

Archus

23-03-30 Stora Skogen övergripande affärs-
och marknadsanalys



Innehåll

01. Området – läge och inriktning
02. Målgrupp
03. Sålda tomter och bostadsrätter i Gagnef (Borlänge)
04. Hus, byggrätter Stora Skogen
05. Utvecklingskostnader Stora Skogen
06. Möjliga intäkter för markägaren Gagnef kommun
07. Exploatörens kalkyl
08. Fastighetsutvecklingskalkyl
09. Markanvisning, försäljning av byggrätter



Källa: modernatrahus.se



Området läge och inriktning

Stora Skogen – området och dess läge

Skogen 3:35 ligger i Djurås intill tågstationsläget, på norra sidan om spåren men med närhet till den service som finns intill Lindberghallen med dagligvaror, Systembolag, bibliotek mm.

Till närmaste befintlig skola är det 500-600 m gångväg. Det planeras för en ny förskola inom området.

Närheten till en ny förskola, rekreation och natur, infrastruktur för cykel och bil tillsammans med tågförbindelser är en viktig förutsättning för att ta steget att flytta hit. Alla parametrar förutom den nya förskolan finns redan på plats.

Utbyggnaden av området präglas av varsamhet för att tillvarata grönstruktur och topografi med bäckraviner där träd får stå kvar nära bebyggelse. Husen placeras i kluster med utgångspunkt i äldre tiders bystruktur.

Det är kvaliteterna av ett naturnära men ändå centralt boende med en tydlig arkitektonisk ambition som skapar dragningskraft.

Målgrupp är de som uppskattar platsens kvaliteter med närhet till naturen.





02

Målgrupp

STORA SKOGEN— MÅLGRUPP

VARFÖR

Ett område som bjuder
på lugn och harmoni

Närhet till
tågstationsläget i
Djurås

HUR

Fokus på energieffektiva lösningar-
grönt byggande, energiförsörjning

Hus i terräng,
utan villamattor

Absolut närhet till MTB-,
skidspår, promenadleder

VAD

Ett kvalitativt och hållbart
boende i naturen där man
når nödvändig service
inom 5 min

Klassiska och naturliga
material som är hållbara
över tid

Närhet till skola och
nybyggd förskola

En miljö med karaktär –
kuperad terräng och
vacker natur

Närhet till
kommersiell service

Utanför centrum men ändå
nära

PRIORITERAD MÅLGRUPP

Familjer (70-90 talister) med
höga hållbarhetsambitioner
och en önskan om att bo nära
naturen och nära en bra
förskola och/eller skola.

Äldre par som vill sälja villa
eller gård och få närhet till
service.



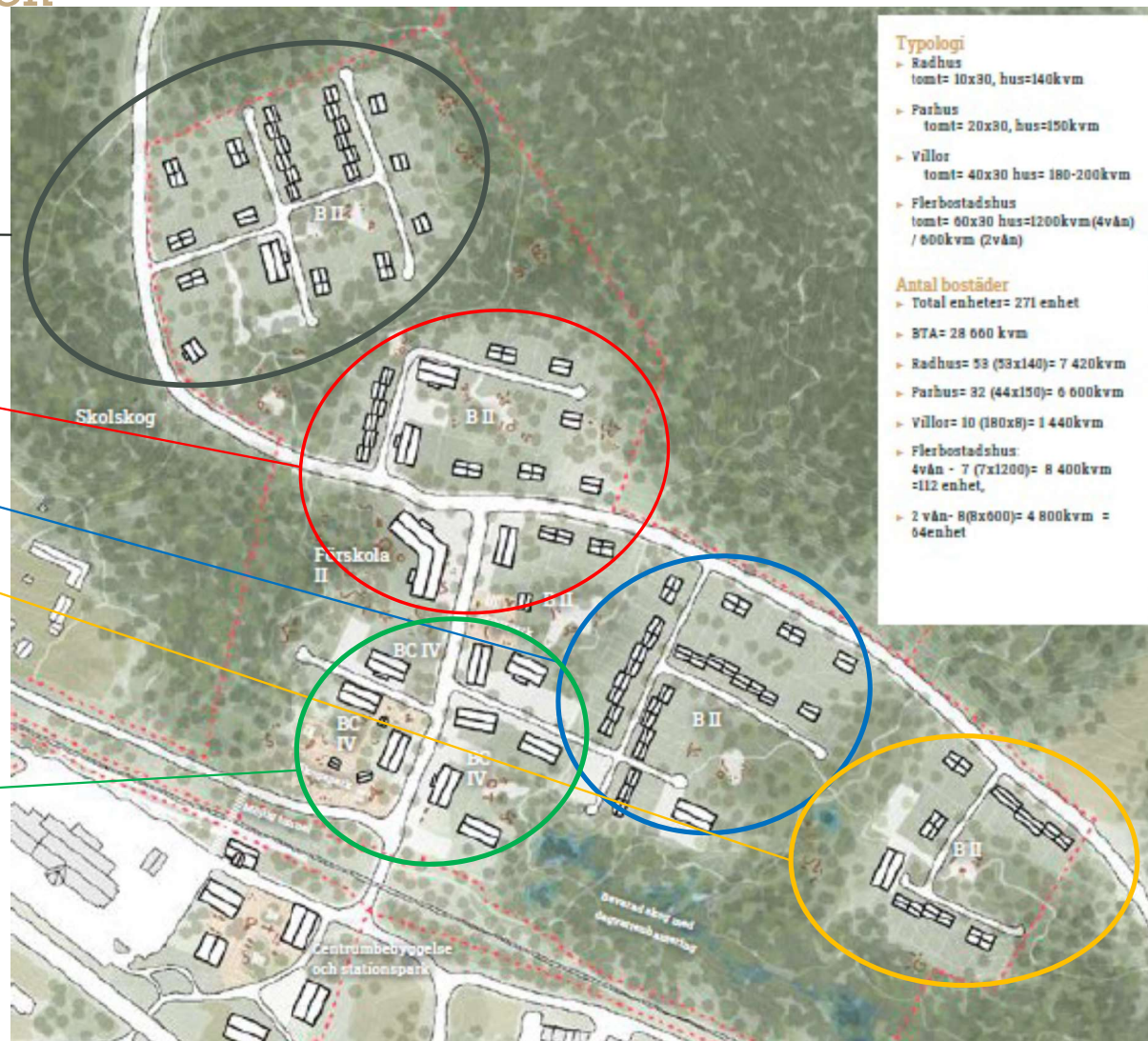
04

Hus- och bygggrätter i Stora Skogen

Möjliga byggrätter Stora Skogen

	Radhus	Parhus	Småhus	Summa
A	12	12	5	29
B	8	6	3	17
C	23	6	2	31
D	10	8		18
Summa	53	32	10	

Flerfamilj	2 vån	4 vån	Summa lgh
A	1		8
B	3		24
C	1		8
D	1		8
E	2	7	128



Slutsatser ekonomi och marknad

1 Det är svårt att bedöma **marknadsläget** både vad avser **intäkter och kostnader** om 2-3 år när detta området har en lagakraftvunnen detaljplan. Analysen visar på vilka nödvändiga nivåer som krävs för att få kalkyler att "gå ihop" men är inte helt relevanta i dagens marknadsläge.

2 Det är en utmaning att få ihop ekonomin för områdets utveckling. Det finns många osäkerhetsparametrar som man får arbeta vidare med i det kommande arbetet med målet att minska kostnaderna. Kommunen kommer **inte att få täckning för sina exploateringskostnader** i denna detaljplan. Det är framförallt huvudgatan som är kostsam. Man skulle behöva utveckla ytterligare områden att fördela kostnader på.

3 För att nå den intäktsnivå som kalkylerna visar kommer det att krävas att kommunen satsar resurser på att **profilera och marknadsföra området** och visa på dess **unika** potential i Gagnef. Området har ett attraktivt läge i Djurås och en karaktär i sin kuperade skogsterräng nära kommunikationer och service. Med ett gestaltungsprogram och en profilering av området mot att bo hållbart i naturen kan vi skapa en boendemiljö som är unik i Gagnef. Det kommer bli ett attraktivt område för vår prioriterade målgrupp.

PRIORITERAD MÅLGRUPP

Familjer (70-90 talister) med höga hållbarhetsambitioner och en önskan om att bo nära naturen och nära en bra förskola och/eller skola.

Äldre par som vill sälja villa eller gård och få närhet till service.