

ANALYS & SAMMANFATTNING



**Konsekvensanalys
Alternativ Oscarsleden
Norra Masthugget
Oktober 2011**

Analys

Utgångspunkter

| Utgångspunkter | Programförslag | Överdäckning | Nedgrävning |
|--|--|--|---|
| Göteborgs stads budget | I allt väsentligt samma uppfyllnadsgrad | I allt väsentligt samma uppfyllnadsgrad | I allt väsentligt samma uppfyllnadsgrad |
| Översiktsplan för Göteborg | I allt väsentligt samma uppfyllnadsgrad | I allt väsentligt samma uppfyllnadsgrad | I allt väsentligt samma uppfyllnadsgrad |
| K2020 | I allt väsentligt samma uppfyllnadsgrad | I allt väsentligt samma uppfyllnadsgrad | I allt väsentligt samma uppfyllnadsgrad |
| GR:s utvecklingsbild | I allt väsentligt samma uppfyllnadsgrad | I allt väsentligt samma uppfyllnadsgrad | I allt väsentligt samma uppfyllnadsgrad |
| Program för Norra Masthugget: vision och process | Är en fortsättning på kvartersstaden som finns idag och innehåller blandade funktioner i stor utsträckning. Förslaget är genom programarbetet processat och förankrat hos många instanser, såväl kommunala som statliga samt hos allmänheten. Samrådet gav positiva remissvar. | Förslaget har inte samma uppfyllnadsgrad gentemot programvisionen, t.ex. präglas förslaget inte av en tydlig blandstadstanke. Förslaget har inte processats och förankrats hos remissinstanserna. Samrådssvaren har redovisat en tveksam inställning till förslaget. | Innebär en fortsättning på kvartersstaden som finns idag och innehåller blandade funktioner i stor utsträckning. Kajområdets framtid och olika alternativ för dess utveckling (inkl. en nedgrävning av Oscarsleden) har berörts översiktligt i programsamrådet, med inriktningen att detta behöver studeras vidare. |

Analys

Stadsbild och stadsmiljö

| Stadsbild och stadsmiljö | Programförslag | Överdäckning | Nedgrävning |
|---|--|--|--|
| Stadsmässighet: aktiva fasader, blandade funktioner m.m. | Stadsmässigheten mot Första Långgatan höjs, med nya fasader med publikt innehåll. Kvarteren har blandade funktioner, men kontor vetter mot leden. | Mot Första Långgatan höjs stadsmässigheten, med nya fasader med publika bottenvåningar. Längs tvärgatorna är stadsmässigheten mer svårbedömd, men blandstadsstrukturen minskar. Kring befintliga bebyggelse redovisar förslaget oklara och svåra förhållanden som måste tas omhand. | Stadsmässigheten mot Första Långgatan höjs, med nya fasader med publikt innehåll. Kvarteren har blandade funktioner, där innehållet är relativt fritt eftersom störningarna från Oscarsleden är borta. |
| Tillgänglighet | Den fysiska tillgängligheten i det offentliga rummet bedöms som god, eftersom området är relativt platt. | De flesta gaturummen bedöms klara tillgängligheten. Den fysiska tillgängligheten för rörelsehindrade till däckets behöver säkras, t.ex. med ramper eller hissar. | Den fysiska tillgängligheten i det offentliga rummet bedöms som god, eftersom området är relativt platt. |
| Rekreation och grönområden | Förslaget innehåller ca 5 000 kvm park, vilket är ett tillskott jämfört med dagens situation. Totalt sett har stadsdelen få gröna ytor idag, förslaget ger visst tillskott. | Ytan på överdäckningen föreslås som allmän park, vilket ger fem gånger så mycket park som i programförslaget. Parken kommer troligen att få karaktär av trädgård och aktivitetsyta än lummig park, p.g.a. begränsningar i däckets konstruktion. | Ytan på den nedgrävda leden föreslås som allmän park, vilket skapar ett stort allmänt tillgängligt stadsrum. Parkens karaktär påverkas av hur nedgrävningens konstruktion genomförs. |
| Trygghet | Den generella strukturen med tydlig uppdelning mellan gata och kvarter gynnar tryggheten. Blandningen av olika funktioner ger befolkade gator och byggnader större delar av dygnet. | Överdäckningen riskerar att i vissa punkter kräva speciella lösningar, t.ex. med ramper och garageportar – miljöer som är svåra att få helt trygga. De större kvarteren ger färre alternativa vägar att välja om man känner sig otrygg. | Den generella strukturen med tydlig uppdelning mellan gata och kvarter gynnar tryggheten. Blandningen av olika funktioner ger befolkade gator och byggnader större delar av dygnet. |
| Barriärverkan | Den fysiska barriären mot älven kvar, men i övrigt har strukturen en generalitet och flexibilitet som inte ökar barriärverkan. | Barriärverkan är något svårbedömd: leden däckas över och man kan komma över den i några punkter. | Barriärverkan från Oscarsleden försvinner om den grävs ner. |
| Älvkontakt | Visuell kontakt med älven från Första Långgatan och området innanför är kvar. Däremot är den fysiska barriären mot älven kvar. | Den visuella kontakten med älven försvinner från Långgatsområdet, men förhöjs uppe på däckets. Så länge Stena är kvar kan man dock inte komma ner till älven på denna sträcka. | Visuell kontakt med älven från Första Långgatan och området innanför är kvar och leden som fysisk barriären mot älven försvinner. |
| Trafik: kollektivtrafik, gående, cyklist och övrig fordonstrafik | Programförslaget baseras på dagens struktur, som byggs på med fler kvarter och gator. Trafikföringen i stort, liksom gång- och cykelstråk bedöms påverkas i liten utsträckning. Påverkan på kollektivtrafiken skiljer inte förslagen åt. | Mer speciallösningar (t.ex. garageinfarter), men huvudstrukturen är i grund och botten samma som programförslaget. Gång- och cykeltrafiken får inte samma generella rörelsemönster som i programförslaget, istället leds man längs vissa stråk och upp/ner på däckets, vilket är oprövat i Göteborg. Just cykeltrafiken bedöms påverkas negativt av de nivåskillnader som skapas. Påverkan på kollektivtrafiken skiljer inte förslagen åt. | Programförslaget baseras på dagens struktur, som byggs på med fler kvarter och gator. Trafikföringen i stort, liksom gång- och cykelstråk bedöms påverkas i liten utsträckning. Påverkan på kollektivtrafiken skiljer inte förslagen åt. |

Analys

Möjlig exploatering

| Möjlig exploatering | Programförslag | Överdäckning | Nedgrävning |
|---|---|--|--|
| Markanvändning: vad kan vara vart? | Förslaget har en nackdel, eftersom buller- och luft-situationen gör att bostäder inte kan byggas var som helst. Bostäder förläggs mot Första Långgatan och i områdets mitt. Fördelningen mellan olika användningar i förslaget är bra. | Överdäckningen ger en delad situation beträffande markanvändningen: under däckets och i kvarterens inre, blir markanvändningen relativt låst (här kan inrymmas parkering, förråd etc. som kan vara i lokaler utan dagsljus, samt butikslokaler mot Första Långgatan). Ovanpå däckets blir markanvändningen friare i och med att bullret från leden är borta. Man måste dock notera att så länge Stena ligger kvar, kan det innebära restriktioner på bostadsbebyggelsen även ovanpå däckets, som då inte kan placeras så nära som förslaget anger. | Förslaget kan ha en fri placering av olika användningar, eftersom störningarna från Oscarsleden försvinner med en nedgrävning. Man måste dock notera att så länge Stena ligger kvar, kan det innebära restriktioner på bostadsbebyggelsen även ovanpå däckets, som då inte kan placeras så nära som förslaget anger. |
| Skala: höjd, exploateringsgrad, täthet | Den nya bebyggelsens höjd och täthet är olika redovisad och beskriven i de olika alternativen, men bör inte ses som alternativskiljande. Överdäckningsförslaget innehåller t.ex. högre bebyggelse närmast Järnvågen, men detta har diskuterats även för programförslaget. Därför är hushöjderna praktiskt taget likställda (7-8 våningar) i beräkningar av ytor etc. i denna jämförelsen. Detsamma gäller för exploateringsgrad/täthet, som kommer att vara en viktig fråga i kommande detaljplanearbete. Vi har räknat med att normalstora kvarter är bebyggda ca 60-100 % av kvartersstorlek. | | |
| Byggbar yta | Den byggbara ytan inom det studerade området är cirka 150 000 kvm, samma för alla tre förslagen | | |
| Markanvändning, ytberäkning | Bostäder: 116 000 Kontor: 84 000 Service/handel/hotell/kultur: 60 000 Parkering: 95 000 Allmän gatumark: 93 000 Park: 5 000 | Bostäder: 154 000 Kontor: 58 000 Service/handel/hotell/kultur: 60 000 Parkering: 84 000 Allmän gatumark: 60 000 Park: 26 000 | Bostäder: 154 000 Kontor: 66 000 Service/handel/hotell/kultur: 62 000 Parkering: 89 000 Allmän gatumark: 67 000 Park: 26 000 |

Analys

Ekonomi och genomförbarhet

| Ekonomi och genomförbarhet | Programförslag | Överdäckning | Nedgrävning |
|--|---|--|---|
| Kostnader | Åtgärder på allmän platsmark (inkl. Oscarsleden och oförutsett): cirka 900 Mkr | Åtgärder på allmän platsmark (inkl. Oscarsleden och oförutsett): cirka 1 500 Mkr <u>Under arbetet med överdäckningen har Riksbyggens utredningar visat på en annan lösning för konstruktion av överdäckningen med en annan kostnadsbedömning, cirka 300 Mkr.</u> <u>Utifrån ovanstående: Åtgärder på allmän platsmark (inkl. Oscarsleden enligt Riksbyggens utredningar): cirka 900 Mkr</u> | Åtgärder på allmän platsmark (inkl. Oscarsleden och oförutsett): cirka 2 100 Mkr |
| Intäkter från exploatering | Intäkterna från exploatering baseras på vilken användning som är aktuell. Bostäder och kontor ger mer exploateringsbidrag, medan service, handel, kultur m.m. samt parkering ger mindre. Nedanstående siffra är med förutsättningen att 75 % av bostäderna uppförs med bostadsrätt och 25 % med hyresrätt. Intäkter från exploatering: cirka 1 100 Mkr | Intäkterna från exploatering baseras på vilken användning som är aktuell. Bostäder och kontor ger mer exploateringsbidrag, medan service, handel, kultur m.m. samt parkering ger mindre. Nedanstående siffra är med förutsättningen att 75 % av bostäderna uppförs med bostadsrätt och 25 % med hyresrätt. Intäkter från exploatering: cirka 1 200 Mkr | Intäkterna från exploatering baseras på vilken användning som är aktuell. Bostäder och kontor ger mer exploateringsbidrag, medan service, handel, kultur m.m. samt parkering ger mindre. Nedanstående siffra är med förutsättningen att 75 % av bostäderna uppförs med bostadsrätt och 25 % med hyresrätt. Intäkter från exploatering: cirka 1 200 Mkr |
| Tid, etapper, genomförande etc. | Den generella strukturen möjliggör en etappvis utbyggnad ner på kvartersnivå. Områdets utveckling kan anpassas till olika konjunkturen och fördelas mellan olika byggherrar, olika upplåtelseformer och olika innehåll. Investeringarna fördelas jämnare över tid. | Förslagets lösning är svårare att bygga ut i etapper, bl.a. eftersom trafiken på leden måste fungera under en överdäckning och de tillfälliga trafiklösningarna är svåra att åstadkomma. Kvarteren är större än i programförslaget och bedöms svårare att dela in dem i mindre etapper, utan förslaget bygger på ett i stort sett samlat genomförande. Överdäckningen kommer troligen byggas samlat i ett inledande skede. | Den generella strukturen möjliggör en etappvis utbyggnad ner på kvartersnivå. Områdets utveckling kan anpassas till olika konjunkturen och fördelas mellan olika byggherrar, olika upplåtelseformer och olika innehåll. Dock måste nedgrävningen göras samlat för att tillfälliga trafiklösningar ska fungera. En stor investering krävs således i ett inledande skede. |

Programförslag

Fördelar

Uppfyller stadens utgångspunkter för utveckling av Masthugget

Har varit föremål för en omfattande förankringsprocess hos de kommunala förvaltningarna samt varit på samråd med positiv respons från remissinstanser och allmänheten

Skapar en enkel och robust stadsmiljö som är överblickbar, flexibel och förändringsbar, möjliggör fler olika framtidsscenarier

Innehåller en väl blandad markanvändning

Nackdelar

Mindre fri markanvändning, på grund av dålig luftmiljö och buller från Oscarsleden

Den fysiska barriären mot älven kvarstår i programförslaget

Innehåller endast ett litet tillskott av parkmark

Ekonomi

Förslagets fördelning mellan olika markanvändning (bostäder, kontor, handel, parkering) beräknas ge cirka 1 100 Mkr i intäkter

Investeringar på allmän platsmark (park och gata) bedöms kosta cirka 900 Mkr

Programförslaget bedöms ge en balanserad genomförandekonomi enligt Älvstrandsmodellen

Överdäckning

+ Fördelar

Uppfyller delvis stadens utgångspunkter för utveckling av Masthugget

Innehåller mycket allmän parkmark med utblickar, som tillför höga kvaliteter

Skärmar av buller från Oscarsleden, vilket tillåter en friare markanvändning ovanpå överdäckningen

— Nackdelar

Är inte processat och förankrat hos de kommunala förvaltningarna

Skapar en »färdig« struktur som inte är flexibel och som möjliggör färre alternativa framtids-scenarier

Användningen av kvarterens kärnor under överdäckningen blir begränsad

\$ Ekonomi

Förslagets fördelning mellan olika markanvändning (bostäder, kontor, handel, parkering) beräknas ge cirka 1 200 Mkr i intäkter

Investeringar på allmän platsmark (park och gata) bedöms kosta cirka 1 500 Mkr

Riksbyggens utredningar har resulterat i en alternativ kostnadsbedömning för överdäckningen som innebär kostnader för åtgärder på allmän mark på totalt cirka 900 Mkr

Den samlade ekonomiska bedömningen är beroende på vilken kostnadsbedömning för överdäckningen som är mest rimlig

Nedgrävning

Fördelar

Uppfyller stadens utgångspunkter för utveckling av Masthugget

Innehåller mycket allmän parkmark, som tillför höga kvaliteter

Tar bort buller och dålig luft från Oscarsleden, vilket tillåter en friare markanvändning ovanpå överdäckningen

Mycket god beredskap och flexibilitet inför framtida utveckling

Nackdelar

Flyttar luftföroreningar och trafikbuller till andra platser i staden

En tunnel har hög känslighet mot klimatförändringar och högre vattenstånd

Ekonomi

Förslagets fördelning mellan olika markanvändning (bostäder, kontor, handel, parkering) beräknas ge cirka 1 200 Mkr i intäkter

Den största kostnadsposten är överdäckningen av Oscarsleden som beräknas kosta cirka 2 100 Mkr

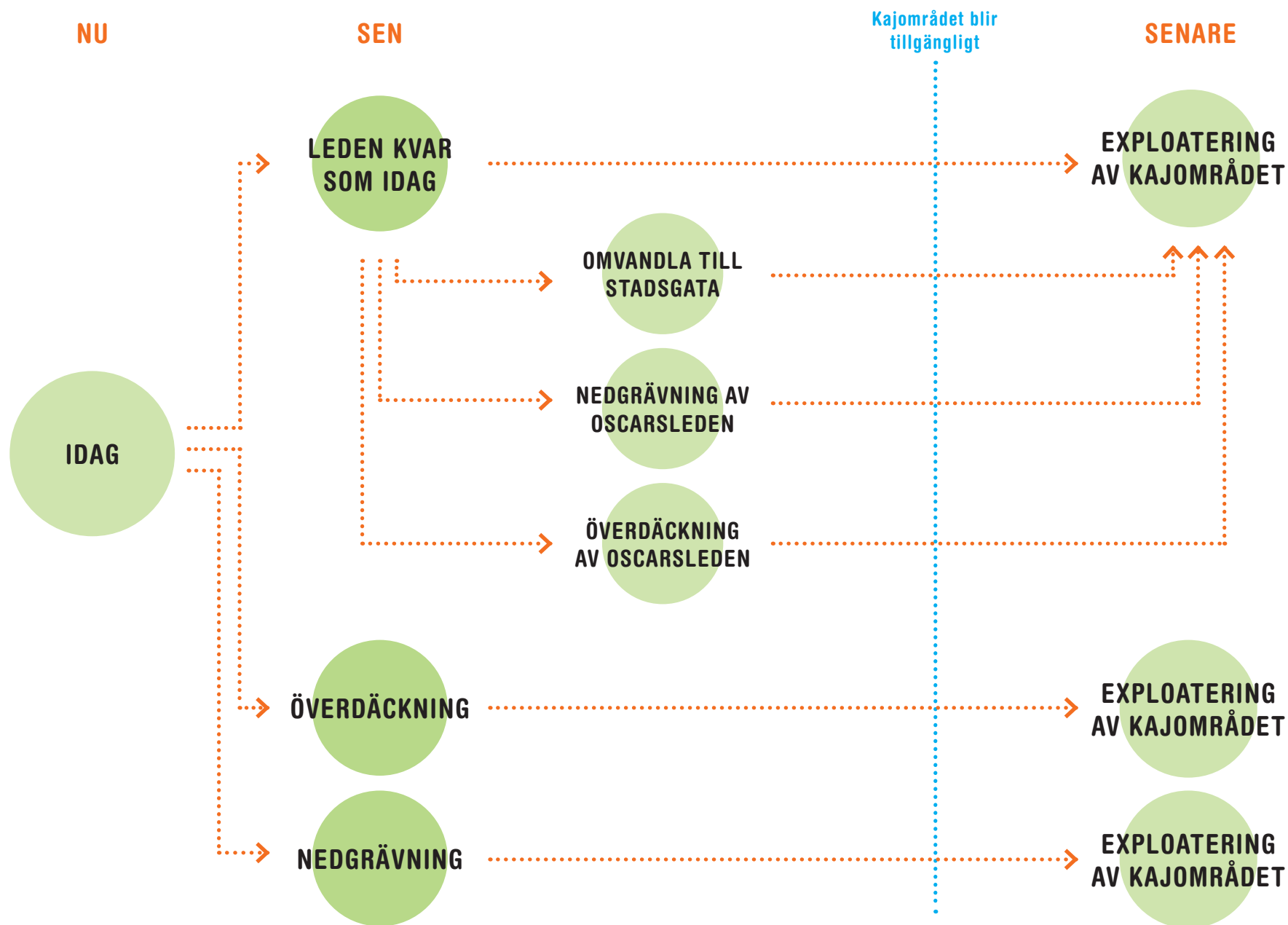
De höga kostnaderna innebär att kommunen behöver skjuta till investeringspengar för att förslaget ska kunna genomföras

Strategiska frågor

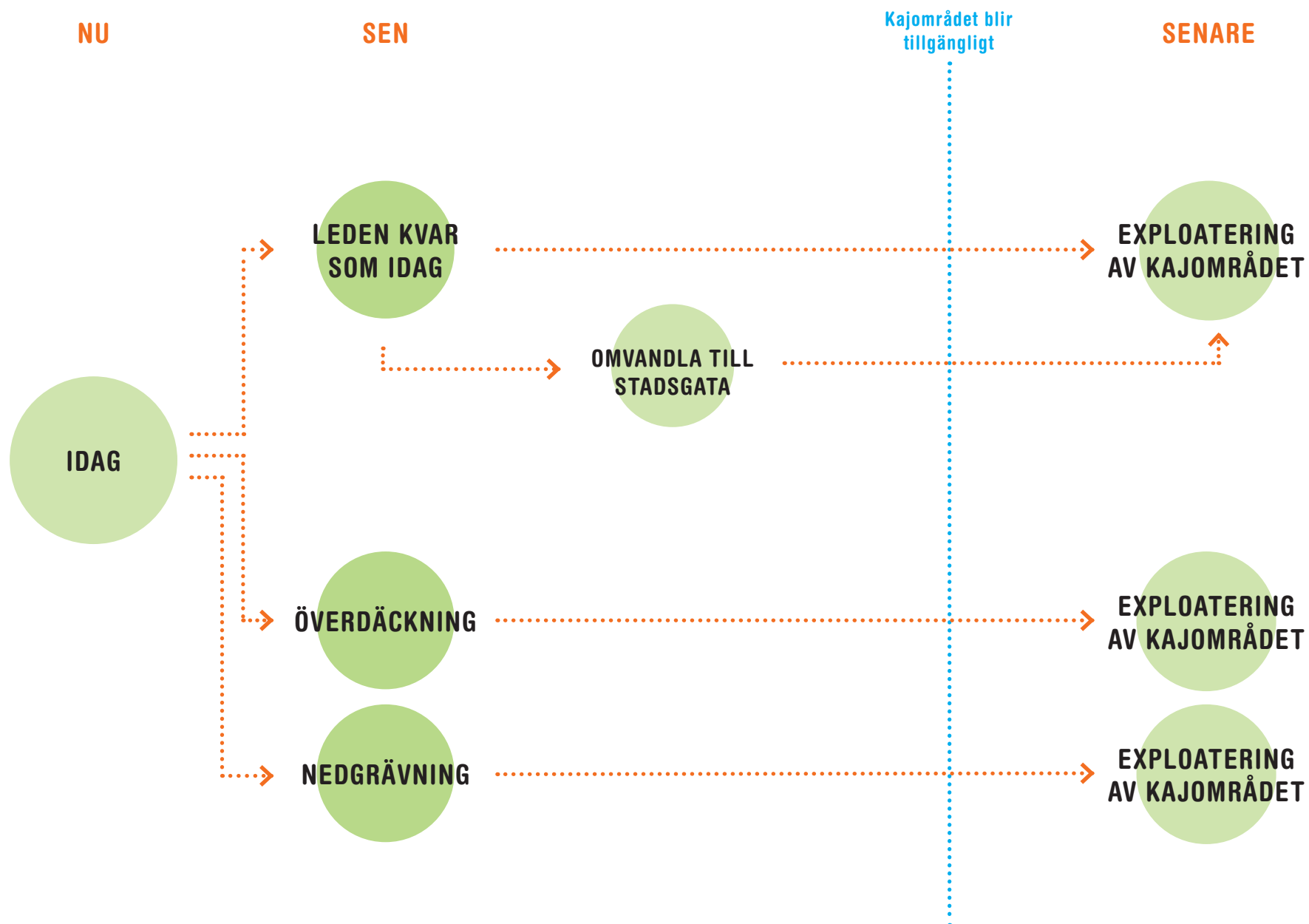
BLANDA eller SEPARERA?

FLEXIBILITET eller FÄRDIG LÖSNING?

Strategier på kort och lång sikt



Strategier på kort och lång sikt





Sweco Architects • Gullbergs strandgata 3
Box 2203 • 403 17 Göteborg
031-62 75 00 • www.sweco.se