

OLAN TYLANDER KAJ GRANATH PAULA FEMENIAS JOHAN GREN Bygglov Göteborg 2016

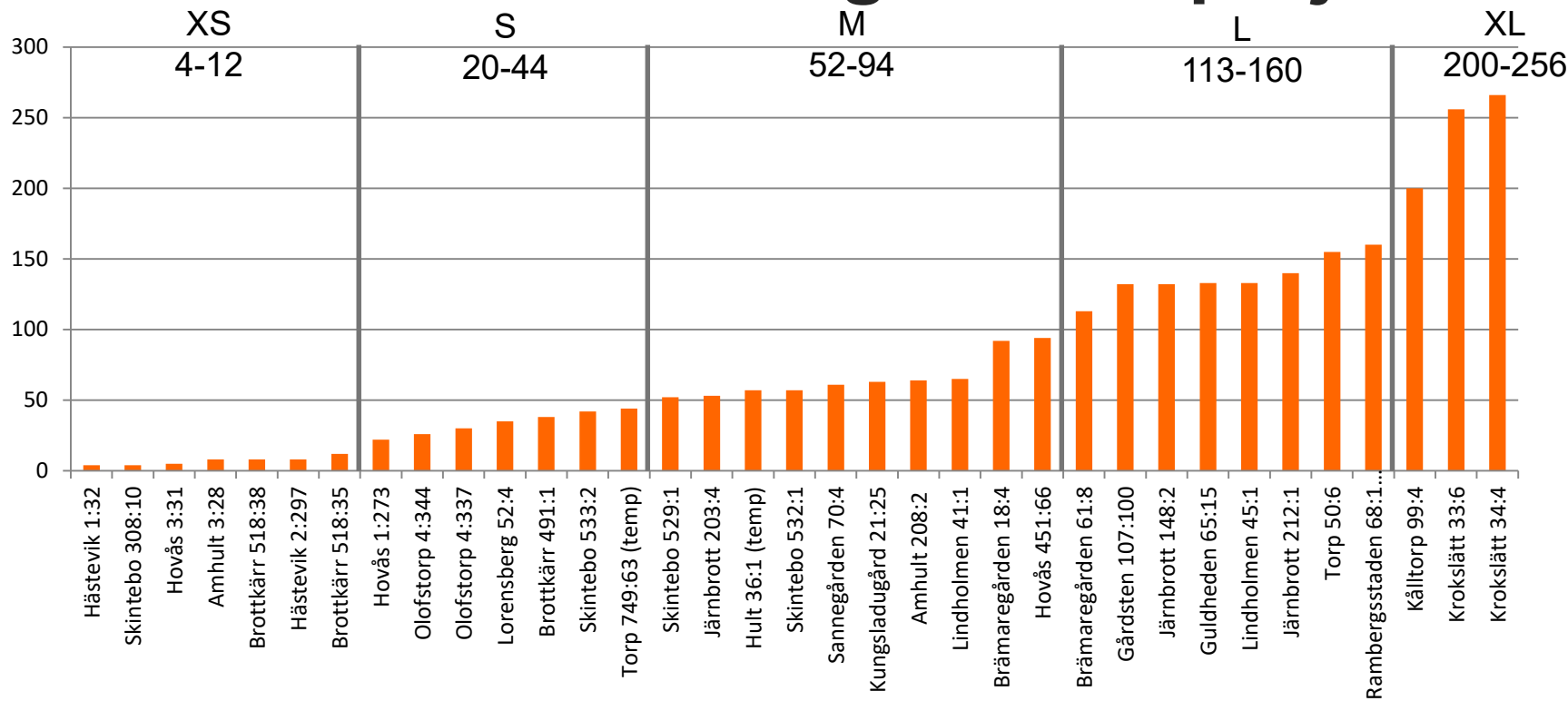


Bygglov Göteborg 2016

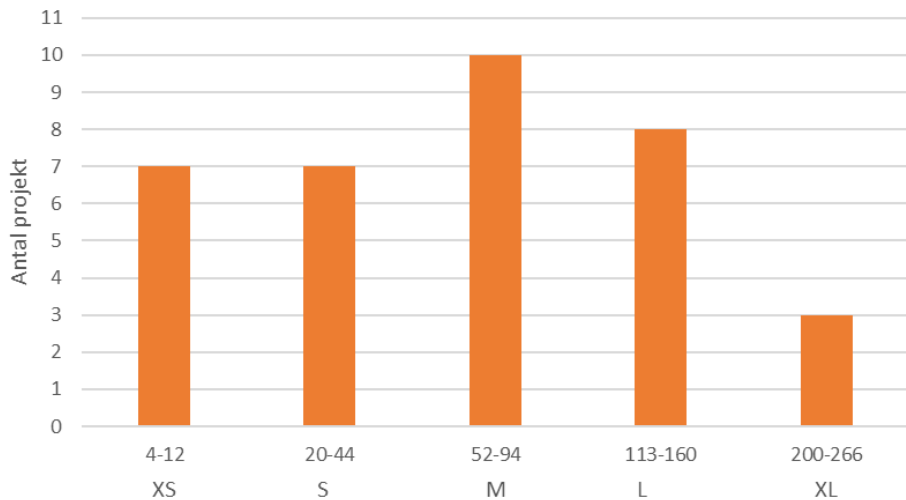
Material från Göteborg 2016

- 560 000 invånare
- 270 000 bostäder
 - 19 % småhus
 - 27 % BR =75 %
 - 48 % HR
 - (6 % övriga bostäder)
- Flerbostadshus, Göteborgs kommun
- Samtliga beviljade bygglov (ingen uppföljning/kontroll av faktiskt byggt), hämtade från SBK:s arkiv
- 35 projekt
- Totalt 2780 lgh
- Granskar inte upplåtelseform (framgår inte alltid av ansökan, kan ändras under processen)

Översiktantal lägenheter/projekt



Storlek på projekt



i genomsnitt 79 lgh / projekt

Median: 57 lgh / projekt (tre största proj drar upp medelvärdet)

Grupp	Antal lgh	Antal projekt	Andel / projekt	Antal lgh totalt	Andel lgh / totalt
XS	4-12	7	20,0%	49	1,8%
S	20-44	7	20,0%	231	8,3%
M	52-94	10	28,6%	680	24,5%
L	113-160	8	22,9%	1098	39,5%
XL	200-266	3	8,6%	722	26,0%
Totalt		35	100,0%	2780	100,0%

De två minsta grupperna (14 st) utgör 40 % av projekten, men bara 10 % av lgh (280 st)

De två största grupperna (11 st) utgör 32 % av projekten, och 65 % av lgh (1820 st)

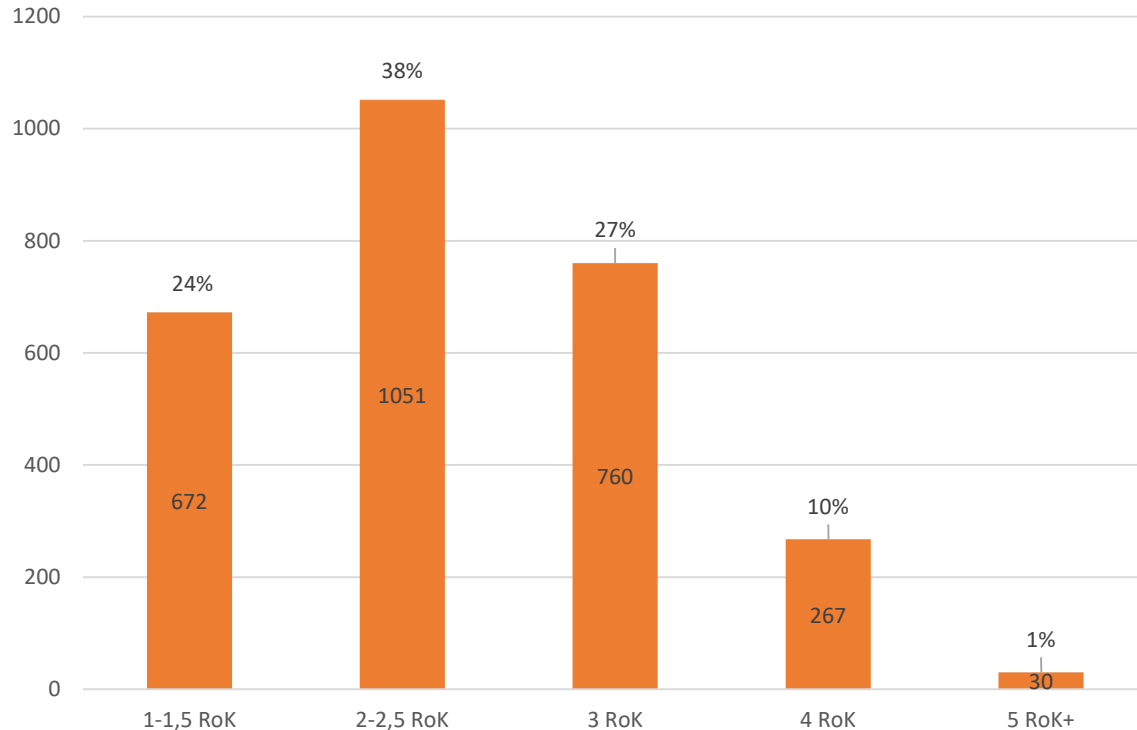
De tre största projekten utgör 26 % av nyproduktionen

Det vi bygger i de små projekten påverkar
bostadsbeståndet i mycket begränsad omfattning

Det vi bygger i de stora projekten påverkar
bostadsbeståndet i mycket hög omfattning

Antal lgh

Lägenhetsfördelning



Majoritet 2 RoK (38 %)
följt av 3 RoK (27%)
och 1-1,5 RoK (24 %)

Lägenheter för singelhushåll/
par utan barn 62%

Familjelägenheter 3 RoK+ 38 %

Befintliga hushåll

Singelhushåll 43 %
Två personer 28 %

= 71 %

Hushåll m. barn 24 %

2,1 personer / hushåll i genomsnitt

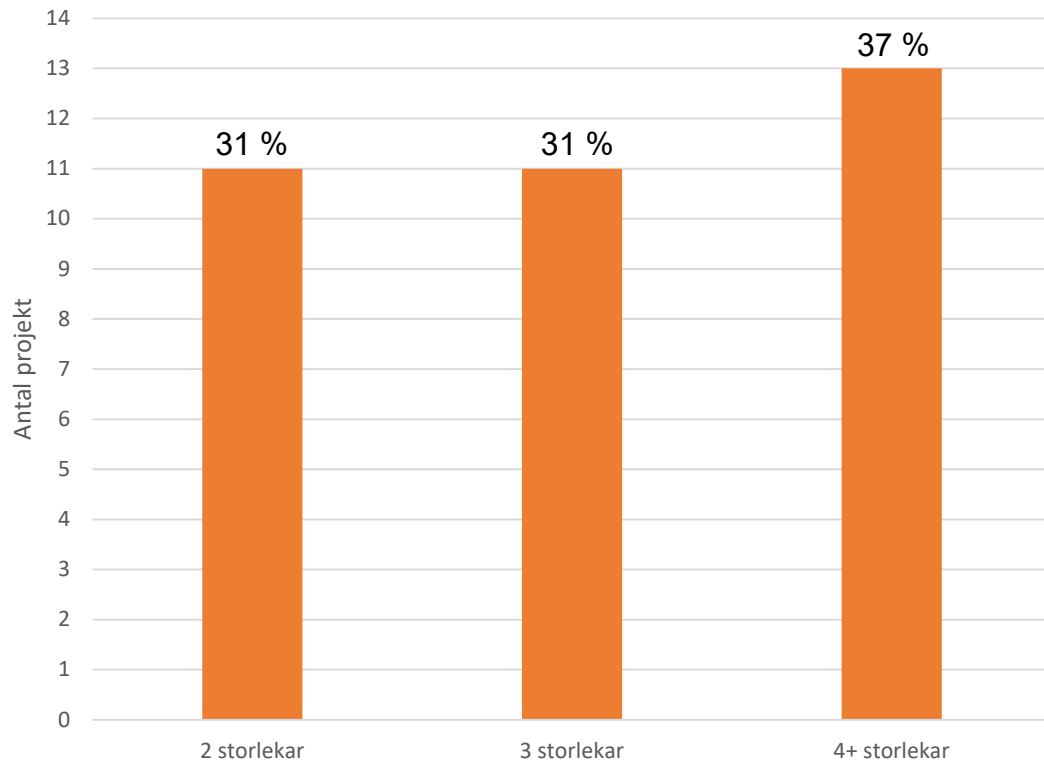
Nyproduktion 2016

Lägenheter 1-2 RoK 62%

”Familjelägenheter” 3 RoK+ 38 %

Nyproduktionen något överviktad mot större lägenheter jämfört med befintliga hushåll

Lägenhetsfördelning per projekt



Blandade lägenhetsstorlekar möjliggör blandad befolkning

11 projekt innehåller 2 olika lägenhetsstorlekar

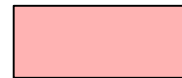
11 projekt innehåller 3 olika lägenhetsstorlekar

13 projekt innehåller (minst) 4 olika lägenhetsstorlekar

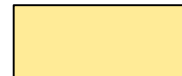
kategori	antal lgh	Lägenhetsfördelning				
		1RoK, 1,5RoK	2RoK	3RoK	4RoK	5RoK+
xs	4		50%	50%		
	4			50%	50%	
	5			20%	80%	
	8			50%	50%	
	8			50%	50%	
	8			75%	25%	
	12			33%	67%	
s	20		30%	50%	20%	
	22	27%	18%	55%		
	30		30%	70%		
	35	51%	31%	14%	3%	
	38	5%	42%	32%		21%
	42		43%	29%	21%	7%
	44	23%	36%	41%		
m	52		23%	52%	21%	4%
	57		42%	32%	0%	
	57		32%	37%	32%	
	61		33%	59%	8%	
	63	11%	19%	48%	22%	
	64	6%	22%	50%	22%	
	65	28%	40%	22%	9%	
	75		25%	64%	11%	
	92	51%	23%	11%	15%	
	94	23%	21%	41%	14%	
l	113	3%	58%	19%	16%	4%
	132		57%	34%	9%	
	132	2%	55%	43%		
	133	5%	55%	27%	5%	9%
	133	45%	32%	7%	17%	
	140	20%	39%	34%	8%	
	155	30%	31%	21%	19%	
	160	80%	20%			
xl	200	35%	23%	36%	7%	
	256	46%	50%	4%		
	266	24%	55%	16%	5%	
Totalt	2780	24%	38%	27%	10%	1%



De minsta projekten har minst variation/mångfald



De mellanstora projekten har medelgod variation/mångfald

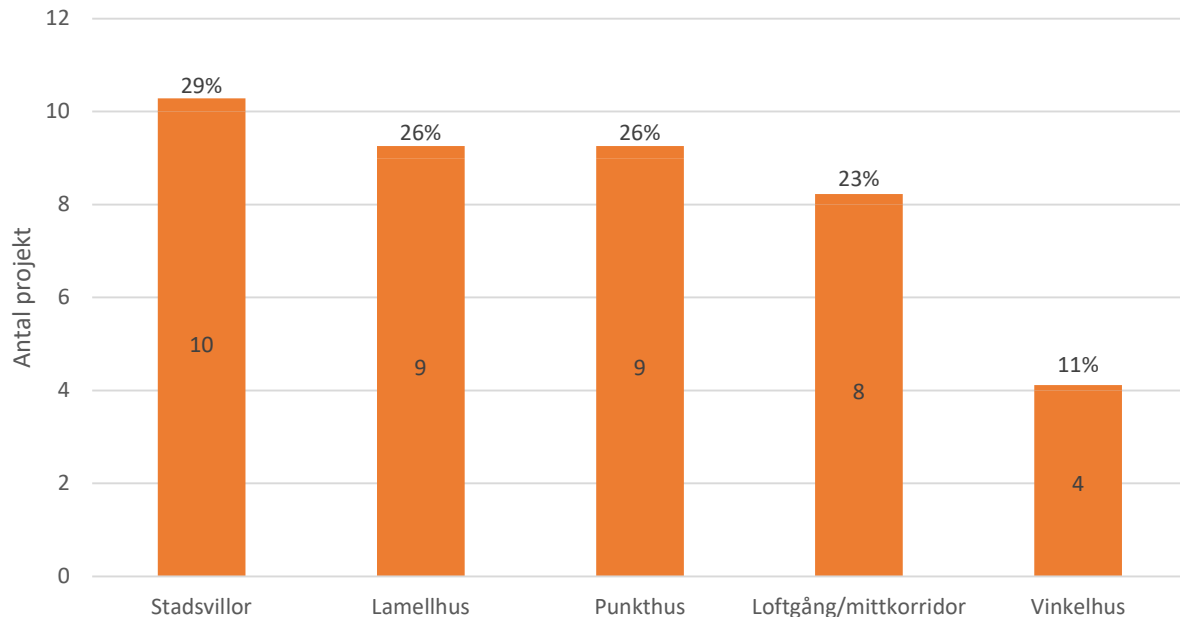


De stora projekten har högst variation/mångfald



Två undantag: 160 resp. 256 lgh bara 1-2 RoK

Hustyper

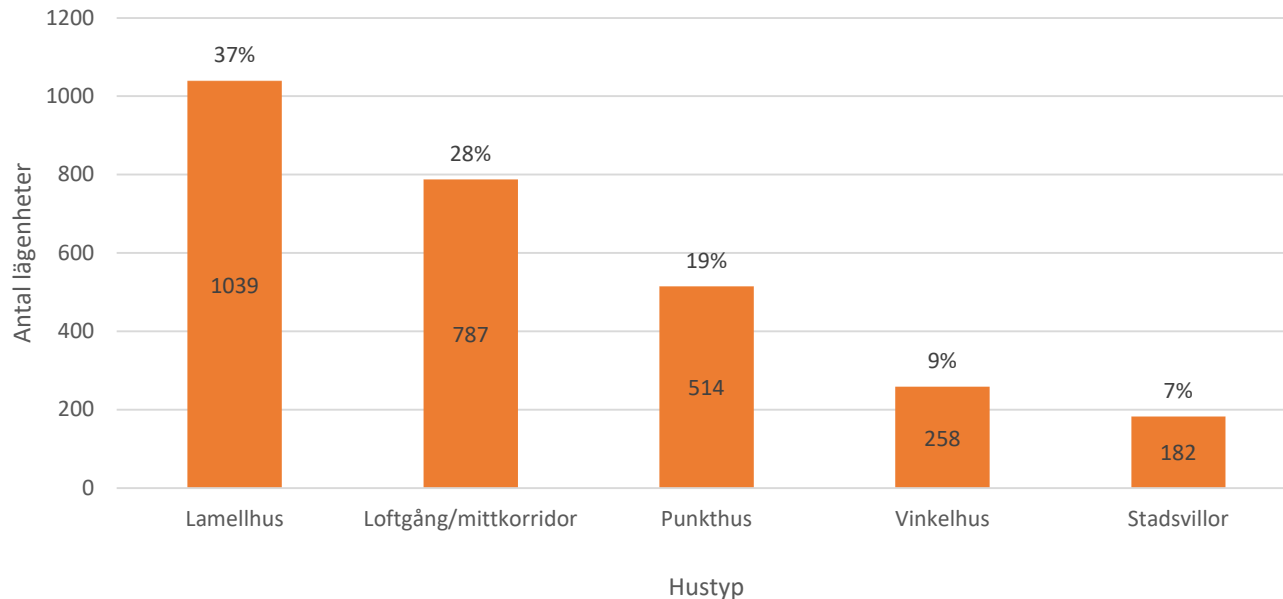


Summa 40 (vissa projekt innehåller flera hustyper)

Ganska jämn fördelning mellan stadsvillor, lamellhus, punkthus och loftgångshus

Trots diskussionen om stadsmässighet: bara 4 av 35 projekt innehåller kringbyggda gårdar med slutna hörn (vinkelhus)

Hustyper och antal lägenheter

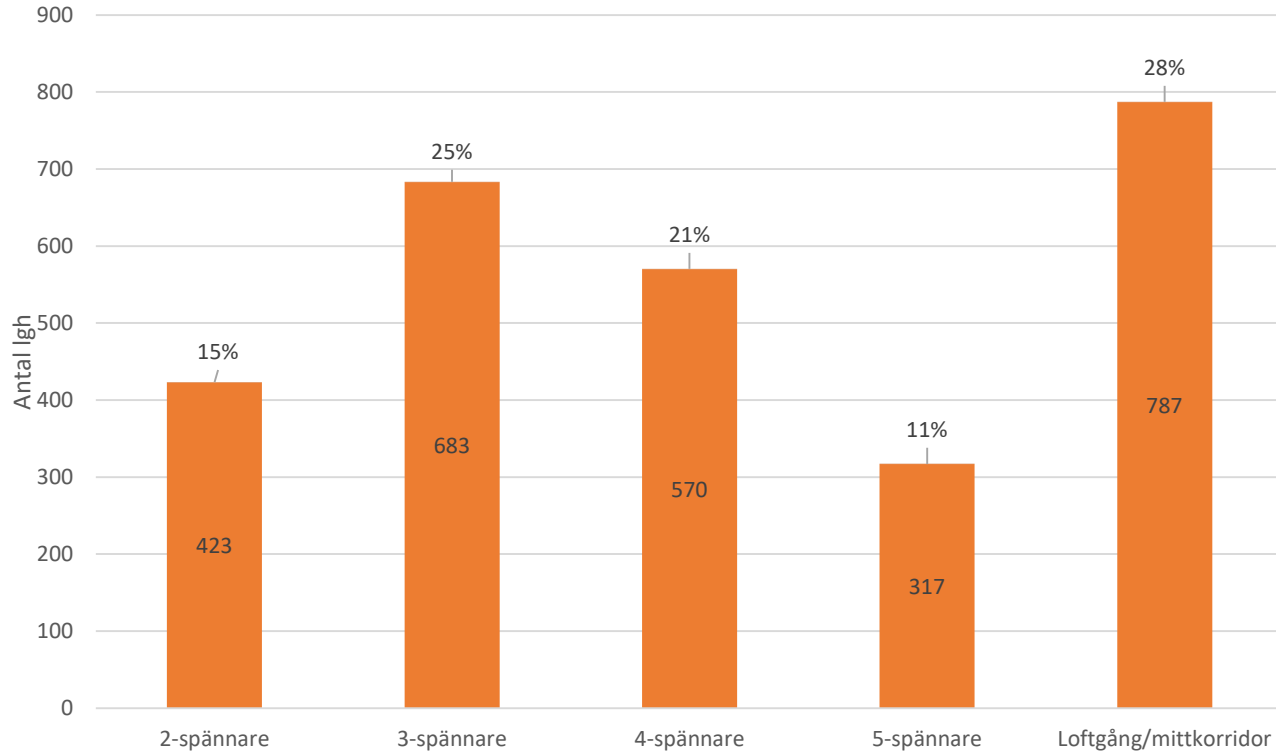


Flest lgh i lamellhus
(37 %)

Loftgång/mittkorridor
på andra plats (28 %)

Stadsvillor vanligaste
hustypen; innehåller
bara 7 % av lgh

Trapphuslösningar (=antal lägenheter/trapplan)

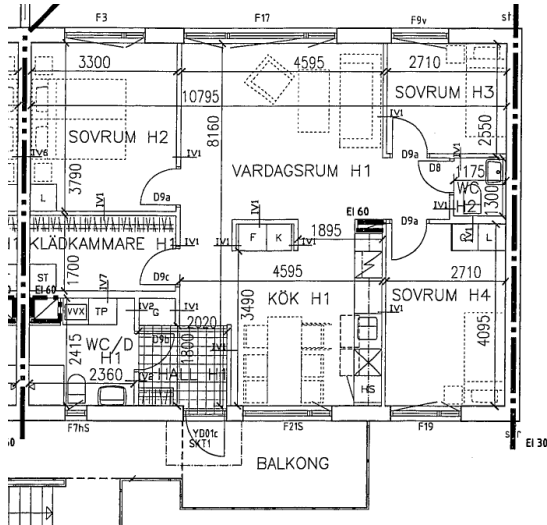


Flest lgh i
loftgång/mittkorridor (28 %)
följt av 3-spännare (25 %)

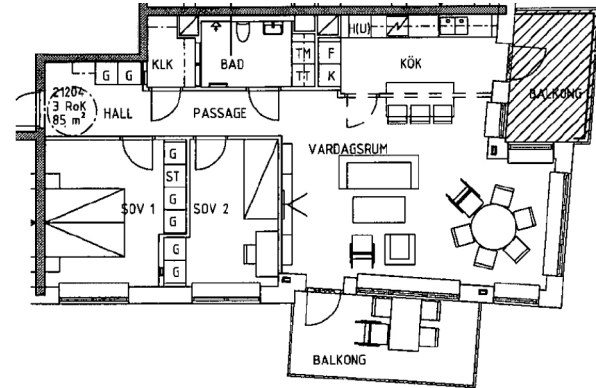
4-spännare eller mer utgör
sammanlagt 60 %

2-spännare utgör 15 %

Zonering och sovrumspaket



4 RoK med klassiskt sovrumspaket till höger: två sovrum och ett litet badrum kring en inre hall
Kök och vardagsrum centralt i lägenheten



3 RoK där man passerar sovdelen för att komma fram till det stora sociala rummet med dagsljus från tre håll och balkong

Zonering och sovrumpaket

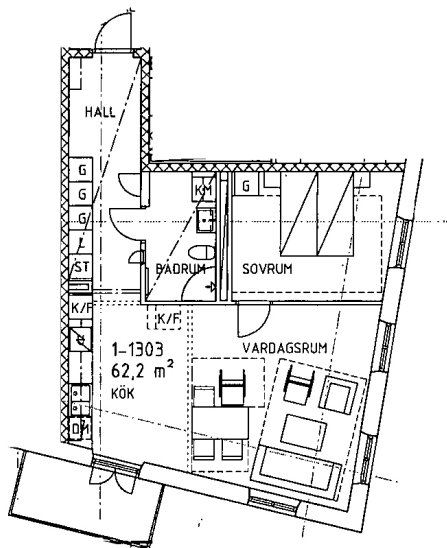
Det typiska sovrumpaketet finns bara i sex av projekten

I två fall skulle det enkelt kunna åstadkommas

I 27 av projekten (77 %) finns det inte alls

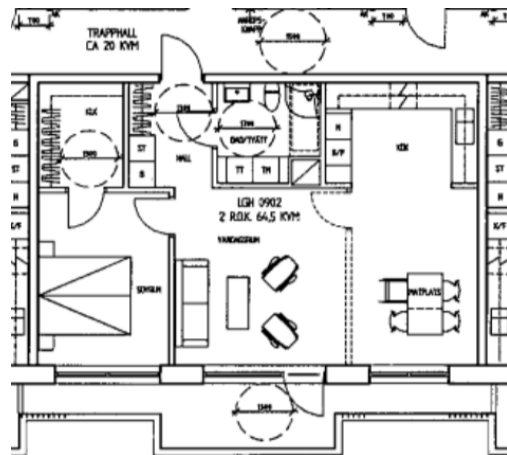
En följd av ökad exploatering och fler lgh / trappplan

Avskiljbarhet

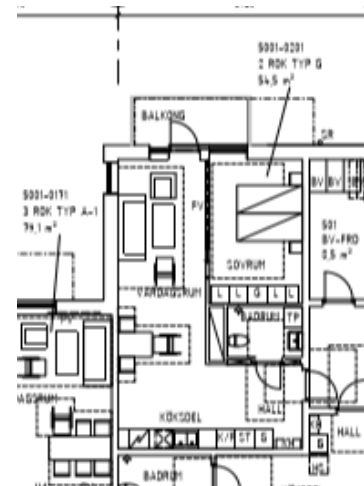


2 RoK 62 kvm

Köket går att skilja av från vardagsrummet, men det har aldrig varit meningen att det ska ske

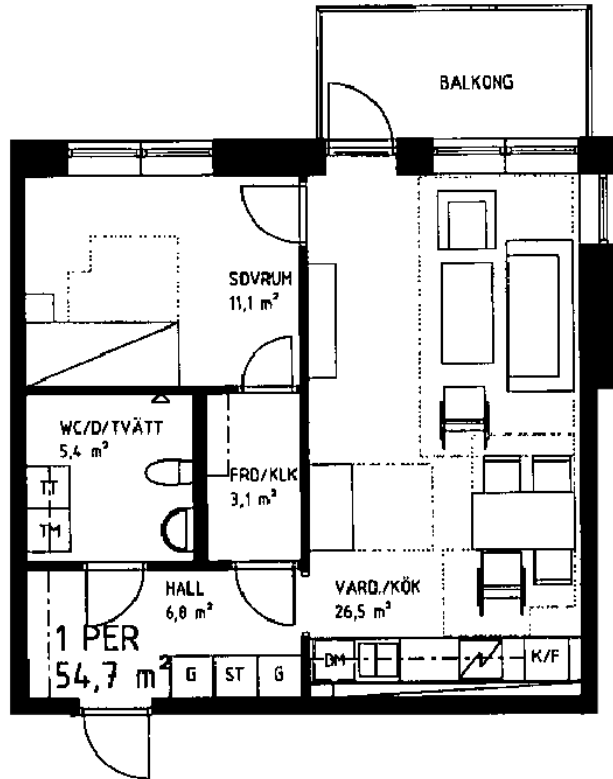


2 RoK 64 kvm



2 RoK 54,5 kvm

Precis under gränsen 55 kvm= kök och matplats i den mörka delen av lägenheten, smalt och trångt vardagsrum vid fönstret

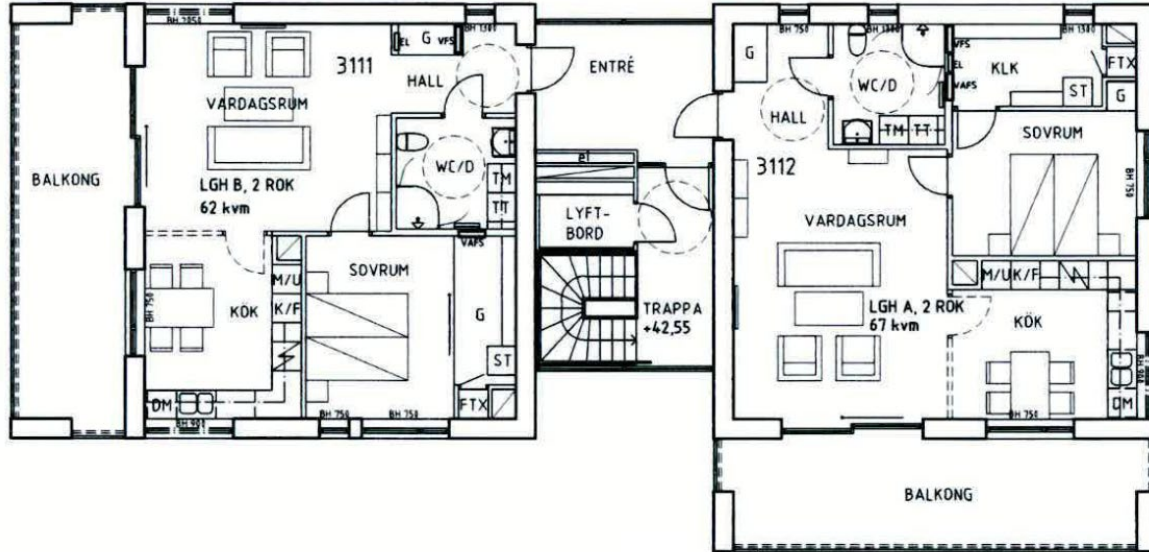


2 RoK 54,7 kvm 4-spännare i lamellhus

Vardagsrum med fönster över hörn

God möblerbarhet

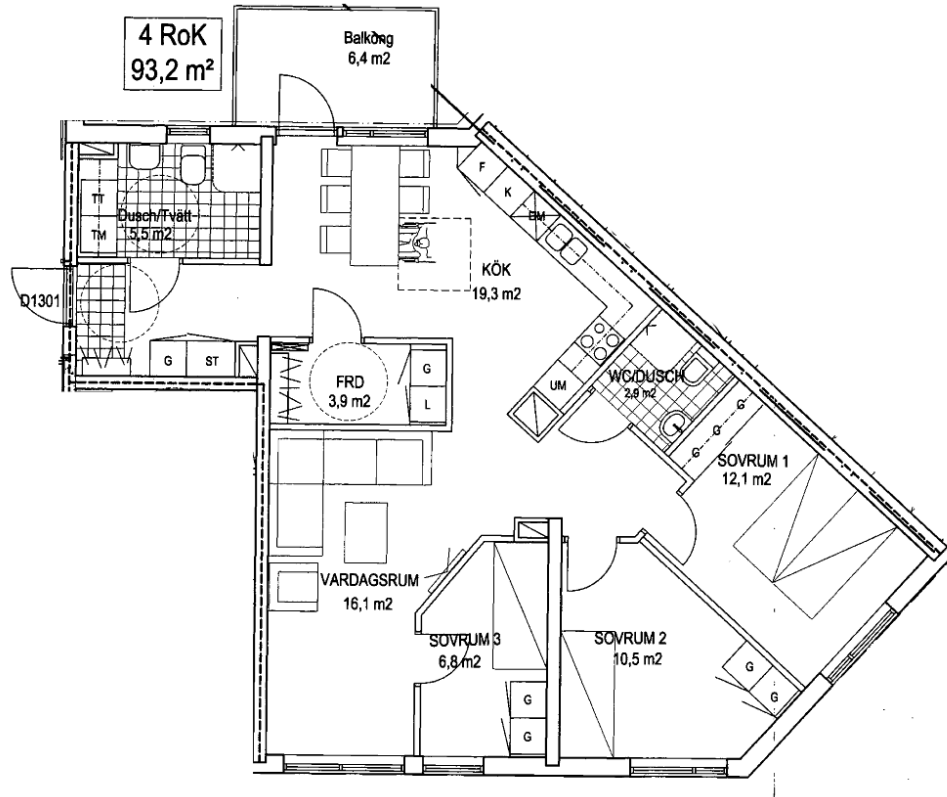
Rundgång via klädkammare



2 RoK 62 och 67 kvm 2-spännare i stadsvilla

Rejäl kök
Bra möblerbarhet
Enorma balkonger
Bra förvaring

Dagsljus i hall
Dagsljus i badrum (till höger)
Dagsljus i klädkammare (till höger)



4 RoK 93 kvm 3-spännare i vinkelhus

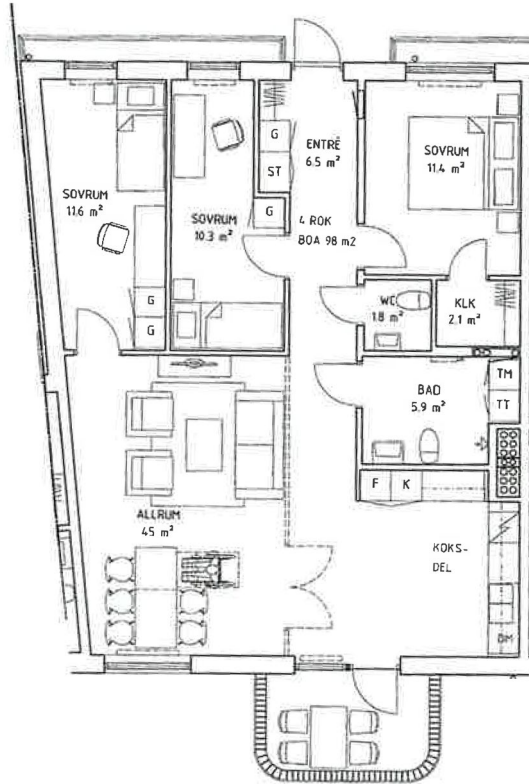
+Klädkammare och gästtoalett med dusch

-Komplicerad geometri ger dålig möblerbarhet

-Oacceptabelt vardagsrum

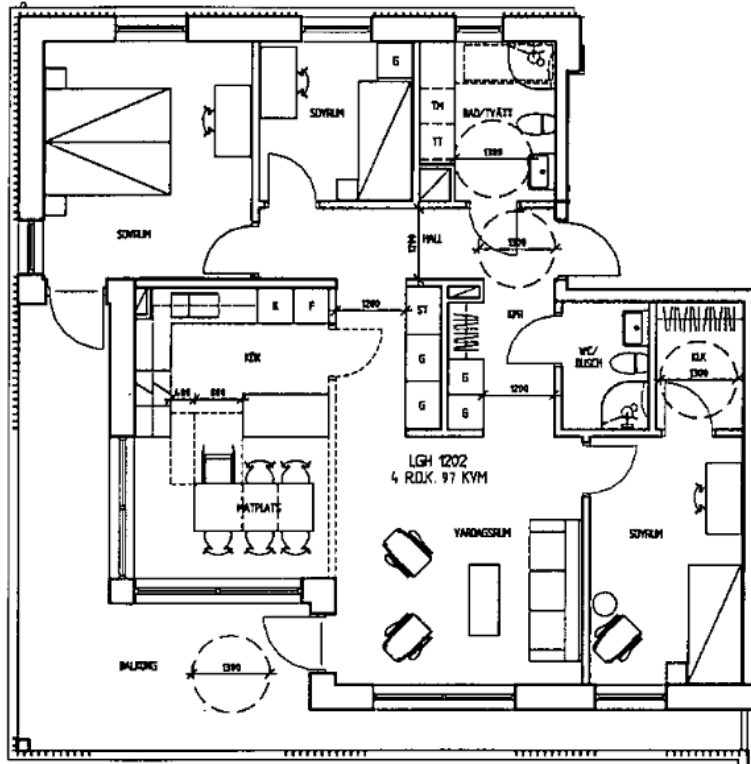
-Långa invändiga avstånd

”Ett sovrum för mycket”



4 RoK 98 kvm Loftgångshus

- +Klädkammare och gästtoalett
- Alla sovrum mot loftgång
- Långsmala rumsformer med ytterst begränsad möblerbarhet
- Badrum öppnar rakt ut mot vardagsrum



4 RoK 97 kvm 3-spännare i punkthus

Sovrum med god möblerbarhet

Rundgång

Klädkammare

Gästtoalett med dusch

Kök-matplats-varldagsrum i diagonalt samband

Dubbla utgångar till generös balkong