

# Papyrusområdet

Kulturhistorisk och fastighetsekonomisk analys inför  
bevarande och utveckling av området

2010-06-22

Anna Krus, Tel: 031 - 708 32 92  
NAI Svefa, Kungssportsavenyn 31-35, 411 36 Göteborg  
Tel: 031-711 63 00, [www.naisvefa.se](http://www.naisvefa.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

### UPPDRAG

Bakgrund och syfte.....	1
-------------------------	---

### HISTORISK UTVECKLING

Kring 1900.....	2
1900-1920.....	2
1920-1930.....	3
1930-1950.....	3
1950-1955.....	4
1955-1980.....	4
Sammanställning.....	5
Funktioner.....	6

### OMRÅDET IDAG

Delområde A1.....	7
Delområde A2.....	13
Delområde B.....	15
Intressanta gaturym/stråk....	19
Vattenstråk.....	20
Personalenré då & nu....	21
Platsbildningar.....	22
Inspirerande egenheter .....	23

### MARKNADSMÄSSIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

Papyrusområdet.....	24
Grundförutsättningar.....	25

### KULTURHISTORISKA OCH FASTIGHETSEKONOMISKA UTGÅNGSPUNKTER

Utgångspunkter.....	26
Byggnader som föreslås bevaras.....	27
Ombyggnad - byggnad 10-4-2 .....	28
Ombyggnad - byggnad 18.....	30
Ombyggnad - byggnad 110 .....	32
Ombyggnad - byggnad 6(del av) .....	34
Ombyggnad - byggnad 23.....	36
Ombyggnad - byggnad 16/40/41....	38
Samlad bedömning.....	40
Bevarande och utveckling - förslag.....	41

### IDESKISSER

Byggnad 6.....	42
10:an stråket.....	43
Lagerområdet.....	44
Entrétorget.....	45
Ex omvandlade industriområden.....	46

### KÄLLMATERIAL

Kartläggning.....	47
Jubileumpublikationer.....	47
Foton.....	47

## UPPDRAG

### Bakgrund och syfte

Mölnads Stad har köpt in det s.k. Papyrusområdet, ett f.d. pappersbruk som planeras att omvandlas till bostäder m.m. Papyrusområdet ingår i kommunens kulturmiljöprogram och gränisar till Mölnads Kvarnby, vars industri- och bostadsbebyggelse utgör riksintresse för kulturmiljövården. NAI Svefa har fått i uppdrag att genomföra en kulturhistorisk och fastighetsekonomisk analys av förutsättningar för bevarande och utveckling av området. Syftet är att definiera en bevarandenivå som bedöms tillgodose såväl kulturhistoriska som fastighetsekonomiska aspekter inför planerad utveckling. Området omfattar ca 170 000 kvm och består dels av f.d. produktions- och lagerområden (A+B), dels av f.d. trädgårdsanläggningar och personalbostäder (C). Större delen av bebyggelsen utgörs av produktions- och lagerlokaler koncentrerade till områdets nordvästra del. Fokus i utredningen ligger på denna del. För övriga delar/byggnader hänvisas till tidigare utredningar.

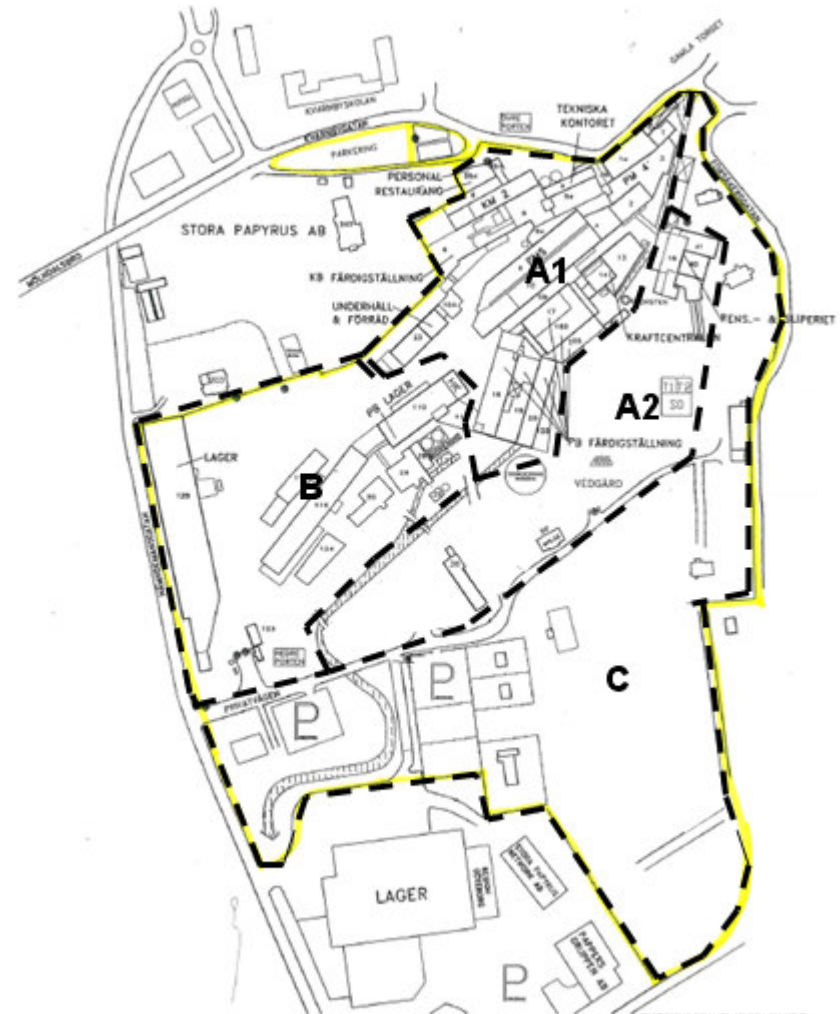
Uppdraget omfattar följande moment:

- Översiktlig kartläggning av bebyggelsens historiska utveckling
- Beskrivning/Karakterisering av området
- Översiktlig beskrivning av fastighetsmarknaden i Mölnad
- Analys av marknadsmässiga förutsättningar för Papyrusområdet
- Förslag på bevarande och utveckling med utgångspunkt från kulturhistoriska och fastighetsekonomiska bedömningar

Uppdragsgivare är Mölnads Stad genom Leif Fred, stadsbyggnadskontoret. Deltagande konsulter från Nai Svefa är Anna Krus, exploateringsantikvarie och Joachim Wallmark, auktoriserad fastighetsvärderare.

Resultatet har under arbetet redovisats och förankrats med bl.a. Ulla Hasselqvist, Mölnads Museum.

Den marknadsmässiga analysen redovisas i ett separat PM ”Papyrusområdet – underlag för bedömning av områdets marknadsmässiga (fastighetsekonomiska) förutsättningar”, NAI Svefa 2009-12-15.



# HISTORISK UTVECKLING

 Byggnader som finns med på plankarta från 1899



 Byggnader som uppförs 1900-1920

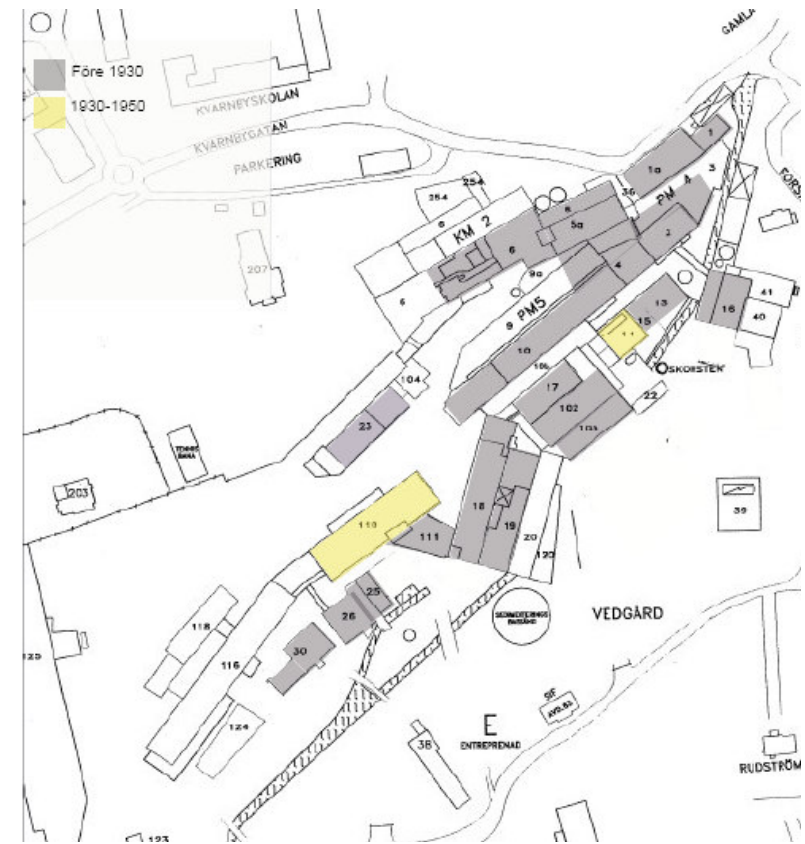




### Byggnader som uppförs under perioden 1920-1932

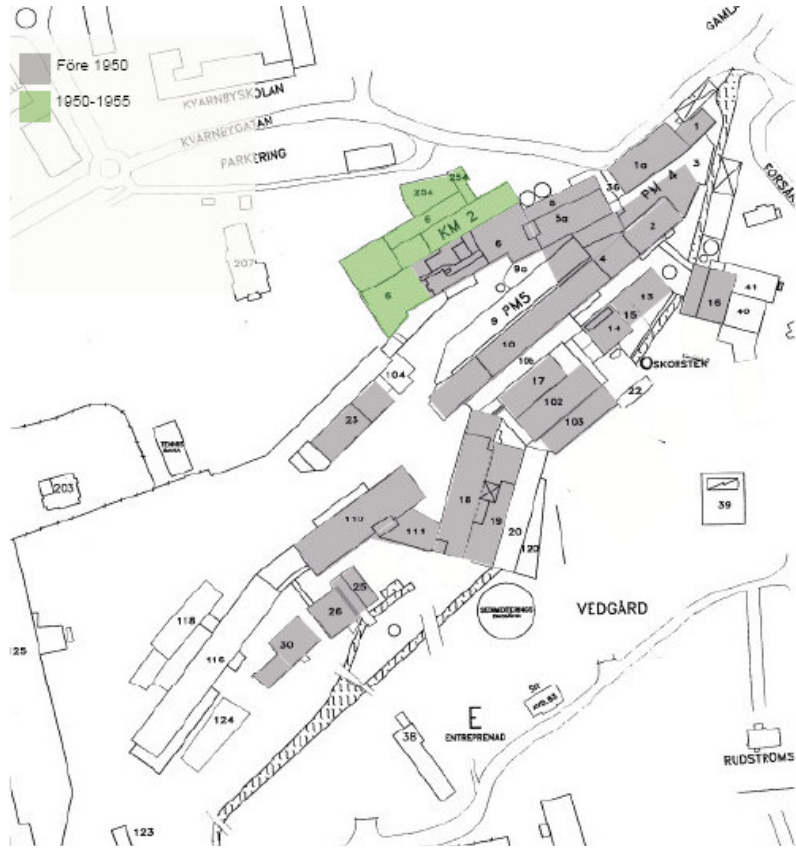


### Byggnader som uppförs under perioden 1930-1950

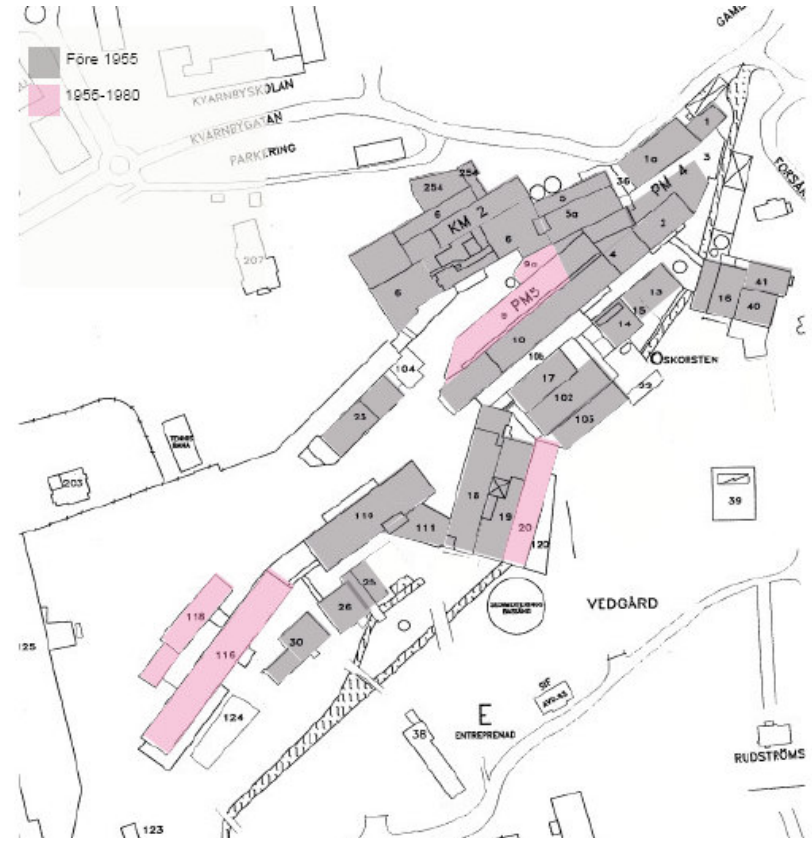




Byggnader som uppförs under perioden 1950-1955



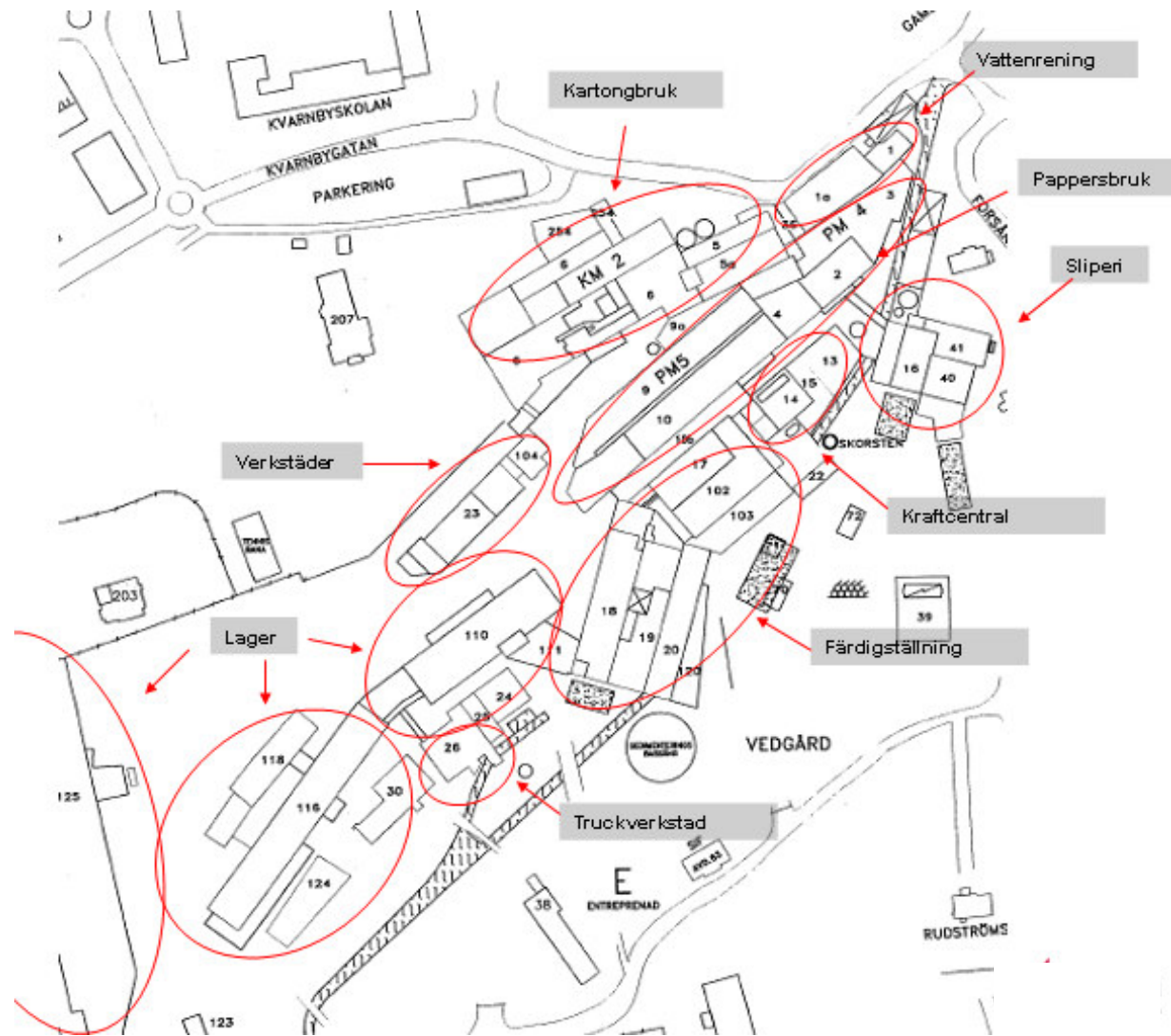
Byggnader som finns med på plankarta från 1982



# HISTORISK UTVECKLING - SAMMANSTÄLLNING

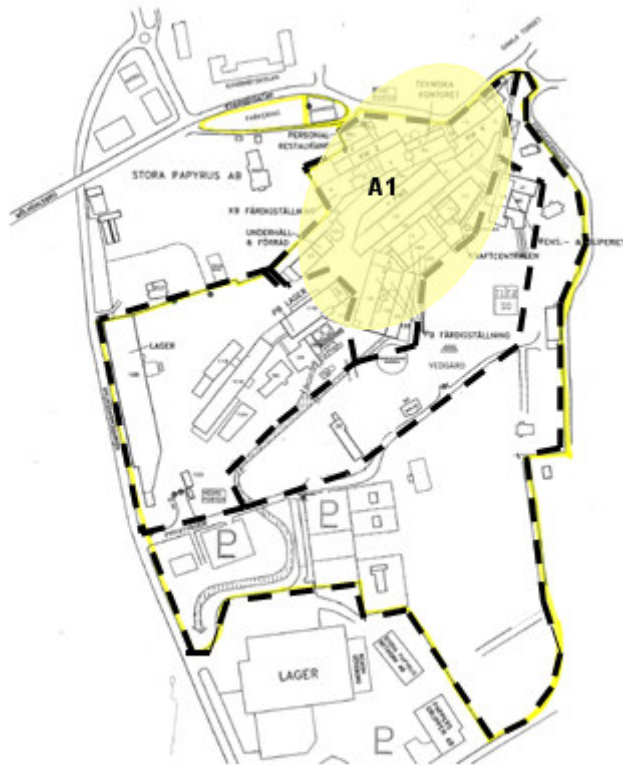


## FUNKTIONER





Delområde  
A1



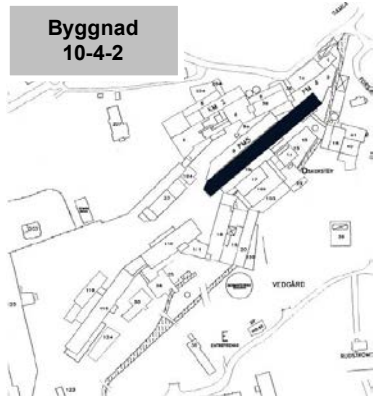
A1 Kärnområdet för produktionen, lokaliserad till utrymmet mellan ån, Kvarnbygatan och det inhägnade parkområdet kring Villa Papyrus. Tät bebyggelsestruktur organiserad längs trånga stråk och slutna rumsbildningar. Präglad dels av papperstillverkningens stegvisa processer, där olika delar av bebyggelsen har olika funktioner som binds samman genom sammanbyggda byggnadskroppar och förbindelsegångar, dels av behovet av transport till och från området. Resultatet är en komplex struktur med byggnader som successivt uppförts, byggts på, om och till under perioden 1890-1980-tal, därav den mångfald av fasadmateriell och fasadkulörer som karakteriserar bebyggelsen.

A1 Speglar industrins successiva utveckling med bevarade byggnader från olika utbyggnadsfaser, bevarade stråk och rumsbildningar samt bevarad variation i material och färgsättning.

Karaktärsbärande egenskaper:

- Tätt "organiskt framvuxen" bebyggelsestruktur med byggnader från olika perioder
- Trånga stråk
- Slutna rumsbildningar
- Osentimental blandning av material och kulörer





Byggnad  
6



Byggnad  
6



Byggnad  
9





**Byggnad  
110**



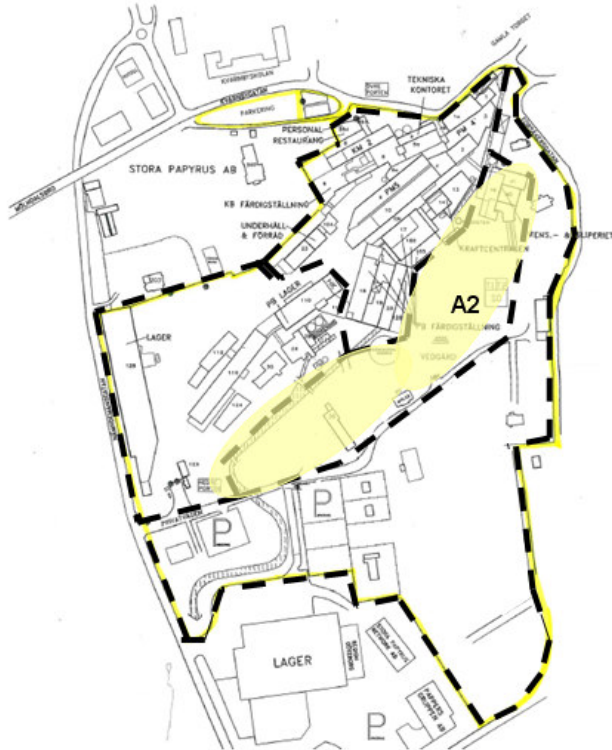
**Byggnad  
20**



**Byggnad  
23**

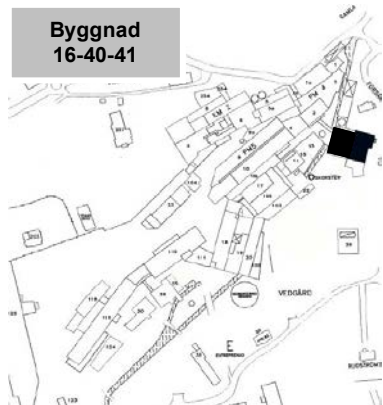


Delområde  
A2



A2 Område för framställande av mekanisk pappersmassa, lokaliserat till utrymmet mellan ån och Privatvägen. Består huvudsakligen av en stor öppen yta som tidigare nyttjades för vedupplag samt byggnad 16-40-41 med lokaler för sliperi, renseri och sileri successivt utbyggd under perioden 1930-1970-tal.





Byggnad 16 med på karta 1932  
Byggnad 40 med på karta 1961  
Byggnad 41 med på karta 1982







**Byggnad  
24**



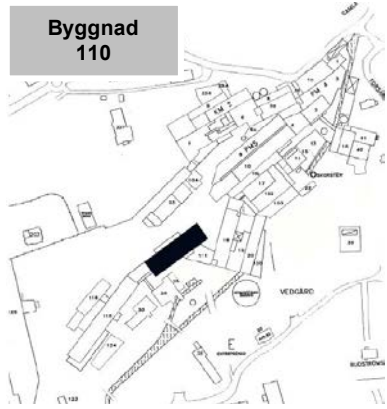
**Byggnad  
30**



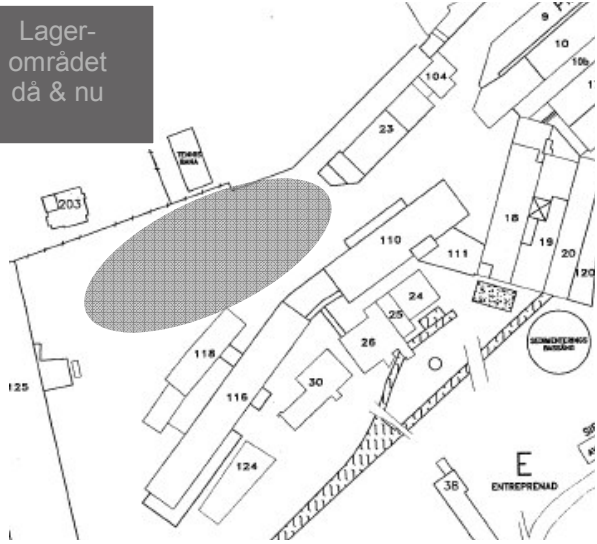
**Diverse  
lagerbyggnader**



Byggnad  
110



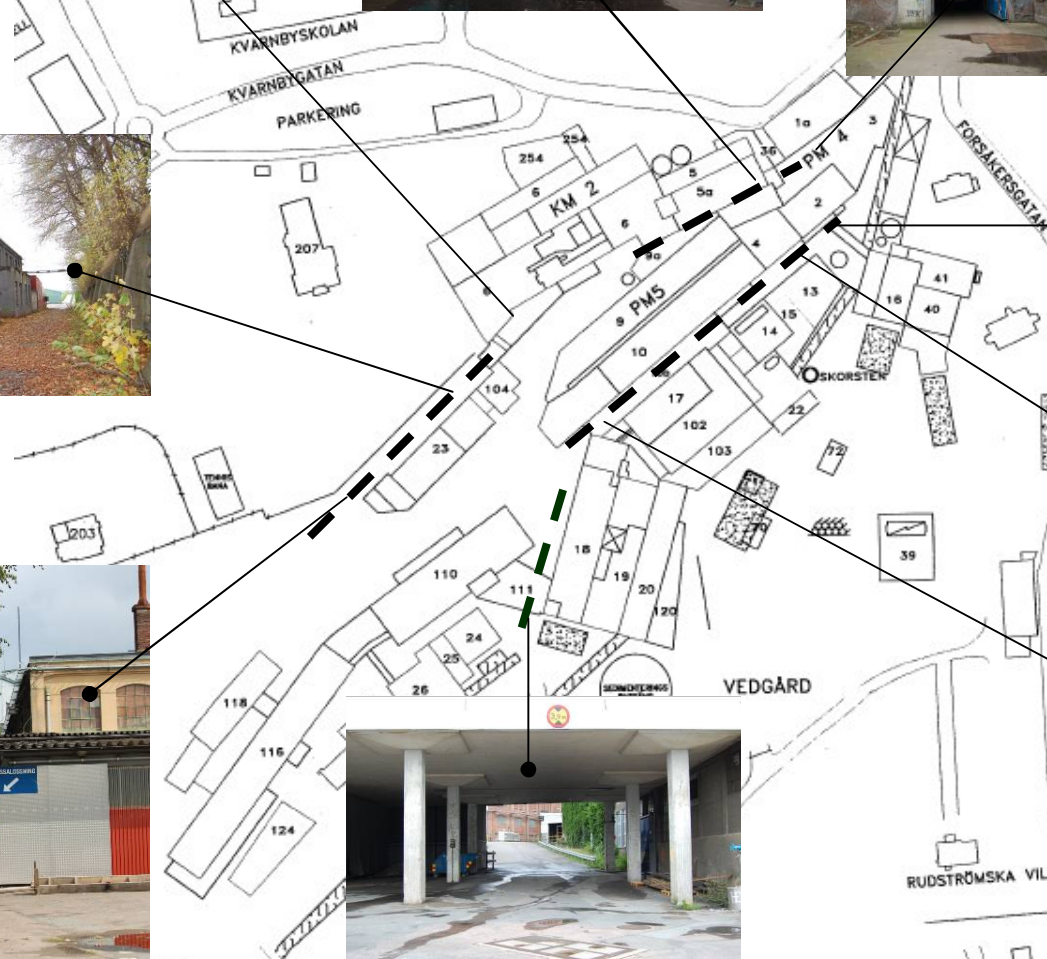
Lager-  
området  
då & nu



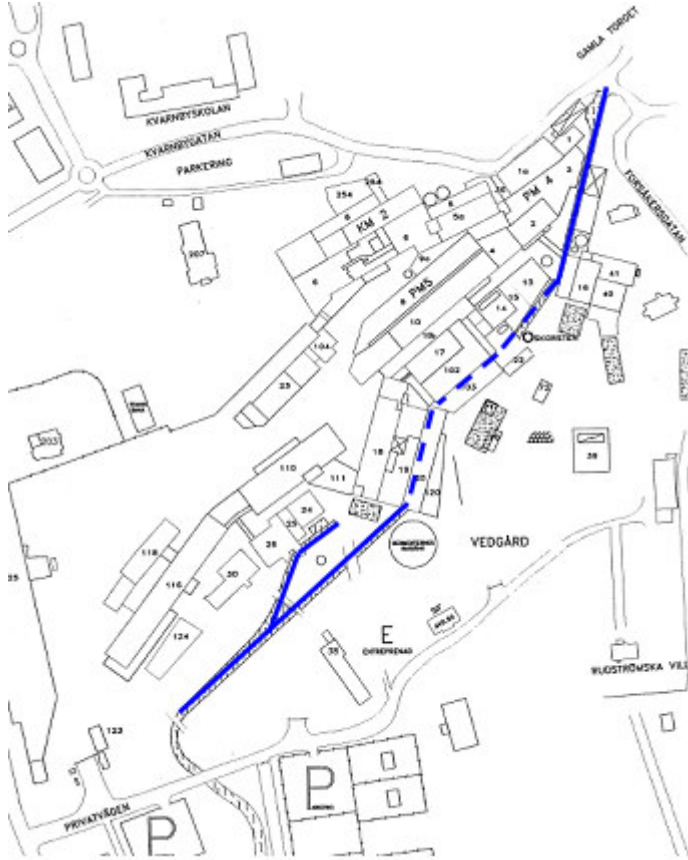
Intressanta  
Gaturum/  
Stråk



Smala gaturum, trånga  
passager och långsträck-  
ta perspektiv ger områ-  
det en stadsmässighet.



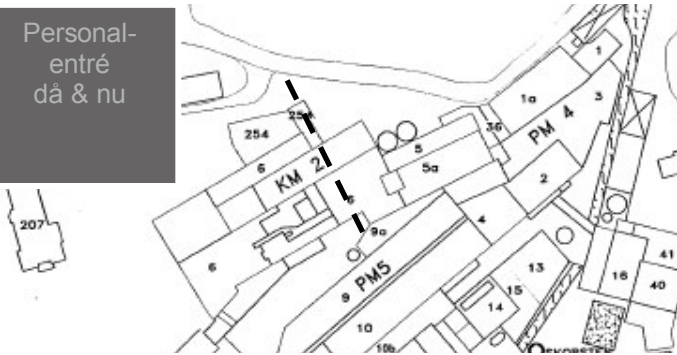
## Vattenstråk



Vattenstråket som löper genom området, delvis öppet (hel linje) och delvis genom och under byggnader (streckad linje), är en kvalitet att tillvarata inför planerad utveckling. Vattnets huvudsakliga funktion i produktionen har varit som processvatten snarare än som kraftkälla. Dess överbyggnad beror på behov av ytterligare lokaler snarare än på behov av att nyttja vattnet. Ur kulturhistorisk synvinkel finns därför inga hinder att synliggöra och plocka fram överbyggda partier.

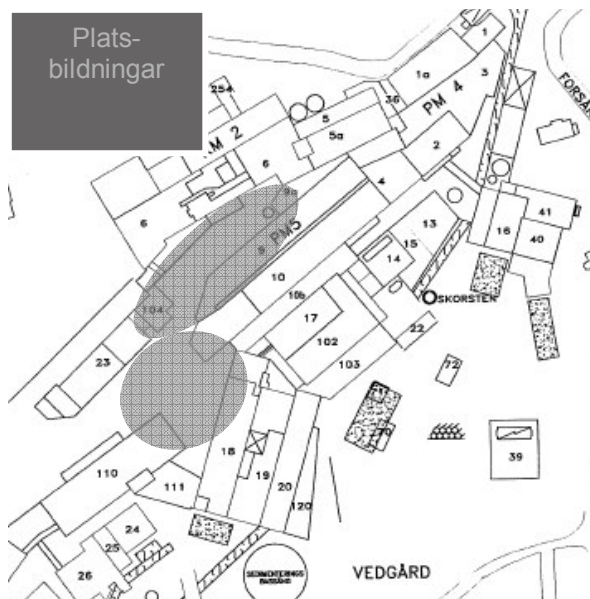


Personal-  
entré  
då & nu



Personalentrén är ett annat karaktärsbärande stråk inom området. Det löper från Kvarnbygatan, genom kartongbruket och ner mot pappersbruket. Ur kulturhistorisk synvinkel är stråkets funktion som entré till området intressant att bibehålla och utveckla vid planerad omvandling.





Byggnadskropparnas olika orientering skapar intressanta platsbildningar och oväntade utblickar.







Blandning av olika material och kulörer



## MARKNADSMÄSSIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

Enligt dagens förhållanden bedöms området som ett C-läge för både kontor och industri respektive ett B-läge för bostäder. Områdets nuvarande status är dock till viss del ett resultat av dess hittillsvarande användning. Områdets centrala läge innebär att en omfattande förädling och/eller nyexploatering inom området i sig kommer att stärka lägets attraktivitet. Även ett genomförande av nuvarande planer för närliggande Mölndals centrum kommer naturligtvis bidra till att höja Papyrusområdets attraktivitet. Efter ett genomförande av nya Mölndals centrum och en omfattande förädling och/ eller nyexploatering inom området bedöms området ha lägesmässiga förutsättningar enligt nedan:

*Bostäder:* Ett normalt B- läge i nivå med övriga Mölndal runt A- läget för Mölndals centrum.

*Kontor/ motsvarande lokaler:* Ett normalt till gott B- läge i nivå med Göteborgsvägen och del av Åbro/Riskulla samt något bättre än Lackarebäck.

*Industri/ verksamheter:* Ett normalt till gott B- läge i nivå med Göteborgsvägen och Lackarebäck samt något sämre än A- läget för del av Åbro/Riskulla.

Efterfrågan för nya bostäder är generellt sett mycket god i Göteborgsområdet och bedöms kunna vara så även för nyproducerade bostäder i området. En lämplig exploatering i området kan exempelvis vara flerbostadshus i varierande skalor med blandade upplåtelseformer.

Vad avser kontorslokaler finns idag relativt stora vakanser såväl i Mölndal som i Göteborgsområdet som helhet. Vakansgraden kan dessutom förväntas stiga något framöver, dock sannolikt inte till tidigare befarade mycket höga nivåer. Vakanserna omfattar till stor del äldre, omoderna och sämre utformade lokaler. Sammanfattningsvis bedöms det som högst tveksamt om marknadsmässiga förutsättningar finns till att finna avsättning för några större volymer av nyproducerade kontorslokaler inom området till de hyresnivåer som krävs för att förränta en normal nyproduktionskostnad. För byggnader i området med lämplig stomme och utformning kan dock en ombyggnad till kontor bli fastighetsekonomiskt lönsamt, dock under förutsättning att det sammantaget handlar om måttliga volymer. En lyckad etablering av nya kontorslokaler i området bedöms underlättas väsentligt av ett klart utarbetat koncept för området med inriktning för företag inom en speciell bransch eller "nisch".

Förutsättningarna för verksamhetslokaler är i tillämpliga delar i princip desamma som för kontor. Efterfrågan för verksamhetslokaler i detta läge är dock bättre, liksom de fastighetsekonomiska förutsättningarna för nyproduktion. Vad avser förutsättningarna för ombyggnad och förädling av idag befintliga lokaler är dessa gynnsamma vad avser lokaler i byggnaders bottenplan (i markplan med god tillgänglighet). För ytor i övre våningsplan finns förutsättningar enbart avseende sådana speciella verksamheter som närmast gränsar mot en traditionell kontorsanvändning. En annan aspekt är att verksamhetslokaler i området naturligtvis måste vara placerade och utformade med hänsyn till att de ska kunna fungera tillsammans med eventuellt tillkommande bostäder inom området.

*Utdrag ur PM: "Papyrusområdet – underlag för bedömning av områdets marknadsmässiga (fastighetsekonomiska) förutsättningar), NAI Svefa 2009-12-15.*

## Grundförut- sättningar

- Totalyta ca 170 000 kvm
- Totalt ca 50 byggnader
- Total lokalarea ca 83 000 kvm
  - 25 000 kvm produktionslokaler
  - 48 000 kvm lager
  - 10 000 kvm övrigt

Idag finns ett 50- tal hyresgäster inom området som bedriver varierande verksamheter. Den absoluta merparten av lokalerna är dock vakanta. Uthyrda lokaler består till övervägande del av enklare lagerlokaler i områdets södra del samt vissa verksamhetslokaler i den nord-östra delen.

### Den befintliga bebyggelsens generella (genomsnittliga) status:

Industribyggnader - produktion		Industribyggnader - lager	
	Konkurrenskraft (1-5)		Konkurrenskraft (1-5)
Underhållsskick, byggnad	1,5	Underhållsskick, byggnad	2
Underhållsskick, lokaler	1,5	Underhållsskick, lokaler	2
Standard, byggnad	2,0	Standard, byggnad	2
Standard, lokaler	1,5	Standard, lokaler	2
Modemitet	1,5	Modemitet	2
Utförande	2,0	Utförande	2
Planlösning	2,0	Planlösning	2
Flexibilitet	2,0	Flexibilitet	2
Ombyggnadsmöjligheter	2,0	Ombyggnadsmöjligheter	2
Index	16	Index	18
	Källa: Bedömningar, NAI Svefa		Källa: Bedömningar, NAI Svefa

## KULTURHISTORISKA OCH FASTIGHETSEKONOMISKA UTGÅNGSPUNKTER

Ur ett kulturhistoriskt perspektiv betraktas byggnader som källa till kunskap om den period i samhällsutvecklingen under vilka de uppförs. De ses som en materialisering av rådande ekonomiska, kulturella och sociala villkor och anses därmed kunna förmedla information om det förflutna. Utifrån ett sådant perspektiv har även förändringar i form av om-, på- och tillbyggnader en informationsbärande funktion, eftersom de genomförs för att möta nya behov och därmed speglar förändrade samhällsvillkor. Medan en oförändrad byggnad kan förmedla information om en specifik historisk period kan en förändrad byggnad förmedla information om flera eller andra skeden i samhällsutvecklingen. Vilka delar och egenskaper hos en bebyggelsestruktur som anses särskilt värdefulla beror därför på vilken kunskap bebyggelsen anses kunna förmedla. Detta beror i sin tur på när bebyggelsen har uppförts, hur den har förändrats och vilka egenskaper som karaktäriserar befintlig bebyggelsestruktur.

I ett område som Papyrus, där bebyggelsen utvecklats under en lång period, är det möjligheten att avläsa och uppleva områdets successiva utveckling och tidigare funktion som är det centrala inför planerad utveckling. En förutsättning för att bibehålla denna möjlighet är att grundläggande delar av områdets bebyggelsestruktur och de karaktärsbärande egenskaper som präglar denna struktur bevaras och integreras i den planerade utvecklingen. Med grundläggande delar avses ett representativt urval av byggnader som tillsammans kan förmedla information om områdets successiva utveckling och tidigare funktion.

Ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv bedöms marknaden för bevarande och återanvändning av befintlig bebyggelse vara begränsad. Lokalarean omfattar totalt ca 83 000 kvm varav större delen utgörs av äldre produktions- och lagerlokaler med betongstommar i 1-3 plan och våningshöjder mellan 3 – 6,5 m. Bebyggelsen är i stor utsträckning sammanbyggd i olika sammanhållna konglomerat vilket resulterat i djupa lokaler med begränsat dagsljus. Förutsättningar för ombyggnad till bostäder bedöms sammantaget inte föreligga i någon större omfattning. För byggnader med lämplig stomme och utformning kan en ombyggnad till kontor bli fastighetsekonomiskt lönsam, dock under förutsättning att det sammantaget handlar om måttliga volymer. Vad avser förutsättningar för ombyggnad till verksamhetslokaler är dessa gynsamma vad avser lokaler i markplan med god tillgänglighet. De marknadsmässiga förutsättningarna bedöms dock försämrats vid ett bevarande av alltför stora volymer.

Med utgångspunkt från dessa förutsättningar har vi definierat en bevarandenivå som enligt vår bedömning är rimlig med avseende på kulturhistoriska och fastighetsekonomiska aspekter. Målsättningen har varit att identifiera byggnader som dels bedöms utgöra ett representativt urval och därmed kan fungera som källa till kunskap och upplevelse med avseende på områdets tidigare funktion, dels bedöms ha fastighetsekonomiska förutsättningar att byggas om och förädlas.

## Byggnader som föreslås bevaras



*Del av byggnad 6:* Representerar den tredje stora utbyggnadsfasen inom området med lokaler för kartongtillverkning. Ursprungligen uppförd i två plan och senare på- och ombyggd. De vitmålade tegelfasaderna speglar det funktionalistiska idealet under 1940-och 50-talet.



*Byggnad 10-4-2:* En av de äldsta byggnaderna i området, ursprungligen uppförd i ett plan med sadeltak och senare påbyggd. De bevarade röda tegelfasaderna speglar den tidiga industrins omsorgsfullt utarbetade tegelarkitektur. Utgör en kärnbyggnad inom området kring vilken verksamheten successivt utvecklats. Representerar den första utbyggnadsfasen med lokaler för pappersmaskiner och holländeri.



*Byggnad 23:* Uppförd som verkstadslokal under den andra utbyggnadsfasen. Spegler behovet av verkstäder som en viktig del för produktionen. Har en central rumsskapande funktion för platsbildningarna inom området.



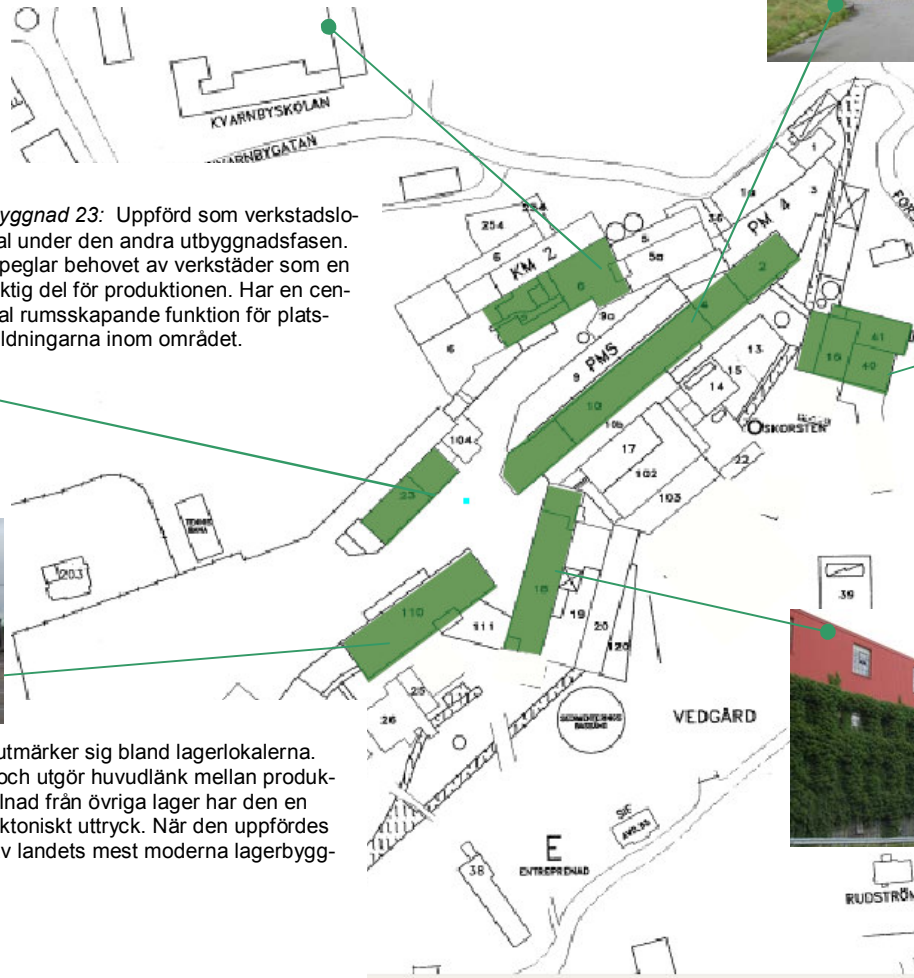
*Byggnad 16-40-41:* Spegler den successiva utvecklingen av en mekanisk massatillverkning inom området. Mixen av olika fasadmateriell, variationerna i fasadhöjd och byggnadsvolymer tydliggör att byggnaden är ett resultat av ett stegvist adderande av nya byggnadskroppar och nya funktioner.



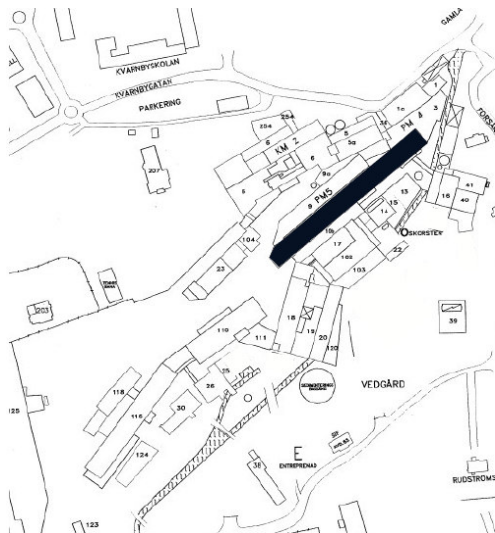
Byggnad 110 - den byggnad som utmärker sig bland lagerlokalerna. Ligger i mitten av industriområdet och utgör huvudlänk mellan produktions- och transportområde. Tillskillnad från övriga lager har den en gedigen konstruktion och ett arkitektoniskt uttryck. När den uppfördes (mitten av 1940-talet) var den en av landets mest moderna lagerbyggnader.



*Byggnad 18:* Spegler den andra utbyggnadsfasen inom området med lokaler för färdigställande. Ursprungligen uppförd i tre plan och senare påbyggd. Har också en viktig rumsskapande funktion, dess avvikande orientering gentemot omgivande byggnadskroppar bidrar till den komplexa rumslighet med oregelbundna platsbildningar som karaktäriserar området.



## Förutsättningar för ombyggnad av byggnad 10-4-2



Byggnader med stomme och bjälklag av betong och fasad av tegel. Uppförd under 1890-tal för pappersmaskinsalar och holländeri och senare påbyggd. Två, delvis tre plan och delvis källare, totalt omkring 7 400 kvm BTA (exklusive källare). Takhöjder mellan ca 4,0 – 6,4 meter.

**Kommentar:** Förutsättningar för ombyggnad till handel i del av bottenplan och bostäder i övre planet bedöms kunna föreligga. Kalkylexemplet visar att projektvärdena bör ge utrymme för sannolika ombyggnadskostnader. En stor risk för negativa kalkylvärden finns dock vid en ombyggnad för publika lokaler eller olika typer av specialanpassade lokaler i resterande delar.

## Exploateringskalkyl - ombyggnad av byggnad 10-4-2

	Kontor	Handel	Publikt/ special	Bostäder
Hyra (kr/kvm BRA)	1 250	1 150	1 350	1 450
Vakans/hyresrisk (%)	8%	3%	3%	0%
DoU (kr/kvm BRA)	225	250	275	275
Skatt (kr/kvm BRA)	50	50	50	15
Dir.avk (%)	7,50%	7,00%	7,00%	5,00%
Marknadsvärde efter (kr/kvm BRA)	11 667	11 650	14 064	23 200
Omräkningstal BRA/BTA	1,15	1,15	1,2	1,2
<b>+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)</b>	<b>10 145</b>	<b>10 130</b>	<b>11 720</b>	<b>19 333</b>
* Ombyggnadskostnader (kr/kvm BTA)	0	8 000	11 000	18 000
** Extraordinära byggkostnader (kr/kvm BTA)				
** Markkostnader, anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)				
* Kostnad sanering m.m (kr/kvm BTA)		500	500	500
<b>- S:a kostnader (kr/kvm BTA)</b>	<b>0</b>	<b>8 500</b>	<b>11 500</b>	<b>18 500</b>
<b>= Netto (kr/kvm BTA)</b>	<b>10 145</b>	<b>1 630</b>	<b>220</b>	<b>833</b>
<b>- Projektvinst / risk (%)</b>	<b>0%</b>	<b>20%</b>	<b>5%</b>	<b>10%</b>
<b>= Byggrättsvärde (kr/kvm förväntad BTA)</b>	<b>10 145 kr</b>	<b>1 304 kr</b>	<b>209 kr</b>	<b>750 kr</b>
<b>Andel av total byggrätt för ombyggnad</b>	<b>0%</b>	<b>25%</b>	<b>20%</b>	<b>55%</b>
<b>Byggrätt/ befintlig byggnad (ca kvm BTA)</b>	<b>0</b>	<b>1 850</b>	<b>1 480</b>	<b>4 070</b>
<b>Värde före ombyggnad (kr)</b>	<b>0 kr</b>	<b>2 413 043 kr</b>	<b>309 655 kr</b>	<b>3 052 500 kr</b>

\* Schablonbedömt

\*\* Specificeras ej

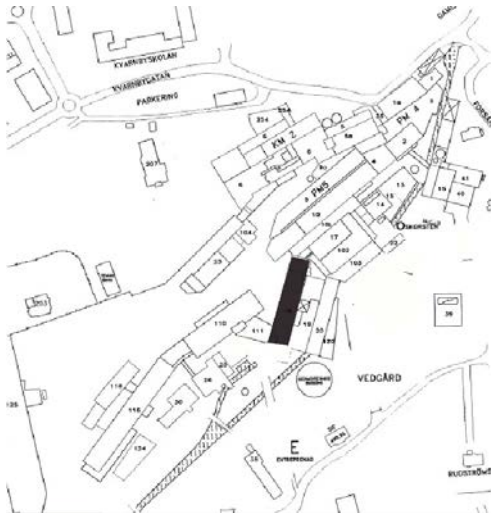
### Nyckeltal, sammanställning:

Byggrätt/ befintlig byggnad, totalt (ca kvm BTA) **7 400**

Summa värde före ombyggnad (kr) **5 775 198 kr**

Summa värde före ombyggnad (kr/kvm BTA) **780 kr**

## Förutsättningar för ombyggnad av byggnad 18



### Byggnad 18

Byggnad med stomme och bjälklag av betong. Treplan och delvis slutningsvåning, totalt omkring 7 000kvm BTA. Takhöjder mellan ca 3,0 – 4,0 meter.

**Kommentar:** Förutsättningar för ombyggnad till bostäder eller handel har sammantaget inte bedömts föreligga. Kalkylexemplet visar att projektvärdena endast ger utrymme för förhållandevis låga ombyggnadskostnader, i synnerhet vad avser ombyggnad till traditionella kontor. En stor risk för negativa kalkylvärden finns emellertid även vid en ombyggnad för verksamhetslokaler, för publika lokaler eller olika typer av specialanpassade lokaler.



## Exploateringskalkyl - ombyggnad av byggnad 18

	Kontor	Verksamhet	Publikt/special	Bostäder
Hyra (kr/kvm BRA)	1 250	850	1 350	1 450
Vakans/hyresrisk (%)	8%	5%	3%	0%
DoU (kr/kvm BRA)	225	175	275	275
Skatt (kr/kvm BRA)	50	20	50	15
Diravk (%)	7,50%	8,00%	7,00%	5,00%
Marknadsvärde efter (kr/kvm BRA)	11 667	7 656	14 064	23 200
Omräkningstal BRA/BTA	1,15	1,15	1,2	1,2
+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	10 145	6 658	11 720	19 333
* Ombyggnadskostnader (kr/kvm BTA)	10 000	5 500	11 000	0
** Extraordinära byggkostnader (kr/kvm BTA)				
** Markkostnader, anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)				
* Kostnad sanering m.m (kr/kvm BTA)	500	500	500	
- S:a kostnader (kr/kvm BTA)	10 500	6 000	11 500	0
= Netto (kr/kvm BTA)	-355	658	220	19 333
- Projektvinst / risk (%)	5%	5%	5%	0%
= Byggrättsvärde (kr/kvm förväntad BTA)	-337 kr	625 kr	209 kr	19 333 kr
Andel av total byggrätt för ombyggnad	15%	30%	55%	0%
Byggrätt/ befintlig byggnad (ca kvm BTA)	1 050	2 100	3 850	0
Värdeföre ombyggnad (kr)	-354 185 kr	1 311 929 kr	805 521 kr	0 kr

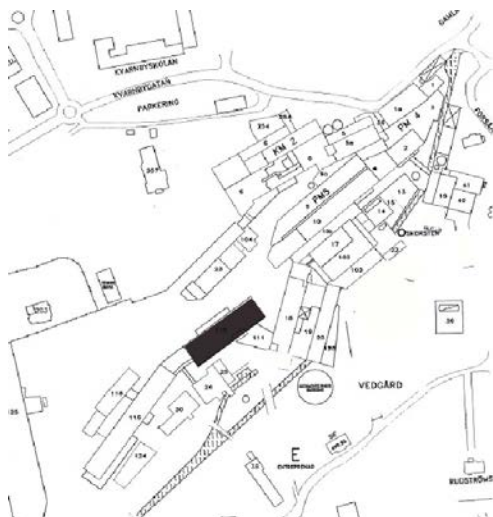
\* Schablonbedömt

\*\* Specificeras ej

Nyckeltal, sammanställning:

Byggrätt/ befintlig byggnad, totalt (ca kvm BTA)	7 000
Summa värde före ombyggnad (kr)	1 763 265 kr
Summa värde före ombyggnad (kr/kvm BTA)	252 kr

## Förutsättningar för ombyggnad av byggnad 110



### Byggnad 110

Byggnad med stomme av betong och tegel och bjälklag av betong. Fyra plan med sluttningstvåning och källare, totalt omkring 9 000 kvm BTA. Takhöjder mellan ca 2,4 – 3,0 meter. Förhållande vis "djup" byggnad.

**Kommentar:** Förutsättningar för ombyggnad till bostäder eller handel har sammantaget inte bedömts föreligga. Förhållandevis låga takhöjder försämrar möjligheterna för ett nyttjande som lager/ verksamheter. Kalkylexemplet visar att projektvärdena endast ger utrymme för förhållandevis låga ombyggnadskostnader. En stor risk för negativa kalkylvärden finns därmed även vid en ombyggnad för kontor, för publika lokaler eller olika typer av specialanpassade lokaler.

Byggnaden kan vara lämplig för en användning som parkeringshus efter ombyggnad och kompletterande tillbyggnad för påfartsramp. Alternativet bedöms preliminärt även vara ekonomiskt fördelaktigt förutsatt att en särskild utredning kan bekräfta att en sådan användning av den befintliga stommen är tekniskt möjlig att uppnå utan mer omfattande ombyggnadsåtgärder.

## Exploateringskalkyl - ombyggnad av byggnad 110

	Kontor	Verksamhet	Publikt/special	Bostäder
Hyra (kr/kvm BRA)	1 100	750	1 200	1 450
Vakans/hyresrisk (%)	10%	5%	3%	0%
DoU (kr/kvm BRA)	225	175	275	275
Skatt (kr/kvm BRA)	50	20	50	15
Diravk (%)	7,50%	8,00%	7,00%	5,00%
Marknadsvärde efter (kr/kvm BRA)	9 533	6 469	11 986	23 200
Omräkningstal BRA/BTA	1,15	1,15	1,2	1,2
+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	8 290	5 625	9 988	19 333
* Ombyggnadskostnader (kr/kvm BTA)	7 000	0	8 500	0
** Extraordinära byggkostnader (kr/kvm BTA)				
** Markkostnader, anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)				
* Kostnad sanering m.m (kr/kvm BTA)	500		500	
- S:a kostnader (kr/kvm BTA)	7 500	0	9 000	0
= Netto (kr/kvm BTA)	790	5 625	988	19 333
- Projektvinst / risk (%)	5%	0%	5%	0%
= Byggrättsvärde (kr/kvm förväntad BTA)	750 kr	5 625 kr	939 kr	19 333 kr
Andel av total byggrätt för ombyggnad	20%	0%	80%	0%
Byggrätt/ befintlig byggnad (ca kvm BTA)	1 800	0	7 200	0
Värde före ombyggnad (kr)	1 350 652 kr	0 kr	6 758 571 kr	0 kr

\* Schablonbedömt

\*\* Specificeras ej

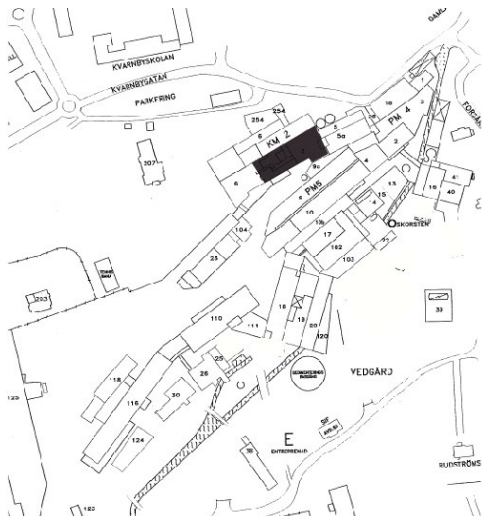
Nyckeltal, sammanställning:

Byggrätt/ befintlig byggnad, totalt (ca kvm BTA) 9 000

Summa värde före ombyggnad (kr) 8 109 224 kr

Summa värde före ombyggnad (kr/kvm BTA) 901 kr

## Förutsättningar för ombyggnad av byggnad 6 (del av)



### **Byggnad 6 (del av)**

Byggnad med stomme och bjälklag av betong.  
Föreslagen del av byggnad avser två plan samt källare/  
sluttningsvåning. Total area uppskattad till omkring  
4 500 kvm BTA (exklusive källare/ sluttningsvåning).  
Takhöjder mellan ca 3,6 – 6,1 meter.

**Kommentar:** Förutsättningar för ombyggnad till bostäder bedöms inte föreligga. Eventuellt kan hela eller delar av bottenplanet byggas om för handel med gott ekonomiskt utfall (se byggnad 2, 4 och 10 ovan). Kalkylexemplet visar att projektvärdena även bör ge utrymme för väl tilltagna kostnader för en ombyggnad för verksamheter i bottenplan. En ombyggnad för kontor ger högst sannolikt ett negativt utfall och bedöms även av andra skäl endast realistiskt för en marginell del av byggnaden. En stor risk för negativa kalkylvärden finns även vid en ombyggnad för publika lokaler eller olika typer av specialanpassade lokaler i resterande delar.

## Exploateringskalkyl - ombyggnad av byggnad 6 (del av)

	Kontor	Verksamhet	Publikt/special	Bostäder
Hyra (kr/kvm BRA)	1 250	850	1 350	1 450
Vakans/hyresrisk (%)	8%	5%	3%	0%
DoU (kr/kvm BRA)	225	175	275	275
Skatt (kr/kvm BRA)	50	20	50	15
Diravik (%)	7,50%	8,00%	7,00%	5,00%
Marknadsvärde efter (kr/kvm BRA)	11 667	7 656	14 064	23 200
Omräkningstal BRA/BTA	1,15	1,15	1,2	1,2
+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	10 145	6 658	11 720	19 333
* Ombyggnadskostnader (kr/kvm BTA)	10 000	5 500	11 000	0
** Extraordinära byggkostnader (kr/kvm BTA)				
** Markkostnader, anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)				
* Kostnad sanering m.m (kr/kvm BTA)	500	500	500	
- S:a kostnader (kr/kvm BTA)	10 500	6 000	11 500	0
= Netto (kr/kvm BTA)	-355	658	220	19 333
- Projektvinst / risk (%)	5%	5%	5%	
= Byggrättsvärde (kr/kvm förväntad BTA)	-337 kr	625 kr	209 kr	19 333 kr
Andel av total byggrätt för ombyggnad	10%	50%	40%	0%
Byggrätt/ befintlig byggnad (ca kvm BTA)	450	2 250	1 800	0
Värde före ombyggnad (kr)	-151 793 kr	1 405 639 kr	376 607 kr	0 kr

\* Schablonbedömt

\*\* Specificeras ej

Nyckeltal, sammanställning:

Byggrätt/ befintlig byggnad, totalt (ca kvm BTA)	4 500
Summa värde före ombyggnad (kr)	1 630 452 kr
Summa värde före ombyggnad (kr/kvm BTA)	362 kr

## Förutsättningar för ombyggnad av byggnad 23



**Byggnad 23**  
Byggnad med stomme av betong eller tegel och bjälklag av betong i två plan. Total area omkring 3 000 kvm BTA. Takhöjder ca 3,5 meter.

**Kommentar:** Förutsättningar för ombyggnad till bostäder har sammantaget inte bedömts föreligga. Eventuellt kan hela eller delar av bottenplanet byggas om för handel med gott ekonomiskt utfall (se byggnad 2, 4 och 10 ovan). Kalkylexemplet visar att projektvärdena ger utrymme för sannolika ombyggnadskostnader även vad avser ombyggnad till traditionella kontor.

## Exploateringskalkyl - ombyggnad av byggnad 23

Exploateringskalkyl - ombyggnad av byggnad nr 23

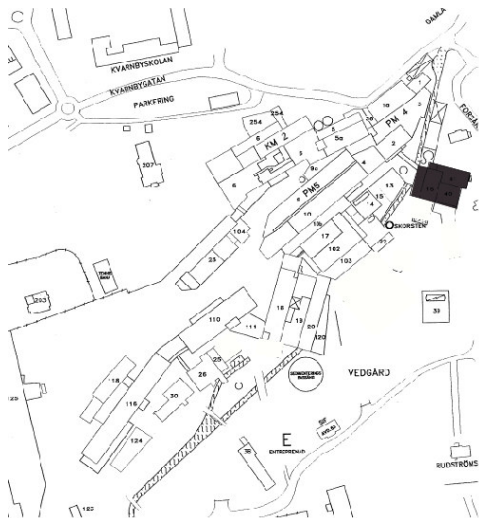
	Kontor	Verksamhet	Publikt/special	Bostäder
Hyra (kr/kvm BRA)	1 250	900	1 350	1 450
Vakans/hyresrisk (%)	8%	5%	3%	0%
DoU (kr/kvm BRA)	225	175	275	275
Skatt (kr/kvm BRA)	50	20	50	15
Diravik (%)	7,50%	8,00%	7,00%	5,00%
Marknadsvärde efter (kr/kvm BRA)	11 667	8 250	14 064	23 200
Omräkningstal BRA/BTA	1,15	1,15	1,2	1,2
+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	10 145	7 174	11 720	19 333
* Ombyggnadskostnader (kr/kvm BTA)	8 500	5 500	10 000	0
** Extraordinära byggkostnader (kr/kvm BTA)				
** Markkostnader, anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)				
* Kostnad sanering m.m (kr/kvm BTA)	500	500	500	
- S:a kostnader (kr/kvm BTA)	9 000	6 000	10 500	0
= Netto (kr/kvm BTA)	1 145	1 174	1 220	19 333
- Projektvinst /risk (%)	10%	10%	10%	
= Byggrättsvärde (kr/kvm förväntad BTA)	1 030 kr	1 057 kr	1 098 kr	19 333 kr
Andel av total byggrätt för ombyggnad	50%	25%	25%	0%
Byggrätt/ befintlig byggnad (ca kvm BTA)	1 500	750	750	0
Värde före ombyggnad (kr)	1 545 652 kr	792 391 kr	823 661 kr	0 kr

\* Schablonbedömt  
 \*\* Specificeras ej

Nyckeltal, sammanställning:

Byggrätt/ befintlig byggnad, totalt (ca kvm BTA)	3 000
Summa värde före ombyggnad (kr)	3 161 704 kr
Summa värde före ombyggnad (kr/kvm BTA)	1 054 kr

## Förutsättningar för ombyggnad av byggnad 16-40-41



**Byggnad 16 (inkl 40 och 41)**  
Byggnader med stomme av betong eller lättbetong och bjälklag av betong i 1-2 plan. Total area omkring 4 000 kvm BTA. Takhöjder ca 6-10 meter.

**Kommentar:** Byggnad(er) som efter endast mindre åtgärder bedöms ha förutsättningar att kvarstå för nuvarande verksamhet/ändamål (främst lager och produktion/verksamheter).



## Exploateringskalkyl - ombyggnad av byggnad 16-40-41

Exploateringskalkyl - ombyggnad av byggnad nr 16, (40 och 41)

	Kontor	Verksamhet	Publikt/special	Bostäder
Hyra (kr/kvm BRA)	750	600	1 350	1 450
Vakans/hyresrisk (%)	8%	5%	3%	0%
DoU (kr/kvm BRA)	225	175	275	275
Skatt (kr/kvm BRA)	40	15	50	15
Diravk (%)	7,50%	8,00%	7,00%	5,00%
Marknadsvärde efter (kr/kvm BRA)	5 667	4 750	14 064	23 200
Omräkningstal BRA/BTA	1,15	1,15	1,2	1,2
+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	4 928	4 130	11 720	19 333
* Ombyggnadskostnader (kr/kvm BTA)	1 000	1 000	0	0
** Extraordinära byggkostnader (kr/kvm BTA)				
** Markkostnader, anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)				
* Kostnad sanering m.m (kr/kvm BTA)				
- S:a kostnader (kr/kvm BTA)	1 000	500	0	0
= Netto (kr/kvm BTA)	3 928	3 630	11 720	19 333
- Projektvinst / risk (%)	0%	0%		
= Byggrätts värde (kr/kvm förväntad BTA)	3 928 kr	3 630 kr	11 720 kr	19 333 kr
Andel av total byggrätt för ombyggnad	5%	95%	0%	0%
Byggrätt/ befintlig byggnad (ca kvm BTA)	200	3 800	0	0
Värdeföre ombyggnad (kr)	785 507 kr	13 795 652 kr	0 kr	0 kr
* Schablonbedömt				
** Specificeras ej				
Nyckeltal, sammanställning:				
Byggrätt/ befintlig byggnad, totalt (ca kvm BTA)	4 000			
Summa värde före ombyggnad (kr)	14 581 159 kr			
Summa värde före ombyggnad (kr/kvm BTA)	3 645 kr			

## Kulturhistorisk och fastighetsekonomisk analys - samlad bedömning



**Del av byggnad 6:** Representerar den tredje stora utbyggnadsfasen inom området med lokaler för kartongtillverkning. Ursprungligen uppförd i två plan och senare på- och ombyggd. De vitmålade tegelfasaderna speglar det funktionalistiska idealet under 1940-och 50-talet. *Ombyggnad av bottenplanet för handel eller verksamheter kan ge gott ekonomiskt utfall.*



**10:an/4:an/2:an** En av de äldsta byggnaderna i området, ursprungligen uppförd i ett plan med sadeltak och senare påbyggd. De bevarade röda tegelfasaderna speglar den tidiga industrins omsorgsfullt utarbetade tegelarkitektur. Utgör en kärnbyggnad inom området kring vilken verksamheten successivt utvecklats. Representerar den första utbyggnadsfasen med lokaler för pappersmaskiner och holländeri. *Förutsättningar för ombyggnad till handel i del av bottenplanet och bostäder i övre plan bedöms kunna föreligga.*



**23:an** Uppförd som verkstadslokal under den andra utbyggnadsfasen. Speglar behovet av verkstäder som en viktig del för produktionen. Har en central rumsskapande funktion för platsbildningarna inom området. *Ombyggnad av hela el delar av bv till handel kan ge gott ekonomiskt utfall. Projektvärdena ger även utrymme för sannolika ombyggnadskostnader för traditionella kontor.*



**110:an** Ligger i mitten av industriområdet och utgör huvudlänk mellan produktions- och transportområde. Tillskillnad från övriga lager har den en gedigen konstruktion och ett arkitektoniskt uttryck. När den uppfördes (mitten av 1940-talet) var den en av landets mest moderna lagerbyggnader. *Byggnaden kan vara lämplig för ombyggnad till parkeringshus med kompletterandetillbyggnad för påfartsramp. Alternativet bedöms även vara ekonomiskt fördelaktigt - förutsatt att en sådan användning av den befintliga stommen är tekniskt möjlig att uppnå utan mer omfattande ombyggnadsåtgärder.*

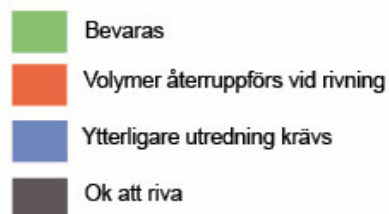


**16 (inkl 40 & 41)** Speglar den successiva utvecklingen av en mekanisk massatillverkning inom området. Mixen av olika fasadmateriäl, variationerna i fasadhöjd och byggnadsvolymer tydliggör att byggnaden är ett resultat av ett stegvist adderande av nya byggnadskroppar och nya funktioner. *Byggnad(er) som efter endast mindre åtgärder bedöms ha förutsättningar att kvarstå för nuvarande verksamhet/ ändamål (främst lager och produktion/ verksamheter).*



**Byggnad 18** Speglar den andra utbyggnadsfasen inom området med lokaler för färdigställande. Ursprungligen uppförd i tre plan och senare påbyggd. Har också en viktig rumsskapande funktion, dess avvikande orientering gentemot omgivande byggnadskroppar bidrar till den komplexa rumslighet med oregelbundna platsbildningar som karakteriserar området. *Projektvärdena ger endast utrymme för förhållandevis låga ombyggnadskostnader, i synnerhet vad avser ombyggnad till kontor. En stor risk för negativa kalkylvärden finns emellertid även vid en ombyggnad för verksamhetslokaler, för publika lokaler eller olika typer av specialanpassade lokaler.*

## Bevarande och utveckling - förslag



### Karaktärsbärande egenskaper:

- Tätt "organiskt framvuxen" bebyggelsestruktur
- Byggnader från olika perioder
- Trånga stråk
- Slutna rumsbildningar
- Osentimental blandning av material och kulörer



## FÖRHÅLLNINGSSÄTT

### Områdets historiska funktion respekteras

Möjligheten att avläsa områdets tidigare funktion och successiva utbyggnad bibehålls genom att grundläggande delar av befintlig bebyggelsestruktur (grönmarkerad) återanvänds och integreras i det nya området. Utgångspunkten vid återanvändning är att befintlig byggnads karaktärsdrag bevaras och respekteras. Detta innebär att relativt omfattande ändringar/påbyggnader kan accepteras så länge byggnadens karaktärsbärande egenskaper bevaras och synliggörs.

*Inför ombyggnad av grönmarkerade byggnader krävs fördjupade analyser som definierar vilka egenskaper som är karaktärsbärande hos respektive byggnad.*

### Karaktärsskapande platsbildningar och gaturum bibehålls

Ett bibehållande av områdets täta, stadsmässiga struktur eftersträvas. Karaktärsskapande platsbildningar och gaturum/stråk bibehålls och förstärks dels genom bevarande av grundläggande delar av befintlig bebyggelsestruktur enligt ovan, dels genom att vissa andra byggnader med central rumsskapande funktion (rödmarkerade) återuppförs vid eventuell rivning.

### Variationen i fasadmateriäl, kulörer och byggnadshöjder bevaras och utvecklas

Områdets rika variation avseende fasadmateriäl, färgsättning och byggnadshöjder bibehålls och vidareutvecklas. En osentimental blandning mellan materiäl och kulörer eftersträvas vid ombyggnad.

*Vattenrenningshuset (1A) samt panncentralen (14) är de enda byggnaderna där den tidigare funktionen fortfarande kan avläsas interiört genom att reningsanläggning respektive turbiner bevaras. I övriga byggnader har all maskinell utrustning avlägsnats. För att ta ställning till dessa byggnaders kulturhistoriska värde krävs ytterligare utredning, vilket inte rymms inom detta arbete.*

# IDÉSKISSER

## Byggnad 6



Ursprunglig byggnad



Efter omputsning och påbyggnad



Idag

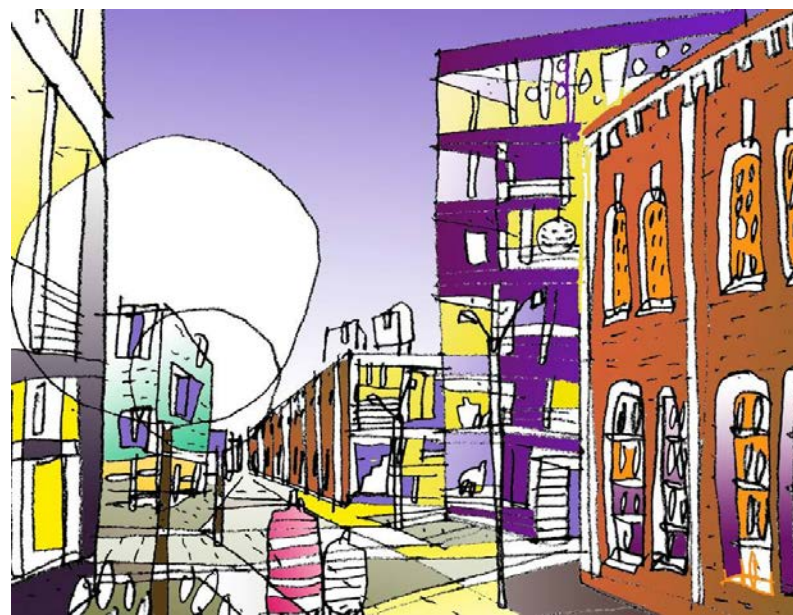


Andrea Hulting Gustafson – Erséus Arkitekter

## IDÉSKISSER



10:an stråket förr



10:an idag



Andrea Hulting Gustafson - Erséus Arkitekter

IDÉSKISS



IDÉSKISS





Ex omvandlade industriområden





## KÄLLMATERIAL

### Kartläggning bebyggelsens historiska utveckling

Genomgången fokuserar uteslutande på befintlig bebyggelse och hur den successivt uppförts och förändrats. Någon genomgång av områdets bebyggelse vid olika tidpunkter redovisas således inte. För att få en övergripande bild av den utveckling som lett fram till dagens bebyggelsestruktur har följande material studerats:

- Kartor/planer från "Papyrusarkivet"
- Äldre foton från föreningsarkivets bilddatabas
- Litteratur i form av jubileumspublikationer m.m.

Problemet med kartor/planer är att de endast visar byggnadernas planform och inte dess utformning. Detta innebär att om en byggnad rivs och ersätts med en ny med samma planform syns inte detta i materialet. Vid större förändringar kan det också vara svårt att avgöra huruvida delar av den äldre byggnaden har byggts till eller om man har rivit och uppfört en helt ny byggnad. I de fall en befintlig byggnad byggs på syns detta överhuvudtaget inte på kartan. För att kompensera för denna osäkerhet har kartgenomgången kompletterats med en genomgång av tillgängligt bildmaterial samt jubileumspublikationer. Flertalet bilder saknar dock uppgifter om när fotot är taget vilket försvårar datering och i jubileumspublikationerna nämns endast uppförandeår för vissa byggnader. Kartläggningen ger därför inte en exakt historik av områdets utveckling, men den är tillräcklig för att ge en översiktlig bild av hur befintlig bebyggelse successivt uppförts och förändrats över tid.

Vid sidan av detta material har Tomas Simonsson, förvaltare av området, vid ett flertal tillfällen guidat mig runt i den komplexa/sammansatta bebyggelsestruktur och förklarat papperstillverkningens olika faser. Jag har även fått möjlighet att utforska miljön på egen hand. *Från början var ambitionen att även studera fasad/planritningar. Detta material har dock ännu inte systematiserats varför det inte varit möjligt att genomföra någon systematisk genomgång.*

### Jubileumspublikationer m.m.

*Svenskt Näringsliv i ord och bild. Aktiebolaget Papyrus, Mölndal. Nässjö 1935*

*Aktiebolaget Papyrus i ord och bild. Göteborg 1900.*

*Aktiebolaget Papyrus i Mölndal. Skrift med anledning av bolagets första tjugofemårs-period.*

*Papyrus 1895-1945 På traditionsrik grund. Minnesskrift till Aktiebolaget Papyrus femtioårsjubileum, Mölndal MCMXLV (Torsten Althin).*

*Krönika 1653 - 1985*

*David Otto Francke "Kungen av Mölndal" (Edvin Trettöndal)*

*Papperstillverkning i Mölndal 1653 - 2003. Jubileumsskrift med anledning av det första pappersbrukets grundande för 350 år sedan. Klippan AB Mölndals bruk, Mölndal 2003 (Lars Gahrn).*

### Foton

Samtliga svartvita foton är hämtade från Föreningsarkivet, Mölndal.