

STRATEGI FÖR GÖTEBORG 2035 UTBYGGNADSPLANERING

GODKÄND AV BYGGNADSNÄMNDEN FEBRUARI 2014



Göteborgs
Stad

**STRATEGI FÖR UTBYGGNADSPLANERING
GÖTEBORG 2035**

Godkänd av byggnadsnämnden i februari 2014

SBK DNR: 11/0477

PROJEKTLEDNING

Sara Brunnkvist, stadsbyggnadskontoret, projektledare
Staffan Claesson, fastighetskontoret, biträdande projektledare

STYRGRUPP

Måns Werner, stadsbyggnadskontoret
Lena Lundblad, fastighetskontoret
Bo Aronsson, Älvstranden Utveckling AB
Björn Siesjö, stadsbyggnadskontoret
Peter Junker, fastighetskontoret

ARBETSGRUPP

Ann-Sofie Jeppson, Anna Noring, Anna Olsson, Christian Jönsson,
Lukas Jonsson, Sandra Oliveira e Costa och Sofie Bårdén

DELTAGARE FOKUSGRUPPER

Emma Eliasson, Tomas Freiholtz, Gunilla Haellquist, Lukas Memborn,
Stefan Unger, Silvia Orrego Briceño, Anna Olsson, Lisa Mellberg,
Tore Hjelte, Ann-Sofie Jeppson, Tordh Lindgren, Susanne Lager,
Anders Svensson, Per-Anders Käll, Maria Gränsbo och Sofie Bårdén

KARTOR & ILLUSTRATIONER

Jörgen Svensson, WSP (om inget annat anges)

FOTO

Fastighetskontoret (om inte annat anges)

LAYOUT

Jörgen Svensson, Anna Olsson, Christian Jönsson och TreArt Reklambyrå

FASTIGHETSKONTORET

Postadress: Box 2258, 403 14 Göteborg

Besöksadress: Postgatan 10

E-post: fastighetskontoret@fastighet.goteborg.se

Telefon: 031-365 00 00

STADSBYGGNADSKONTORET

Postadress: Box 2254, 403 17 Göteborg

Besöksadress: Köpmansgatan 20

E-post: sbk@sbk.goteborg.se

Telefon: 031-365 00 00

FÖRORD

Göteborgs mellanstad, den sammanhängande staden utanför stadskärnan, ska byggas tätare. Med en tätare stad kan fler invånare få nära till mataffären, skolan, busshållplatsen – allt det som gör vardagen lite enklare. Vi vill på detta vis också skapa fler attraktiva platser för nya företagsetableringar. Målet är en mer hållbar stadsutveckling för Göteborg, i enlighet med översiktsplanen.

Denna strategi för utbyggnadsplanering visar vilka platser och områden i mellanstaden som har särskilt goda förutsättningar att åstadkomma en enklare vardag för fler. Här finns en sammanlagd potential för 45 000–55 000 nya bostäder. Denna potential ger oss ett ”skaffereri” av planerings- och utbyggnadsmöjligheter för många år framåt.

Strategin för utbyggnadsplaneringen är ett stöd i prioriteringen av kommunens planeringsinsatser. Den visar också omvärlden var vi vill att staden särskilt ska utvecklas och på vilket sätt vi vill att det ska ske. Vi vill åstadkomma en hållbar stadsutveckling i samarbete med olika aktörer och i dialog med göteborgarna.

Denna strategi för utbyggnadsplanering har tagits fram i ett tätt samarbete mellan stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret. Arbetet har skett parallellt med att park- och naturförvaltningen tagit fram en grönstrategi för staden och att trafikkontoret arbetat fram en trafikstrategi. Dessa tre strategiska inriktnings- och planeringsdokument bildar tillsammans med Vision Älvstaden en grund för planeringen av det framtida Göteborg.

Stadsdelsförvaltningarna har varit delaktiga i arbetet genom träffar med projektledningen för detta arbete och stadsdelarnas utvecklingsavdelningar. Under våren 2013 skickades en remissrapport ut till cirka 90 instanser, varav 58 svarade. Remissvaren redovisas med kommentarer i en bilaga till denna rapport.

Uppdraget om att ta fram en ny utbyggnadsplanering gavs av byggnadsnämnden i maj 2011. Med denna rapport avslutas projektet och nästa planeringsskede tar vid.

Göteborg i februari 2014

Agneta Hammer
Stadsbyggnadsdirektör

Christina Johnsson
Fastighetsdirektör



Utbild över Södra Biskopsgården, Vårdertorget, Kyrkbyn, Bräcke, Eriksberg, Majorna och centrala Göteborg. Foto: Stadsbyggnadskontoret, 2013.

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	6
DÄRFÖR FINNS STRATEGIN FÖR UTBYGGNADSPLANERINGEN	9
Göteborg växer	9
Uppdraget.....	11
Utmaningar	12
TÄTHET SOM ETT STEG MOT EN ENKLARE VARDAG	15
Täthet ur flera aspekter.....	15
Stor potential för mer stadsliv i mellanstaden	18
Dra nytta av det som finns.....	18
Utveckla tyngdpunkter	19
Kraftsamla där det gör skillnad.....	20
POTENTIAL FÖR FRAMTIDA UTBYGGNAD	25
Långsiktigt bostadsbyggande.....	25
Möjliga utbyggnadsvolymer	26
PRIORITERADE UTBYGGNADSRÅDEN	31
Utvidgad innerstad	32
Wieselgrensplatsen–Biskopsgården.....	34
Eriksberg	36
Tuve.....	37
Brunnsbo–Backa.....	38
Kärra	40
Munkebäck–Kålltorp.....	41
Angered–Hammarkullen–Hjällbo.....	44
Gamlestaden–Kortedala–Bergsjön.....	46
Högsbo–Frölunda–Tynnered	48
Småhusområden	50
FRÅN STRATEGI TILL GENOMFÖRANDE	53
Mervärden och riktade marknadskrafter	54
Ekonomisk bedömning i tidiga skeden.....	54
Rådighet över marken	55
Bredd bland aktörerna	55
Uthållighet över tid och konjunkturcykler.....	56
Kontinuerlig dialog.....	56
Metoder för uppföljning	56
Potentialen sitter i helheten.....	57
HÅLL IHOP GÖTEBORG	59

SAMMANFATTNING

Därför finns strategin för utbyggnadsplaneringen

Många vill bo och arbeta i Göteborg och prognoserna pekar mot 1 50 000 nya invånare fram till år 2035. En ökande befolkning behöver fler bostäder, fler arbetsplatser, mer service, mer kollektivtrafik m.m. för att kunna leva ett gott liv. Göteborg ska växa och utvecklas på ett hållbart sätt, bl.a. genom att växa inom den redan byggda staden och kring strategiska knutpunkter.

Göteborgs roll i regionen är central och enligt överenskommelser inom GR spelar det sammanhängande stadsområdet i Göteborg, Mölndal och Partille en viktig roll för en resurseffektiv utveckling och tillväxt.

Strategin för utbyggnadsplaneringen fokuserar på mellanstaden; det sammanhängande stadsområdet utanför stadskärnan som har god kollektivtrafik, bra service och där många av stadens invånare bor och arbetar.

Byggnadsnämnden gav i maj 2011 stadsbyggnadskontoret uppdraget att, i samarbete med fastighetskontoret, ta fram en ny utbyggnadsplanering. Arbetet har framförallt fokus på 2020-talet och framåt. Syftet med arbetet har varit att tydligt visa hur staden vill utvecklas, att ge berörda nämnder underlag för prioriteringar i planarbeten och i kommunens investeringar samt att trygga stadens bostadsförsörjning.

Strategin för utbyggnadsplaneringen tar utgångspunkt i några särskilt viktiga utmaningar: Göteborgs ökande befolkning, möjligheten till enklare vardag för fler, planera för fler arbetstillfällen, näringslivets nya krav och utvecklingen av mellanstaden för en mer sammanhållen stad.

Täthet som ett steg mot en enklare vardag

Den täta staden ger fler möjligheter att klara sin vardag till fots, med cykel och med kollektivtrafik. Den täta staden skapar ett större underlag för service, handel, kollektivtrafik m.m. och en hög täthet ger ett stadsliv som är attraktivt och skapar trygghet.

Det finns målkonflikter i den täta staden, men forskning visar på att det är möjligt att åstadkomma exempelvis en grön och tät stad. En stad med hög täthet måste planeras med förståelse och kunskap om hur vardagslivet påverkas.

För att åstadkomma den täta staden med kvaliteter som förenklar vardagslivet finns det tre inriktningar:

- Dra nytta av det som finns.
- Utveckla tyngdpunkter.
- Kraftsamla där det gör skillnad.

Dra nytta av det som finns handlar om att förtäta, komplettera och utveckla staden där befinliga resurser och redan gjorda investeringar kan nyttjas effektivt, t.ex. infrastruktur, service och kollektivtrafik. I dessa områden finns det redan ett underlag som kan stärkas och behovet av nya investeringar är mindre.

Genom att utveckla och förtäta kring tyngdpunkter i staden kan punkter, platser och områden i staden få ett centrum att knytas till. Där kommer utbudet av handel, service, kollektivtrafik m.m. att förbättras.

Kring några tyngdpunkter gör utvecklingen extra stor skillnad. Här ska en kraftsamling ske, vilket innebär att arbete sker utifrån en övergripande idé, med ett hel-

hetstänkande och under längre tid. Kraftsamling innebär också en bred samverkan mellan aktörer och resurseffektiva arbetssätt.

Potential för framtida utbyggnad

För att kunna planera för en långsiktig stadsutveckling är det viktigt att analysera förtätningmöjligheterna i mellanstaden. Potentialen tar avstamp i den bostadsprognos som finns fram till 2022.

Arbetet visar att det finns en potential att bygga totalt 45 000–55 000 i mellanstaden. Av potentialen i mellanstaden finns ca 15 000 bostäder med i prognosen fram till 2022 och 31 000–40 000 bostäder efter 2022.

Utbyggnadspotentialen i mellanstaden kan räckta olika länge beroende på hur många bostäder som planeras och byggs årligen. Mellanstaden, innerstaden och de centrala förnyelseområdena beräknas kunna inrymma utbyggnadsvolymer på ca 2 500–4 000 bostäder per år.

Prioriterade utbyggnadsområden

De prioriterade utbyggnadsområdena är mer eller mindre sammanhängande byggelsestråk med koppling till innerstaden. Gemensamt för alla är att de har bra kollektivtrafik, innehåller en eller flera tyngdpunkter och har en befolkningstäthet på 6 000–10 000 boende och arbetande inom 1 kilometer faktiskt gångavstånd. Detta innebär att det finns ett lokalt underlag för service.

Många av de prioriterade utbyggnadsområdena kommer inom en tioårsperiod att förändras, t.ex. genom generationsskifte bland de boende.

Dessa områden har också skillnader sinsemellan. Utveckling och förändring ska ske utifrån varje plats unika förutsättningar.

De prioriterade utbyggnadsområdena är basen för den utbyggnadspotential som redovisas i rapporten. En bedömning av möjliga nya bostäder före 2022 och efter 2022 redovisas för varje område.

Lämpligheten i utbyggnadsområdena har studerats på en strukturell och övergripande nivå och flera planeringsförutsättningar kvarstår att studera i det fortsatta planeringsarbetet. De prioriterade utbyggnadsområdena bygger på dagens kollektivtrafiksystem och -utbud.

Från strategi till genomförande

För att säkerställa ett framgångsrikt genomförande av strategin för utbyggnadsplaneringen har några förhållningssätt tagits fram. Dessa beskrivs under följande rubriker:

- Mervärden och riktade marknadskrafter
- Ekonomisk bedömning i tidiga skeden
- Rådighet över marken
- Bredd bland aktörerna
- Uthållighet över tid och konjunkturcykler
- Kontinuerlig dialog
- Metoder för uppföljning
- Potentialen sitter i helheten

Som ett nästa steg föreslås att någon form av övergripande planeringsdokument tas fram för de prioriterade utbyggnadsområdena, t.ex. stadsutvecklingsprogram.

Sammanfattning av potentialen för nya bostäder i hela mellanstaden

I prognos fram till 2022:

15 000

Potential efter 2022 inom de prioriterade utbyggnadsområdena och den utvidgade innerstaden:

26 000–32 000

Potential inom övriga mellanstaden:

2 500–4 500

Tillskott genom ombyggnad i hela mellanstaden:

2 500–3 500

Summa nya bostäder inom hela mellanstaden:

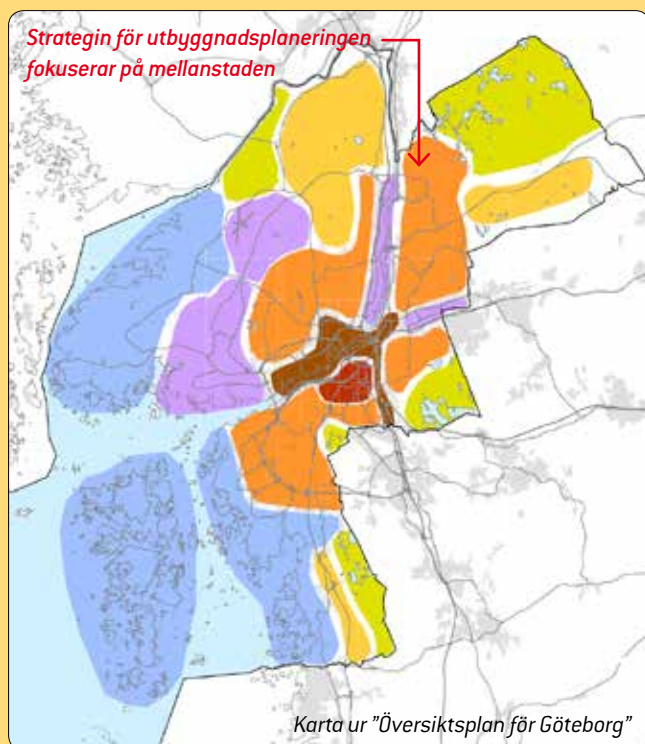
45 000–55 000

ÖVERSIKTSPLAN FÖR GÖTEBORG

År 2009 antog Göteborgs kommunfullmäktige den nu gällande översiktsplanen för Göteborg. Den utgår från att Göteborg ska utvecklas till en livskraftig, långsiktigt hållbar stad med en balans mellan sociala, ekonomiska och miljömässiga faktorer.

Utgångspunkten är att stärka Göteborgs unika tillgångar, såväl byggda miljöer som natur- och kustområden. Göteborg ska vara en stad där det goda livet är möjligt för alla, både nu och i framtiden. Stadens infrastruktur ska kunna användas effektivt och trafikens miljöpåverkan minimeras.

Göteborg ska vara ett starkt regioncentrum där konkurrenskraft förenas med omsorg om det lokala livet. Segregation ska vändas till integration och alla ska kunna vara med och påverka sin egen och stadens framtid.



Utbyggnadsstrategier

	Centrala Göteborg
	Centrala förnyelseområden
	Mellanstaden
	Hamnen, storindustri och logistik
	Kustnära områden/skärgården
	Framtida utvecklingsområden
	Naturområden

Inriktning för stadens utveckling – Utbyggnadsordning

Översiktsplanen anger en tydlig inriktning för stadens utveckling genom en utbyggnadsordning för staden:

»Fortsatt planering i Göteborgs stad ska i första hand ske med inriktning mot komplettering av den byggda staden i kombination med byggande i strategiska knutpunkter.«

Utbyggnadsordningen innebär att man ska bygga staden inifrån och ut. I de centrala förnyelseområdena ska en tätare stad utvecklas som gör regionens centrum större, tätare, tillgängligare och attraktivare. Kring strategiska knutpunkter eftersträvas en tät bebyggelse som samlar funktioner och människor för att skapa levande platser under många av dygnets timmar. Strategiska knutpunkter är City, Backaplan, Frölunda torg, Gamlestaden och Angereds centrum.

Förutom dessa punkter finns flera mindre knutpunkter och bytespunkter med god tillgänglighet och även här eftersträvas hög täthet. De områden som har god tillgång till kollektivtrafik och är lätta att nå med cykel kompletteras med arbetsplatser och bostäder för att utvecklas till en blandad och levande stadsmiljö.

Strategin för utbyggnadsplaneringen fokuserar på mellanstaden, som omfattar en stor del av den bebyggda ytan inom kommunen. Mellanstaden innehåller bebyggelse och platser av högst olika karaktär. Detta innebär att komplettering ser ut på många olika sätt. Utgångspunkten är att de befintliga kvaliteterna ska bibehållas och förstärkas. Vid kompletteringsbebyggelse är det extra viktigt att beakta möjliga konflikter som buller, riskfrågor och tillgång till grönområden.

Det finns en stor potential att bygga mer i mellanstaden genom att ge ytor en effektivare markanvändning. Storskaliga områden kan ges ökad rumslighet och variation genom ny bebyggelse och nya platser, samband kan förbättras och lokala torg och andra mötesplatser kan rustas upp och få kompletteringar som ökar attraktiviteten.

De lokala torgen är viktiga för stadsdelarnas identitet. Underlaget för de lokala torgen förbättras genom upprustning och kompletteringsbebyggelse.

Läs mer om översiktsplanen på www.goteborg.se/byggabo

DÄRFÖR FINNS STRATEGIN FÖR UTBYGGNADSPLANERINGEN

Det här är en strategi för utbyggnad. Den ger vägledning och stöd i planeringen av staden. Strategin ska tillsammans med översiktsplanen visa hur staden vill utvecklas långsiktigt, vara ett underlag för prioriteringar och ge möjligheter att trygga stadens bostadsförsörjning. I detta avsnitt beskrivs syftet med strategin, hur uppdraget är formulerat samt vilka utmaningar som varit utgångspunkter för arbetet.

GÖTEBORG VÄXER

Många vill bo och arbeta i Göteborg. Befolkningen har de senaste åren ökat stadigt och befolkningsprognoserna pekar mot att Göteborg kommer att passera 600 000 invånare omkring 2024. Jämfört med dagens invånarantal kan Göteborg ha ökat med 150 000 personer fram till 2035.

En ökande befolkning behöver fler bostäder, fler arbetsplatser, mer service, mer kollektivtrafik och en rad andra aspekter för att kunna leva ett gott liv. Stadens utveckling behöver också ske på ett hållbart sätt, så att inte framtida generationers möjligheter begränsas.

I det regionala perspektivet har Göteborg en särskild roll som största stad med en stor del av offentlig och kommersiell service, arbetsplatser, bostäder m.m. I överenskommelsen »Hållbar tillväxt« uttalas att det sammanhängande stadsområdet i Göteborg, Mölndal och Partille spelar en viktig roll för en resurseffektiv utveckling och tillväxt.

Göteborg ska växa inom den redan byggda staden. Detta är en inriktning som finns i Göteborgs översiktsplan och det innebär att ny bebyggelse i första hand ska tillkomma i centrala Göteborg, framförallt de centrala förnyelseområdena, samt genom komplettering i mellanstaden och i strategiska knutpunkter.

Sedan översiktsplanen antogs 2009 har även »Vision Älvstaden« antagits av kommunfullmäktige. Visionen hanterar strategier för utbyggnad i stora delar av de centrala förnyelseområdena. Arbetet med utbyggnadsplaneringen tar avstamp i visionen, men den behandlar inte dessa geografiska områden i strategierna.

Strategin för utbyggnadsplaneringen fokuserar på mellanstaden, dvs. det sammanhängande stadsområdet utanför Göteborgs stadskärna. Räknar man ihop mellanstaden och innerstaden, bor här nära nio av tio göteborgare. Nästan 90 % av alla arbetstillfällen finns inom samma område. Mellanstaden motsvarar ungefär den geografiska zon där mer än hälften Göteborgs arbetsplatser kan nås med kollektivtrafik inom 45 minuter från hållplats till hållplats.



Överenskommelsen »Hållbar tillväxt« omfattar en strukturbild, som ska vara ett underlag för kommunernas planering, översiktliga och detaljerade. Karta: GR.

Den stora orangea cirkeln och den mindre röda utgör tillsammans Göteborgs kärna och det sammanhängande stadsområden (inklusive Mölndal och Partille). Enligt den reviderade överenskommelsen ska kärnan stärkas med ytterligare 45 000 boende och 60 000 arbetsplatser till 2030. Detta är en av utgångspunkterna för strategin för utbyggnadsplaneringen.

ENKLARE VARDAGSLIV FÖR FLER

Göteborg stadsplanerar med 2035 i sikte

För att Göteborg ska fortsätta utvecklas till en attraktiv och hållbar stad krävs en samordnad markplanering. Därför har staden tagit fram fyra strategiska dokument som tillsammans anger inriktningen för hur Göteborg ska bli en stad som erbjuder ett enklare vardagsliv för fler i en grön och livfull stad.

Strategiernas gemensamma tidshorisont är cirka år 2035. Då beräknas Göteborg ha 150 000 fler boende och 80 000 fler arbetstillfällen och vara kärnan i en arbetsmarknadsregion med 1,75 miljoner invånare. Översiktsplanen som antogs 2009 och som är det övergripande styrdokumentet för stadens markanvändning är den gemensamma utgångspunkten.

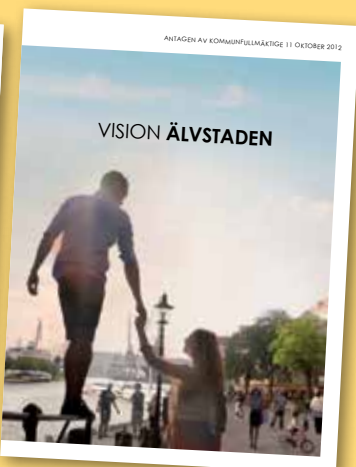
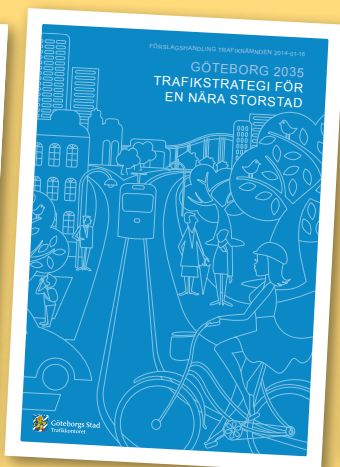
Strategi för utbyggnadsplanering visar vilka platser som har särskilt goda förutsättningar för en hållbar stadsutveckling, där fler invånare har nära till mataffären, skolan, busshållplatsen – allt det som gör att vardagen blir lite enklare. Detta ska åstadkommas genom att bygga den redan byggda staden tätare.

Vision Älvstaden anger på vilket sätt och med vilka kvaliteter de centrala utvecklingsområdena i Göteborg ska växa fram. Älvstaden ska vara öppen för världen. Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk. Den ska utformas så att den helar staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan.

Trafikstrategi för en nära storstad visar hur trafiksystemet behöver utvecklas i takt med att fler bor, arbetar, handlar, studerar och möts i staden. Det ska vara lätt att nå fram i Göteborg, stadsmiljöerna ska upplevas attraktiva och bidra till ett rikt stadsliv och Göteborg ska vara världsledande i effektiv och klimatsmart godshantering.

Grönstrategin visar hur Göteborg kan förbli och ytterligare utvecklas till en stad med stora gröna kvaliteter, ur såväl ett socialt som ekologiskt perspektiv, samtidigt som staden byggs tätare. Den visar vilka kvaliteter som ska finnas i det framtida täta gröna Göteborg och hur vi ska arbeta för att nå dessa.

Staden behöver vara tydlig med hur Göteborg ska utvecklas. Det ger invånare, näringsliv och andra intressenter möjlighet att i sin tur fatta långsiktiga beslut som leder i samma riktning – för en attraktiv, hållbar och konkurrenskraftig stad. Strategierna är ett stöd för stadens politiker och tjänstemän i deras prioriteringar, genom att visa var ny bebyggelse gör störst skillnad genom att skapa förutsättningar för »enklare vardagsliv för fler«.



UPPDRAGET

Byggnadsnämnden gav i maj 2011 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att, i samarbete med fastighetskontoret, ta fram en ny utbyggnadsplanering. Arbetet har framför allt fokus på 2020-talet och framåt, eftersom det är då strategin kan göra störst skillnad; planeringen av det som kommer att byggas fram till 2022 är i stor utsträckning redan påbörjad.

Strategin för utbyggnadsplanering har tre huvudsakliga syften: att tydligt visa hur staden vill utvecklas, att ge berörda nämnder underlag för prioriteringar i planarbeten och i kommunens investeringar samt att trygga stadens bostadsförsörjning.

Tydligt visa hur staden vill utvecklas

I utbyggnadsplaneringen beskrivs planeringsförutsättningarna och utbyggnadspotentialen i mellanstaden, vilket innebär ett större geografiskt och metodiskt grepp än vad som tidigare tagits. Detta ger i sin tur en överblick och en planeringsnivå som saknats.

För medborgare, intressenter på bygg- och bostadsmarknaden, politiker och tjänstemän visar strategin för utbyggnadsplaneringen var staden kommer att satsa långsiktigt. Här finns störst intresse av att ta emot förfrågningar och samarbeta kring stadsutvecklingen. I de prioriterade utbyggnadsområdena ska Göteborg växa och utvecklas under lång tid framöver.

Ge underlag för att prioritera

Strategin för utbyggnadsplaneringen är ett underlag som ska fungera som ett stöd i den fortsatta planeringen och lokaliseringen av bostäder och verksamheter för en långsiktigt hållbar stadsutveckling. Den är ett första steg mot prioritering mellan olika utbyggnadsprojekt och den ska fungera som underlag för kommunens markberedskap.

Vad händer i områden som inte hanteras i utbyggnadsplaneringen? Dessa miljöer ska fortsätta kompletteras och utvecklas fortlöpande i enlighet med t.ex. översiktsplanen, men de kommer inte att vara lika prioriterade för större och samlade satsningar på samma sätt som utbyggnadsplaneringens utpekade områden.

Trygga stadens bostadsförsörjning

Strategin för utbyggnadsplaneringen pekar ut platser i mellanstaden med potential att bygga tätare, så att Göteborg kan få fler platser med stadskvaliteter som idag endast återfinns på ett fåtal platser i staden.

En uppskattad utbyggnadsvolym anges för de olika prioriterade utbyggnadsområdena, vilket ska ses som en realistisk ambitionsnivå inför fortsatt planering. Hur detta ska ske, i vilken takt och i vilken ordning, är frågor som ska besvaras i kommande planeringsskeden, t.ex. i arbetet med produktionsplanen och i bostadsförsörjningsprogrammet.

Pilen sammanfattar vad som hänt kring den strategiska planeringen i Göteborg och regionen sedan förra utbyggnadsplaneringen genomfördes 2005.

2005

Utbyggnadsplanering, UP05. Låg till grund för översiktsplanens inriktning.

2007

Uthållig tillväxt, GR. I regionkärnan – Göteborgs centrala delar – ska det byggas 30 000 nya bostäder och 40 000 nya arbetsplatser till år 2020. Låg till grund för översiktsplanens inriktning.

2008

Strukturbild, GR. Regional överenskommelse om hur den regionala strukturen kan bli långsiktigt hållbar. Strukturbyliden låg till grund för översiktsplanens inriktning.

2009

Översiktsplanen för Göteborg antogs av kommunfullmäktige i februari.
K2020, GR. Kollektivtrafikprogram för Göteborgsregionen.

2010

Beslut om Västsvenska paketet.
Planera för verksamheter. Planeringsunderlag som vägledning för en näringslivsstruktur som ökar sysselsättningsmöjligheterna.

2011

Uppdrag att ta fram en trafikstrategi, kommunstyrelsen.
Uppdrag att ta fram en ny utbyggnadsplanering, byggnadsnämnden.
Uppdrag att ta fram en grönplan, park- och naturnämnden.

2012

Vision Älvstaden antogs av kommunfullmäktige.

2013

GR uppdaterade av mål- och strategidokumentet »Uthållig tillväxt«.

UTMANINGAR

Göteborg ska utvecklas till en livskraftig och långsiktigt hållbar stad med balans mellan sociala, ekonomiska och miljömässiga faktorer. Detta är en grundläggande målsättning för Göteborgs stadsutveckling, som den redovisas i översiktsplanen.

Med detta som grund, tar sig strategin för utbyggnadsplaneringen an några särskilt viktiga utmaningar.

Göteborgs befolkning ökar

Göteborg kommer att passera 600 000 invånare en bit in på 2020-talet och år 2035 kan befolkningen ha ökat med ca 150 000 personer jämfört med idag. Det är en ökning med nära 30 %. En fortsatt ökande folkmängd skapar ett ökat bostadsbehov. Detta i sin tur gör att det är nödvändigt att upprätthålla en hög takt i nyproduktionen av bostäder.

En omfattande stadsutveckling planeras i de centrala förnyelseområdena i Göteborg, i andra områden i staden och i grannkommunerna. Strategin för utbyggnadsplaneringen visar att det finns en stor potential att förtäta bebyggelsen i mellanstaden utan att ta grönområden eller parker i anspråk. I mellanstaden finns ett »skafferi« av platser och områden med förtätningmöjligheter.

Utbyggnadsplaneringen antar utmaningen med en befolkningsökningen genom att skapa förutsättningar för fler attraktiva platser för bostäder och verksamheter i mellanstaden. På så sätt kan Göteborg växa hållbart.

Enklare vardag för fler

Strategin för utbyggnadsplaneringen pekar ut vilka platser utanför innerstaden som har bäst förutsättningar att få mer av de stadskvaliteter som idag finns på ett mindre antal platser i staden. Många av kvaliteterna handlar om att skapa en enklare vardag för människor.

Ett viktigt skäl till att förtäta, och därmed skapa möjligheter för fler att bo och arbeta i stadens olika delar, är att det ger service, handel, kollektivtrafik m.m. ett större underlag. Detta innebär att det kan etableras mer av detta på fler platser i staden och således kan fler få nära till butiker, bibliotek, hållplatser, restauranger, förskola och skola, sjukhus m.m. Har man nära till det man behöver för sin vardag, minskar behovet att transportera sig långt och fler ärenden och aktiviteter kan göras med gång, cykel eller med kollektivtrafik. Fler får en enklare vardag och stadens attraktionskraft ökar.

Planera för fler arbetstillfällen

Sambandet mellan befolknings- och sysselsättningsutvecklingen är tydligt där invånare och arbetstillfällen alltmer koncentreras till storstadsregionen. Ett riktmärke för Göteborgsregionens totala behov av nya arbetsplatser är 110 000 fram till 2030 varav 60 000 ska tillkomma i regionens kärna.

Med tanke på strukturomvandlingen i staden, där de flesta nya arbetstillfällena idag uppstår inom tjänstesektorn, kommer de flesta nya arbetsplatser att kunna integreras i blandad bebyggelse. Hur många nya arbetstillfällen som kommer skapas i Göteborg framöver hör ihop med stadens förmåga att skapa konkurrenskraftiga företagsmiljöer som attraherar nya kontorsetableringar.



Rapporten »Planera för verksamheter« togs fram av stadsbyggnadskontoret 2010. Rapporten ger vägledning och fungerar som stöd vid planering för verksamheter.

Läs mer på www.goteborg.se/byggabo

Näringslivet ställer nya krav

Tjänstesektorn har inte behov av stora lokaler. Däremot vill de ofta etablera sig i områden som karaktäriseras av täthet, mångfald och variation. Få platser i Göteborg lever idag upp till detta och efterfrågan är därför stor på moderna lokaler i centrala lägen. Eftersom många tillväxtföretag upplever att de har svårt att rekrytera personer med rätt kompetens blir en konkurrenskraftig lokalisering särskilt viktig. De söker moderna lokaler på platser med god kollektivtrafik och stort utbud av restauranger och annan service. Inriktningen i strategin för utbyggnadsplaneringen innebär att fler platser i staden på sikt kommer leva upp till en stor del av näringslivets krav på bra företagsmiljöer.

Förutom nya lägen för kontorsetableringar kan de prioriterade utbyggnadsområdena innehålla bra lägen för företag med lägre betalningsvilja eller för verksamheter med både produktion/lager och kontor. En stor del av förfrågningarna vad gäller kommunens mark kommer idag från företag av denna karaktär. Det är en utmaning för staden att erbjuda företag mark och lokaler i lämpliga lägen, med mer blandade funktioner och stadsqualiteter samt en större geografisk spridning.

Utveckla mellanstaden för en sammanhållen stad

Göteborg är idag i flera avseenden en segregerad stad. Stadens olika delar skiljer sig starkt åt och tendensen är att de ekonomiska och sociala skillnaderna ökar.

Oavsett var i staden man bor ska man ha en bra boendemiljö. Idag ser vi att de fysiska kopplingarna inom och mellan olika områden inte är lika bra överallt. Den fysiska planeringen ska användas som ett verktyg för att främja en sammanhållen stad. Ett sätt att utjämna skillnader är därför att se till att stadens alla delar får goda fysiska kopplingar inom och mellan varandra. Tillkommande bebyggelse kan användas för att skapa detta.

I Göteborg finns idag många områden med bristfällig service och handel. Med fler bostäder ökar befolkningmängden, vilket i sin tur ger underlag för mer service i närområdet. På så vis skapas bättre tillgång till service i fler områden.

Detta bidrar till en stad som är mer sammanhållen och där de olika stadsdelarnas fysiska miljö ger invånarna mer jämlika förutsättningar.



Göteborgs Stad har tagit fram och använder verktyget SKA, social konsekvensanalys, i stadsplaneringen. Under arbetet med strategin för utbyggnadsplaneringen har SKA-modellens begrepp och upplägg beaktats.

I det fortsatta planeringsarbetet kommer SKA-modellens analyser att spela en viktig roll för att belysa de sociala aspekterna av utbyggnadsplaneringen.

Läs mer om SKA-modellen och social hållbarhet på www.socialhallbarhet.se



*Vybild över Frölunda torg med med omnejd.
Foto: Stadsbyggnadskontoret, 2013.*

TÄTHET SOM ETT STEG MOT EN ENKLARE VARDAG

En sammanhållen bebyggelsestruktur är ett viktigt steg mot en enklare vardag för stadens invånare. Närhet och tillgång till stadens olika funktioner är en självklarhet i en sådan struktur. Att ha service och sociala mötesplatser i närheten ger en enklare vardag och minskar behovet att transportera sig. För att uppnå detta är täthet en förutsättning. Med en tätare stad följer en rad möjligheter som social interaktion, bättre tillgång till service samt effektiv användning av kollektivtrafik och infrastruktur.

TÄTHET UR FLERA ASPEKTER

Samband mellan täthet och stadskvaliteter

Göteborgs ökande befolkningen skapar behov av fler bostäder och arbetsplatser. Där man bor och där man arbetar, där är man också en del av det befolkningsunderlag som rör sig i staden, använder parker, torg, gator, nyttjar stadens utbud av service, butiker, bibliotek osv.

Det finns ett tydligt samband mellan befolkningstäthet och tillgång till handel och service. Det är möjligt att uppskatta vilket handels- och serviceutbud ett område har och kan förväntas få utifrån en mer omfattande förtätning av bostäder. Högst utbud av s.k. urbana verksamheter finns i områden med en täthet som överstiger 15 000 boende och arbetande inom 1 kilometer. Generellt sett är det endast i innerstaden, vid några av de strategiska knutpunkterna och i lokala centrum nära innerstaden som det går att finna denna täthet. Även utbudet av dagligvaruhandel ökar med en ökande befolkningstäthet.

Enligt forskningen ökar intresset för att gå och cykla när ovanstående nivå av befolkningstäthet nås. I trafikstrategin redovisas mer kring nyttorna med en gång- och cykelvänlig stad. En stadsstruktur som gynnar dem som går, cyklar och åker kollektivt tar tid att utveckla, men det är ett viktigt steg mot en mer hållbar stadsutveckling. En tätare stad ger fler möjlighet att klara ett liv utan egen bil.

I en tätare stad ökar förutsättningarna för en blandning av bostäder, verksamheter och aktiviteter. En stad med blandade funktioner ökar i sin tur attraktiviteten i stadsmiljön genom mer livfulla stadsmiljöer både dagtid och kvällstid och ökar möjligheterna till korta avstånd mellan arbetsplatser och bostäder. Det ger en god möjlighet att klara sig utan bil och det ger också en mer levande stadsmiljö.

För att en stad ska upplevas som trygg och attraktiv krävs att människor rör sig i stadsmiljön både dag- och kvällstid. Funktionsblandning är en viktig del av planeringen, eftersom den kan skapa nya flöden och utökade möjligheter att använda platser på kvällen. När kultur, idrott och icke-kommersiella aktiviteter ges möjlighet att komplettera ett kommersiellt utbud lockar det fler människor att vistas ute även på kvällen.

Sambandet mellan den täta staden och den gröna staden är inte alltid självklart och här kan man identifiera en potentiell målkonflikt. Men det finns forskning som tydligt visar att det är möjligt att åstadkomma en stad som är både tät och grön.

Urbana verksamheter

Sällanköpshandel, restaurangverksamheter och kulturverksamheter.

Service

Dagligvaruhandel, förskolor och grundskolor, öppen hälsosjukvård samt tandvård.

Läs mer i

»Trafikstrategi för en nära storstad«, trafikkontoret, februari 2014, Göteborgs Stad.

Läs mer i

»Grönstrategi«, park- och naturförvaltningen, februari 2014, Göteborgs Stad.

Illustrationen visar att ökad befolkningstäthet inverkar positivt på flera sätt för livet i staden, både när det kommer till ekologiska, sociala och ekonomiska faktorer. När den byggda staden kompletteras med fler bostäder följer flera effekter som förstärker varandra sinsemellan.



Den täta staden har också en ekonomisk drivkraft. Det höga befolkningsunderlaget, korta avstånd, funktionsblandade och trygga stadsmiljöer och närhet till parker och grönområden genererar höga markvärden som i sin tur skapar en vilja att investera.

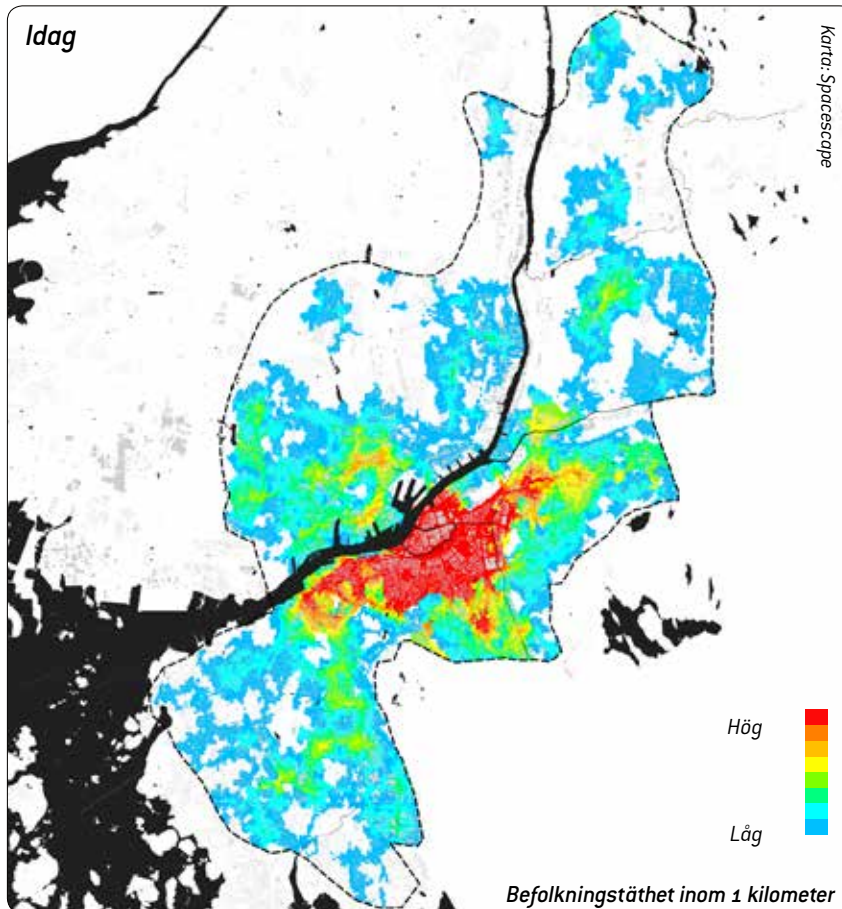
Tillgång till dagligvaruhandel inom gång- och cykelavstånd är en nyckelfråga i den framtida täta och biloberoende staden. Ett avstånd som överstiger 600 meter innebär att antalet konsumenter som går avtar kraftigt. I Göteborg finns ett tydligt samband mellan täthet och dagligvaruhandel som är tillräckligt starkt och trovärdigt för att det ska vara rimligt att säga att det lokala marknadsunderlaget har stor betydelse för utbudet av dagligvaruhandel. Andra faktorer påverkar till viss del utbudet, t.ex. kan man tänka sig att bil- och kollektivtrafiktillgänglighet har påverkan på utbudet.

Målkonflikter i planeringen av den täta staden

Täthet handlar inte bara om högre hus. Täthet har samband med flera planeringsaspekter och sammantaget kan en tät stad skapa bra förutsättningar för en ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbar utveckling.

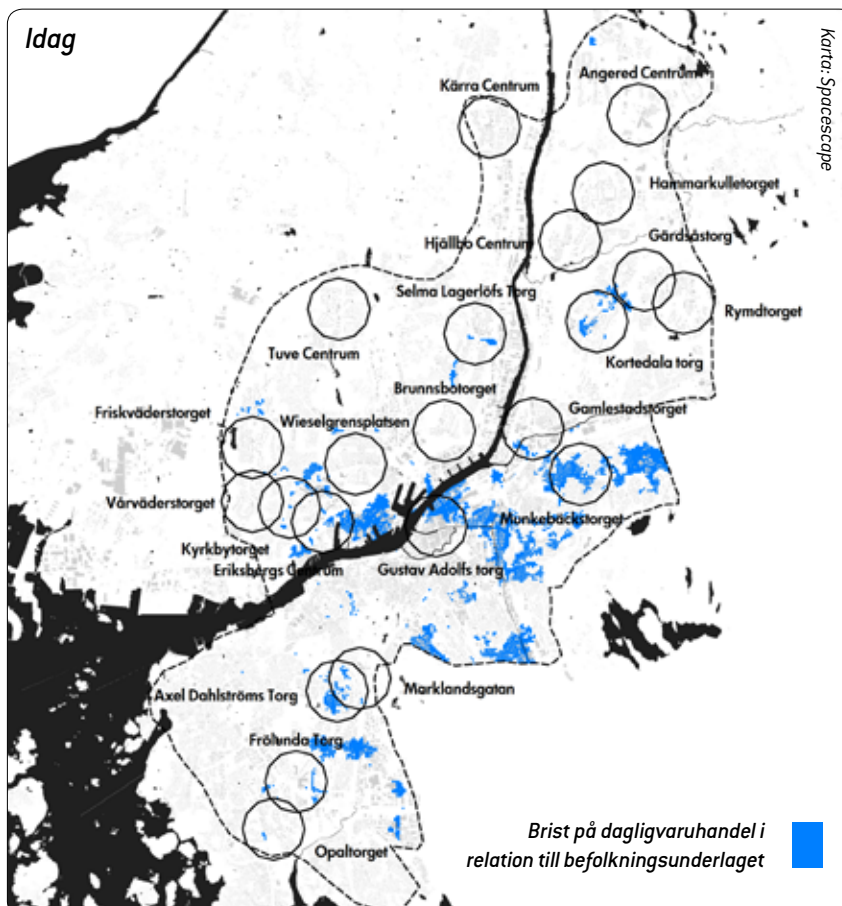
När staden förtätas kommer avvägningarna mellan olika intressen att bli fler och svårare, och målkonflikter behöver hanteras i planeringen av den växande staden. Hur målkonflikterna hanteras är en nyckelfråga för stadsutvecklingen i mellanstaden i Göteborg och de måste lyftas och avvägas noggrant. Att värden ibland går förlorade går inte att undvika, men då behöver värdena kompenseras med nya eller förstärkta värden, så att resultatet blir mer värdefullt.

Den täta staden behöver planeras med förståelse och kunskap om hur vardagslivet påverkas. Planeringen av bostäder, lokaliseringen av verksamheter och utformningen av de gemensamma offentliga rummen ska ha vardagslivet i fokus samt bidra till att förenkla människors liv och skapa ett trivsamt stadsliv, för folkhälsan och för att skydda miljön.



Befolkningstäthet inom 1 kilometer gångavstånd

Kartan till vänster visar befolkningstätheten i Göteborg idag. Ju fler människor (boende och arbetande) som nås inom det faktiska gångavståndet 1 kilometer, desto högre täthet och rödare färg. Antalet boende och arbetande kan sägas utgöra servicens lokala befolkningsunderlag. Jämför denna karta med kartorna på sidan 29 i detta dokument.



Brist på dagligvarubutiker inom 1 kilometer gångavstånd

Kartan till vänster visar var det saknas dagligvaruhandel idag, i relation till det underlag som tätheten av boende och arbetande skapar inom 1 kilometer faktiskt gångavstånd. Värt att notera är att det som här jämförs är antalet butiker och inte butikernas storlek eller omsättning. Det gör att stora handelsområden får ett litet utbud. Analysen fångar framför allt en mer småskalig mångfald av butiker längs gatuplanet, snarare än renodlade mer storskaliga handelsområden.

De blåa områdena i kartan har en befolkningstäthet (boende och arbetande) som överstiger 6 000 personer inom 1 kilometer gångavstånd.

Läs mer om täthet och dagligvaruhandel i underlagsrapporten »Mellanstadens potential för dagligvaruhandel«, Spacescape, december 2013, från vilken kartan är hämtad.

STOR POTENTIAL FÖR MER STADSLIV I MELLANSTADEN

En resurseffektiv bebyggelsestruktur handlar om att dra nytta av den potential som finns inom mellanstaden vad gäller befolkningstäthet och blandade funktioner. I de delar av mellanstaden som ligger i direkt anslutning till innerstaden samt kring flertalet lokala torg är befolkningstätheten i storleksordningen 10 000–12 000 boende och arbetande inom 1 kilometer. Det innebär att det finns goda förutsättningar att genom ett tillskott av bebyggelse uppnå ett mer lokalt stadsliv som utgår från möjligheterna att klara vardagen till fots eller med cykel.

Mellanstadens yttre delar är förhållandevis glesa (4 000–8 000 boende och arbetande inom 1 kilometer) och i dessa områden krävs ett mycket omfattande bostadstillskott för att endast marginellt påverka antalet urbana verksamheter. Utbudet av ytterligare dagligvaruhandel kan däremot påverkas i högre utsträckning i dessa områden eftersom de generellt kräver ett mindre underlag. Detta kan minska antalet längre inköpsresor och samtidigt underlätta människors vardagsliv.

Planeringsinriktningar för den tätare mellanstaden

För att åstadkomma den täta staden med kvaliteter som förenklar vardagslivet, är det viktigt att arbeta kontinuerligt och målinriktat. Utifrån resonemanget om de kvaliteter som täthet bidrar till finns tre viktiga inriktningar. De är grunden för strategin för utbyggnadsplanering och beskrivs på följande sidor:

- Dra nytta av det som finns.
- Utveckla tyngdpunkter.
- Kraftsamla där det gör skillnad.

DRA NYTTA AV DET SOM FINNS

För att Göteborg ska utvecklas och växa på ett hållbart sätt gäller det att de resurser som redan finns och investeringar som redan är gjorda används effektivt. All förtätning, komplettering och omvandling ska stärka, komplettera och vidareutveckla den sammanhållna bebyggelsestrukturen som redan finns. Den befintliga infrastrukturen ska användas effektivare för att minska trafikens klimatpåverkan. Utbyggnad och förstärkning av kollektivtrafiken ska samordnas med lokaliseringen av nya bostäder, arbetsplatser och service. I det lokala sammanhanget är det viktigt att behålla och förstärka sammanhängande gångstråk mellan områden, funktioner och bebyggelse.

Inriktningen är att utbyggnad ska prioriteras i de områden där det redan finns mycket investeringar gjorda i t.ex. infrastruktur, kollektivtrafik och service. Behovet att bygga nya vägar, ledningar, förskolor m.m. eller av att bygga ut och förstärka kollektivtrafiken är mindre här än i andra områden. Därför är det särskilt bra förutsättningar att utveckla staden i dessa områden.

I dessa områden kan kompletteringar och förtätningar dra nytta av den täthet av boende och arbetande som redan finns. Tillskott av bostäder och arbetsplatser förstärker den befintliga befolkningstätheten och ökar underlaget för service och handel.

Allt kan inte göras nu. Strategisk utveckling av mellanstaden behöver samspela med stadens övergripande struktur. Det behövs ett strukturtänkande i planeringen. Rätt förtätning på rätt ställe innebär en mer resurseffektiv bebyggelsestruktur.

UTVECKLA TYNGDPUNKTER

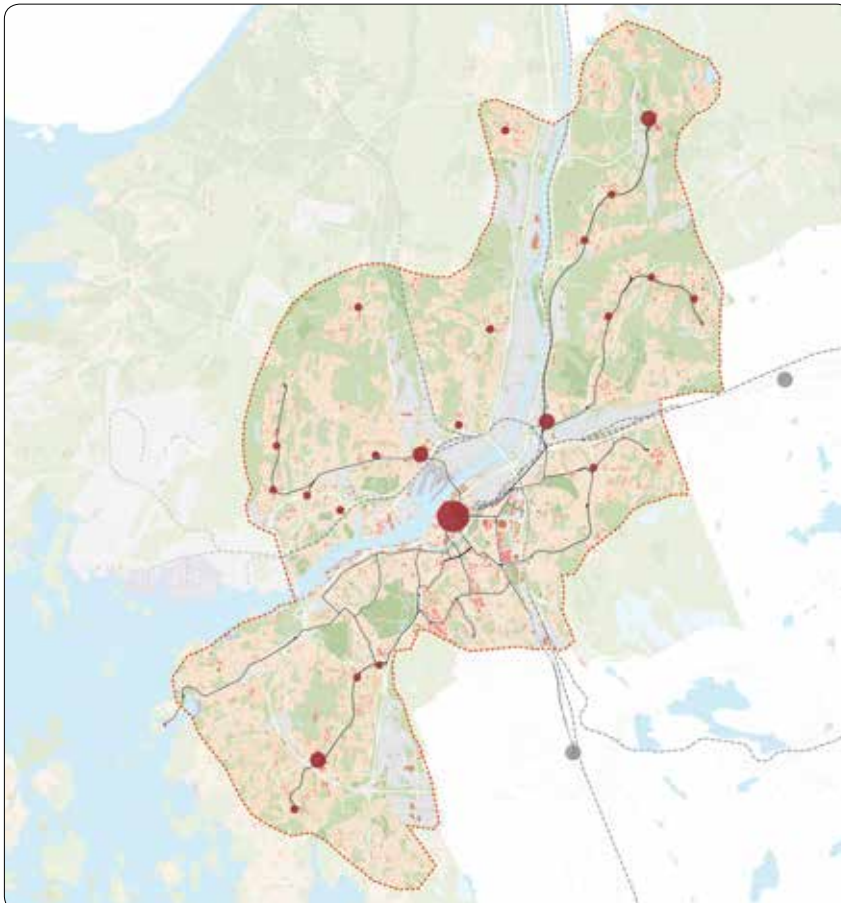
Enligt översiktsplanen ska Göteborg utvecklas inifrån och utåt, från centrum och utåt. Samtidigt innebär Göteborgs bebyggelse- och befolkningsstruktur att det finns fler platser i staden som kan utvecklas till centrumliknande platser. Stadens utveckling går mot en flerkärnighet.

I översiktsplanen pekas fem strategiska knutpunkter ut: centrala staden, Backaplan, Angereds centrum, Gamlestads torg och Frölunda torg. De tre sistnämnda ligger i mellanstaden och omfattas av strategin för utbyggnadsplaneringen. I översiktsplanen redovisas också att det finns flera mindre bytespunkter och lokala torg, men de namnges inte.

Fler platser och områden i staden har potential att få högre täthet av människor, bostäder och arbetsplatser och därmed på sikt ett utbud som liknar innerstadens. Dessa platser uppfyller ett eller båda av nedanstående kriterier:

- ett lokalt torg med relativt hög befolkningstäthet inom 1 kilometer meter samt viss tillgång till urbana verksamheter och service
- ett lokalt torg som ligger utmed spårvägs- eller stombussnätet och/eller sammanfaller med en viktig bytespunkt.

Flertalet av de utpekade platserna är centrum i stadsområden med en täthet på cirka 10 000–12 000 boende och arbetande inom 1 kilometer. Att förtäta närmast dessa platser innebär särskilt goda förutsättningar att uppnå ett mer lokalt stadsliv som utgår från möjligheterna att klara vardagen till fots eller med cykel. De strategiska knutpunkterna och de utpekade platserna blir tyngdpunkter i staden.



Utdrag ur översiktsplanen för Göteborg:

Knutpunkt

En knutpunkt är mer än en bytespunkt. Det är också stor målpunkt med service, handel och andra arbetsplatser samt en betydande andel boende i nära anslutning till kollektivtrafiken.

Hela innerstaden kan idag ses som en knutpunkt. Utanför de mest centrala stadsmiljöerna finns Frölunda torg, Angered centrum och Backaplan. På sikt kan Gamlestadstorget utvecklas till en knutpunkt. Utanför Göteborg är Partille, Kungälv och Mölndal Centrum knutpunkter.

Tyngdpunkter i staden

Strategiska knutpunkt enligt ÖP

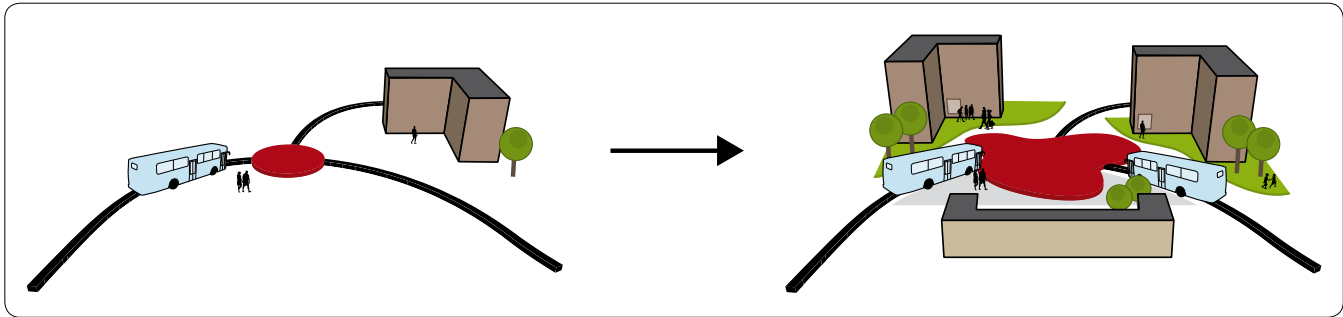
Angereds centrum
Gamlestads torg
Frölunda torg
Backaplan
Centrala staden

Mindre knutpunkter och bytespunkter som kan utvecklas till tyngdpunkter

Rymdtorget
Selma Lagerlöfs torg
Brunnsbo torg
Wieselgrensplatsen
Vårväderstorget
Marklandsgatan–Axel Dahlströms torg

Lokala torg som kan utvecklas till tyngdpunkter med lokal karaktär

Kärra centrum
Hammarkulletorget
Hjällbo torg
Tuve torg
Gärdsås torg
Kortedala torg
Friskvåderstorget
Munkebäcks torg
Kyrkbytorget
Eriksberg centrum
Opaltorget



Att utveckla en plats från knutpunkt eller bytespunkt till tyngdpunkt innebär att det blir mer av allt: fler bostäder och arbetsplatser, mer människor, mer kollektivtrafik, mer grönområden och parker, större utbud av service och handel osv.

För att kunna utvecklas till tyngdpunkter behöver de utpekade platserna förätas och kompletteras med fler bostäder och fler verksamheter. Här ska handel och service samlas så att tyngdpunkten kan fungera som en lokal magnet för olika aktiviteter. Vid tyngdpunkterna ska läget nyttjas med tät bebyggelse och helst fler funktioner i varje byggnad. Markanvändningen ska vara genomtänkt och yteffektiv samtidigt som platsen ska präglas av mer stadsmässighet.

Kring de fem strategiska knutpunkterna är redan de flesta av dessa förutsättningar uppfyllda eller så pågår en utveckling i den riktningen. De strategiska knutpunkterna kan därför redan nu definieras som tyngdpunkter.

För de övriga utpekade platserna är utvecklingen mot tyngdpunkt olika långt gången. De kräver olika typer av kompletteringar och förtätningar och därmed investeringar av olika parter. Gemensamt är att tyngdpunkterna har potential att utvecklas inom strategins tidshorisont.

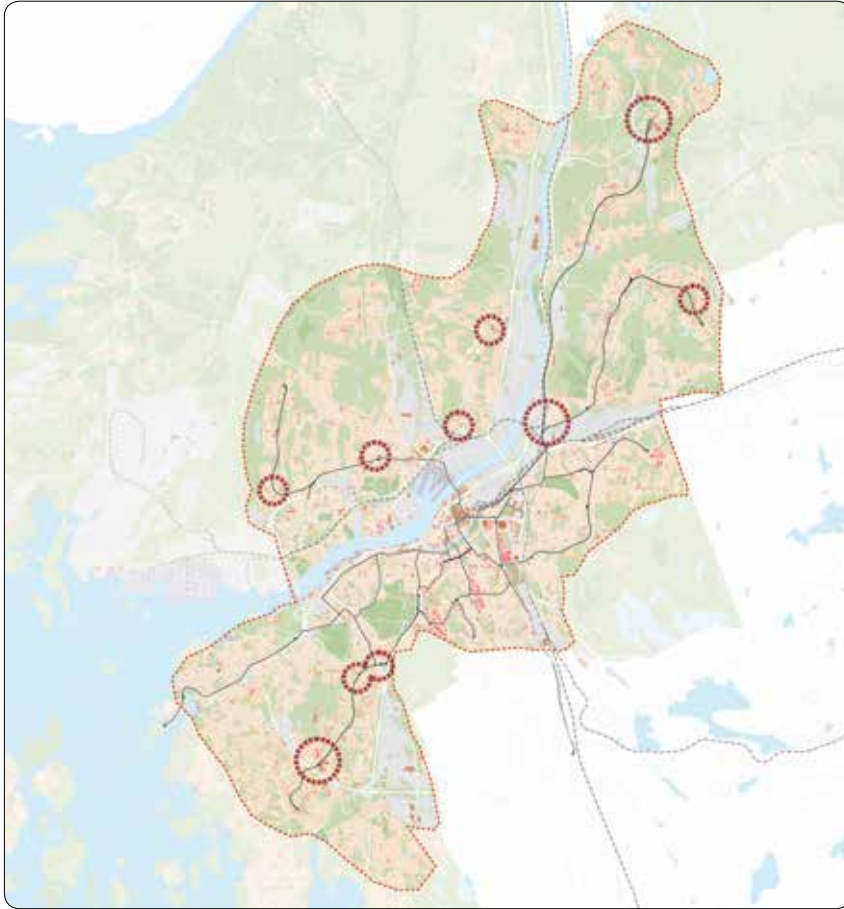
KRAFTSAMLA DÄR DET GÖR SKILLNAD

Kraftsamling innebär att strategiska platser runt om i mellanstaden används på ett så resurseffektivt sätt som möjligt. Kraftsamling på en plats görs för att uppnå:

- en promenad- och cykelvänlig stad som minskar behovet av transporter
- en högre täthet av boende/ arbetande så att bättre förutsättningar för handel och service skapas
- ett bättre utnyttjande av stadens resurser
- en sammanhållen stad som stöttar tyngdpunkternas funktioner.

En kraftsamling kräver ett urval baserat på vad som pågår, vad som planeras samt vilka mål staden strävar efter att uppnå på längre sikt. Detta kan inte ske överallt samtidigt.

Kraftsamling kräver att utvecklingen sker utifrån en övergripande idé och med ett helhetstänkande, istället för mindre enskilda kompletteringsprojekt, att mångfald skapas genom hög exploatering eller genom att fler funktioner i varje stadsdel, kvarter och byggnad uppnås. Kraftsamling innebär en bred samverkan mellan kommunen och andra aktörer och en resurseffektivitet i arbetssätt och genom markanvändning. I kraftsamlingsområdena ska insatser från olika aktörer pågå under en längre tidsperiod för att säkra helheten. Den förändring eller förvandling som krävs för att omvandla dessa platser till tyngdpunkter kan endast uppnås genom att flera aktörer samverkar utifrån en gemensam målbild.



Platser och områden för kraftsamling

Dessa platser och områden pekas ut som lämpliga för kraftsamling inom ramen för strategin för utbyggnadsplaneringen:

- Angereds centrum
- Rymdtorget
- Selma Lagerlöfs torg
- Brunnsbo torg
- Wieselgrensplatsen
- Vårväderstorget
- Marklandsgatan–Axel Dahlströms torg
- Frölunda torg
- Gamlestads torg
- Angereds centrum

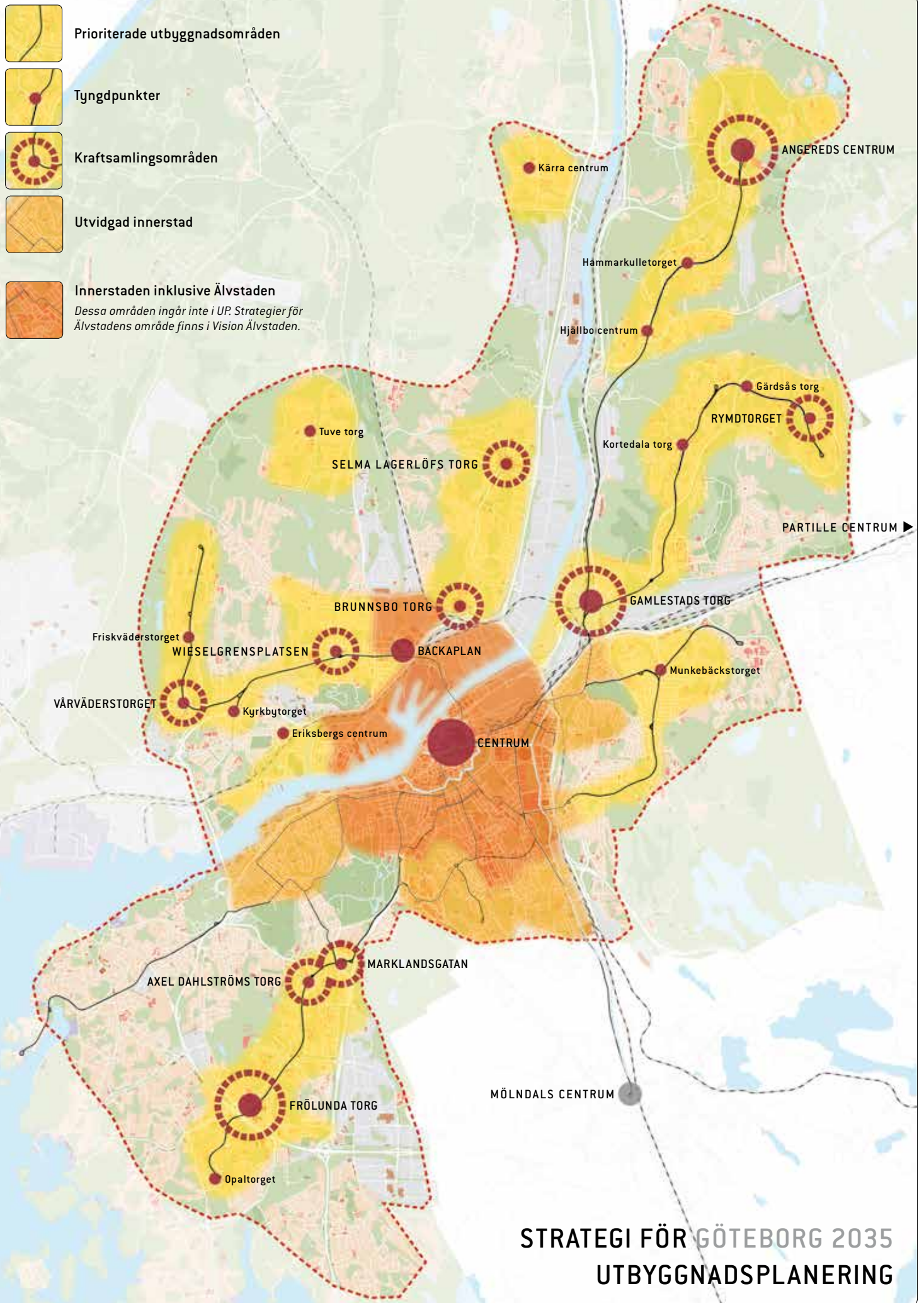
Läs mer i

»Trafikstrategi för en nära storstad«, trafikkontoret, februari 2014, Göteborgs Stad.

Kraftsamling kring utpekade tyngdpunkter

Om man kombinerar utbyggnadspotentialen med trafikstrategins mål om en god kollektivtrafik, finns det några tyngdpunkter som bedöms ha större utvecklingskraft än andra: Rymdtorget, Selma Lagerlöfs torg, Brunnsbo torg, Wieselgrensplatsen, Vårväderstorget och Marklandsgatan–Axel Dahlströms torg. Till dessa hör också de tre strategiska knutpunkterna i mellanstaden: Angereds centrum, Gamlestads torg och Frölunda torg.

Trafikstrategin stödjer de utpekade platserna genom att prioritera tillgången till ett högklassigt stomkollektivtrafiksystem som starkare kopplas till stadens övriga tyngdpunkter och till större arbetsplatsområden, sjukhus, stadsparker och andra viktiga målpunkter. Mellan dessa tyngdpunkter planeras också ett effektivt stomcykelnät.





Prioriterade utbyggnadsområden

Dra nytta av det som finns genom att:

- använda befintliga resurser och redan gjorda investeringar så effektivt som möjligt.
- stärka, komplettera och vidareutveckla den sammanhållna bebyggelsestrukturen som redan finns.
- använda befintlig infrastruktur effektivare för att minska trafikens klimatpåverkan.
- samordna lokalisering av nya bostäder, arbetsplatser och service med utbyggnad och förstärkning av kollektivtrafiken.
- behålla och förstärka sammanhängande gångstråk mellan områden, funktioner och bebyggelse.



Prioriterade utbyggnadsområden

Wieselgrensplatsen–Biskopsgården

Eriksberg

Tuve

Brunnsbo–Backa

Kärra

Munkebäck–Kålltorp

Angered–Hammarkullen–Hjällbo

Gamlestaden–Kortedala–Bergsjön

Högsbo–Frölunda–Tynnered



Tyngdpunkter

Utveckla tyngdpunkter genom att:

- förtäta och komplettera med fler bostäder och fler verksamheter kring tyngdpunkterna för att ta vara på de särskilt goda förutsättningar för mer lokalt stadsliv som utgår från möjligheterna att klara vardagen till fots, med cykel eller med kollektivtrafik.
- samla handel och service så att tyngdpunkten kan fungera som en lokal magnet.
- nyttja läget vid tyngdpunkterna med tät bebyggelse och helst fler funktioner i varje byggnad.
- använda marken på ett genomtänkt och yteffektivt sätt så att platserna präglas av mer stadsmässighet.

Tyngdpunkter

Angereds centrum

Gamlestads torg

Frölunda torg

Backaplan

Centrala staden

Rymdtorget

Selma Lagerlöfs torg

Brunnsbo torg

Wieselgrensplatsen

Vårväderstorget

Marklandsgatan–

Axel Dahlströms torg

Lokala tyngdpunkter

Kärra centrum

Hammarkulletorget

Hjällbo torg

Tuve torg

Gärdsås torg

Kortedala torg

Friskvåderstorget

Munkebäcks torg

Kyrkbytorget

Eriksberg centrum

Opaltorget



Kraftsamlingsområden

Kraftsamla där det gör skillnad genom att:

- prioritera mellan kraftsamlingsområdena.
- utveckla platserna och områdena utifrån en övergripande idé och med ett helhetstänkande.
- skapa mångfald genom hög exploatering och fler funktioner i varje stadsdel, kvarter och byggnad.
- samverka brett med andra aktörer.
- arbeta resurseffektivt.
- använda marken effektivt.
- planera insatser från olika aktörer under en längre tidsperiod för att säkra helheten.
- samspela med trafikkontorets trafikstrategi, som planerar ett högklassigt stomkollektivtrafikssystem och ett effektivt stomcykelnät till tyngdpunkterna i kraftsamlingsområdena.

Kraftsamlingsområden

Rymdtorget

Selma Lagerlöfs torg

Brunnsbo torg

Wieselgrensplatsen

Vårväderstorget

Marklandsgatan–Axel Dahlströms torg

Frölunda torg

Gamlestads torg

Angereds centrum



Vybild över Gamlestaden. Stadsbyggnadskontoret, 2013.

POTENTIAL FÖR FRAMTIDA UTBYGGNAD

Bostadsbyggandet är en politiskt prioriterad fråga för Göteborgs Stad. En växande stad är inte bara viktig för att ge fler möjligheten att bo i Göteborg utan också för hela stadens och regionens konkurrenskraft. Att folkmängden förväntas öka under lång tid framöver innebär ett långsiktigt behov av nyproduktion av bostäder. Bostadsbyggande, liksom byggande av nya verksamhetslokaler, är samtidigt på sikt en förutsättning för en bibehållen nettoinflyttning till Göteborg.

LÅNGSIKTIGT BOSTADSBYGGANDE

För att kunna planera för ett långsiktigt bostadsbyggande är det viktigt att analysera vilka möjligheter det finns att förtäta mellanstaden. Denna analys ska fungera som en referens för den fortsatta diskussionen om stadens utveckling. De planeringsförutsättningar staden utgår ifrån ställer krav på att analysen av utbyggnadspotentialen ska:

- visa att Göteborg har förutsättningar att växa med minst 1 procent per år (avseende befolkning, bostäder, arbetstillfällen) inom den redan byggda staden
- redovisa volymer som gör det möjligt att möta en högre befolkningstillväxt än idag
- inrymma möjligheter att långsiktigt reducera bostadsbristen i staden för att möjliggöra ökad omflyttning inom och mellan Göteborgs stadsdelar
- samspela med behovet av nya verksamheter, framförallt samlokalisering med nya kontorsnäringar.

Syftet är framförallt att belysa hur kommunen kan skapa planeringsmässiga förutsättningar för en ökad bostadsproduktion. Det finns även andra faktorer som i hög grad påverkar bostadsbyggandet, såsom marknadsförutsättningar, dvs. förhållanden inom byggbranschen, samt hushållens efterfrågan, behov och andra förutsättningar.

Tidshorisont

Utbyggnadspotentialen har framförallt studerats med fokus på det som kan komma att byggas under perioden 2020-2035. Det är dock viktigt att ta avstamp i och dra nytta av den stadsutveckling och den planering som pågår. 2035 är inget årtal som ska ses som exakt, snarare som en hjälp för att sätta ramarna för de planeringsförutsättningar staden har att hantera i en långsiktig stadsbyggnadsprocess.

Läs mer i

Analysen om bostadsförsörjningsperspektivet återfinns i huvudsak i fastighetskontorets bostadsförsörjningsplan, som är under framtagande.



Läs mer om utbyggnadsmodellen i underlagsrapporten »Mellanstadens utbyggnadspotential«.

Prognos för bostadsbyggande i det sammanhängande stadsområdet fram till 2022:

**Innerstaden och de centrala förnyelseområdena:
9 000**

**Mellanstaden:
15 000**

Utbyggnadsplaneringen fokuserar främst på områden som kan planeras och utvecklas under 2020-talet och fram till 2035. Få program och planer för dessa områden är påbörjade.

MÖJLIGA UTBYGGNADSVOLYMER

Utbyggnadspotentialen för mellanstaden behöver sättas i relation till vilken potential det finns för den byggda staden som helhet.

Den uppskattade bostadspotentialen för innerstaden utgår i huvudsak från Vision Älvstaden och den utbyggnadsinriktning som föreslås där. Utbyggnadspotentialen för mellanstaden har beräknats utifrån en utbyggnadsmodell samt ett efterföljande och förvaltningsövergripande arbete mellan stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret, med områdesstudier av utbyggnadsmöjligheter utifrån nuvarande kända inriktning för respektive område.

Utbyggnadsmodellen finns redovisad i underlagsrapporten »Mellanstadens utbyggnadspotential« (Spacescape, 2013). Här åskådliggörs mellanstadens drivkrafter och begränsningar för utbyggnad. Med drivkrafter avses kortfattat var man vill bygga ur såväl ett politiskt som marknadsmässigt perspektiv och med begränsningar avses var det är möjligt att bygga. För att identifiera vilka ytor som kan vara möjliga för förtätning utgår modellen från en kombination av drivkrafter och begränsningar.

Planering och byggande till 2022

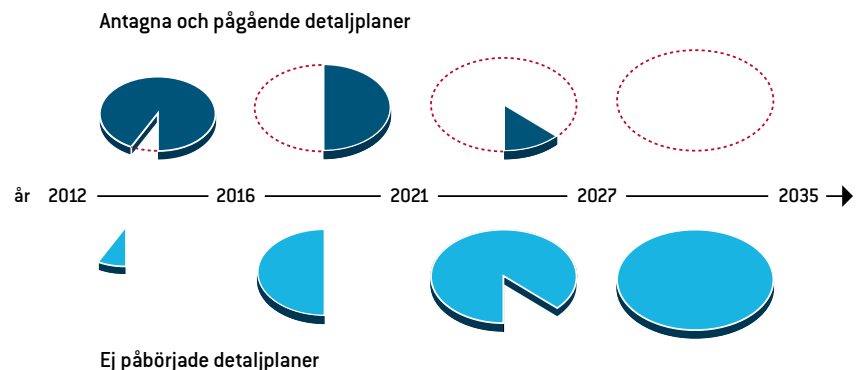
Under senare år har mycket byggts i Göteborg och än mer planeras under kommande tioårsperiod. I kommunen finns projekt som kommit så långt i planeringen att de bör ses som en förutsättning i det långsiktiga bostadsbyggandet.

Det pågår redan detaljplanearbete för över hälften av de bostäder som bedöms kunna byggas under perioden 2017-2022. Enligt fastighetskontorets nuvarande prognos och utifrån tillgängliga planeringsresurser är det möjligt att bygga totalt upp mot cirka 30 000 bostäder fram till 2022. Fler än 25 000 av dessa planeras inom det sammanhängande stadsområdet, d.v.s. centrala Göteborg, mellanstaden och de centrala förnyelseområdena.

I innerstaden, inklusive de i översiktsplanen utpekade centrala förnyelseområdena, bedöms tillskottet fram till 2022 bli över 9 000 bostäder. Tillskottet inom mellanstaden bedöms under samma period bli uppemot 15 000 nya bostäder.

Över 5 000 bostäder beräknas byggas inom 1 kilometer från någon av de utpekade fyra strategiska knutpunkterna Gamlestads torg, Frölunda torg, Angered Centrum och Backaplan. Därtill sker enligt prognosen en utbyggnad på över 7 500 bostäder inom 400 meter från något av den stora mängd lokala torg som finns i Göteborg.

För att stärka utvecklingen mot en tätare bebyggelse i mellanstaden kan det i flera pågående planer eller planerade projekt vara önskvärt att antingen ändra inriktning eller höja ambitionsnivån t.ex. genom högre exploatering. Fortsatt diskussion bör ske inför fördjupningar av varje prioriterat utbyggnadsområde.



Utbyggnadspotential efter 2022

Mellanstaden

Efter 2022 bedöms utbyggnadspotentialen för den redan byggda staden vara 45 000–55 000 bostäder. Spannet representerar dagens nivå och en framtida höjd ambitionsnivå i planering och byggande.

I direkt anslutning till den befintliga innerstaden pågår en rad stadsutvecklingsprojekt som karaktäriseras av en hög täthet och ett blandat innehåll. Denna utveckling kommer att bidra till att Göteborgs innerstad utvidgas när en likartad täthet och stadskvaliteter sprids över ett större område än idag. Inom dessa områden finns en potential på 4 500–6 500 bostäder under perioden 2022-2035.

Inom övriga prioriterade utbyggnadsområden i mellanstaden finns en total utbyggnadspotential på ca 26 000–32 000 bostäder. Utöver detta finns möjligheter till ytterligare volymer inom mellanstaden. Ett möjligt tillskott på 2 500–4 500 bostäder är ett sannolikt utfall i de områden som inte är utpekade som prioriterade utbyggnadsområden men som i övrigt har tillgång till god kollektivtrafik och potential att bidra med större tillskott av bostäder genom hög exploatering.

Möjligheterna att förnya och omvandla byggnader och integrera befintlig verksamhet med påbyggnad av bostäder kommer att fortsätta. Ombyggnationer ger i nuläget ett nettotillskott på ca 200 bostäder varav hälften i centrala Göteborg och hälften inom mellanstaden. Detta innebär ett volymtillskott i mellanstaden på 2 500–3 500 under tidsperioden 2022-2035.

Innerstaden inkl. Älvstaden

Inom Älvstaden kommer utbyggnadsvolymer att vara stora även efter 2022, men utbyggnadsordning, och därmed utbyggnadstakten, samspelar med t.ex. nya Hisingbron och Västlänken. Baserat på målsättningen att det kommer att byggas ca 1 000 bostäder per år inom Älvstaden samt att ett mindre tillskott kommer att ske i den befintliga stadskärnan, kan utbyggnadspotentialen för innerstaden under perioden 2022-2035 totalt uppgå till ca 15 000 bostäder.

Sammanfattning av potentialen för nya bostäder i hela mellanstaden

I prognos fram till 2022:

15 000

Potential efter 2022 inom de prioriterade utbyggnadsområdena och den utvidgade innerstaden:

26 000–32 000

Potential inom övriga mellanstaden:

2 500–4 500

Tillskott genom ombyggnad i hela mellanstaden:

2 500–3 500

Summa nya bostäder inom hela mellanstaden:

45 000–55 000

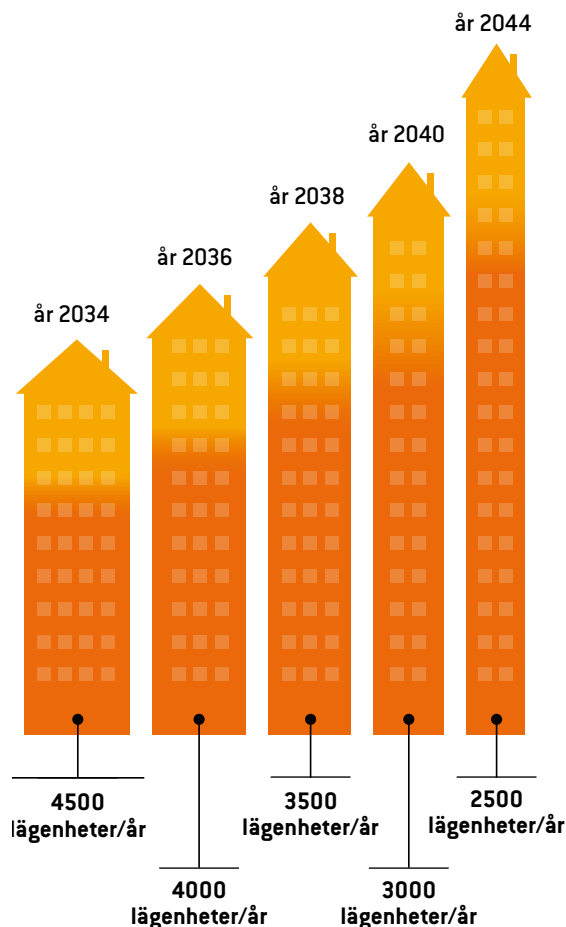
Utbyggnadstakt

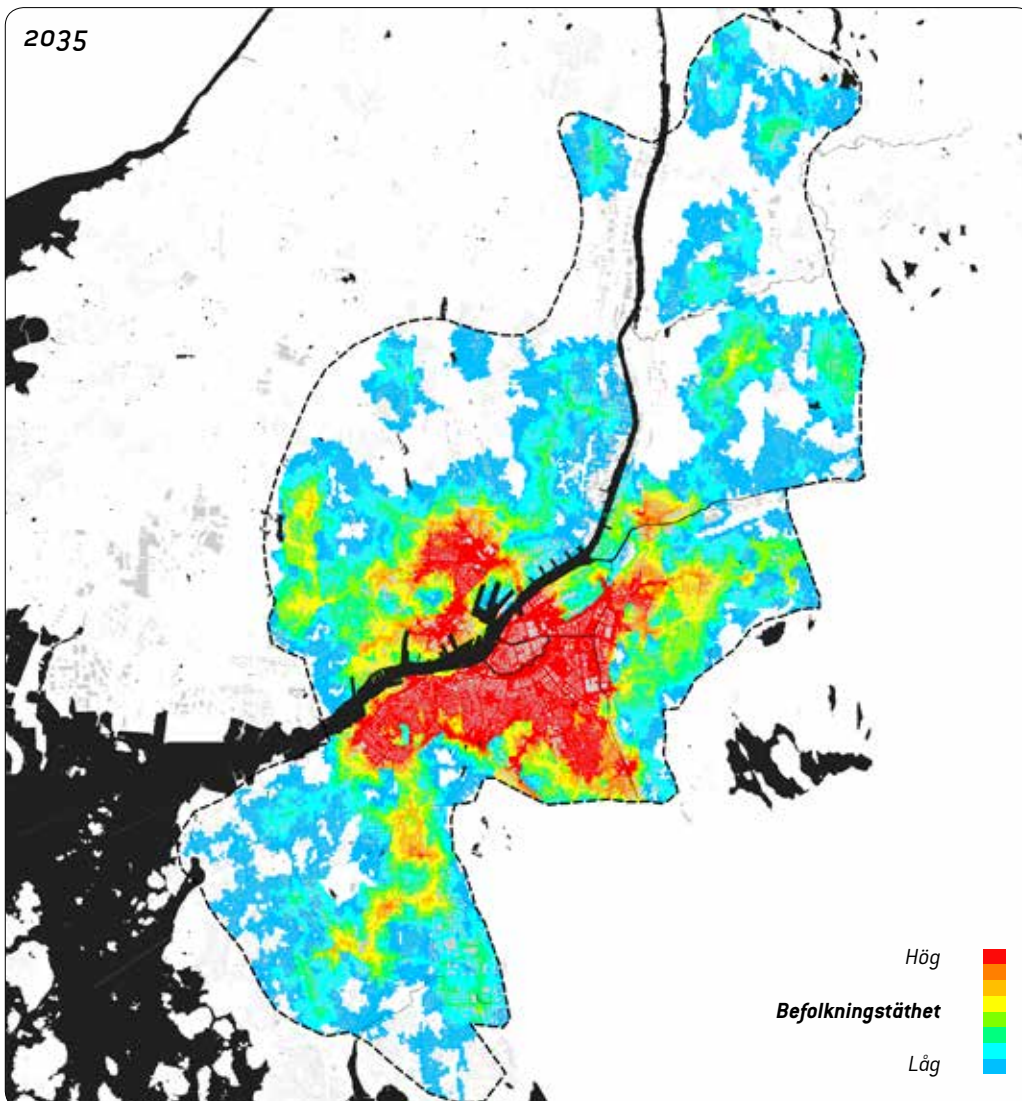
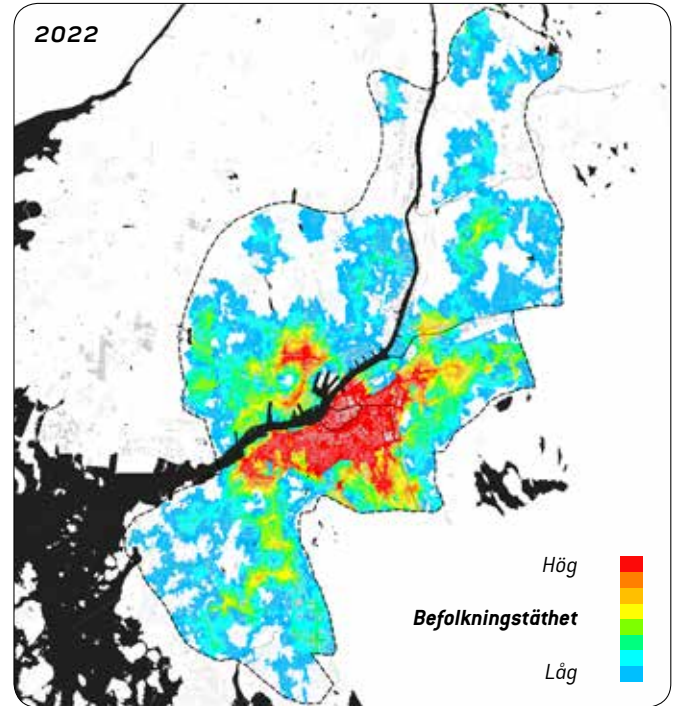
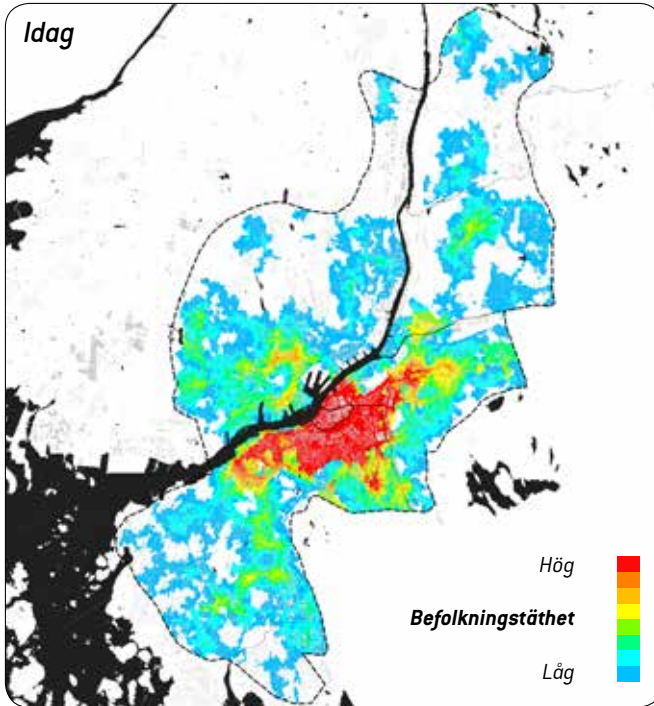
Utbyggnadsplaneringen visar en utbyggnadspotential på mellan 45 000 och 55 000 bostäder inom den redan byggda staden (centrala Göteborg samt mellanstaden) utöver de ca 25 000 bostäder som redan finns i prognosen för samma område fram till 2022. Det innebär en utbyggnadspotential för dubbelt så mycket som redan har planerats. En grov uppskattning är att drygt 60 % av denna volym kan byggas i mellanstadens prioriterade utbyggnadsområdena.

Utbyggnadsplaneringen visar att mellanstaden tillsammans med de centrala förnyelseområdena och innerstaden kan inrymma utbyggnadsvolymer som räcker till ett spann på uppskattningsvis 2 500–4 000 bostäder per år, ungefär fram till år 2035. Utbyggnadstakten behöver dock inte vara given utan kan förändras och höjas under förutsättning att tillräckliga planeringsresurser tillförs samt att det finns en marknad där såväl utbud som efterfrågan kan möta behovet av ytterligare bostäder. Utbyggnadspotentialen i diagrammet nedan är enbart ett exempel på hur lång tid föreslagen utbyggnadsvolym räcker inom föreslagna områden i den redan byggda staden givet olika mål om utbyggnadstakt.

Genomgången av utbyggnadspotentialen inom mellanstaden är inte heltäckande. Den har gjorts utifrån en strategi där de utpekade områdena måste utvecklas och kopplas samman för en sammanhållen stad, mer stadsliv, bättre kollektivtrafik och ökad byggvilja. Marknadskrafter och politisk vilja i olika geografiska lägen kan förändras över tid. Fler attraktiva lägen kan skapas och utbyggnadshinder kan successivt övervinnas.

Utbyggnadspotentialen kan räckta olika länge beroende på hur många bostäder som planeras och byggs årligen.





Kartorna visar hur befolkningstätheten inom 1 kilometer ökar om utbyggnad sker enligt prognos och av den redovisade utbyggnadspotentialen sker fram till 2035.



Vybild över Angered. Stadsbyggnadskontoret, 2013.

PRIORITERADE UTBYGGNADSOMRÅDEN

För samtliga prioriterade utbyggnadsområden ska högtäthet eftersträvas och utvecklingen ska bidra till att stärka områdenas tyngdpunkter. Täthet ska därför eftersträvas närmast dessa framtida tyngdpunkter liksom komplettering för att uppnå funktionsblandning och en social blandning. Förtätningen ska bidra till att enklare vardag för så många som möjligt.

Gemensamt för flertalet av de prioriterade utbyggnadsområdena är att de utgör mer eller mindre sammanhängande bebyggelsestråk med koppling till innerstaden. Göteborgs geografi och bebyggelseutveckling innebär att vissa områden saknar denna tydliga koppling, men där god kollektivtrafik skapar ändå bra samband med de centrala delarna av staden. Det tar inte ens 20 minuter att resa med kollektivtrafik från något av områdena in till Drottningstorget/Brunnsparken i vardagstrafik. De prioriterade utbyggnadsområdena är också utpekade med hänsyn till grönstrategins inriktningar för stadsparker och stadsdelsparker. Generellt gäller att strategin för bostadsnära parker/natur inom 300 meter ska följas i nästa skede.

Vad som också är gemensamt för områdena är att befolkningstätheten ligger mellan 6 000–10 000 boende och arbetande inom 1 kilometer. Detta innebär att det finns ett lokalt serviceunderlag som kan bära vardagens servicebehov, framförallt när det gäller dagligvaruhandel. En bebyggelseutveckling som bidrar till fler människor i dessa områden skulle innebära verklig skillnad för dagens och framtidens invånare i fråga om det lokala utbudet av såväl urbana verksamheter som servicefunktioner i närområdet. Det skapar också möjligheter för ytterligare dagligvaruhandel att etablera sig och bidra till ökad konkurrens, vilket förhoppningsvis gynnar kvalitet, pris och utbud.

Många av de prioriterade utbyggnadsområdena kommer inom den närmsta tioårsperioden att genomgå omfattande generationsväxlingar bland de boende. Kombinationen av fler bostäder och människor innebär dessutom nya möjligheter att samla områdets potential för ett lokalt stadsliv, där man möts och tar del av handel och service.

De prioriterade utbyggnadsområdena skiljer sig också åt på flera sätt och varje område ska därför utvecklas utifrån sina egna förutsättningar. Vissa områden behöver en mer genomgripande förändring medan andra behöver en genomarbetad förtätning/komplettering.

Lämpligheten i utbyggnadsområdena har studerats på en övergripande nivå. Den geotekniska stabiliteten har studerats översiktligt utifrån kommunens stabilitetskartering. Det finns delar av områdena där stabilitetshöjande åtgärder krävs vid exempelvis byggnation. Vilka åtgärder som krävs måste utredas vidare.

Inom flera av de prioriterade områdena kan t.ex. buller komma att bli en viktig planeringsförutsättning. För närvarande pågår arbetet med att ta fram en ny bullerpolicy i kommunen. Denna kommer att vara ett viktigt underlag i den fortsatta planeringen.

De prioriterade utbyggnadsområdena bygger på dagens kollektivtrafiksystem och -utbud. Om kollektivtrafiken byggs ut ändras förutsättningarna.



Megaloppis i Kungsladugård

UTVIDGAD INNERSTAD

I direkt anslutning till innerstaden finns områden som till innehåll, struktur och utformning påminner om innerstaden. Jämfört med övriga delar av mellanstaden är befolkningstätheten här hög, mellan 10 000 och 12 000 boende och arbetande inom 1 kilometer. I likhet med innerstaden har dessa områden gott om blandade funktioner, kontor, butiker, restauranger m.m. Dessa förutsättningar genererar potential och möjlighet att fortsätta utvecklingen mot en utvidgad innerstad. De stadsdelar som definieras som möjliga utvidgningar av mellanstaden är:

- Majorna och Kungsladugård (väster)
- Olskroken, Bagaregården och Lunden (öster)
- Guldheden, Medicinarberget och Krokslätt samt Mölndalsåns dalgång (söder).

Utvecklingsmöjligheter

Det pågår ett flertal program- och planarbeten inom ovanstående stadsdelar och nya projekt lanseras kontinuerligt. Det saknas inte drivkrafter men möjligen behövs en helhetsbild i relation till innerstaden för vart och ett av dessa större områden. Väl genomtänkt kan det nya stärka det gamla och ge ytterligare fler bostäder och verksamhetsytor.

I samtliga områden kan förtätning ske genom flera små och medelstora kompletteringar. I väster pågår planeringen för omvandling av Fixfabrikens område. Fiskhamnen är ett annat område som skulle kunna rymma ett stort tillskott av bebyggelse på lång sikt. Detta är dock avhängigt Fiskhamnens verksamhet och Steaternterminalen.

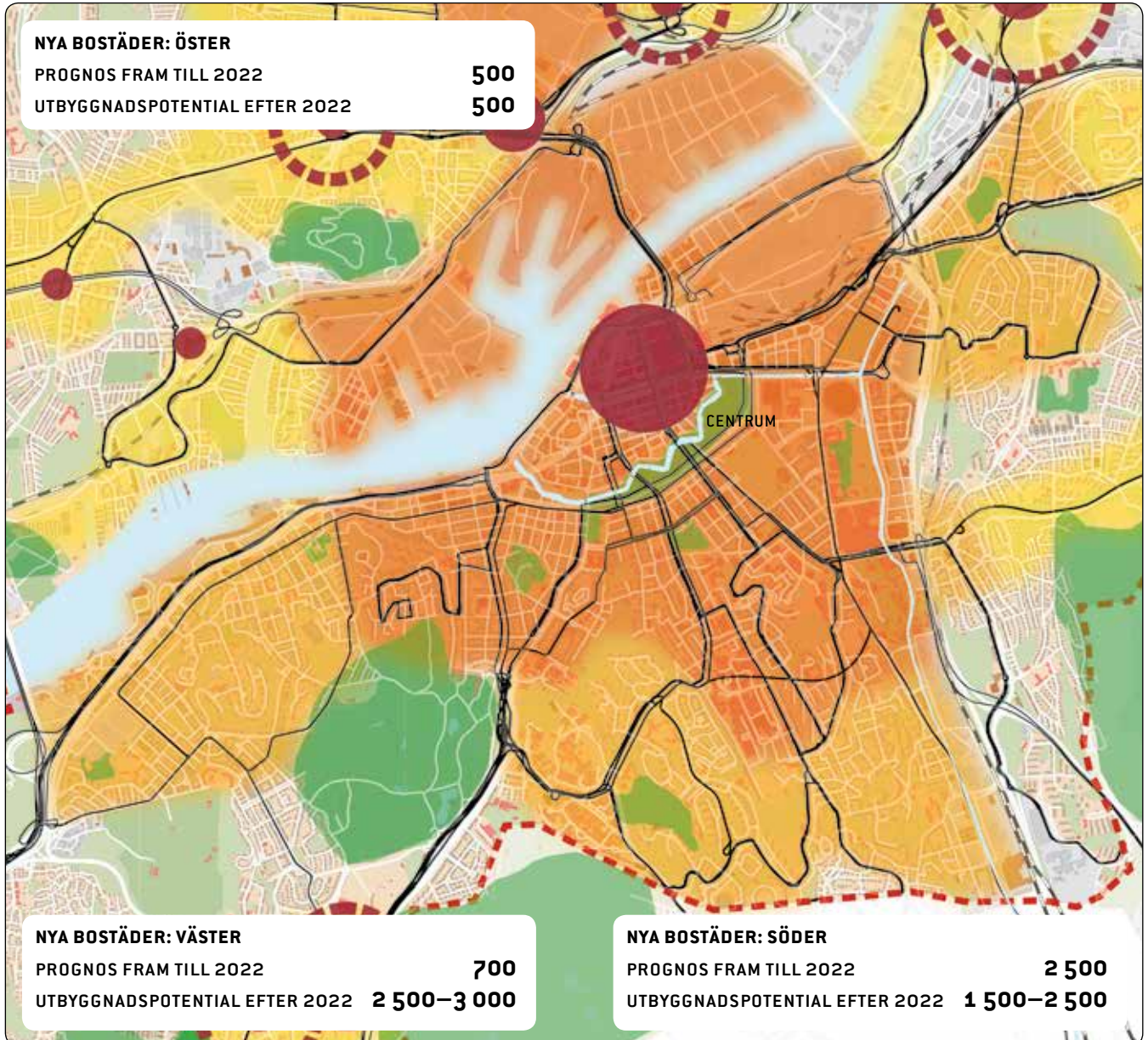
Planering för komplettering pågår i ett brett stråk där Guldheden, Sahlgrenska och Medicinarberget ingår. Hur väl detta skulle stärka och påverka ett serviceutbud beror på hur mycket ny bostadsbebyggelse som ryms och tillåts. Här finns skolor och medicinsk verksamhet men endast ett fåtal boende i förhållande till ytan.

I Mölndalsåns dalgång finns stor utbyggnadspotential. Området har studerats i det pågående arbetet med en fördjupning av översiktsplanen. Ett tillskott av boende skulle ge hela stråket en annan karaktär än idag. För ett effektivare utnyttjande av marken i området skulle utformningen av den breda Mölndalsvägen behöva omprövas.

Områden i direkt anslutning till innerstaden är attraktiva för bl.a. kontorsnäringsringar. Bostäder och verksamheter bör integreras för ömsesidig nytta, t.ex. kontor och handel i bottenvåningar och i mer bullerutsatta lägen.

Viktiga utgångspunkter för fortsatt planering

- Mellanstadens möte med innerstaden behöver studeras vidare. Det är kanske den viktigaste framgångsfaktorn för flera av de stråk och områden som pekas ut i utbyggnadsplaneringen.



-  Prioriterade utbyggnadsområden
-  Tyngdpunkter
-  Kraftsamlingsområden
-  Utvidgad innerstad
-  Innerstaden inklusive Älvstaden
-  Stora naturområden, stadsparker och stadsdelsparker



Vårväderstorget

WIESELGRENSPLETSEN – BISKOPSGÅRDEN

Från Vågmästareplatsen till Biskopsgården, längs Hjalmar Brantingsgatan och sedan vidare ut till Länsmansgården, finns ett i stora delar sammanhängande bebyggelsestråk. Stråket har en stark koppling till den strategiska knutpunkten Backaplan. I stråket finns grunden till ett pärlband av tyngdpunkter: Wieselgrensplatsen, Eketrägatan-Kyrbytorget, Vårväderstorget och Friskvåderstorget. Befolkningstätheten i stråket, framförallt vid dessa tyngdpunkter, är relativt hög, medan funktionsblandningen varierar mer.

Utvecklingsmöjligheter

I takt med att områdena inom Älvstaden utvecklas kommer Vågmästarplatsen och Wieselgrensplatsen att ligga i direkt anslutning till den utvidgade innerstaden och stadens centrum. Det stadsmässiga stråk som planeras över älven från centralstationen till Backaplan har en tydlig fortsättning längs Hjalmar Brantingsgatan mot Eketrägatan och vidare till Biskopsgården. En omgestaltning av Hjalmar Brantingsgatan är på sikt avgörande för vilken utveckling stråket får.

Mycket av utbyggnadspotentialen i stråket har studerats i program. Utvecklingen runt Rambergsvallen med bostäder och verksamheter har påbörjats och mer potential finns. Andra områden med större utbyggnadspotential i närområdet som inte studerats tidigare finns öster om Övre Hallegatan och i det tidigare spårvagnsreservatet längs Björlandavägen.

I Biskopsgården kvarstår många av de ytor som studerats i samband med program för kompletteringsbebyggelse (2007). En högre täthet än vad programmet anger skulle vara möjligt och också nödvändig för att uppnå de tröskeleffekter och skapa de mervärden som eftersträvas. För att knyta stråket längs Hjalmar Brantingsgatan närmare Eriksberg bör området runt Eketrägatan och Kyrbytorget utvecklas till en lokal tyngdpunkt.

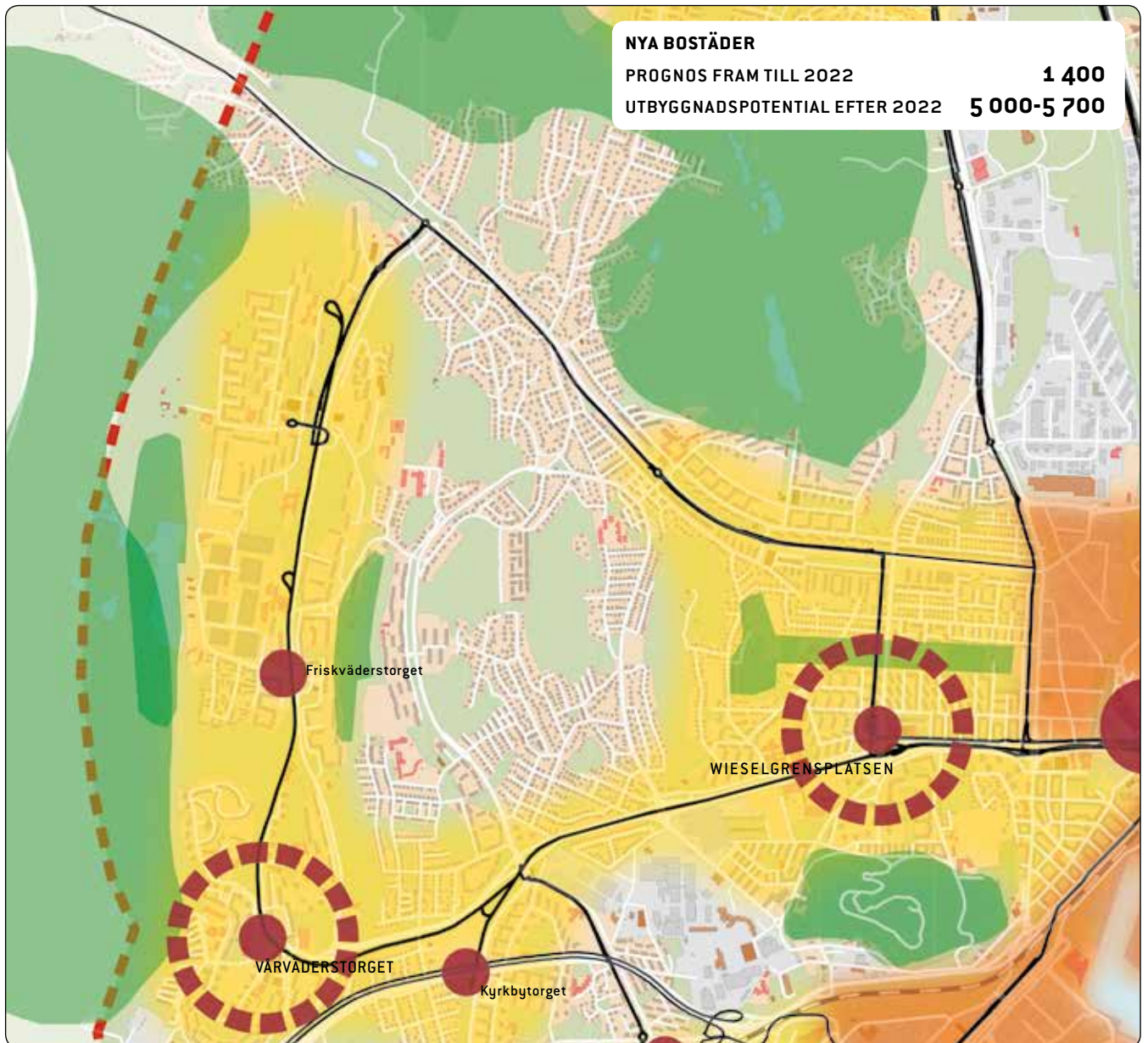
Det finns ett varierat utbud av service i anslutning till tyngdpunkterna. Stråkets faktiska närhet till kärnan, utbyggnadsplanerna för Älvstaden och Backaplans utbud av urbana verksamheter och service gör att tyngdpunkterna på sikt kan bli attraktiva lägen för verksamhetslokaler av varierad storlek och karaktär.

Kraftsamla

Att kraftsamla runt Wieselgrensplatsen och Vårväderstorget vad gäller täthet och stadskvaliteter har positiva effekter även för övriga delar av stråket.

Kring Wieselgrensplatsen handlar kraftsamlingen om att skapa förutsättningar för mer service, mer stadsliv och fler mötesplatser. Detta uppnås framförallt genom ny bebyggelse i närområdet och ett ökat antal boende och arbetande. Det gäller också att säkerställa de flöden som passerar platsen t.ex. genom byten i kollektivtrafiken.

Runt Vårväderstorget handlar det såväl om att öka tätheten som att arbeta med det offentliga rummet. Ett samlat grepp kring området kan skapa en tydligare och bättre entré till Biskopsgården. Ett särskilt fokus är att öka funktionsblandningen. I Biskopsgården finns idag få arbetstillfällen förutom inom servicesektorn.



Viktiga utgångspunkter för fortsatt planering

- Ska tröskel effekter vad gäller service och utbud uppnås måste samtliga framtida projekt i stråket präglas av ambitionen att öka befolkningstätheten och funktionsblandningen.
- En struktur som stärker kopplingar och samband mellan stråket längs Hjalmar Brantingsgatan och Älvstaden är avgörande.
- Lokalisering av t.ex. offentlig service har stor betydelse för att integrera de nya utvecklingsområdena i Älvstaden med den befintliga bebyggelsen.





Eriksberg

ERIKSBERG

I takt med att det som planerats på Norra Älvstranden byggs klart, blir det tydligare att Eriksberg inte bara har ett samband med andra områden längs med älven utan även norrut mot Bräcke och Kyrkbyn samt söderut över älven mot Majorna och Kungsladugård. Dessa samband behöver stärkas.

Det finns ingen självklar plats som kan utvecklas till områdets tyngdpunkt. Eriksbergs centrum har fått sitt läge för att också kunna betjäna förbipasserande. Sannegårdens centrum som är under uppbyggnad kommer att ha en större tillhörighet till närboende. Även Eriksbergskajen har ett visst serviceutbud.

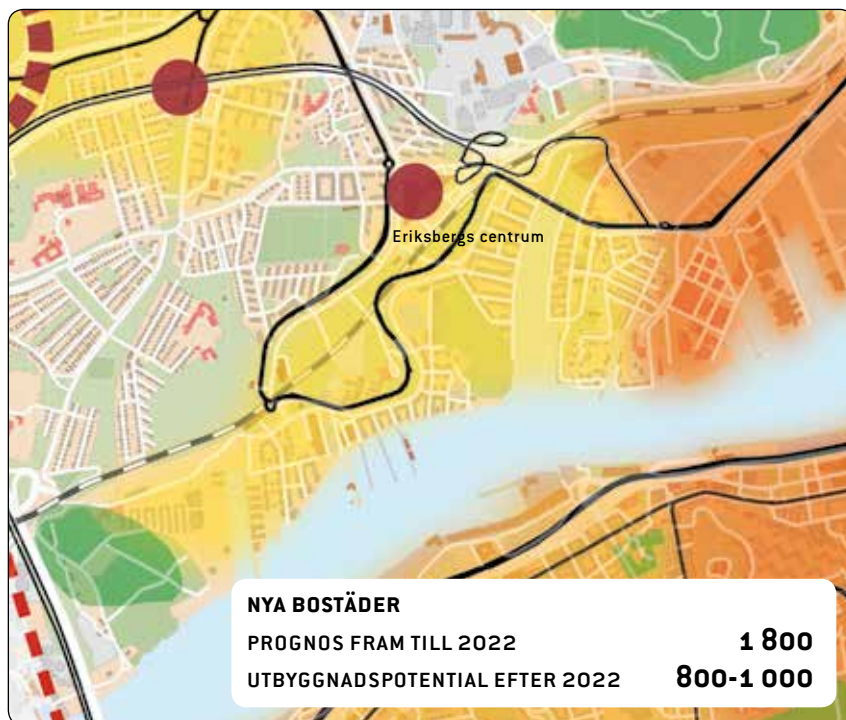
Utvecklingsmöjligheter

Jämfört med de senaste åren kommer utbyggnadstakten på Eriksberg att vara lägre framöver, även om det finns potential för ytterligare kompletteringar. För att åstadkomma några större förändringar krävs dock att en fortsatt överdäckning av Hamnbanan diskuteras, förutom det som redan planeras kring Säterigatan. Att ta steget över Hamnbanan innebär en stor möjlighet att bygga samman Eriksberg med Bräcke och Kyrkbyn. Möjligheten att stärka kopplingarna mot Majorna och Kungsladugård har behandlats i arbetet med trafikstrategin.

Eriksberg har en stor övervikt av bostäder. Framför allt saknas ett bra utbud av service men också större och mindre verksamheter som kan rymmas inom området.

Viktiga utgångspunkter för fortsatt planering

- Hur Hamnbanan och Lundbyleden hanteras är avgörande för fortsatt utveckling av Eriksberg.
- Kompletteringar bör fokusera på att öka funktionsblandningen i området.
- Det är en utmaning att tydliggöra inbördes förhållanden mellan de olika platserna med centrumfunktioner



TUVE

Tuve är en väl avgränsad stadsdel, som i stort sett ryms inom en radie på 1 kilometer från Tuve torg. Bostadsbebyggelse dominerar i Tuve, förutom kring torget. Inom stadsdelen finns mycket få arbetstillfällen förutom inom vård, skola och omsorg.

En stombussförbindelse knyter ihop Tuve med Backaplan. Tuve torg saknar i övrigt direkt konkurrerande handelsplatser inom korta gång- och cykelavstånd, vilket troligen gynnar möjligheten att utveckla tyngdpunkten. Underlaget kan dock behöva stärkas med fler boende i närområdet.

Utvecklingsmöjligheter

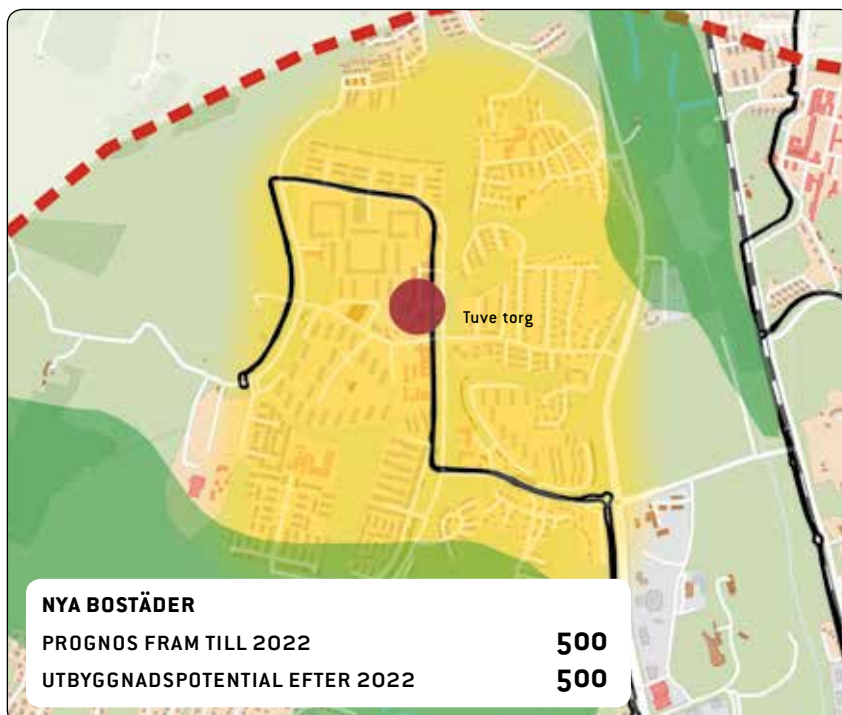
Ett program för kompletteringsbebyggelse i Tuve togs fram 2008. Några projekt i detta program har genomförts men det finns områden kvar att detaljplanera. Det kan finnas skäl att börja kartlägga nästa fas i utvecklingen, exempelvis kan genomförda projekt kompletteras där det prövas lämpligt. Det finns även parkeringsytor som på sikt kan omvandlas. I utkanten av Tuve finns ytor som skulle kunna studeras för bebyggelse, dels väster om Västra Tuvevägen, dels det tidigare rasområdet norr om Tången. Korsningen Tuvevägen-Finlandsvägen skulle kunna utvecklas till en tydligare entrépunkt och på sikt skulle Tuve kunna kopplas samman med exempelvis Hildedal och vidare mot Backaplan och centrala Göteborg.

Viktiga utgångspunkter för fortsatt planering

- Effektivare markanvändning kräver samverkan mellan kommunen, bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare.
- Volvos markinnehav och önskan om utvecklingsmöjligheter är en begränsning för utvecklingen av de västra delarna av Tuve.
- Hur man ska hantera området där Tuveraset inträffade är en känslig fråga, men det bedöms som säkert att bebygga området och det kan ge ett betydande tillskott av bostäder.



Tuve torg





Backa Röd

BRUNNSBO–BACKA

Litteraturgatan som binder samman Brunnsbo och Backa kan bli ett stråk med blandade funktioner och stadskvaliteter. I varsin ände av stråket finns Selma Lagerlöfs torg respektive Brunnsbo torg som båda kan utvecklas till tyngdpunkter. Utvecklingen av Selma Lagerlöfs torg har påbörjats. Brunnsbos möjlighet att bli en tyngdpunkt är nära knuten till planerna på en ny pendeltågsstation på Bohusbanan.

Närheten till Backaplan är viktig för stråkets utveckling men kopplingen till den strategiska knutpunkten är i dagsläget svag.

Utvecklingsmöjligheter

Ett större bostadstillskott kan ske vid Selma Lagerlöfs torg och längs Litteraturgatan. Mycket av denna utveckling pågår redan. En möjlighet att ytterligare komplettera Backa kan vara genom om- och påbyggnad av befintliga hus t.ex. i norra Backa. För detta krävs samverkan med bostadsrättsföreningar och fastighetsägare. En möjlig utveckling är också att låta bebyggelsestråket ta klivet över Skälltorpsvägen vilken samtidigt kan få en annan karaktär och tydligare binda samman Backa med Backatorp och Lillhagen.

Ett mer genomtänkt nyttjande av parkeringsytor i Brunnsbo och Backa skulle kunna skapa ytor för ett stort antal bostäder och verksamhetslokaler.

En större utbyggnad av Brunnsbo skulle kunna åstadkommas genom bebyggelse på delar av det s.k. Telegrafberget/Tingstadsfjället. Detta skulle innebära att ett grönområde tas i anspråk för ny bebyggelse. Närheten till en ny pendeltågsstation gör ändå detta värt att pröva men det ställer krav på en hög täthet och ett blandat innehåll.

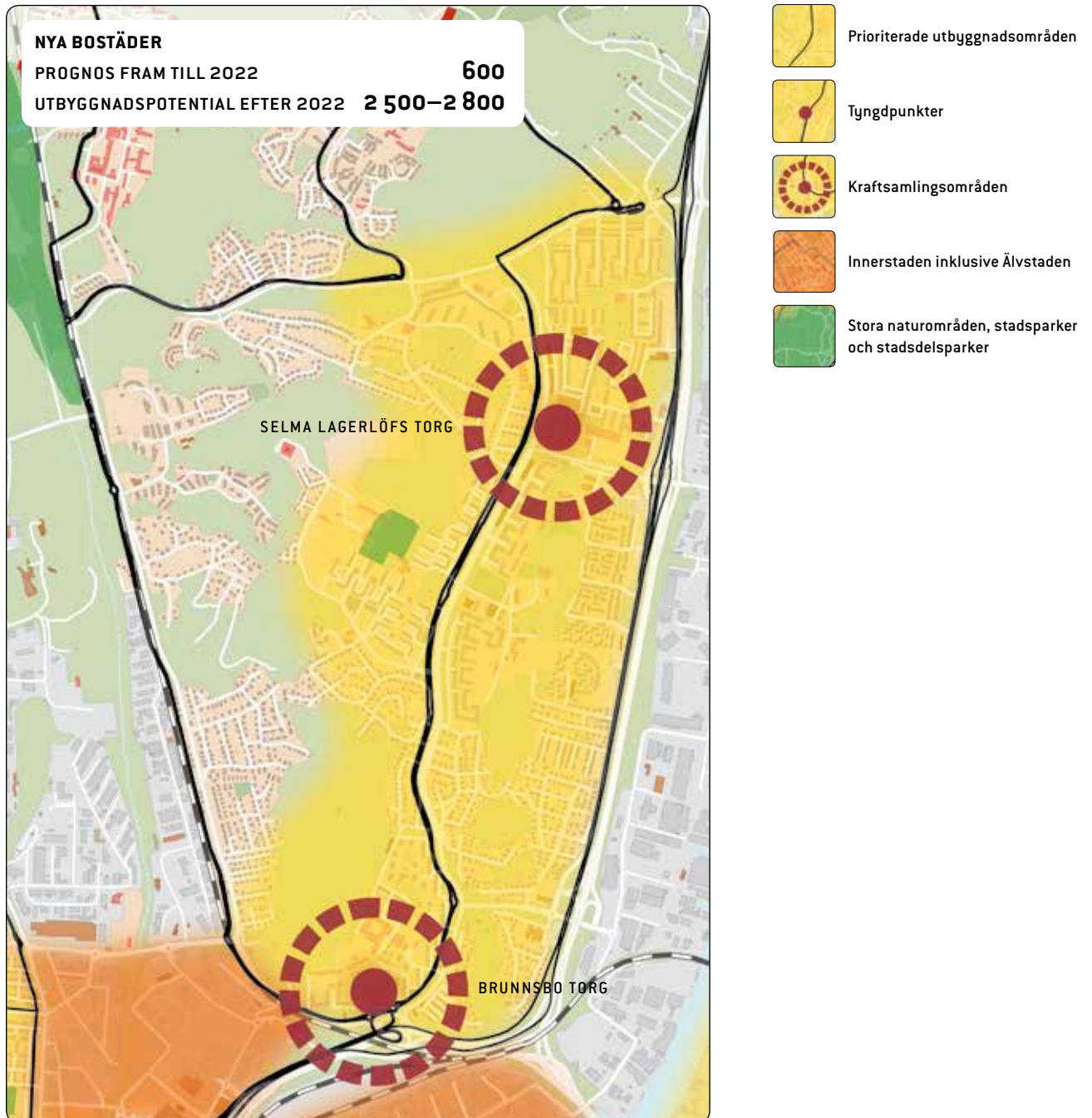
En genomförbarhetsstudie för spårväg i Litteraturgatan är genomförd. Frågan är aktuell i samband med utvecklingen kring Selma Lagerlöfs torg och Litteraturgatan. Spårväg skulle stärka utvecklingsmöjligheterna av hela stråket mellan Brunnsbo och Selma Lagerlöfs torg. Redan i dagsläget kan dock många åtgärder vidtas för att ligga steget före med bostadsbyggandet när den spårbundna infrastrukturen är på plats.

Kraftsamla

Idag pågår ett aktivt utvecklingsarbete kring Selma Lagerlöfs torg. Satsningen innehåller nya bostadshus, lokaler för service och verksamheter samt byggnader för offentlig service. Ett program finns för torget och delar av Litteraturgatan.

För att fortsätta utvecklingen med att skapa en tyngdpunkt, krävs kraftsamling, torget skulle stärkas ytterligare om fler bussar angjorde i närheten istället för vid Körkarlens gata. Att omvandla Litteraturgatan till en stadsgata ända till Brunnsbo skulle ge utvecklingskraft åt torget.

Ambitionen att kraftsamla i Brunnsbo är starkt kopplat till planerna på en ny pendeltågsstation på Bohusbanan. För att dra nytta av denna krävs en medveten markanvändning i närområdet. I Brunnsbo finns också en viktig möjlighet att koppla ihop utvecklingen inom Centrala Älvstaden med övriga Hisingen. En utveckling här kan bidra till en mer sammanhållen stad och är därför särskilt viktig att kraftsamla kring.



Viktiga utgångspunkter för fortsatt planering

- Kopplingen till centrala Göteborg via Backplan och Brunnsbo med en ny pendeltågstation är en framgångsfaktor för en positiv utveckling av området.
- Samutnyttjande av parkeringsytorna är ett viktigt inslag.
- Det finns brist på bostadsnära parker i delar av området. Förtätning kräver fler parker och rekreationsområden.



Kärra centrum

KÄRRA

Kärra ligger i utkanten av mellanstaden och saknar direkt koppling till övriga delar av staden. Stadsdelen är väl samlad och uppbyggd kring Kärra centrum. Hela stadsdelen ryms i stort sett inom en radie på 1 kilometer från centrum. Stombussförbindelse finns till Backaplan och centrala Göteborg. Bussförbindelse finns dessutom till Angerds centrum med utbud av service. Även till Bäckebo går tät busstrafik.

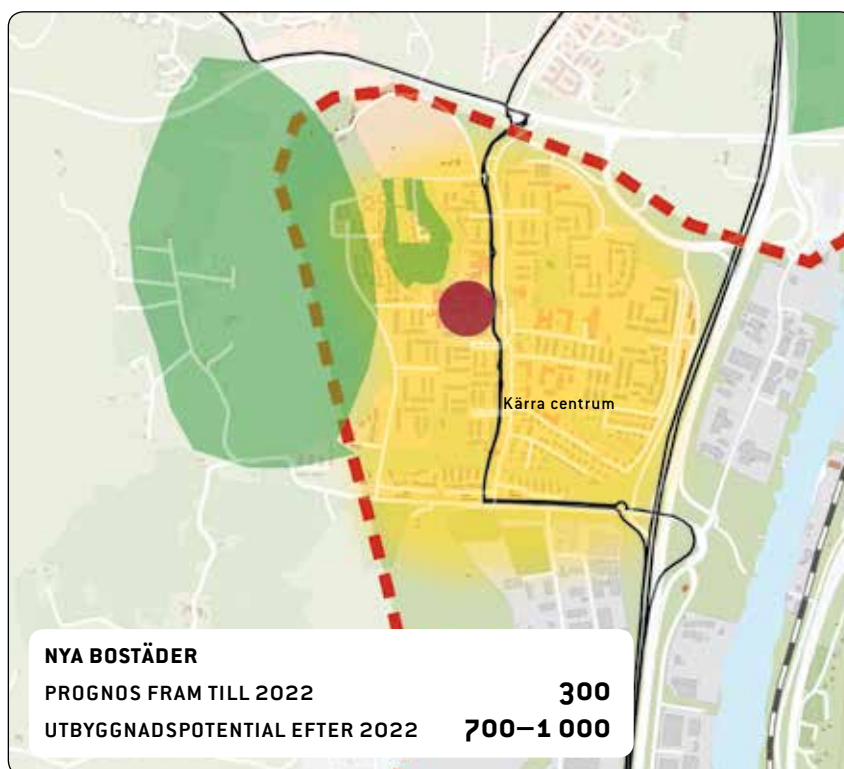
Utvecklingsmöjligheter

Ett program finns för stadsdelen och i det redovisas möjligheter att relativt omgående bygga cirka 200–300 bostäder i centrala Kärra. Ytterligare utvecklingsmöjligheter ligger i att, tillsammans med bostadsrättsföreningarna i stadsdelen, förädla de stora parkeringsytorna längs infartsgatorna och centralt i området.

Söder och öster om Kärra finns stora verksamhetsområden. Kärra är däremot ett renodlat bostadsområde. Det finns i nuläget små möjligheter att funktionsblanda området. Däremot är det viktigt att tyngdpunkten Kärra centrum får hjälp att utvecklas med ett större kundunderlag och ökat utbud. Detta kommer att kräva satsningar på själva torgområdet, parkeringarna och bussgatan.

Viktiga utgångspunkter för fortsatt planering

- För att inte slå sönder det som fungerar väl är det viktigt att arbeta långsiktigt och medvetet för att förändra området.
- Effektivare markanvändning kräver samverkan med bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare.
- En större variation av upplåtelseformer för bostäder behöver skapas.



MUNKEBÄCK–KÅLLTORP

Dessa stadsdelar är mycket attraktiva idag. Här finns antydning till stadsliv och en tät och småskalig bebyggelse med närhet till stora grönområden med badsjöar. Det är viktigt att förädla och förvalta detta på rätt sätt. Området kräver en balansgång mellan utveckling och bevarande, som i de flesta stadsdelar.

Utvecklingsmöjligheter

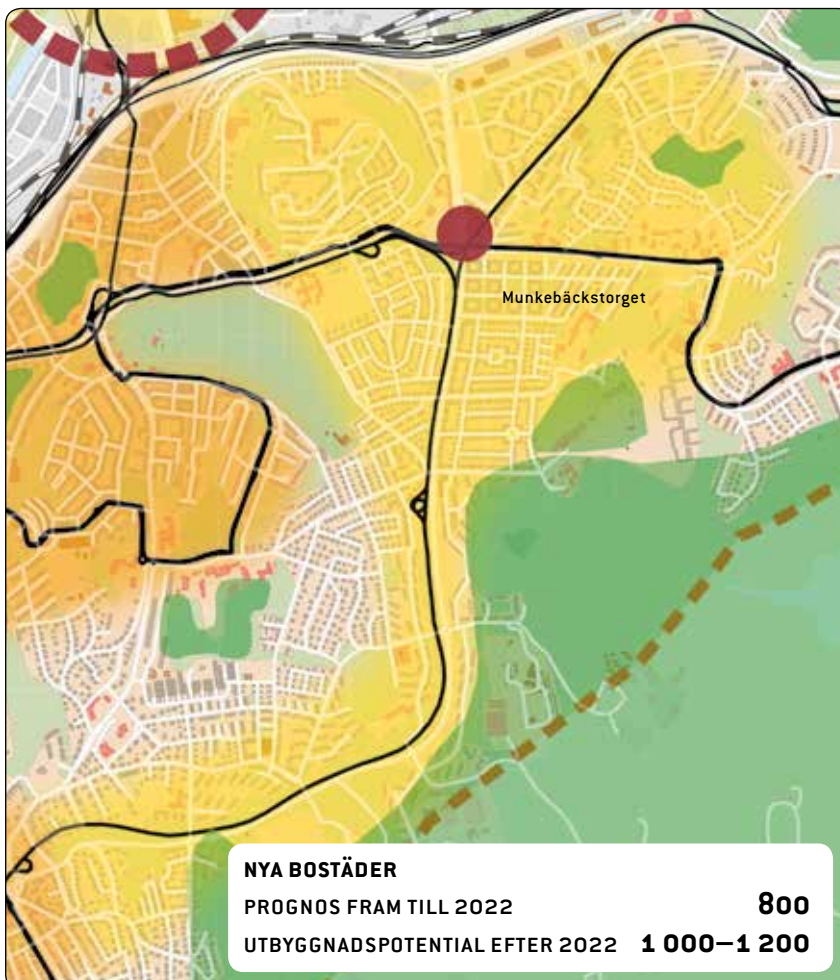
Det pågår en del planer och projekt i området. De projekt som ger ett större tillskott av bostäder är Munkebäckers torg och området där Sveriges Radio/SVT tidigare låg. Det är viktigt att försöka föra in mer blandade funktioner i utpräglade bostadsområden.

Drivkrafter finns i området vilket talar för att kompletteringar kommer att fortsätta i stora delar av området. Detta bedöms dock inte resultera i några större volymer. Runt Munkebäckers torg finns potential för ny bebyggelse. En annan möjlighet att åstadkomma lite större tillskott av bostäder finns längs Delsjövägen. För att få ut maximalt av detta krävs kostsamma satsningar på infrastrukturen. Det behöver dessutom avvägas mot natur- och kulturmiljöintressen i området.

Närheten till innerstaden gör dessa delar av staden intressanta för kontorsetableringar och verksamheter med behov av produktion/lager samt bostadsanknutna verksamheter. Det finns på flera platser möjlighet att nyttja marken mer effektivt genom att möjliggöra etableringar i lägen som inte lämpar sig för bostäder.



Vy från Strömmensberg



-  Prioriterade utbyggnadsområden
-  Tyngdpunkter
-  Kraftsamlingsområden
-  Utvidgad innerstad
-  Stora naturområden, stadsparker och stadsdelsparker

UTDRAG UR »MELLANRUMMENS MÖJLIGHETER I MELLANSTADEN«

I samband med utbyggnadsplaneringen har en exempelsamling tagits fram med syfte att visa på hur man kan arbeta med förtätning, omvandling och komplettering av mellanstaden. De ytor som studerats kallas »mellanrum«. Med mellanrum menas här ytor eller platser i staden som har potential att nyttjas bättre. Det kan exempelvis vara tomma ytor som skapar glapp i bebyggelsen och hindrar stadslivet, stora parkeringsytor som kan bli mer yteffektiva eller gröna ytor med dålig kvalitet som inte används. Mellanrummen kan ligga på både kvartersmark och allmän mark. Främst är det 1960-talets bebyggelsestruktur som har lämnat svåråtvända ytor efter sig i staden.

Många mellanrum har en stark koppling till trafiklösningar, antingen direkt eller i anslutning till dem. I trafiksepareringens spår har gatans roll som offentligt rum förbisetts till förmån för framkomlighet och trafiksäkerhet. Det gör att det har skapats otydliga stadsrum, samband och kopplingar där det finns få lägen för urbana verksamheter. Detta ger sammantaget mindre underlag för stadsmässighet. Buller är också ett återkommande problem för många av mellanrummen.

Genom att omvandla dessa zoner kan staden läkas samman och ett stort antal bostäder och verksamhetslokaler byggas utan att värdefulla ytor tas i anspråk

Hitta strukturer

Genom att använda sig av ett antal principer kan mellanrummen få en ny framtid som passar för platsen. Bland principerna kan nämnas att man kan länka samman, skapa multifunktion, vara flexibel, aktivera och förtäta. Frågor att ta ställning till i ett förändringsarbete kan vara:

Områdets karaktär

- Hur man använder buffertzoner?
- Hur kompletterar man "hus i park"?

Döda ytor får liv

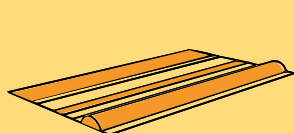
- Hur kan man aktivera baksidor?
- Hur kan man göra parkering mer yteffektiv och attraktiv?

Bytespunkter blir mötesplatser

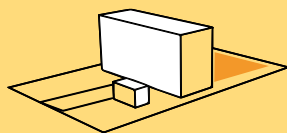
- Hur kan man integrera hållplatser med bostadsområden och andra funktioner?
- Hur koncentrerar man med kvalitet?

När är det läge att förtäta med byggnader respektive kvalitetsplatser?

- Hur kan man länka samman områden?
- Hur kan kopplingen mellan bostads- och verksamhetsområden stärkas?
- Hur kan sällan använda ytor samnyttjas så att användningen över dygnet intensifieras?



Buffertzona



Baksida



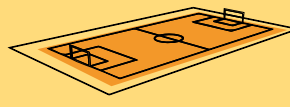
Barriäryta och lucktomt



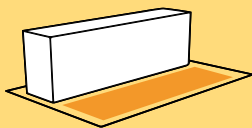
Rondell och korsning



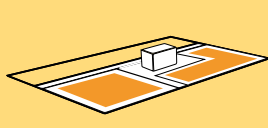
Trafikplats



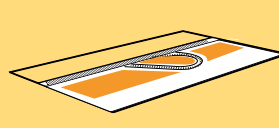
Idrottsplats



Parkeringslandskap



Bytespunkt



Spårvagnskringla

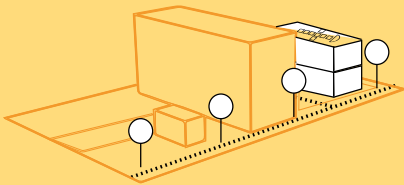
Kategorisering av mellanrum. Den orangea färgen synliggör problematiken med dessa platser.

Exempel

Baksidor

Baksidesytor återfinns främst i trafikseparerade miljöer. Dessa ytor består av grönt eller trafik och parkeringar och de ligger ofta frånvänt torgfunktioner, bostadsgårdar och gångtrafik. Baksidesytorna upplevs som otrygga och ogästvänliga och gör ibland att området blir svårorienterat.

- Att komma till ett bostadsområde och känna sig välkommen är något som i allra högsta grad skapar trygghet både hos boende och hos dem som besöker en bekant i området. Det är därför viktigt med tydliga entréer som fungerar dygnet runt oberoende av årstid.



Principer:

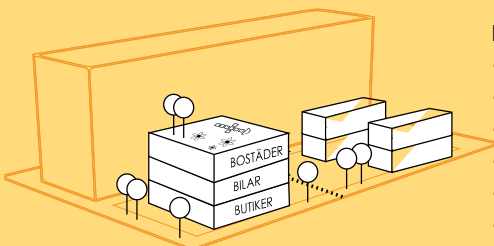
- Aktivera
- Multifunktion
- Flexibilitet
- Stråkbildning
- Förtäta

Buffertzoner

För buffertzoner gäller att de är underordnade vägen. De saknar ofta någon egen funktion eller särskild utformning. Ytorna är ofta långsmala eller har formen av små »öar«, men tillsammans kan de utgöra en markresurs för staden. De har en gång anlagts just för att skapa avstånd.

Ofta är de överdimensionerade och skapar barriärer, både visuella och fysiska. Grönskan har låg kvalitet. Ofta är flera vägar placerade parallellt men med varsin buffertzon.

- Genom att knyta samman idag osammanhängande gator till längre gatustråk, som kantas av större målpunkter knyts staden samman rent fysiskt.
- Trafikytor tillåts ofta ta stor plats vilket det inte finns utrymme för i en stad som ska förtätas. Trafiksystemet måste lämna plats för annat som ger större nytta.



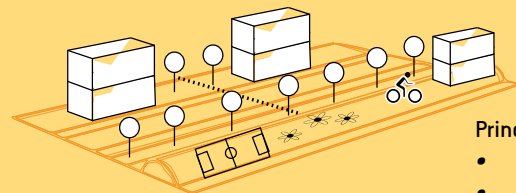
Principer:

- Aktivera
- Multifunktion
- Flexibilitet
- Stråkbildning
- Yteffektivera
- Dela upp

Parkeringslandskap

För parkeringslandskap gäller att bilen är prioriterad framför människan, vilket resulterar i lite liv och rörelse på stora ytor. Marken nyttjas ineffektivt och har stor potential för förändring. Det finns en rad områden inom den byggda staden som faller under begreppet parkeringslandskap. De är lokaliserade längs gator framför allt i områden som är trafikseparerade. Ytorna har oftast endast en funktion och här finns sällan cykel- eller gångmöjligheter. De kan vara dåligt integrerade med omgivningen och upplevs därför som ödsliga.

- Om man bygger parkeringshus istället för underjordiska garage kan kostnaderna för parkering halveras och möjligheterna för samnyttjande av bilplatserna öppnas upp.
- Parkeringsfrågan bör lösas så att befintliga parkeringar utnyttjas mer och vid nyetablering av parkering måste höga krav på yteffektivitet ställas.
- Satsning på bilpooler är viktigt för att spara utrymme, och funktionsblandade p-hus är viktiga för att få en blandad stad.



Principer

- Aktivera
- Flexibilitet
- Stadsgata
- Länka samman
- Förtäta

»Mellanrummens möjligheter i mellanstaden« är framtagen av Elin Celik och Jessica Andersson som ett praktikarbete på fastighetskontoret 2013.



Angered centrum

ANGERED–HAMMARKULLEN–HJÄLLBO

Angered, Hammarkullen och Hjällbo knyts idag ihop framförallt av spårvägen. Andra kopplingar är relativt svaga. På sikt finns möjligheter att bygga samman stadsdelarna men det försvåras av terrängförhållandena.

Ett viktigt steg mot en fortsatt utveckling är det nu pågående arbetet med att stärka Angered centrum med hjälp av verksamheter inom vård, idrott och handel. Även Hjällbo och Hammarkullen har en god potential att utvecklas. I takt med att centumpunkterna stärks kommer också stråken dem emellan att bli allt viktigare.

Utvecklingsmöjligheter

Runt Angered centrum finns möjlighet till ett relativt stort tillskott av nya bostäder och verksamheter – både längs Råvebergsvägen och längs Titteridammsvägen. Inriktningen bör vara blandad stadsbebyggelse.

Hammarkullen och Hjällbo kan också utvecklas med start i de centrala delarna. Det finns behov av att stärka underlagen till de lokala torgen. Hammarkullen saknar livsmedelsbutik sedan flera år tillbaka. Ett nyligen påbörjat samarbete mellan aktörer i Hammarkullen kan leda till både bostadsbebyggelse och en omvandling av torgmiljön. Skulle detta slå väl ut kan andra bostadsprojekt komma till stånd på olika ställen i området. Det är väsentligt att det som görs får tillräcklig omfattning för att synas och göra avtryck in i framtiden.

Hjällbo har idag ett relativt välmående torg med flera butiker och större livsmedelsbutik. Underlaget till dessa kommer även från Eriksbo och förbipasserande på Gråbovägen. Studier har gjorts som visar att det finns möjlighet att bygga fler bostäder här. Det finns också möjlighet att komplettera bebyggelsen i Eriksbo. På lång sikt kan området där cementfabriken ligger, söder om Gråbovägen, omvandlas till blandad stadsbebyggelse och rekreationsområde.

Utrymme finns i hela området att komplettera och förtäta men byggviljan har hittills varit lägre än i andra delar av staden. Genomförande av planer och projekt har ställt krav på att staden tar initiativ.

Kraftsamla

Jämfört med övriga strategiska knutpunkter är Angered centrum en relativt liten knutpunkt och i närområdet finns färre boende och arbetande än kring de andra fyra knutpunkterna. Angered centrum har dock ett tydligt utbud av urbana verksamheter. Området är mitt i en utvecklingsfas med pågående byggnation och planarbeten. Det är viktigt att ta vara på denna kraft redan nu inför det fortsatta utvecklingsarbetet.

Viktiga utgångspunkter för fortsatt planering

- Dra nytta av de pågående satsningarna kring Angered centrum.
- Stärk Hammarkullen och Hjällbo inifrån och ut.
- I takt med att tyngdpunkterna utvecklas kan stråken mellan stadsdelarna stärkas.



Prioriterade utbyggnadsområden



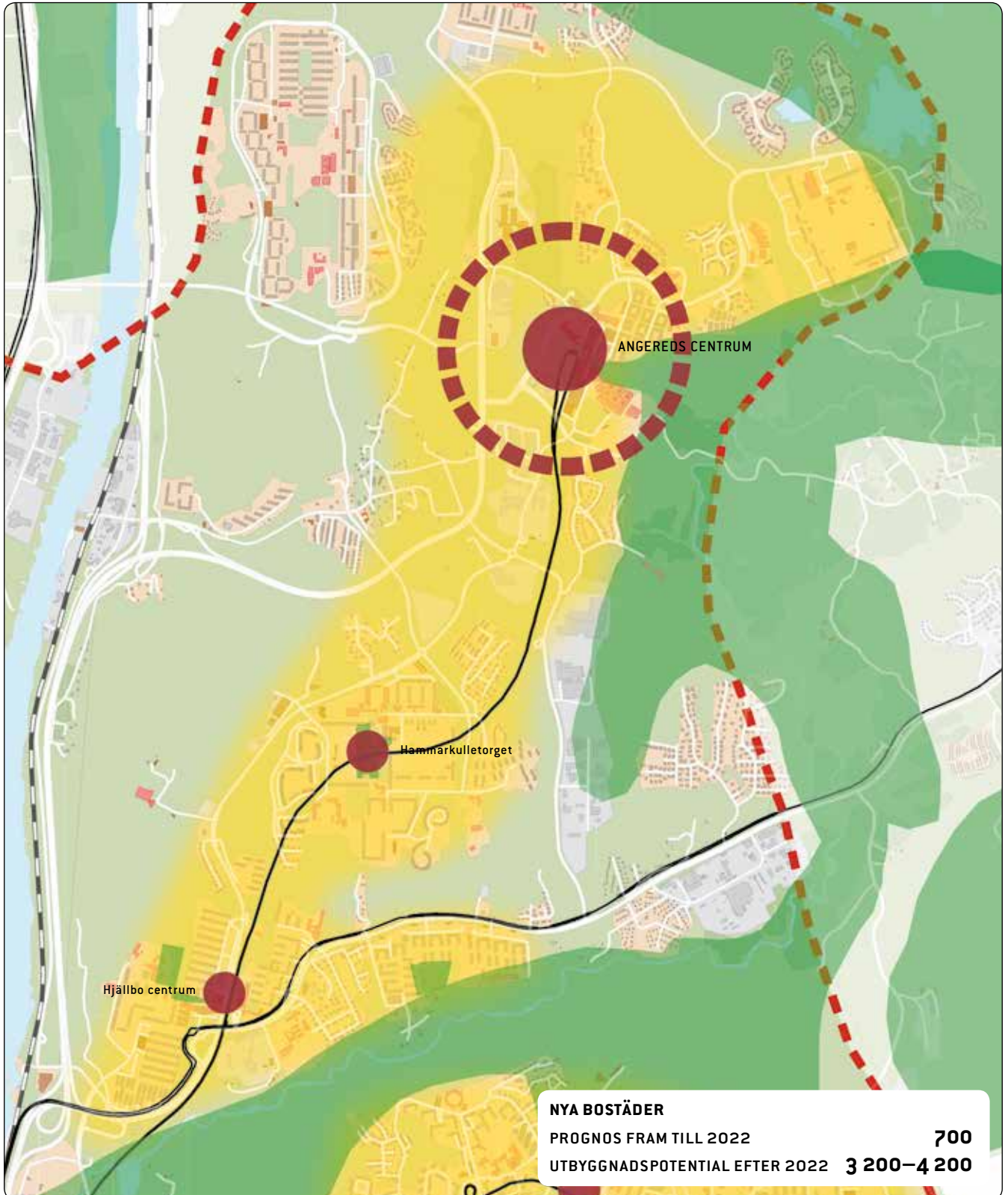
Tyngdpunkter



Kraftsamlingsområden



Stora naturområden, stadsparker och stadsdelsparker





Gamlestads torg

GAMLESTADEN–KORTEDALA–BERGSJÖN

Stråket från Gamlestads torg till Bergsjön knyts ihop med spårvägen. Vissa delar av stråket har en sammanhängande bebyggelse men det finns också betydligt gläslare zoner. Stråket kan successivt stärkas genom att ett pärlband av tyngdpunkter utvecklas. Gamlestads torg är redan på väg att bli en tyngdpunkt med betydelse inte bara för det närmaste området utan för hela stråket, staden och regionen. Även Kortedala torg och Rymdtorget har möjlighet att utvecklas till tyngdpunkter. Befolkningstätheten i stråket är relativt låg med undantag för området närmast Gamlestads torg och till viss del i Kortedala. Runt Gamlestads torg är fördelningen mellan boende och arbetande relativt jämn, medan bostäder dominerar i övriga delar av området. Detta bidrar till låg befolkningstäthet.

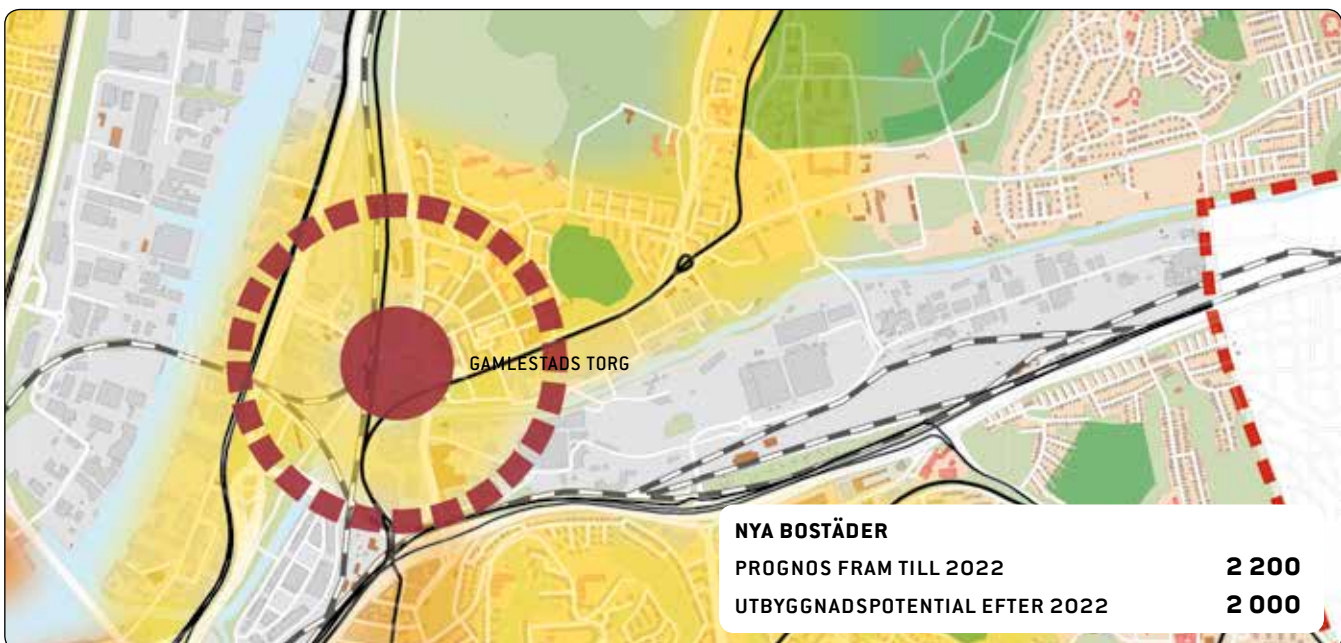
Utvecklingsmöjligheter

Mycket av det som föreslogs i den fördjupade översiktsplanen för Gamlestaden (2006) håller på att byggas ut eller förväntas byggas ut de närmaste tio åren. Pågående detaljplaner innebär ett stort tillskott av bostäder, verksamheter och handel. Nästa steg kan vara att låta Gamlestaden växa mot den östra älvstranden. Detta skulle skapa nya kopplingar in mot centrala Göteborg. Här finns en lika stor utbyggnadspotential som i det pågående arbetet. I Kviberg pågår en bostadsbyggnation och även här finns potential för ytterligare bostäder.

På grund av ett minskat kundunderlag har Kortedala torg minskat sin betydelse som lokalt centrum men här finns möjlighet för en nystart. Utbyggnadsmöjligheter finns i centrala delar av Kortedala. Möjligheten att knyta samman Kortedala och Bergsjön med bebyggelse bör också studeras. Detta skulle kunna bidra med ett relativt stort bostadstillskott och på sikt medverka till att även Gärdås torg kan utvecklas.

Programarbete har gjorts för delar av Bergsjön och ytterligare övergripande studier är på gång. Här finns stora möjligheter till ny bebyggelse och lokala initiativ bland fastighetsägarna gör det troligt att planer och projekt kan genomföras.

-  Prioriterade utbyggnadsområden
-  Tyngdpunkter
-  Kraftsamlingsområden
-  Stora naturområden, stadsparker och stadsdelsparker





I Kortedala och Bergsjön är det önskvärt med fler arbetstillfällen. Dessa bör lokaliseras så att de stärker Kortedala torg och Rymdtorget. Möjligheterna att bättre knyta Bergsjödalen/Mellbydalens verksamhetsområde till Rymdtorget bör också undersökas.

Kraftsamla

En fortsatt kraftsamling kring Gamlestads torg är väsentlig för att det pågående arbetet inte ska urholkas. Det är viktigt att eftersträva en struktur som gör att även de äldre delarna av området får en positiv utveckling. Gamlestads torg kan bli allt mer attraktivt för kontorsetableringar. Denna utveckling ska understödjas så mycket som möjligt.

Rymdtorget i Bergsjön har ett flertal butiker idag och här finns potential för mer aktivitet. Ett nytt kulturhus planeras vilket kommer att stärka platsen. En kraftsamling bör därför ta sitt avstamp i den pågående utvecklingen.



Viktiga utgångspunkter för fortsatt planering

- En kontinuitet i utvecklingsarbetet kring Gamlestads torg är viktig. Kraften i den pågående utvecklingen ska tas tillvara.
- Andelen verksamheter bör öka i hela stråket, framför allt i Kortedala och Bergsjön.
- Ett koncentrerat arbete i samarbete med alla aktörer och fastighetsägare i Bergsjön är en framgångsfaktor.
- Vid förtätning är det viktigt att bevaka att det finns bostadsnära parker.



Axel Dahlströms torg

HÖGSBO–FRÖLUNDA–TYNNERED

Det sammanhängande bebyggelsestråket från Marklandsgatan till Opaltorget varierar i karaktär och täthet men har goda förutsättningar att utvecklas. Den strategiska knutpunkten Frölunda torg har stor potential att bli till en verklig tyngdpunkt för området. Även Axel Dahlströms torg/Marklandsgatan kan utvecklas till en tyngdpunkt, liksom på sikt även Opaltorget.

Utvecklingsmöjligheter

Stråket från Frölunda torg och norrut mot Axel Dahlströms torg/Marklandsgatan kan på sikt bli ett mer sammanhängande stadsstråk. Området präglas idag av trafikseparering med svår använda mellanrum och utbredda parkeringsplatser. Här finns stora möjligheter att effektivisera markanvändningen, exempelvis kan markparkeringar och impediment längs gator och vägar bebyggas.

Ett första steg för att knyta ihop bebyggelse på ömse sidor av Dag Hammarskjöldsleden är att före detta skjutbanan i norra Högsbo industriområde utvecklas. En sådan utveckling måste tas om hand och ledas in i Högsbo/Frölunda. En utredning av förutsättningarna för en omvandling av Dag Hammarskjöldsleden till stadsgata har påbörjats.

Söderleden är utpekad som led för farligt gods, vilket innebär att det är svårt att på kort sikt koppla samman Frölunda torg med Tynnered. Opaltorget står inför en förändring som innebär att torget ska bli tryggare och mer attraktivt. Närheten till Frölunda torg skapar dock en svår konkurrenssituation för handeln.

Kraftsamla

Runt Frölunda torg finns mycket drivkrafter och ytor med utbyggnadspotential. Trots att förändringar skett under de senaste åren har området karaktär av ett externt köpcentrum med stora parkeringsytor. En kraftsamling behövs som fokuserar på det offentliga rummets kvaliteter och på hur det kan bidra till att skapa en attraktiv, grön och tät stadsmiljö. Det finns ett underskott av boende i förhållande till det stora serviceutbudet. I direkt anslutning till Frölunda torg finns potential att stärka upp med personalintensiva kontorsnäringar.

Marklandsgatan är en bytespunkt med stor potential för utveckling. Närheten till Axel Dahlströms torg med ett bra utbud av handel och service gör att kraftsamlingen bör fokusera på att skapa en tyngdpunkt där båda dessa platser samverkar. Stadsmiljön runt Marklandsgatan kan utvecklas betydligt och Axel Dahlströms torg tjänar på ett ökat underlag för att kunna erbjuda god service.

Viktiga utgångspunkter för fortsatt planering

- Utvecklingen kring Frölunda torg bygger på en uthållighet och kontinuitet samt att man redan nu börjar planera för nästa steg i utvecklingen.
- Samverkan med fastighetsägare krävs för en effektiv markanvändning.
- Opaltorget bör stärkas i syfte att ge det en roll som stadsdelstorg med ett utbud av den service som behövs i vardagen.



Prioriterade utbyggnadsområden



Tyngdpunkter



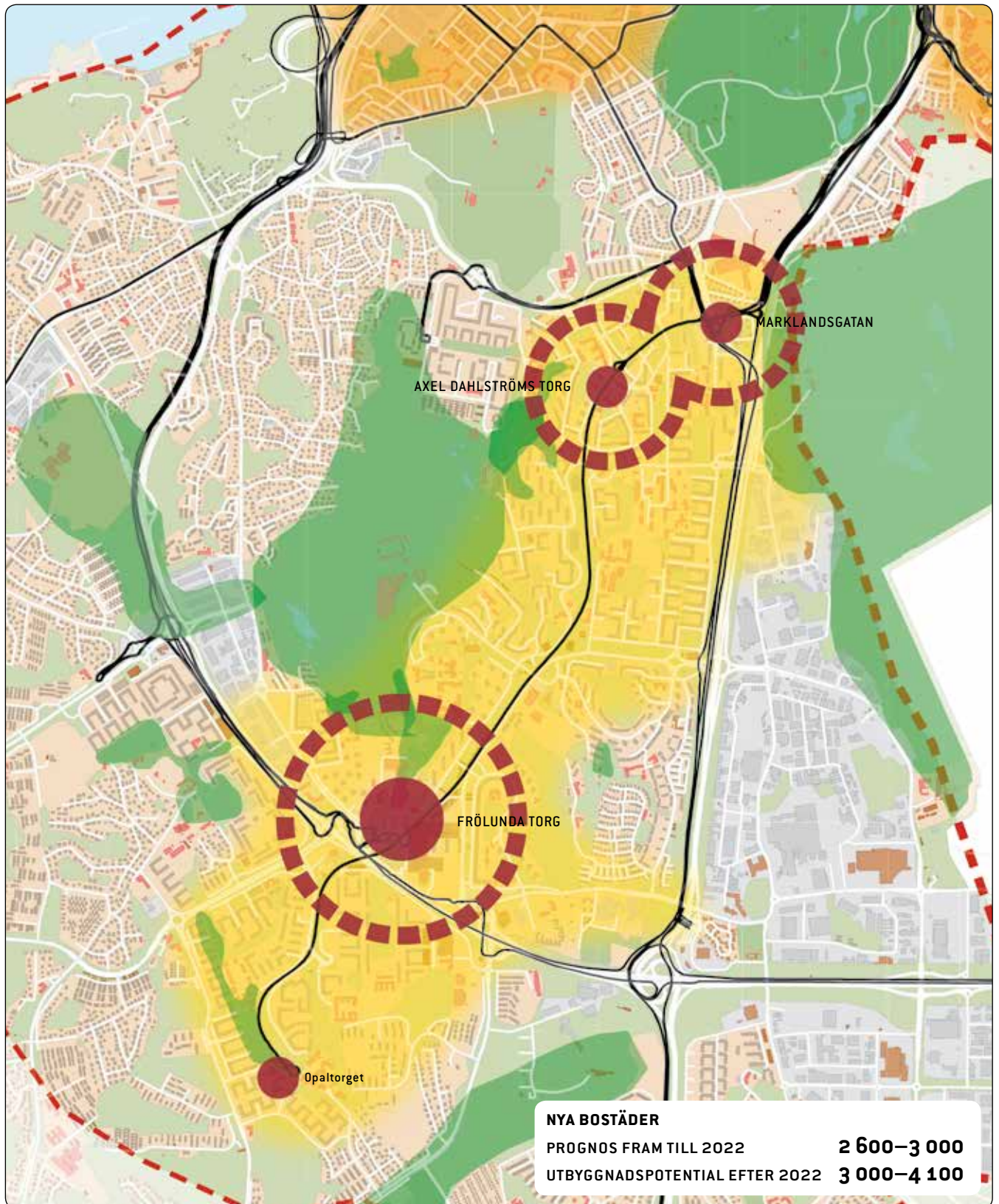
Kraftsamlingsområden



Utvidgad innerstad



Stora naturområden, stadsparker och stadsdelsparker



SMÅHUSOMRÅDEN

I mellanstaden finns relativt många småhusområden, t.ex. i väster och i delar av Lundby. Dessa utgör en resurs för mellanstaden som helhet för att kunna erbjuda blandade boendeformer. Några större möjligheter att förtäta inom dessa områden bedöms inte finnas och förhållningsättet bör därför vara att inte bygga mer av det som redan finns utan komplettera med det som saknas. Det ensidiga bostadsutbudet gör det svårt för människor som vill bo kvar i en stadsdel att hitta bostäder som passar för olika skeden i livet.

Utvecklingsmöjligheter

Enstaka tomter för kompletteringsbebyggelse finns inom småhusområdena i mellanstaden. Här kan rymmas mindre flerbostadshus vilket kan vara ett positivt tillskott i flera områden. Många av småhusområdena står inom kort för ett generationsskifte. Västra Göteborg är först ut i den utvecklingen och har påbörjat arbeten för att systematiskt ta sig an detta genom att kartlägga var de äldre bor och när de kommer att nå 75 års ålder, då kanske sista orken att flytta finns. Syftet med denna kartläggning är att säkerställa att det finnas lockande alternativ att flytta till den dagen det blir aktuellt.

I samband med önskan om bra bostäder för äldre bör möjligheten prövas att också bygga för andra som vill bo i etablerade småhusområden utan att själv äga ett hus. Skalan är en framgångsfaktor. Tillräckligt litet för att passa in men tillräckligt stort för att vara en bra förvaltningsenhet.

Det har visat sig att små enbostadshus i attraktiva områdena i sydvästra Göteborg lätt ökar i pris eftersom de är lika intressanta för en äldre målgrupp som för de unga som vill etablera sig på villamarknaden. Det blir därför svårt för nya grupper att etablera sig här. Det leder i sin tur till konstaterandet att frågan inte löser sig själv utan styrning.

Övriga stadsdelsförvaltningar med stora småhusområden har i olika omfattning startat kartläggnings- och analysdelen av arbetet med äldres behov inom ramen för sitt befolkningsuppdrag. Kommunen arbetar inom ramen för bostadsförsörjningen för att det ska byggas bl a hyresbostäder/bostadsrätter i mindre skala. Istället för att det byggs nya villor kan inriktningen vara att det byggs ett attraktivt hyreshus/bostadsrätt med förhyrsrätt/förtur för närboende och då frigörs istället befintliga villor.

STADSLIVSANALYS FÖR CENTRALA GÖTEBORG

Konsultföretaget Spacescape har på uppdrag av stadsbyggnadskontoret gjort en stadslivsanalys för centrala Göteborg- »Stadslivet i centrala Göteborg« (2012). Analysen är avsedd att användas som underlag i både strategisk stadsplanering och i mer detaljerade planeringsprojekt. Den har som syfte att visa hur och varför människor rör sig och vistas på stadens gemensamma ytor i det offentliga rummet. Med denna kunskap kan stadslivet stärkas bl. a. genom att fler möten främjas. Studien utgör en start som kan byggas på med andra typer av analyser i mindre delar av staden eller för större områden.

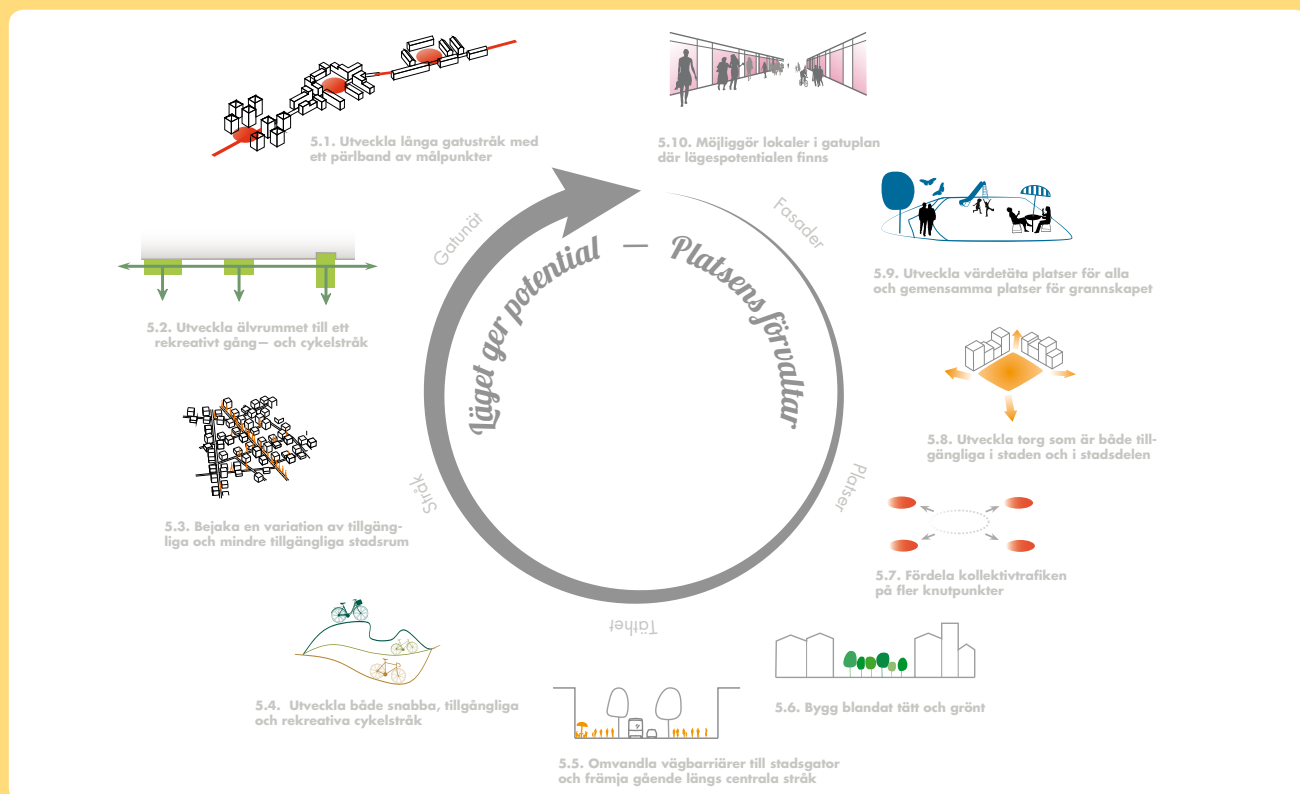
I analysen har det kommit fram att täthet har en avgörande betydelse för stadslivets intensitet och utbudet av exempelvis restauranger. Men för att bygga en attraktiv stad för både boende och arbetande krävs samtidigt en tillräcklig tillgång till rekreationsytor. I centrala Göteborg finns exempel på stadsmiljöer som är både täta och gröna. Dessa kan ses som förebilder för framtida stadsbyggande. Med både täthet och grönska i omgivningen uppstår goda förutsättningar för en mångfald av kvaliteter: lektytor, nära till butiker, promenadområden, kollektivtrafik m. m.



Rekommendationer

Studien har formulerat tio rekommendationer för att stärka stadslivet i centrala Göteborg. Dessa har alla sin bakgrund i stadens mål, som de är formulerade i »Förslag till budget 2012«, Göteborgs översiktsplan del 1 (2009), Barnkonsekvensanalys (2011), Social konsekvensanalys (2011) och Göteborgs parkprogram (2009).

Rekommendationerna kan ses som medel för att uppfylla dessa. Till hjälp för att kvalitetssäkra stadsbyggnadsprocessen har också förslag på mått för att analysera nya planer tagits fram.





Vybild över Hjällbo. Stadsbyggnadskontoret, 2013.

FRÅN STRATEGI TILL GENOMFÖRANDE

För att säkerställa ett framgångsrikt genomförande av de strategier som utbyggnadsplaneringen bygger på har några förhållningssätt eller principer tagits fram. Detta avsnitt tar upp hur Göteborgs stad och andra aktörer på en principiell nivå kan ta sig an utbyggnaden av mellanstaden i enlighet med dessa strategier.

En hållbar stadsutveckling kräver ett samlat politiskt ledarskap och en helhetssyn i varje delprojekt. Under större delen av tiden fram till 2035 kommer det att pågå stora infrastrukturprojekt i Göteborg samtidigt som befintliga och nya stadsområden förtätas och utvecklas. Mycket kommer att hända i de centrala delarna av staden. För att strategin för utbyggnadsplanering ska göra skillnad och bidra på rätt sätt till en omdaning av staden krävs att många processer startas och genomförs, att små och stora beslut tas som leder i rätt riktning. Det gäller stadens egen verksamhet inom stadsplanering, andra samhällsbyggande förvaltningar samt andra aktörer som påverkar och påverkas av varandras processer.



I Vision Älvstaden redovisas en modell för att utveckla sättet att arbeta med stadsutveckling. Detta arbetssätt bör eftersträvas även i det fortsatta arbetet med att utveckla mellanstaden.

Modellen drivs av ledarskap, helhetssyn, delaktighet, samarbete och lärande. Modellen är dynamisk. Tanken är att den ska utvecklas i en lärandeprocess genom de erfarenheter som vi gör.

Staden ska byggas för alla och planeringen behöver leda till ökad integration. Detta kan ske genom att kommunen tillsammans med andra aktörer arbetar tillsammans med sociala konsekvensanalyser och barnkonsekvensanalyser. Staden ska nå de lokala miljömålen och det ska ske på ett ekonomiskt hållbart sätt. Detta kan ske genom att många aktivt arbetar för att skapa den nära tillgången, så att behovet av transporter och resor vid nyetablering av samhällsfunktioner som förskolor, skolor, bibliotek och äldreomsorg minimeras.

MERVÄRDEN OCH RIKTADE MARKNADSKRAFTER

Utbyggnadsplaneringen ger utrymme för en god utvecklingspiral av markens användning med bättre fastighetsvärden och större investeringsvilja som följd. Detta kan ske genom medveten lokalisering av handel, kommunal service, nya parker osv., men också genom att bygga kulturhus, bibliotek eller annat som både gynnar dem som redan bor och verkar där och ökar platsens attraktivitet. Kommunen kan därmed steg för steg vidga gränserna för var marknaden anser att det är attraktivt att bygga bostäder och etablera företag. Därmed ökar även genomförbarheten och möjligheterna att det som planeras också förverkligas. Stadsdelsnämnderna kan bidra med lokal kunskap om vad som gör skillnad.

I arbetet med att öka en plats attraktivitet är det viktigt att hålla fast vid strategin över tid och att kommunicera vad som ska uppnås.

EKONOMISK BEDÖMNING I TIDIGA SKEDEN

En övergripande inriktning är att utveckla områden där infrastrukturella investeringar, både över och under mark, redan har gjorts. Olika förslag på hur marken ska utvecklas är kostnadsdrivande och intäktsgenererande på olika sätt. Kommunen bör därför tidigt bilda sig en uppfattning, om än i grova mått, om såväl kostnader som intäkter för att genomföra en viss byggnation i ett specifikt område. Det behövs en modell om ekonomi i tidiga skeden som kan underlätta arbetet med den ekonomiska dimensionen av hållbarhet – i likhet med de konsekvensanalyser som tagits fram för den sociala och ekologiska dimensionen.

Ekonomiska konsekvensbedömningar

Ekonomiska konsekvensbedömningar har större möjlighet att påverka inriktningen, och därmed de totala kostnaderna och intäkterna, från plan till byggd miljö om utvärderingarna görs i ett tidigt skede. Principen bör därför vara att arbeta med alternativa scenarier med olika ambitionsnivå vad avser volymer, innehåll etc utifrån sociala, ekologiska och ekonomiska termer i tidiga skeden, med tillhörande kalkyler. En hållbar utveckling kan inte enbart bedömas utifrån en initial exploateringskalkyl utan kalkylen bör kompletteras med samhällsekonomiska och kommunalekonomiska konsekvensbedömningar. Det ger möjlighet att få fördjupad förståelse för exempelvis röskeffekter.

Det är också viktigt att undersöka hur kapaciteten i den befintliga infrastrukturen och den kommunala servicen påverkas. Att utveckla långsiktiga scenarioprognoser för stadsdelarnas servicebehov kan vara ett sätt att ta fram lämpliga planeringsförutsättningar för fortsatta planarbeten. Hur mycket nya bostäder och verksamheter kan inrymmas i systemet utan att det måste kompletteras med t.ex. en ny skola eller idrottshall? En del av den föreslagna utbyggnaden kan innebära att

Ekonomiska effekter av bostadsbyggnation kan grovt delas in i tre nivåer:

Samhällsekonomisk kalkyl

En samhällsekonomisk kalkyl kännetecknas av ambitionen att beakta alla väsentliga effekter för samhället av en viss åtgärd.

Kommunalekonomisk kalkyl

En kommunalekonomisk kalkyl har sitt fokus på kommunens totala ekonomi med hänsyn till kostnader som uppstår utanför detaljplanen, t.ex. en ny huvudled eller utbyggnaden av service, t.ex. en ny skola.

Exploateringskalkyl (projektekonomi)

En exploateringskalkyl är en företagsekonomisk beskrivning av kostnader och intäkter som uppstår för en intressent vid genomförandet av ett projekt inom en definierad geografisk yta.

man passerar både kapacitetstak och investeringströsklar, vilket kan ge ekonomiska konsekvenser för kommunen i form av t.ex. utbyggnad av kommunal service och infrastruktur. Då behövs både ekonomiskt utrymme och lämplig mark för detta men också en uppfattning om när i tid investeringen bör ske.

Utbyggnad av infrastruktur utgör en väsentlig del av kommunens kostnader i samband med att staden utvecklas. På längre sikt är också driftskostnaderna betydelsefulla. Därför behöver den kommunalekonomiska kalkylen kompletteras med drift- och underhållskostnader för allmänna anläggningar.

RÅDIGHET ÖVER MARKEN

En kommun har två huvudsakliga verktyg för att påverka stadsutvecklingen, markägandet och planmonopolet. Göteborgs Stad är en stor markägare och har därmed möjlighet att styra utvecklingen av staden i önskad riktning. För stadens del kan det ändå vara aktuellt att få rådighet över mark som staden inte äger för att skapa ytterligare möjlighet för utbyggnad. Det kan också handla om att stadens olika förvaltare av mark (Fastighetskontoret, Älvstranden Utveckling AB, Göteborgs Stads Parkerings AB, Förvaltnings AB Framtiden och Higab) samordnar sig och skapar lösningar som bättre utnyttjar markens fulla potential. Ett exempel på mark som är angelägen att ta i anspråk är impediment i anslutning till trafikanläggningar och större markparkeringar.

Kommunen behöver dock inte äga all mark för att skapa möjlighet för utbyggnad. Strategierna att skapa mervärden och en attraktiv stadsmiljö gynnar även privata fastighetsägare och tomträttsinnehavare i aktuella områden och ger dem incitament att utveckla marken.

BREDD BLAND AKTÖRERNA

Strategierna för utbyggnaden av staden och levande stadsmiljöer kräver koncentrerade och stora volymer av bostäder, arbetsplatser och service. Kombinerat med en förväntan om en hög utbyggnadstakt förutsätter detta en hög kapacitet i byggandet hos de aktörer som vill bidra till stadsutvecklingen. Dessa bidrar till stadens utveckling på olika sätt genom sin specifika kompetens och inriktning. Aktörerna är många och har olika förutsättningar. Den mindre bostadsbyggaren har helt andra förutsättningar för etablering än en större bostadsexploator. För att underlätta för

små byggare, kollektivboendeföreningar och andra som har svårt att hantera den tid planprocessen tar, eller som har svårt att ha den framförhållning som krävs, kan markanvisning ske i ett senare skede för att korta processen för den som ska bygga. På så sätt skapas förutsättningar för fler att delta.

UTHÅLLIGHET ÖVER TID OCH KONJUNKTURCYKLER

Inriktningen i utbyggnadsstrategin förutsätter att påbörjad stadsutveckling i ett område fullföljs över tid och att delområde efter delområde utvecklas för att successivt bidra till en levande stadsmiljö och stad. Möjligheten att realisera mellanstadens fulla utvecklingspotential med en tillräcklig hög täthet gynnas av en god ekonomisk utveckling i samhället i stort. Det är dock viktigt att även i sämre konjunkturläge hålla fast vid utbyggnadsplaneringens strategier. Om man inte håller fast vid strategin att bygga tätare finns risk att resultat blir en mindre hållbar och mindre attraktiv stad. Då skapar den nya bebyggelsen inte kortare, utan snarare längre avstånd. Utifrån detta perspektiv behövs en tydlig och fördjupad målbild för utbyggnadsplaneringens prioriterade områden tas fram med fokus på stadsutvecklingen för både bostäder och verksamheter. Denna målbild bör ligga fast, kunna marknadsföras och vara tydlig med vilka värden som är prioriterade för platsen. Det kräver uthållighet att hålla fast vid en strategi under lång tid.

KONTINUERLIG DIALOG

Göteborg är mitt i en omdaning från stor småstad till storstad. Stora förändringar påverkar många personer och verksamheter. För att intentionerna i utbyggnadsplaneringen ska kunna nås behöver boende och verksamma i staden få möjlighet att genom en bred och aktiv dialog påverka hur staden genomför planerade åtgärder. Dialogen kan bidra till en ökad förståelse av varför åtgärderna görs och vilka nya möjligheter och utmaningar de innebär. Nya forum och bättre verktyg för en meningsfull dialog behöver utvecklas tillsammans med stadsdelsförvaltningarna. Samverkan med näringslivet kring samhällsbyggnads- och stadsutvecklingsfrågor behöver utvecklas.

Kommunen bör också föra en kontinuerlig dialog med aktörerna på marknaden angående utbyggnad inom utpekade knutpunkter och stråk. Dialogen bör omfatta en bred krets av stora och små byggherrar, kommunala bostadsbolag, fastighetsutvecklingsbolag, fastighetsägare, förvaltare och bostadsrättsföreningar m.m. i de berörda områdena.

Utöver de samhällsbyggande förvaltningarna finns inom staden flera kommunala bolag som också påverkar utfallet av intentionerna i utbyggnadsplaneringen. Samverkan krävs därför även internt inom kommunen.

METODER FÖR UPPFÖLJNING

För att strategin för utbyggnadsplanering ska kunna uppnås och inriktningarna omsättas i konkreta åtgärder behöver en beslutad utbyggnadsplanering leda vidare till program, planer, utredningar och direkta åtgärder. Den årliga uppföljningen av översiktsplanen kan vara ett verktyg för att dels följa upp utfallet av strategierna, dels vid behov justera prioriteringar och åtgärdsprogram. Olika effektmål behöver kompletteras med indikatorer för att följa och kunna agera utifrån vad som uppnåtts. Relevanta indikatorer för uppföljning är utfallet av uppstartade planarbeten, förändringar som avser blandningen av verksamheter samt tillgången till daglig-

varuhandel och annan service m.m. Andra indikatorer för stadsrummen är t.ex. fotgängarflöden, antal parkeringsplatser på gatumark och infrastrukturens andel av markytan i stadsmiljöer. Därutöver är det av stor betydelse att se vilka beslut som tagits för att gå i rätt riktning.

POTENTIALEN SITTER I HELHETEN

Inom de prioriterade utbyggnadsområden gäller det att utgå från hela området och att verka för en satsning som binder ihop hela området. Potentialen sitter i helheten och bör lämpligen utvecklas genom utvecklingsplaner för ett större geografiskt område.

Det handlar om att ta ett helhetsgrepp. Enstaka projekt utan större sammanhang påverkar inte utvecklingen i den riktning som efterfrågas. Det frigör inte stadsområdets möjligheter och begränsar ofta potentialen att nå högre utbyggnadsvolymer – vilket krävs för att hantera bostadsbristen och de bostadspolitiska målen. Det finns dessutom en rad sociala och ekonomiska mervärden som kan skapas genom områdessatsningar i de prioriterade utbyggnadsområdena exempelvis att lyfta lågstatusområden, läka stadsbygden, utvidga blandstaden och att stärka serviceunderlaget och minska behovet av transporter.

Nästa steg – stadsutvecklingsprogram

Strategin för utbyggnadsplanering är i huvudsak en volymstudie som pekar ut möjligheter. Här finns inga ställningstaganden avseende innehåll, upplåtelseformer, hushöjder etc. Det finns heller inga färdiga lösningar på gång- och cykelstrukturer, hållplatser etc. Mycket pekar på att nästa steg är en planeringsnivå som fokuserar på att hitta de samordningsmöjligheter och den potential respektive område har. Förtätning av befintliga områden som samtidigt innebär en stadsomvandling kräver samlade lösning för kollektivtrafik, park, service och annat. Därutöver krävs ofta en samordnad investeringstakt.

En viktig utgångspunkt för en mer omfattande områdessatsning inom ett förtättningsområde är att se till hela potentialen och utgå från ett minsta antal nya bostäder/verksamheter i en framåtsyftande planering. För att få en kraftsamling där den behövs och önskas bör en realistisk målbild över helheten i varje område tas fram. Inriktningen för nästa steg kan vara att ta fram ett program med fokus på riktlinjer av olika slag och på olika nivåer:

- Hur många bostäder och verksamheter ska rymmas inom ett givet område?
- Vad saknas och vilka behov uppstår vid en utveckling? Bostadstyper, förskolor, skolor, vård m.m.
- Vilken täthet krävs för att nå upp till olika tröskelvärden avseende dag- och nattbefolkning är avgörande för att ett visst serviceutbud ska tillkomma?
- Vilka huvudstrukturer för rörelser får inte byggas bort? Hur kan viktiga samband förstärkas – inom stadsdelen och med intilliggande områden?
- Vilka krav ska och kan ställas på tyngdpunktens förvaltare?
- Finns det möjligheter att förbättra kollektivtrafiken genom andra hållplatslägen, busslinjer etc?
- Vilka behov har näringslivet på platsen och vilket näringsliv kan uppstå i området med rätt förutsättningar?
- Vilken grönska ska värnas och speciellt, hur kan brister åtgärdas?
- Hur tas idrotts- och rekreatjonsbehovet om hand?

Dessa stadsutvecklingsprogram bör tas fram i samverkan mellan stadens förvaltningar. Många av svaren finns i de lokala utvecklingsplaner som stadsdelsförvaltningarna arbetar med. Stadsutvecklingsprogrammen bör innehålla resonemang om genomförandekonomi och säkerställa ömsesidig samverkan över tid. Detta är speciellt viktigt i ekonomiskt svaga områden för att en kraftsamling ska kunna ske. Det handlar om processledning och uthållighet för att få hela Göteborg med i utbyggnadsplaneringen.

Det behövs även fördjupade markanvändningsstrategier för kommunal service av olika slag i ett brett samarbete mellan olika förvaltningar för att skapa en långsiktig beredskap. Att med hänsyn till konjunkturer och ekonomiska förutsättningar utgå från olika scenarier för att möta en växande befolknings behov av lokaler för förskola, skola, äldreomsorg m.m. är ett lämpligt tillvägagångssätt att uppmärksamma möjliga planeringsförutsättningar.

HÅLL IHOP GÖTEBORG

Göteborg har unika förutsättningar: tillgång till utvecklingsbar mark i centrala lägen, ett starkt näringsliv, en framgångsrik akademi och ett strategiskt läge i Norden. Här finns alla möjligheter att lyckas med den omdaning som beskrivits i stadens strategier för utbyggnadsplanering, grönstrategi och trafikstrategi.

Insikten efter flera års gemensamma arbeten och träffar mellan politiker och tjänstemän är att det handlar om att våga, att börja arbeta för att få det gjort, att trycka på gasen och säga - nu kör vi tillsammans. Förväntningarna är höga: bygg mer bostäder, bygg mer stad och erbjud mer stadsliv för dagens och morgondagens göteborgare.

Vi är på rätt spår

Strategin för utbyggnadsplanering fokuserar på områden med rätt förutsättningar för förtätning och mer stadsliv – det är dessa som visas i förslaget. Kartan kommunicerar stadens färdriktning för fortsatt utveckling. Den följer i stora drag systemet för spårväg och stombuss. Den visar också att pågående utbyggnad/planering går i rätt riktning. Utbyggnadsplaneringen bidrar till att ge staden en tydlig linje eller »berättelse« för denna långsiktiga planering för att komplettera och läka delar av staden. Successivt kommer Göteborg få ett synligt och märkbart stadsliv – en indikator på att vi växlat in på rätt spår.

Håll i och håll ut!

Staden kommer inte alltid att leverera lika mycket. Konjunkturer och andra cykler och händelser kommer att sakta av, eller ibland öka, tempot i byggandet. Då är det väsentligt att inte tappa fokus, eller börja leta efter nya platser och lösningar. Strategin för utbyggnadsplanering ger ett stöd för att följa den inslagna vägen.

Uthållig planering kräver modiga politiker och tjänstemän. Men också att marknadens aktörer är med. Staden byggs mer hållbart om vi gör det tillsammans.





Göteborgs
Stad