



Gullbergsvass

Innehåll

1. BAKGRUND OCH UTGÅNGSPUNKTER.	4
1.1 Uppdraget	5
1.2 Området	6
1.3 Utgångspunkter	10
2. STRUKTURIDÉ.	12
2.1 Intentioner	13
2.2 Strukturplan	15
2.3 Potential och behov	19
2.4 Alternativ	25
3. GENOMFÖRANDE.	28
3.1 Strukturella beroenden	29
3.2 Utbyggnadsberoenden för delområden	29
3.3 Genomförandeförutsättningar	34
4. KONSEKVENSER OCH FORTSATT PLANERING	36
4.1 Nära, sammanhållen och robust	37
4.3 Värdeskapande stadsutveckling	40
4.4 Förhållande till Göteborgs utvidgade innerstad	41
4.4 Ekonomi	42
4.5 Fortsatt planering	46
5. REFERENSER	48

Titel: Övergripande utredning avseende struktur och genomförbarhet - Gullbergsvass

Uppdragsledare: Alexander Dalbert Börefelt, stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp: Ashwin Karjatkar, Karin Vilhelmson, Sophia Älfvåg (stadsbyggnadsförvaltningen), Arian Limani (exploateringsförvaltningen)

Konsulter: Ramboll (visualisering struktur)

Grafisk form och layout: Visuell kommunikation Göteborgs Stad

Bilder och foton: Göteborgs Stad, stadsbyggnadskontoret. Historiska foton Göteborgs stadsmuseum.
Bild 17 Julia Sjöberg



1. BAKGRUND OCH UTGÅNGSPUNKTER

1.1 UPPDRAGET

I kommunfullmäktiges budget för år 2025 fick stadsbyggnadsnämnden följande uppdrag:

- Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att påskynda arbetet med planerna på ny bebyggelse vid Gullbergsvass. Återrapporteringen ska ske till stadsbyggnadsnämnden.

I genomförandeplanen för stadsbyggnadsnämnden konkretiserades uppdraget:

- Nämndens specificering: Förvaltningen ska under 2025 ta fram inriktningsbeslut med mål för både struktur, innehåll, investerings- och exploaterings ekonomi och en preliminär tidplan för start av områdets detaljplaner.
- Förvaltningen ska identifiera strategiska områden för att "läka" staden, exempel på detta är /.../ Gullbergsvass. Återrapportering ska ske till nämnden. Det offentliga rummet ska utformas med sådana kvaliteter att det skapar förutsättningar för möten över stadsdelsgränser. (under *Mål 2, Segregationen i Göteborg ska brytas*)

Syftet med PM är redovisa möjlig utveckling av Gullbergsvass avseende struktur och innehåll, samt redogöra för genomförandeaspekter på övergripande nivå, strukturella beroenden, samt utgifter och inkomster. PM ska även kunna utgöra underlag för prioritering i *Övergripande inriktning för samordnad stadsutveckling*, vilket förväntas presenteras för stadsbyggnadsnämnden under första kvartalet år 2026.



Bild 1. Geografisk avgränsning av utredningsområdet

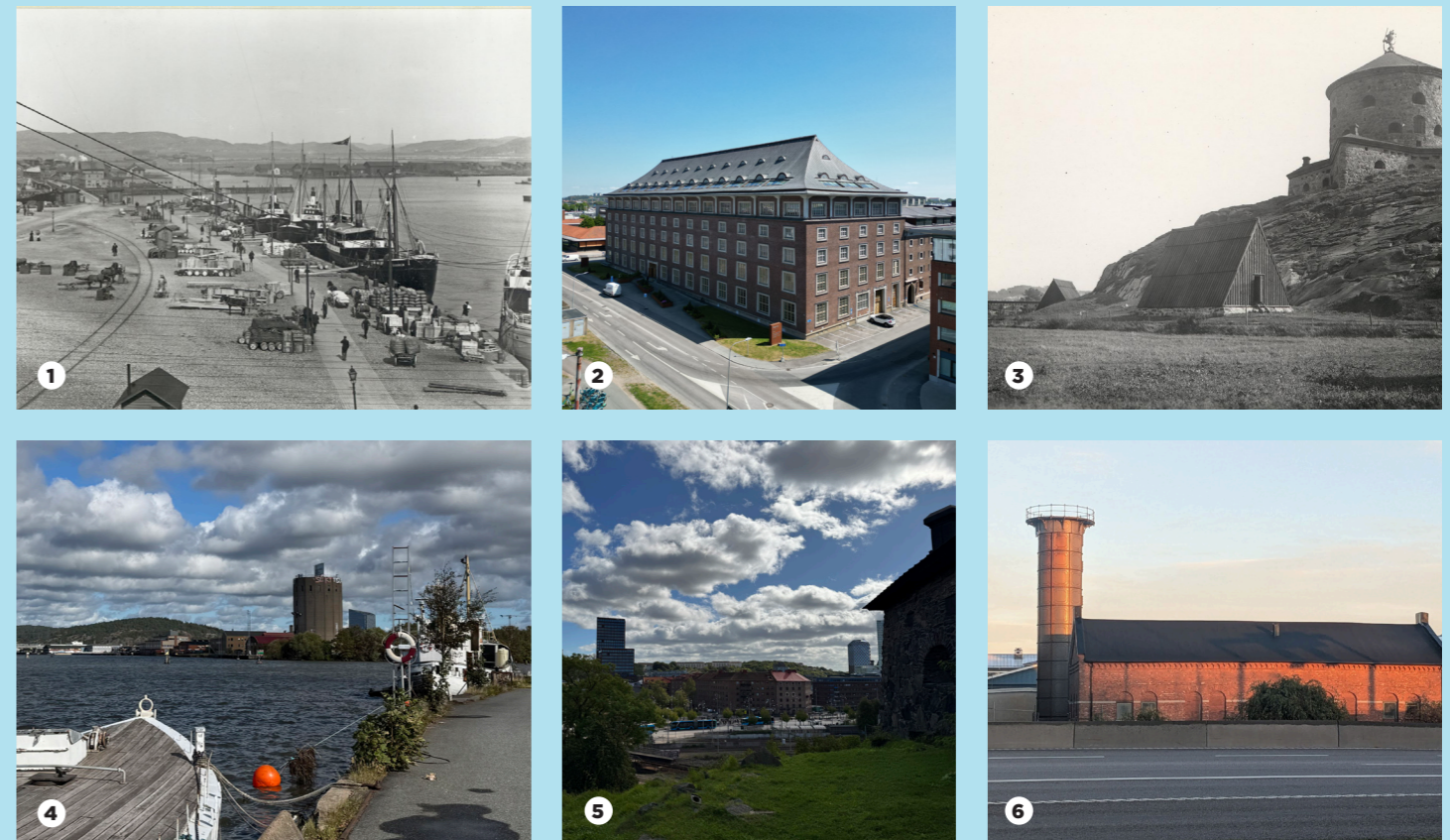


Bild 2. Sex foton som speglar Gullbergsvass historia
 1. Gullbergstrandgata 1902, 2. Kvarteret Pagoden (F d Tobaksmonopolet från 1917),
 3. Skansen Lejonet med kruthuslager, 1900, 4. Vy från Drömmarnas kaj över Sæveåns mynning, 5. Gårda och Svingeln från Skansen Lejonet, 6. F d Gasverket med sin kyltorn (1889) och tegelbyggnaderna från 1800 talet i nordöstra delen av området

1.2 OMRÅDET

Geografisk avgränsning

Geografisk avgränsning för området är älven i norr, bangården i söder och E6:an i nordost. I väster ansluter utredningsområdet till pågående planering av Centralenområdet (ungefär vid Kämpegatan). Dessa områden överlappar varandra till viss del. Området är cirka 70 hektar stort och består huvudsakligen av verksamhetsmark och storskalig infrastruktur, så som E45 och järnvägens bangård.

Kontext och karaktär

En av stadsdelarna runt älvrummet

Det storskaliga älvrummet präglas av stora mått, himmel och ett relativt flatt bebyggelseskap, där höjder, högre byggnader, broar och kranar blir tydliga inslag. I älvrummet möts korsande dalgångar i nordsydlig riktning. De korsande dalgångarna tillsammans med älvens krökningar och skiftande bredd skapar varierade landskapsrum med olika fonder och stadssiluetter beroende på var man befinner sig. Bergen utgör centrala element i älvrummet, dels de nära bergen, dels de längre bort, som sluter det större landskapsrummet på håll.

Älvrummet erbjuder kontraster genom öppningen mot havet i väster, kontakten med inlandet i öster, en mångfald av rumsligheter, landskapsfronter, landmärken, samt de samlade och stundtals spretiga

bebyggelsemiljöer som finns längs älven. Här finns en variation av både monotont och dynamiskt både vad gäller bebyggelse, grönska och sammanhang.

Det flacka älvlanskapet ger karaktär åt Gullbergsvass och skapar förutsättningar för utvecklingen av området. Samtidigt är landskapet en utmaning för hantering av skyfall och dagvatten. Gullbergsvass är ett före detta vassområde med få topografiska variationer. Områdets enda höjdtopp är Gullberget, där Skansen Lejonet ligger. Arödsberget i norr och Överåsberget i sydöst bildar en fond mot det låglänta området, ihop med de höga hus längs E6 som tillkommit de senare åren.

Mellan Gullbergsvass och Ringön är älven smalare än mellan Lindholmen och Stenpiren, vilket ger en upplevelsemässigt större kontakt mellan de båda älvränderna. Vid en punkt knäcker älven och ett annat landskapsrum öppnar sig, där Göta älv och Sæveån möts. Här blir upplevelsen av landskapet och kopplingen till Hisingen en annan.

Kontinuitet och barriärer – visuella och fysiska kopplingar till omgivningen

Gullbergsvass är mycket centralt beläget i staden, men utgör med sin storlek och användning en stor barriär i sig själv. Svingeln och Stampen ligger nära och höghusen i Gårda utgör en större rumslighet. Uppe på Gullberget är man upplevelsemässigt mycket nära Svingeln.

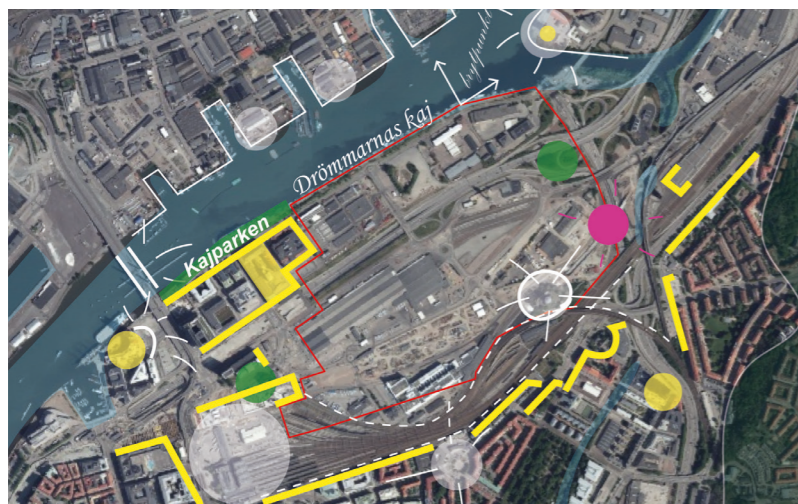


Bild 3. Karaktär och kontext. Älven och landskapsrummet, upplevelsemässig närhet, byggnader och objekt.

Idag finns en känsla av kontinuitet längs älven. Här kan man röra sig längs kajen från centrala staden och österut längs Drömmarnas kaj och vidare. De inre delarna av Gullbergsvass är desto mer svårorienterad med långa avstånd och barriärer mot söder och öster i form av bangård och E6, men även inom området såsom E45/ Märten Krakowgatan. Det sker en ständig förändring av strukturer inom de inre delarna av Gullbergsvass, vilket gör att det är svårt att veta hur och om man kan röra sig inom området.

Gullbergsvass historia fram till idag

Skansen Lejonet är en välbevarad försvarsanläggning från 1600-talet, men en befästning på Gullberget har funnits sen 1300-talet. Härifrån har man en vidsträckt vy över älvlandskapet och hela Gullbergsvass. Vid Skansens uppförande var Gullberget beläget närmare älven i och med vasslandskapet som då fanns. Skansen Lejonet har en central och identitetsskapande roll i Gullbergsvass.

Under 1800-talets andra hälft torrlades vassen och fast mark skapades. Järnvägsinfrastruktur byggdes ut och en stadsplan togs fram med rutnätskvarter, kanaler och alléer efter holländska ideal. Järnvägen med flerjärnvägslinjer och tillhörande stationshus expanderade och under slutet av seklet anlades Gullbergskajen, med regelbundna kvarter för verksamheter och landshövdingehus innanför kajen, gasverk, renhållningsverk, samt lager och kontor för småföretag. Pagoden (Tobaksmonopolet) är en karaktäristisk byggnad som visuellt tar plats i älvrummet och kännetecknas av sitt utsvängda koppartak och fasad och fönster med svag lutning. Byggnaden är värdefull ur såväl arkitekturhistorisk, som industrihistorisk synpunkt och är en viktig markör för Gullbergsvass.

Under åren 1970–1990 revs byggnader mellan Gullbergskajen och Märten Krakowgatan och ersattes med ny bebyggelse som kontor med mera, då hamnverksamhet inte längre bedrevs i området.

Under 2000-talet påbörjades Centralenområdets omvandling, med Hisingsbron och byggnader som Regionens hus, Platinan och ny bebyggelse i anslutning till Centralstationens norra entré, samt pågående Kaj 16 närmast älven.

I dag är Gullbergsvass ett verksamhetsområde med en blandning av kontor, industri och lagerverksamheter i direkt anslutning till



Bild 4. Byggnaders funktioner och skala

- Kulturhistoriskt väderfulla byggnader
- Bebyggelse med stadskarakter
- Industriella karakter

Bild 5. Områdets faktiska konnektivitet till omgivningen

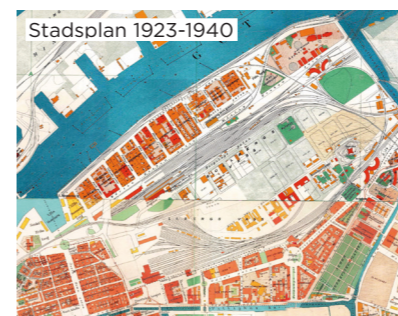
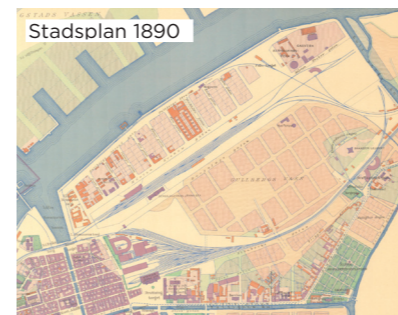


Bild 6. Områdets framväxt

Centralstationen och Nils Ericsonsterminalen. Flera ytkrävande verksamheter är kopplade till transport- och kommunikationssektorn, så som järnväg med tillhörande depåer, men även postterminalen. Området har de senaste åren karaktäriserats av stora pågående infrastrukturprojekt med tillhörande ytor för upplag. I de nordvästra delarna av Gullbergsvass har nya kontorslokaler etablerats under de senaste åren, som inte nödvändigtvis har samma koppling till transportsektorn. I Gullbergsvass finns inga bostäder.

Vid Gullbergskajen, även kallad Drömmarnas kaj, finns en aktiv fartygsförening, som med sina olika fartyg från olika epoker levandegör kajen och påminner om Gullbergsvass och Göteborgs hamnhistoria.

Tidigare och pågående planering

I Gullbergsvass och i dess närhet pågår planeringsprojekt och genomförandeprojekt i olika skeden.

Gullbergsvass är ett delområde inom Vision Älvstaden. 2015 togs en förstudie fram för Gullbergsvass av Älvstaden AB och Göteborgs Stad, med förslag på tre möjliga strukturer. Översiktsplanen beskriver området som omvandlingsområde och stadsbyggnadsförvaltningen har arbetat vidare med planeringsförutsättningar 2022.

Göteborg Energi planerar att uppföra en ackumulatortank för under 2026–2027. Ackumulatortanken är cirka 65 meter hög och kommer därmed bli ett nytt landmärke i Gullbergsvass. Bygglov har föregåtts av en allmän arkitektävling med förslaget Helan och Halvan av Unipessoal, Lda, Portugal som vinnare.

Centralenområdet

Centralenområdet utvecklas succesivt med hög täthet och med Västlänkens underjordiska centralstation nordväst om dagens tågstation sker en tyngdpunktsförskjutning, där området norr om Nordstaden och runt Hisingsbron får ett annat läge än idag. Den nya centralstationen ska trafikeras med genomgående pendel- och regionaltåg. Delar av Götaleden har överdäckats för att möjliggöra kontor, bostäder med mera. I Centralenområdet planeras för 2 000 bostäder och 20 000 arbetsplatser i kollektivtrafiknära läge. Kämpegatan utgör en viktig gata utifrån ett avstamp för Gullbergsvass. Inom Centralenområdet pågår både byggnation samt arbete med detaljplaner. Ett antal planer kan komma att starta inom området i närtid, bland annat kajpark öster om Hisingsbron och kontor vid Kämpegatan, i Pagodenkvarteret.

Infrastrukturprojekt

Västlänken

För att stärka kollektivtrafiken i Göteborg och Göteborgsregionen byggs en tågtunnel under staden med stationer vid centralstationen, Haga och Korsvägen. Västlänkens tunnel sträcker sig under hela södra delen av Gullbergsvass, från Skansen Lejonet till Centralenområdet, och är en viktig förutsättning för utvecklingen av Gullbergsvass.

Ett rosa, fiktivt, stenblock, står på Västlänkens järnvägsbro mellan Gullbergsvass och Olskroken. Konstverket heter bLINK och är

ett verk av konstnären Katharina Grosse, av Statens konstråd och Trafikverket som en del av den konstnärliga gestaltningen av Västlänken.

Bangårdsförbindelsen

Stadsbyggnadsnämnden har fattat ett planeringsbeslut utifrån förvaltningens förstudie med förslag till en bangårdsförbindelse för fotgängare, cyklister och busstrafik från Odinsplatsen till Gullbergsvass. Exploateringsnämnden har i uppdrag att fortsätta planeringen, efter att kommunfullmäktige fattade beslut i januari 2025. Bangårdsförbindelsen är en förutsättning för strukturidé för Gullbergsvass.

Operalänkutredning med anslutning till Gamlestaden

Stadsbyggnadsförvaltningen har studerat möjligheterna och de tekniska förutsättningarna att koppla samman Operalänken från Stenpiren via Hisingsbron/ Centralstationen vidare genom Gullbergsvass mot Gamlestaden.

1.3 UTGÅNGSPUNKTER

Översiktsplanen

En planering av området tar stöd i översiktsplanens strategier för en nära, sammanhållen och robust stad. Vidare gäller även utvecklingsstrategin för innerstaden som handlar om att;

- Låt stadskärnan växa över älven
- Utveckla omvandlingsområden till tät blandstad
- Uppgradera kollektivtrafiken för att skapa närhet och potential
- Ta vara på potentialen i noder och stråk
- Utveckla och bind samman den blågröna strukturen
- Stärk, värna och komplettera befintlig bebyggelse

Markanvändningskartan i översiktsplanen redogör bland annat för omvandlingsområde för blandad stadsbebyggelse, utredningsområde för kommunikation och förändrad infrastruktur för kollektivtrafik (metrobuss), framtida stadspark samt ett sammanhängande älvstråk. Inom området finns riksintressen för kommunikation (järnväg, väg, hamn, sjöfart) samt statligt byggnadsminne (Skansen Lejonet). Vidare berörs området av miljökon-sekvensnormer för vattendraget Göta älv.

I området finns tre utpekade utredningsområden för kommunikation; en framtida gång- och cykelbro över älven, framtida kollektivtrafik (citybuss eller spårväg) mellan Operan-Gullbergsvass-Gamlestaden samt koppling över bangården (som i pågående ändring av översiktsplanen avses justeras till ett mer avgränsat område, i och med beslutad förstudie för bangårdsförbindelsen).

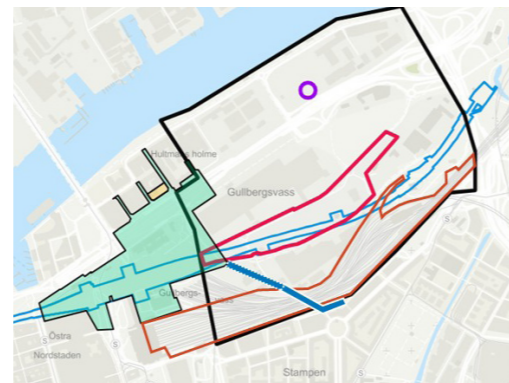


Bild 7. Pågående planering

- Centralenområdet
- Detaljplan
- Akkumulatortank
- Västlänken
- Åtgärdsvalstudie Centralstation
- Bangårdsförbindelsen
- Jernhusens fastighet

Gullbergsvass är en av stadens utpekade omvandlingsområden, som ska utvecklas från verksamhetsområde med järnvägs- och logistikändamål till blandstad. En omvandling kommer kräva stora investeringar i övergripande infrastruktur, offentliga rum och samhällsservice.

Staden ska ha en robust grön infrastruktur genom att den biologiska mångfalden stärks och ekosystemtjänster utvecklas. Det ska finnas god tillgång till parker och möjligheten till rekreation och friluftsliv ska säkerställas. Den blågröna strukturen ska förstärkas och utvecklas till sammanhängande blågröna stråk och vattennära miljöer. Vattenkvaliteten ska förbättras och utvecklas. Sammanhängande grönområden bidrar till att hantera klimatförändringar.

Några av översiktsplanens viktiga aspekter för stadsdelarna runt älven är att stödja stadskärnans möjlighet att ta steget över älven. Detta genom att ta vara på utblickar mot älven, utveckla stadsmiljön med utgångspunkt i de stora dragen i stadsbilden, platsers karaktärsdrag, befintliga kulturvärden samt lägespotential. Vidare bör man eftersträva bevarande av befintliga byggnader och anläggningar och erbjuda en större variation av verksamheter i området. Den stora skalan i såväl landskap som befintliga byggnadsverk ger en större möjlighet att visuellt ta hand om nya synliga tillskott, stora, breda eller höga samtidigt som alla tillskott av höga hus blir väl synliga. Tillskott av höga byggnader ska studeras ingående med avseende på siktvinklar, skalrelationer och gestaltning. Nya landmärkens relation till befintliga landmärken kring älvrummet ska särskilt uppmärksammas. Det ska finnas tydliga motiv för hur man relaterar till kvaliteter i de befintliga miljöerna och stadsrummen.

Översiktsplanens övergripande inriktningen för Göteborgs stadsbyggnad är en bebyggelsestruktur med utgångspunkt i den traditionella kvartersstadens struktur, vilken är en inriktning för arbetet.

Vidare berörs området av Program för jämlik stad, Miljö- och klimatprogrammet, Näringslivsstrategiska programmet och de övergripande målen i kommunfullmäktiges budget. Dessa innebär bland annat att minska segregationen inom staden, minska utsläppen från stadsutveckling och främja en ökad biologisk mångfald samt till skapa fler arbetsmöjligheter inom staden.

Vision Älvstaden

Vision Älvstaden antogs av kommunfullmäktige 2012. Visionen innehåller tre övergripande strategier: hela staden, möta vattnet och stärka kärnan. Målet är att skapa en inkluderande, grön och dynamisk stadskärna och att älven ska bli ett sammanlänkande element och en identitetsbärare för Göteborg, istället för en barriär. Arbetet med Älvstaden betonar öppenhet för förändring och att våga tänka nytt, testa och utvärdera. Viktiga kärnfrågor är klimatanpassning, socialt hållbart boende och att förmåga att kunna hantera olika tidshorisonter, till exempel genom att tillgängliggöra Älvstadens områden här och nu genom tillfälliga åtgärder och aktiviteter. Gullbergsvass är ett av områdena inom Älvstaden.

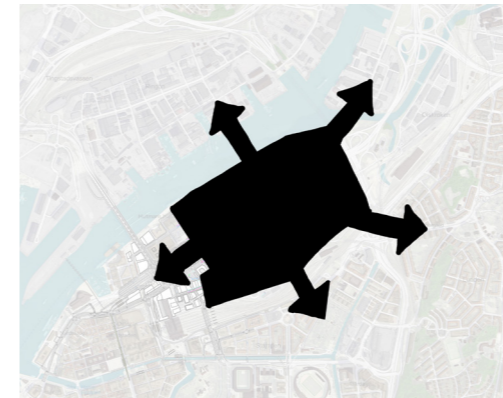
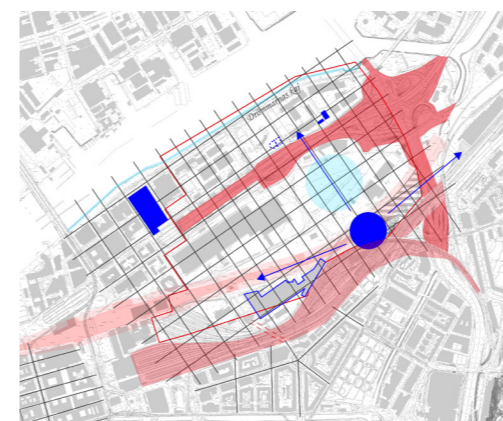
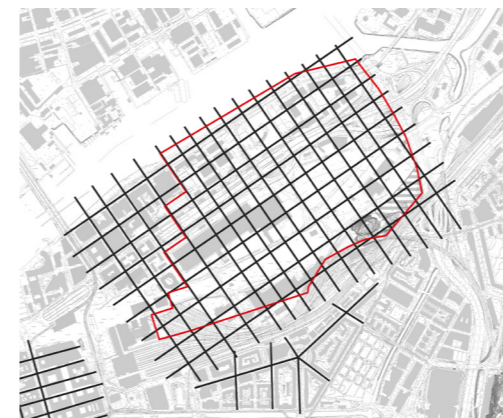


Bild 8. Gullbergsvass som en centralt sammanlänkande stadsdel.

Bild 9. Rutnät utifrån kvartersstadens principer

Bild 10. Rutnät anpassat till förutsättningar



2. STRUKTURIDÉ

2.1 INTENTIONER

En centralt sammanlänkande stadsdel

Gullbergsvass ska utvecklas från verksamhetsområde med järnvägs- och logistikändamål, till en blandad, sammanhängande och nära del av stadskärnan. Med sitt läge alldeles intill Centralstationen och den äldre stadskärnan, har Gullbergsvass goda förutsättningar att utvecklas till en levande innerstadsmiljö. Principen är en kontinuerlig stadsmiljö med strikta kvarter i rutnät från Centralenområdet till Marieholm, samt från älven ner mot bangården och Svingeln. Platsens förutsättningar, värden och beroenden formar strukturen tillsammans med tydliga kopplingar genom området och till omkringliggande stad.

Strukturen ska bidra till nya och genare samband i staden. I de sydöstra delarna av Gullbergsvass är Svingeln och Stampens kvartersbebyggelse påtagligt nära och de nya byggda högre byggnaderna i Gårda bildar en större rumslighet, där Skansen Lejonet kan bli central för att binda ihop det befintliga med det nya. Från Gullberget och Skansen, finns vyer/ kopplingar till Centralen och ner mot älven. Älven ska tillgängliggöras och bli ett centralt element i områdets utveckling, där vyer mot älven genom området tas upp.

Genom etappvis utbyggnad och utbyggnadsordning kan värden succesivt byggas upp i Gullbergsvass. Området föreslås utvecklas med start i väster, närmast Centralstationen och längs ett sammankopplande stråk, som ger förutsättningar för ett levande stadsliv.

Sammanfattning av principer:

- Området utvecklas utifrån kvartersstadens principer, för en sammanhållen och nära stad
- Platsens förutsättningar, värden och beroenden formar strukturen
 - Det flacka älvlandskapet, vars karaktär skiftar i öster
 - Topografi och vattenflöden, befintliga höjd- och lågpunkter
 - Historiska spår i strukturen och stadslandskapets kontext, så som Skansen Lejonet, Pagoden, älvstråket och bangårdar
 - Större strukturer som Västlänkens tunnel, E45 och annan infrastruktur
- Tydliga kopplingar genom området och till omkringliggande stad
- En fortsättning på Centralenområdets stadsbyggnadsstruktur

2.2 STRUKTURPLAN

Strukturen för Gullbergsvass är utvecklad utifrån områdets karaktär och sammanhang i staden, med landskapet som botten och kvarterstaden som ideal och kan sammanfattas i följande punkter:

- En centralt sammanlänkande stadsdel
- Kvarterstaden som ideal, anpassat efter platsens förutsättningar, med hög exploatering och blandat innehåll samt övervägande bostäder på områdesnivå för att komplettera stadskärnan
- Genomgående huvudgator där flöden av människor koncentreras för störst potential för stadsliv, utifrån en lägesbaserad planering. Huvudgatorna med dubbelsidig bebyggelse eller med en sida mot park. Parker eller platser tar upp gatornas riktningförändringar
- Strukturen möjliggör vidare kopplingar över barriärer såsom bangård och älv.
- Med landskapet som botten formas en samlande stadspark runt Skansen Lejonet med höjsättning utifrån skyfall och vattenflöden
- Kontinuerligt grönstråk och stadsfront etableras längs älven och friyta med olika funktioner ovanpå Västlänkens tunneltak
- Karaktärsområden med olika funktioner formar Gullbergsvass med övervägande verksamheter närmast Centralenområdet och inslag av kultur, idrott och kommunal service i resterande Gullbergsvass.

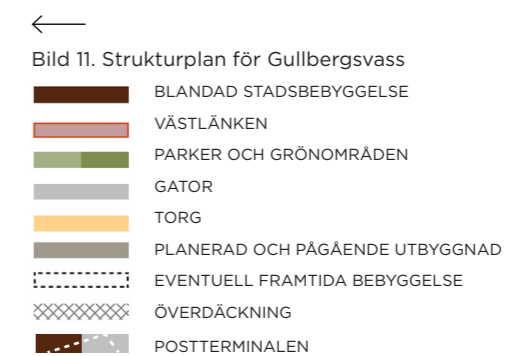




Bild 12. Stråk och gatuhierarkier

- HUVUDGATOR
- LOKALER I BOTTENVÅNINGAR
- TORG / PLATSER
- BEFINTLIGA BROAR
- TYNGDPUNKT STADSLIV

- PARKER
- TORG / PLATSER
- TRÅD I GATOR
- SKYFALLSLED
- HÖGVATTENSKYDD



Bild 13. Landskapet som bas

Stråk och gatuhierarkier

Inom Gullbergsvass föreslås genomgående och sammankopplande huvudstråk som ansluter till omkringliggande stad, med högre täthet utifrån en lägesbaserad planering. Med hjälp av stadsformsanalyser och lokala förutsättningar, har stråk med störst potential att generera stadsliv identifierats. Dessa stråk kopplas mot Marieholm, Partihallarna och Olskroken i öster, Skänegatan i söder samt Centralenområdet i väster. Trafikalt ska huvudstråken utgöras av kollektivtrafik, gång och cykel samt binda samman trafiksystemen i Gullbergsvass. Bebyggelsen vid de gator och stråk som bedöms ha störst stadsmässig potential, föreslås ha en högre täthet och ett större inslag av publika verksamheter och lokaler i bottenvåningarna. Huvudgatorna ska gärna vara dubbelsidiga, eller i kombination med park i söderläge, på lagom avstånd från varandra för att få till bra flöden och handelslägen. Parker eller platser tar upp riktningförändringar i huvudgata, för att skapa den orientering som behövs för huvudgata.

En central korsningspunkt etableras i Bergslagsgatans och Falutorgets förlängning. Dessa gator har störst möjlighet för etablering av butiker och verksamheter. Ytterligare gator med funktion som huvudgator löper från Kämpegatan via Trollhättegatan mot Marieholm och från Bergslagsparken norr om Västlänkens tunneltak och vidare österut. Inom strukturidén finns en hierarki av gatubredder. I nordsydlig riktning löper gator med utsikt över älven, de är bredare med genomgående alléer. Över Västlänken etableras ett bredare allmänt stråk med lägre bebyggelse närmast tunneltak. Norr om Västlänken löper en gata med siktlinje mellan Centralenområdet och Skansen Lejonet.

Bangårdsförbindelsen har integrerats i strukturidén för Gullbergsvass. Utöver den finns ett antal kopplingar över bangården som kan

etableras över tid, beroende på vilka andra kopplingar som kan åstadkommas. En förbindelse till Ringön bedöms ha potential att koppla samman staden i nord-sydlig riktning. Förbindelsen kan tänkas vara färja eller bro.

Landskapet som bas

Med landskapet som bas formas marken i Gullbergsvass i ett tidigt skede, både utifrån att skapa en höjdsättning, som ger en robusthet inför ett framtida klimat, och för att etablera en samlande, attraktiv och funktionell stadspark runt Skansen Lejonet. De historiska spåren lyfts fram, siktlinjer bevaras och förstärks till och från Skansen samt mot älven. Stadsparken runt Gullberget och Skansen Lejonet ansluter till den centrala Bergslagsgatan i norr och kvartersbebyggelse i väster och öster. I söder etableras en tydlig koppling till Svingeln. Ett blågrönt stråk kopplar parken med älven och kajstråket. Ett system av allégator i bland annat Kämpegatan skapar gröna stråk på tvärs.

Längs älven utvecklas ett kontinuerligt älvstråk och en stadsfront längs älven. Älvstråket längs Gullbergsvass är en del av ett längre stråk längs den södra älvstranden. Karaktären är en dels hårdgjord kaj med gröna inslag för ekologiska och sociala värden. Dels mer mjuka, ekologiska kantzoner, som anläggs där det inte behövs kaj för fartygsanlöp. Högvattenskydd integreras i älvstråket som en del i stråkets utformning. Invid Hisingsbron utvecklas Kajparken. I öster sker en tydlig knäck längs kajen och landskapet skiftar karaktär där Sävån och Göta älv möts. Här föreslås en friare grönstruktur med mer naturlika inslag.

Mindre parker i den föreslagna strukturen är förutom den planerade Bergslagsparken, parken vid Trollhättegatan och parken vid Sävåns mynning Utöver funktioner som park markerar dessa även riktningförändringar för stråk inom Gullbergsvass.



Bild 14. Karaktär för olika områden i Gullbergsvass

Gullbergsvass växer fram

Gullbergsvass delas in i områden med olika karaktär och funktion. Generellt föreslås en hög exploatering med ett stort bostadsinnehåll för att komplettera stadskärnan. Kämpegatan utgör ett avstamp in i Gullbergsvass. Området föreslås utvecklas med start i sydväst, närmast Centralstationen och längs ett sammankopplande huvudstråk, vilket ger förutsättningar för ett levande stadsliv.

Runt Centralstationen koncentreras en större mängd verksamheter, utifrån tanken om stadens kommersiella centrum, Central Business District (CBD). I resterande Gullbergsvass blandas bostäder med inslag av kultur, idrott och kommunal service. Huvudstråken utgör skelettet i området och bör byggas ut i en sådan ordning att genomgående flöden i det centrala stråket mot Marieholm etableras tidigt. Vidare är kopplingen till Olskroken och över bangården viktig att etablera i tidigt skede. Området längs älven kommer att karaktäriseras av älvens närhet, vattenkontakt, rekreation och vyer över älven och åarna. För kvarteren närmast Skansen Lejonet blir just närheten till den föreslagna stadsparken karaktärgivande, likaså närheten till stadsbebyggelsen i Svingeln, Stampen och vidare Olskroken.

Kvarterstrukturen delas in i tydliga enheter med möjlighet för olika typer av kvartersstorlekar och vidare indelning. Genom etappvis utbyggnad och utbyggnadsordning kan värden succesivt byggas upp i Gullbergsvass.

Stadsparken är möjlig att bygga ut i etapper utifrån skyfallshantering och antal bostäder. En grundstruktur och avgränsning för stadsparken etableras tidigt, för att träd och växter ska ha förutsättningar att etableras. Därefter byggs parken på med fler kvaliteter och funktioner efterhand som behoven uppstår. De offentliga rummen är även av betydelse för platsskapande och utveckling av områdets identitet och karaktär.

Bild 15. Linnéstadens kvartersstruktur inklippt i uppdragets utredningsområde.



	Strukturplan	Nyckeltal och Riktvärden
Bostäder	Mellan ca 5000-8000 bostäder, beroende på val av täthet (70%)	UN Habitat - minst 30% bostäder
Verksamheter, kvm	Mellan ca 230 000 kvm - 330 000 kvm, beroende på val av täthet (30%) (Idag arbetar drygt xxxx personer i området)	UN Habitat - max 70% verksamheter
Kommunal service		
Förskola	5 förskolor med 8 avdelningar, vilket motsvarar 720 förskoleplatser, visas i strukturidén och kalkylen. Fler förskolor är möjliga, om fler kvarter byts ut mot förskola. Sammanhängande friyta är minst 1800 kvm, vilket motsvarar nyckeltalet.	Styrande volymnyckeltal är 0,1-0,14 barn/ flerbostadshus i innerstaden. 5000 bostäder ger behov av mellan 500-700 platser. 8000 bostäder ger behov på mellan 800-1120 platser. I efterföljande planering finns möjlighet att göra en utredning för kommunal service, som kan innebära justering av nyckeltalet.
Grundskola	2 grundskolor, en 5-parallell och en 3-parallell, vilket motsvarar 500-1600 skolplatser. Sammanhängande friyta är 15000 kvm respektive 9500 kvm respektive, vilket är högre än nyckeltalet.	Styrande volymnyckeltal: 0,1-0,2 barn/ flerbostadshus i innerstaden. 5000 bostäder ger behov av mellan 500-1000 platser. 8000 bostäder ger behov av mellan 800-1600 platser. I efterföljande planering finns möjlighet att göra en utredning för kommunal service, som kan innebära justering av nyckeltalet.
Vård- och omsorgsboende	Ej med i strukturidén. Möjligt att integrera i kvartersstrukturen, en boende motsvarar 1 kvarter i storlek, cirka 25 000 kvm	Ej styrande. Möjlighet finns genom att byta ut kvarter mot detta ändamål.
BMSS	Ej med i strukturidén. Möjligt att integreras i kvartersstrukturen, men inte som fristående byggnad.	Ej styrande. Möjlighet finns integrera i kvartersstrukturen.
Idrottshall	2 fullstora idrottshallar som samlokaliseras med grundskolorna	Styrande nyckeltal: 1-2 hallar à 4000-6000 kvm per 10 000 invånare.
Bollplaner	Bollplaner samlokaliseras invid parkerna,	1-2 anläggningar per 10 000 invånare Markanspråk 3 000 - 10 000 kvm (7-spelplan eller 11-spelplan)
Parker och kaj		
Stadspark	Ca 8,5 hektar. Stadsparken kommer även att fungera som stadsdelspark och bostadsnära park i området	Behov av en minst 10 hektar stor stadspark i Gullbergsvass, enligt översiktsplanen.
Älvstråk, sammanhängande rekreativt stråk med ekologiska värden	Cirka 1,5 km. Hårdgjord kaj endast där fartygsanlöp ska vara fortsatt möjligt	Stråk för rörelse o vistelse, i översiktsplanen, där ekologiska värden ska höjas där så är möjligt. Mått anges ej.
Hårdgjord kaj	Omfattning behöver utredas vidare. Hårdgjord kaj endast där fartygsanlöp ska vara fortsatt möjligt	Omfattning behöver utredas vidare.
Mindre park	Utspridda i område. Stadsparken kommer även att fungera som stadsdelspark och bostadsnära park i området	Minst 0,2 ha inom 300 meter enligt Öp.

Tabell 1. Innehåll i framtagna struktur

På E45 överdäckning föreslås lokalisering av skolor. Här kan även andra funktioner i kommunal regi placeras kopplat till sport eller kultur. Inom den föreslagna kvartersstrukturen möjliggörs för förskolor.

2.3 POTENTIAL OCH BEHOV

Bostäder och verksamheter

Strukturidén medger mellan ca 5000 - 8000 bostäder i flerbostadshus, beroende på val av täthet (kvarterstorlek och bebyggelsehöjder), se vidare under kapitel 2.4 Alternativ och scenarier. Verksamhetsyta uppgår till mellan ca 230 000 kvm - 330 000 kvm, beroende på val av täthet. I de västra delarna närmare Centralenområdet är andelen verksamheter högre. Längs huvudgatorna, som har de största flödena av människor, återfinns de bästa handelslägena.

Offentliga rum, friyta och park

De offentliga rummen består av torg, platsbildningar, lekplatser och parker. De behöver ha många funktioner och kvaliteter, som täcker behovet hos flera målgrupper. Den offentliga friytan har stor betydelse för att skapa sociala värden i stadsmiljön och för att öka folkhälsan.

Utgångspunkten för strukturidén är de principer för markfördelning som anges i översiktsplanens kapitel om gestaltad livsmiljö. Minst 15 % offentlig friyta och ungefärligen 30 % gatumark beskrivs vara en lämplig utgångspunkt, och har sin grund i UN Habitats rekommendationer.

Ambitionen har varit att tillskapa tio kvadratmeter friyta per person, varav minst två tredjedelar ska vara park. Motsvarande friytetal har tillämpats i utvecklingen av Backaplan. Med detta som utgångspunkt uppnås cirka 15 % offentlig friyta inom Gullbergsvass. Utöver den offentliga friytan behöver friyta tillskapas i form av gårdsmiljö inom kvartersmark.

I strukturidén föreslås en stadspark, ett sammanhängande rekreativt stråk längs älven, två mindre parkytor, torgytor i anslutning till huvudstråken samt friyta för olika funktioner på Västlänkens tak. Den större stadsparken kommer även att ha funktion som stadsdelspark och bostadsnära park för närliggande kvarter.

Stadsparken runt Skansen Lejonet är cirka 8,5 hektar och ska erbjuda parkkvaliteter för sociala värden och ökad biologisk mångfald. I parken krävs ytor för rening och fördröjning av dagvatten och skyfallshantering. Stadsparken kommer bli en tillgång framförallt för framtida boende i Gullbergsvass och intilliggande stadsdelar Olskroken, Norra Gårda, Stampen och Centralenområdet, men också för hela Göteborg.

Längs med älven skapas ett sammanhängande rekreativt stråk med parkkvaliteter. Utgångspunkten är att älvstråket utformas som ett rekreativt parkstråk med sluttande kantzoner ner mot vattnet, som möjliggör för ekologiska värden och klimatanpassning. Genom höjdsättning av området längs med älven säkerställs klimatanpassning avseende höga vattenstånd, för att skydda bakomliggande områden. Efterföljande planering behöver fastslå var fartygsanlöp fortsatt ska vara möjligt, där behöver stråket utgöras av hårdgjord kaj. Då kajer är mycket dyra, både i investering och reinvestering, ska kaj endast byggas där fartygsanlöp är nödvändigt. Att inte anlägga kaj ökar möjligheten att höja ekologiska värden på land och i älven, samtidigt som det är fördelaktigt ur ett ekonomiskt perspektiv. I älven är det framför allt vandringsmöjligheter för fisk som kan höja älvens ekologiska kvaliteter, exempelvis genom vassområden och stora stenar att vila bakom i det strömmande vattnet.

I samband med stadsutvecklingen i Centralenområdet har inte offentlig friyta tillskapats fullt ut i den utsträckning som krävs, särskilt gällande grön offentlig friyta. Det gör att parkerna och älvstråket i Gullbergsvass är extra betydelsefulla att få till.



Bild 16. Slottsskogenen, en av stadens äldsta stadsparker

Bild 17. Jubileumsparken, en av stadens yngre stadsparker

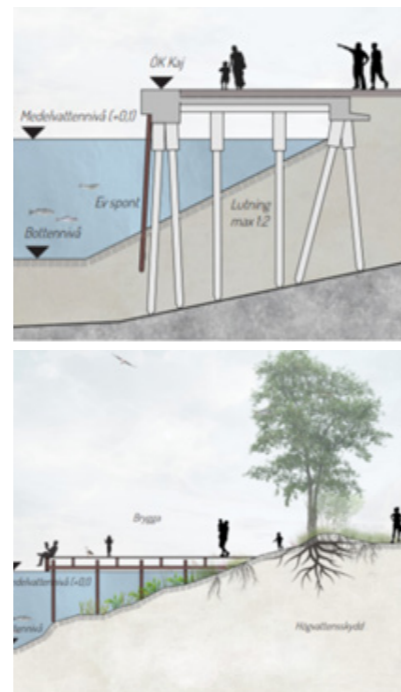


Bild 18. Älvstråket kommer att utformas som hårdgjord kaj där fartygsanlöp fortsatt ska vara möjligt och med mjuk ekologisk kantzon på övriga delar. Illustration Mareld



Bild 19. Princip till höjdsättning för skyfall.

Fakta skyfall

- » *Skyfallsleder* kan vara t ex ett dike, en gc-bana, ett körfält eller annat lågstråk, för kontrollerad avledning av skyfall till recipient.
- » *Skyfallsytor*, för fördröjning av skyfall, kan vara t ex nedsänkta delar av torg, parkering, park eller andra öppna ytor.

Fakta klimatanpassningsskydd

- » *Permanent skydd* utgör det slutliga skydd som säkrar ett område. Består i första hand av markhöjning men kan också utgöras av vallar, murar etc.
- » *Temporära skydd* utgör ett tillfälligt högvattenskydd som helt eller delvis säkrar ett område tills dess att ett fullständigt högvattenskydd är utbyggt. Kan tex vara i väntan på andra åtgärder inom området (exploatering eller reinvestering). Kan också vara ett skydd till en lägre nivå för att skydda ett lågt liggande område.
- » *Beredskapsskydd* är skydd som kräver beredskap och aktiveras inför eller under en översvämningshändelse. Kan utgöras av barriärer med automatisk eller manuell reglerfunktion samt öppningar vilka i normalfallet hålls öppna men som behöver stängas igen för att säkerställa funktionen av högvattenskyddet. Kan även utgöras av längre sträckor där skydd behöver sättas upp vid en händelse.

Klimatanpassningsåtgärder

Dagvatten- och skyfallshantering

Det låglänta landskapet i kombination med att E45 skär genom Gullbergsvass, ger utmanande förutsättningar för att hantera skyfall och dagvatten.

För att möjliggöra en effektiv hantering av dagvatten och skyfall behöver en kedja av funktioner och principer hänga samman. Åtgärder för skyfallshantering och rening och fördröjning av dagvatten behöver tillkomma i hela området. Principiell hantering norr om E45 är att genom höjdsättning leda vattnet mot älven, medan söder om E45 leda vattnet mot stadsparken. De södra delarna behöver stora ytor för fördröjningsyta för skyfall. Delar av stadsparken behöver gestaltas för att kunna omhänderta vatten vid behov. Troligtvis finns behov att kunna pumpa ut vatten från fördröjningsytan till älven, som en kompletterande åtgärd. Detta behöver utredas vidare.

Det krävs ytor och åtgärder för rening av dagvatten, innan vattnet når Göta älv. Beroende på utformningen, kan ytor för rening i viss utsträckning vara samma ytor som för fördröjning, antingen i grönyta eller genom hårdgjord yta, som exempelvis magasin under mark.

Högvattenskydd

För att hindra översvämning behöver ett högvattenskydd anläggas längs älven. Högvattenskydd kan integreras i älvstråket. Högvattenskyddet ska utformas så att det inte hindrar skyfallsvatten att nå älven. Om området mellan älven och E45 byggs ut etappvis över tid kan temporära åtgärder att krävas för att skydda befintlig

bebyggelse och tillkommande exploatering vid högt vatten till dess att ett permanent högvattenskydd är på plats. För området mellan E45 och bangården utgör nedsänkning av E45 ett högvattenskydd i sig. Det behöver tillkomma högvattenluckor i dagvattenutlopp och åtgärder som möjliggör pumpning av dagvatten, vid behov. Antagandet behöver säkerställas i efterföljande planering.

Planering utifrån ett varmare klimat

Gullbergsvass behöver även planeras utifrån ett varmare klimat med längre och intensivare värmeböljor. Behov finns av svala öar och svala korridorer för att skapa ett behagligt klimat även vid värmeböljor. Vid lokalisering av lokaler för sårbara grupper utifrån värmeexponering behöver värmestress beaktas. Det mest effektiva klimatanpassningsåtgärderna som dessutom ger mervärden till stadsdelen är naturbaserade klimatanpassningsåtgärder. Framförallt träd har förmågan att både dämpa värme och bidra till dagvattenhantering.

Mobilitet och infrastruktur

Gullbergsvass har ett centralt läge och närhet till förbindelser med både regional och nationell kollektivtrafik vid centralstationen. Trafikalt utgörs huvudstråken av kollektivtrafik och är en förutsättning för att stadsdelen ska användas av flera och att tillskapa levande stadsmiljöer. Hållplatser placeras i strategiska lägen.

Vidare föreslår strukturidén ett sammanhängande och finmaskigt nät, där huvudstråken utgör en delmängd, av gångbanor, cykelbanor och blandkörvägar, som ger goda förutsättningar för ett hållbart resande. Funktion och kvalitet för dessa nät ska utgå tillgänglighet och att fler ska gå och cykla i Göteborg.

Vid en eventuell omlokalisering av Nils Ericsonsterminalen till Gullbergsvass, föreslås en ändamålsenlig placering vara i närheten av Västlänksstationen, i anslutning till huvudstråken och Bergslagsgatan. Utgångspunkten för terminal- och bussupställningsfunktionen bör vara en stadsintegrerad byggnad.

Trafikföringsprinciper för området är att biltrafik från lederna österifrån använder på- och avfarter vid Falutorget för att angöra Gullbergsvass och Centralenområdet via huvudstråken. Biltrafik från väster använder på- och avfarter vid Lilla Bommen. Flöden från Hisingen, med målpunkt i Gullbergsvass, når området via Hisingsbron och huvudstråken.

Parkering för bil och cykel ska i allmänhet planeras på kvartersmark, företrädesvis i samlade parkeringsanläggningar som servar flera kvarter. Utgångspunkten bör vara att parkeringsanläggningar integreras i annan bebyggelse för att hålla hög stadsmässighet.



Bild 20. Föreslagen sträckning för kollektivtrafik med hållplatslokalisering



SKOLA / FÖRSKOLA
IDROTTSANLÄGGNINGAR

Bild 21. Ytor för kommunal service

Kommunal service

Förskola och grundskola

I den redan byggda innerstaden finns utmaningar med att hitta plats för kommunal service, så som förskolor och skolor. I större omvandlingsområden som Gullbergsvass finns däremot förutsättningar att tidigt i planeringen säkerställa ytor för kommunal service, för att på så sätt omhänderta det behov av förskola och skola som genereras av den nya andelen bostäder.

I strukturplanen illustreras ytbehov för en 5-parallell grundskola (970 elever) samt en 3-parallell grundskola (582 elever), liksom ytbehovet av fem 8-avdelningars förskola (720 barn). Det finns möjlighet att byta ut fler kvarter till förskola, vilket då får konsekvenser på exploateringsekonomi.

Vid 5000 bostäder i Gullbergsvass kan strukturen omhänderta tillkommande behov av förskola utan justering av volymnyckeltalen. Några kvarter som är utpekade som förskola kan i så fall istället bli bostadskvarter. Vid fler än 5000 bostäder behöver däremot fler förskolor tillkomma, alternativet är om volymnyckeltalet för Gullbergsvass är möjligt att justera. Vid 5000 bostäder i Gullbergsvass kan strukturen omhänderta tillkommande behov av grundskola, utan att justering av volymnyckeltalen. Det samma gäller om upp till 8000 bostäder byggs.

Utgångspunkten i tidig planering ska vara de högre nyckeltalen för förskola och grundskola. I fortsatt arbete behöver eventuella avsteg studeras vidare och förankras. Det finns möjlighet att stadsledningskontoret gör en utredning kommunal service, som kan leda till nyckeltalen justeras och visar ett annat behov.

En möjlig lokalisering av grundskolorna är ovanpå föreslagen överdäckning av E45. Av juridiska skäl är det fördelaktigt med kommunalt huvudmannaskap ovanpå överdäckningen, där skolverksamhet är en möjlig kommunal användning.

Idrottsändamål

Göteborgs stads styrande nyckeltal anger att på 10 000 invånare ska det finnas 1–2 idrottshallar samt 1–2 bollplaner. Två idrottshallar föreslås lokaliseras vid grundskoleenheterna, vilket möjliggör samnyttjan. Idrottshallsanläggningen kan utöver att försörja skolorna med idrottsalar även möjliggöra för specialanpassade ytor för någon ytterligare idrott och fungera som en besöksanläggning för mindre event och tävlingar. Bollplaner och spontanaktivitetsytor kan med fördel lokaliseras i närhet till parkområden.

En större besöksanläggning skulle kunna fungera som en attraktiv målpunkt och dragare för att besöka Gullbergsvass. Utifrån sin nuvarande planeringshorisont ser dock inte idrott och föreningsförvaltningen behov av en besöksanläggning i form av en is- eller simhall i denna geografi, förutsatt att en ishall blir av inom Frihamnen. Skulle planeringsförutsättningarna förändras, så att det blir aktuellt att lokalisera en annan besöksanläggning i Gullbergsvass, motsvarar en anläggning ungefär ett kvarter i strukturplanen.

Kulturändamål

Lokaler för kulturändamål har unika lokalbehov och styrs inte genom Stadens riktlinje för styrande nyckeltal. Kulturförvaltningen behöver i efterföljande planering involveras utifrån behov av att tillskapa bibliotek, kulturscen med mera i Gullbergsvass.



Bild 22. Konstverket bLINK, ett verk av konstnären Katharina Grosse. Del av den konstnärliga gestaltningen för Västlänken.

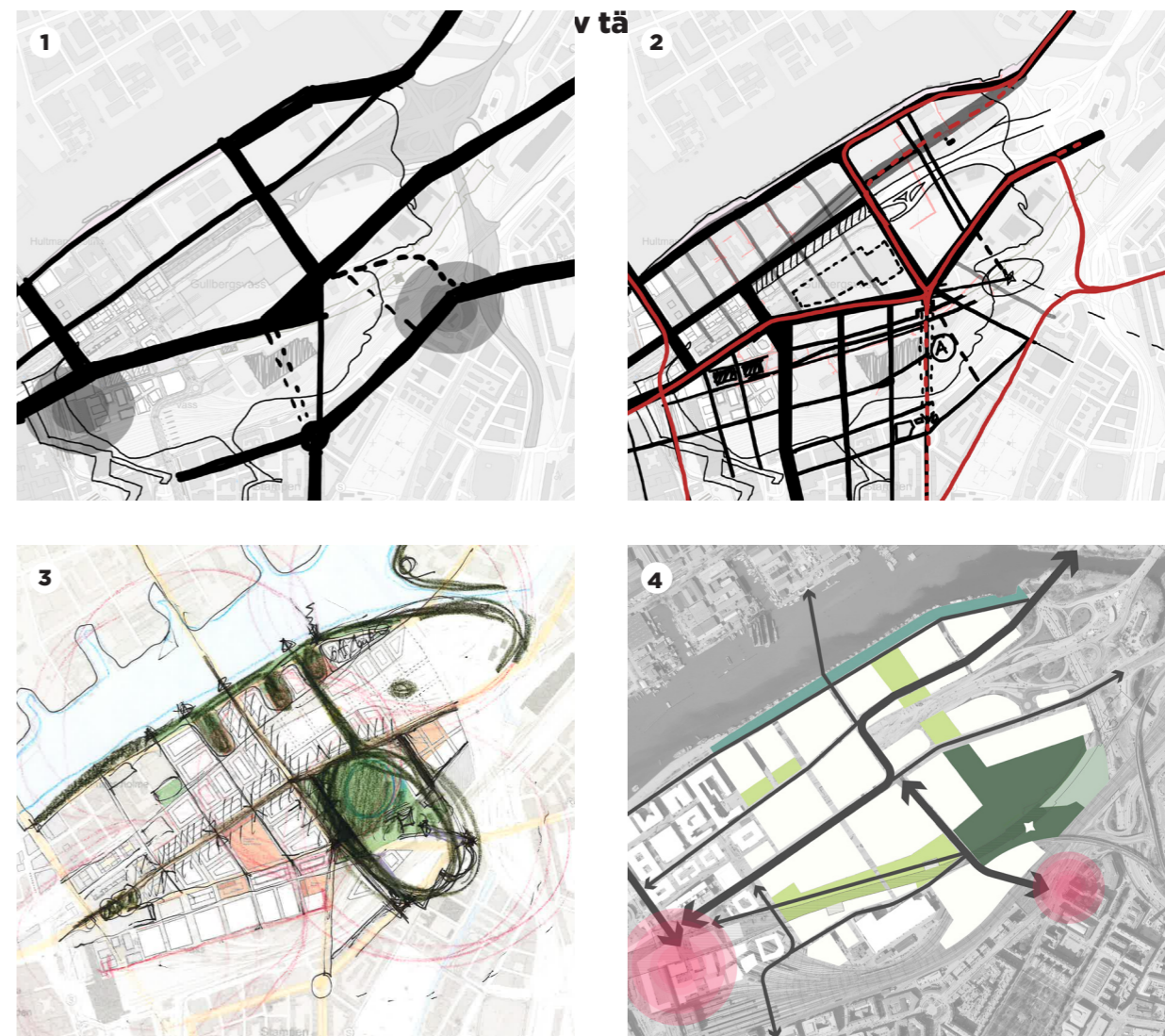
2.4 ALTERNATIV

Skissprocess

Strukturidén för Gullbergsvass är utvecklad utifrån intentionen att skapa en sammanlänkande stadsdel med en kontinuerlig kvartersbebyggelse. Utifrån hur man väljer att lyfta fram platsens förutsättningar och olika stadskvaliteter finns flera möjligheter att uppnå en sådan struktur. Strukturidén innebär en uppdelning i delområden och dessa kan teoretiskt utformas på olika sätt.

Under skissprocessen har flera varianter studerats på till exempel dragning av huvudgator, kopplingar till omgivningen, relationer till älven samt läge för stadsparker och mindre parker och torg. Likaså varianter av kvartersstorlekar, täthet och lägen för skolor och förskolor. I den fortsatta iterativa skissprocessen kan varianter av strukturen testas utifrån bland annat stadsformsmodeller och olika typer av stadsbildsanalyser. Ytterligare exempel på studier under skissprocessen är olika varianter av vilka funktioner som kan vara mest lämpade ovan Västlänkens tunnel. Ett alternativ med mindre parker längs med älvstråket ökar kvaliteterna för kvarter längre in, men en kontinuerlig stadsfront mot älven blir i det fallet inte lika tydlig.

Bild 23. Alternativa strukturskisser.
1. Boulevard på Västlänken.
2. Boulevard knäckt vid Kämpegatan med samma rutnät som Stampen.
3. Alternativ placering av parker längs kajen och placering av byggnader på överdäckningen.
4. Alternativa kopplingar söderut.



Alternativ täthet

Strukturidén har analyserats utifrån fyra olika alternativ på täthet i relation till kvartersstorlek. Alternativen innehåller samma andel allmän plats (park, torg och gator) och samma andel ytor för kommunal service. Alternativen skiljer sig åt när det gäller antalet våningar och kvartersstorlek. Därmed innebär de olika alternativen olika antal bostäder och mängd verksamhetsyta, vilket i sin tur ger olika utfall på exploateringsekonomi. Fler bostäder innebär även behov av fler förskolor.

Ett ökat våningsantal påverkar förutsättningarna för dagsljus i bostäderna och möjlighet till solbelyst innergård, vilket riskerar att skapa dåliga boendemiljöer. Framförallt vid högexploatering i små kvartersstorlekar. En större andel bostäder ger en mindre andel friyta per person i området. Nedan visas fyra exempel från Göteborg som ger olika stadsmiljöer och antal bostäder. De olika alternativen kommer att generera olika stadskvaliteter, boendekvaliteter och stadsbild i stort.

A. Exempel Kålltorp

- Små kvarter, kvartersstorlek ca 50x50 m
- 4 våningar
- ca 4600 bostäder
- Ca 230 000 kvm kommersiell BTA

B. Exempel Fixfabriken

- Små kvarter, kvartersstorlek ca 55x55 m
- 4 våningar + högdelar
- ca 6200 bostäder
- ca 250 000 kvm kommersiell BTA

C. Exempel Rambergsstaden

- Små kvarter, ca 55x55 m
- 6 våningar
- ca 7200 bostäder
- Ca 300 000 kvm kommersiell BTA

• De flesta kvarteren klarar inte Boverkets rekommendation om att minst hälften av bostadsgården ska vara solbelyst.

D. Exempel Linnéstaden

- Medelstora kvarter, kvartersstorlek ca 65x140 m
- 6–8 våningar
- ca 8100 bostäder
- Ca 330 000 kvm kommersiell BTA

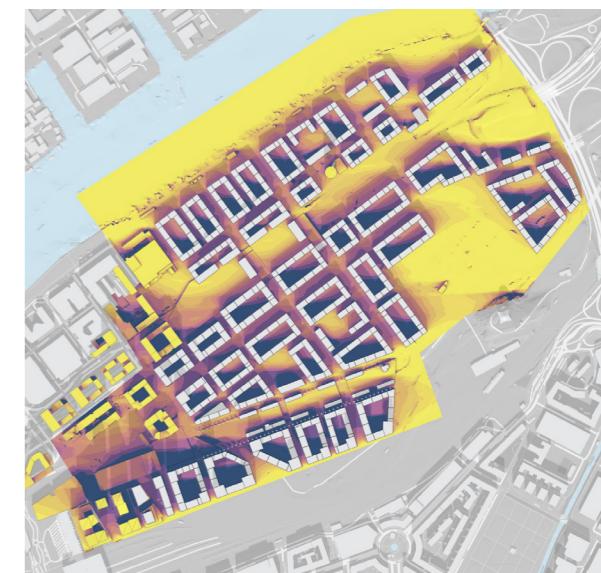
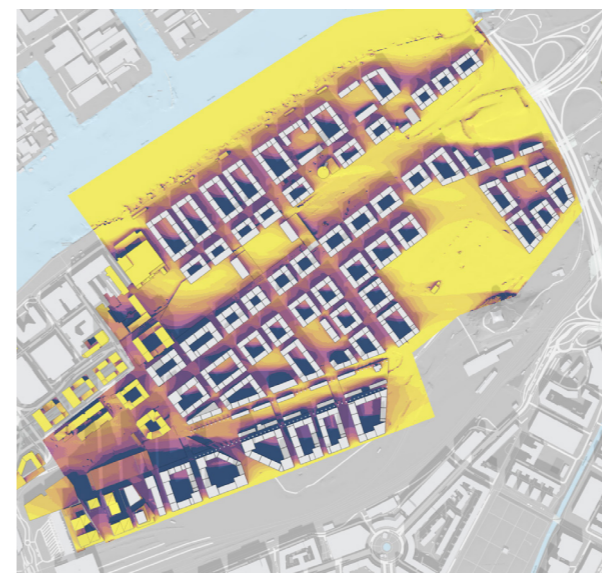
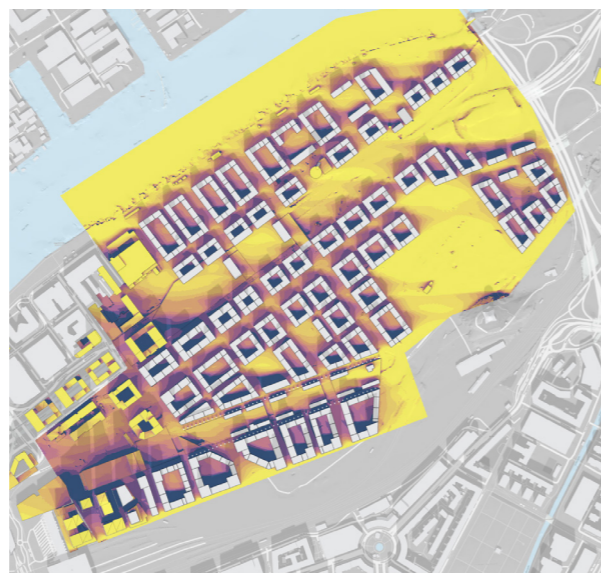
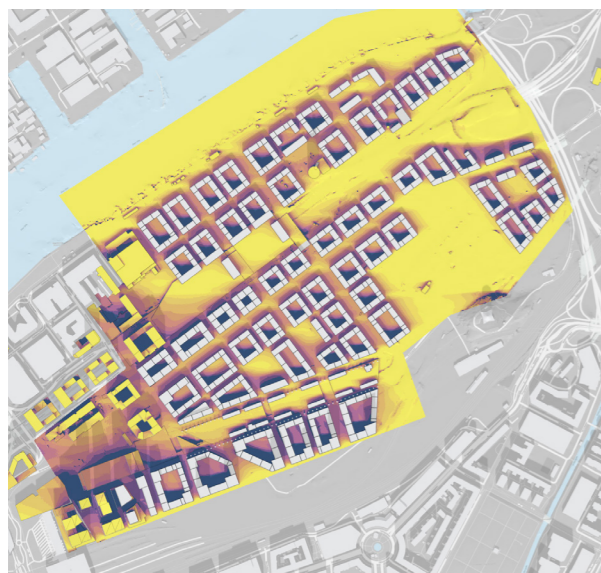


Bild 24. Alternativ täthet. Exempel A, Kålltorp

Bild 25. Alternativ täthet. Exempel B, Fixfabriken

Bild 26. Alternativ täthet. Exempel C, Rambergsstaden

Bild 27. Alternativ täthet. Exempel D, Linnéstaden



3. GENOMFÖRANDE

3.1 STRUKTURELLA BEROENDEN

Centralenområdet

Vid planeringen av Centralenområdet har behov av en fördröjningsyta för dagvatten på Västlänkens tak identifierats. I strukturidé för Gullbergsvass möjliggörs fördröjning av dagvatten både på Västlänkens tak samt i stadspark.

Från Centralenområdets stadsutveckling finns ett kvarstående behov av 1 parallell grundskola F-6 och eventuellt även 1 avdelning förskola (beroende på utfall i pågående detaljplan på Packhusplatsen). Det är möjligt att tillskapa ytterligare skola eller förskola i Gullbergsvass, men det kommer påverka den ekonomiska bedömningen av Gullbergsvass.

I Centralenområdet finns ett underskott på grön offentlig friyta. Genom att tillskapa stadspark och ett älvstråk kan Gullbergsvass bidra till att kompensera för underskottet. Stadsparken vid Skansen Lejonet kommer även serva behovet av stadspark för boende och verksamma i omgivande stadsdelar, så som norra Gårda och Stampen.

Det finns behov både kort och lång sikt av att etablera tillfälliga och permanenta ytor för bussterminal i centrala Göteborg, i takt med att bussterminaler på Heden, Åkareplatsen och Nils Ericsonsterminalen kan behöva flyttas. Möjligheterna till centralt belägna ytor är få varför Gullbergsvass har bedömts vara en lämplig plats för bussterminal.

Klimatanpassning - dagvatten och skyfall

För att kunna bebygga Gullbergsvass krävs åtgärder för att säkerställa att området inte översvämmas vid högt vattenstånd. Val av åtgärder ska samordnas med beslut i Göteborgs stads programarbetet för högvattenskydd. Därtill krävs anläggningar för dagvatten- och skyfallshantering. Ytterligare en förutsättning för att kunna exploatera Gullbergsvass är rening av dagvatten. Ytor för rening kommer att krävas både söder och norr om E45.

Trädplantering är en viktig åtgärd för att minska värmestress vid extrema värmeböljor, samt kunna hantera dagvatten. Tidig undermarksplanering krävs för att möjliggöra både för goda förutsättningar för trädplanteringar samt ledningar i gata.

Övergripande trafikföring och kollektivtrafik

Strukturidén innebär att på- och avfartsramper vid Kämpegatan tas bort för att möjliggöra sammanhängande stråk genom Gullbergsvass och en ändamålsenlig bebyggelsestruktur. Avstängning av på- och avfartsramper påverkar genomfartstrafik i området. Effekten av åtgärden är att genomfartstrafik som idag går genom Centralenområdet via Hisingsbron, antas istället gå på det statliga vägnätet, via Tingstadstunneln och Lundbyleden. Genom denna åtgärd förbättras buller och luftsituationen i Gullbergsvass. Genomfartstrafik är dock fortsatt möjligt, dock begränsad.

Kollektivtrafik i Gullbergsvass är en del av Göteborgs kollektivtrafiksystem och därmed ett större sammanhang. Strukturidén skapar förutsättningar till kompletterande stråk som stöttar kollektivtrafiksystemet. Det ger nytta för hela staden, inte bara Gullbergsvass. Strukturidén möjliggör trafikering mot Gamlestaden och nordöstra Göteborg via Marieholm och Partihallarna samt mot Olskroken, Nordstan/ Brunnsparken och Stenpiren, genom Operalänken.

3.2 UTBYGGNADS- BEROENDEN FÖR DELOMRÅDEN

Huvudgator

Strukturidéns huvudgatunät är lokaliserat dels i befintliga gatusträckningar, dels i nya lägen. Majoriteten ligger på kommunägd mark men i de södra områdena är huvudgata på privatägd mark också.

För att huvudgatunätet ska kunna utvecklas behöver terminalbyggnaden på Gullbergsvass 703:23 rivas då förlängningen av Bergslagsgatan är central för Gullbergsvass utbyggnad. Utöver byggnad finns behov att se över ledningsdragningar i gatorna för att inte omöjliggöra infrastruktur för kollektivtrafik.

Dagvatten- och skyfallshantering i gata kopplas till uppsamlingsytor i stadspark där det sedan leds ut till recipienten Göta Älv.

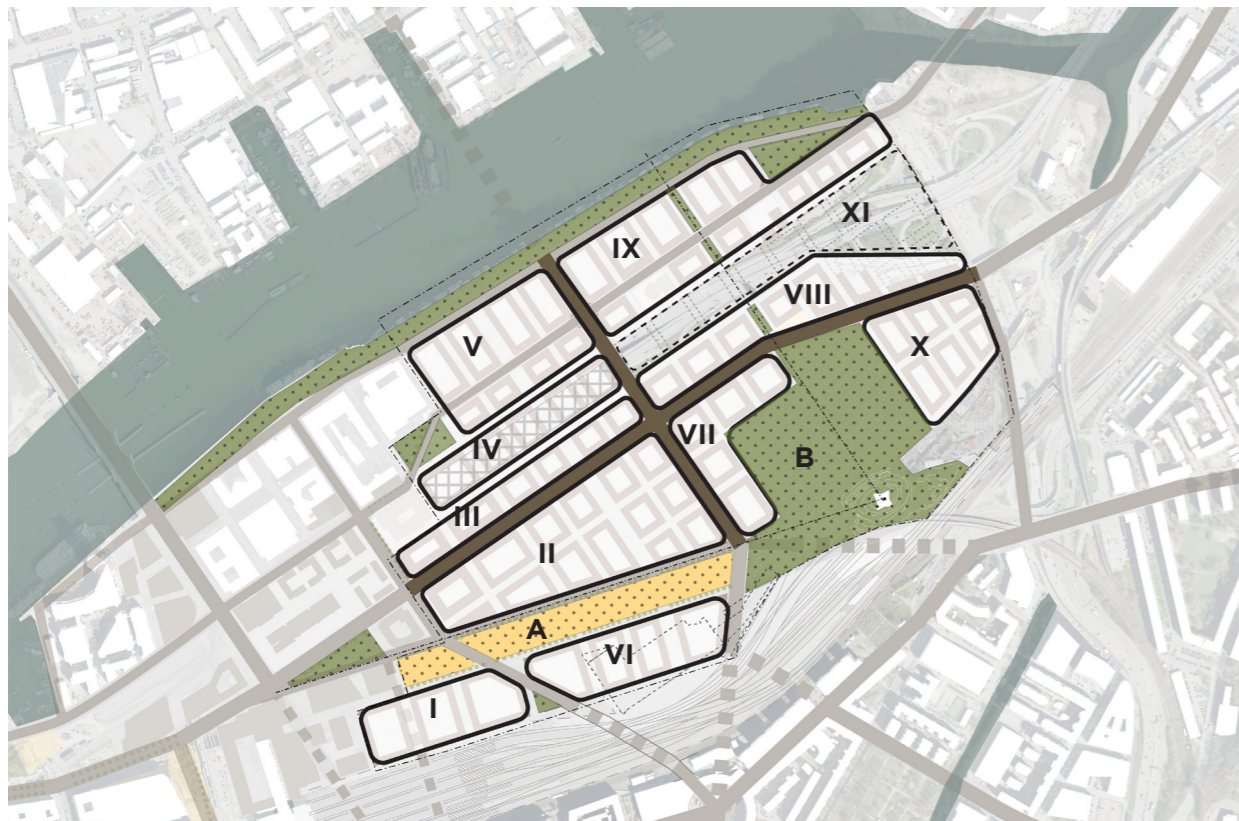


Bild 28. Delområden utifrån genomförande

A och B. Offentliga friytor

Västlänkens tunneltak tål endast mindre laster, vilket begränsar markanvändningen. Hantering av massor samt dag- och skyfalllösningar behöver studeras närmare i relation till tunnelkonstruktionens bärighet. Grundläggning av byggnader behöver ske med försiktighet för att inte påverka Västlänken.

I den sammanhängande friytan ovanpå Västlänken och i stadsparken ligger ledningar med stor kapacitet och med central funktion för andra delar av innerstaden. En djupare studie behöver göras i tidigt skede vid utveckling av ytor. De offentliga friytorna har beroenden till flera delområden. Behov av djupare studier gäller även strukturidéns mindre ytor men dessa har sina främsta beroenden till enskilda delområden.

Inom dessa ytor finns flertalet avtal för upplåtelse och arrenden samt ledningsrätter.

Stadsparken vid Skansen Lejonet kommer både serva behovet av park inom Gullbergsvass, och samtidigt vara en målpunkt för boende och verksamhet i omgivande stadsdelar. Både norra Gårda och Stampen har ett underskott på park.

I. Spårharpan

Området närmast Centralstationen bedöms kunna vara bland de första delområden som kan utvecklas i Gullbergsvass. En del av ytan ägs av Jernhusen medan dagens uppställningsspår ägs av Trafikverket. Det finns överenskommelser om att Trafikverkets mark ska övergå till Göteborgs Stad. I dagsläget är tidpunkt för överlåtelse av mark inte klarlagt och behöver tydliggöras för att en tidslinje för exploatering ska vara möjlig att ta fram. Kvarteren ingår i stadsutvecklingsområdet för Centralenområdet, men illustreras i detta PM för att belysa att genomgående stråk genom delområdet behöver säkerställas för att integrera Nils Ericsonsplatsen med Gullbergsvass. Kvarteren har en viktig funktion att skapa flöden av stadsliv från Nordstaden till Gullbergsvass.

Vid start av planering av område I. Spårharpan, behöver utveckling av Göteborg Centralstation beaktas, som med en framtida gångkoppling binder samman Burgrevvegatan med Gullbergsvass via förlängda perronger. Bygghänsynerna nära Västlänken behöver utredas vidare, vilket behövs för alla delområden som ligger i anslutning till tunnelkonstruktionen.

Delområden	Rådighet och avtal	Beroenden	Offentlig friyta
I. Spårharpan	Fastighetsägare: Jernhusen, Trafikverket (Göteborgs Stad)	Tid för marköverlåtelse Bygghänsyn vid Västlänken Ombyggnation av Göteborg C Bangårdsförbindelsens placering	Friyta i delområde A och B Dagvatten- och skyfallshantering i delområde A och B
II. Inre Gullbergsvass, söder	Fastighetsägare: Jernhusen AB och Göteborgs Stad Stadsfastighetsnämnden: Ingående värden i terminalbyggnad Ingående avtal och arrenden på Gullbergsvass 703:23	Rivning av terminalbyggnad Bygghänsyn vid Västlänken Tillfällig dagvattenmagasinerings i terminalbyggnad	Friyta i delområde A och B Dagvatten- och skyfallshantering i delområde A och B
III. Inre Gullbergsvass, norr	Fastighetsägare: Göteborgs Stad Ingående avtal och arrenden på Gullbergsvass 703:23	Rivning av terminalbyggnad Tillfällig dagvattenmagasinerings i terminalbyggnad	Friyta i delområde A och B Dagvatten- och skyfallshantering i delområde B
IV. Överdäckningen	Väghållare: Trafikverket	Tillgodose behov av kommunal service På- och avfartsramper från E45, väster om Falutorget. Avfartsramp från E45 vid Kämpegatan	Dagvatten- och skyfallshantering i delområde B
V. Älvområdet, väster	Fastighetsägare: Renova AB	Avfartsramp från E45 vid Kämpegatan för genomgående gång- och cykelstråk Överdäckning av E45 Klimatanpassningsåtgärder	Friyta utmed älven och bostadsnära park Dagvatten- och skyfallshantering till recipient
VI. Postterminalen	Fastighetsägare: Jernhusen AB, privat fastighetsägande Avtalstider för tomträtter	Postterminalbyggnad (Gullbergsvass 703:57) Bygghänsyn vid Västlänken Bangårdsförbindelsen	Friyta i delområde A och B Dagvatten- och skyfallshantering i delområde A och B
VII. Parkområdet	Fastighetsägare: Göteborgs Stad, Jernhusen AB Ingående avtal och arrenden på Gullbergsvass 703:23	Större ledningspaket	Friyta i delområde A och B Dagvatten- och skyfallshantering i delområde B
VIII. Östra Gullbergsvass, norr	Fastighetsägare: Göteborgs Stad Ingående avtal och arrenden på Gullbergsvass 703:23	Rivning av cementfabriken På- och avfartsramp från E45, öster om Falutorget	Friyta i delområde B Dagvatten- och skyfallshantering i delområde B
IX. Älvområdet, öster	Fastighetsägare: Göteborgs Stad, privat fastighetsägande Avtalstider för tomträtter Ingående avtal på Gullbergsvass 703:44 och arrenden på Gullbergsvass 11:8	Avfartsramp från E45, öster om Falutorget Klimatanpassningsåtgärder Kulturmiljö	Behov av friyta utmed älven och bostadsnära park Dagvatten- och skyfallshantering till recipient
X. Östra Gullbergsvass, söder	Fastighetsägare: Göteborgs Stad Upplåtelseavtal på Gullbergsvass 703:23	Västlänken	Behov av friyta i delområde B Dagvatten- och skyfallshantering i delområde B
XI. E45 och Gullbergsmotet	Väghållare: Trafikverket	Förändring av utformning eller funktion av E45, öster om Falutorget, och Gullbergsmotet	Behov av friyta samt dagvatten- och skyfallshantering har inte studerats

Tabell 2. Rådighet och beroende i delområden.

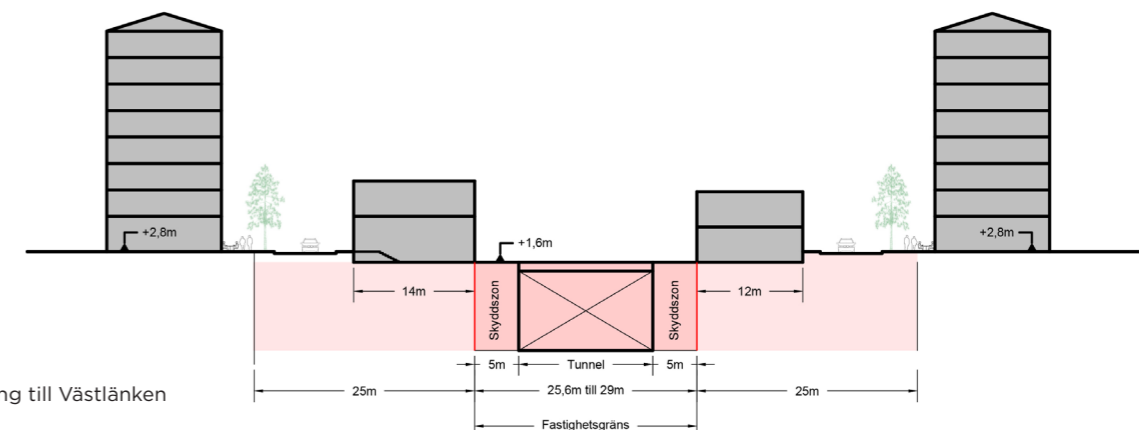


Bild 29. Bygghänsyn i anslutning till Västlänken

Andra beroenden är att dagvatten- och skyfallshantering behöver omhändertas i Gullbergsvass, att större dricksvattenledningar finns i området samt att planering av östra delen är beroende av Bangårdsförbindelsens placering.

Andra beroenden är att dagvatten- och skyfallshantering behöver omhändertas i Gullbergsvass, att större dricksvattenledningar finns i området samt att planering av östra delen är beroende av Bangårdsförbindelsens placering.

II. Inre Gullbergsvass, söder

Delområdets utbyggnad är beroende av att huvudgatunätet byggs ut samtidigt och att terminalbyggnad på Gullbergsvass 703:23 rivs. I närtid finns behov av ett tillfälligt dagvattenmagasin i delar av byggnaden innan en permanent lösning på Västlänkstaket kan byggas.

Göteborgs Stad och Jernhusen är stora fastighetsägare i delområdet vilket behöver beaktas i fortsatt planering. I strukturidén planeras för förskola i delområdet medan skolbehovet har beroende till delområde IV, överdäckning av E45. I delområdet finns det större dricksvattenledningar och andra större ledningar som behöver flyttas i samband med exploatering av kvarter.

I delområdets sydvästra delar, nära Västlänkens uppgångar, bedöms det lämpligt att inhysa bussterminal, som ersättning för nuvarande funktioner på Nils Ericsonsplatsen, Heden och Åkareplatsen. Anspråk för tillfällig lösning finns på kortare sikt varför detta beroende bör omhändertas.

Vid planering av delområdet behöver byggbarheten nära Västlänken prövas och samplaneras med delområde I och VI för att säkerställa tillräckligt utrymme för den sammanhängande friytan samt ett sammanhängande gatunät.

III. Inre Gullbergsvass, norr

Likt delområde II finns beroenden till huvudgatunätet, terminalbyggnad på Gullbergsvass 703:23, dagvattenmagasin och kommunal service. Utöver en större dricksvattenledning finns också avloppsledning av central funktion.

Delområdet behöver samplaneras med överdäckning av E45 för att säkerställa rätt höjdsättning och integration av områdena.

IV. Överdäckningen

Byggnader för kommunalt ändamål föreslås i anslutning till överdäckningen. Erfarenhet från genomförd överdäckning mellan Kämpegatan och Falutorget visar att det av juridiska skäl är fördelaktigt med kommunalt huvudmannaskap ovanpå överdäckningen. Skolbyggnader och byggnader för idrott föreslås placeras vid sidan om överdäckningen, medan friyta med tillhörande konstruktioner av lättare vikt, placeras ovanpå överdäckningen. På så vis bedöms det räcka med en överdäckning av lättare konstruktion. En lättare konstruktion är fördelaktigt ur ekonomiskt perspektiv. En lättare konstruktion bedöms även ge en mindre höjdskillnad mot omgivande gator och kvarter, än en tyngre konstruktion.

För att möjliggöra en överdäckning krävs att avfartsramp i västlig riktning från E45 vid Kämpegatan tas bort. På så vis ökar även Gullbergsvass nåbarhet och integration, vilket gynnar fotgängare och cyklister. För att öka Gullbergsvass nåbarhet och integration med Centralenområdet föreslås att rampen tas bort till förmån för gång- och cykelstråk. Hur E45 kopplas samman med det kommunala vägnätet beskrivs tidigare i PM.

V. Älvområdet, väster

För att delområdet ska kunna bli en integrerad del av hela Gullbergsvass och inte en enskild enklav, krävs att strukturidéns föreslagna huvudgatunät, finmaskig gatustruktur över E45 och genomgående gång- och cykelstråket i väst-östlig riktning byggs ut. Det medför att avfartsramp från E45 vid Kämpegatan bedöms vara viktig att ta bort för att möjliggöra ett tillräckligt brett stråk. Ur ett utbyggnadsmässigt perspektiv är huvudgatorna viktigast att de finns etablerade när området utvecklas. Beroendet till överdäckningen av E45 är utöver finmaskighet också kopplat till höjdsättning och därmed tillgänglighet samt behov av kommunal service.

Utbyggnad av delområdet är beroende av flytt av större avloppsledningar, samt klimatanpassningsåtgärder för högt vatten och skyfall samt åtgärder för att hantera dagvatten. Höjdsättning av området och beredskapsåtgärder är centrala åtgärder som bör samordnas med delområde V. Tidiga indikationer av geotekniska förutsättningar visar att utbyggnad av delområdet bör ske från leden ut mot älven.

VI. Postterminalen

Delområdet utgörs till mycket stor del av kontors- och postterminalbyggnaden på Kruthusgatan (Gullbergsvass 703:57) som är icke-kommunalt ägd. Till byggnaden ansluter industrispår som sträcker sig upp mot Skansen Lejonet. I samband med ombyggnation av Göteborgs C kommer byggnaden med tillhörande funktioner förmodligen behöva anpassas. Utbyggnation av delområdet har också beroenden till möjligheten att bygga i nära anslutning till Västlänken, behov av offentlig friyta ovan Västlänken och framtida trafikföring. Huvudgator behöver vara på plats innan utbyggnad av området kan ske. Den långsiktiga inriktningen är att delområdet ska utvecklas enligt strukturidén. Utbyggnadsordningen är dock beroende av vad som händer med kontors- och postterminalbyggnaden och när det kommer bli aktuellt med en förändring av markanvändningen.

Delområdets västra del är beroende av Bangårdsförbindelsens lokalisering och vidare anslutning till Kämpegatan. Kvarteretsstrukturen bör omhänderta långsiktiga möjligheter till kopplingar över bangården, genom att inte omöjliggöra dem. I delområdet finns större dricksvattenledningar och avloppsledningar som behöver omhändertas vid exploatering. Behovet av kommunal service för bostäderna ska enligt strukturidén omhändertas i delområde IV.

VII. Parkområdet

Bebyggelsen vid stadsparken har beroenden till att huvudgator byggs ut för att kunna trafikförsörja delområdet. För delområdet bedöms bostäder huvudsakligen vara lämpligt, vilket medför ett beroende till kommunal service, skolbehov, i delområde IV. Placering och storlek av kvarter har beroenden till klimatanpassningsåtgärder i stadsparken och i anslutning till parken samt de större ledningspaketen som finns i delområdet.

VIII. Östra Gullbergsvass, norr

Delområdet ligger utmed E45 varför markanvändningen har ett beroende till förutsättningar för luft och buller. På- och avfartsramper till E45, öster om Falutorget, behöver byggas om och huvudgatunätet behöver byggas ut för att området ska kunna exploateras. Utveckling av området har ett beroende till befintliga verksamheter som behöver hanteras i efterföljande planeringsskeden. Utbyggnad av delområdet kräver också ledningsflyttar vilka behöver samordnas med

omkringliggande delområden. Bostadsinnehållet i delområdet genererar behov av kommunal service, där skolbehovet behöver omhändertas i delområdet IV.

IX. Älvområdet, öster

Utbyggnad av området har ett beroende till om och hur avfartsramp från E45, öster om Falutorget, utformas. För att säkerställa att området kopplas till resterande Gullbergsvass behöver huvudgatunätet etableras innan bebyggelsen. I delområdet bedöms bostäder huvudsakligen vara lämpligt, vilket medför ett beroende till kommunal service, grundskola, på överdäckningen. Val av markanvändning har dock ett beroende till förutsättningar kring luft och buller utmed E45.

Hänsyn behöver tas till kulturmiljön i delområdet. Utbyggnad av området är beroende av flytt av större avloppsledningar och andra ledningar samt klimatanpassningsåtgärder för högt vatten och skyfall samt åtgärder för att hantera dagvatten. Höjdsättning av området och beredskapsåtgärder är en centrala åtgärder som bör samordnas med delområdet IX. Tidiga indikationer av geotekniska förutsättningar visar att utbyggnad av delområdet bör ske från leden ut mot älven.

X. Östra Gullbergsvass, söder

Delområdets största beroenden är hur bebyggelse kan placeras i förhållande till omfattande ledningsinfrastruktur, vilket behöver studeras närmare i efterföljande planering. Delområdet har i övrigt beroenden mot utbyggnad av huvudgator, Västlänken, kommunal service och grundskola i delområde IV.

XI. E45 och Gullbergsmotet

Strukturidén tar höjd för en tänkt gatu- och bebyggelsestruktur för vägområdet öster om Falutorget inklusive Gullbergsmotet, då delområdet får en förändrad utformning och funktion. Djupare studier kring ytterligare beroenden har inte genomförts.

3.3 GENOMFÖRANDE-FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Göteborgs Stad med förvaltningar och bolag är den största fastighetsägaren i Gullbergsvass. De senaste åren har exploateringsförvaltningen ökat sitt innehav i området vilket fortsätter under kommande år. Jernhusen och Trafikverket äger större fastigheter som påverkas av strukturidén. Utöver dessa finns mindre fastigheter med privata ägare. I Gullbergsvass finns olika avtalsformer avseende nyttjande av mark och byggnader, som kommer påverkas vid exploatering. För fastighet Gullbergsvass 703:23 finns olika avtal som berör hyresavtal, uppställning av fordon och verksamhetstyp. Befintliga arrenden finns framförallt i östra delen av Gullbergsvass. För att möjliggöra önskvärd utbyggnadsordning och utbyggnadstakt behöver dessa avtal omhändertas i god tid.

Geoteknik och markmiljö

Inom ramen för den här utredningen har det inte funnits möjlighet att studera markmiljö- och geotekniska förhållanden närmare. Bedömningar som refereras till nedan har hämtats från tidigare underlag. Större delen av Gullbergsvass består av mäktiga lerlager och ovan det utfyllt sjöbotten. Sättningsproblematiken är välkänd i området, bland annat från att ledningar har satt sig i samband med byggnation av Västlänken och sänkning av E45. Öster om stationsbyggnaderna flyter Västlänken i leran vilket gör att grundläggning i nära anslutning ställer höga krav på minimering av påverkan på tunnelkonstruktionen. Generellt antas att komplicerade grundläggningsförhållanden råder samt att stabilitetshöjande och sättningsreducerande åtgärder krävs. Inom området finns kännedom om markföroreningar, men omfattningen är inte känd. Både geotekniska utredningar och utredningar om markmiljön behöver tas fram vid fortsatt planering.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

En förutsättning för att kunna exploatera Gullbergsvass är rening av dagvatten. Ytor för rening kommer att krävas både söder och norr om E45. Hela området berörs av miljö kvalitetsnorm för vatten, då det ligger i anslutning till Göta älv.

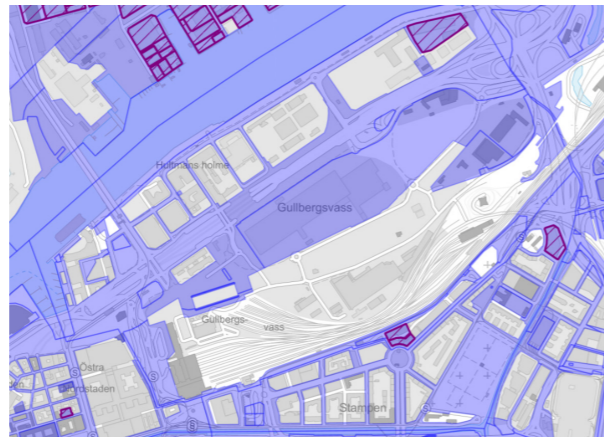


Bild 30. Kommunägda fastigheter (lila) och tomträtt (skrafferat)

Idag uppnår Göta älv varken god kemisk eller ekologisk status. Vid omvandling av Gullbergsvass krävs åtgärder som förbättrar älvens ekologiska och kemiska status. Exempelvis är fördröjning och reningen av dagvatten viktiga åtgärder för att förbättra älvens vattenstatus. Strandzonen är inte naturlig som en följd av utfyllnad och hamnverksamhet och behöver åtgärdas vid en omvandling från verksamhetsområde till blandstad. Det kräver avvägningar mellan anspråk för småbåtsangöring och behovet av åtgärder för att öka älvens vattenstatus.

Luft

Delar av Gullbergsvass, närmast lederna, uppnår inte miljö kvalitetsnormer för luft. I kommande skärpningar av miljö kvalitetsnormer bedöms dygnsmedelvärde för kvävedioxid och partiklar (PM10) svårast att uppnå. I och med ytterligare överdäckning mellan Kämpegatan och Falutorget behöver nivåerna av föroreningar vid tunnelmynningar studeras närmare.

Buller

På grund av tungt trafikerade vägar och järnväg samt det öppna landskapet i Gullbergsvass är flera delområden särskilt utsatta för buller. Det är viktigt att bullernivåer studeras i efterföljande skeden i relation till var och hur offentlig friyta, bostäder, verksamheter och andra publika platser planeras.

Ledningar och kapacitet

Inom Gullbergsvass finns befintlig dricksvattenledning med god kapacitet med koppling till omkringliggande grövre ledningsnät. Ett nytt lokalt ledningsnät kommer att behöva byggas ut i samband med exploatering. Likaså behöver avloppsledningar byggas ut samt

ledningsnät och stationer för elförsörjning. Ledningsnätet för avlopp och dricksvatten har lagts om och byggts i anslutning till nedsänkning av E45 och Västlänken. Ledningarna är relativt nya och kommer ge nytta till försörjningen av ny bebyggelse, dock kan de komma i konflikt med placering av byggnader. Längs de nordöstra delarna av Kruthusgatan ligger en äldre dricksvattenledning som behöver ersättas i samband med exploatering. I samband med framtida ledningsomläggningar är det lämpligt att passa på och förstärka befintlig ledning under E6 mot grövre ledningsnät mot Partihallarna. I området mellan Gullbergsmotet och Olskroksmotet ligger större avloppsledningar som behöver beaktas avseende placering av kvarter och gator. Att flytta dessa ledningar är mycket komplicerat och kostsamt. En annan konflikt finns i södra delen av Gullbergsvass, vid Kruthusgatan, där ledningar från fastigheterna avleder spillvattnet söderut i riktning mot Odinsplatsen. Kapaciteten på dessa ledningar är ansträngd. Dagvattenkapaciteten för området är ansträngd redan vid ett 2-årsregn. För ett 20-årsregn sker marköversvämningar längs med alla dagvattenledningar. Dagvatten och skyfall kräver stora behov både gällande yta och volym samt både för rening, fördröjning och avledning. Gullbergsvass behöver lösa både interna och externa behov. Detaljplanerna kring Centralenområdet har inte tagit hand om dagvatten och skyfall i tillräcklig utsträckning. Därför behövs dagvattenmagasin och skyfallsåtgärder för att hantera behov för både detta område och tidigare detaljplaner. Fjärrkyla och fjärrvärmeledningar finns i området. Ledningarnas placering innebär att en del av nätet kommer behöva läggas om i samband med genomförandet av strukturidén. I och med Göteborg Energis byggnation av en ackumulatortank säkras framtida behov av fjärrkyla i området.

Trafikföring

Trafiksystemet genom Gullbergsvass består av både statliga och kommunala gator och vägar. Användningen av gatorna har syften ur lokal, regional och nationell nytta. E45 ansluter till det kommunala gatunätet genom trafikplatser vid Falutorget, Kämpegatan och Lilla Bommen. Det kommunala gatunätet är under utveckling i Centralenområdet där huvudstråket mot Gullbergsvass kommer att vara i förlängningen av Bergslagsgatan. De omfattande ombyggnationerna i Centralenområdet och på Lundbyleden medför att det är svårt att dra slutsatser om dagens trafikflöden. Exempelvis sker det relativt omfattande fordonsrörelser mellan Hisingen och fastlandet via Hisingensbron som inte har målpunkt

i Centralenområdet utan är genomfartstrafik i de västra delarna av Gullbergsvass till det statliga vägnätet. Detta belastar av- och påfartsramperna vid Kämpegatan istället för att denna trafik kör via Tingstadstunneln. Det är mycket begränsat med linjelagd kollektivtrafik genom Gullbergsvass idag. Däremot finns det genomgående flöden med fjärrbuss med målpunkt Nils Ericsonsterminalen.

Värden och hänsyn

Naturvärden

Den begränsade grönstruktur som finns i Gullbergsvass återfinns främst runt Skansen Lejonet, längs delar av älven och i anslutning till E45. På fastigheten Gullbergsvass 11:9 finns en rad uppvuxna lövträd, som bedöms omfattas av generellt biotopskydd. På grund av den begränsade mängden grönstruktur har Gullbergsvass i dag mycket få områden med naturpotential (tillgång till biologisk mångfald). Områden är små och isolerade utan tydlig koppling sinsemellan. I närheten av Gullbergsvass finns fler naturpotentialområden. Det finns potential att skapa ett sammanhängande grönt nätverk inom Gullbergsvass och till närliggande områden, för att på så vis möjliggöra för arter att sprida sig och därmed skapa högre biologisk mångfald. Naturmiljön runt Skansen Lejonet inventerades naturvärdesinventerades i samband med Västlänkens detaljplaner (2013). Inventeringen konstaterar att det inom området finns ett fåtal äldre lövträd, som bedöms ha visst värde. Område saknar betydelse för mindre hackspett och fladdermöss, men kan ha betydelse för fågellivet som födosöksområde

Kulturmiljö

Utredningsområdet angränsar i väster till riksintresseområde för kulturmiljövärden, Göteborgs innerstad [O 2:1-5]. Stora delar av centrala Göteborg bildar en sammanhängande riksintressant kulturmiljö, som bland annat kommer till uttryck i planstrukturer, fästningslämningar, kanaler och vallgrav, byggnader och bebyggelsemiljöer, stadsrum, grönska, topografi och visuella samband. Temat 1600- och 1700-talens fästnings- och kanalstad har bevarade delar av stadsbefästningarna, Skansen Lejonet är en del av dessa tillsammans med Skansen Kronan samt Exercisheden. Skansen Lejonet är även statligt byggnadsminne. Pagoden (Tobaksmonopolet, Gullbergsvass 3:7) ingår i Göteborgs bevarandeprogram från 1987. Inom Gullbergsvass 3:8 ingår tegelbyggnad och kyltorn i bevaringsprogram från 1975.



4. KONSEKVENSER OCH FORTSATT PLANERING

4.1 NÄRA, SAMMANHÅLLEN OCH ROBUST

I följande avsnitt konsekvensbeskrivs hur väl strukturidé för Gullbergsvass överensstämmer med översiktsplanens strategier nära, sammanhållen och robust stad. Som analysmetod har bland annat stadsformanalyser används. Konsekvenserna relaterar även till Vision Älvstadens teman hela staden, möta vattnet och stärka kärnan.

Nära

Förslaget möjliggör för fler boende och en utvidgning av innerstaden med dess tyngdpunkter genom en fortsatt utveckling från Centralenområdet och runt Svingeln. Genom att utvidga innerstaden kan redan investerade resurser användas av flera vilket är ett sätt att hushålla med stadens resurser. Nackdelen är att slitaget på redan gjorda investeringarna ökar.

Läget och strukturen med tydliga huvudgator ger goda möjligheter för stråk med stora flöden av människor och hög täthet, vilket gynnar stadslivet med förutsättning för levande och variationsrika vardagsmiljöer. Gullbergsvass planeras som en levande stadsdel med skolor, förskola, idrott, kultur med möjligheter att komplettera den befintliga innerstaden med funktioner, vilket skapar mervärden för hela staden. En finmaskig gatustruktur skapar goda förutsättningar för tillgänglighet och orienterbarhet för gående och cyklister.

Nya offentliga rum tillskapas i form av stadspark, älvstråk, torg och mindre parker. Älvstråket ökar närheten till vatten, stadsparken öppnar upp mot Svingeln, Olskroken och de centrala delarna av Gullbergsvass. Flera tillgängliga parker och offentliga platser pekas ut på ytor i nära anslutning till älven som idag inte är tillgängliga för allmänheten. Detta är positivt för att skapa en mer robust stad och för att åtgärda brister som översiktsplanen identifierat inom innerstaden.

Den planerade stadsparken tillför en ny funktion för området och gynnar hela staden i storlek, läge och kvalitet. Parken tar avstamp i Skansen Lejonet och Gullberget. Tidig etablering av ett ramverk för parken och tillgänglighet till parken är viktigt att få till.

En blandning av bostäder och verksamheter föreslås i området. En omvandling av verksamhetsmark till blandstad minskar stadens ytor för ytkrävande verksamheter av olika slag, men ökar exempelvis ytor för kontor och handel. Platser längs älven tillgängliggörs och föreslås utformas för fler användningsområden för kajerna än fartygsanlöp och parkering.

Postterminalen, bangården och E45 sätter begränsningar i hur området kan kopplas upp och möjliggörande för en kontinuerlig stadsstruktur. Där i ligger en risk i att området kan bli en eller flera åtskilda enklaver. Utan överdäckning av E45 och kopplingar över bangård uppnås inte lika stora positiva konsekvenser. Strukturidén är förberedd för och föreslår kopplingar över älven på sikt, vilket skapar starka stråk över älven.

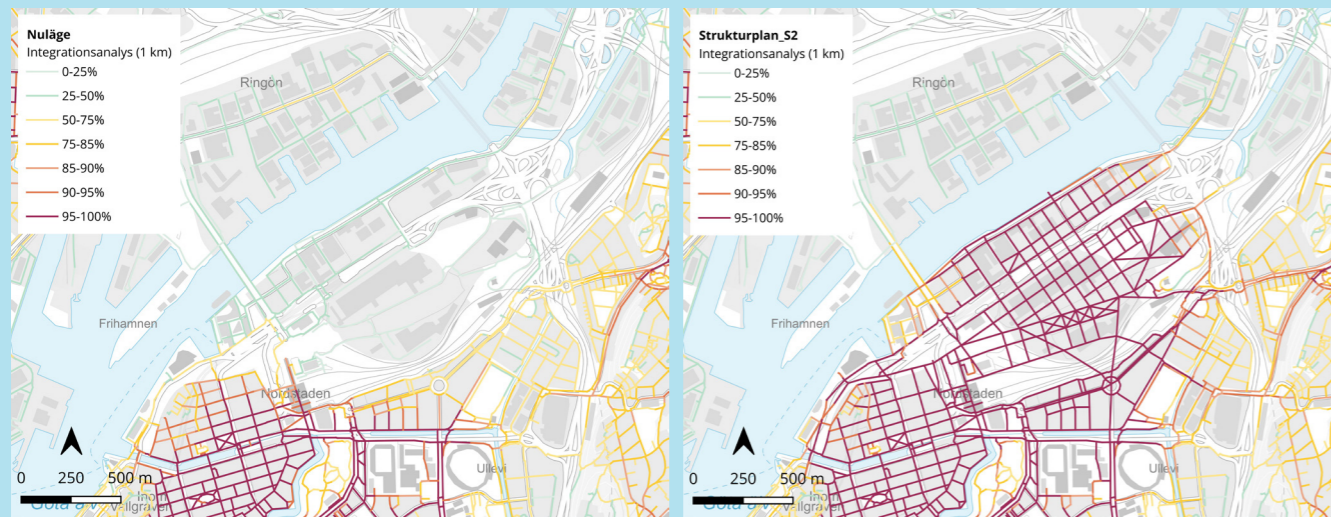


Bild 31. Stadsformsanalyser: Stadsmässig integration, idag och för strukturplan (rött=högre integration)

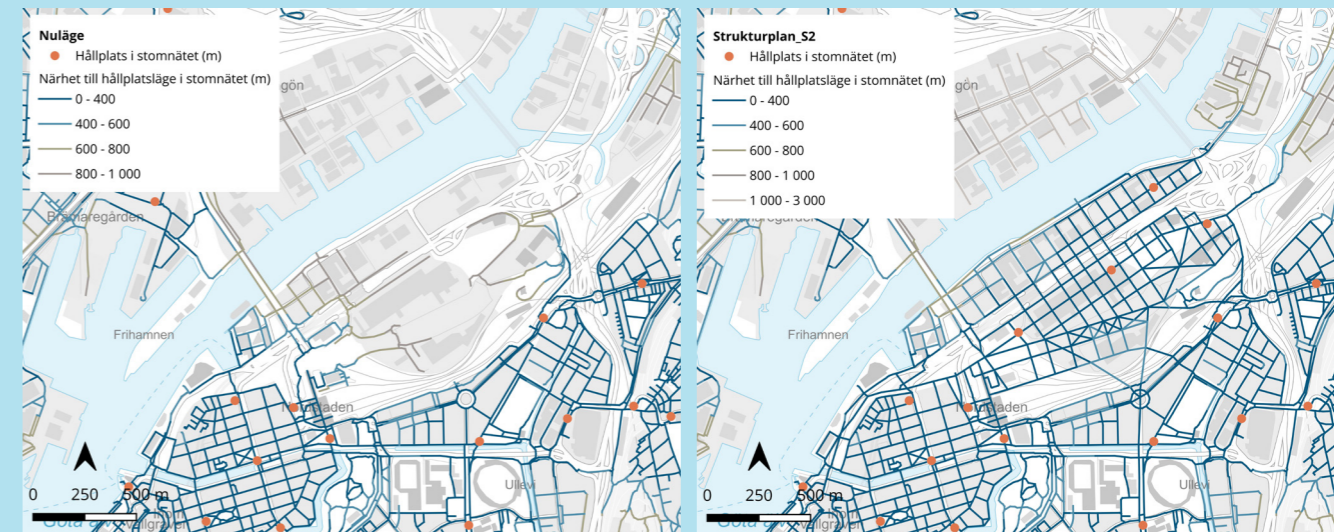


Bild 33. Stadsformsanalyser: Närhet stornät för kollektivtrafik, idag och för strukturplan (blått=större närhet)

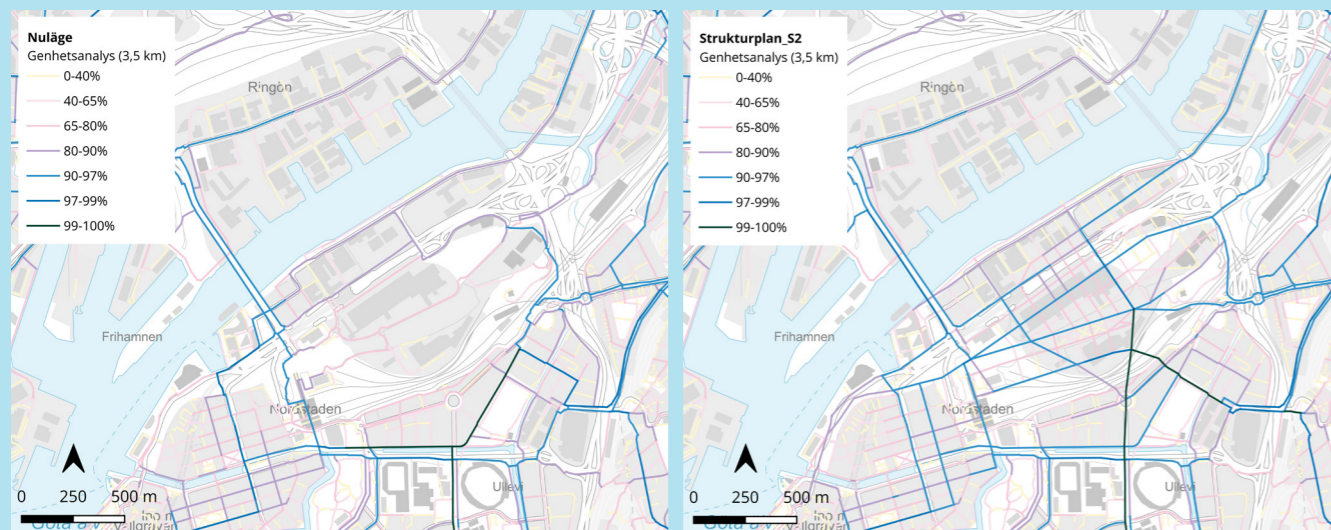


Bild 32. Stadsformsanalyser: Genhet, idag och för strukturplan (mörkgrönt och blått = större genhet)

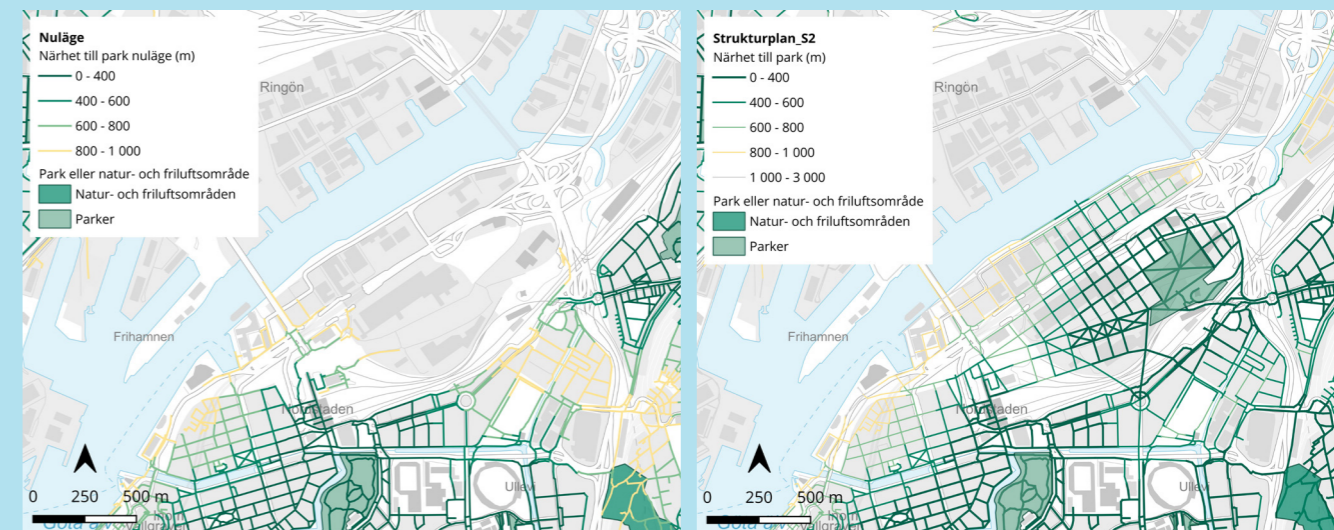


Bild 34. Stadsformsanalyser: Närhet stadspark, idag och för strukturplan (grönt=större närhet)

Sammanhållen

Genom en finmaskig struktur och kopplingar över barriärer öppnas Gullbergsvass upp och tillgängliggörs för fler människor. Centralenområdet, Svingeln, Olskroken, Marieholm och Gamlestaden är områden som på sikt kan få tydligare samband genom en utveckling av området. Om inte överdäckningen mellan Kämpeгатan och Falutorget genomförs behöver barriären E45 överbryggas med broar för att uppnå motsvarande finmaskighet.

Genom den föreslagna strukturen skapas ett väl fungerande nätverk av genomgående huvudgator, sekundärgator, lokalgator samt gång- och cykelvägar. Huvudstråken tillsammans med den finmaskiga gatustrukturen skapar möjligheter för en mer jämlik stad, tillgängliggör området för fler och skapar förutsättningar för hållbart resande.

Området kräver stora åtgärder i befintliga strukturer för att kunna utvecklas till blandstad, och med hänsyn till höga kostnader för exploateringen samt läget i staden kommer bostäderna troligen bli dyra vilket kan innebära att områdets möjligheter att bidra till minskad segregation är små. Områdets storlek och skillnader i identitet och karaktär möjliggör för en variation med olika lokala stadsmiljöer att

ta form. Strukturiden bidrar till fler mötesplatser och offentliga rum i staden vilket borgar för en inkluderande och trygg stad.

Det är viktigt att älvstråket utvecklas till en del av ett längre sammanhållet stråk längs älven, med stort inslag av gröna miljöer. Kopplingar över älven föreslås på sikt, både utifrån en tydligare koppling med Ringön och den blandade miljö som finns där samt för att skapa trafikala kopplingar för att avlasta bland annat Hisingsbron.

Robust

Den tänkta stadsomvandlingen kommer leda till ökade klimatutsläpp, där den största utsläppskällan enligt genomförd klimatkalkyl bedöms vara iordningställande av marken samt uppförande av nya byggnader och infrastruktur. Klimatkalkylen bör utvecklas genom planeringsprocessen och därmed tydliggöra stadsutvecklingens klimatbelastning. Å andra sidan innebär en förtätning i ett så centralt läge som Gullbergsvass hushållning med resurser utifrån att bebygga redan i anspråktagen mark. Gullbergsvass är en strategisk plats som kopplar samman områden och därmed skapas ett kostnadseffektivt och robust kollektivtrafiksystem samt förutsättningar för hållbart resande.

Positiva aspekter utifrån exploatering innebär rening av dagvatten, sanering av förorenad mark och utveckling av nya parker samt att platsens kulturmiljöer värnas och lyfts fram.

Inom området finns kulturmiljövärden som kan påverkas av ny bebyggelse. Identitetsbärande byggnader och kulturmiljöer behöver ges utrymme att synas i förslag till ny struktur. Dessa är viktiga bärare av stadens identitet. Det finns risk att om inte skala och höjd tas hänsyn till kan kulturmiljön påverkas negativt.

Idag saknas nästan all form av grön infrastruktur och den biologisk mångfalden är minimal. Grön infrastruktur är en förutsättning för området och en viktigt klimatanpassningsåtgärder för ett varmare klimat. Utvecklad biologisk mångfald sker genom grönska i stadens mellanrum, nya parker, gröna stråk och alléer och mjuk ekologisk kantzon mot älven. I dag finns här få stora uppvuxna träd, en större krontäckning kan ta lång tid att etablera och träd bör etableras tidigt inom området. Träd och växtlighet är av stor betydelse för lokalklimatet såsom dagvattenhantering och värmestress.

Gullbergsvass landskap anpassas för framtida klimatförändringar, med fokus på åtgärder i stadsparken och längs älven. Hantering av klimatförändringar sker både för tillkommande bebyggelse och för bebyggelse inom Centralenområdet, vilket behöver studeras närmare i efterföljande planering för att säkerställa dagvatten- och skyfallshantering. Den nya stadsparken och ett utvecklat älvstråk är starka element som är viktiga att få till tidigt och att fylla med rätt innehåll utifrån flera aspekter, för att Gullbergsvass ska utveckla en karaktär baserat på befintliga värden. Det befintliga älvstråket utvecklas till en offentlig, levande och varierad miljö som sträcker sig både mot väster och öster. En stadsfront längs älven med gator och gröna stråk som leder ner till älven gör det enkelt att möta vattnet.

Höga kostnader att bygga kan leda till en viss typ av bostäder och näringsliv, vilket inte stödjer ett diversifierat näringsliv och bostadsinnehåll. Höga kostnader och få befintliga lokaler kan göra det svårt för en variation av kulturella och kreativa näringar inom stora delar av området. Den föreslagna strukturen med huvudgator och delområden öppnar upp för en flexibilitet med varierade kvartersstorlekar, täthet och innehåll över tid. Sammanhängande kvarter och gatunät skapar en robustare struktur.

Föreslagen strukturidé möjliggör inte för Drömmarnas kaj och den fartygsförening som finns där att fortsätta existera, men strukturidéen innehåller inte heller ett ställningstagande.

4.3 VÄRDESKAPANDE STADS-UTVECKLING

Värdeskapande stadsutveckling är en metod för att bedöma vilka stadskvaliteter som efterfrågas och värderas högt, och som därmed kan påverka bostäders marknadsvärde. I stadens budget anges att arbetet med värdeskapande stadsutveckling ska utgöra grunden för

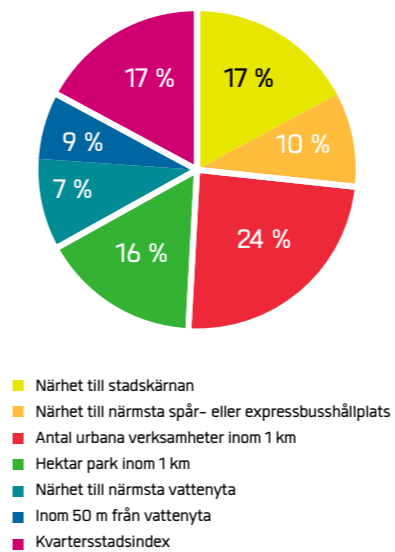


Bild 35. Stadskvaliteternas vikt generell

Värdeskapande för flerbostadshus	idag	Strukturplan
Närhet till stadskärna	Hög	Hög och tillgänglig
Andel urbana verksamheter	Låg	Medel - hög
Närhet till kollektivtrafik	Mycket hög i väster, låg i övriga delar	Mycket hög i väster, hög i resterande delar
Hektar park inom 1 km	Låg	Hög
Närhet till vatten	Hög	Hög och mer tillgänglig
Kvartersstadsindex	Låg, dominans av få och större verksamhetsbyggnader	Kvartersstruktur möjliggörs

Tabell 3. Stadskvaliteter i området, idag och med framtagna strukturidé

stadens utbyggnad under mandatperioden. För Gullbergsvass, som ligger invid stadskärnan, finns idag ett högt marknadstryck och drivkrafter för byggnation. En omvandling av Gullbergsvass skulle troligtvis öka värden på omgivande bebyggelse.

Strukturidéen föreslår nya kopplingar, målpunkter och en sammanhållen gatustruktur som ger ökad närhet för de variabler som är uttryck för stadskvalitet: närhet till stadskärnan, närhet till kapacitetsstark kollektivtrafik, urbana verksamheter, större park, vatten. Överdäckningen mellan Kämpegatan och Falutorget möjliggör bostadsbyggande. Framför allt möjliggör strukturen ett ökat utbud och närhet till kollektivtrafik med Centralenområdet, park med den nya stadsparken och vatten i form av närheten och läget vid älven. Strukturidéen ger goda förutsättningar för stadsliv och etablering av urbana verksamheter samt bygger på kvartersstruktur, vilket ger ett högt kvartersstadsindex.

4.4 FÖRHÅLLANDE TILL GÖTEBORGS UTVIDGADE INNERSTAD

Inom arbetet med strukturidé för Gullbergsvass har löpande avstämningar med uppdraget om Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) skett. Syftet har varit att presentera en samstämmig bild om hur området kan utvecklas.

De grundläggande principerna bedöms överensstämna, såsom kvartersstruktur, genomgående gatustruktur med huvudgator och sekundärgator samt älvstråk. Större skillnader ligger i hur Gullbergsvass på sikt kopplas över älv, bangård och större infrastrukturer. GUI saknar en stadspark och föreslår kanaler samt presenterar ett flertal kopplingar över älven.

4.4 EKONOMI

En övergripande ekonomisk bedömning av strukturförslaget och dess ingående delar har tagits fram inom ramen för den här utredningen. Bedömningen är framtagen i ett tidigt skede och innehåller stora osäkerheter, varför resultaten ska beaktas med stor försiktighet. Vid förändrade antaganden avseende exempelvis investeringsåtgärder, exploateringsgrad, friytor och upplåtelseformer kan kalkylresultatet förändras.

Inkomster

Majoriteten av inkomsterna vid stadsutveckling i Gullbergsvass består av försäljning av kommunägd detaljplanlagd mark. Inkomsterna har starka beroenden till markanvändning och mängd yta för olika ändamål, det vill säga exempelvis fördelningen bostäder, kontor och annan verksamhet samt hur många kvadratmeter som planeras för. I kalkylen har antagits ett högre värde för äganderätt och bostadsrätt jämfört med hyresrätt.

För att underlätta jämförelse med övriga de andra aktuella stadsomvandlingsområden har antagande om jämn fördelning av hyresrätter och bostadsrätter gjorts. Kalkylmässigt antas bostäder på icke-kommunägda fastigheter vara uteslutande bostadsrätter eftersom det enbart är i markanvisningsavtal som Göteborgs Stad kan styra upplåtelseform. Bostäder på kommunägd mark är därmed kvarvarande bostadsrätter och samtliga hyresrätter.

I samtliga täthetsalternativ uppgår exploateringsbidraget till cirka 1,3 miljarder kronor eftersom storleken på allmän plats är ungefär samma i alternativen. I detta fall uppgår exploateringsbidraget till mellan 3000–4500 kr/kvm BTA. Om den ekonomiska nyttan inte är tillräckligt hög i kommande planeringsskede riskerar en större del av utgifterna att behöva hanteras av kommunen i det fall kommunen väljer att driva igenom planeringen ändå. Inkomsterna för täthetsalternativen uppgår till mellan 5,2 - 8,6 miljarder kronor.

Utgifter

De stora utgiftsposterna i framtagna kalkyler för täthetsalternativen är överdäckning av E45 mellan Kämpegatan och Falutorget samt investeringar i allmän plats. Andra större investeringsposter är för kaj, bro och park samt faktiska och uppskattade framtida bokförda värden. Storleken på utgifter allmän plats beror på kvartersstorlekar där mindre kvarter genererar mer gata jämfört med större kvarter, samt behovet offentlig friyta som beror på antal bostäder som tillskapas. Överdäckningen uppgår till cirka 2 miljarder kronor, utbyggnad av gator 3,5 miljarder, park 1 miljard och kaj 700 miljoner kronor. Inom Gullbergsvass har kommunen redan genomfört strategiska fastighetsförvärv. I kalkylen finns också inlösen av allmän plats inkluderat. Klimatanpassningsåtgärder är inte inkluderade i kalkylen men det bedöms bli stora utgiftsposter, läs mer under Osäkerheter och risker nedan.

Alternativ A Exempel "Källtorp"	
Ekonomisk bedömning i tidigt skede	Miljoner kronor
Inkomster	
Försäljning mark, exploateringsbidrag	5200
Exploateringsutgifter	
Exploateringsfinansierade utgifter*	8800
Skattefinansierade utgifter	700
Summa utgifter	9500
Summa netto (exkl risk)	-4300
Bedömd riskreserv	2000
Exploateringsbidrag (kr/BTA)**	3 900

Alternativ B Exempel "Fixfabriken"	
Ekonomisk bedömning i tidigt skede	Miljoner kronor
Inkomster	
Försäljning mark, exploateringsbidrag	6600
Exploateringsutgifter	
Exploateringsfinansierade utgifter*	8800
Skattefinansierade utgifter	700
Summa utgifter	9500
Summa netto (exkl risk)	-2900
Bedömd riskreserv	2000
Exploateringsbidrag (kr/BTA)**	4100

Alternativ C Exempel "Rambergstaden"	
Ekonomisk bedömning i tidigt skede	Miljoner kronor
Inkomster	
Försäljning mark, exploateringsbidrag	8200
Exploateringsutgifter	
Exploateringsfinansierade utgifter*	8800
Skattefinansierade utgifter	700
Summa utgifter	9500
Summa netto (exkl risk)	-1300
Bedömd riskreserv	2000
Exploateringsbidrag (kr/BTA)**	2900

Alternativ D Exempel "Linnéstaden"	
Ekonomisk bedömning i tidigt skede	Miljoner kronor
Inkomster	
Försäljning mark, exploateringsbidrag	8600
Exploateringsutgifter	
Exploateringsfinansierade utgifter*	8500
Skattefinansierade utgifter	700
Summa utgifter	9200
Summa netto (exkl risk)	-600
Bedömd riskreserv	2000
Exploateringsbidrag (kr/BTA)**	4400

* Inklusive faktiska bokförda värden och uppskattade framtida bokförda värden.

** Utgångspunkten för intäktsbedömningen i detta skede är att exploateringsbidragen baseras på faktisk kostnad.

Övriga kommunala utgifter för samtliga alternativ A-D 5000-8000 bostäder	
Ekonomisk bedömning i tidigt skede	Miljoner kronor
Förskolor, 5-8 st med 8 avdelningar	450-720 +/-20%
Grundskola 3 parallell utan idrottskapacitet	330 +/- 20%
Grundskola 5 parallell utan idrottskapacitet	480 +/-20%
Idrottshall och bollplan	260-340 +/- 20%
VA-utbyggnad (dricksvatten, spillvatten, dagvatten)	Ej bedömt

Tabeller 4. Exploateringsbedömning i tidigt skede för Gullbergsvass utifrån framtagna strukturidé. Alternativen A - D innebär olika täthetsgrad. Se kap 2.4, *Alternativ täthet* för de olika alternativen.

Utgifter som är en direkt följd av exploatering utgörs bland annat av ledningsomläggningar, utbyggnad av gator och anläggandet av parker och friytor.

Eftersom det inom uppdragets ramar inte har möjliggjorts ett iterativt arbetssätt för ekonomiska bedömningar i relation till strukturidén har mängden offentlig friyta i relation till antal bostäder för respektive täthetsalternativ antagits vara samma.

Osäkerheter och risker

Bedömningen är framtagen i ett tidigt skede utifrån befintlig kunskap och är baserad på flera antaganden, bland annat om upplåtelseformer och storlek på exploateringsbidrag. Kalkylmässiga osäkerheter hanteras bland annat genom ett spann för inkomster och utgifter, som bygger på tidigare genomförda projekt. För inkomster används värden i lägre änden av spannet medan för utgifter används värden i den övre änden av spannet. Därtill är kalkylen en nuvärdesanalys som varken spekulerar i minskningar eller öknings i värden eller kostnader. Kalkylen är därmed en ögonblicksbild vilket behöver sättas i relation till att Gullbergsvass föreslås byggas ut över lång tid.

De ekonomiska beroendena i investeringsvolym är stora avseende geotekniska förhållanden och markmiljö. Utgiftsbedömningen är förknippad med särskilda osäkerheter gällande detta. Områdets geotekniska förhållanden skapar en sättningsproblematik, som inte bara berör byggnader utan även ledningar. Nya VA-ledningar kan därför behöva grundförstärkas vilket innebär en avsevärt högre kostnad.

Bedömning av utgifter för dagvatten- och skyfallslösningar, samt andra klimatanpassningsåtgärder, är behäftat med stora osäkerheter i tidiga planeringskedan. Därmed finns en risk att dessa utgiftsposter underskattas i kalkylen. Därtill är det enbart investeringsutgifter som omhändertas, inte kostnader för drift och underhåll av anläggningar. Även om samtliga kostnader inte har varit möjliga att uppskatta, har delar av dessa utgifter kunnat uppskattas, eftersom en schematisk höjdsättning av Gullbergsvass tagits fram som en del av åtgärderna. I de områden där marknivån bedöms behöva höjas görs även antagande att marken behöver stabileras med lättfyllnad. En mer detaljerad utredning krävs för att ta reda på behovet av justeringar av marknivåer samt val av förstärkningsåtgärder. Markhöjning och val av förstärkningsåtgärd kan få stort genomslag i utgifterna, vilket är en risk som kan minskas under planeringsprocessen. Det är möjligt att ta ut delar av kostnaden för klimatanpassning genom exploateringsbidrag, under förutsättning att det går att påvisa vilka som får nytta av åtgärderna. Därför behöver efterföljande planering tidigt påvisa vilka behov av åtgärder som krävs och vilka som får nyttan.

Föreslagen utveckling av Gullbergsvass föranleder behov av att flytta ett antal avlopps- och dricksvattenledningar samt ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla. I efterföljande planering behöver ledningsflyttar studeras utifrån genomförbarhet av strukturidén. I sydöstra delen kommer kvarteren behöva studeras vidare utifrån genomförbarhet avseende kritisk infrastruktur inom området.

Huruvida det är byggnader och annan infrastruktur som placeras ovan befintliga ledningar är en osäkerhet som får påverkan på utgifter i exploaterings- och investeringskalkylen.

Val av kajkonstruktion har stor betydelse för storleken på utgifter. Utifrån den formulerade önskade funktionen och kvaliteten för sammanhängande grönsstråk i strukturidén har antagande om kajkonstruktion gjorts. Osäkerheterna i de geotekniska bedömningarna kan dock få stor inverkan i investeringsbehovet av kajer.

Den föreslagna användningen av överdäckningen, dvs för kommunal service, innebär att området kommer utgöra kommunägd kvartersmark. Detta innebär vidare att staden inte kan ta ut exploateringsbidrag för de delar av överdäckningskonstruktionen som utgör kvartersmark. Om beslut fattas att E45 inte ska överdäckas, bedöms investeringar i broar för att överbrygga barriären behövs. Detta för att uppnå en tillräcklig integration av Gullbergsvass. Att inte överdäcka E45, skulle begränsa möjliga användningar på byggrätterna invid E45. Kommunal service behöver placeras på andra platser och antal byggrätter för bostäder och verksamheter minskar vilket också påverkar den sammanlagda kalkylen negativt. Differensen i inkomster och utgifter för detta alternativa scenario har inte studerats.

Västlänkens tunnelkonstruktion sätter begränsningar för hur mycket last som kan läggas ovanpå tunneln. Både större träd och vattenansamlingar riskerar att öka på belastningen på tunneltaket. Ju fler speciallösningar som krävs, desto dyrare kommer investeringen bli.

Vidare ingår inte uppskattning av regionens behov och eventuella kostnader för att säkerställa områdets tillgång till kollektivtrafik.

Om Centralenområdets kvarstående behov av kommunal service ska lösas inom Gullbergsvass, så motsvarar det investeringskostnad för 1 parallell F-6 och eventuellt 1 avdelning förskola.

Sammanvägd bedömning

Framtagen kostnadsbedömning innehåller stora osäkerheter. Ett stort antal antaganden har behövt göras inom kostnadsbedömningen. Den övergripande strukturidén behöver fördjupas och ett flertal utredningar behöver tillkomma för att kunna hantera osäkerheterna.

Sammantaget bedöms stadsomvandling av området vara avhängigt områdets utbyggnadstakt, val av täthet samt geotekniska åtgärder och klimatanpassningsåtgärder. Ju lägre täthet som planeras för, desto sämre förutsättningar ges att den sammanvägda kalkylen ger ett positivt netto. Utifrån de studerade täthetsalternativen bedöms täthet och markanvändning i paritet med Linnéstaden ha störst potential till ett positivt netto. De andra alternativen bedöms ha en för låg exploateringsgrad för att inkomsterna ska ha potential att bli tillräckligt stora i relation till utgifterna.

I tabellerna redovisas bedömda inkomster och utgifter för de olika schematiska täthetsalternativen. I posten skattefinansierade utgifter ingår investeringar som är till nytta för ett större områdes behov och

som inte bedöms vara direkt nödvändiga för planens genomförande. Sammantaget visar bedömningarna att dessa utgifter uppgår till cirka 700 miljoner kronor. I exploateringsfinansierade utgifter ingår utgifter för allmänna anläggningar som bedöms vara nödvändiga för planens genomförande.

Utöver ovannämnda utgifter tillkommer åtaganden för andra nämnder, vilka kan sägas vara demografidrivna investeringsbehov, det vill säga att fler boende ger upphov till behov av VA-försörjning, el- och optoledningar samt kommunal service. Utgifterna för övriga kommunala utgifter är direkt beroende av antal bostäder som kan åstadkommas varför siffrorna ska ses som en fingervisning i detta skede.

Många av utgifterna och storleken på dem bedöms uppstå oavsett vilken täthet som planeras för, bortsett från överdäckning som beskrivits ovan. Den ekonomiska besparingen i enbart investering av byggnadsverk bedöms uppgå till cirka 1,2 miljarder om broar byggs över E45 istället för överdäckning. Dock tillkommer effekten av ändringar i markanvändning som har påverkar på den samlade kalkylen. Avseende inkomster blir effekten av en förändrad procentuell fördelning av upplåtelseformer till 75 % bostadsrätter/ ägandelägenheter och 25% hyresrätter att inkomsterna ökar med cirka 0,7-1,3 miljarder kronor beroende på täthetsalternativ.

4.5 FORTSATT PLANERING

Strukturidén ska ligga till grund för efterföljande planering och de fördjupade utredningar som krävs för att tydliggöra genomförbarheten. Strukturplanens gränser och ytanspråk är inte detaljstuderade, utan ska läsas som en inriktning som belyser viktiga funktions- och kvalitetsberoenden.

Fortsatt planering behöver ha fokus på ekonomin i sin helhet, men även för respektive delområde, särskilt de delar som pekas ut som tidiga etapper.

Det finns osäkerheter kring geoteknik och markföröreningar i området, vilka behöver fördjupas och tydliggöras i det fortsatta arbetet. Det samma gäller för val av klimatanpassningsåtgärder samt hur åtgärderna ska finansieras.

En överdäckning av E45 mellan Kämpegatan och Falutorget är ett strategiskt ställningstagande som har påverkan på ekonomi, områdets integration och stadsbyggnadskvaliteter. För att utbyggnad av Gullbergsvass ska kunna genomföras, både på kort och lång sikt, bör fortsatt planeringsinriktning innefatta ett ställningstagande kring överdäckning eller om det fortsatt ska vara ett öppet tråg.

I nästa planeringssteg bör också byggbarheten invid Västlänken studeras närmare, då det är en strukturerande förutsättning för området som har påverkan på kvartersstruktur, gatunät och därmed ekonomisk genomförbarhet av strukturidén. Då strukturidén har påverkan och beroenden till statlig infrastruktur och riksintresse för kulturmiljö bör strukturidén som helhet samrådats i det fortsatta arbetet.

Strukturidén visar på vilka övergripande principer och inriktningar som bör gälla för Gullbergsvass, utifrån intentionen att skapa en sammanlänkande stadsdel med kvartersstaden som ideal, anpassat efter platsens förutsättningar. Strukturidén visar även på olika alternativ på exploateringsgrad och täthet som kan hanteras inom ramen för strukturplanen. Fortsatt arbete behöver initialt få bekräftat vilket alternativ av täthet som ska vara fortsatt planeringsinriktning för Gullbergsvass. Planeringsinriktningen blir viktig instyrning för fortsatt utveckling av strukturen. Hur mycket bostäder som är möjligt att åstadkomma påverkar behov av kommunal service och offentlig friyta, såsom torg och parker.

En övergripande utbyggnadsplan bör tas fram som visar hur Gullbergsvass kan byggas ut över tid. Utgångspunkten bör vara strukturidéns princip att Gullbergsvass, söder om E45, lämpligen byggs ut med start kring Centralenområdet i sydväst. Norr om E45 behöver dels ekonomisk genomförbarhet, dels geotekniska förutsättningar påverka hur utbyggnation ska ske. Tidiga geotekniska studier pekar på att utbyggnation bör ske från leden ut mot älven. Detta behöver inte vara en motsättning till att start av utbyggnad sker närmast Centralenområdet av Gullbergsvass. Utbyggnadsplanen bör också visa på när kommunal service och offentlig friyta såsom park behöver tillkomma, då det är ett direkt beroende till antalet boende i varje utbyggnadsetapp. Klimatanpassningsåtgärder behöver byggas ut för att kunna exploatera området. I vilken ordning klimatanpassningsåtgärder behöver tillkomma kan påverka möjlig utbyggnadsordning för området. En utbyggnadsplan kan också fungera som stöd vid hantering av temporära anspråk, så som till exempel temporär bussuppställningsyta.

För att konkretisera behovet av förskola och skola finns behov av att stadsledningskontoret gör en utredning för kommunal service, med syfte att ta reda på om det finns möjlighet att justera nyckeltalet för förskola och grundskola.

I fortsatt arbete behövs andra fördjupade utredningar inom till exempel buller från E45 och järnvägen, luftkvalitet från E45 och Gullbergsmotet, logistik och farligt god på E45 samt parkering. Det finns också behov av att analysera framtagna struktur utifrån värmestress, trafikflödesmodeller, solljus samt förslagshandlingar för parkområdena och älvstråk som syftar till etappvis utbyggnad under tid.



5. REFERENSER

Göteborgs stad (2022) *Översiktsplan*, antagen av kommunfullmäktige 19 maj 2022

Göteborgs stad (2012), *Vision Älvstaden*

Göteborgs Stad, Älvstranden utveckling (2015), *Förstudie Gullbergsvass*

Göteborgs stad (2024) *Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler*, antagen av kommunfullmäktige 2024-02-01

Göteborgs stad (2024) *Övergripande inriktning för samordnad stadsutveckling (ÖISS)*, återremitterad av stadsbyggnadsnämnden 25 mars 2025

Göteborgsregionen (2016) *Värdeskapande stadsutveckling, Värdering av stadsqualiteter för bostäder, kontor och handel i Göteborgsregionen, SpaceScape*

Västra Götalandsregionen m.fl. (2014) *Målbild Koll2035 – Kollektivtrafikprogram för stornätet i Göteborg, Mölndal och Partille*

Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret och Kretslopp och vatten (2022) *Områdesvist Planeringsunderlag för vatten pilotområde Gullbergsvass*

Calluna AB (2013), *Naturmiljöutredning för Västlänken i Göteborg underlag för detaljplaner och miljökonsekvensbeskrivningar*

Göteborgs stad (2022) *Vägledning riksintresse kulturmiljövården, Bilaga till antagandehandling*

Göteborgs stad (1999), *Kulturbistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg, Del 1*

Kontakt

Telefon:

031-365 00 00 (Göteborgs Stads kontaktcenter)

E-post:

goteborg@goteborg.se