

---

# **Rapport stadsutvecklingsförslag för ny kajpark öster om Hisingsbron inom stadsdelen Gullbergsvass**

Huvudrapport

2025-05-23

# Innehåll

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Sammanfattning.....</b>                         | <b>3</b>  |
| <b>2. Syfte och mål .....</b>                         | <b>4</b>  |
| <b>3. Platsen.....</b>                                | <b>5</b>  |
| <b>4. Beskrivning av förslaget .....</b>              | <b>6</b>  |
| Översiktlig beskrivning/bakgrund av förslaget .....   | 6         |
| Förslag på utveckling .....                           | 8         |
| Konsekvenser och avväganden.....                      | 12        |
| <b>5. Strategiska och taktiska överväganden .....</b> | <b>13</b> |
| Översiktsplan.....                                    | 13        |
| Program och detaljplaner .....                        | 15        |
| Övriga styrande dokument.....                         | 15        |
| Taktiska överväganden .....                           | 17        |
| Bedömning ur ekonomisk dimension .....                | 17        |
| Bedömning ur ekologisk dimension .....                | 20        |
| Bedömning ur social dimension .....                   | 21        |
| <b>6. Förutsättningar för genomförande .....</b>      | <b>22</b> |

# 1. Sammanfattning

Det aktuella området ligger inom Gullbergsvass precis nordöst om Hisingsbrons södra fäste, cirka 500 meter från Göteborgs centralstation. Området omfattar ca 13 000 kvm och utgörs idag av en hårdgjord kaj som i stora delar fungerar som en parkeringsyta. Syftet med stadsutvecklingsförslaget är att genom planläggning långsiktigt säkerställa parkyta och skapa en större sammanhängande offentlig friyta för i huvudsak park och torgytor vid Gullbergs kaj. Utöver rekreativa och ekologiska kvaliteter bedöms förslaget även innehålla högvattenskydd, dagvatten- och skyfallshantering samt pendlingscykelbana. I samband med planläggning av stadsutvecklingsförslaget är bedömningen att en etappvis utbyggnad och genomförande av området behöver utredas.

Stadsutvecklingsförslag är initierat med bakgrund till den befintliga brist på friyta och behov av park inom det område som benämns som Centralenområdet, inom Älvstaden. Inom det aktuella området är den befintliga kajen utmed älven i närtid i behov av renovering alternativt en ombyggnation. Dessutom föreslås ett permanent högvattenskydd utmed hela älvstråket som en del i stadens strategi för klimatsäkring. Dessa behov kan och bedöms med fördel kunna samordnas med behovet av park- och friyta för att uppnå en god sammanhängande helhet.

Stadsutvecklingsförslaget med sitt innehåll samt blågrönt älvstråk, högvattenskydd samt inriktning mot park- och torginnehåll bedöms ligga i linje med översiktsplan 2022. Ett KF-uppdrag pågår vidare avseende stadens Kajstrategi som omfattar området.

Föreslagen utveckling är ett Staden-projekt och kommer i sin helhet belasta stadens investeringsram samt påverka resultatet inom den ekonomiska inriktningen för Centralenområdet.

Utbyggnad av själva parkytan med dess innehåll inklusive pendelcykelstråk bedöms inrymmas i den ekonomiska ramen för Kajparken i programmet för Centralenområdet om cirka 100 miljoner kronor. Cirka en tredjedel av kostnaderna förväntas täckas av exploateringsbidrag från omgivande stadsutvecklingsprojekt, om parken byggnation påbörjas innan år 2035. Resterande andel av kostnaderna hanteras inom ramen för exploateringsekonomin inom Centralenområdet. Kostnaderna för en ny kaj-/släntlösning kommer att bekostas av skattemedel inom ramen av ett investeringsprojekt hos exploateringsförvaltningen. Kostnaderna för en ny kaj-/släntlösning är i detta tidiga skede svåra att bedöma. Inriktningen bör vara att välja en teknisk lösning med låg kostnad såväl investerings- samt underhållsmässigt. Utbyggnad av högvattenskydd för sträckan uppskattas till cirka 20 miljoner kronor.

Om stadsutvecklingsförslaget avslås bedöms Staden, genom stadsmiljöförvaltningen, ändå få en kostnad om minst 130–150 miljoner kronor. Kajkonstruktionens tekniska livslängd har cirka 10 år kvar och en reinvestering i dess konstruktion behöver ske i närtid. Reinvesteringen ger kajkonstruktionen en bedömd ökad livslängd på 30 år. Där efter kommer en helt ny kaj/anläggning behöva uppföras.

Vid ett avslående av förslaget tas ingen ny detaljplan fram och staden tappar möjligheten att ta ut exploateringsbidrag samt de juridiska förutsättningarna att anlägga en park i området. Tillfällig aktivering kan ske på platsen men måste de förhålla sig till befintlig detaljplan, med prickmark för ändamål hamn, och kan endast utföra fysiska

åtgärder så som att ändra markbeläggning och andra ej lovpliktiga lösningar. Den nuvarande kajkonstruktionen och dess tekniska status sätter även tydliga begränsningar för områdets utveckling.

## 2. Syfte och mål

### *Syfte*

Syftet med stadsutvecklingsförslaget är att genom planläggning långsiktigt säkerställa parkyta och skapa en större sammanhängande offentlig friyta för i huvudsak park och torgytor. Utöver det är syftet att möjliggöra för ett integrerat högvattenskydd, gång- och cykelbana samt eventuella mindre servicebyggnader till park- och torg. Stadsutvecklingsförslaget ska vidare främja ett aktivt kajstråk.

Exakt innehåll av kaj- och parkfunktioner längs sträckningen får studeras i kommande skede. Kompletterande servicebyggnader, såsom kiosker, toaletter och avfallshantering, samt båtarlängs kajen bedöms kunna bidra positivt till stadslivet och kan stärka parkens funktion och bidra till att skapa en attraktiv målpunkt. Dessa funktioner bör dock endast studeras om de kan tillgodoses inom de givna ekonomiska ramarna och om de enskilt tillkommande kostnaderna för anläggningarna är försvarbara för dess nytta.

### *Behov/bakgrund*

Stadsutvecklingsförslaget är initierat med bakgrund till den befintliga brist på friyta och behov av park som kommer av redan befintlig utbyggd samt pågående planering inom Centralenområdet. Bristen på friyta i området bedöms därtill minska möjligheten till ytterligare exploatering av bostäder och kontor i området i framtiden. Det finns vidare ett behov av att takta utbyggnad av friyta för park med möjligheten att ta ut exploateringsbidrag i närliggande detaljplaner samt med ett behov av upprustning av kajen i området vars konstruktion närmar sig sin teoretiska tekniska livslängd.



Karta som visar ungefärligt influensområde som omfattas av möjligheten att ta ut exploateringsbidrag för utbyggnad av park inom aktuellt stadsutvecklingsförslag.

### *Mål*

Ett övergripande mål med stadsutvecklingsförslaget är att långsiktigt säkerställa allmänna friytor för i huvudsak park, då det aktuella området inte är planlagt som allmänplats i dagsläget. Målet med stadsutvecklingsförslaget är övergripande att öka

andelen grön friyta och förbättra tillgången till park för boenden och verksamma i projektområdets närhet. För att få en levande och trygg stadsdel bedöms det som positivt om en förädling av området kan öka blandningen av innehåll som idag är präglad av kontorsbebyggelse.

Det går i hand med översiktsplanens mål att uppnå god tillgång till parker och naturområden, genom att planera för att park eller naturområde ska finnas inom 300 meters gångavstånd från bostäder, skolor och arbetsplatser.

Det gäller för såväl befintliga boende som verksamma i området, pågående utbyggnad och framtida planering inom området. En ny detaljplan bedöms behövas för att säkra ändamålet. Förslaget ska i den mån det går uppfylla kriterierna för bostadsnära park per projekt samt utgöra en del av ett sammanhängande grönt parkstråk längs älven.

### 3. Platsen

Stadsutvecklingsförslaget omfattar cirka 13 000 kvm. Området utgörs idag av en hårdgjord kaj. Kajen anlades främst för lastning och lossning av virke och kol med pråm och belastades ursprungligen av tåg, kranar och godsutlastning för lastning/lossning av fartyg, men nyttjas nu främst som parkeringsyta som upplåts och förvaltas av P-bolaget. Resterande delar förvaltas av Stadsmiljöförvaltningen. Längs med Gullbergs strandgatan sträcker sig även en cykelbana som används av ca 900 cyklister per dygn sommartid. Cykelbanan kantas av smala remsor vegetation i form av klippt gräs med inslag av buskage och enstaka träd (ask, körsbär och oxel). Utmed kajen ligger även två båtar förtöjda.

Aktuellt projektområde utgör del av fastigheterna Gullbergsvass 703:44 och Gullbergsvass 703:45.

Stadsutvecklingsförslaget omfattar cirka 13 000 kvm. Stora delar av marken upplåts idag som parkeringsyta. Marken förvaltas till största del av P-bolaget, samt mindre delar av Stadsmiljöförvaltningen.



Översiktskarta som visar det aktuella områdets läge i staden. Röd linje visar aktuellt projektområde.

## 4. Beskrivning av förslaget

### Översiktlig beskrivning/bakgrund av förslaget

Centralenområdet är idag mycket hårdgjort med stor brist på grönska, parkmiljöer och andra offentliga friytor. Det finns i dagsläget inga bostäder i stadsutvecklingsförslagets närområde. För att få en levande och trygg stadsdel bedöms det som positivt om en förädling av området kan öka blandningen av innehåll som idag är präglad av kontorsbebyggelse. Prognosen för området anger 2000 nya bostäder och 20 000 nya arbetsplatser till 2040 vilket ställer ytterligare krav på tillskapandet av nya friytor och offentliga miljöer, inte minst den gröna andelen genom parker och andra gröna miljöer. Att tillskapa ytterligare friytor för park bedöms därav som en viktig del i den fortsatta utvecklingen av området samt för att möjliggöra för ytterligare exploatering av bostäder och kontor i stadsutvecklingsförslagets närområde.

Kajområdet öster om Hisingsbron är vidare en av få platser i Centralenområdet som helhet där staden har möjlighet att tillskapa en större sammanhängande parkyta. Stadsutvecklingsförslaget med parkinnehåll bedöms således som en viktig pusselbit i Centralenområdets samlade grönstruktur och offentliga friyta, både ur ett ekologiskt och socialt perspektiv. Parken inom stadsutvecklingsförslaget bedöms som avgörande för att planerade bostäder och arbetsplatser i närområdet ska få tillgång till en bostadsnära park inom 300 meter gångavstånd i enlighet med översiktsplanens riktvärden, men parken är även viktig pusselbit för hela Centralenområdets tillgång till offentlig friyta.

Inom det aktuella området är den befintliga kajen utmed älven i behov av renovering alternativt en ombyggnation. Dessutom föreslås ett permanent högvattenskydd utmed hela älvstråket som en del i stadens strategi för klimatsäkring. Dessa behov kan samordnas med behovet av park- och friyta för att uppnå en god sammanhängande helhet. Ett rekreativt stråk är vidare utpekat längs hela kajen utmed Göta älv. Stråket finns utpekat i gällande översiktsplan, där benämnt som Södra älvstråket. I översiktsplanen anges att älvstråket ska utvecklas till ett stråk för rörelse och vistelse med återkommande platsbildningar av blågrön karaktär.

#### *Avgränsning av stadsutvecklingsförslaget*

Huvuduppgiften för detta stadsutvecklingsförslag är att studera möjligheten till att genomföra etappen som ligger inom Centralenområdets geografi (se den rödmarkerade sträckan i kartan på nästkommande sida). Avgränsningen för stadsutvecklingsförslaget påverkas av ett flertal förutsättningar och geografiska gränsdragningar. Den ungefärliga avgränsningen av området som pekas ut inom stadsutvecklingsförslaget bygger dels på att berörd kajkonstruktion för Gullbergskaj som sträcker sig utanför den geografiska gränsen för Centralenområdet, vars gräns går i Torsgatan. En annan förutsättning är avgränsningen för att lösa ut högvattenskyddscellen för Gullbergsvass vilken skulle lösa ut problematiken med risk för översvämning för kvarteren söder om kajen.

Stadsutvecklingsförslaget inkluderar därför ett större område för att kunna säkerställa hela kajkonstruktionens hantering samt högvattenfrågan. Exakt avgränsning för en kommande detaljplan får studeras i kommande skede. Gällande kajsstråket sträcker sig stråket över flera områden med olika planeringshorisonter, vilket gör det nödvändigt att dela upp genomförandet av kajstråket i etapper.



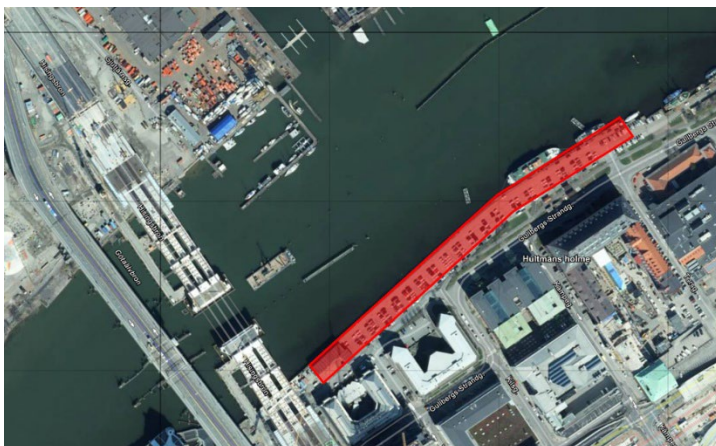
Karta som visar kajkonstruktion inom projektområdet. Röd linje: berörd del av kajen inom Centralenområdets geografiska avgränsning. Orange linje: förlängning öster för att få med hela kajkonstruktionen. Gul linje: ungefärlig förlängning österut för att öka möjligheten att skydda kvarter från översvämningsrisk.



Kartan ovan visar ungefärlig avgränsning för stadsutvecklingsförslaget. Det rödmarkerade området motsvarar den befintliga påkajens omfattning.

### *Gullbergskaj- status kajkonstruktion*

Gullbergskajen antas vara uppförd under första hälften av 1930-talet är en påldäckskaj som är 15 meter bred och cirka 410 meter lång. Tillståndsbedömning av kajen som utfördes i november 2024 visar att kajen har skador i olika omfattning som reducerar den ursprungliga dimensionerande kapaciteten med avseende på bärförmåga. Kajsträckningen är snart 100 år, vilket innebär att konstruktionen kan anses ha nått upp till sin teoretiska tekniska livslängd. Genom konstruktionens höga ålder anses det inte ekonomiskt rimligt att utföra mer omfattande reparationsarbeten, då delar av kajen ändå kommer vara föremål för framtida underhåll. Bedömning av konstruktionens kvarvarande livslängd utifrån senast utförda tillståndsbedömning sträcker sig cirka 10 år framåt. Det är svårt att uttala sig om en längre tidshorisont då det saknas underlag för uppföljning av skadeutveckling samt vilka skador som finns dolda i konstruktionen och inte ännu är inspekterbara. I bedömningen av åtgärdsbehov för att klara nyttjande i ytterligare cirka 30 år görs här en ansats om troligt behov utifrån dagens skadebild.



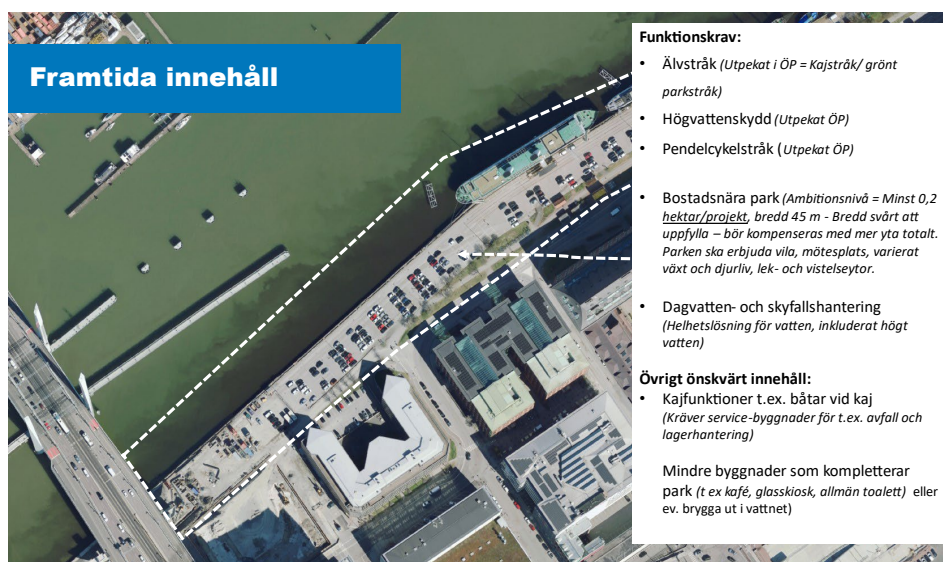
Kartan visar avgränsning av utredningsområdet för kajens konstruktion.

## Förslag på utveckling

### Stadsutvecklingsförslaget innehåll

Stadsutvecklingsförslaget innehåll innebär utveckling av park och torg. Utöver rekreativa och ekologiska kvaliteter kopplat till park- och torgområdena bedöms projektet även innehålla högvattenskydd, dagvatten och skyfallshantering samt en pendlingscykelbana. Möjlighet till mindre servicebyggnader som kompletterar park- och torgområdet föreslås att utredas i kommande skede.

Förslaget innebär utveckling av platsen i form av park och torg där parkområdet bör utgöra en större andel av området. Ett större parkområde skulle dels rikta sig till boende och verksamma i de omgivande kvarteren men även till allmänheten, då parken blir en del av ett sammanhängande stråk längs älven. Utvecklingen av området ska även bidra till att förbättra de sociala värdena. Kvaliteter som ska inrymmas är vila, mötesplats, grön oas samt varierat växt- och djurliv.



Ovan kartbild visar förslag till framtida innehåll i området. Bedömningen är att det finns funktionskrav som måste inkluderas i utvecklingen av området vilka sammanfattas i bilden. Därtill önskvärt innehåll som inte krävs för området men som kan komplettera området.

I relation till innehåll och kvaliteter för området ska stadsutvecklingsförslaget tas fram med inriktning för att minimera utgifter för kajkonstruktionen med ändå få kvaliteterna för parkyta, vistelse, stråk och översvämningsskydd. Beroende på utformning av området och parkområdet bedöms det lämpligt att tillskapa lektytor. Möjlighet för lek och även odling bedöms som lämpligt att utreda inom den kommande detaljplanen. Genom området planeras vidare ett långsgående rekreativt stråk för gående och cyklister. Stråket kopplar samman Lilla bommen med Gullbergsvass och möjliggör utvecklig av ett stråk längs Göta älv öster ut. I nästa skede behövmöjligheterna för att inrymma både parkkvaliteter samt kajens nuvarande och framtida funktion utredas. Till exempel huruvida området ska innehålla byggkonstruktioner i vattnet för vistelse samt byggrätter för servicebyggnader och kafé.

Bedömningen i stadsutvecklingsförslaget är att det är värdefullt att fortsatt möjliggöra för någon form av anläggning av båtar längs delar av kajen till exempel bryggor för småbåtar ihop med uteservering. Kompletterande servicebyggnader, såsom kiosker, toaletter och avfallshantering, samt båtar längs kajen bedöms bidra positivt till stadslivet och bedöms stärka parkens funktion och bidra till att skapa en attraktiv målpunkt. Dessa funktioner ska i första hand studeras om de kan tillgodoses inom de givna ekonomiska ramarna och om de enskilt tillkommande kostnaderna för anläggningarna är försvarbara för dess nytta. Om funktionen av båtar längs delar eller hela sträckan av kaj ska bestå behöverservicebyggnader i form av avfallshantering och även lagerhantering och vatten på land beaktas.



Principiell skiss som visar ett exempel på illustrationsplan och områdesindelning för park- och torgtytor för området.

### Cykelbana

Förslaget innebär vidare utvecklig av cykelstråk längs Gullbergs strandgata till pendelcykelstråk.

### Högvattenskydd

I stadens övergripande strategi för klimatsäkringar föreslås ett högvattenskydd utmed hela Göta Älv (Översiktsplan för Göteborg, 2022). Aktuellt område är utpekad som ett prioriterat stråk i högvattenskyddsprogrammet. Utgångspunkten är att lägsta höjdsättning av överkant på kantskyddet är +2.3 meter ovan nollplanet. Då angränsande Gullbergs strandgata avses behållas i nuvarande läge och höjd skapas en höjdskillnad om 1,2 – 1,5 meter mot befintlig mark. Höjdskillnaden som högvattenskyddet innebär kan hanteras på flera olika sätt.

Högvattenskyddet i området föreslås att förläggas längre in mot land, strax norr om befintlig cykelväg och befintliga ledningsrätter i Gullbergs strandgata. En placering av skyddet in mot land skapar en öppenhet för valet av kajkonstruktion. Högvattenskyddet

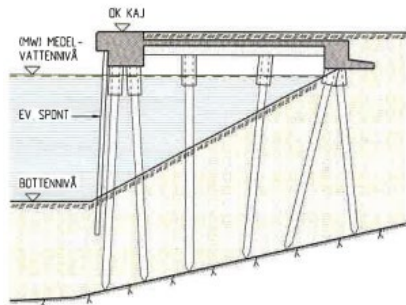
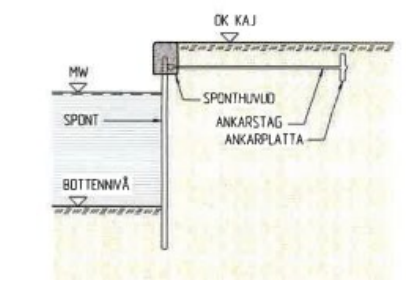
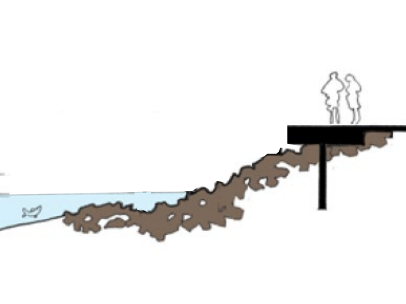
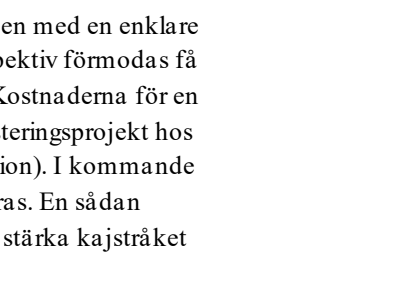
kan på så vis även integreras i utformningen av området, till exempel som en naturlig del i ett parkområde.

Exakt placering och höjdsättning får studeras vidare under kommande framtagande av detaljplan för området. Viktiga medskick är att mötet mellan det befintliga högvattenskyddet som byggs i kajen inom genomförandet av projekt Lilla bommen behöver beaktas. Det är en gestaltnings- och höjdsättningsfråga där det är viktigt att beakta framkomlighet och beakta universell utformning till exempel i relation till hiss och trappor vid Hisingsbron.

### ***Val av konstruktion för kajen– kajkonstruktion/släntlösning***

Föreslagen utveckling påverkas av valet av scenario för kajkonstruktionen. Ur ett långsiktigt och livslängdsperspektiv förordar stadsutvecklingsförslaget ett nybyggnationsalternativ av kajen. Gullbergskajen närmar sig sin absoluta livslängd inom en ~10 års period. Det bedöms därför som fördelaktigt att anlägga en ny kaj, högvattenskydd samt parken inom samma utbyggnadsprojekt. I planskedet bör inriktningen vara att i första hand utreda släntalternativet som en huvudinriktning för merparten av sträckan, samt att studera alternativet spontkaj för en mindre del av sträckan. Ett kombinationsalternativ av olika lösningar skulle kunna bidra till ett mer varierat stråk vilket förmodas få lägre kostnader ur både investerings- och driftperspektiv för staden.

Som en del i framtagandet av stadsutvecklingsförslaget har olika alternativa kajkonstruktioner och släntalternativ studerats på en övergripande nivå. Det är i stadsutvecklingsförslagets tidiga skede svårt att göra mer specifika kostnadsuppskattningar för de olika alternativen. En djupare utredning utifrån områdets förutsättningar, såsom bredd på kaj, stabilitet och geotekniska förutsättningar, älvens djup behöver tas fram för att fastställa vilka alternativ som är möjliga och vilka alternativ som är kostnadsmässigt fördelaktiga. I nedan tabell summeras fem alternativ av utifrån generella bedömningar om hur kostnadsdrivande de olika alternativen är anläggnings- och underhållsmässigt.

| Alternativ | Typ av konstruktion kaj/slänt                                   | Uppskattad investeringsutgift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Underhåll                                                                     | Livslängd | Principsektioner för de olika alternativen.                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1          | <b>Ny pålkaj i betong</b><br><i>(likt bef. kajkonstruktion)</i> | 280–300 Mkr<br>(cirka 700 tkr/löpmeter för liknande kaj vid Packhusplatsen)<br><br>Dyrast att anlägga                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Dyrast att underhålla                                                         | 120 år    |    |
| 2          | <b>Ny pålkaj stålplåtar</b>                                     | Kostnad ej utredd<br><br>Billigare att anlägga än betongpalkkaj alt. (1)<br><br>Billigare än spontkaj alt. (3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Billigare att underhålla än alt. (1)<br><br>Dyrare att underhålla än alt. (3) | ~80 år    |   |
| 3          | <b>Ny spontkaj</b>                                              | Ej utredd<br><br>Kostnadsfylligt dyrare att anlägga än alt. (2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Billigare att underhålla i jämförelse med alt. (1–2)                          | ~80 år    |  |
| 4          | <b>Slänt</b>                                                    | Kostnad ej utredd. Svårt att uppskatta kostnader utan vidare utredning. Kan vara billigast investeringsmässigt om det är genomförbart. Spont kan fortsatt krävas för stabilitet vilket gör alternativet ekonomiskt osäkert innan vidare utredning.<br><br>Alternativet kan troligt kompletteras med enklare bryggkonstruktioner som en kajkomponent om den inriktningen är önskvärd och ryms inom projektets ekonomiska ramar. | Kan vara billigaste alt. underhålls mässigt om det är genomförbart.           | ~80 år    |  |

#### Stadsbyggnadsförslagets inriktning för hantering av befintlig kajkonstruktion

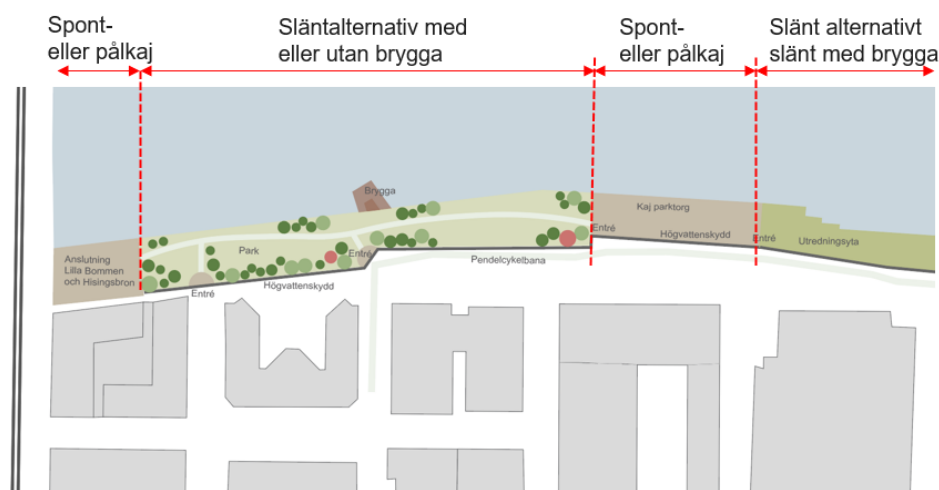
Inriktningen i valet av konstruktion bör vara att ersätta den gamla kajen med en enklare kajkonstruktion eller släntlösning som under kommande 100-årsperspektiv förmodas få lägre kostnader ur både investerings- och driftperspektiv för staden. Kostnaderna för en ny kaj kommer att bekostas av skattemedel inom ramen av ett investeringsprojekt hos exploateringsförvaltningen (se avsnitt bedömning ekonomisk dimension). I kommande detaljplan bedöms även möjligheten till brygga eller mindre pir studeras. En sådan funktion skulle kunna bidra med stadskvaliteter och kan bidra till att stärka kajstråket

samt medborgarnas möjlighet till att möta älven. Inriktningen behöver ställas till kostnaden av utbyggnad och underhåll.

#### *Kombinationsalternativ med kaj- och slänt*

Det bedöms som fördelaktigt att i kommande skede utreda en kombination av olika alternativ för att uppnå syftet för de olika delarna. Det innebär att kajen kan ha olika lösningar längs sträckan utifrån de funktioner som tillskrivs kajområdet. Till exempel om större båtar längs kajen ska kvarstå som kajfunktion även i framtiden, då krävs en typ av kajkonstruktion som kan bära den funktionen för en mindre del av sträckan. För resterande delar skulle det kunna vara möjligt att utreda en släntlösning.

Nedan är ett förslag på hur område skulle kunna delas upp för det fall det är lämpligt.



*Principiell skiss som visar ett exempel på hur kajsträckan skulle kunna delas in i olika typer av lösningar utifrån de funktioner som tillskrivs delarsträckorna i de olika delarna av området. I mötet mot den befintliga kajen mot Lilla Bommen bedöms en spont- eller pålkaj enligt initialt som mer lämplig medan den sträcka som är mest lämplig för park bör ha en inriktning mot ett släntalternativ.*

## Konsekvenser och avväganden

Stadsutvecklingsförslaget bedöms **preliminärt** inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i kommande planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Sammantaget bedöms de positiva konsekvenserna överväga de negativa.

Avseende gestaltad livsmiljö bedöms stadsutvecklingsförslaget bidra till ett stort offentligt rum i ett centralt läge, som tål användning och som kan tillgodose en stor del av behovet för de människor som verkar och bor i området. Området för stadsutvecklingsförslaget är placerat längs med kajsträcket med direkt närhet till ett av stadens största korsande stråk, Hisingsbron som har direktkoppling till kajområdet via trappor och hiss. Vidare bedöms områdets centrala läget i närhet till Centralstationen och Nordstan bidra till som strategiskt för att många människor, såväl besökande som boende.

Aktuellt innehåll i stadsutvecklingsförslaget bedöms vidare ha avgörande betydelse för lämpligheten av kommande planprojekt inom Centralemrådet samt bedöms som avgörande för att boende och verksamma i kommande planer ska få god tillgång till en bostadsnära park med en god ljudmiljö. I nuläget finns beslut om två kommande planprojekt i stadsutvecklingsförslagets närområde.

Om stadsutvecklingsförslaget avslås (nolla alternativet) begränsas möjligheten att anlägga en kvalitativ park i området samt att Staden, genom stadsmiljöförvaltningen, behöva reinvestera och hantera en renovering- alternativ nybyggnation av en ny kajkonstruktion, inom en ~10 års period. Kostnad för upprustning av den befintliga kajkonstruktionen bedöms uppgå till minst 130–150 miljoner kronor och ge en livslängd på upp mot 30 år. Utöver detta kan saneringskostnader tillkomma upp till cirka 20 miljoner. Troligt kommer vidare kostnader för temporär högvattenskyddshantering uppstå då aktuell sträcka är utpekad som prioriterad i högvattenskyddsprogrammet.

Vid ett avslående av förslaget tas ingen ny detaljplan fram för området och staden tappar möjligheten att ta ut exploateringsbidrag för iordningställande av parken. Området blir vidare inte planlagt som allmän plats, vilket gör det juridiskt svårt att säkra park i området på lång sikt. För det fall stadsmiljöförvaltningen vill utföra tillfällig aktivering på platsen måste de förhålla sig till befintlig detaljplan, med prickmark för ändamål hamn, och kan endast utföra fysiska åtgärder så som att ändra markbeläggning, förändra marknivåer inom vissa nivåer och andra ej lovpliktiga lösningar. Den nuvarande kajkonstruktionen och dess tekniska status sätter även tydliga begränsningar för områdets utveckling.

## 5. Strategiska och taktiska överväganden

### Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 anger blandad stadsbebyggelse, Stadskärna inom aktuellt område. Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service samt mindre verksamhetsområden. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas. Aktuellt område längs kajen är vidare utpekad som ett framtida älvstråk (se blå prickad linje i kartan nedan). Rekommendationen för älvstråket är att gång- och cykelförbindelser ska stärkas och att vistelsevärden ska tillföras genom återkommande platsbildningar. Inom samma område finns också ett framtida pendelcykelstråk utpekad (se lila linje i kartan nedan.) Cykelstråkets placering är preliminärt och exakt läge inom respektive korridor ska fastställas i samband med fortsatt planering. Området är därutöver utpekad för ett framtida permanent höjdvattenskydd (röd linje på kartan nedan). Sträckningen ska tolkas som ungefärlig och bör studeras vidare i sitt sammanhang.



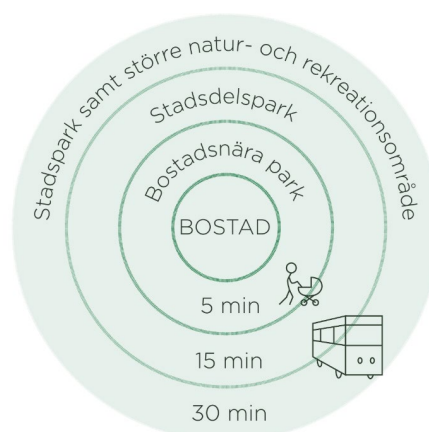
Utsnitt markanvändningskarta. Projektområdets markeras med svart ring.

För området gäller även tematiska inriktningar, gällande parker, natur och vatten. I inriktningen anges bland annat att den biologiska mångfalden ska öka och att ekosystemtjänster ska utvecklas. Vidare specificeras att alla verksamma och bostäder ska ha tillgång till en bostadsnära park inom 300 meters gångavstånd.

Översiktsplanen anger i den tematiska inriktningen för gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Stadsutvecklingsförslaget bedöms utifrån sitt föreslagna innehåll kunna komplettera de övergripande inriktningar avseende struktur och bebyggelseutformning om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Stadens parker har delats in i tre olika kategorier i form av stadspark, stadsdelspark och bostadsnära park utifrån deras storlek, innehåll och målgrupp.

Målet är att parken utmed södra älvstråket ska utformas och fylla funktionen av kategori bostadsnära park. Bostadsnära parker är en mindre park som främst riktar sig till boende och verksamma i de omgivande kvarteren. För att kunna rymma tillräckligt med vistelsekvaliteter är minimiått på den bostadsnära parken 2000 m<sup>2</sup>, minst 45 meter bred och sammanhängande. En större park får ett större upptagningsområde och kan hantera en större mängd besökare. Den här typen av park ska innehålla flera sociala funktioner i form av vila, mötesplats, grön oas och ett varierat växt- och djurliv.



### Strandskydd

Strandskyddsfrågan behöver studeras och bedömas i ett kommande planarbete. Aktuell detaljplan för området togs fram efter 1975 vilket kan innebära att strandskyddet upphävdes i samband med planläggningen och då återinträder strandskyddet när den tidigare detaljplanen upphävs eller ersätts med en ny.

Om strandskyddet upphävt på andra grunder än planläggning fortsätter strandskyddet att vara upphävt trots ny plan.

## Program och detaljplaner

### *Vision Älvstaden, delområde Centralenområdet*

Centralenområdet ingår i Vision Älvstaden, som kommunfullmäktige antog i oktober 2012. För att vidareutveckla och konkretisera vision Älvstadens mål och strategier har man i Centralenområdet arbetat med stadsutvecklingsprogram, sedan 2014. Stadsutvecklingsprogrammet är ett förvaltningsövergripande planerings- och arbetsdokument och en vidareutveckling och konkretisering av vision Älvstadens mål och strategier specifikt för Centralenområdet samt aktuell översiktsplan.

### *Förstudie och idékoncept kajparken*

För det aktuella området finns förstudie *Kajstråket i Gullbergsvass från nya Hisingsbron till Säveån – Förstudie och idékoncept* (2022). Arbetet är inte politiskt beslutat utan ett internt arbetsmaterial. Förstudien är ett arbetspaket inom för Centralenområdet samt utgör en del i ett tidigare arbete med att ta fram planeringsförutsättningar för Gullbergsvass. Syftet med förstudien var att visa hur kajstråket kan utvecklas till ett sammanhängande grönblixt stråk utifrån givna förutsättningar.

### *Gällande detaljplan*

Gällande detaljplan akt 1480K-II-3556 anger kvartersmark - prickmark för hamnändamål, samt allmän plats: park, planering o dyl. Genomförandetiden har gått ut. Gällande stadsplan möjliggör inte föreslagen utveckling.

### *Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden – Centralenområdet*

Centralenområdet har ett inriktningsbeslut om ett exploateringsöverskott på minst 120 miljoner kronor på totalen. I beslutet ingår området för Kajparken (benämns i rapporten Gullbergsstrand/Gullbergskaj) där ett ekonomiskt underskott för iordningställande av parken är medräknat.

Kajparken beskrivs i rapporten till den ekonomiska åtgärdsplanen för Älvstaden som ett viktigt tillskott till Centralenområdets underskott av park, framför allt med avseende på projekten Överdäckningen av Götaleden och Kämpegatan.

## Övriga styrande dokument

### *Program Högvattenskydd*

Pågående programarbete med helhetsansvar för Högvatten-frågan. Projektet ligger hos stora projekt på Exploateringsförvaltningen.

### *Uppdrag för kajstrategi (2022)*

Pågående arbete hos Strategi och taktik, SBF för att utreda användningen av stadens kajer. Genom planområdet sträcker sig det utpekade "södra älvstråket" som är ett "utpekad framtida älvstråk" i ÖP 2022. Älvstråket och dess läge och behovet av stråket som en rekreativ koppling behöver studeras i planarbetet och dialog med Strategi och taktik avseende kajstrategin.

### Grönstrukturutredning för Centralenområdet

Inom Centralenområdet har en Grönstrukturutredning tagits fram. Syftet med utredningen är att i ett tidigt skede i planeringsprocessen sammanställa befintliga värden, brister, behov och möjligheter kopplat till grönstrukturen och den tänkta förändringen. Utredningen är övergripande och fokuserar på att analysera grönstrukturen utifrån två parametrar: närbarhet till park och lekplatser respektive andel offentlig friyta.

Förekomsten av befintlig grönstruktur är idag minimal i Centralenområdet. Det finns ingen parkyta inom området som uppfyller kraven för en bostadsnära park. Utredningen visar att de flesta adresspunkter inom

Centralenområdet har bristande

tillgång till bostadsnära park inom 300 meters gångavstånd. I

Stadsutvecklingsprogrammet föreslås flera bostadsnära parker. Parken i stadsutvecklingsförslaget är den park som bedöms ha störst potential att utvecklas med kvalitativa parkvärden.

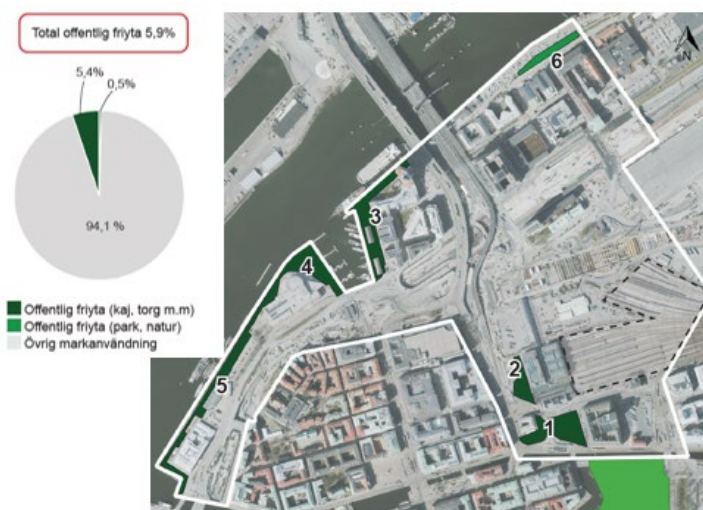
Översiktsplanens riktvärde är minst 15 % offentlig friyta, varav minst 10 % bör vara park eller natur. Indikatorn räknas ut genom att dela den totala andelen offentlig friyta i studieområdet med den totala markarealen. Ytor som räknas som offentlig friyta är parker, naturområden, torg, gågator och kajer. Utredningen visar att grön friyta inom Centralenområdet idag endast är

0,5 % av totalt 5,9%. Utredningen visar att parken i stadsutvecklingsförslaget utgör en viktig del av den totala andelen grön offentlig friyta inom Centralenområdet, 2,0% av 3,9% total grön friyta inom området vid full utbyggnad av

Stadsutvecklingsprogrammet. I Grönstrukturutredningen har hela stadsutvecklingsförslaget yta bedömts vara grön friyta. I stadsutvecklingsförslaget föreslås vissa ytor blir mer hårdgjorda i form av kajer. Detta påverkar andelen grön friyta men inte totala andelen friyta som tillförs.



Kartan visar en närbarhetsanalys till bostadsnära parker i Centralenområdet utifrån ett nuläge. Röda punkter motsvarar adresspunkter som inte når en mindre park inom 300 meters gångavstånd enligt riktvärden i Översiktsplanen.



Kartan visar befintliga friytor utifrån ett nuläge inom Centralenområdet. Utredningen visar att friytan idag endast är 5,9% totalt, grön friyta är endast 0,5%

# Taktiska överväganden

## *Samband, beroenden och prioriteringsgrund*

Tillkommande offentlig friyta är i beroende till kommande detaljplaner. Om inte behovet av offentlig friyta tillgodoses begränsas möjligheten att planera för fler bostäder och kontor i området i framtiden.

En utveckling av området är troligt beroende av vattenskyddscellen för Gullbergsvass kopplat till högvattenskydd har studerats utifrån ett helhetsperspektiv. Att kartlägga kombinerade behov av högvattenskydd i samband med kajupprustning längs älven bedöms även som en viktig systemviktig åtgärd för staden på en övergripande strategisk nivå. Aktuell sträcka är utpekad som en prioriterad sträcka i högvattenskyddsprogrammet.

Det kan finnas fördelar med att samordna projekt eller utveckling av andra planer i närområdet. I samband med start av en ny detaljplan av stadsutvecklingsförslaget bör en bedömning av eventuella aktuella projekt i området göras och om dessa bedöms som lämpliga att drivas parallellt med aktuellt stadsutvecklingsförslag. I det direkta närområdet finns ett positivt planbesked för kontor vid Kämpegatan och ett positivt planbesked för verksamhetslokaler som även ska pröva lämpligheten för en blandning av innehåll såsom bostäder, skola och förskola vid Gullbergs Strandgata.

En framtida större friyta för park längs kajen bedöms ha betydelse för lämpligheten av de planprojekt i området som sedan tidigare fått positiva planbesked. Innehållet i aktuellt stadsutvecklingsförslag bedöms få en inverkan på hur boende och verksamma i kommande planer kan få god tillgång till en bostadsnära park med en god ljudmiljö.

Behov finns av att takta utbyggnad av allmän platsmark med möjlighet att ta ut exploateringsbidrag i närliggande detaljplaner samt behov av hantering av befintlig kajkonstruktion. Behov av att utgöra en post i startplan 2026.

Ett flertal närliggande gator ingår i detaljplan för överdäckningen som är gällande. I samband med att lokal gatoma inom detaljplan för överdäckningen byggs ut kan behov av samordning finnas avseende hantering av högt vatten och skyfall.

Som stöd för bedömning av start och tydliggörande av hur planen förhåller sig till andra projekt har planens målluppfyllelse enligt strategier, ÖP och prioriterade mål i budget analyserats. Sammanvägning av målluppfyllelse visar att det är lämpligt att pröva en utveckling på den aktuella platsen.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Föreslagen utveckling är ett Staden-projekt varpå det kommer belasta stadens investeringsram samt påverka resultatet inom den ekonomiska inriktningen för Centralenområdet.

Stadsutvecklingsförslaget är en utveckling av ett park- och rekreationsområde för att tillgodose planerad exploatering men förslaget bedöms även kunna möjliggöra för ytterligare exploatering av framtida bostäder och kontor i delområdet. I förhållande till andra platser i området bedöms de alternativa användningarna för platsen som få. Att inte förlägga en park på platsen gör att annan mer attraktiv yta annars kan behöva tas i anspråk för parkändamål. Att förlägga ett parkområde på platsen bedöms därmed som en bra markanvändning då den är svår att nyttja till andra alternativa ändamål, exempelvis bostäder.

Stadutvecklingsförslaget kan brytas ner i olika aktiviteter, och utifrån dessa finns uppskattade kostnader för åtgärderna samt vilken investeringsram åtgärden belastar. Kostnaderna för iordningställande av området i enlighet med stadsutvecklingsförslaget uppskattas till max 450 Mkr. 190 Mkr av dessa bedöms motsvara kostnaderna för nollalternativet som innefattar reinvestering av befintlig kajkonstruktion (170 Mkr) och (20 Mkr) för högvattenskydd.

- **Kostnad för ny kajkonstruktion/slänrtlösning –Max 300 Mkr**

För att möjliggöra för en park inom tänkt område krävs en hantering av befintlig kajkonstruktion, vars tekniska livslängd anses har uppnått. Den befintliga kajkonstruktionen har också höga driftkostnader. Utifrån de förutsättningarna föreslås att befintlig kajkonstruktion rivs och ersätts med en enklare kajkonstruktion eller slänrtlösning, alternativt en kombination av de båda olika lösningarna. Under kommande 100-årsperspektiv förmodas förslaget innebära lägre kostnader ur både investerings- och driftperspektiv för staden. Kostnaderna för hantering av kajkonstruktionen kommer att bekostas av skattemedel inom ramen av ett investeringsprojekt hos exploateringsförvaltningen. Kostnaden är inte med i förvaltningens investeringsnominering utan kräver utökad investeringsram.

- **Kostnad för sanering – Max 30 Mkr**

Inom området förekommer miljöföroreningar, både i själva kajkonstruktionen, i marken intill konstruktionen samt i sedimenten. Området som omfattas av bedömning av föroreningssituationen bedöms vara väl tilltaget för att ta höjd för en potentiell maxkostnad. En tidig kostnadsbedömning för hantering av föroreningarna är max cirka 28 miljoner kronor fördelade enligt följande:

- Hantering av volym massor i kaj cirka 4–5 miljoner. Behöver hanteras oavsett rivning eller reinvestering i befintlig kaj.
- Massor från mark mellan kajkonstruktionen och Gullbergs Strandgata upp till cirka 15–17 miljoner. Kan behöva hanteras även vid en reinvestering i befintlig kaj. Exakt omfattning av yta behöver utredas under framtagande av kommande detaljplan, där bedömd yta i tidigt skede troligt är väl tilltaget.
- Sediment cirka 5–8 miljoner. Kostnaden bedöms enbart uppstå vid rivning av kajen och anläggande av en ny kajkonstruktion/slänt.

- **Åtgärd – Högvattenskydd – 20 Mkr**

Ett högvattenskydd behövs vilket kräver samordning med kommande detaljplaner. Kostnaderna för högvattenskyddet uppskattas till cirka 20 miljoner för berörd sträcka. Det finns beroenden till planeringsbeslut för högvattenskydd som behöver beaktas i den fortsatta planeringen. Planeringsbeslut togs i SBN 2025-05-20.

- **Åtgärd - Utbyggnad parkområde och pendelcykelstråk - 100 Mkr**

Parken och pendelcykelstråket är upptagen och hanteras inom ramen för kommunfullmäktiges beslut om övergripande ekonomisk inriktning för Centralenområdet inom Älvstaden. Utbyggnad av parkytan med dess innehåll inklusive pendelcykelstråk bedöms kunna genomföras inom den beslutade ekonomiska ramen om cirka 100 miljoner kronor. I kostnaden inkluderas ej kostnader för hantering eller utbyggnad av kajkonstruktion eller slänrtlösning. En tredjedel av kostnaderna förväntas täckas av exploateringsbidrag från omgivande stadsutvecklingsprojekt. För det fall anläggandet av parken inte

påbörjas innan år 2035 tappar staden möjlighet att ta ut exploateringsbidrag från minst ett av de angränsande exploateringsprojekten.

**Nedan följer förslag av valalternativ för ny kajkonstruktion/slänt ur ekonomisk dimension:**

- Ersätta befintlig kaj med likvärdig konstruktion. – Kostnader bedöms till cirka 280–300 Mkr\* (cirka 700 tkr/löpmeter för liknande kajkonstruktion vid Packhusplatsen), livslängd ~120 år. Cirka 60–65 miljoner av den totala kostnaden uppskattas vara rivningskostnader av befintlig kaj.
- Ny kajkonstruktion/släntlösning - Kostnaderna för en ny kajkonstruktion och/eller släntlösning är i detta tidiga skede svårt att bedöma kostnadsmässigt. Platsens lokala förutsättningar såsom geoteknik, stabilitet, älvdjup, hur långt ner berget går samt övriga markförhållanden såsom avfall/föroreningar är avgörande för kostnaden. Vidare behöver man utreda stabiliteten för att veta om och hur mycket spont som krävs. Inriktningen för planeringen bör därför vara att välja en konstruktion som har den lägsta kostnad såväl investerings- samt underhållsmässigt. Om mark- och vattenförhållanden tillåter det bedöms släntlösning vara det billigaste alternativet. Om spont krävs för att möjliggöra för en slänt, med hänsyn till stabilitet och undvika att massorna rör på sig, ökar kostnaderna. En spont är kostnadsdrivande, men bedöms inte innebära betydande kostnader. Livslängd ~80 år.

Kostnaderna för en ny kajkonstruktion/släntlösning är i detta tidiga skede svåra att bedöma då det dels beror på val av lösning, dels att de platsspecifika förutsättningarna har en stor påverkan på kostnaden. Det finns i nuläget inte heller några bra jämförelseprojekt inom staden för att kunna göra kostnadsuppskattningar av olika kajkonstruktioner. Maxkostnaden för nybyggnation av en ny likvärdig kaj likt den nuvarande konstruktionen uppskattas till max 300 miljoner kronor\*. Då avses en kajkonstruktion av en typ som inte bedöms som önskvärd i området med hänsyn till dess investerings- och driftkostnad samt då funktionen av den nuvarande kajen, hamnändamål med tillhörande spåranläggning, inte nyttjas. Stadsutvecklingsförslaget gör bedömningen att det inte är rimligt för Staden att bekosta en ny kajkonstruktion som är överdimensionerad för sitt kommande syfte.

| Kostnadsfördelning (uppskattning)                                                                                              |                                                                        |                                                                          |                                                         |                                                                              |                                                    |                                                      |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------|
|                                                                                                                                | Område                                                                 | Livslängd                                                                | Kostnad mkr*                                            | Exploatering                                                                 | Skattemedel                                        | Cirka när i tid åtgärd krävs                         | Ansvarig |
| <b>Nollalternativet</b><br>Innebär lägsta kostnader för behov av åtgärder som behöver hanteras oavsett stadsutvecklingsförslag | Reinvestering i befintlig kajkonstruktion (inkl. renovering, sanering) | Upp till 30 år<br>(Därefter ej möjligt att reinvestera i konstruktionen) | 150–170                                                 | -                                                                            | 170                                                | Cirka inom 10 år<br>(2035)                           | SMF      |
|                                                                                                                                | Högvattenskydd                                                         | -                                                                        | 20                                                      | -                                                                            | 20<br>(Obs inriktning är skattemedel, ej beslutat) | Behöver vara på plats cirka år 2040                  | SBF/ExF  |
| Totalkostnad nollalternativet:                                                                                                 |                                                                        |                                                                          | 170–190                                                 |                                                                              |                                                    |                                                      |          |
| <b>Stadsutvecklingsförslag</b><br>Bedömda tillkommande kostnader stadsutvecklingsförslag                                       | Ny kaj/släntkonstruktion (inkl. rivning, sanering)                     | 80–120 år<br><i>Beror på val av slänt-/kaj konstruktion</i>              | Max 330<br>(Maximalt 180 milj. dyrare än reinvestering) | -                                                                            | Max 330                                            | Behöver vara färdigbyggt inom 10 år<br>(senast 2035) | ExF      |
|                                                                                                                                | Park                                                                   | -                                                                        | 100                                                     | 100<br>(1/3 externt exploateringsbidrag och 2/3 från såld kommunal byggrätt) | -                                                  | Behöver påbörjas inom 10 år<br>(senast 2035)         | ExF      |
|                                                                                                                                | Total tillkommande kostnader:                                          |                                                                          | 260                                                     |                                                                              |                                                    |                                                      |          |
|                                                                                                                                | TOTAL Stadsutvecklingsförslag:                                         |                                                                          | Max 450                                                 |                                                                              |                                                    |                                                      |          |

\*Uppskattade kostnader gäller 2024 års prisbasbelopp.

## Bedömning ur ekologisk dimension

Att säkerställa och öka andelen friyta, i huvudsak grön friyta i Centralenområdet och i kajområdets närområde, bedöms vara av stor vikt. Detta för såväl befintliga verksamheter som boenden i området, men även för att skapa förutsättningar för den fortsatta planeringen och utbyggnaden av Centralenområdet.

Aktuellt förslag är beläget i en tätbebyggd del av staden där det råder brist på befintlig friyta, inte minst offentlig parkyta. Stadsutvecklingsförslaget bedöms genom sitt parkinnehåll samt föreslagna högvattenskydd kunna generera positiva effekter utifrån den ekologiska dimensionen samt bedöms positivt ur ett miljöhälsofaktorsmässigt perspektiv.

För området som stadsutvecklingsförslaget vid Gullbergskaj ligger inom är krontäckningsgraden nere på 1 % enligt boverkets trädäckningsdata. Genom förslaget avses en större parkyta uppföras samt att träd placeras. En hög krontäckningsgrad

eftersträvas för att skapa en grönare stad som kan hantera klimateffekterna i enlighet med Grönplanen.

Förslaget bedöms bidra positivt till Göteborg stads Miljö- och klimatprogram miljomål. Att anlägga en park i det här läget bedöms vara förenligt med delmålet att Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönytor och parker. En park i det här läget bedöms vidare kunna bidra till delmålet att Göteborgs stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön. Grönytor kan leverera nyttor som att omhänderta nederbörd, ha en temperaturljämmande effekt, dämpa buller och rena luft och nyttja ekosystemtjänster.

Förslaget bedöms förhålla sig bra till ett flertal av stadens övergripande mål och program, med bäring till den ekologiska dimensionen utöver Miljö- och Klimatprogrammet. Förslaget bedöms bland annat gå i linje med:

- Översiktsplanens tematiska inriktning för grönstruktur
- Göteborgs stads budget för 2025 anger att Göteborg behöver öka takten i omställningen för att bli grönare, friskare och mer robust.
- En större park i det här läget är i enlighet med stadens jämställdhetsprogram att skapa hållbara och jämlika livsmiljöer för en fungerande närmiljö.

## Bedömning ur social dimension

Centrallenområdet är generellt ett trafikintensivt område, med storskaliga trafikrum och hårdgjorda miljöer. Med ökad konkurrens om markytor i förtätningen av staden bedöms en tydlig prioritering i människors hälsa och välbefinnande behövas i området. Det finns i dagsläget inga bostäder i närområdet för aktuellt stadsutvecklingsförslag. För att få en levande och trygg stadsdel bedöms det som positivt om en förädling av området kan öka blandningen av innehåll som idag är präglad av kontorsbebyggelse.

Stadsutvecklingsförslagens innehåll bedöms kunna bidra till att förbättra möjligheterna att skapa blandstad i området. Att bygga bostäder bedöms som svårt att möjliggöra i allt för stor omfattning, bland annat på grund av brister och problem med att säkerställa kommunal service och parker. För att undvika att området inte ska bli ett homogent kontorsområde behöver friytor för torg och grönstruktur men också lokalisering av förskola och skola samt övrig kommunal service säkerställas.

Stadsutvecklingsförslagens innehåll bedöms vidare kunna bidra med en viktig tillgång med lugnare miljöer, grönska och utblickar till området. Det kan förstärka de miljöhälsosfaktorer som påverkar människor positivt och minska påverkan från de faktorer som har en negativ påverkan för såväl boende som verksamma inom Centrallenområdet, samt besökande.

En större friyta, bland annat med parkinnehåll i det här centrala läget bedöms också kunna bidra till en positiv inverkan för mångfald, jämställdhet samt även i viss mån en viss positiv inverkan för barn. Stadsutvecklingsförslaget bedöms förhålla sig bra till stadens program för jämlik stad, i synnerhet målområdet att skapa hållbara och jämlika livsmiljöer för en fungerande närmiljö. Med en jämlik tillgång till väl gestaltade och omhändertagna miljöer kan människans och platsens identitet stärkas och tryggheten kan öka. Vidare kan tillgång till grönytor, såväl bostadsnära områden gynna människors fysiska och psykiska hälsa. Grönområden minskar även risken för hälsoskador från översvämningar och värmeböljor, samt kan dämpa buller och rena luft. Ökad hälsa ger, förutom minskat lidande för individen, minskade kostnader för sjukvård och minskad sjukfrånvaro.

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen. I det tidiga skede som förslaget är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## 6. Förutsättningar för genomförande

Andelen offentlig friyta för park inom Centralenområdet behöver öka och stadsbyggnadsförslaget innebär ett bidrag till att tillgodose dagens underskott samt möjliggöra för framtida exploatering av bostäder och kontor. Förslagen park planeras för att minst tillgodose behovet för utveckling av Kilsgatan, Kämpegatan och Gullbergs Strandgata varpå exploateringsbidrag ska erläggas från samtliga projekt för finansiering av parken och dess innehåll.

I ett kommande framtagande av en ny detaljplan behövs det tidigt utreda stabiliteten och de geotekniska förutsättningarna samt de konstruktionstekniska möjligheterna för vilka kajkonstruktioner som är genomförbara på platsen. Parkens yta kan påverkas av val av inriktning för kajens konstruktion. De ekonomiska och tekniska förutsättningarna behöver vidare vägas mot de funktioner som staden vill och behöver möjliggöra för inom parkområdet för den befintliga och planerade exploateringen i närområdet.

En miljödom kommer sannolikt att behövas för hantering av den befintliga kajkonstruktionen. Då det tartar att få till en miljödom, vilken måste vara på plats innan kommande detaljplan antas, är det av vikt att tidigt i arbetet med framtagandet av detaljplanen fastställa vilken eller vilka kajkonstruktioner eller släntalternativ som förordas för de olika sträckorna och ansöka om en miljödom.

I stadens övergripande strategi för klimatsäkringar föreslås ett högvattenskydd utmed hela Göta Älv (Översiktsplan för Göteborg, 2022). Utgångspunkten är att lägsta höjdsättning av överkant på kantskyddet är +2.3 meter. Kajområdet inom stadsutvecklingsförslaget ligger under Göteborgs stads prognosticerade nivå med avseende på översvämningar på mellan +1.1-2.0 meter havsnivån. Vidare finns redan idag en befintlig problematik med dagvatten- och skyfallshantering vid Gullbergs strandgata som utgör en lågpunkt i området (Mellan +0.9-1.3 meter havsnivån). Det är viktigt att det inte skapas ytterligare problem i lågpunkter och eller instängda områden vid en framtida utveckling av området då ett tätt högvattenskydd riskerar att stänga inne dagvatten och nederbörd vid skyfall.

Inom området har P-bolaget i dagsläget en parkeringsanläggning. Inriktningen till stadsutvecklingsförslaget var att upplåtelsen till P-bolaget kan sägas upp utan att parkeringarna behöver ersättas. För det fall förslaget går vidare till nästa skede behöver frågan utredas vidare för det fall verksamheter i området har räknat med tillgång till de parkeringsplatserna för sina bygglov. Stadsutvecklingsförslaget föreslår att inga parkeringsplatser ersätts men att ett begränsat antal parkeringsplatser kan behöva tillgodoses för nuvarande och kommande verksamheter inom utvecklingsområdet. För det fall en större mängd parkeringsplatser behöver ersättas eller bevaras påverkas möjligheten till utveckling av parkyta i området samt vilka kajkonstruktioner som är genomförbara, och med det påverka kostnaderna för kommande utbyggnad.

Staden äger all mark i området varpå markinlösen inte är aktuell.

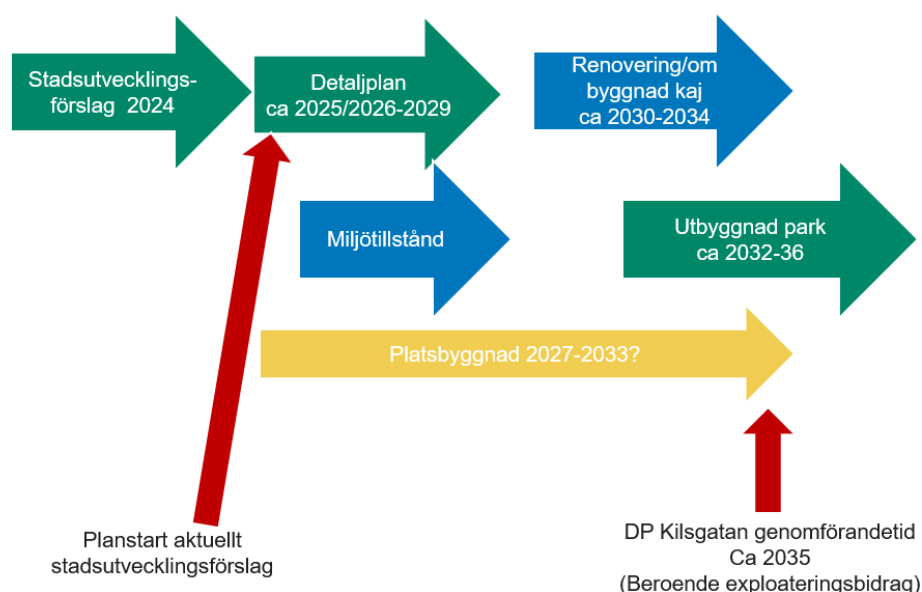
Stadsmiljöförvaltningen har förvaltarskapet av området, men ytan är upplåtet till

parkeringsbolaget. Efter en kommande planläggning av området kommer stadsmiljöförvaltningen att förvalta området.

Stadsutvecklingsförslags bedömning är att det är relevant att planlägga hela kajområdet för att säkerställa allmänplats på lång sikt. Utifrån områdets förutsättningar såsom dess långsträckthet är bedömningen att en etappvis utbyggnad av park- och torgytorna kan vara lämplig. Utifrån områdets förutsättningar såsom dess långsträckthet är bedömningen att en etappvis utbyggnad av park- och torgytorna kan vara lämplig. Lämplig etappvis utbyggnad och indelning får studeras i planbeskedet. Viktiga faktorer att beakta är vilka åtgärder och delar som förutsätter varandra och skapa en uppskattning kring riskbild för genomförandet, där beroenden avgör takten och indelningen av utbyggnadsordningen för området. Det gäller till exempel allmänplats gällande utbyggnad med sammanhållen höjdsättning och vattenfrågor såsom klimatskydd och hantering av högt vatten, skyfall och dagvatten även i koppling till omkringliggande områden.

### Knäckfrågor:

- Hantering befintlig kajkonstruktion samt val av ny kajlösning
- Ytor för grönsstruktur, tillgång till park, friytor
- Finansiering, utbyggnad allmänplats
- Hantering av dagvatten, högsta högvatten, skyfall
- Sociala frågor kopplat till trygghet, tillgängliga och kopplingar till området, främja ett levande och aktivt älvstråk
- Buller (Hisingsbron, Gullbergs strandgata)



Bilden ovan visar en tidplan med viktiga beroenden tidsplanemässigt för aktuellt stadsutvecklingsförslag.