

Övergripande inriktning för samordnad stadsutveckling
Bebyggelseutveckling
Kunskapsunderlag



**Göteborgs
Stad**



INNEHÅLL

1. BAKGRUND	3
1.1 GÖTEBORGS UTVECKLING.....	3
1.2 UTBYGGNADSPOTENTIAL OCH PROGNOSE.....	4
1.3 MÅLSÄTTNINGAR FÖR UTBYGGNAD	6
2. HUR LIGGER VI TILL?	9
2.1 BOSTÄDER.....	9
2.2 NYA JOBB OCH MARK FÖR NÄRINGSLIVET	13
2.3 LOKALER FÖR KOMMUNAL SERVICE	18
3. OMRÅDESVISA BESKRIVNINGAR.....	21
3.1 INNERSTADEN.....	22
3.2 CENTRALA HISINGEN	27
3.3 ÖSTRA MELLANSTADEN	31
3.4 SYDVÄSTRA MELLANSTADEN.....	35
3.5 ANGERED	39
3.6 YTTERSTADEN	42

Detta kunskapsunderlag har tagits fram av Stadsbyggnadsförvaltningen inom ramen för arbetet med framtagandet av *Övergripande inriktning för samordnad stadsutveckling*.

oktober 2023

1. BAKGRUND

Detta dokument ska fungera som ett underlag till stadens övergripande inriktning för samordnad stadsutveckling (ÖISS) som stadsbyggnadsförvaltningen har i uppdrag att ta fram. Det fungerar även som ett kunskapsunderlag för efterföljande planering.

Kunskapsunderlaget fokuserar på stadens bebyggelseutveckling, det vill säga utbyggnad av bostäder, mark och lokaler för näringslivet samt lokaler för kommunal service. Utgångspunkten för detta är översiktsplanens utbyggnadsstrategi. Viktiga drivkrafterna bakom stadsutvecklingen är befolkningstillväxten liksom den omställning staden behöver genomgå för att hantera miljö- och klimatutmaningar samt för att Göteborg ska bli en mer sammanhållen stad.

Detta kunskapsunderlag beskriver framförallt de planeringsmässiga förutsättningar för bebyggelseutveckling vilket handlar om de möjligheter som ges genom fysisk planering inom ramen för detaljplaner, program och övriga former av stadsutvecklingsprojekt. För att få en helhetsbild av förutsättningarna för stadsutvecklingen i Göteborg ska detta dokument läsas tillsammans med kunskapsunderlagen Genomförandeförutsättningar och *Ekonomi och finansiering*.

1.1 GÖTEBORGS UTVECKLING

Göteborg har haft en positiv befolkningsutveckling under hela 2000-talet. I maj 2023 blev vi för första gången över 600 000 invånare och utifrån de prognoser som finns tillgänglig förväntas folkmängden att fortsätta öka.

Enligt den senaste befolkningsprognosen kommer Göteborgs befolkning att öka med 183 000 invånare fram till år 2050, vilket ger en genomsnittlig årlig folkökning på ca 6 500 personer.

Kort sikt 2030	+50 000 invånare
Medellång sikt 2040	+114 000 invånare
Lång sikt 2050	+183 000 invånare

Förväntad befolkningstillväxt enligt befolkningsprognosen (2023)

Att vara en växande storstad skapar möjligheter som inte alla kommuner kan glädjas åt och som vi inte ska ta för givna. Samtidigt ställer det stora krav på bostadsbyggande och på utbyggnad av t ex samhällsservice och infrastruktur för transporter för att Göteborg ska fortsatt vara attraktivt som boendekommun och för näringslivetableringar.

Vi sidan av de planeringsmässiga förutsättningarna, är bostadsbyggandet beroende av en rad omvärldsfaktorer såsom räntehöjningar, inflation och byggkostnader. Exploateringsförvaltningen tog i maj 2023 fram en analys av konjunkturutvecklingens effekter på bostadsbyggandet i Göteborg. Analysen konstaterar att i princip samtliga omvärldsfaktorer och indikatorer bidrar till att förutsättningarna för bostadsbyggandet har förändrats i grunden. Detta medför att prognoserna för bostadsbyggandet i Göteborg nedjusteras kraftigt de närmaste åren. Exploaterings- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att bostadsbyggandet kommer att minska kraftigt i Göteborg under 2023 och ligga på en lägre nivå

än tidigare under de närmast kommande åren. Prognosen för antalet påbörjade bostäder bedöms för 2023 halveras jämfört med det genomsnittliga antalet påbörjade bostäder den senaste femårsperioden. De bostäder som befinner sig i pågående byggnation påverkas inte i samma utsträckning som byggstarterna. Konjunkteffekterna vad gäller färdigställandet infaller kanske först om två år. Effekten av detta är att antalet färdigställda bostäder minskar kraftigt i prognosen från 2025 och närmast efterföljande år.

Göteborgs näringsliv har genomgått en ekonomisk strukturomvandling mot högre kunskapsinnehåll, ökad tjänstesektor och besöksnäring. Det har inneburit att tjänstesektorn ökat sin andel av den totala sysselsättningen, samtidigt som den varuproducerande delen av ekonomin haft en sjunkande sysselsättningsandel. Att tjänstesektorn växer i Göteborg ligger i linje med utvecklingen i Sverige och denna utveckling väntas fortsätta även under överskådlig framtid. Struktur-omvandlingen innebär ett förändrat mark- och lokalbehov hos näringslivet. Det syns exempelvis genom växande efterfrågan på kontorsfastigheter i tillgängliga lägen för regionens arbetskraft.

En framskrivning av potentialen för nya arbetstillfällen för 2050 har gjorts med hjälp av konsultföretaget Tyréns AB. Framskrivningen summeras i tre näringssektorer – tillverkande, företagsstöd samt ortsservice. Av dessa är den lokala ortsservicen med handel, skola, vård, omsorg och samhällsservice starkt kopplad till befolkningsunderlaget varför utvecklingen i den sektorn beror på befolkningstillväxten. Tyréns har gjort framskrivningen utifrån två olika scenarier för befolkningstillväxt, dels utifrån översiktsplanens scenario, dels ett lägre alternativ. Då den senaste befolkningsprognosen ligger mellan de båda scenarierna är bedömningen att antalet nya jobb inom ortsservice hamnar mitt i spannet mellan vad dessa två framskrivningar visar, se tabellen nedan.

Sektor	2017	2029	2050	2017-2050
Tillverkande	84000	84000	75500	-8500
Företagsstöd	100100	120200	149600	+49500
Ortsservice	168200	190000	226200	+58000
Totalt	352300	394200	451300	+99000

Framskrivning av arbetstillfällen per sektor enligt senaste befolkningsprognosen för Göteborg.

Framskrivningen uppskattar en fortsatt minskning av personalintensiteten inom tillverkningssektorn, även om regionen fortsätter vara ett starkt fäste inom svensk verkstadsindustrin. Den företagsstödjande sektorn växer mest och det är inom denna sektor som störst andel nya arbetstillfällen tillkommer. En del av dessa arbetstillfällen kommer sannolikt ur omvandling från traditionella industriarbeten till tjänstebaserade roller som ses på bred front inom Svensk industri. En stor del av tillkommande arbetstillfällen finns också inom branscher som drivs av befolkningstillväxten, så kallad ortsservice.

1.2 UTBYGGNADSPOTENTIAL OCH PROGNOSE

Översiktsplanen tar höjd för ett bostadsbyggande motsvarande ca 120 000 bostäder och en utbyggnad av mark och lokaler för verksamheter som motsvarar ca 100 000 nya jobb. Översiktsplanen tar även höjd för ett ökat behov av sam-

hällsservice som följer av fler bostäder. Detta innebär att det i översiktsplanen gjorts en bedömning att det finns fysiska förutsättningar att växa inom ytor som i översiktsplanen är utpekade för bebyggelseutveckling genom förtätning och kompletteringsbebyggelse inom redan byggda stadsdelar och genom omvandling av tidigare hamn- och industriområden och överdimensionerad infrastruktur. För att klara denna tillväxt kan även något av de utredningsområden som är utpekade i översiktsplanen behöva tas i anspråk i någon omfattning. Utredningsområden finns i såväl innerstaden, mellanstaden som ytterstaden.

I detta arbete har denna möjliga bebyggelseutveckling satts i relation till prognosticerad befolkningsutveckling och de planeringsmässiga förutsättningar för utbyggnad av bostäder och verksamheter. Syftet med detta är att bättre kunna bedöma en rimlig takt för att realisera denna utbyggnadspotential.

Exploateringsförvaltningens prognos för färdigställda bostäder tas fram årligen. Bostadsprognoserna är ett underlag till stadens befolkningsprognos. Den senaste bostadsprognosen är avvägd mot befolkningsprognosen vilket innebär att dessa två prognoser ger en samstämd bild av Göteborgs utveckling.

För detta arbete har utgångspunkten vari bostadsprognosen från 2023. Prognosen har tagits fram i samverkan mellan exploateringsförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen och stadsledningskontoret. Prognosen omfattar framförallt perioden 2023-2030, men ger även en utblick mot 2050. Perioden 2040-2050 är relativt osäker med avseende såväl på volym som var i geografien dessa bostäder förväntas tillkomma

Ett särskilt arbete har gjorts för att sammanställa en prognos för mark och lokaler för näringslivet som tillkommer genom nyexploatering. Detta arbete gjordes under 2022 och 2023 och bygger på information som lämnas av handläggare stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen, dels i projektverktyget Antura, dels i direkt kontakt med handläggarna. Prognosen är avgränsad till idag kända projekt och initiativ som befinner sig i olika skeden av planering och/eller genomförande. De volymer som redovisats har även omtolkats till tillkommande jobb. Detta är baserat dels på kunskap från projekten om det finns, dels på omvandling genom nyckeltal beroende på ändamål för verksamheter. De nyckeltal som använts är: 20kvm/jobb för kontor, 30 kvm/jobb för handel, 50 kvm/jobb för "blandat ändamål" samt 200 kvm/jobb för industri- och logistik. Det finns en relativt stor osäkerhet i dessa nyckeltal och de ska användas med försiktighet på mer detaljerad skala. Bedömningen är dock att de är tillräckligt tillförlitliga på en aggregerad nivå, samt att de ger bäst träff inom kategorierna kontor och handel.

Utöver tillkommande volymer har information som inhämtats för både bostäder och mark för näringslivet framförallt handlat om uppskattad tid för färdigställande samt geografiska placering. Bedömningen av tid för färdigställande bygger dels på i vilket skede projektet befinner sig, dels kunskap från berörda handläggare om de enskilda projekten. Tidshorisonterna som har använts är:

- Kort sikt (fram till 2030)
- Medellång sikt (2030-2040)
- Lång sikt (2040-2050)

Framskrivning av potential för nya arbetstillfällen 2050

Den framskrivningen av potentialen för nya arbetstillfällen som konsultföretaget Tyréns AB tagit fram, utgår från den faktiska historiska utvecklingen av nä-

ringslivet i Göteborg per SNI-näringsgren. För framskrivningen har en uppskattad nationell branschutveckling enligt Finansdepartementets långtidsutredning samt Konjunkturinstitutets ekonomiska prognoser använts. Genom att utgå från det faktiska lokala näringslivet samt dess historiska utvecklingskraft och därifrån koppla nationella prognoser nås en lokal anpassning av de nationella framskrivningarna i potentialanalys för Göteborg som helhet.

1.3 MÅLSÄTTNINGAR FÖR UTBYGGNAD

Den övergripande målsättningen för bebyggelseutvecklingen är att prioriteringar av bebyggelseutveckling alltid bör göras så att det bidrar till att skapa kvaliteter och att möta de viktigaste utmaningar översiktsplanen har identifierat – delad stad och ett förändrat klimat.

Bostäder

Översiktsplanen

Översiktsplanens mål för bostadsbyggandet är att det sker i takt med befolkningsutvecklingen, och att det sker på ett sätt som ökar stadens långsiktiga hållbarhet i bred bemärkelse.

Översiktsplanen har tagit höjd för en möjlig befolkningstillväxt på ca 250 000 invånare fram till 2050. De nya befolkningsprognoserna visar på att en troligare utveckling snarare är runt 183 000 nya invånare till 2050 vilket grovt räknat innebär ca 95 000 nya bostäder. Detta medför också ett motsvarande behov av tillkommande samhällsservice. Förutsättningarna för hur samhällsservice kan tillgodoses i ett område kan behöva styra hur mycket och vilken typ av bostäder som kan byggas där.

Översiktsplanens utbyggnadsstrategin innebär att ca 80 % av blandad stadsbebyggelse (dvs bostäder, samhällsservice, kontor, handel) ska tillkomma i innerstaden och mellanstaden. Ungefär en tredjedel i innerstaden, framförallt inom Älvstaden, och resten relativt jämnt fördelat i mellanstadens olika delar. Blandad stadsbebyggelse kommer även att tillkomma i ytterstaden, i de prioriterade större samhällena Torslanda, Kärra och Nya Hovås. Övriga ytterstaden och södra skärgården kommer att kompletteras med bostäder och service för att säkerställa en god samhällsutveckling i stadens alla delar.

Utöver målsättningar kring hur mycket och var, innehåller översiktsplanen, och även stadens riktlinjer för bostadsförsörjning några övergripande målsättningar för att säkerställa en långsiktig utveckling av bostadsbeståndet. Dessa målsättningar bör vara vägledande vid kommande prioriteringar.

- Använda och utveckla stadens markinnehav tillsammans med en god planeringsberedskap
- Samordna planering och byggande av bostäder med kollektivtrafik, gång- och cykelvägnät, samhällsservice, teknisk försörjning och offentliga friytor.
- Ett varierat utbud av bostäder för att möta olika behov och en differentierad efterfrågan i hela staden.
- Fler småhus ska byggas i mellanstaden och ytterstaden.
- Utveckla och vårda det befintliga bostadsbeståndet.

Kommunfullmäktiges budget 2023

I kommunfullmäktiges (KF) budget 2023 anges en målsättning för bostadsbyggandet som innebär att stadsbyggnadsförvaltningen ska planera för 25 000

bostäder till 2026. Denna målsättning behöver beaktas utifrån hur behov och efterfrågan ser ut samt utifrån stadens tillgängliga resurser för planering och genomförande. För att klara denna målsättning är bedömningen att detaljplaner med innehåll motsvarande cirka 3500–4000 bostäder behöver startas 2024, 2025, och 2026. I KF:s budget 2023 anges även ett mål att planera för 500 småhus årligen.

Sverigeförhandlingen

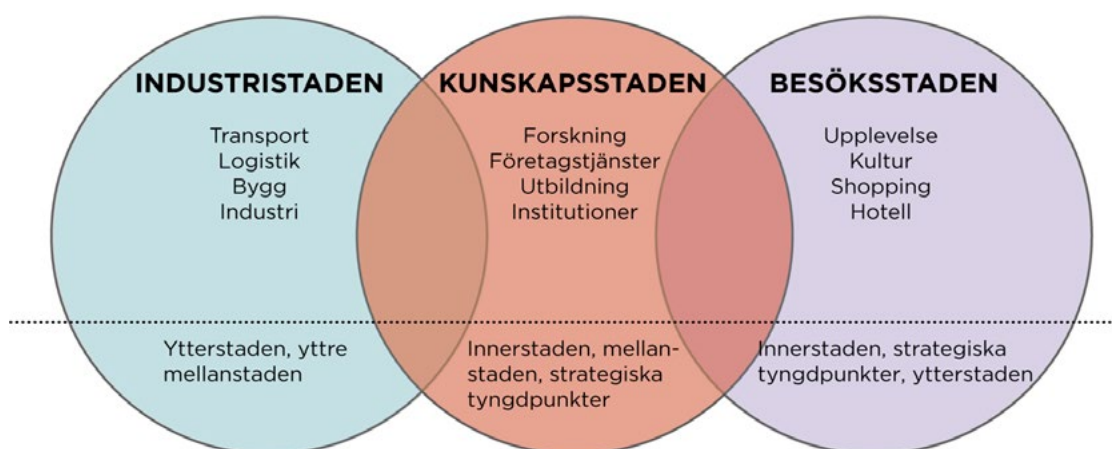
Sverigeförhandlingen innebär att Göteborgs stad ansvarar för att färdigställa 45 680 bostäder fram till år 2035. Dessa bostäder ska tillkomma inom ett influensområde kring respektive kollektivtrafikobjekt som ingår i avtalet.

Mark och lokaler för näringslivet

Översiktsplanen och Göteborgs stads näringslivsstrategiska program

Målsättningen i översiktsplanen är ett starkt näringsliv i Göteborg för hög välfärd och god regional utveckling. En god näringslivsutveckling ska ske i samklang med hållbar stadsutveckling. Det innebär att nyetableringar och utbyggnadsplanering för verksamheter ska ske enligt principen ”rätt verksamhet på rätt plats”. Målet är att mark och lokaler för 100 000 nya jobb ska möjliggöras till 2050, varav 80 000 till 2035. Detta går i linje med det näringslivsstrategiska programmet. För verksamheter som utvecklas bäst åtskilt från bostäder (industri, logistik mm) finns det framförallt utbyggnadskapacitet i stadens industri- och företagsområden. En bedömning som gjordes i samband med framtagandet av översiktsplanen är att ca 2 miljoner kvadratmeter mark för industri behöver tas fram inom en tio års period (2022-2032).

De tillkommande jobben bör enligt översiktsplanen fördelas med ca 55 000 i innerstaden, 25 000 i mellanstaden och 20 000 i ytterstaden. Detta är baserat på att näringslivets behov av tillväxt och utbyggnad ska ske på platser med rätt förutsättningar, det vill säga i lägen som motsvarar näringslivets olika behov av tillgänglighet och täthet, men också på platser som stödjer en hållbar mobilitet och god tillgång till arbetsplatser för stadens invånare. Olika delar av näringslivet i Göteborg kan sägas tillhöra kunskapsstaden, industristaden eller besöksstaden beroende av deras behov av staden som produktions-, konsumtions- och mötesplats.



Figur från översiktsplanen

Var näringslivet växer och utvecklas påverkar invånarnas närhet till arbetsplatser och trafiksystemet påverkas i olika grad då flöden av gods, kunder och arbetskraft genereras till och från platsen. Olika branscher har olika lokal- och markanspråk och gynnas olika av investeringar i stadsutvecklingen. Ett exempel är investeringar i effektiva trafikleder för godsets framkomlighet. Det är en förutsättning för industrisektorn men skapar barriärer och hindrar stadsutveckling som möter den växande tjänstesektorns efterfrågan på bostäder och nya kontor. För att minimera målkonflikter är det viktigt med rätt verksamhet på rätt plats".

detta innebär att:

- lokalisera kontor i regionalt tillgängliga lägen med kollektivtrafik.
- lokalisera handel i tillgängliga lägen för boende och besökare.
- lokalisera industriverksamhet i industriområden.
- inte lokalisera bostäder i företag- och industriområden.
- nyetableringar så långt möjligt ska bidra till flerkärnighet.
- nyetableringar så långt möjligt ska bidra till ökad tillgång till arbetsplatser, dvs att de finns nära där personer bor.

Kommunfullmäktiges budget 2023

I KF's budget 2023 finns ett uppdrag till exploateringsnämnden att säkerställa att det finns lämplig mark tillgänglig för industri- och logistikverksamhet, exempelvis genom förtätning av befintliga industriområden.'

Nämnder med uppdrag att ta fram lokalbehovsplaner

Förskolenämnden, Grundskolenämnden, Idrott & föreningsnämnden, Kretslopp & vattennämnden, Kulturnämnden, Miljö & klimatnämnden, Exploateringsnämnden, Stadsbyggnadsnämnden, Stadsfastighetsnämnden, Stadsmiljönämnden, Nämnden för arbetsmarknad & vuxenutbildning, Nämnden för funktionsstöd, Nämnden för intraservice, Nämnden för demokrati & medborgarservice, Stadsrevisionen, Socialnämnderna Centrum, Hisingen, Nordost & Sydost, Utbildningsnämnden, Valnämnden, Äldre samt vård & omsorgsnämnden och Överförmyndarnämnden.

Lokaler för kommunal service

Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020–2026 utgör plattformen för utvecklingen av styrningen av Göteborgs Stads lokalförsörjning gällande lokaler för kommunal service. I programmet finns följande mål för lokalförsörjningen:

- Rätt dimensionerad kommunal service
- Rätt lokaliserad kommunal service
- Ekonomiskt hållbar kommunal service
- Socialt hållbar kommunal service
- Ekologiskt hållbar kommunal service

En lokalförsörjningsplan tas fram årligen för beslut om antagande i kommunstyrelsen. Lokalförsörjningsplanen ger en övergripande analys och bedömning av stadens lokalförsörjningsplanering. Planen i sig innebär inte beslut om kommande investeringar utan den ger en bild av vilka lokalbehov och övergripande utmaningar som finns i staden. Kommunens lokalbehov för kommunal service framgår av de olika nämndernas lokalbehovsplaner. Behoven sammanställs och analyseras i lokalförsörjningsplanen. Beslut om resurser för investeringar sker inom ramen för årliga budgetbeslut.

2. HUR LIGGER VI TILL?

2.1 BOSTÄDER

Hur har utvecklingen sett ut?

Utbyggnadsplaneringen som togs fram 2014 (UP2014) fokuserade framförallt på bostadsutbyggnad. Målåret var 2035, men det finns även med prognos fram till 2022. Det har därför varit relevant att följa upp på just detta, dvs vad som har byggts 2014-2022 i jämförelse med vad prognosen sa för samma tidsperiod. Det som kan konstateras är att utbyggnadstakten för bostäder ligger i nivå med prognosen 2014 vad gäller volym tillkommande bostäder och även relativt väl var dessa har tillkommit. Det skiljer sig dock åt något var dessa bostäder har tillkommit. Färre bostäder har byggts i Innerstaden, framförallt gäller detta Älvstadsområden, samtidigt som fler bostäder har tillkommit i mellanstaden, mycket som ett resultat av den särskilda satsningen Bostad2021.

Planeringsmässiga förutsättningar

I bostadsprognos 2023-2030 med utblick mot 2050 finns totalt ca 97 000 bostäder. En uppväxling av planeringsverksamheten under en längre tid innebär att det finns stora bostadsvolymer i exploateringsprojekt med dels lagakraftvunna detaljplaner (cirka 23 000 bostäder), dels i exploateringsprojekt med pågående detaljplan (cirka 23 500 bostäder). Prognosen visar alltså att det finns relativt goda planeringsmässiga förutsättningar att möta målsättningen om ett bostadsbyggande som sker i takt med befolkningsutvecklingen. En förutsättning för detta är dock att detaljplanerna vinner laga kraft och att detaljplanerna och bostadsprojekten genomförs. För en stor del av projekten i prognosen är bostadstyp ännu ospecificerat. Volymer kan därför förändras bland annat beroende på hur innehållet i dessa projekt blir. Baserat på det som är känt om bostadstyp i projekt idag är majoriteten av bostäderna flerbostadshus. Det finns totalt ca 5000 i olika typer av specialbostäder och ca 5000 småhus i prognosen.

Kort sikt (~ 2030)	35 000 bostäder
Medellång sikt (2030-2040)	35 000 bostäder
Lång sikt (2040-2050)	27 000 bostäder

Prognos färdigställda bostäder 2023-2050

Prognosen visar på ca 35 000 färdigställda bostäder på **kort sikt**, dvs fram till 2030. Majoriteten av dessa bostäder finns i antingen lagakraftvunna detaljplaner eller pågående detaljplaner. De aktuella projektens innehåll och förutsättningar kommer att påverka utfallet, det vill säga färdigställda bostäder och volymer kan alltså komma att skjuta mellan de kommande åren. Konjunkturläget innebär även att förutsättningarna för bostadsbyggandet är osäkert och det kommer sannolikt att ha inverkan på byggtakten de kommande åren.

På **medellång sikt** (2030-2039) finns ytterligare ca 35 000 bostäder i prognosen. Över hälften av dessa finns i pågående detaljplaner. Övrigt är förväntade utfall från pågående programarbeten och även positiva planbesked.

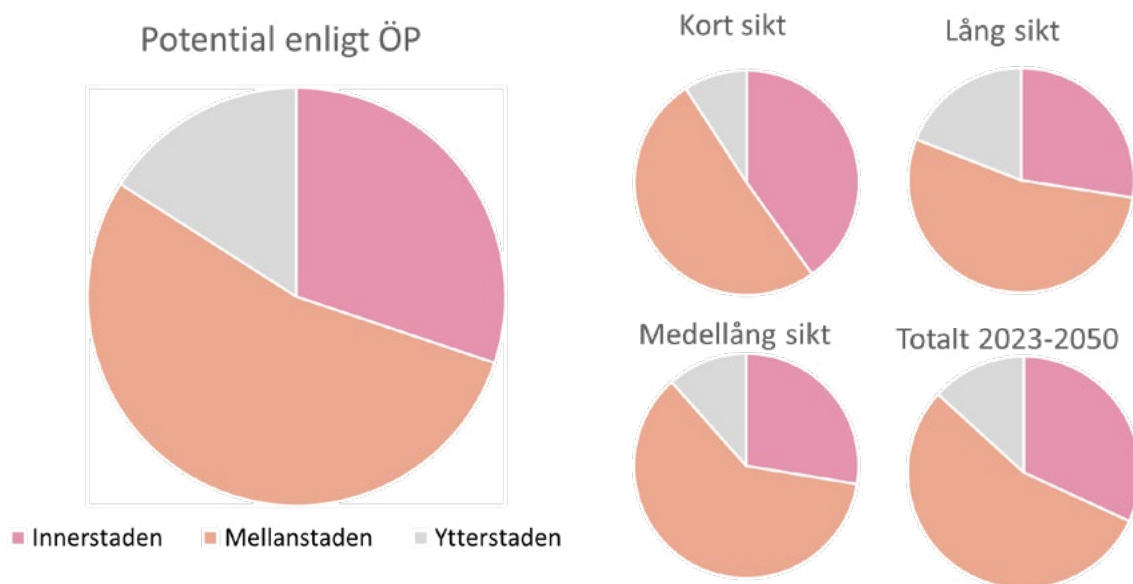
Enligt *Strategi för utbyggnadsplanering 2014* prognostiserades bostadsbyggande 2014-2022 till ca 24 000 bostäder i innerstaden och mellanstaden. Enligt stadens statistik för bostadsbyggande var utfallet färdigställda bostäder för samma period ca 25 300 bostäder i innerstaden och mellanstaden. Dessutom tillkom under samma period ca 4750 bostäder i ytterstaden.

Utblicken på **lång sikt** (2040-2050) är mer osäker men visar på potential för 27 000 färdigställda bostäder. Prognosen bygger på ett förväntat utfall från pågående, och även kommande, programarbeten. I övrigt är volymerna baserade på den bostadspotential som identifierats i översiktsplanen.

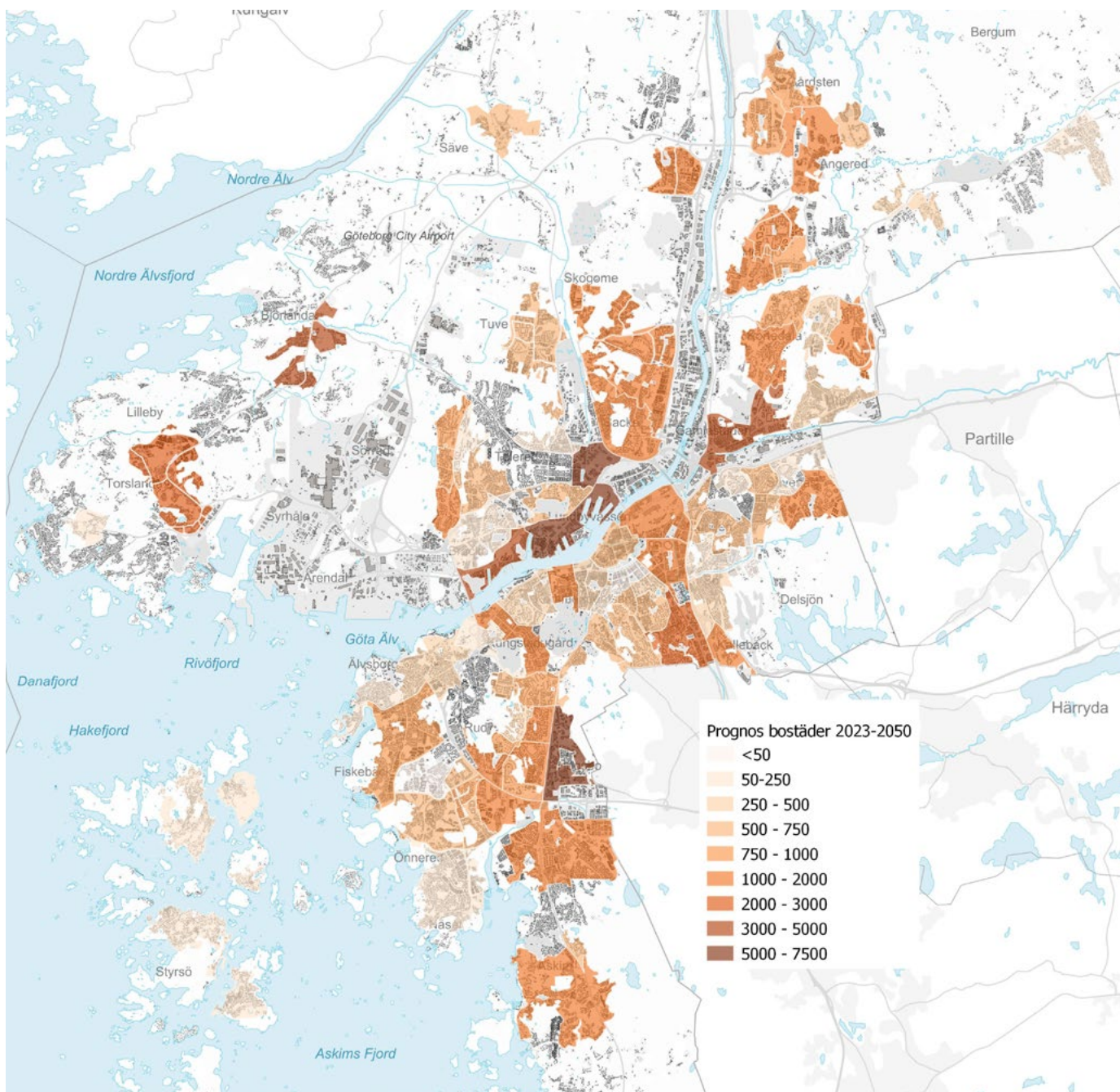
I prognoserna ingår inte några av de större omvandlingsområden som är utpekade i översiktsplanen i någon större utsträckning. I innerstaden gäller detta t ex delar av Frihamnen, Gullbergsvass, Södra Älvstranden-delen Järnvägen till Klippan och i mellanstaden är inte den stora potentialen i omvandlingen av Dag Hammarskjöldsleden medräknad.

Geografisk fördelning

De planeringsmässiga förutsättningarna för tillkommande bostäder fram till 2050 ligger väl i linje med var de förväntas tillkomma enligt översiktsplanens utbyggnadsstrategi. Det innebär goda förutsättningar att uppnå översiktsplanens målsättning om att minst 80% av bebyggelseutvecklingen sker i det sammanhängande stadsområdet, dvs innerstaden och mellanstaden. Fördelningen inom det sammanhängande stadsområdet stämmer även det väl överens med översiktsplanen, ca 1/3 i innerstaden och 2/3 i mellanstaden.



Figurerna redovisar inriktningen för geografisk fördelning av tillkommande bostäder enligt översiktsplanens utbyggnadsstrategi samt hur de volymer som finns i bostadsprognosen är fördelade geografiskt på kort, medel och lång sikt.



På kort sikt ser fördelningen annorlunda ut, med en större andel i innerstaden. Det innebär att en relativt hög utbyggnadstakt kan förväntas i innerstaden de närmaste 10 åren. Detta inkluderar dels några större projekt som kommer att färdigställas i närtid, dels projekt som kommer att börja byggas ut inom tidsperioden t ex Backaplan, Masthugget och Lindholmen. Att en relativt stor andel av bostäderna i prognos på kort och medellång sikt tillkommer i innerstaden är avgörande för att utvidga innerstaden och därmed skapa en nära stad för fler. Eftersom det är konkurrens om ytor i innerstaden är det dock av stor vikt att bostadsvolymerna anpassas så att även andra behov i den blandade stadsbyggelsen tillgodoses. Framförallt handlar detta om plats för kommunal service, grönytor och ytor för hantering av skyfall.

Kartan redovisar tillkommande bostäder per primär område enligt bostadsprognos 2023-2030 med utblick mot 2050.

Prognoserna visar att det fortsatt finns stor potential för bebyggelseutveckling i mellanstaden på såväl kort, medellång som lång sikt. På kort sikt fortsätter utvecklingen som pågått några år tillbaka i tid, att störst volymer tillkommer i sydvästra mellanstaden och i östra mellanstaden. På medellång sikt ökar volymerna på centrala Hisingen till samma nivåer. Prognoserna visar på ett begränsat tillskott i Angered på kort och medellång sikt. De volymer som finns i prognoserna understiger översiktsplanens målsättningar för Angered. De fortsatt relativt stora utbyggnadsvolymer i Östra mellanstaden och Sydvästra mellanstaden är i linje med att stärka och utveckla de strategiska tyngdpunkterna Gamlestads torg och Frölunda torg. Fortsatt stadsutvecklingen i båda dessa geografier är samtidigt beroende av förstärkt kollektivtrafik i linje med Målbild Koll2035. Detta kan komma att påverka utbyggnadstakten i dessa geografier.

På kort och medellång sikt visar prognosen på en möjlig utbyggnadstakt i ytterstaden som är i linje med översiktsplanens inriktning. Majoriteten av dessa bostäder finns i redan laga kraftvunna eller pågående detaljplaner.

Medskick

Bedömningen på en övergripande nivå är att de planeringsmässiga förutsättningarna ligger i linje med målsättning om ett bostadsbyggande som sker i takt med befolkningsutvecklingen. De stora volymer som finns i såväl exploateringsprojekt med lagakraftvunna detaljplaner som projekt med pågående detaljplan, innebär att stort fokus i närtid behöver ligga på att färdigställa detaljplaner och genomföra exploateringen. Ur volymhänseende finns i nuläget inget behov av att starta upp några nya större områden.

Grovt sett är den geografiska fördelningen av tillkommande bostäder fram till 2050 i linje med översiktsplanens inriktning. På kort och medellång sikt finns dock viss obalans mellan stadens olika delar. Eftersom det mesta på kort sikt är pågående exploateringsprojekt finns det begränsad möjlighet att justera något där. På medellång sikt kan dock finnas anledning att studera balansen mellan bostadsbyggandet i olika delar av staden. Prognoserna visar t ex på ett fortsatt stort bostadsbyggande i sydvästra mellanstaden och ett relativt begränsat bostadsbyggande i Angered. En bättre geografisk balans i bostadsbyggande är önskvärt utifrån strävan efter en god samhällsutveckling i stadens alla delar och hur belastning och kapacitet på t ex kollektivtrafiken ser ut. Översiktsplanens målsättning om nära stad förutsätter en mer flerkärnig struktur. Fler bostäder i tyngdpunkternas upptagningsområde är nödvändigt för att stärka och utveckla dessa. Samtidigt innebär detta en ökad påfrestning på såväl kollektivtrafiken som på t ex skola och förskola. För att lyckas med att genomföra det bostadsbyggande som finns i prognosen är det därför avgörande att samordna planering och byggande av bostäder med planering och utbyggnad av kollektivtrafik, gång- och cykelvägnät, samhällsservice, teknisk försörjning och offentliga friytor.

2.2 NYA JOBB OCH MARK FÖR NÄRINGSLEVET

Hur har utvecklingen sett ut?

Totalt sett har Göteborg fått ett tillskott på drygt 56 000 sysselsatta mellan 2007 och 2020 (BRG, 2022). Genom analys av hur koncentrationen av arbetstillfällen förändrats sedan 2007 framgår att nya jobb tillskapats framförallt inom och runt innerstaden. I Göteborgs centrala kärna fanns 2020 drygt 183 000 arbetstillfällen, vilket betyder en ökning med 25 %, eller cirka 37 000 arbetstillfällen, sedan 2007. Det innebär att innerstaden totalt sett står för drygt hälften av Göteborgs, och strax över en tredjedel av regionens, alla arbetstillfällen. Utvecklingen i andra områden såsom Gamlestaden, Arendal, Tuve och Björkekärr har också gått starkt framåt. Sedan 2007 har bland annat cirka 7 300 arbetstillfällen tillskapats i Gamlestaden. Områden som sett en svagare tillväxt av dagbefolkning utgörs primärt av bostadsområden och finns bland annat i de norra delarna av Göteborg, västra Göteborg samt längst söderut i kommunen.

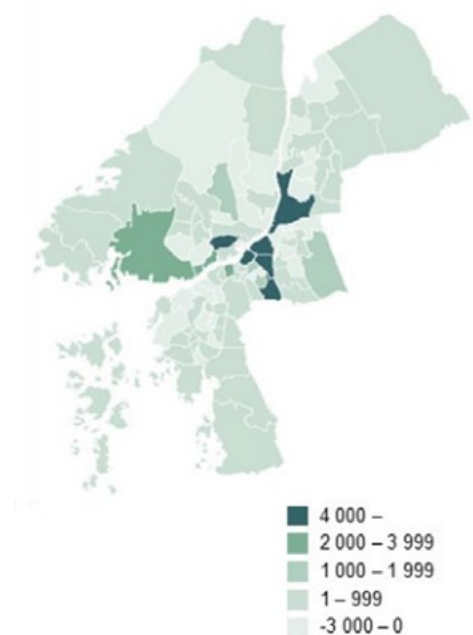
Planeringsmässiga förutsättningar

Prognosen för tillkommande mark och lokaler för näringslivet visar att det finns planeringsmässiga förutsättningar för utbyggnad av mark och lokaler för ca 118 000 nya jobb. Detta överskrider det mål om 100 000 nya jobb till 2050 som översiktsplanens utbyggnadsstrategi redogör för. Störst andel mark och lokaler förväntas färdigställas under perioden 2030–2040 vilket är ett resultat av att pågående planering innehåller många stora projekt som förväntas kunna generera flera nya jobb. Det innebär att prognosen även i stora drag visar på en utbyggnad i linje med det övergripande målet om 80 000 nya jobb till 2035.

Ungefär hälften av alla nya jobb enligt prognosen utgörs av kontorsverksamheter. Detta följer även framskrivning av näringslivsutvecklingen i Göteborg, där den största tillväxten av nya jobb förväntas ske inom branscher som efterfrågar kontor. Prognosen visar att planeringen möter efterfrågan på kontorsmarknaden mer än väl utifrån de behov som formulerats (*PM Behov av mark och lokaler för näringslivet*, BRG). Flest jobb inom kontorssektorn förväntas tillkomma på medellång sikt. God planeringstakt för kontorslokaler är viktigt för att möta näringslivets behov av tillväxt men att ha större volymer i pågående planering än vad marknaden efterfrågar kan vara förknippat med risker då projekt där kontorsbebyggelse som skydd för luft/buller är en förutsättning riskerar att ej bli genomförda eller att skjutas framåt i tid.

För såväl industri- och logistikmark som kategorin ”blandat” dvs handel, kontor, centrumändamål visar prognosen ca 25 000 tillkommande jobb inom respektive kategori. För industri- och logistikmark varierar typen av verksamhet stort mellan olika planer, från blandad industristad till lager och utbyggnad av samhällsviktig infrastruktur. Det gör att prognosen är mer osäker här. Detsamma gäller kategorin blandat.

Framskrivning av arbetstillfällen inom olika sektorer visar att möjligheten att nå målen om nya jobb till 2050 är beroende av stadens befolkningstillväxt. Med en lägre takt är det svårare att nå målen och genom en högre takt så överträffas de. Den typ av jobb som är beroende av befolkningsutvecklingen lämpar sig geografiskt väl i det som är översiktsplanens utpekade tyngdpunkter



Figuren visar var nya arbetstillfällen tillkommit sedan 2007. Dagbefolkningen i Göteborg har ökat med 56392 personer fördelat i ovan primärområden. Källa BRG, 2022.

På **kort sikt** (fram till 2030), i det som möjliggörs inom ramen för redan antagna detaljplaner och som står inför utbyggnad förväntas ca 26 000 nya jobb möjliggöras. Störst andel inom det som kategoriseras som kontor, ungefär hälften av alla jobb återfinns här. Stora kontorsprojekt utgörs av de som syns på höjden i staden. Uppskattningsvis kan ca 8000 nya jobb tillkomma i industri- och företagsområden fram till 2030. Dessa ligger främst inom kända projekt såsom Batterifabriken och utvecklingen av Volvo Lundby.

Kategori	Kort	Medellång	Lång	Total
Alla	26 600	54 000	38 400	119 000
Kontor	12 600	37 100	14 800	64 500
Industri och logistik kvm	1 000 000 kvm	578 000 kvm	5 452 000 kvm	7 030 000 kvm

Tabellen ovan redovisar prognosen för nya jobb dels vad som kan utläsas på totalen, dels i olika skeden samt för kontor och mark för industri- och logistik. Osäkerheter kopplat till de siffror som redogörs för och hur de ska läsas beskrivs i kap 1.2

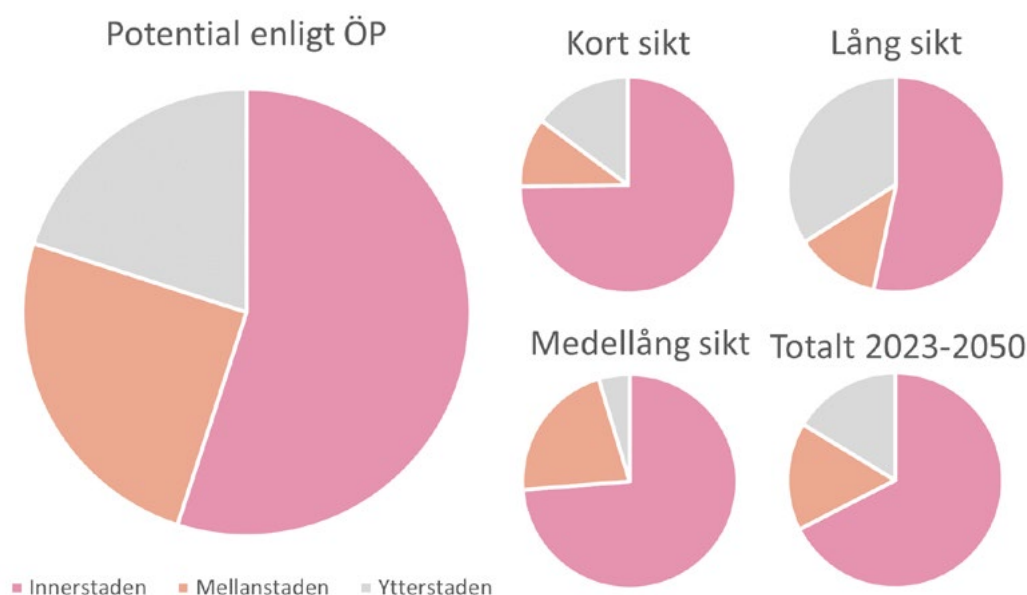
Runt 54 000 nya jobb planeras och möjliggörs för i pågående planering som skulle kunna färdigställas på **medellång sikt** (2030-2040). En klar majoritet, ca två tredjedelar av dessa, utgörs av mark som avses användas för kontorsändamål. Vidare tillkommer en stor del jobb inom det som i pågående planering kategoriseras som blandat innehåll vilket kan innebära alltifrån handel och kontor till ändamål som inte specificerats än.

En grov uppskattningen av tillkommande jobb på **lång sikt** (2040-2050) är 38 000 baserat på initiativ i mycket tidiga skeden. En stor del av dessa är inom kategorin kontor och blandat men det finns även en potential inom industri och logistik som är starkt kopplad fortsatt utveckling runt Säve flygplats..

Mark för industri- och logistik

Prognosen visar att det finns ca 1,9 miljoner kvm mark för industri och logistik tillgänglig fram till 2040. Majoritet av detta förväntas kunna färdigställas i början av 2030-talet. Denna volym bedöms därmed vara i linje med det behov som uttrycks i översiktsplanen om att ta fram cirka 2 miljoner kvadratmeter mark för industriändamål inom en tio års period (2022-2032). En stor andel av denna mark är dock avsedd för några enstaka större projekt såsom utvecklingen av Volvo Lundby, Batterifabriken och Säve flygplats vilket gör att det fortsatt finns behov av industrimark för mindre aktörer. Under 2023 har åtgärder för att skynka på möjligheten att uppnå detta mål gjorts genom projektutvecklingar och start av detaljplaner för industrimark för 2023. Nya projekt med industrimark finns vid Marieholmstunneln samt norr och söder om Holmvägen.

På lång sikt finns potential för ytterligare ca 3 miljoner kvm industrimark. Detta uppskattning är baserad på tidiga skeden såsom planbesked och pågående programarbeten men även mark som ännu inte är planlagd men som är utpekade för industriändamål i översiktsplanen. Två tredjedelar av volymen på lång sikt är utvecklingen av Säve flygfält. Här ingår även en del utveckling av hamn och infrastruktur.



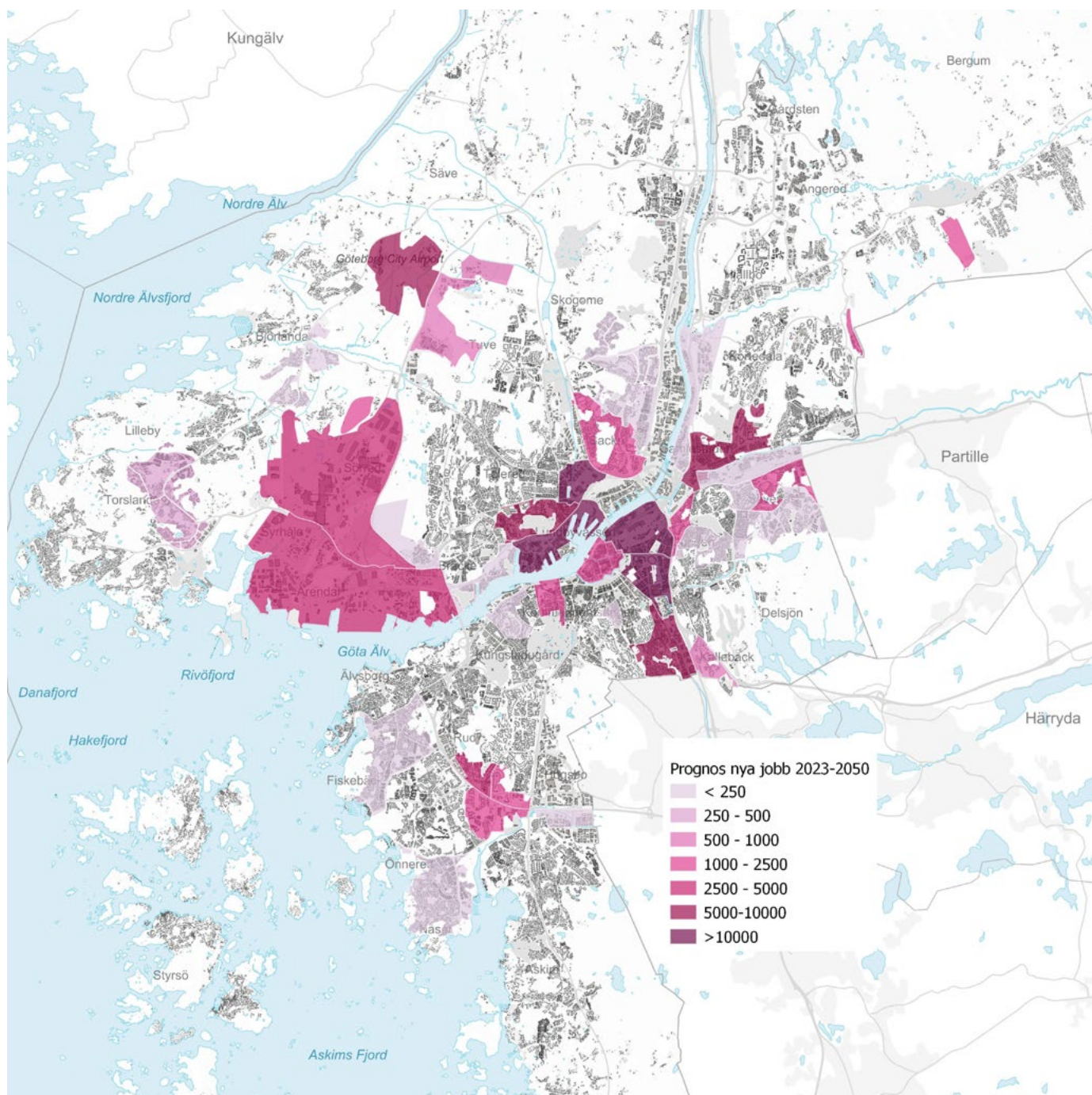
Figurerna redovisar inriktningen för geografisk fördelning av tillkommande jobb enligt översiktsplanens utbyggnadsstrategi samt hur de volymer som finns i prognosen är fördelade geografiskt på kort, medel och lång sikt.

Geografisk fördelning - rätt verksamhet på rätt plats

Innerstaden utgör på kort, medel och lång sikt den geografi där flest nya jobb kommer att tillkomma. En stor del av detta är kontor och stora volymer ligger i stadsutvecklingsprojekten i Älvstaden samt inom primärområde Heden som omfattar områden såsom Gårda och Stampen. Särskilt syns stora volymer i pågående planering. Bara genom pågående planering och det som finns i redan laga kraftvunna detaljplaner intecknas och överskrider den målsättning som översiktsplanen ger uttryck för i denna geografi.

I mellanstaden ligger prognosen lägre än översiktsplanens målsättning för utbyggnad av ca 25 000 nya arbetsplatser fram till 2050. Främst syns nya arbetsplatser runt tyngdpunkter såsom Brunnsbo, Gamlestaden och Frölunda. Tillkommande jobb i det som är ett led av befolkningsutveckling har inte räknats in i prognosen men mellanstaden som är en blandstad med övervikt mot boende, kommer även att rymma nya jobb kopplat till kommunal service. Mark för dessa ändamål riskerar att konkurrera om samma bostäder och avvägningar med avseende på volymer kommer att behöva göras.

Ytterstaden är den geografi som uppnår de mål som är satta för utvecklingen av nya jobb och är därmed i linje med översiktsplanens utbyggnadsstrategi. En klar övervikt i det som ligger på kort, medel och lång sikt finns på norra Hisingen i anslutning till Hisingleden. Det rör sig då främst om industri- och verksamhetsmark. Vidare syns viss utveckling för Torslanda och Amhult torg som är en annan typ av markutveckling mot mer centrumändamål än industri.



Kartan visar geografisk fördelning av tillkommande jobb per primärområde enligt prognos 2023-2050.

visar en övervikt av stora volymer kontor i innerstaden söder om älven vilket innebär utmaningar för mål och strategier avseende växande stadskärna och ökad flerkärnighet. Då även största volymen kontor syns i innerstaden söder om älven, där det idag finns en hög koncentration av arbetsplatser behöver en balansering av volymer eftersträvas. Prognosen för nya jobb i mellanstaden och dess tyngdpunkter ligger lägre än målet och dessa behöver stärkas genom fortsatt arbete med värdeskapande stadsutvecklingen och prioriteringar av investeringar i stadsmiljö och kollektivtrafik.

Planeringsarbetet är i fas avseende mark för industrimark med volymer under

Industri- och företagsområden

Nya etableringar och planering av mark för industriverksamheter finns främst i ytterstaden på Hisingen. Här finns stor utbyggnadspotential på kort, medel och lång sikt i vad som är preciserat som industriområden i översiktsplanen.

I mellanstaden och innerstaden finns enligt prognosen betydligt mindre potential i planeringen för tillkommande jobb inom befintliga och utpekade industri- och företagsområden. I sydvästra mellanstaden står även en del av denna mark inför under omvandling till blandstad i enlighet med översiktsplanen. Detta är Högsbo industriområde och Redegatan där stadsutveckling pågår.

Flera av de företagsområden som pekas ut i översiktsplanen och främst ligger i mellanstaden eller inom innerstaden har en potential för och tryck på förtätning. Här inkommer förfrågning från verksamheter som vill etablera sig eller expandera sin verksamhet. Dock finns begränsning i höjd och nyttjande av mark i de planer som finns inom områdena vilket kräver planändring inom de flesta områden för att möjliggöra förtätning och fler jobb här.

Framskrivning av potential i olika geografier?

Liksom prognosen visar den framskrivning av potential för nya arbetstillfällen som gjorts av Tyréns AB att störst andel nya jobb, utan aktiv styrning, kommer att fortsätta tillkomma i innerstaden. Särskilt kommer detta att ske i den befintliga och utvidgade stadskärnan där den företagsstödjande sektor spås växa mest. Framskrivningen visar även på potential för ett betydande antal jobb i mellanstaden vilket är tätt sammankopplat med befolkningstillväxten här. Ett begränsat antal nya jobb spås tillkomma i ytterstaden utöver specifika satsningar som exempelvis Säve flygplats och batterifabriken.

En allt för stor utveckling av nya arbetsplatser i innerstaden, vilket det syns tendenser på i både prognosen och i framskrivningen, kan ske på bekostnad av arbetsplatser i mellanstaden och motverkar eventuellt den flerkärnighet som eftersträvas i översiktsplanen. För en framtida utveckling av nya arbetsplatser som skiljer sig mot den historiska utvecklingen krävs medvetna och strategiska satsningar samt uthållighet. En grundläggande förutsättning är det ska vara lika lätt att ta sig till ”nya kärnor” som till dagens befintliga kärna.

Medskick

Medskicken tar sin utgångspunkt i de siffror som presenterats i prognosen för volymer genom tillkommande jobb och mark för näringslivet samt hur de fördelar sig i geografin.

Volymer avseende kontor, industri- och handelslokaler i pågående planering bedöms vara tillräckliga för att möta behovet av lokaler för nya jobb enligt målsättningar. Genomförandet av den volym som är i pågående planering (särskilt på kort och medellång sikt) och utbyggnad är prioriterat framför start av nya projekt och en jämn planeringstakt bör eftersträvas för att ha beredskap för en varierad efterfrågan på lokalmarknaden. Stora volymer kontor i pågående projekt rimmar med hög jobbtillväxt inom kontorsbranscher. Dock innehåller pågående planering större volymer kontor än vad marknaden efterfrågar på kort och medel sikt.

Det geografiska läget och förutsättningar för genomförande bör utgöra en viktig faktor för bedömning av prioritering av pågående planering samt beslut om nya projekt och initiativ för mark och lokaler till näringslivet. Prognosen

utbyggnad och planering som motsvarar behovet om mark på 10 års sikt vilket gör att genomförande av detta bör prioriteras för att möta marknadens behov av lokaler. Stora volymer industrimark finns i enskilda projekt vigda åt större aktörer vilket görs att industrimark framöver bör prioriteras för mindre aktörer och egenanvändare.

Störst tillkommande volym av industrimark finns norr om älven medan industrimark söder om älven är utsatt för ett omvandlingstryck. För en god tillgång till olika typer av jobb för kommunens invånare bör utpekade industri- och verksamhetsområden, särskilt söder om älven, värnas och förtätas med fler verksamheter. För att förverkliga potentialen för ytterligare verksamhetsmark krävs omfattande planerings- och investeringsarbete men behov finns att påbörja strategiskt arbete i närtid och även se över förtätningssamhälligheter inom befintliga verksamhetsområden

2.3 LOKALER FÖR KOMMUNAL SERVICE

Följande avsnitt är en översiktlig beskrivning av vad som framgår av lokalbehovsplaner 2023. Beskrivningen av behov görs i tre olika tidsspann: Nutid (1-5 år), Närtid (5-10 år) och framtid (10 år och framåt). De lokalbehov som beskrivs är för den kommunala verksamhet som är mest lokalintensiv. I den täta staden råder stora utmaningar att finna obebyggda tomter för kommunal verksamhet.

Specialboenden

Andelen som behöver vård- och omsorgsboende, VOB väntas växa och fler lokaler för olika typer av boenden behövs därför i Göteborg. Den andel som drivs av Göteborgs kommun i egen regi finns i lokaler som har stort behov av underhåll och nyinvesteringar vilket gör att lokaler för VOB behöver finnas med marginal så att friställande kan ske vid renoveringar. Prognosticerad befolkningsutveckling mellan åren 2028/30 och 2040, kräver ett nytt VOB om året, totalt 1300-1500 lägenheter under perioden. Behoven bedöms vara i alla delområden i staden.

Kösituation råder i dagsläget för bostäder med särskild service, BmSS och behovet av lägenheter för denna boendeform ökar. Att integrera boendeformen i flerbostadshus har inte mött det reala behovet. Det behövs fler friliggande boenden för att möta behovet. Behovet av fler boenden gäller i alla delar av Göteborg. Göteborg behöver fler korttidshem och köper för närvarande stor andel av platser för korttid av externa leverantörer.

I staden finns behov av socialt boende som tillhandahålls genom kommunens socialtjänst. Behovet av socialt boende är av mycket varierande karaktär dels med avseende på vilken målgrupp som behöver stödet och tid som stödet behövs. En utmaning är också att finna lokalisering av denna boendeform. Denna typ av boenden medför stort behov av underhåll.

Utbildningsverksamhet

Utmaningar inom förskoleverksamheten är att kunna erbjuda platser i just det mellanområde som barnet bor i. Totalt sett i staden finns en överkapacitet av lokaler och platser men dessa behövs också som evakueringslösningar vid underhåll och avveckling av tillfälliga lokaler. Det finns ca 2000 förskoleplatser i provisoriska lokaler med tidsbegränsade bygglov, primärt i de centrala delarna av

staden (Centrum, Lundby och Majorna-Linné), som innan 2026/2027 behöver permanentas genom ersättningslokaler. Många av stadens egenägda förskolor börjat närmar sig slutet av sin tekniska livslängd. I dessa lokaler finns idag cirka 10 000 förskoleplatser. För närtid och framtid (2025-2035) finns planering för 7200 tillkommande förskoleplatser.

Avseende närtid finns för grundskolan en planeringsmässig balans på övergripande nivå. Idag finns en kapacitet i nivå med den demografiska utvecklingen. Däremot råder det utmaningar avseende kapacitet i vissa områden och genom att befintliga skollokaler har ett eftersatt underhåll som behöver hanteras. Åtgärder för att avhjälpa dessa brister och avveckla tillfälliga lokaler kommer att prägla såväl nutid som närtid. Förväntningar på att kunna välja skolor i område där eleven inte bor kommer att vara en utmaning. Friskoleetableringar i staden fortsätter med effekten att kommunala grundskolor får anpassa sin kapacitet.

Behovet av platser i grundsärskolan har ökat och fortsätter att öka och ställer särskilda krav på lokaler och tillgänglighet till dessa i alla delar av staden.

Inom gymnasieskolan finns totalt sett i staden inget nu känt behov av tillkommande lokaler. I närtid och framtid är det svårt att prognostisera var behov av lokaler uppstår eftersom elever kan välja gymnasium i hela göteborgsregionen är det. Utmaningen att underhålla och reinvestera i befintliga lokaler utgör ett större behov.

Social och daglig verksamhet, verksamhet för kultur, hälsa och rekreation

Daglig verksamhet med stöd av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, drivs i både kommunens regi som av privata aktörer. Den saknas för kommunens del ändamålsenliga lokaler för att kunna erbjuda dem plats som fått beslut om denna stödform.

Museer och konsthallar i staden är lokaliserade i gamla hus ofta kulturminnesmärkta, vilka kräver såväl omfattande underhåll som reinvesteringar. Biblioteksverksamhet behöver fortsatt finnas tillgänglig i alla delar av staden och dimensionerad i takt med befolkningsutvecklingen. Behov av lokaler påverkas också av vilken roll som biblioteken ges i en närtid och framtid.

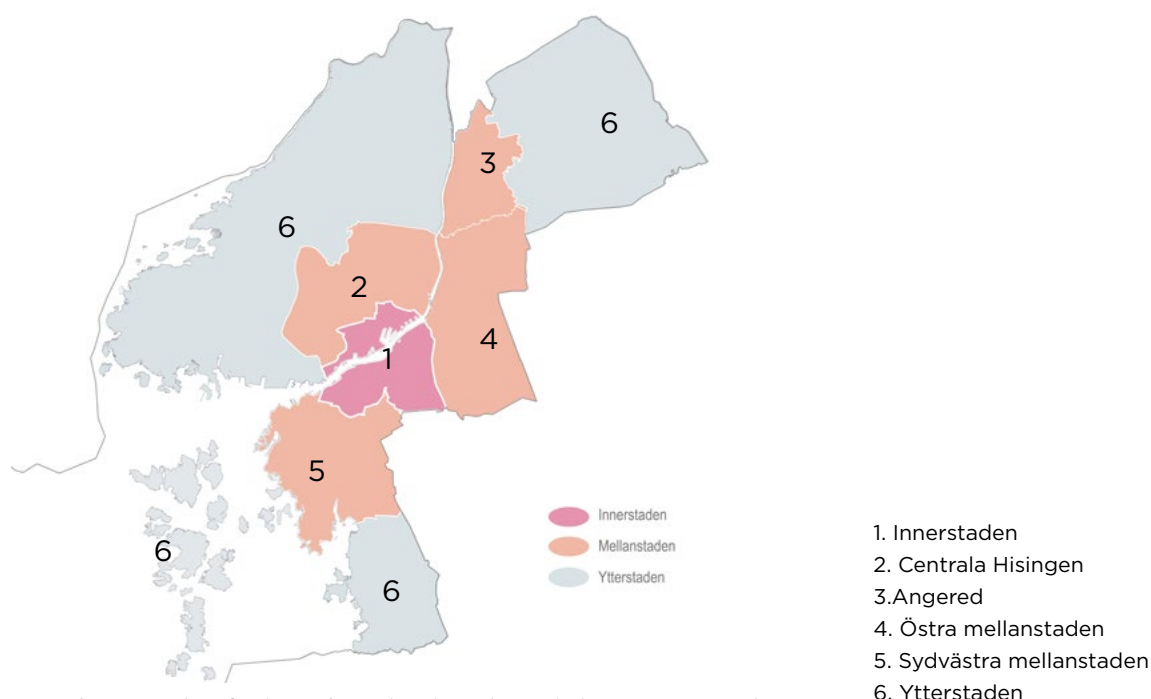
Lokaler för idrott och föreningsverksamhet har olika karaktär och funktion. En utmaning är att nå dem som mest behöver öka graden av fysisk aktivitet. Det råder stor skillnad mellan olika områden i staden avseende hur man nyttjar kommunens anläggningar för att röra på sig. Verktyg för att åstadkomma en främjad folkhälsa är flera såsom investeringar i anläggningar, upplåtelse av mark men också genom bidrag till föreningar och utvecklade system för effektivare nyttjande av befintliga anläggningar. Även andra aktörer än kommunen har anläggningar som möjliggör olika former av fysiska aktiviteter. Inom kommunen är samverkan genom samnyttjande mellan stadsmiljönämnden, nämnderna för utbildning för olika åldersgrupper och stadsfastighetsnämnden och kommunens anläggningsägande bolag avgörande för utvecklingen av platser och lokaler för fysisk aktivitet i olika former.

För att hålla tillgången på idrottsanläggningar på nuvarande nivå i en stad som växer både i utbredning och avseende antal invånare så behöver en mängd olika anläggningar tillkomma. I nutid behövs fler idrottshallar i staden. I idrottshallar bedrivs en stor bredd av idrotts- och motionsaktiviteter. I närtid behöver både platser för nya idrottshallar reserveras vid planering av tillkommande bebyggelse

och en vidareutveckling av befintliga platser med idrottshallar göras möjlig genom planeringsinsatser. Bollplaner behövs fortsatt i alla delar av staden och de platser som dessa finns på behöver utvecklas vidare. I nutid behövs reinvestering i befintliga ishallar. I budget för 2023 ges även uppdraget att bygga fler ishallar. Simhallar behövs anläggas för ökad tillgänglighet för fler och i de delar av staden där dessa helt saknas. Stadens ridanläggningar är i stort behov av underhåll och reinvesteringssåtgärder. En utmanande faktor är att ridverksamhet utgör en ytkrävande verksamhet. Mindre ytkrävande aktiva utemiljöer kan vara utegym, temalekparker, hinderbanor, discgolfbanor vilka är tillgänglig dygnet runt behövs i staden alla områden.

3. OMRÅDESVISA BESKRIVNINGAR

Utbyggnadsplaneringen omfattar hela staden men fokus ligger på de områden där den huvudsakliga utbyggnaden förväntas ske de närmaste 10-20 åren. I det följande kapitlet beskrivs övergripande de planeringsmässiga förutsättningarna för bebyggelseutveckling inom översiktsplanens respektive delområde.



Utbyggnadspotentialen för bostäder och arbetsplatser behöver sättas i relation till hur utvecklingen sett ut i olika delar av staden de senaste åren. En jämförelse har därför gjorts mellan den prognos för bostäder fram till 2022 som redovisades i UP2014 och utfallet färdigställda bostäder mellan 2014 och 2022. För utbyggnad av arbetsplatser och samhällsservice finns inte motsvarande statistik nedbruten för dessa geografiska områden

För varje delområde redovisas större platser, områden eller stråk som har förutsättningar för stadsutveckling – och därmed av stadsplaneringsinsatser. Här kallas dessa stadsutvecklingsinitiativ. Detta inkluderar såväl pågående som kommande stadsutveckling. De namngivna initiativen innehåller oftast en blandad bebyggelse och inkluderar oftast även utbyggnadsbehov av exempelvis infrastruktur, grönstruktur, kommunal service eller teknisk försörjning. Storleksmässigt innehåller samtliga namngivna stadsutvecklingsinitiativ 500 bostäder eller mer. Varje initiativ består oftast av ett flertal delprojekt. Detta sammantaget innebär att de kräver en större grad av samordning när det gäller exempelvis resursättning och investeringsberedskap. Sammanställningen aspirerar inte på att vara heltäckande. Utöver dessa namngivna initiativ kommer därför detaljplaner, oftast med färre än ca 500 bostäder, att fortsätta göras enligt strategierna i översiktsplanen, men dessa stadsutvecklingsprojekt namnges inte i detta dokument.

3.1 INNERSTADEN

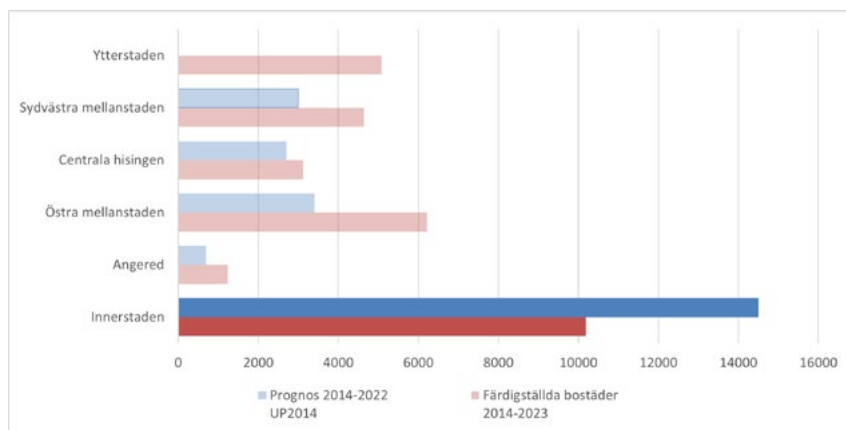
Enligt översiktsplanen finns potential för innerstaden att utvidgas, framförallt genom att stadskärnan växer över älven. Innerstaden har potential för omkring 30 000 – 35 000 nya bostäder till år 2050. Den största potentialen finns i Älvstadens omvandlingsområden, både norr och söder om älven. I innerstaden finns även stor potential att omhänderta och utveckla stadsliv kring nya och befintliga noder. Noderna har olika förutsättningar för stadsutveckling. Det kan handla om alltifrån förtätning och omvandling av bebyggelse till utveckling av stadsmiljön.

Centrala Göteborg spelar en särskilt viktig roll för akademi och näringsliv. I de täta stadsmiljöerna i regionens kärna finns goda förutsättningar för interaktion och möten mellan människor och verksamheter, något som många företag och branscher gynnas av. Här behöver det finnas plats för både stora och små företag inom en bredd av branscher.

I Innerstaden finns även en rad identifierade behov av åtgärder kopplat till grönstruktur, klimatanpassning, mobilitet och teknisk försörjning. Dessa finns redovisade i *Kunskapsunderlaget: Genomförandeförutsättningar*. Det finns beroenden mellan dessa och bebyggelseutvecklingen. Detta gäller såväl sådant som är en direkt följd av fler boende och arbetande som sådant som behövs för att upprätthålla dagens funktioner och kapacitet.

Bostadsbyggande 2014-2022

I Innerstaden har utbyggnadstakten för bostäder varit lägre än vad som redovisades i prognosen i UP2014. Framförallt beror detta på att några större stadsutvecklingsprojekt som Frihamnen och Södra Älvstranden inte genomförts i den takt som då förväntades.



Utbyggnad av bostäder och arbetsplatser

Planering och byggande fram till 2030

Bostadsprognosen (2023) redovisar ca 13 600 färdigställda bostäder i Innerstaden fram till 2030. Planering pågår för större delen av de bostäder som förväntas vara färdigställda till 2030. De största volymerna finns i större stadsutvecklingsprojekt som Backaplan, Lindholmen och Eriksberg på Hisingen samt Mölnålsdalsåns dalgång.

Baserat på pågående planering och lagakraftvunna detaljplaner finns potential för ett tillskott på ca 20 000 jobb i innerstaden fram till 2030. Framförallt finns dessa i Centralenområdet, Norra Masthugget och Volvo Lundby, men stora volymer finns även i andra delar av innerstaden.

Planering och byggande efter 2030

Även efter 2030 finns relativt stora volymer bostäder i Innerstaden. Sammantaget rör det sig om ca 16 800 tillkommande bostäder. Många av projekten är i tidiga planeringsskeden eller har ännu inte påbörjats. Det finns därför en osäkerhet när i tid och hur mycket av detta som kommer att färdigställas.

Det finns stor potential för utbyggnad av arbetsplatser i Innerstaden även efter 2030. Baserat på pågående planering och tidiga projektidéer rör detta sig om i storleksordningen 60 000 tillkommande jobb i området.

Större stadsutvecklingsprojekt i Innerstaden

Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet samt Gårda:

Projekt som omfattar en ny multiarena, ersättning av befintliga sport-hallar och ett nytt centralbad, dels stadsutveckling med t ex bostäder och kommunal service i evenemangsområdet kring Valhallagatan. Kommunfullmäktige har beslutat om inriktning för projektet som befinner sig i planeringsskedet.

Centralenområdet: Delområde inom Älvstaden där det pågår projekt i alla skeden med tyngdpunkten på planering och genomförande. Här planeras till övervägande del för verksamhetslokaler, såsom kontoret, hotell och handel, men även viss andel bostäder. Här finns även ett antal större infrastrukturprojekt och utveckling av allmän plats. Centralenområdets behov av social infrastruktur kan delvis komma att behöva hanteras utanför Centralenområdet. Fortsatt utveckling av området är beroende av klimatanpassningsåtgärder. En uppdatering av Centralenområdets Stadsutvecklingsprogram är under arbete. Enligt *Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden* är nulägesbedömningen att Centralenområdet sammantaget kommer att generera ett ekonomiskt överskott.

Frihamnen: Delområde inom Älvstaden där planering i tidigt skede pågått med olika intensitet sedan 2012. Enligt beslut i KF mars 2022 om *Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden* är inriktningen för Frihamnen att utveckla de inre delarna. Ett genomförande av Frihamnens yttre delar förskjuts enligt detta beslut till efter 2035. De inre delarna bedöms kunna innehålla cirka 4 000 bostäder. Programmet för Frihamnen behöver uppdateras i enlighet med inriktningen att enbart utveckla de inre delarna. En detaljplan för kontorsändamål har påbörjats.

Backaplan: Delområde inom Älvstaden med pågående projekt i olika skeden. Omvandlingen av Backaplan innehåller en blandning av bostäder, service, kontor, kultur och cityhandel. Omvandlingen har startat och kommer att pågå under de närmaste 15–20 åren. I området väster om Kvillebäcken finns ytterligare potential för blandad stadsutveckling med cirka 2 000 bostäder, handel och verksamheter. För att komma vidare med denna del av Backaplan togs ett inriktningsbeslut i KF mars 2022 om uppsägning av tomträtter. Detta bedöms vara en nödvändig åtgärd för att tillgodose bland annat skola, idrottsplatser kopplat till en sådan stadsutveckling.

Lindholmen: Delområde inom Älvstaden med pågående projekt i såväl detaljplane- som genomförandeskede. Utvecklingen av Lindholmen sker successivt. Vissa delar är färdiga, andra under utveckling och planering. Fram till 2027 planeras för totalt 2700 nya bostäder och 3 500 arbetsplatser på Lindholmen. Det planeras även för en skola. Utöver detta pågår ett programarbete för helheten med syfte bland annat att redovisa principer för finansiering av övergripande exploateringsåtgärder.

Mölnålsåns dalgång: Motsvarar området som omfattas av fördjupning av översiktsplanen för Mölnålsåns dalgång. Här finns pågående projekt i såväl planering- som genomförandeskede. Utbyggnadsvolymen som förutspåddes i den fördjupade översiktsplanen är uppnådd i planerad och genomförd utbyggnad. Flera strukturella åtgärder som föreslogs har inte genomförts, bland annat omvandling av Mölnålsvägen, nya GC- kopplingar och parker. Det finns ett beroende mellan dessa åtgärder och den utbyggnad som redan skett. Ett arbete för att belysa förutsättningarna för fortsatt stadsutveckling inom området pågår samt en utvecklingsplan för det blågröna stråket kring Mölnålsån.

Södra Älvstranden- Stenpiren till Järnvågen: Delområde inom Älvstaden som omfattar två större projekt Skeppsbron och Masthuggskajen etapp 1 som båda befinner sig i genomförandeskede. Enligt beslut i KF mars 2022 om Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden är inriktningen för Masthuggskajen etapp 2 att avvaka exploatering av området till tidigast 2040. Se även Järnvågen till Klippan nedan för Masthuggskajen etapp 2.

Södra Älvstranden - Järnvågen till Klippan: Omfattar del av Älvstadens delområde Södra älvstranden, Masthuggskajen etapp 2, samt hamnområdena bort till Klippan. Stor del av området är utpekad som utredningsområde för blandad stadsbebyggelse i översiktsplanen vilket innebär att någon form av övergripande planering (program eller fördjupning av översiktsplanen) bör ske innan det är aktuellt för detaljplanering och genomförande. Utbyggnadspotential för detta område har inte studerats och ingår inte i prognos för varken bostäder eller arbetsplatser. SBN gav i april 2023 förvaltningen i uppdrag att ta fram en fördjupning av översiktsplanen för området.

Omvandlingsstråk Hjalmar Brantingsgatan beskrivs i sin helhet under Centrala Hisingen, men berör även Innerstaden, framförallt stadsutvecklingen inom frihamnen och Backaplan.

Stadsutveckling Gullbergsvass: Delområde inom Älvstaden där ingen aktiv planering pågår. Enligt beslut i KF mars 2022 om Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden är inriktningen för Gullbergsvass att avvaka exploatering av området till tidigast 2040. Starka beroenden finns dock till stadsutvecklingen i Centralenområdet och även till klimatanpassningsåtgärder och flera större potentiella infrastrukturåtgärder

Lokaler för kommunal service

Av lokalbehovsplaner för 2023 framgår att det i Innerstaden finns bl a följande behov av lokaler för utbildning, social verksamhet, verksamhet för kultur, hälsa och rekreation.

Ungefär 2000 förskoleplatser i provisoriska lokaler med tidsbegränsade bygglov, primärt i de centrala delarna av staden (Centrum, Lundby och Majorna-Linné), som innan 2026/2027 behöver permanenta ersättningslokaler. I närtid saknas dessutom förskoleplatser på Norra älvstranden.

Den actionpark som finns i Burgårdsparken med tillfälligt lov behöver i närtid permanentas för åretruntbruk. Vidare planeras för ett kulturhus i närtid vid utvecklingen av Backsplansområdet.

En ersättning för den nedbrunna Slottskogshallen behövs i nutid. Dessutom behöver ersättning för den större idrottshall som hallarna vid Valhalla utgör säkras. Även Lundbystrandshallen behöver säkras. I närtid finns behov av dels en idrottshall i västra delen av innerstaden, dels en vid utvecklingen av Backsplansområdet. De bollplaner som finns på vid nuvarande Valhalla IP behöver ersättas. Nuvarande simhall Valhallabadet har beslutats att ersättas med ett nytt centralbad. I närtid finns även behov av en simhall i Majorna-Linnéområdet.

3.2 CENTRALA HISINGEN

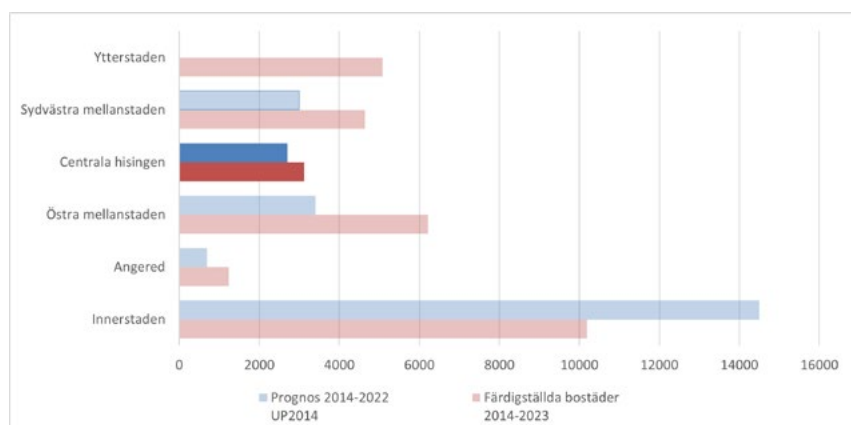
Enligt översiktsplanen finns potential att komplettera Centrala Hisingen med ca 16 000 – 18 000 bostäder, varav drygt hälften kan tillkomma i Biskopsgården och Länsmansgården och resten i Backa, Brunnsbo och Tuve. En del av utbyggnadspotentialen finns längs större gator, vilket skapar möjlighet att omvandla dessa till integrerade stadsmiljöer och knyta ihop områden på båda sidor om vägen. För en fortsatt god funktionsblandning behöver lokala arbetstillfällen inom Centrala Hisingen värnas. Verksamhetsområdena norr om Vädermotet, i Aröd och i norra delen av Backaplansområdet är därför värdefulla och bör inte byggas bort.

Inom Centrala Hisingen finns även en rad identifierade behov av åtgärder kopplat till grönstruktur, klimatanpassning, mobilitet och teknisk försörjning. Dessa finns redovisade i *Kunskapsunderlaget: Genomförandeförutsättningar*. Det finns beroenden mellan dessa och bebyggelseutvecklingen. Detta gäller såväl sådant som är en direkt följd av fler boende och arbetande som sådant som behövs för att upprätthålla dagens funktioner och kapacitet.



Bostadsbyggande 2014-2022

Utbyggnadstakten för bostäder inom centrala Hisingen ligger i linje med den prognos som redovisades i utbyggnadsplaneringen 2014. Stadsutvecklingen har framförallt skett i Backa kring Selma Lagerlöfs torg och i Tuve.

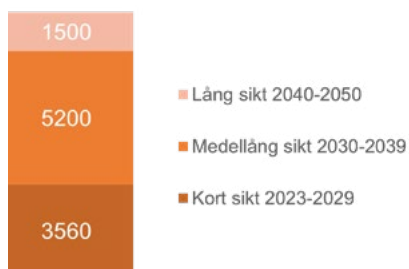
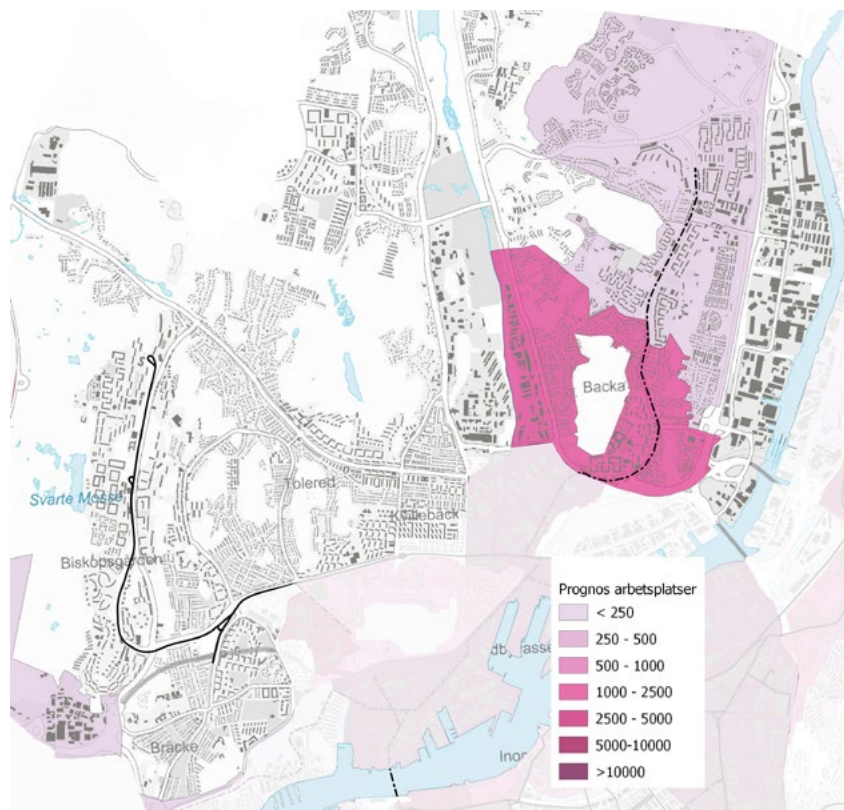


Utbyggnad av bostäder och arbetsplatser

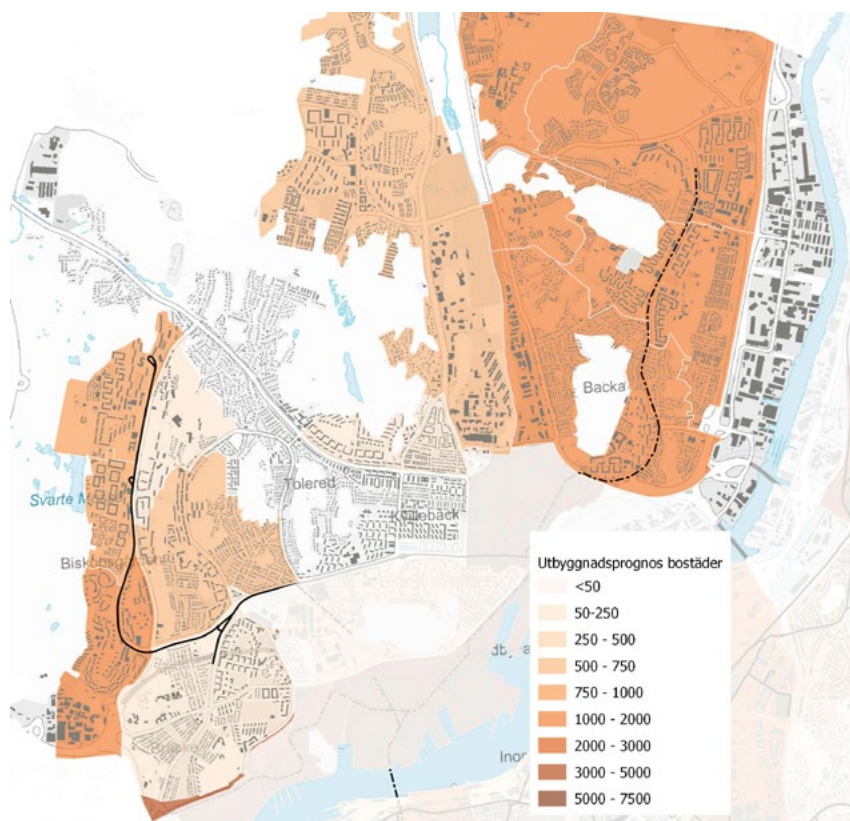
Planering och byggande fram till 2030

Enligt nuvarande prognos (2023) är potentialen för färdigställda bostäder ca 3 600 inom centrala Hisingen fram till 2030. Större delen av dessa bostäder finns i pågående exploateringsprojekt, antingen med lagakraftvunnen eller pågående detaljplan. De största volymerna finns i norra Backa. För att realisera den bostadspotential som identifierats i program för Biskopsgården kommer detaljplanering att pågå under tidsperioden.

De planeringsmässiga förutsättningarna för tillskott av arbetsplatser på kort sikt är begränsade inom centrala Hisingen. Mot slutet av tidsperioden finns dock möjlighet att resultatet av nu pågående planering märks genom en ökning av antalet tillkommande arbetsplatser. I direkt anslutning till Centrala Hisingen sker dock en stor utveckling av arbetstillfällen vid Volvo Lundby (ingår i Innerstaden). Även direkt väster om Biskopsgården Hisingsleden/Norrleden kommer det under tidsperioden att växa fram nya arbetsplatser.



Antal färdigställda bostäder enligt Bostadsprognos 2023.



Nuvarande prognoser (2023-2050) visar ca 10 300 färdigställda bostäder och ca 2 000 tillkommande jobb inom Centrala Hisingen fram till 2050. De största volymerna finns framförallt i Biskopsgården och i Backa-Brunnsbo.

Planering och byggande efter 2030

Efter 2030 visar nuvarande prognos med utblick mot 2050 ca 6 700 bostäder färdigställda bostäder inom Centrala Hisingen. Majoriteten av dessa bostäder förväntas färdigställas mellan 2030-2040. Utvecklingen förväntas framförallt ske i Biskopsgården och även fortsättningsvis i Backa och Brunnsbo. Därutöver tunnas de planeringsmässiga förutsättningarna för bostäder ut.

I början av tidsperioden finns potential för tillskott av arbetsplatser, framförallt runt kommande Brunnsbo station. I övrigt är förutsättningarna relativt begränsade.

Större stadsutvecklingsprojekt och omvandlingsstråk

Biskopsgården inklusive omvandlingsstråk Sommarvädersgatan:

Arbete med ett planprogram för Biskopsgården pågår och förväntas godkännas under 2023. Programförslaget sträcker sig från södra Biskopsgården till Länsmansgården och innehåller ca 3 800 - 4 400 bostäder varav cirka 1 100 är småhus. Ett genomförande av programförslaget förutsätter etappvisa utbyggnader för att balansera behoven av olika ytor och funktioner över tid. Stadsutvecklingen förutsätter utbyggnad av en ny grundskola och 70-78 avdelningar förskola. Ett område reserverat för idrott, kultur och rekreation finns med i planeringen Grönstrukturen behöver stärkas genom stråk som kopplar grönstrukturen inom och utanför programområdet samt att området Svarte mosse utvecklas till en stadspark. Programförslaget inkluderar även en utbyggd gata för att möjliggöra kollektivtrafik i västra delen av området samt några gång- och cykelvägar.

Brunnsbo och Backa inklusive omvandlingsstråk Litteraturgatan: I

Backa har utbyggnad enligt Program för Selma Lagerlöfs torg i stort sett genomförts men potential finns för ytterligare utveckling, framförallt norr om torget. Eventuellt kan utvecklingen fortsätta även norr om Skälltorpsvägen och mot knutpunkten Körkarlens gata. Omvandling av Litteraturgatans norra delar pågår. I Brunnsbo pågår en större detaljplan för bostäder och förskola och en ny pendeltågstation planeras. Omvandling av Litteraturgatan bör fortsätta i linje med vad som skett i den norra delen. Potential för nya arbetsplatser är relativt hög i området kring den framtida stationen tack vare dess regionala funktion.

Tuve inklusive omvandlingsstråk Gunnestorpsvägen: Ett program för Tuve finns. Detta program är i stor utsträckning genomfört och utbyggnad av nya bostäder och verksamheter har skett. För att identifiera ytterligare utbyggnadspotential kan programmet behöva uppdateras och bland annat studera potential vid omvandlingsstråket Gunnestorpsvägen.

Omvandlingsstråk Hjalmar Brantingsgatan: Enligt Vision Älvstaden ska Hjalmar Brantingstråket mellan Wieselgrensplatsen och Centrale-nområdet omvandlas till ett stadsmässigt stråk för att bygga samman staden och skapa starka stråk över älven. I översiktsplanen är Hjalmar Brantingstråket från Hisingsbron till Sommarvädersgatan utpekad som ett omvandlingsstråk vilket innebär att det finns potential att möjliggöra utveckling av blandad stadsbebyggelse, effektivare användning av infrastruktur samt att öka de lokala stadskvaliteterna. I KF's budget 2023 finns vidare ett uppdrag till SBN att omvandla Hjalmar Brantingsstråket till ett stadsmässigt stråk. Viss utbyggnad har skett i anslutning till stråket (vid Rambergsvallen) och det pågår detaljplaner i anslutning till stråket. Sträckan mellan Kvillebäcken och Hisingsbron har studerats i en rad olika projekt. Denna sträcka av stråket behöver lösas ut för pågående planering i anslutning till denna såsom Frihamnen och Backaplan. Inget arbete har tagit ett helhetsgrepp kring hela stråket vilket skulle behövas för att identifiera eventuellt ytterligare exploateringsmöjligheter samt hur stråket kan bli mer stadsmässigt. En viktig förutsättning som behöver studeras för hela stråket är kollektivtrafikens framtida anspråk.

Lokaler för kommunal service

Av lokalbehovsplaner för 2023 framgår att det inom centrala Hisingen finns bl a följande behov av lokaler för utbildning, social verksamhet, verksamhet för kultur, hälsa och rekreation.

Förskoleplatser i provisoriska lokaler med tidsbegränsade bygglov behöver permanenta ersättningslokaler. I Biskopsgården råder ett underskott på förskolor och förskoleplatser. För yngre åldrar saknas platser i grundskolan på centrala Hisingen. Lokalisering av skolor är svårt i centrala Hisingen. Skola i tillfälliga lokaler behöver avvecklas och ersättas med permanenta lokaler.

Biskopsgårdens bibliotek behöver nya lokaler och i närtid behöver även Brunnsbo ett bibliotek.

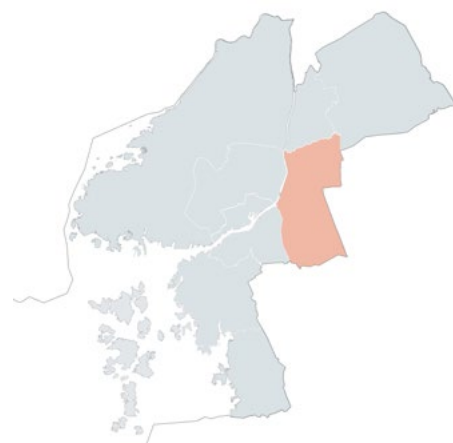
En uppgradering av Lundbybadet till områdesbad med fler funktioner än dagens lokalbads planeras för i närtid.

3.3 ÖSTRA MELLANSTADEN

Enligt översiktsplanen finns potential att komplettera Östra mellanstaden med ca 13 000-15 00 bostäder. Störst potential för bebyggelseutveckling, där behov av samhällsservice kan tillgodoses, finns i Kortedala och Bergsjön. I området som helhet finns möjlighet att dra nytta av bebyggelsepotentialen som ges vid omvandling av väg till gata. Framförallt gäller detta längs Almanacksvägen där det finns stor potential att minska och omforma vägen och därigenom skapa ytor som kan bebyggas för att knyta ihop Bergsjön och Kortedala.

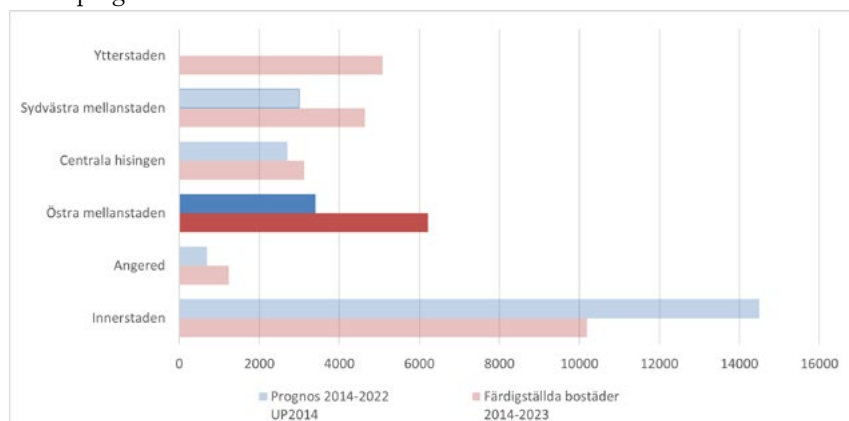
Arbetsstillfällen och service i östra mellanstaden finns framförallt vid tyngdpunkterna, vid mindre torg och hållplatslägen men även i stråk. Inom och i direkt anslutning till östra mellanstaden finns företags- och industriområden. De kan utvecklas och förtätas med ytterligare verksamheter och handel till exempel Alelyckan, delar av Marieholm och Slakthusområdet. Dessa platser är viktiga att värna och att utveckla för att sträva mot en god balans mellan olika funktioner.

I Östra mellanstaden finns även en rad identifierade behov av åtgärder kopplat till grönstruktur, klimatanpassning, mobilitet och teknisk försörjning. Dessa finns redovisade i *Kunskapsunderlaget: Genomförandeförutsättningar*. Det finns beroenden mellan dessa och bebyggelseutvecklingen. Detta gäller såväl sådant som är en direkt följd av fler boende och arbetande som sådant som behövs för att upprätthålla dagens funktioner och kapacitet.



Bebyggelseutveckling 2014-2022

Utbyggnadstakten för bostäder i Östra mellanstaden har varit betydligt högre än vad som prognosticerades i UP 2014. Framförallt är det utvecklingen i Gamlestaden som haft en hög takt. Ett större stadsutvecklingsprojekt som inte fanns med i prognoserna 2014 är dessutom Kallebäck.

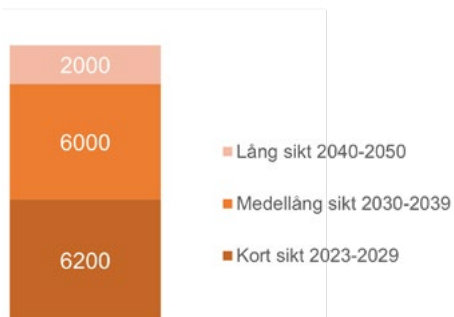
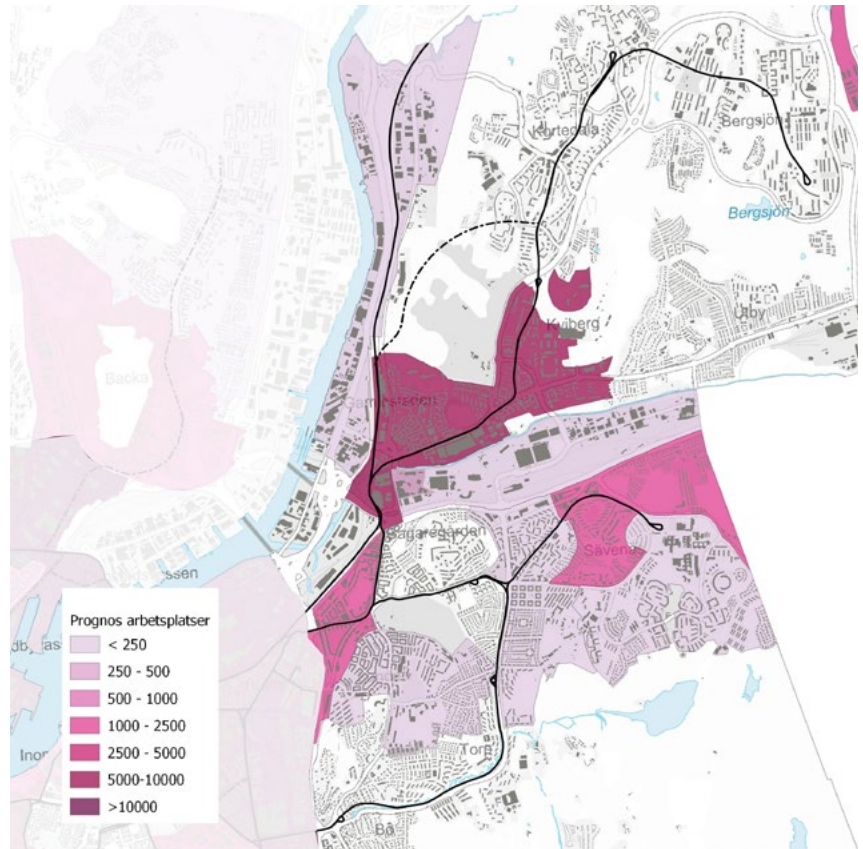


Utbyggnad av bostäder och arbetsplatser

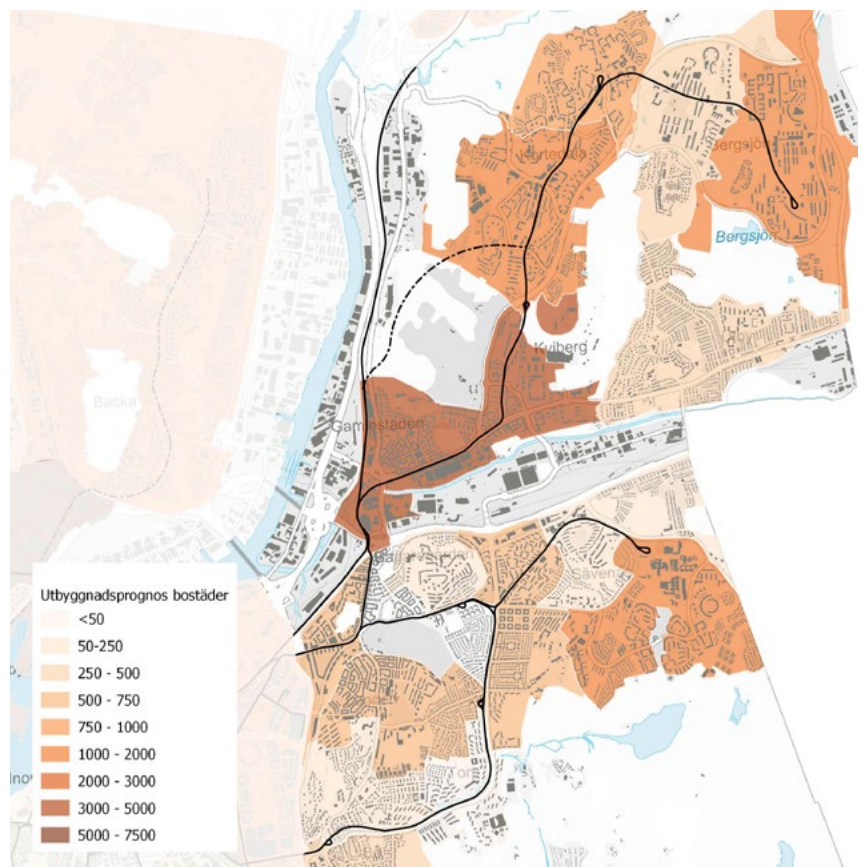
Planering och byggnad fram till 2030

Enligt nuvarande prognos (2023) finns potential för ca 6200 tillkommande bostäder i Östra mellanstaden fram till 2030. Närmare 4000 av dessa finns i pågående exploateringsprojekt med lagakraftvunna detaljplaner. Projekten finns spridda inom Östra mellanstaden men de största volymerna förväntas tillkomma i Kallebäck, Gamlestaden och Björkekärr. Exploateringsprojekt med pågående detaljplan som kan genomföras mot slutet av tidsperioden finns utöver detta i bland annat Bergsjön och Kortedala.

Det finns planeringsmässiga förutsättningar för ett relativt stort tillskott av arbetsplatser inom Östra mellanstaden fram till 2030, i storleksordningen 2000-2500 jobb. Framförallt kan detta tillskott ske runt Gamlestads torg.



Antal färdigställda bostäder enligt Bostadsprognos 2023



Nuvarande prognoser (2023-2050) visar ca 14 200 färdigställda bostäder och ca 10 400 tillkommande jobb Östra mellanstan fram till 2050. Dessa volymer finns framförallt i stadsutvecklingsprojekten i och runt Gamlestadens. Utöver detta förväntas även en del bostadsbebyggelse i Kortedala, Bergsjön och i Björkekärr.

Planering och byggande efter 2030

Även efter 2030 finns planeringsmässiga förutsättningar för ett relativt stort tillskott av bostäder i Östra mellanstaden. Detaljplanering har påbörjats för flera av dessa projekt, medan andra befinner sig på idéstadiet. Prognosen för arbetsplatser visar potential för ett relativt stort tillskott i början av tidsperioden.

Större stadsutvecklingsprojekt och omvandlingsstråk

Gamlestaden inklusive Slakthusområdet: Gamlestads torg är en av stadens strategiska tyngdpunkter och stadsutveckling i olika skeden pågår sedan flera år tillbaka i området. Detaljplan pågår - bland annat för Gamlestaden etapp 2 som innehåller ca 900 lägenheter, en skola och ca 40 000 kvm lokalytor för kontor, service, butiker. Planområdet binder samman Gamlestadens befintliga bebyggelse med området runt det nyuppförda resecentrumet. I planförslaget föreslås en rivning av befintlig trafikviadukt. Gamlestadsvägen byggs om till en stadsgata i markplan som leds över en ny bro över Sävån. En ny stadsdelspark, Åparken, behöver utvecklas i anslutning till det blågröna stråket längs Sävån. Ett program för Slakthusområdet har påbörjats men är för närvarande vilande.

Bergsjön: Det finns ett planprogram framtaget för Bergsjön från 2016 som visar på möjligheter för stadsutveckling och komplettering av bebyggelsen. Sammantaget visar programmet på möjligheter för cirka 2500 nya bostäder. Delar av programmet är genomfört och utbyggt. Bland annat har ett nytt kulturhus färdigställts. Ytterligare några detaljplaner för bostadsbebyggelse pågår. För området mellan Rymdorget och Komettorget pågår en större detaljplan för blandad bebyggelse med syfte att bättre knyta ihop stråket mellan de två tyngdpunkterna.

Omvandlingsstråket Almanacksvägen: Stråket längs Kortedalavägen/Almanacksvägen är utpekat som ett möjligt omvandlingsstråk i översiktsplanen. Här finns stor potential att minska och omforma vägen och därigenom skapa ytor som kan bebyggas för att knyta ihop Bergsjön och Kortedala. Även på närliggande ytor finns potential för bebyggelseutveckling. Området har studerats i ett tidigare programarbete. En viktig slutsats från detta arbete var att för att möjliggöra en större bebyggelseutveckling i Bergsjön och Kortedala krävs en ökad kapacitet och utbyggnad av kollektivtrafik. Vilka åtgärder som vara aktuella behöver studeras vidare. För att hela potentialen ska kunna frigöras, kan dessutom kraftledningen i området behöva grävas ner under mark. En utredning skulle behöva tas fram för att belysa hur omvandlingen av stråket kan genomföras och vilka investeringar som behöver göras för att möjliggöra detta.

Lokaler för kommunal service

Av lokalbehovsplaner för 2023 framgår att det inom centrala Hisingen finns bl a följande behov av lokaler för utbildning, social verksamhet, verksamhet för kultur, hälsa och rekreation.

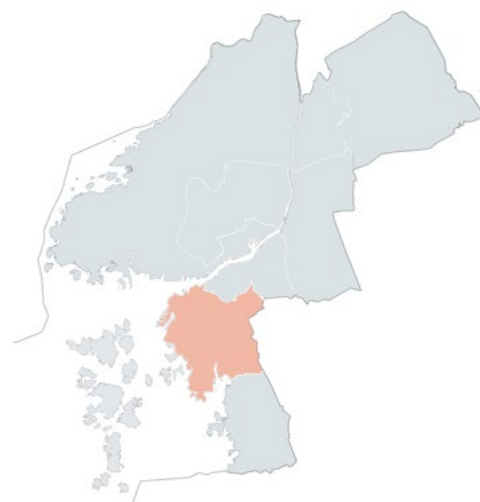
Förskoleplatser i provisoriska lokaler med tidsbegränsade bygglov behöver permanenta ersättningslokaler. Förskoleplatser behövs dessutom i Kallebäck-Skår-Kärralund.

Världslitteraturhusets lokalkontrakt löper ut 2028 och lokaliseringen behöver säkras. I närtid finns behov av en simhall i form av ett lokalbad i Kortedala samt en ishall i Örgryte/Härlanda.

3.4 SYDVÄSTRA MELLANSTADEN

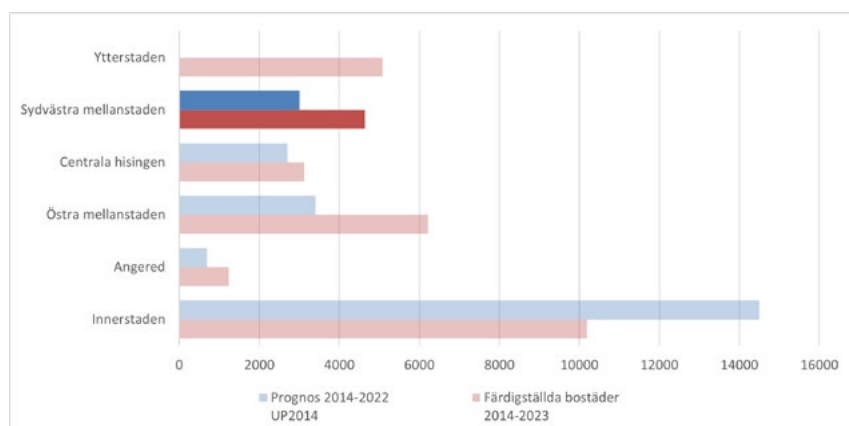
Enligt översiktsplanen har sydvästra mellanstaden potential att förtäas med ca 25 000 – 30 000 nya bostäder, tillhörande samhällsservice och verksamheter. Det är en kraftigare bebyggelseutveckling än i andra delar av mellanstaden, vilket ställer krav på utbyggnad av kollektivtrafik, samhällsservice och friytor. Detta är bland annat kopplat till omvandlingen av Högsbo industriområde till blandad bebyggelse som utgör ungefär en tredjedel av utbyggnadspotentialen. Skattegårdsvägen, Näsetvägen och Stora Fiskebäcksvägen har potential att omvandlas från storskaliga trafikleder till mer stadsmässiga gator med blandad trafik. I samband med detta kan ny bebyggelse tillkomma i dessa stråk.

I Sydvästra mellanstaden finns även en rad identifierade behov av åtgärder kopplat till grönstruktur, klimatanpassning, mobilitet och teknisk försörjning. Dessa finns redovisade i *Kunskapsunderlaget: Genomförandeförutsättningar*. Det finns beroenden mellan dessa och bebyggelseutvecklingen. Detta gäller såväl sådant som är en direkt följd av fler boende och arbetande som sådant som behövs för att upprätthålla dagens funktioner och kapacitet.



Bebyggelseutveckling 2014-2022

Utbyggnadstakten för bostäder i sydvästra mellanstaden har varit högre än vad som prognosticerades i UP 2014. Framförallt har denna utbyggnad skett i Flatås, Högsbo och runt Frölunda torg.



Utbyggnad av bostäder och arbetsplatser

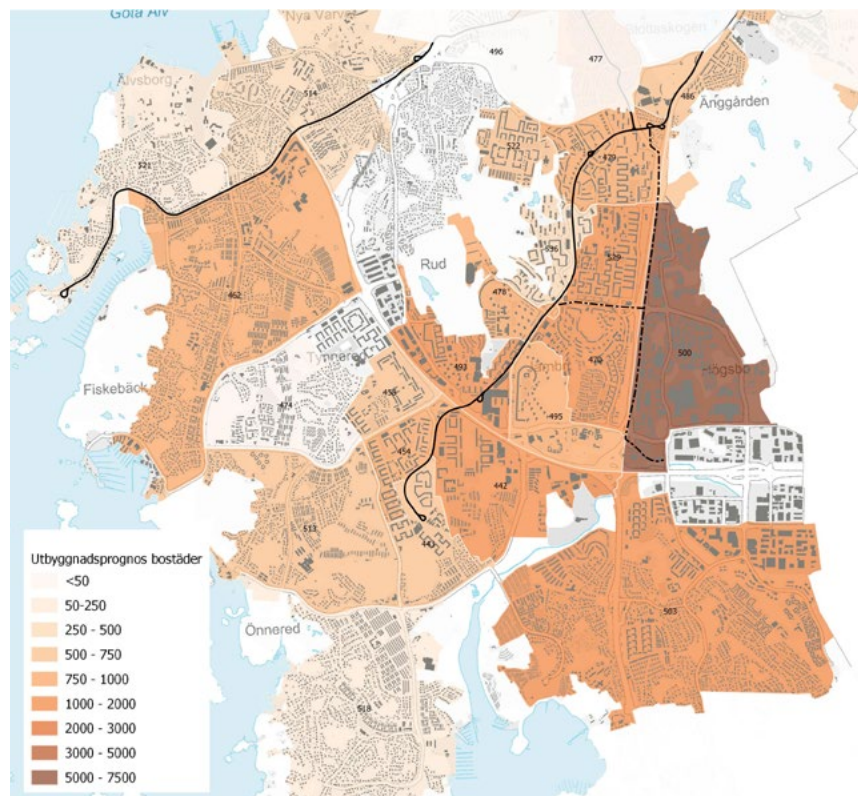
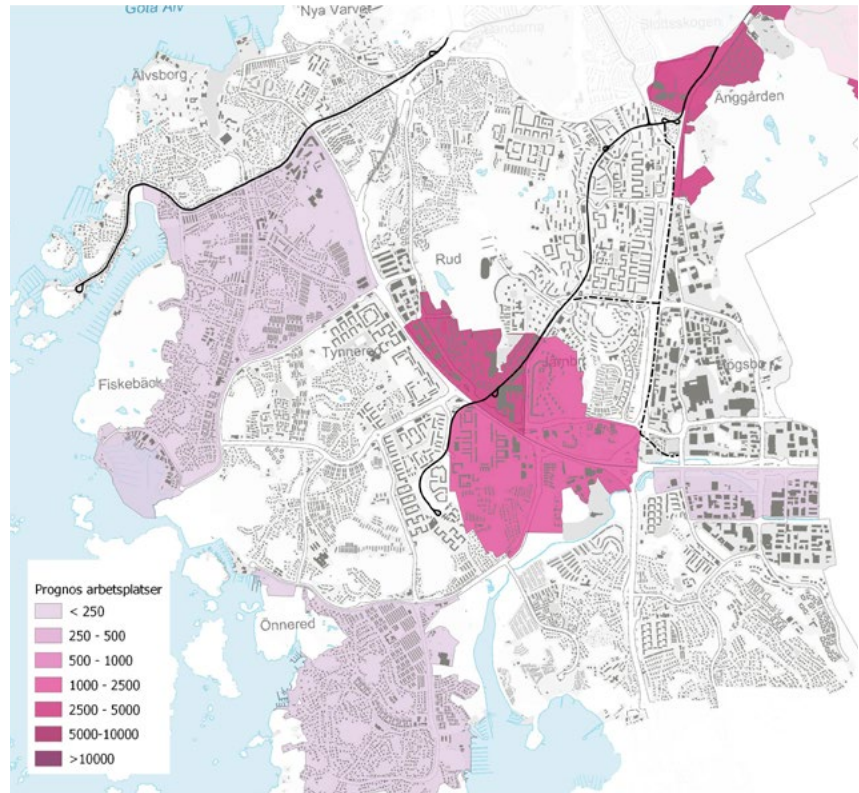
Planering och byggande fram till 2030

Nuvarande prognos (2023) visar ca 6 000 färdigställda bostäder inom sydvästra mellanstaden fram till 2030. Större delen av de bostäder som förväntas vara färdigställda till 2030 finns i pågående exploateringsprojekt, antingen med lagakraftvunnen eller pågående detaljplan. De största volymerna finns i Högsbo och runt Frölunda torg.

Baserat på nuvarande prognos förväntas tillskottet av arbetsplatser vara mycket begränsat inom sydvästra mellanstaden på kort sikt. Mot slutet av tidsperioden finns dock möjlighet att resultatet av nu pågående planering märks genom en ökning av antalet tillkommande arbetsplatser.

Planering och byggande efter 2030

Efter 2030 finns planeringsmässiga förutsättningar för ytterligare ca 14 000 bostäder i Sydvästra mellanstaden. För ungefär en tredjedel av dessa bostäder har



Antal färdigställda bostäder enligt Bostadsprognos 2023

Nuvarande prognoser (2023-2050) visar ca 19 900 färdigställda bostäder och ca 7 000 nya jobb i sydvästra mellanstaden fram till 2050. Flest bostäder tillkommer runt tyngdpunkten Frölunda torg och inom Högsbo Industriområde (Olof Asklundsgata)

detaljplanearbete påbörjats, men majoriteten av dessa projekt är fortfarande i tidigt skede. Här finns exempelvis de stora delar av den stadsutveckling som kan ske förutsatt en omvandling av Dag Hammarskjöldsleden.

Prognosen visar även på möjligheten till ett tillskott på ca 6-7000 jobb i området efter 2030. En hel del av detta finns i pågående detaljplaner och skulle därför kunna realiseras tidigt i tidsperioden.

Större stadsutvecklingsprojekt och omvandlingsstråk

Tynnered: Arbete med ett planprogram pågår. Programmet innehåller 1500-2000 bostäder varav cirka 400-500 småhus, byggnader för kontor och handel om cirka 100 000 kvm, tre skolor, åtta ny- och tillbyggda förskolor, parker, ytor för idrott, torg samt om- och nybyggnad av gator, gång- och cykelvägar. Parallellt med programarbetet pågår utbyggnad i området runt Opaltorget.

Omvandlingstråk: Näsetvägen, Skattegårdsvägen och Stora Fiskebäcksvägen är utpekade som omvandlingsstråk i översiktsplanen. Delar av Näsetvägen och Skattegårdsvägen ingår i program för Tynnered och en större detaljplan pågår inom stråket Näsetvägen. Detaljplanen omfattar inte en omvandling av Näsetvägen utan förhåller sig till befintligt gaturum. Det finns dessutom flera positiva planbesked som berör stråken. Inget av stråken har studerats i sin helhet vad en omvandling kan innebära.

Frölunda: Arbete med ett planprogram pågår. Flera detaljplaner pågår och flera detaljplaner har även börjat byggas ut. Programområdet skulle kunna utvecklas med uppemot 1650 nya bostäder, 40 000 kvadratmeter handel och verksamheter. Ett genomförande av programförslaget förutsätter dessutom omvandling/ombyggnad av flertalet gator, utbyggnad av ny skola och förskolor, utbyggnad av bostadsnära parker samt hantering av skyfall. Kopplingar över/under Västerleden studeras i programarbetet samt trimnings- och/eller kapacitetshöjande åtgärder i Frölunda och Tynneredsmotet.

Dag Hammarskjöldsleden inklusive Högsbo industriområde: Omvandlingen av Dag Hammarskjöldsleden med tillhörande stadsutveckling har studerats mer detaljerat i översiktsplanens fördjupade del om Högsbo-Frölunda. Där finns beskrivningar av förutsättningarna för att genomföra omvandlingen av Dag Hammarskjöldsleden. Detta görs lämpligast i tre etapper. Den norra etappen kan omvandlas oberoende av de två södra etapperna. Framtagande av nya detaljplaner för blandad stadsbebyggelse i Högsbo industriområde bör inte påbörjas innan staden har fattat beslut om utbyggnad och finansiering av boulevarden med spårväg.

Redegatan: Ett planprogram finns (2022) som möjliggör omvandling av tidigare verksamhets- och kontorsområdet till en levande och hållbar boendemiljö med tydligare stadsstruktur. Innehåller ca 780 nya bostäder samt förskola, skola och en bostadsnära park. Förstärkning av hållplatsläge med busshållplats och ombyggnation av gator ingår.

Lokaler för kommunal service

Av lokalbehovsplaner för 2023 framgår att det inom centrala Hisingen finns bl a följande behov av lokaler för utbildning, social verksamhet, verksamhet för kultur, hälsa och rekreation.

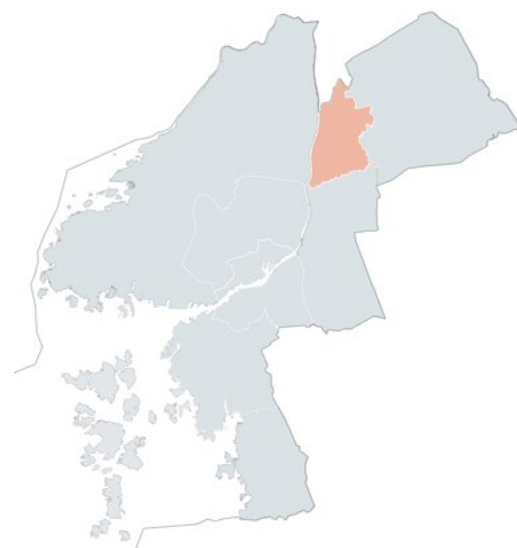
Förskoleplatser i provisoriska lokaler med tidsbegränsade bygglov behöver permanenta ersättningslokaler. Förskoleplatser saknas i Stora Högsbo, Askim-Hovås och Frölunda Torg-Tofta. Grundskolan har en utmaning i att klara evakueringar vid underhålls- och reinvesteringsåtgärder. I västra Göteborgs villaområden saknas bibliotek.

I sydvästra mellanstaden saknas en större idrottshall. I närtid utvecklas Askims simhall vilken utgör ett lokalbad. Frölundabadet renoveras och tillförs en extra undervisningsbassäng.

3.5 ANGERED

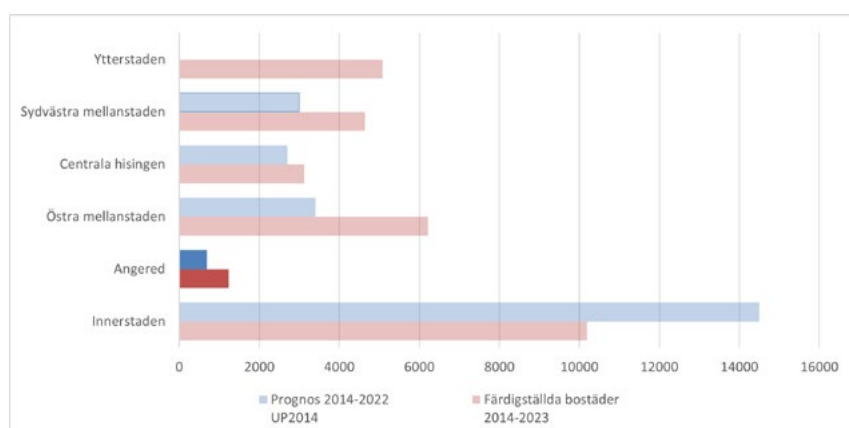
Enligt översiktsplanen finns potential i Angered för cirka 8000 – 10 000 nya bostäder. Utvecklingen ske vid tyngdpunkterna, framförallt Angered centrum och Hjällbo samt längs omvandlingsstråken Hjällbovägen och Gråbovägen. Ny bebyggelse kan även tillkomma i områden som ligger nära kollektivtrafikhållplatser, som Hammarkullen, Lövgärdet, Rannebergen och Gårdsten. Det behövs bebyggelse som knyter ihop befintliga områden, exempelvis genom omvandling av Spadegatan och utveckling vid Råvebergsvägen. I delar av Angered råder det stor bostadsbrist och synnerligen svår trångboddhet, vilket gör det angeläget att prioritera fler bostäder i varierade storlekar samt god utformning av offentliga rum och mötesplatser.

I Angered finns även en rad identifierade behov av åtgärder kopplat till grönsstruktur, klimatanpassning, mobilitet och teknisk försörjning. Dessa finns redovisade i *Kunskapsunderlaget: Genomförandeförutsättningar*. Det finns beroenden mellan dessa och bebyggelseutvecklingen. Detta gäller såväl sådant som är en direkt följd av fler boende och arbetande som sådant som behövs för att upprätthålla dagens funktioner och kapacitet.



Bebyggelseutveckling 2014-2022

Utbyggnadstakten har varit mycket låg i Angered men ändå något högre än vad prognosen i UP 2014 redovisade.



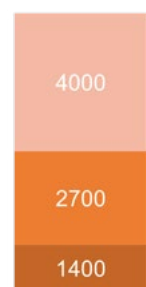
Utbyggnad av bostäder och arbetsplatser

Planering och byggande fram till 2030

Nuvarande prognos (2023) redovisar ca 1300 färdigställda bostäder i Angered fram till 2030. Majoriteten av dessa bostäder finns i pågående exploateringsprojekt, antingen med lagakraftvunnen eller pågående detaljplan. Bostäder tillkommer framförallt i Gårdsten, runt Angered centrum och i Hjällbo samt i Hammarkullen.

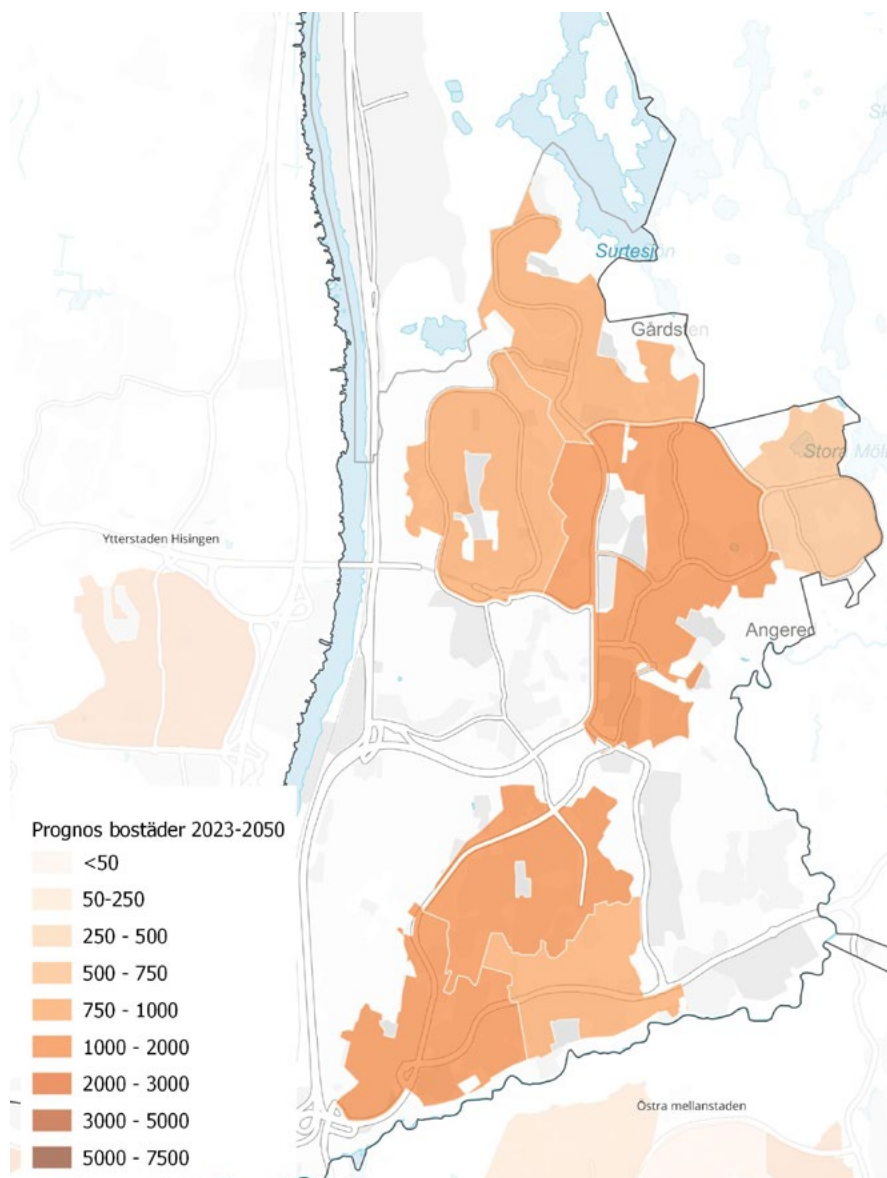
Planering och byggande efter 2030

Efter 2030 finns planeringsmässiga förutsättningar för ett tillskott på ca 6700 bostäder i Angered. Detta handlar t ex om ett genomförande av den stadsutveckling som redovisas i program för Hjällbo (godkänt 2023). Ytterligare potential finns framförallt både norr och söder om Angered centrum.



Antal färdigställda bostäder enligt
Bostadsprognos 2023

- Lång sikt 2040-2050
- Medellång sikt 2030-2039
- Kort sikt 2023-2029



Nuvarande prognoser (2023-2050) visar ca 8 000 färdigställda bostäder i Angered fram till 2050. I nuläget finns inga planeringsmässiga förutsättningar för tillskott av jobb i Angered.

Större stadsutvecklingsprojekt och omvandlingsstråk

Centrala Angered inklusive omvandlingsstråket Spadegatan: Angeredens centrum är en av stadens tre utpekade strategiska tyngdpunkter. Två detaljplaner med sammantaget ca 500 bostäder pågår norr om Angeredens centrum. Översiktsplanen anger ytterligare potential för stadsutveckling i området. Detta gäller även de närliggande områdena Lövgärdet, Rannebergen, Gårdsten. Norr om Angeredens centrum finns dessutom ett utredningsområde för blandad stadsbebyggelse. Här finns relativt god kapacitet för ytterligare bebyggelse vad gäller de övergripande systemen såsom infrastruktur och teknisk försörjning. Centrala Angered inklusive omvandlingsstråket Spadegatan har studerats i planprogram som inte färdigställts.

Hjällbo: Ett planprogram finns och detaljplanering har påbörjats för att genomföra utbyggnad i enlighet med detta. Programmet innehåller ca 1000 nya bostäder, hälften av dem är radhus och villor. Det ingår även en utveckling av stadsdelsparken och torget samt en delvis omvandling av Gråbovägen till stadsgata. I översiktsplanen är Gråbovägen utpekad som ett omvandlingsstråk mellan Hjällbo och Eriksbo. Hela stråket har inte studerats i ett samlat grepp. För en omvandling av stråket krävs nära dialog med Trafikverket.

Lokaler för kommunal service

Av lokalbehovsplaner för 2023 framgår att det i Angered finns bl a följande behov av lokaler för utbildning, social verksamhet, verksamhet för kultur, hälsa och rekreation.

Förskoleplatser i provisoriska lokaler med tidsbegränsade bygglov behöver permanenta ersättningslokaler. Förskoleplatser behövs dessutom i Bergsjön, Gamlestaden-Utby och södra Angered. Grundskolans lokaler är i stort behov av underhåll- och reinvesteringssåtgärder.

Hälsoteket nu vid Angeredens gymnasium behöver säkras.



3.6 YTTERSTADEN

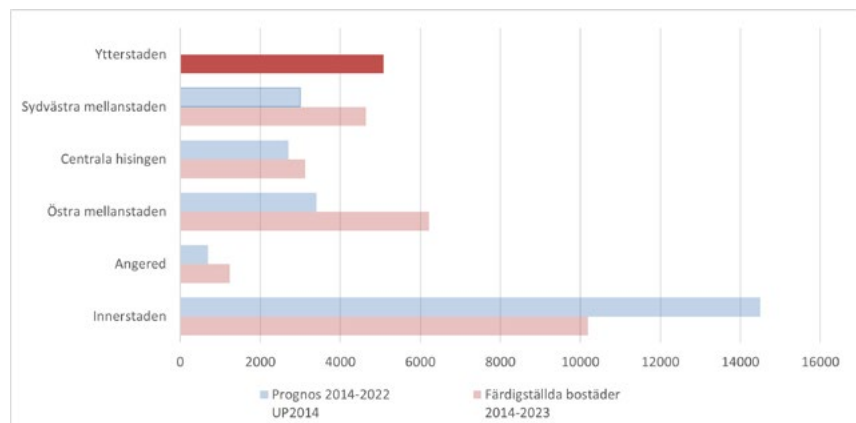
Översiktsplanen lyfter fram tre större samhällen i Ytterstaden som är eller har potential att bli, tyngdpunkter. Detta är Torslanda, Kärra och norra Billdal (Nya Hovås). I dessa samhällen finns tyngdpunkter med en högre täthet av människor, bostäder och arbetsplatser, service och god kollektivtrafik. Att förtäta vid tyngdpunkterna ger förutsättningar för ett lokalt stadsliv med möjligheter att klara vardagen till fots eller med cykel. Här finns potential att komplettera med nya bostäder, arbetsplatser, service, rekreation och kultur.

I ytterstaden finns även de mindre orterna Olofstorp, Gunnilse, Säve och Björlanda. Dessa behöver kompletteras med ny bebyggelse framförallt för en ökad blandning av bostadsformer och fler funktioner. Det samma gäller öarna i södra skärgården.

I Ytterstaden finns även en rad identifierade behov av åtgärder kopplat till grönsstruktur, klimatanpassning, mobilitet och teknisk försörjning. Dessa finns redovisade i *Kunskapsunderlaget: Genomförandeförutsättningar*. Det finns beroenden mellan dessa och bebyggelseutvecklingen. Detta gäller såväl sådant som är en direkt följd av fler boende och arbetande som sådant som behövs för att upprätthålla dagens funktioner och kapacitet.

Bebyggelseutveckling 2014-2022

Sedan 2014 har det tillkommit drygt 5000 bostäder i ytterstadens olika delar.



Utbyggnad av bostäder och arbetsplatser

Planering och byggande fram till 2030

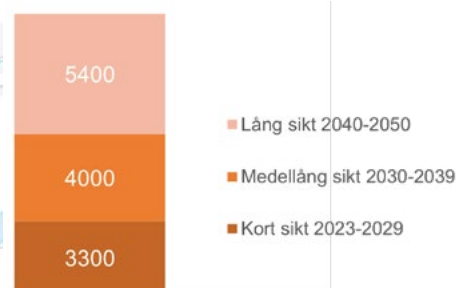
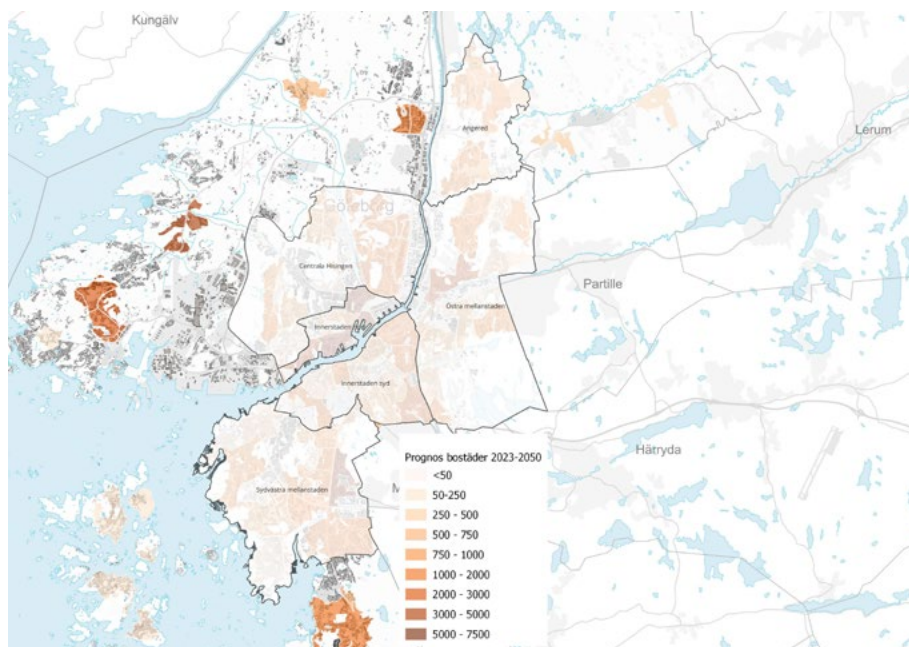
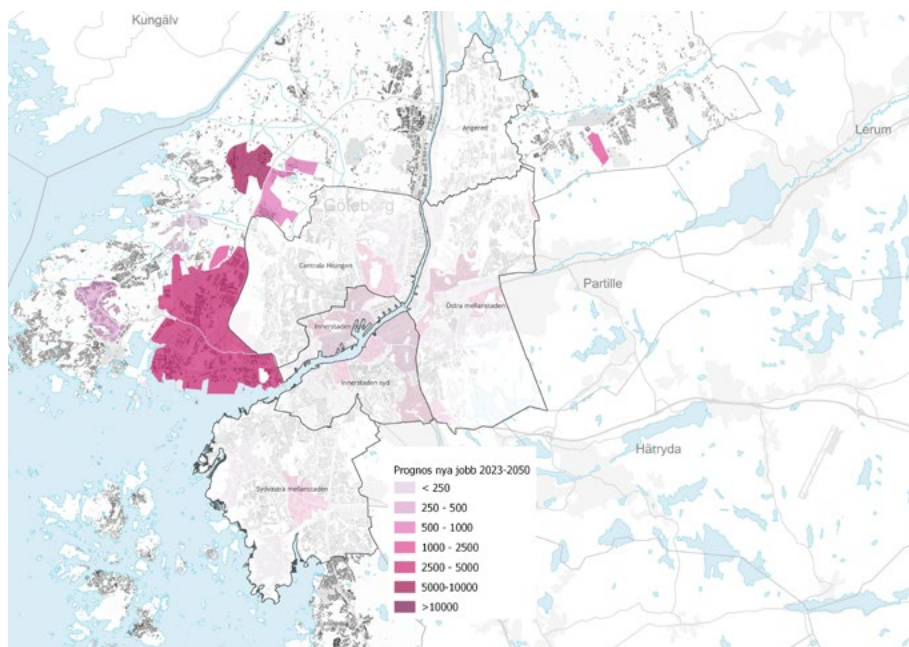
Nuvarande prognos (2023) redovisar ca 3200 färdigställda bostäder i Ytterstaden fram till 2030. Majoriteten av dessa bostäder finns i pågående exploateringsprojekt, antingen med lagakraftvunnen eller pågående detaljplan. Bebyggelsen tillkommer huvudsakligen utanför de tre tyngdpunkterna. Flest tillkommande bostäder finns i Brottkärr samt runt Skra Bro.

Tillkommande jobb förväntas framförallt i industri och logistikområdena på västra Hisingen. Detaljplan pågår även för utveckling av Gunnilse centrum.

Planering och byggande efter 2030

Efter 2030 finns planeringsmässiga förutsättningar på ett tillskott på ca 10 000 bostäder i Ytterstaden. En stor del av detta förväntas tillkomma i Centrala Torslanda och runt Nya Hovås, men det inkluderar även att något större utredningsområden börjat tas i anspråk. Dessa volymer är därför mycket osäkra.

Även efter 2030 förväntas majoritet av tillkommande jobb i Ytterstaden tillkomma på Västra Hisingen.



Nuvarande prognoser (2023-2050) visar ca 12 600 färdigställda bostäder och ca 20 000 nya jobb i Ytterstaden fram till 2050.

Större stadsutvecklingsprojekt

Nya Hovås/Brottkärr: En ny tyngdpunkt har de senaste åren växt fram i norra Billdal kring Brottkärrsmotet och det som kallas Nya Hovås. Det finns potential att tillföra ca 1500–2000 nya bostäder runt nya Hovås och i norra Brottkärr. Ett programarbete har påbörjats för området öster om Säröleden (Nya Hovås 2). För att utbyggnadspotentialen öster om Säröleden ska kunna realiseras behöver Brottkärrsmotets ramper byggas om och hänsyn behöver även tas till översiktsplanens utredningsområde för kollektivtrafik (järnväg). Om bebyggelseutvecklingen påbörjas innan järnväg har byggts ut, behöver förutsättningarna säkerställas, så att möjligheten inte byggs bort.

Centrala Torslanda: Ett program har tagits fram för utvecklingen av centrala Torslanda med nya bostäder, arbetsplatser, service, rekreation och kultur. Det finns potential att tillföra cirka 1500–2000 nya bostäder genom kompletteringar och förtätningar samt omvandling från verksamheter till blandad bebyggelse. I första hand ska förtätningen ske på redan ianspråktaga ytor, som parkeringsplatser och sedan tidigare bebyggda fastigheter. En förutsättning för denna utveckling är att infrastrukturen i Torslanda kompletteras med en tvärförbindelse vid Älvegårdsvägen som avlastar Kongahällavägen. Detaljplan har påbörjats för att genomföra programmet.

Säve flygplats: Utpekad verksamhetsområde och utredningsområde för verksamheter (industri och logistik) i översiktsplanen. Programarbete pågår som innehåller stor andel tillkommande industrimark samt delvis mark för kontor. Sammantaget bedöms utvecklingen kunna ge ca 5000 nya arbetstillfällen. Utvecklingen medför behov av större kapacitetshöjande åtgärder vad gäller VA, infrastruktur och kollektivtrafik.

Lokaler för kommunal service

Av lokalbehovsplaner för 2023 framgår att det i Ytterstaden finns bl a följande behov av lokaler för utbildning, social verksamhet, verksamhet för kultur, hälsa och rekreation.

Förskoleplatser i provisoriska lokaler med tidsbegränsade bygglov behöver permanenta ersättningslokaler.

Kärra behöver ett utvecklat bibliotek. I nutid behövs även en idrottshall i Kärra och i närtid en idrottshall i Torslanda. Det saknas en idrottshall i Bergum. I närtid planeras för simhall i form av ett lokalbad i Torslanda. Behov av en ishall finns även i Torslanda. Kommunens ridanläggningar behöver säkrad plats.

