de andra områdena längs Mölndalsvägen identifieras också med Mölndalsån, som utgör en ovanlig tillgång i stadsmiljöer. Allmänhetens möjligheter till att nyttja ån är dock begränsad och tillgängligheten behöver förbättras för att Göteborgs Stads ska uppnå visionen om att skapa möjlighet för göteborgarna att kommer närmare vattnet.

De svagheter som identifierades för området är att det finns få grön/parkområden som är tillgängliga för allmänheten. Längs Mölndalsån planerar Göteborgs Stad för ett nytt parkområde på den yta som idag används som parkeringsplats till fastigheten Krokslätt 148:13. Parker bidrar till människor välbefinnande och är därför en kvalité för attraktiva städer. Även den bullerdämpande funktionen och de ekologiska fördelarna med parker anses vara gynnsamt för städer. Umgängesaktiviteter är viktiga för hur boende och besökande upplever områden, dessa är få i Almedal och speciellt saknas aktiviteter på kvällstid som bidrar till ökad trygghetskänsla. Aktiviteterna i området måste på ett bättre sätt spegla utvecklingen mot ett tätare område med fler användare. En annan svaghet för området är att Mölndalsvägen inte uppfattas som en trygg och tillgänglig stadsgata. Problematiken med hur Mölndalsvägen uppfattas kan bero på vägens bredd, hastighet eller på för få övergångställen.

Fastigheten Krokslätt 148:13 ligger centralt i Almedal och förväntas bli en ännu starkare mittpunkt när de pågående och planerade projekten i området är genomförda. Den nuvarande hyresgästen, snickeriet, gynnas inte av de ökade flödena i området som förtätningen skapar. De övre planen i byggnaden utgörs av kontorsverksamheter vilket kan anses vara gynnsamt för fastighetsägaren på grund av hög efterfrågan på kontorslokaler i Göteborg. Den byggnadstekniska utformningen behöver förbättras, framförallt på grund av att fastighetens södra fasad saknar ljusinsläpp. Krokslätt 148:13 har i detaljplanehandlingen en maximihöjd för bebyggelse på fastigheten, vilket inte utnyttjas på hela byggnaden. Därför finns det möjlighet att göra en tillbyggnad inom den nuvarande detaljplanen. Detaljplanens genomförandetid är utgången och därför möjliggör Plan- och bygglagen för att komplettera fastigheten med en åtgärd som avviker från detaljplanen om den fungerar som komplement till den användning som bestämts i detaljplanen. Enligt stadsbyggnadskontoret skulle ett komplement till kontorsverksamheterna kunna vara en restaurangverksamhet. I litteraturstudien beskrivs också att restaurangverksamheter ofta passar i äldre lokaler.

6. Utvecklingsförslag

För att få fler människor till Almedal och till fastigheten Krokslätt 148:13 behövs det tillföras verksamheter som attraherar människor. Därmed har ett förslag på en restaurang med möjlighet att spela boule tagits fram, som kallas Kroken. Utvecklingsförslaget innefattar även ett nytt parkområde, Almas park, med boulebanor i nära anslutning till fastigheten. I fastighetens nordöstra hörn planeras för en ny handelsverksamhet. Övriga byggnaden kommer att fortsätta användas som kontor men med ett förslag på tillbyggnad. Kapitlet innefattar även ett förslag på förbättrad trafikmiljö ur perspektivet på människans upplevelse. Slutligen görs en beräkning med direktavkastningsmetoden för att visa fastighetens förväntade värdeökning när förslaget genomförs.



Figur 6-1 Utvecklingsförslag Krokslätt 148:13 och närliggande område. Författarnas egen bild

6.1. Boule och restaurangverksamhet

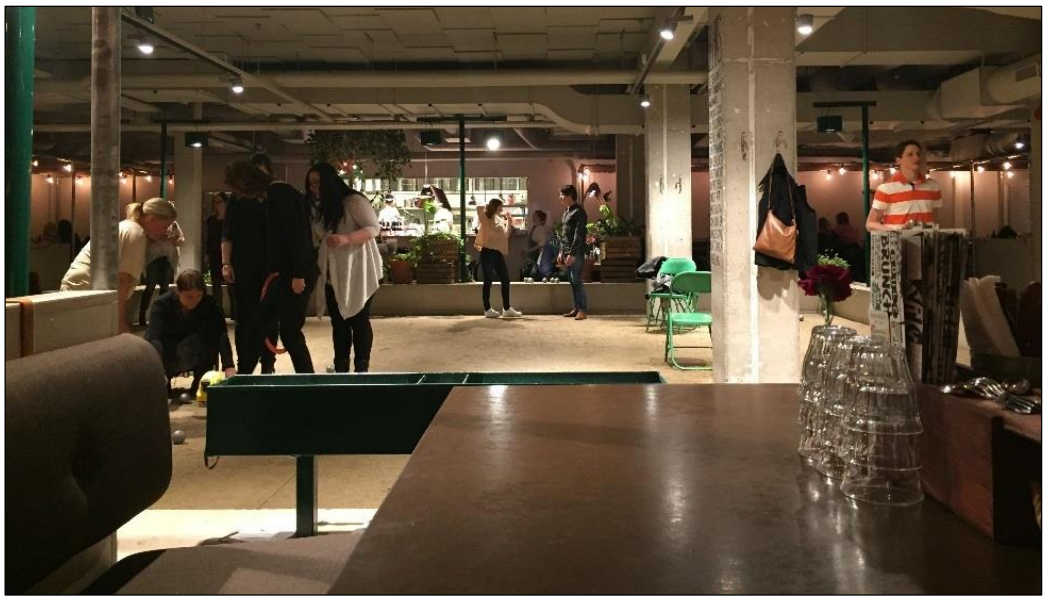
Eftersom Göteborg vill utveckla staden till blandstad och fastighetsägaren vill se ett attraktivare område föreslås det att en ny hyresgäst flyttar in i fastighetens entréplan. Den nya hyresgästen som efterfrågas ska genom sin verksamhet bidra till att området blir mer attraktivt men vars verksamhet samtidigt passar i fastigheten och dess läge i Almedal. Enligt Einarsson[1] finns det intresse från företag att kunna bedriva en verksamhet som kombinerar boule med mat i Göteborgsområdet. Även befintliga företag i branschen uttrycker att de vill utöka sin verksamhet (Boulebar, 2016). Därmed föreslås det att en restaurang med boulespel ska etableras i entréplan i Krokslätt 148:13. Denna verksamhet kommer att bidra till att stärka och utveckla Almedals identitet till ett attraktivt område. För att ge plats åt den nya verksamheten kommer fastighetsägaren att behöva hitta en ny lokal till snickeriet. Den restaurang och bouleverksamhet som föreslås i de befintliga snickeriets lokaler kommer innebära att en ombyggnation genomförs för att få lokalen anpassad till det ändamålet.

[1] Henrik Einarsson avdelningschef etablerings- och investeringsavdelningen Business region, intervju 12 april 2016

6.1.1. Boulebar i Rosenlund som inspiration

Som inspiration har Boulebar i Rosenlund besökts och intervju har hållits med Niklas Marklund förbundskapten för svenska boulelandslaget och boulebaneanläggare på Boulebar. Boulebars koncept innebär en kombination av restaurang och boulespel inomhus och under sommarsäsongen finns det möjlighet att spela utomhus. De serverar fransk mat i en miljö inspirerad av en sydeuropeisk park. Boulebar riktar sig till glada amatörer som vill utöva en aktivitet som alla kan vara med på och de har kunniga instruktörer på plats. De har olika erbjudande med möjlighet att endast spela boule, med eller utan instruktör, äta middag, brunch eller lättare måltider samt kombinera maten med ett parti boule. Boulebar finns på 6 ställen i Sverige och varje år ökar antalet besökare vilket tyder på ett lyckat koncept. I Göteborg finns Boulebar än så länge på en plats, i Rosenlund (Boulebar, 2016).

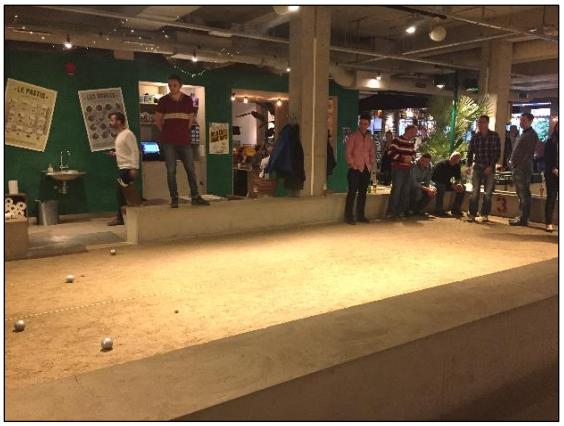
Boulebar i Rosenlund har 14 stycken boulebanor inomhus och 5 stycken boulebanor utomhus. Inomhus finns Boulebar på två plan och på övre plan samsas 8 banor med flertalet bordsplatser och en trappa ner finns ytterligare sex boulebanor. Banorna finns med olika sorters grus och storleken på banorna uppskattas variera mellan 2 x 9 till 2,5 x 11 meter. Boulebanor kan byggas på två olika sätt, antingen med asfalt eller stenmjöl som grund. På Boulebar görs banorna med inspiration från Frankrike vilket innebär att banorna byggs av asfalt och grus. Asfalten är ca 7-9 centimeter tjock och ovanpå läggs ett lager av grus som är mellan 0,5-1 centimeter tjockt. Gruset byts cirka 3-5 gånger om året beroende på hur mycket som spelas samt vilken storts grus som ligger på banan. Gruset kan väljas utefter tycke och smak och ett större grus gör det något mer svårare att spela på och ett mjukare grus kan behöva bytas oftare då det lättare krossas. Banan behöver i övrigt inget extra underhåll men kan krattas en gång om dagen för estetikens skull. Gruset håller sig på banan men för att inte grus ska spridas via skorna kan ett galler placeras precis utanför banan så att gruset ramlar av skorna där.[1]



Figur 6-2 Boulebar, vy från matbord. Författarnas egen bild.

[1] Niklas Marklund förbundskapten för svenska boulelandslaget och boulebaneanläggare Boulebar, telefonintervju 3 maj 2016

Figur 6-3 Boulebar, boulebana i källarplan. Författarnas egen bild.

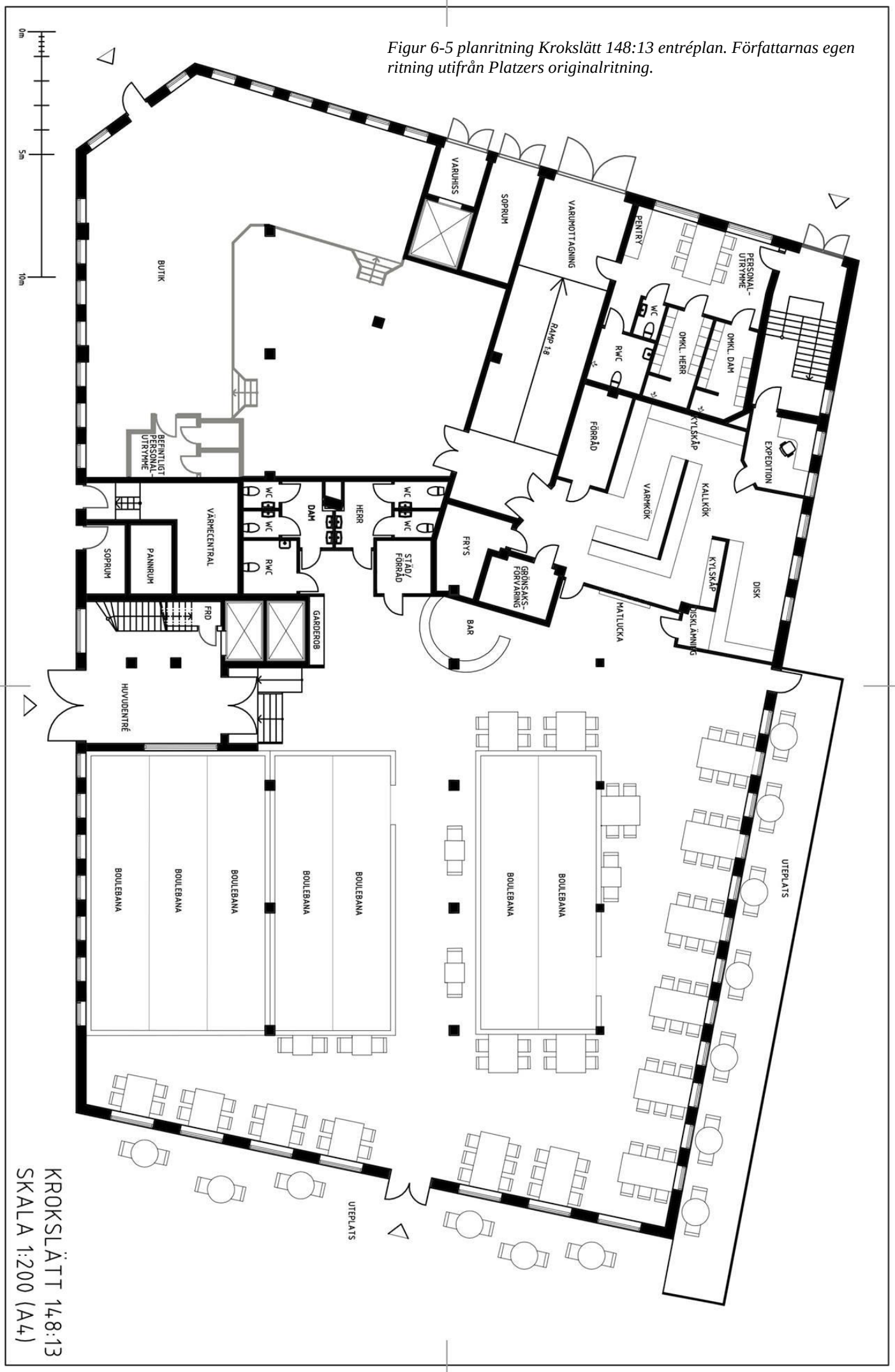


Figur 6-4 Boulebar, boulebana på entréplan. Författarnas egen bild.

6.2. Kroken, en ny restaurang med boule

Kroken ska erbjuda möjlighet för alla människor att äta mat och spela boule, både inomhus men också utomhus. Restaurangen kommer att nyttjas både som lunch- och kvällsrestaurang. För att bibehålla historien i Almedal, som är en identitetsresurs, ges förslag på att Kroken inreds i industristil som påminner om bryggeriet Lyckholms och Almedals textilfabrik. Att placera en restaurang längs Mölndalsvägen kommer att skapa mer rörelse och liv vilket kommer att öka attraktiviteten längs gatan. Kroken förväntas locka fler besökare till området, både dag och kvällstid, samt komplettera de befintliga och planerade verksamheterna. Den nya verksamheten kommer även att öka attraktiviteten för kontor i närområdet. Förslaget Kroken illustreras i en planritning, se figur 6-5, som sedan följs av en beskrivning.

Figur 6-5 planritning Krokslätt 148:13 entréplan. Författarnas egen ritning utifrån Platzers originalritning.

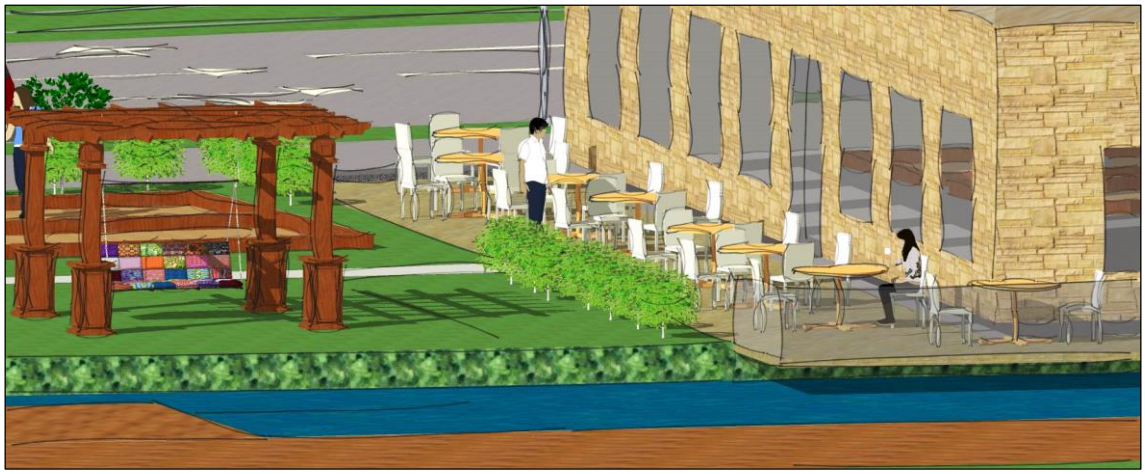


Huvudentrén till Kroken kommer att vara placerad längs Mölndalsvägen och en andra ingång nås från fasighetens södra sida. En cirkelformad bar är placerad i restaurangens mittpunkt och kommer att synas från de två nya entréerna till Kroken. I restaurangen finns det plats för cirka 100 sittande personer. Som restauranggäst kommer köket att vara synligt via en matlucka där servitörerna/servitriserna hämtar mat. Bordens placering runtom boulebanorna gör att alla gäster kan överblicka pågående spel och därför får en upplevelse utöver maten när de besöker Kroken.

Restaurangköket är utformat utefter de krav som ställs på tillgänglighet i offentliga utrymmen och utefter Göteborgs Stads krav och riktlinjer på storkök. Med hjälp från en livsmedelsinspektör, en kökschef och en storköksarkitekt har utformning och flöden diskuterats och ritningen anses vara lämplig för den planerade verksamheten med hänsyn till förutsättningarna som en befintlig byggnad för med sig. De övriga ytorna i restaurangen är också utformade efter gällande regler och standarder.

Förslaget innefattar att byggnadens södra fasad byggs om så att restaurangen och de övre planen får bättre dagsljus och utsikt över Almas park. Detta möjliggör för en ny solig uteservering med fin utsikt mot parken och Mölndalsån. Att placera en uteservering vid fastighetens södra fasad förväntas leda till ökad rörelse i området men måste ges tillstånd från polisen (Göteborgs Stad, 2016). För att utnyttja landskapet ännu mer föreslås även en utbyggd uteplats på ett trädäck längs Mölndalsån. Den kommer att skapa möjlighet för människor att komma närmare vattnet, vilket är en del av Göteborgs Stads visioner för år 2021.

Restaurang- och bouleupplevelsen slutar inte i byggnaden utan stäcker sig utåt och blir en naturlig del av Almas park. Det har projekterats för sju banor inomhus och fyra banor utomhus i parken. Både restaurangen och parken ger förutsättningar för sociala och kreativa mötesplatser.



Figur 6-6 Vy över ny uteservering vid fastighetens södra fasad. Författarnas egen illustration.

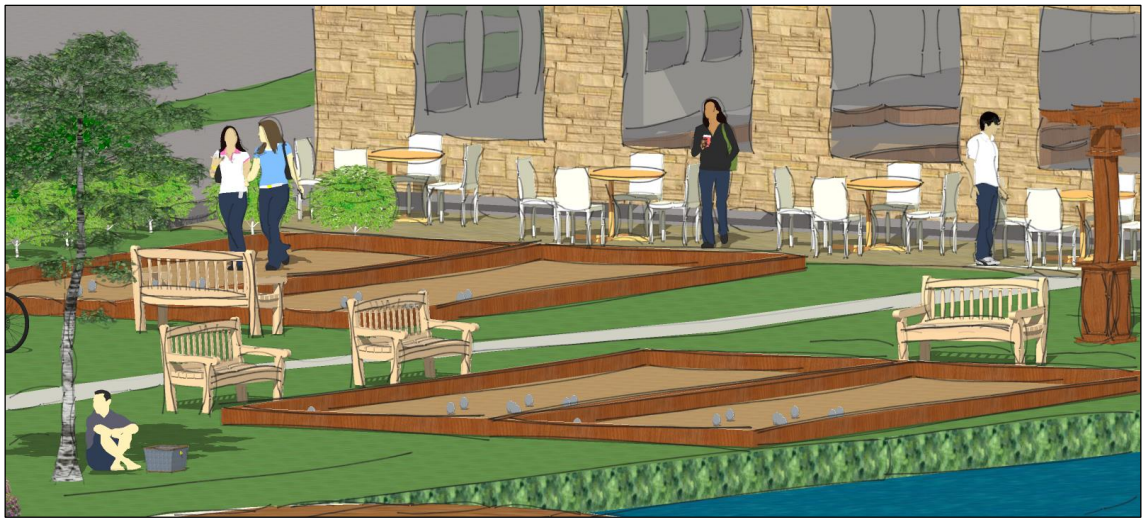
6.3. Almas Park

En svaghet i Almedal är bristen på grönområden. Gröna områden har, som nämnts i litteraturstudien, flertalet fördelar som bör utnyttjas. Därmed föreslås en park på den befintliga parkeringen, vid södra fasaden av Krokslätt 148:13, i enlighet med den fördjupade översiktsplanen. Parken kommer att kallas för Almas park efter dottern till grundaren av Almedals fabriker. Almas park ska vara en plats för alla och den ska främja närheten till Mölndalsån, i linje med Göteborgs Stads grönstrukturstrategi och vision för 2021.

Litteraturstudien visar på att motion är den vanligaste anledningen till att en park besöks och i den fördjupade översiktsplanen föreslås ett promenadstråk, å-promenad, längs med ån. För att uppfylla detta och samtidigt öka rörelsefriheten mellan Mölndalsvägen och Almedals fabriker föreslås gångvägar genom parken och en bro som kopplar samman den befintliga gång- och cykelvägen med Almedals fabriker. Gångvägarna delar sig för att locka gång- och cykeltrafikanter över ån, oavsett om de kommer från norr eller söder. På den östra sidan av Mölndalsån ska bron knyta an till å-promenaden. Gångvägarna är även strategiskt placerade så att de förbipasserande ska kunna interagera med de som utövar aktiviteter eller äter på Kroken. Interaktionen skapar folkligt liv och rörelse, vilket bidrar till ökad trygghet och attraktivitet.

För att stärka boulekonceptet för Kroken samt skapa en aktivitet som alla kan utöva föreslås utomhusboulebanor i Almas park. Två av banorna är placerade i direkt anslutning till fastigheten medan två av dem är placerade något längre ifrån fastigheten, se figur 6-7.

Figur 6-7 Visionsbild för utvecklingsförslaget, Almas park med boulebanor, sittplatser och uteservering. Även fasadändringar för fastigheten Krokslätt 148:13 och förbättrad trafikmiljö illustreras. Författarnas egen illustration.



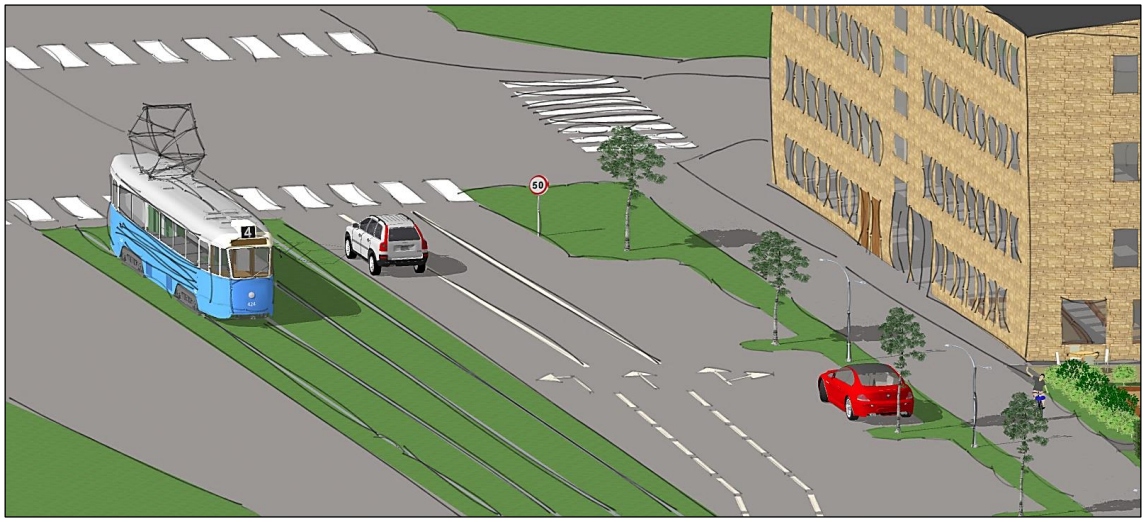
Figur 6-8 Visionsbild för utvecklingsförslaget, närbild över boulebanor och uteservering i Almas park. Författarnas egen illustration.

Kroken tillhandahåller uthyrning av boulebanor inklusive utrustning och i samarbete med kommunen underhålls parken så att den fungerar för boulespelare och allmänheten. Under Krokens öppettider kan banorna bokas och efter stängning finns banorna tillgängliga för de som vill spela med egen utrustning. Övriga tankar kring parken är att det ska finnas möjlighet att njuta av naturen i form av de gröna och blåa strukturerna. Därmed bör sittplatser i olika format placeras ut, så som exempelvis under en pergola, i skuggan av trädkronor eller bara längs med vattnet. Det ska finnas plats för kreativitet och njutning i parken. Övriga kvalitéer så som växtlighet, belysning, papperskorgar och grillplats är också viktiga.

Med tanke på de bristande grönområdena i Almedal och på all nybyggnation som sker i området kommer Almas park att utgöra en viktig plats för rekreation, sociala mötesplatser, skapa en estetisk trevlig väg mellan Mölndalsvägen och Almedals fabriker, bidra till den av Marelds föreslagna å-promenad samt utgöra naturlig dagvattenhantering.

6.4. Trafikmiljö

Litteraturstudien visar på att trafikmiljön behöver vara trygg för att uppnå attraktivitet i städer. En trygghetsåtgärd är att fordon och gångtrafikanter i en stad så långt som möjligt ska vara separerade alternativt att fordonens hastighet är låg. För att uppfylla en trygghetskänsla för människorna i Almedal föreslås en hastighetsjustering från 70km/h till 50km/h på Mölndalsvägen. Ett ytterligare åtgärdsförslag i området är att projektera för fler övergångställen då det idag upplevs som svårt att hitta möjligheter att korsa vägen. Med tanke på att den pågående utvecklingen kommer att öka antalet boende och arbetande i Almedal förväntas också parkeringsbehovet att öka. Parkeringsfickor längs gatorna ökar tillgängligheten, bidrar till sänkt hastighet och ökar stadskänslan.

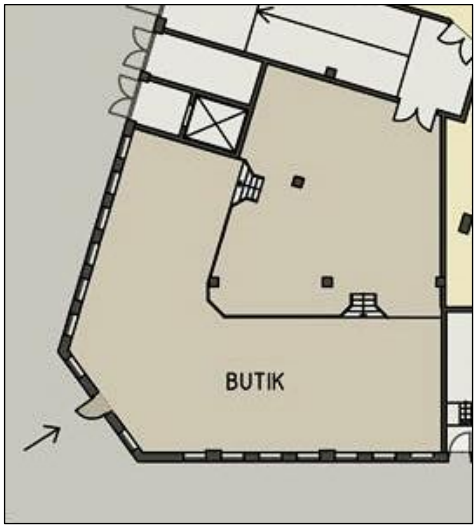


Figur 6-9 Visionsbild för utvecklingsförslaget, fler parkeringsfickor och sänkt hastighet.

Idag finns en gång och cykelväg på vardera sida av Mölndalsvägen. Om bil och gångtrafikanter ska separeras behöver det tillkomma alternativa stråk. I delrapporten ”Grönstruktur i Möndalsångs dalgång” föreslås ett nytt gångstråk längs Mölndalsån, å-promenaden. Denna idé stämmer väl överens med litteraturstudien som visar på de positiva effekterna av tillgänglighet till blå och grönstruktur. Enligt områdesanalysen saknas detta i Almedal. Den nya å-promenaden från Korsvägen till Mölndals innerstad som Marelds Landskapsarkitekter föreslagit kommer att ge allmänheten närhet till vattnet och Almedal kommer att upplevas som mer attraktivt. Den nya gångbanan tillsammans med promenadstigarna och gångbron i Almas park kommer att förbättra upplevelsen av området Almedal.

6.5. Handelsverksamhet

I fastighetens nordöstra hörn ligger idag en lampbutik. Hörnet utgör en strategisk plats då den syns från flera håll och ligger i direkt anslutning till hållplatsen Almedal. Lokalen föreslås att fortsättningsvis användas till handel men i form av en verksamhet som gynnar området mer och kan dra större nytta av lokalens placering i ett framtida stråk för boende och kontorister. Ett förslag på en sådan hyresgäst är Seven Eleven eller Espresso House. En verksamhet av detta slag kommer vara en tillgång för människorna befinner sig i området. Det är också en typ av företag som saknas i Almedal och därmed kommer att komplettera området. Denna typ av förändring skulle endast innebära en mindre hyresgästanpassning och därmed en mindre ombyggnationskostnad för fastighetsägaren.

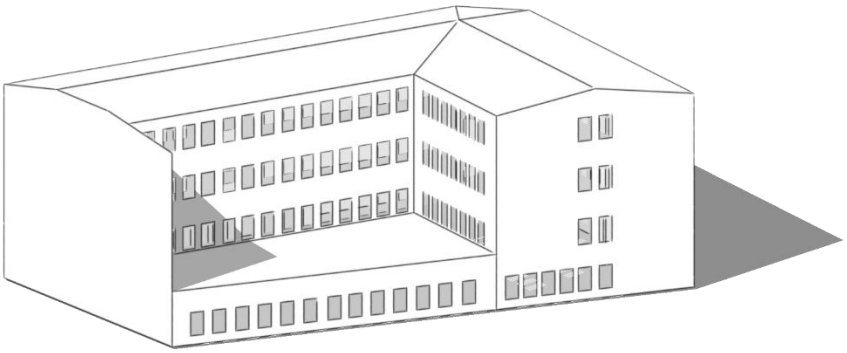


Figur 6-10 Handel i nordöstra hörnet av Krokslätt 148:14. Författarnas egen illustration.

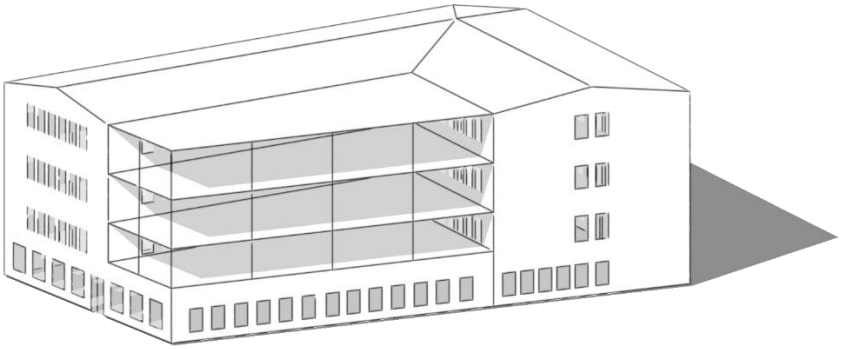
6.6. Tillbyggnad av kontorsyta

Utefter vad litteraturstudien visar finns stor efterfrågan på kontor i Göteborg även strax utanför centrum. Detta stämmer överens med det B-läge som Krokslätt 148:13 har. Almedals pågående utveckling förväntas leda till ökad efterfråga på kontorslokaler.

Fastigheten är till största del idag anpassad för kontorslokaler och därmed föreslås att plan två, tre och fyra fortsätter att utgöra kontorslokaler. Förslaget innebär att fastighetsägaren inte behöver investera i en stor ombyggnation för de befintliga övre planen. Dock är kontorslokalers modernitet något som ökar betalningsvilja och därför föreslås att en uppfräschning och modernisering av planen görs med bland annat fler fönster. För att ytterligare öka moderniteten i byggnaden samt öka den uthyrbara ytan föreslås en tillbyggnation av fastigheten på den del av byggnaden som endast har en våning. Nedan visas hur byggnaden ser ut idag samt en visionsillustration på hur det skulle kunna se ut. Enligt detaljplanen finns det möjlighet för en sådan typ av utbyggnation men en vidare utredning av fastighetens tekniska förutsättningar bör göras för att säkerställa att byggnationen är möjlig.



Figur 6-11 Befintlig utformning av fastigheten Krokslätt 148:13. Författarnas egen illustration.



Figur 6-12 Visionsbild, utformning av fastigheten Krokslätt 148:13: tillbyggnad i modern glasdesign, ökat ljusinsläpp och ny entré i södra fasaden.

6.7. Investeringskalkyl för utvecklingsförslaget

För att undersöka hur utvecklingsförslaget förändrar fastigheten Krokslätt 148:13 ekonomiska förutsättningar har fastighetens förändrade marknadsvärde beräknats. Ingångsvärdena beräknas utefter de underlag som Platzer Fastigheter tillhandahållit. Marknadsdata från NAI Svefa (2016) har använts för att uppskatta direktavkastningskrav och framtida hyresintäkter.

För att beräkna den totala värdeökningen för fastigheten Krokslätt 148:13 har delarna, boule & restaurang, handel och tillbyggnation av kontor beräknats separat. Sammanlagt ökar fastighetens teoretiska värde med ca 50 miljoner kronor om alla förslagen genomförs. Kroken genererar en teoretisk värdeökning på ca 17 miljoner kronor. För förslaget på ny handel en teoretisk värdeökning på 2 miljoner kronor och för utbyggda kontor 31 miljoner kronor. För hela beräkningen se bilaga 1.

Total Värdeökning	
Boule & Restaurang	16 893 333
Handel	1 858 333
Utbyggda kontor	31 340 000
Summa	**50 091 667**

Figur 6-13 Total värdeökning för fastigheten Krokslätt 148:13 efter förslaget genomförande.

7. Diskussion och slutsats

Syftet med examensarbetet var att lämna ett utvecklingsförslag för fastigheten Krokslätt 148:13 och det närliggande området i Almedal. Förslaget skall gå i linje med Göteborgs Stads visioner och bidra till ett mer attraktivt Almedal. Rapporten inleddes med en litteraturstudie som berörde ämnen inom attraktivitet, fastighetsmarknad samt lagar och riktlinjer. Den studerade litteraturen anses vara trovärdig då den främst är hämtad från Chalmers arkitektbibliotek och Boverket. Flera av de studerade böckerna är skrivna innan 2000-talet vilket skulle kunna ha bidragit till missvisande resultat, dock har litteraturen studerats med ett kritiskt förhållningssätt och vägs samman med nyare elektroniska källor samt med intervjuer med sakkunniga. Mycket information är också hämtad från Göteborgs Stads hemsida, då det är den kommunen som det studerade området och objektet ligger i.

För att få en överblick av Almedal studerades områdets historia, nuläge samt vilka planer och visioner som finns för området. Metoden för områdesanalysen anses ha påverkat arbetet positivt då det gav en bra överblick av Almedals utveckling. Analysen ledde fram till att områdets kvalitéer och utmaningar identifierades vilket utgjorde underlag till utformningen av förslaget. Metoden som användes för att undersöka nuläget anses vara lämplig för examensarbetets syfte, dock kan det finnas verksamheter i Almedal eller i angränsade områden som inte upptäckts vid undersökningen och som möjligen skulle kunna ha förändrat resultatet av analysen. I objektsanalysen har Krokslätt 148:13 undersökts utifrån de förutsättningar som funnits att tillgå. Brist på fasadritningar och aktuella planritningar anses ha begränsat arbetet i att förstå fastighetens tekniska förutsättningar. Studiebesök och fotografering har kompletterat ritningsunderlaget.

I områdesanalysen framkom att Almedal behöver fler aktiviteter och matställen för att bli ett mer attraktivt område. Ett företag vars verksamhet innefattar dessa två kvalitéer är Boulebar som har används som inspiration. Boulebar visar på att boule kombinerat med restaurang är ett lyckat och populärt koncept. Allt fler människor intresserar sig för boule vilket tyder på att det är ett koncept som är modernt och ligger i tiden. Genom intervju, studiebesök och analys av Boulebar formades bland annat till förslaget på Kroken, en ny boule och restaurang i Krokslätt 148:13. Kroken kommer att ge Almedal kvalitéer som idag saknas. Dessutom bidrar Kroken till att fler kommer att röra sig i området vilket ökar tryggheten och därmed attraktiviteten. De kontor som finns i området kommer att kunna nyttja restaurangen samtidigt som restaurangen nyttjar kontorister som sina restauranggäster. Restaurangverksamheter passar ofta bra in i befintliga byggnader och Kroken kommer, genom att ha meny och inredning med historiska inslag, bidra till att stärka Almedals identitet som historiskt industriområde.

Entréplanet i byggnaden skulle kunna projekteras helt för boule- och restaurangverksamhet men vi tror att en annan verksamhet i fastighetens nordöstra hörn kommer att tillföra området mer värde. Framförallt beror det på att hörnet är lokaliserat i ett strategiskt läge i mellan spårvagnshållplatsen och Almedals fabriker. En butik där morgonkaffet och busskortet kan inhandlas kommer att ge områdets besökare en välkomnande känsla, vilket enligt litteraturstudien förbättrar människans upplevelse och därmed identifierar de området som attraktivt.

Den ombyggnad som föreslås för Kroken är specifikt framtagen för boule och restaurangkonceptet. Lokalanpassningen innebär en ombyggnad där bland annat flera väggar rivs och nya fönster monteras i den södra fasaden för att ge bättre ljusinsläpp. Ur perspektivet på att lokalen blir vakant kan den genom en mindre investering anpassas till

en vanlig restaurangverksamhet genom att boulebanorna byggs igen. Detta breddar segmentet av framtida hyresgäster.

Krokslätt 148:13 angränsar till ett område som i detaljplanen är avsett för park. Vi tror att fastighetens läge bredvid en park utgör en unik möjlighet att stärka boulekonceptet. Utvecklingsförslaget innebär därför att Kroken har uteservering och utomhusboule i parken. Både uteservering och boulebana i den offentliga parken kräver tillstånd och samarbete med kommunen. Förslaget för restaurang och inomhusboule går dock att genomföra även om inget intresse för samarbete finns från kommunen men helhetskonceptet blir svagare.

Vidare bygger utvecklingsförslagets utformning av parken på att ett samarbete med kommunen kan upprättas. Gångvägarna i parken och gångbron över ån är strategiskt placerade för att öka flödet till Kroken och det planerade projektet Almedals fabriker som Platzer Fastigheter ingår i. Parkens utformning kommer att bidra till att Almedal blir mer attraktivt och uppfyller Göteborg Stads visioner och grönstrukturstrategi. Öster om den planerade parken går Mölndalsån som är en kvalité för Almedal men tillgänglighet till ån behöver förbättras för att uppnå attraktivitet. Göteborgs Stads vision uppfylls genom att förslaget möjliggör för allmänheten att komma närmare vattnet genom sittplatser i parken, utsikt över ån från boulebanorna och en uteservering i form av ett hängande trädäck över ån.

Undersökningen av Almedals trafikmiljö ledde till att upplevelsen av Mölndalsvägen identifierades som ett problem. Förslaget innefattar därför att hastigheten på vägen sänks och att det projekteras för fickparkeringar med trädplanteringar. Dessa åtgärder bidrar till en bättre upplevelse med mer grönstruktur och ökad trygghet i området, dock krävs vidare undersökning för vilka andra konsekvenser förslaget skulle ha på Almedal.

Utvecklingsförslaget innefattar även idéskisser på hur fastighetens övre plan kan utvecklas. Idén på tillbyggnaden av kontor är utformad utifrån detaljplanens regleringar vilket innebär att en godkänd bygglovsansökan kan förverkliga idén. Utbyggnad av de övre planen kommer att öka fastighetens uthyrbara yta och därmed öka fastighetens hyresintäkter. En översiktlig beräkning med direktavkastningsmetoden visar att tillbyggnaden kommer att öka fastighetens värde med ca 31 miljoner kronor. Den moderna tillbyggnaden blandat med områdets historiska identitet förväntas generera ökad efterfråga på kontorslokalerna i byggnaden. En förutsättning för att genomföra idén på tillbyggnaden är att fastighetsägaren låter genomföra undersökningar av byggnadens bärförmåga och tar fram ritningar för en fungerande och modern planlösning i de nya kontorslokalerna. Idén är fristående från utvecklingsförslagets boule och restaurangkoncept vilket betyder att förslagen kan genomföras oberoende av varandra.

För att beräkna utvecklingsförslagets teoretiska värdeökning har Direktavkastningsmetoden använts då Platzer Fastigheter rekommenderade oss att använda den. Resultatet från beräkningarna visar att förslaget för fastigheten kommer generera en teoretisk värdeökning på nästan 50 miljoner kronor varav Kroken står för cirka 17 miljoner kronor, handel 2 miljoner kronor och kontor 31 miljoner kronor. Om flera utrymmen blir vakanta eller om den beräknade kvadratmeterhyran inte stämmer kommer detta att spegla den faktiska värdeökningen då uträkningen varierar av hyresintäkterna. Utvecklingsförslaget anses vara ekonomiskt genomförbart enligt Platzer fastigheter då investeringsmöjligheten per kvadratmeter är hög.

Förslag på vidare studier är att undersöka människors åsikter om Almedal genom intervjuer eller enkätundersökningar, detta för att få en tydligare bild av hur området upplevs och vilken utveckling som önskas. Ett annat förslag på vidare studie är att undersöka om annan verksamhet än restaurang och boule skulle passa bättre i fastigheten och området.

8. Referenser

Referenserna är sorterade i litteratur, elektroniska källor, muntliga källor och bildkällor enligt APA-systemet.

8.1. Litteratur

Aktiebolaget Pripp & Lyckholm. (1933). *Lyckholms bryggeri 1881-1931: minnesskrift i anledning av femtioårig verksamhet*. Göteborg: Pripp & Lyckholm.

Almedahlsföretagen genom tiderna : en minnesskrift vid Almedahls Fabrikers 100-årsjubileum. (1946). Göteborg: Almedahl-Dalsjöfors AB.

Björn, L., Enhörning, G., & Fog, H. (2001). *Staden, husen och tiden: Rapport från seminarieserien Staden: allas rum, samt reflektioner om stadens egenart*: Göteborg.

Brunes, F. (2015). *Fastighetsvärdering och marknadsanalys*. Lund: Studentlitteratur.

Institutet för värdering av fastigheter & ASPECT. (2011). *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: fastighetsnomenklatur*. Stockholm: Fastighetsnytt.

Larson, M. (2005). *Almedals fabriker: staden och motorvägen*. (Examensarbete) Göteborg: Instutitionen för Arkitektur, Chalmers tekniska högskola.

NAI Svefa. (2016). *Svenska Fastighetsmarknad - Fokus 24 orter*: Svefa Holding AB.

Olsson, S. (1998). *Det offentliga stadslivets förändringar*. Göteborg: Centrum för byggnadskultur i västra Sverige.

Planverket. (1987). *Hela gatan: en idéskrift från Planverket*. Stockholm: Statens planverk.

Sepe, M. (2013). *Planning and place in the city: mapping place identity*. London: Routledge.

Strannelind, M. (1994). *Mölndalsåns dalgång*. Göteborg.

Sveriges köpmannaförbund. (1976). *Handeln i centrum. D. 3, Förnyelse*. Stockholm: Sveriges köpmannaförbund.

8.2. Elektroniska källor

Almedahls. (2016). *Almedahls vagga finns i Göteborg*. Hämtad 2016-01-27 från http://www.almedahls.com/om-oss/historia/

Bellander, G. (2005). *Blandstaden: ett planeringskoncept för en hållbar bebyggelseutveckling*. Hämtad 2016-03-05 från http://www.boverket.se/

Björk, E. (2012). Här är Göteborgarnas favoritplatser. *Göteborgs-Posten*. Hämtad 2016-03-20 från http://www.gp.se/nyheter/

Boulebar. (2016). *Boulebar*. Hämtad 2016-05-10 från http://www.boulebar.se/

Boverket. (2010). *Låt staden grönska: klimatanpassning genom grönstruktur*. Tillgänglig: http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2010/lat-staden-gronska.pdf

Boverket. (2014). *Äldre planer*. Hämtad 2016-02-06 från http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/detaljplaneinstrumentet/aldre-planer1/

Boverket. (2015a). *Ändamålsenlig struktur och estetisk utformning*. Hämtad 2016-03-12 från http://www.boverket.se/

Boverket. (2015b). *Lista över beteckningssystemet*. Hämtad 2016-03-12 från http://www.boverket.se/

Boverket. (2015c). *Processen för att ändra en detaljplan*. Hämtad 2016-03-12 från http://www.boverket.se/

Boverket. (2015d). *Socialt god och tillgänglig livsmiljö*. Hämtad 2016-04-13 från http://www.boverket.se/

Boverket. (2016a). *Detaljplaneinstrumentet*. Hämtad 2016-03-13 från http://www.boverket.se/

Boverket. (2016b). *Vad är en detaljplan* Hämtad 2016-03-13 från http://www.boverket.se/

Byggvärlden. (2012). *Vad innebär Boverkets nya byggregler för byggbranschen?* Hämtad 2016-03-13 från http://www.byggvarlden.se/

Carlsson, E. (2013). *Grönområdens betydelse i den täta staden: En fallstudie av Rambergsstaden.* (Kandidatarbete) Karlskrona: Blekinge Tekniska Högskola. Tillgänglig: http://www.diva-portal.se/smash/get/diva2:833227/FULLTEXT01.pdf

Carlsson, L. (2013). *Stadsmiljöns betydelse för en stads identitet - Med Malmö som referensstad.* (Kandidatarbete) Instutionen för Landskapsarkitektur planering och förvaltning, Sveriges Lantbruksuniversitet. Tillgänglig: http://stud.epsilon.slu.se/6079/1/carlsson_l_130924.pdf

Egebrand, A., & Höglund, S. (2012). *Analys av grönområdens värde: En metod för mätning av kvalitetsaspekter i Gävle.* (Examensarbete) Gävle: Avdelningen för industriell utveckling, IT och samhällsbyggnad, Högskolan i Gävle. Tillgänglig: http://www.diva-portal.se/smash/get/diva2:541511/FULLTEXT01.pdf

Eniro. (2016). *Kartor*. Hämtad 2016-01-28 från http://kartor.eniro.se/

Fastighetssverige. (2015). *Faktorer som styr hyresnivåer.* Hämtad 2016-03-20 från http://www.fastighetssverige.se/artikel/faktorerna-som-styr-hyresnivaerna-10234

Fastighetsägarna. (2010) *Attraktiva Städer*. Tillgänglig: http://www.fastighetsägarna.se

Gatukontoret Malmö Stad. (2006). *Gatusektioner: Råd och exempel vid utformning av gatumiljöer*. Tillgänglig: http://www.projektering.nu/files/Gatusektioner.pdf

Google Maps. (2016). *Kartor*. Hämtad 2016-04-15 från https://www.google.se/maps/

Göteborg & Co. (2016a). *Göteborg 400 år*. Hämtad 2016-02-03 från http://www.goteborg2021.com/om-goteborg-2021/

Göteborgs & Co. (2016b). *Tre teman*. Hämtad 2016-01-29 från http://www.goteborg2021.com/tre-teman/

Göteborgs Stad. (2015). *Plan- och byggprojekt: Krokslätt - Studentbostäder och mötesplats vid Mölndalsvägen*. Hämtad 2016-04-28 från http://goteborg.se

Göteborgs Stad. (2016). *Regler för uteservering*. Hämtad 2016- 05-30 från http://goteborg.se/wps/portal/foretag/tillstand-och-regler/uteservering/regler-uteservering/

Göteborgs Stad, & Mölndals Stad. (2012). *Översiktsplan för Göteborg och Mölndal, fördjupad för Fässbergsdalen*. Tillgänglig: http://www.molndal.se/

Göteborgs Stad, & Mölndals Stad. (2015). *Översiktsplan för Göteborg och Mölndal fördjupad för Mölndalsns dalgång: Utställningshandling december 2015*. Tillgänglig: http://www5.goteborg.se/

Hitta.se. (2016). *Kartor*. Hämtad 2016-04-15 från http://www.hitta.se/

Kara, B., Tuncay, H. E., & Deniz, B. (2011). Investigating recreational qualities of the parks in Aydın. *Procedia: Social and Behavioral Sciences, 19*, 158-164. Tillgänglig: http://www.sciencedirect.com/science/journal/18770428/19/supp/C

Laserdome. (2016). *Laserdome*. Hämtad 2016-04-15 från http://goteborg.laserdome.se/

Lokalförvaltningen Göteborgs Stad. (2016). *Tekniska krav och anvisningar Storkök Dimensionering av lokalyta* Tillgänglig: http://ra.goteborg.se/dokument/RA-1877_Stork%C3%B6k_-_Dimensionering_av_lokalyta.pdf

Mareld Landskasarkitekter AB. (2014). *Grönstruktur i Mölndalsåns dalgång: Delrapport inom Göteborgs och Mölndals gemensamma och fördjupade översiktsplan (FÖP) för Mölndalsåns dalgång*. Tillgänglig:http://www5.goteborg.se/

Melica. (2014). *Kulturmiljöunderlag: Program för Almedals fabriksområde*. Tillgänglig: http://www.melica.se/sites/default/files/dokument/Almedal_Kulturmiljounderlag.pdf

Möller, A. (2001). *Sammanhang och identitet i Sorgenfri.* (Examensarbete) Blekinge tekniska högskola. Tillgänglig: http://bth.diva-portal.org/smash/get/diva2:831400/FULLTEXT01.pdf

Mölndals Stad. (2016). *Mölndalsån*. Hämtad 2016-04-02 från https://www.molndal.se/medborgare/byggaboochmiljo/naturvardparker/sjoarochvattendrag/molndalsan.4.47315bb7131d8f123cf800017764.html

Nationalencyklopedin AB. (2016). Offentligt rum.

Objektsvision AB. (2016a). *ABC Läge*. Hämtad 2016-02-04 från https://objektvision.se/Artiklar/AbcLage

Objektsvision AB. (2016b). *Lokaler och hyresnivåer i Göteborg*. Hämtad 2016-02-04 från https://objektvision.se/Lokalmarknad?id=1480

Olsson, S., Larberg, V., & Svensson, A. (2016). *Identitet och upplevelse*. Hämtad 2016-05-21 från http://stadsutveckling.socialhallbarhet.se/identitet-och-upplevelse/

Park och Natur Göteborgs Stad. (2014). *Grönstrategi för en tät och grön stad*. Tillgänglig: http://goteborg.se/wps/wcm/connect/0bbf9fb8-a6a9-43bf-9548-34e7697d8f0e/Gr%C3%B6nstrategi_20140324.pdf?MOD=AJPERES

Platzer Fastigheter AB. (2016a). *Årsredovining 2016*. Tillgänglig: http://investors.platzer.se/afw/files/press/platzer/201603306263-1.pdf

Platzer Fastigheter AB. (2016b). *Våra fastigheter*. Hämtad 2016-01-27 från http://www.platzer.se/vara_fastigheter

SFS 2010:900. *Plan och bygglag: Förutsättningar för bygglov*. Stockholm: Näringsdepartementet RS N.

Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad. (2014). Ändring av detaljplaner för JÄRNVÄGSTUNNELN VÄSTLÄNKEN MELLAN GULLBERGSVASS OCH ALMEDAL. Tillgänglig: http://www5.goteborg.se/

Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad. (2016). *Detaljplan för blandad stadsbebbygelse vid Almedals fabriker: Normalt planförförande*. Tillgänglig: http://www5.goteborg.se/

Statens Folkhälsoinstitut. (2009). *Grönområden för fler: en vägledning för bedömning av närhet och attraktivitet för bättre hälsa*. Tillgänglig: https://www.folkhalsomyndigheten.se/pagefiles/12222/R2009-2-Gronomraden-for-fler.pdf

Stockholms läns landsting. (2016). *Värdering av stadskvaliteter - betalningsvilja för kontor*. Tillgänglig: http://www.evidensgruppen.se/sites/default/files/Stadskvaliteter_kontor_1.pdf

Tollesson, N. (2013). Peab flyttar till Lyckholms fabriker. Hämtad 2016-04-10 från http://www.fastighetssverige.se/artikel/peab-flyttar-till-lyckholms-fabriker-12806

Trafikkontoret Göteborgs Stad, Härryda kommun, & Mölndals Stad. (2012). *Mölndalsån: reglerad livsnerv genom tre kommuner*. Tillgänglig:

https://www.molndal.se/download/18.a7184c142e43152cc2bb8/1389102952042/molndalsan_broschyr.pdf

Trafikverket. (2013). *Vad är Västsvenska paketet?* Hämtad 2016-04-07 från http://www.trafikverket.se/nara-dig/Vastra-gotaland/Vastsvenska-paketet/Vad-ar-Vastsvenska-paketet/

Västtrafik. (2016). *Reseplaneraren*. Hämtad 2016-02-16 från http://reseplanerare.vasttrafik.se/

Åsling, T. (2011). *Stadens offentliga rum: tomrum eller vardagsrum?* (Kandidatuppsats) Alnarp: fakulteten för Landskapsplanering, trädgårds- och jordbruksvetenskap, Sveriges Lantbruksuniversitet. Tillgänglig: http://stud.epsilon.slu.se/3042/1/asling_t_110712.pdf

8.3. Muntliga källor

Bergström, I, projektledare, Stadsbyggnadskontoret. Intervju 27 april 2016 på Stadsbyggnadskontoret i Göteborg.

Einarsson, H, avdelningschef etablerings- och investeringsavdelningen, Business region. Intervju 12 april 2016 på Business region Göteborg.

Marklund, N, förbundskapten för svenska boulelandslaget och bouleanläggare, Boulebar. Telefonintervju 3 maj 2016.

8.4. Bildkällor

Eniro (2016). *Kartor* [Elektronisk bild]. Tillgänglig: http://kartor.eniro.se/

Göteborgs stadsmuseum (1889). *Almedals fabriker:till höger är spinneri och lagerlokal, till vänster blekeri oh apperatur. År 1889* [Fotografi]. Tillgänglig via Göteborgs stadsmuseum faktarummet.

Göteborgs stadsmuseum (1900). *Lyckhomls bryggeri: fabriksgården med J.W. Lyckholms villa. År 1900* [Fotografi]. Tillgänglig via Göteborgs stadsmuseum faktarummet.

Hitta.se (2016). *Kartor* [Elektronisk bild]. Tillgänglig: http://www.hitta.se/

Mareld Landskasarkitekter AB (2014). *Koncept för grönstruktur i Mölndalsåns dalgång* [Elektronisk bild]. Tillgänglig: http://www5.goteborg.se/

NAI Svefa (2016). *Lägesklassificering i Göteborg* [Elektronisk bild]. Tillgänglig via mailkontakt från NAI Svefa.

NAI Svefa (2016). *Svenska Fastighetsmarknad - Fokus 24 orter* [Elektronisk bild]. Tillgänglig: https://www.naisvefa.se/globalassets/svensk-fastighetsmarknad/svensk-fastighetsmarknad-fokus-24-orter-vt-16.pdf

Peab (2016). *Projekt Lyckholms* [Elektronisk bild]. Tillgänglig: http://www.peab.se/bostader--projekt/kommersiella-lokaler/lyckholms/

Semrén & Månsson (2016). *Almedals fabriker, visionsbild* [Elektronisk bild]. Tillgänglig: https://www.goteborg.se/wps/portal/invanare/bygga-o-bo/kommunens-planarbete/plan--och-byggprojekt/

Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad (2016). *Detaljplan Almedals fabriker* [Elektronisk bild]. Tillgänglig: http://www5.goteborg.se/

Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad (2016). *Urklipp och revidering från Stadsplanekarta 1969 med markering av Krokslätt 148:13* [Elektronisk bild] Tillgänglig via Göteborgs Stadsbyggnadskontor, arkivet.

Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad (2014). *Vid Almedal kommer Västlänken från tunneln och ansluter till befintliga spår söderut* [Elektronisk bild]. Tillgänglig: http://www5.goteborg.se/

Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad (2014). *Västlänkens sträckning* [Elektronisk bild]. Tillgänglig: http://www5.goteborg.se/

Bilaga 1 – Investeringskalkyl

Nedan visas en investeringskalkyl för utvecklingsförslagets olika delar. Beräkningarna för Plan 0 är indelade i a och b. Del a innefattar uträkning för investeringen och värdeökningen i förslaget där lampbutiken byts till annan handelsverksamhet. Del b innefattar beräkningar för den yta som omvandlas till boule och restaurang.

Nyckeltal	
Direktavkasntningskrav	6%
Krav på investeringsvinst	10%

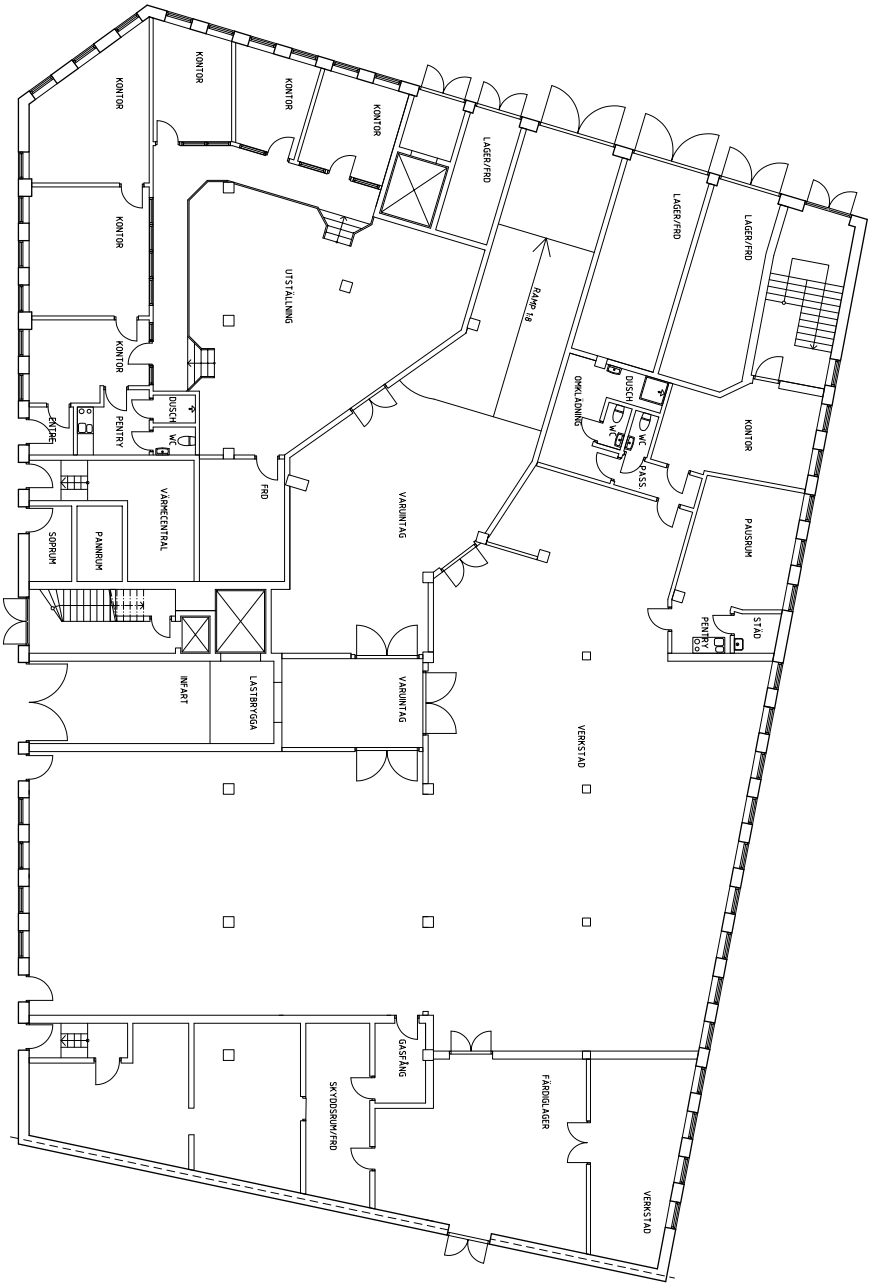
Plan 0, del a				
2016				
Hyresgäst	*Kvm*	*Kr/kvm&år*	*Årshyra, kr*	
Snickeri	540	800	432 000	
Musikstudio	48	800	38 400	
Summa	588		470400	
2018				
Hyresgäst	*Kvm*	*Kr/kvm&år*	*Årshyra, kr*	
Boule & Restaurang	742	2 000	1 484 000	
Värdeökning				
Årshyra 2016 / 6%	*Årshyra 2018 / 6%*	*Värdeökning*	*10% Krav på investeringsvinst*	*Investeringsmöjlighet/kvm*
7 840 000	24 733 333	**16 893 333**	15 204 000	**20 491**

Plan 0, del b				
2016				
Hyresgäst	*Kvm*	*Kr/kvm&år*	*Årshyra, kr*	
Lampbutik	226	1 000	226 000	
2018				
Hyresgäst	*Kvm*	*Kr/kvm&år*	*Årshyra, kr*	
Handel	225	1 500	337 500	
Värdeökning				
Årshyra 2016 / 6%	*Årshyra 2018 / 6%*	*Värdeökning*	*10% Krav på investeringsvinst*	*Investeringsmöjlighet/kvm*
3 766 667	5 625 000	**1 858 333**	1 672 500	**7 433**

Plan 1,2,3				
2016				
Hyresgäst	*Kvm i 3 plan*	*Kr/kvm&år*	*Årshyra*	
Befintliga kontor	2 364	1 500	3 546 000	
2018				
Hyresgäst	*Kvm i 3 plan*	*Kr/kvm&år*	*Årshyra*	
Befintliga kontor	2 364	1 700	4 018 800	
Utbyggd kontor	828	1 700	1 407 600	
Värdeökning				
Årshyra 2016 /6%	*Årshyra 2018 / 6%*	*Värdeökning*	*10% Krav på investeringsvinst*	*Investeringsmöjlighet/kvm*
59 100 000	90 440 000	**31 340 000**	28 206 000	**34 065**

Total Värdeökning	
Boule & Restaurang	16 893 333
Handel	1 858 333
Utbyggda kontor	31 340 000
summa	**50 091 667**

Bilaga 2 – Ritningsunderlag entréplan



0 5 10 m

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

LAYOUT

KROKSLÄTT 14:8:13

Holindalsvägen 40-42

Wallenstam

Wallenstam AB, 401 84 Göteborg
Besöksadress: Holtermanns Torg 1 Tel: 031 - 20 100 00
www.wallenstam.se

UPPDRAGS NR	BYGG AV	HANDLÄGGARE
6615	CAP AB	
DATUM		ANSVARIG
2006-02-15		FC

PLANRITNING
BOTTENPLAN

SKALA	NUMMER	BET
1:100 (A1)	A-6615-00	

ORIGINALFORMAT: A1

Bilaga 3 – Ritningsunderlag plan 1

0 5 10 m

BET	ÄNT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

LAYOUT

KROKSLÄTT 14:8:13

Mölndalsvägen 40-42

Wallenstam

Wallenstam byggnadsförvaltning AB
Besöksadress: Kungsportsplatsen 2, Tel: 031-20 00 00
www.wallenstam.se

UPPDRAG NR	BITRÄD AV	HANDLÄGGARE
6615	CAP AB	

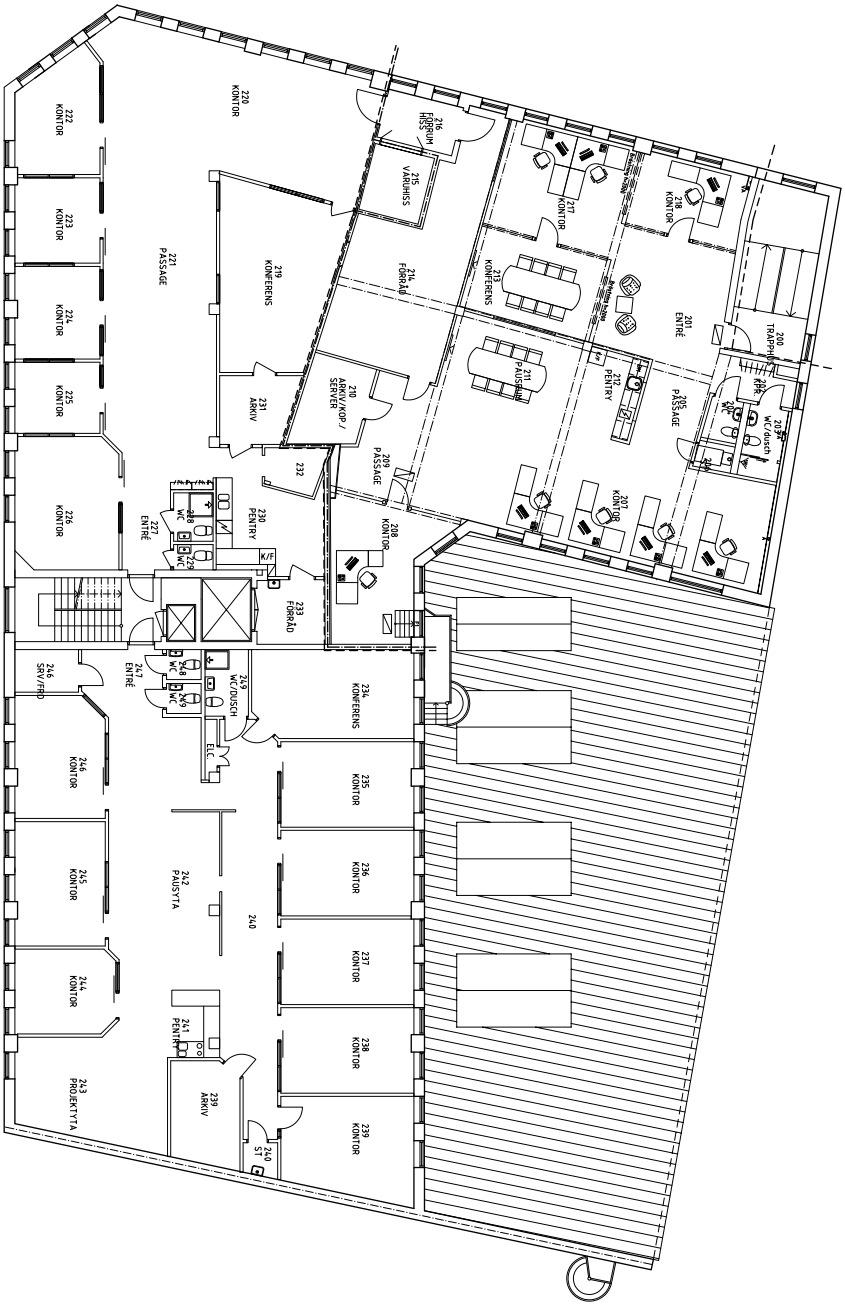
DATUM	ÄNDRVÄNG
2006-02-15	FC

PLANRITNING
PLAN 1 TR.

SKALA	NUMMER	BET
1:100 (A1)	A-6615-10	

ORIGINALFORMAT: A1

Bilaga 4 – Ritningsunderlag plan 2



0 5 10 m

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

LAYOUT

KROKSLÄTT 14:8:13

Mölndalsvägen 40-42

Wallenstam

Wallenstam AB, 401 84 Göteborg
Besöksadress: Kungsportsavenyen 2, Tel: 031 - 20 00 00
www.wallenstam.se

UPPDRAG NR	PROJEKTÖR	HANDLÄGGARE
6615	AEC AB	
DATUM		ANSVARIG
		AJA

PLANRITNING
PLAN 2 TR.

SKALA	RITNING	BET
1:100 (A1)	A-6615-20	

ORIGINALFORMAT: A1

Bilaga 5 – Ritningsunderlag plan 3

0 5 10 m

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

LAYOUT

KROKSLÄTT 14:8:13

Mölndalsvägen 40-42

Wallenstam

Wallenstam AB, 401 84 Göteborg
Besöksadress: Kungsportsplatsen 2, Tel 031-200 00
www.wallenstam.se

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
6615	AEC	
DATUM	ANSVARIG	
2001-06-11	AJA	

PLANRITNING
PLAN 3 TR.

SKALA	RITNING	BET
1:100 (A1)	A-6615-30	